

---

## RELAZIONE TECNICA DESCRITTIVA

---

### **OGGETTO:**

Piano Attuativo in Variante al PGT, finalizzato alla realizzazione di una residenza unifamiliare all'interno di comparto ubicato in Comune di Codogno (LO), Via Antonio Zoncada n. 75.

### **ATTUALE IDENTIFICAZIONE CATASTALE:**

- Foglio 23, mappale 108, subalterno 703

### **PROPRIETÀ:**

Sig. Faliva Luigi

Sig.ra Cornali Annamaria



- ARCHITETTURA
- EDILIZIA
- PROGETTAZIONE
- INNOVAZIONE

TEL : 0377 379265

MAIL: INFO@REDIP.IT

SITO: WWW.REDIP.IT

P.IVA: 03227480963

**SEDE LEGALE**  
VIA FIUME, 12  
26845 CODOGNO (LO)

**SEDE OPERATIVA**  
VIA S.F. CABRINI, 12  
26845 CODOGNO (LO)

## SOMMARIO

- 1) Introduzione
- 2) Stato attuale dell'immobile
- 3) Proposta progettuale
- 4) Calcoli urbanistici
- 5) Verifiche normative



- ARCHITETTURA
- EDILIZIA
- PROGETTAZIONE
- INNOVAZIONE

TEL : 0377 379265

MAIL: INFO@REDIP.IT

SITO: WWW.REDIP.IT

P.IVA: 03227480963

**SEDE LEGALE**  
VIA FIUME, 12  
26845 CODOGNO (LO)

**SEDE OPERATIVA**  
VIA S.F. CABRINI, 12  
26845 CODOGNO (LO)

## 1) Introduzione

La presente relazione tecnica è posta a corredo di una proposta di Piano Attuativo concernente la riqualificazione funzionale di un immobile ubicato all'interno del centro storico della città di Codogno e nello specifico , in corrispondenza dell'intersezione tra Via Zoncada e Vicolo Campo .

Il compendio suindicato è di proprietà dei Sigg.ri Cornali Annamaria e Faliva Luigi.



- ARCHITETTURA
- EDILIZIA
- PROGETTAZIONE
- INNOVAZIONE

TEL : 0377 379265  
MAIL: INFO@REDIP.IT  
SITO: WWW.REDIP.IT  
P.IVA: 03227480963

**SEDE LEGALE**  
VIA FIUME, 12  
26845 CODOGNO (LO)

**SEDE OPERATIVA**  
VIA S.F. CABRINI, 12  
26845 CODOGNO (LO)

L'immobile oggetto di trattazione è identificato catastalmente come di seguito specificato:

- Foglio 23, Mappale 108, Subalterno 703.



- ARCHITETTURA
- EDILIZIA
- PROGETTAZIONE
- INNOVAZIONE

TEL : 0377 379265

MAIL: INFO@REDIP.IT

SITO: WWW.REDIP.IT

P.IVA: 03227480963

**SEDE LEGALE**  
VIA FIUME, 12  
26845 CODOGNO (LO)

**SEDE OPERATIVA**  
VIA S.F. CABRINI, 12  
26845 CODOGNO (LO)

Il compendio oggetto di trattazione ricade, in un ambito territoriale classificato nel P.G.T. Vigente come Nucleo di Antica Formazione – Classe 2 , con prevalente destinazione abitativa ( Art. 43.4 delle Norme tecniche di Attuazione – Piano delle Regole del Comune di Codogno ).



**Ambiti Nucleo Antico**

	Nucleo Antico - Classe 1
	Nucleo Antico - Classe 2
	Nucleo Antico - Classe 3

*Tav 6 – PdR – Assetto del Nucleo di Antica Formazione*

## 2) Stato attuale dell'immobile

### Storia del fabbricato

L'immobile oggetto di riqualificazione è stato realizzato antecedentemente al 1° settembre 1967 e nel corso degli anni ha subito modifiche e opere manutentive sino all'anno 2005, con particolare riferimento alla P.E. n. 178/2005 in variante alla P.E. n. 299/02 del 05-08-2005, relativa ad intervento di ristrutturazione con diversa distribuzione degli spazi interni. Negli anni successivi l'immobile non è stato utilizzato ai fini abitativi ed è caduto in disuso, causandone l'inevitabile e costante deterioramento. Nel 2021, facendo a seguito ad una Nota inviata dal Comune di Codogno in data 30/12/2020 ( prot. n. 0037890 ) è stata formalizzata una S.C.I.A. ( n. 69/2021 ), avente ad oggetto per la demolizione parziale del fabbricato (piano primo e sottotetto) al fine di garantire la necessaria messa in sicurezza .

Nel suindicato titolo abilitativo è stata mantenuta la volumetria oggetto di demolizione al fine di consentire la futura ristrutturazione generale del fabbricato.

### Confini

L'unità di cui al Foglio 23, Mappale 108, Subalterno 703 , risulta adiacente a :

- Via Zoncada verso nord-est;
- Vicolo Campo verso sud-est;
- Altra unità immobiliare censita al Foglio 23 Mappale 107;
- Altra unità immobiliare censita al Foglio 23 Mappale 105.

### Struttura

Attualmente l'immobile oggetto della presente relazione, versa in pessime condizioni conservative e manutentive, al limite della fatiscenza , nonché parzialmente demolito. Da quanto desumibile dalla murature esistenti è possibile affermare che si tratta di una tipica costruzione del centro storico, realizzata con blocchi di laterizio di tipo pieno, parzialmente intonacata, con presenza di serramenti in legno a vetro singolo obsoleti ed impianti tecnologici necessitanti di integrale rifacimento. Dalle immagini fotografiche risalenti al periodo antecedente alla demolizione è possibile notare che il tetto a falde era costituito da un manto di copertura in coppi.



- ARCHITETTURA
- EDILIZIA
- PROGETTAZIONE
- INNOVAZIONE

TEL : 0377 379265

MAIL: INFO@REDIP.IT

SITO: WWW.REDIP.IT

P.IVA: 03227480963

**SEDE LEGALE**  
VIA FIUME, 12  
26845 CODOGNO (LO)

**SEDE OPERATIVA**  
VIA S.F. CABRINI, 12  
26845 CODOGNO (LO)

### **Distribuzione interna dei locali**

Facendo riferimento all'ultima Pratica Edilizia 178/2005 possiamo dividere il comparto e le u.i. esistenti , fabbricato in due zone:



#### **Zona 01**

Situata nella parte più a nord del lotto con destinazione d'uso abitativa. Sviluppata su 3 piani fuori terra aventi al piano terra e al piano primo soggiorno, cucina, bagni e camere mentre l'ultimo piano ha funzione di sottotetto non abitabile.

#### **Zona 02**

Situata nella parte più a sud del lotto , adibita a rustico/cantina, sviluppata su due piani fuori terra.

Queste due zone sono collegate tra loro da una tettoia (denominata T nello schema sopra riportato).



- ARCHITETTURA
- EDILIZIA
- PROGETTAZIONE
- INNOVAZIONE

TEL : 0377 379265

MAIL: [INFO@REDIP.IT](mailto:INFO@REDIP.IT)

SITO: [WWW.REDIP.IT](http://WWW.REDIP.IT)

P.IVA: 03227480963

**SEDE LEGALE**  
VIA FIUME, 12  
26845 CODOGNO (LO)

**SEDE OPERATIVA**  
VIA S.F. CABRINI, 12  
26845 CODOGNO (LO)



### 3) Proposta progettuale

Il progetto di riqualificazione funzionale , prevede la demolizione totale del fabbricato esistente e la successiva ricostruzione. La nuova unità immobiliare ottenuta, in particolar modo l'area a uso abitativo , sarà collocata ad una quota di circa + 80 cm rispetto al piano stradale. Questo dislivello consentirà di garantire sia una maggiore privacy per gli utenti futuri , riducendo parzialmente sguardi indiscreti provenienti dalle vie adiacenti sia una funzione specificatamente tecnica, caratterizzata dal garantire una migliore illuminazione degli ambienti interni. Giova porre in debita evidenza che il dislivello suindicato sarà ampiamente assorbito dal fatto che rispetto allo stato assentito, verranno realizzati solo due soli piani fuori terra, con maggior sviluppo planimetrico al piano rialzato. Questa scelta è stata dettata da un semplice aspetto funzionale, ovvero permettere un migliore utilizzo funzionale da parte dei futuri residenti, che potranno disporre di tutti i vani su un unico piano evitando l'uso continuativo di scale, destinando invece il piano primo ad un uso temporale ridotto e saltuario. Il fulcro del progetto è sicuramente il pozzo di luce centrale, fondamentale per illuminare adeguatamente ogni locale al suo interno. L'immobile essendo schermato dagli edifici circostanti ed avendo un irraggiamento solare non ottimale, godrebbe di una dotazione di illuminazione naturale carente, anche in considerazione della profondità / sviluppo planimetrico dell'immobile. La formazione del pozzo di luce, in posizione centrale consente di dimezzare tale profondità donando luce naturale a tutti i vani interni. Esternamente i prospetti non verranno alterati ma bensì riproposti, mantenendo le forometrie, la tessitura morfologica e compositiva attuale , nonché gli elementi decorativi .



#### 4) Calcoli urbanistici

Allo stato assentito gli indici urbanistici sono i seguenti:

- SIp= 304,71mq
- Superficie Coperta=178,38 mq (comprensiva della superficie oggetto di demolizione posta sul sedime della proprietà Mori – mappale 108 sub. 702)
- Volume= 914,13 mc

Allo stato di progetto gli indici urbanistici sono i seguenti:

- SIp= 249,29mq
- Superficie Coperta=176,44 mq
- Volume= 747,87 mc

Verifiche:

- SIp assentita < SIp di progetto  
304,71 mq < 249,29 mq
- Superficie coperta assentita < Superficie coperta di progetto \*  
178,38 mq < 176,44 mq \*
- Volume assentito < Volume di progetto  
914,13 mc < 747,87 mc

\* = ai sensi del L.R. 11 marzo 2005 nr.12 art. 40-bis, comma 10, si richiede la deroga alle norme quantitative in quanto la superficie coperta assentita, nel caso in cui venisse calcolata al netto della porzione oggetto di demolizione ricadente sul mappale 108 sub. 702, risulterebbe minore della superficie coperta in progetto.



• ARCHITETTURA  
• EDILIZIA  
• PROGETTAZIONE  
• INNOVAZIONE

TEL : 0377 379265

MAIL: INFO@REDIP.IT

SITO: WWW.REDIP.IT

P.IVA: 03227480963

**SEDE LEGALE**  
VIA FIUME, 12  
26845 CODOGNO (LO)

**SEDE OPERATIVA**  
VIA S.F. CABRINI, 12  
26845 CODOGNO (LO)

#### 4) Verifiche normative

L'Articolo 43.4 delle Norme tecniche di Attuazione – Piano delle Regole del Comune di Codogno, riferito al nucleo di antica formazione, Classe 2, prevede:

1. Interventi di ristrutturazione edilizia limitatamente alla demolizione e fedele ricostruzione nel rispetto della sagoma planimetrica e della volumetria originaria;
2. La ricostruzione mediante il mantenimento delle componenti edilizie;
3. L'ammissione di piccole trasposizioni volumetriche in ragione del 5% massimo della volumetria esistente insistente sull'area oggetto d'intervento;

A seguito di quanto premesso, con la seguente proposta di Piano Attuativo si richiede la Variante al PGT Vigente poiché le previsioni progettuali, non consentono di rispettare il parametro inerente la trasposizione volumetrica massima del 5% della volumetria esistente.

In particolare, seppure gli altri parametri edificatori quali la Superficie Loda di Pavimento, la Superficie Coperta, la Volumetria complessiva saranno addirittura inferiori a quanto assentito, il progetto di riqualificazione funzionale contempla una volumetria oggetto di trasposizione pari a 121,17 mc, che corrispondono ad una percentuale pari al 13,26 %.

Appare evidente che trattasi di una Variante che non stravolge in alcun modo il compendio a livello edificatorio e pertanto non sussiste alcun aggravio del carico urbanistico.

La richiesta di Variante è dettata dalle specifiche esigenze della proprietà, con particolare riferimento all'intenzione di garantire il maggior comfort possibile nell'abitazione, ottimizzandone i vari aspetti.

Nello specifico sono state effettuate le seguenti considerazioni:

1. Predisporre l'unità immobiliare prevalentemente al piano rialzato permette a chi ci abita di usufruirne in maniera più agevole limitando in maniera significativa l'utilizzo di scale. Verrà comunque mantenuto il piano primo ma con dimensioni ridotte, atte a garantire la realizzazione di locali ad uso saltuario, quali due camere e un bagno a servizio. La realizzazione di locali e spazi più ampi al piano primo, sarebbe stato del tutto superfluo poiché le zone maggiormente utilizzate sono quelle riconducibili alla zona giorno.
2. La sagoma attuale dell'edificio, risulta sfavorevole considerando il contesto in cui è inserito. Il corpo di fabbrica posto lungo Via Zoncada ha una profondità di circa 9 metri che non consentirebbe un'adeguata illuminazione dei locali anche in presenza di grandi aperture finestrate sui prospetti attuali a causa dell'orientamento e degli edifici circostanti, che sono caratterizzati da altezze considerevoli, che ne oscurano in parte la superficie. Con la modifica

planimetrica richiesta e realizzando un pozzo di luce centrale , è possibile migliorare notevolmente l'illuminazione dei locali interni.

3. La sagoma dell'edificio assentito verrà pressochè completamente mantenuta , conservando i medesimi prospetti in relazione alle forometrie, le altezze e la tipologia di materiali e finiture dello stato attuale , limitando le variazioni planimetriche esclusivamente ai prospetti interni all'unità immobiliare.

Per maggiori chiarimenti in merito, si rimanda alla visione degli Elaborati Grafici di progetto allegati alla proposta di Piano Attuativo .

Codogno, lì 17/06/2025

*I Progettisti Incaricati:*

Geom. Andrea Bosoni

Documento informatico sottoscritto con firma digitale art. 21 D.Lgs 82/2005 e succ. mod.



- ARCHITETTURA
- EDILIZIA
- PROGETTAZIONE
- INNOVAZIONE

T E L : 0377 379265

M A I L : INFO@REDIP.IT

S I T O : WWW.REDIP.IT

P. I V A : 03227480963

**SEDE LEGALE**  
VIA FIUME, 12  
26845 CODOGNO (LO)

**SEDE OPERATIVA**  
VIA S.F. CABRINI, 12  
26845 CODOGNO (LO)