

RELAZIONE TECNICO-DESCRITTIVA

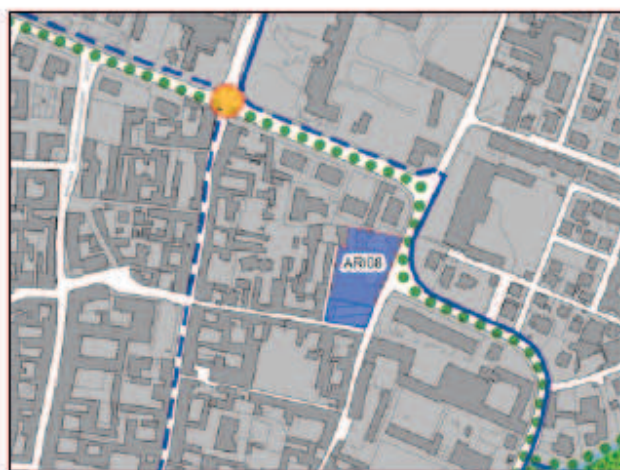
UN PROGETTO ECOSOSTENIBILE DI RIGENERAZIONE URBANA

Art. 40 bis L.R. 12/2005 integrata da L.R. 18/2019 e 11/2021

Premessa.

L'area oggetto del Piano di Rigenerazione Urbana, identificata catastalmente al NCEU del Comune di Codogno con il foglio 25 mappale 97 sub 712, categoria F02 a seguito di variazione del 27/10/2015 per fusione e cambio di destinazione delle precedenti unità immobiliari censite al foglio 25 mappali 97 sub 701 (cat. D/1) - sub 501 (cat.A/2) - sub 502 (cat. A/2), ricade nel Piano Attuativo Ari08 del PGT corrente ed è stata edificata attorno al 1957, in adiacenza alla perimetrazione del centro storico, circonscritta da viale Gandolfi, le vie Bassi-Costa e vicolo Monte Cucco. Si tratta di fabbricati artigianali/industriali il cui stato di conservazione risulta compromesso da estesi fenomeni di umidità di risalita, da infiltrazioni dalle coperture in gran parte in lastre di cemento-amianto, in avanzato stato di degrado igienico-ambientale, in cui l'attività lavorativa è stata interrotta dal 2010.

Dati urbanistici da scheda NTA Piano delle Regole Ari08 .



La volumetria prevista, così come evidenziata sulla scheda Ari08 delle NTA del Piano delle Regole, è di mc. 9.900,00 a fronte di una SLP di mq. 3.300,00, con superficie coperta pari al 40% della superficie fondiaria e superficie filtrante non inferiore al 15%, con limiti di altezza di m. 10,00 sui fronti prospicienti via Bassi e m. 7,00 su quelli interni verso vicolo Monte Cucco. Lo standard viene quantificato in mq. 1.750,00, di cui mq. 1.200,00 da asservire come area

privata d'uso pubblico e mq. 550,00 da monetizzare, con una dotazione minima a parcheggio di 40 posti auto.

Dati urbanistici del Piano di Rigenerazione Urbana.

La Superficie Territoriale del Piano è di mq. 3.246,08 mentre la Superficie Fondiaria, dedotta dello standard di mq. 1200,06, è di mq. 2046,02 (vedi TAV.01). La volumetria, così come evidenziata sulla TAV.02, si riduce del 33,34%, risultando complessivamente di mc. 6599,04 < mc. 9.900,00 (Volumetria Esistente/Piano Attuativo Ari08), con la superficie coperta di mq. 779,14 < 40% SF 2046,02 < mq. 818,41 e superficie filtrante di mq. 315,08 < 15% SF 2046,02 < mq. 306,90 (vedi TAV.04). La dotazione a parcheggi prevista è di 42 posti auto per una superficie a standard complessiva di mq. 1200,06.

Deroga ai sensi dell'Art. 40 Bis Comma 10 L.R. 12/2005 - L.R. 18/2019-L.R. 11/2021

L'Art. 40 Bis Comma 10 recita:

“Tutti gli interventi di rigenerazione degli immobili di cui al presente articolo sono realizzati in deroga alle norme quantitative, morfologiche, sulle tipologie di intervento, sulle distanze previste dagli strumenti urbanistici comunali vigenti e adottati e ai regolamenti edilizi, fatte salve le norme statali e quelle sui requisiti igienico-sanitari.”

Il riferimento alle “*norme quantitative*” è relativo a specifici casi di altezze, numero di piani o altri parametri numerici, così come i casi di requisiti morfologici o tipologici, forme e tipologie degli edifici, che possono essere derogati. Nella fattispecie, in considerazione dell'individuazione di spazi abitativi nel sottotetto, senza alterare i profili di sagoma dei fabbricati con tetto a falde e mantenendo le altezze in gronda del Piano Attuativo, si richiede espressa deroga, nell'applicazione dell'Art. Bis Comma 10 di cui sopra, con riferimento all'Art. 8 Comma g) delle NTA.

Le opere di Urbanizzazione Primaria.

Le opere di Urbanizzazione Primaria si distinguono in tre settori:

1. Zona parcheggio su vicolo Monte Cucco;
2. Zona parcheggio su viale Gandolfi;
3. Marciapiede sulle vie Bassi e Costa.

A seguito della demolizione totale dei corpi di fabbrica esistenti e dell'arretramento degli edifici di progetto vengono realizzate le opere di cui sopra, con pavimentazione in parte in asfalto ed in parte in autobloccanti drenanti, completi di cordoli, cunette e caditoie di raccolta acque pluviali, rete di fognatura e recinzione, lato est, con muretto in cls e sovrastante rete metallica. Le acque meteoriche delle superfici scolanti dei parcheggi, come attestato dalle relazioni di Invarianza Idraulica, confluiranno nei pozzi perdenti con infiltrazione a – m. 3,50 dal piano stradale, quota che garantisce una buona permeabilità e un tempo di svuotamento dell'invaso ampiamente al di sotto del limite normativo previsto (espresso in ore), $7h/9h < 48h$. I parcheggi saranno dotati di illuminazione pubblica mentre il marciapiede verrà illuminato da corpi illuminanti privati posizionati sul muro perimetrale. Su tutta la lunghezza del marciapiede verranno posizionati paletti dissuasori a protezione dello stesso.

Un progetto ecosostenibile di Rigenerazione Urbana.

L'ipotesi progettuale si caratterizza per il recupero di alcuni elementi architettonici propri del patrimonio storico della nostra città alla luce di una rilettura del rapporto tra morfologia urbana e tipologia edilizia. Il tema della cortina stradale, dei muri e dei portali, sono riproposti per conservare l'impianto urbano dell'isolato, quale unità morfologica di composizione della città. Il muro a cortina di contenimento dei giardini pensili al piano rialzato, rivestito in gres ceramico, va nella direzione di ripristinare un "basamento formale" dei piani terra storici, su cui definire alcuni elementi semplici della casa. Il portone/portale qui a tripla altezza scandisce il ritmo delle terrazze-giardino con fioriere collegate verticalmente tra di esse e sino ai giardini pensili del secondo piano. I corpi di fabbrica che spiccano dal "basamento" mantengono un forte legame funzionale ma soprattutto formale con il margine dell'isolato,

una composizione a “C” a stereometria variabile a due e tre piani, per complessive 25 unità abitative e 33 boxes. In definitiva abbiamo cercato di mantenere un filo conduttore con alcuni elementi di riconoscibilità dei luoghi della nostra città contemplandoli in una proposta di sostenibilità ambientale e architettonica.

L'intervento di progetto è contraddistinto dai seguenti elementi principali:

1. Bonifica e riqualificazione ambientale.

Demolizione di mc. 9.900,00 di strutture fuori terra, rimozione di mc. 1.800,00 di fondazioni entro terra e smaltimento di circa mq. 1.700,00 di cemento-amianto dalle coperture.

2. Diminuzione della densità edilizia.

Scelta progettuale di riduzione del 33,34% rispetto alle previsioni volumetriche del piano attuativo vigente, da mc. 9.900,00 a mc. 6.599,04, in favore di un minor impatto ambientale.

3. Drenaggio urbano sostenibile.

Considerevole diminuzione del coefficiente di deflusso delle acque meteoriche con l'abbattimento delle superfici impermeabilizzate nella misura del 50%.

4. Attenuazione del fenomeno “Isola di calore”.

Destinazione a aree verdi e giardini pensili del 60% della superficie fondiaria.

5. Riduzione dell'impatto veicolare sul centro storico.

Eliminazione del carico veicolare sul centro storico, per i parcheggi privati accessibili da viale Gandolfi, e riduzione dello stesso per la previsione progettuale dei due parcheggi, di cui il primo fruibile direttamente da viale Gandolfi.

6. Comunità energetica.

Installazione di un impianto fotovoltaico di Kwp 72,50 in comunità energetica. L'ipotesi prevista, nella condizione di condividere l'energia prodotta/consumata con un Ente Benefit, ad esclusivo investimento da parte degli operatori, consentirà di destinare per scopi sociali circa €. 100.000,00 in 20 anni.

7. Residenze NZEB e qualità dell'abitare.

Definizione di un alto standard abitativo grazie al fabbisogno energetico quasi zero con prestazioni in classe A4, all'isolamento termico ed acustico, al recupero delle acque meteoriche per l'irrigazione del verde, al max indice di antisismicità delle strutture e totale abbattimento delle barriere architettoniche.

Oneri Urb. Primaria-Secondaria-Costo Costruzione-Monetizzazioni-Oneri Perequativi
Piano di Rigenerazione Urbana

1-Oneri Urbanizz. Primaria = mc. 6599,04 x €. 5,40 = €. 35.634,82

2-Oneri Urbanizz. Secondaria = mc. 6599,04 x €. 5,50 (6,88–20%)* = €. 36.294,72

*Incentivazioni per la promozione di edilizia

art. 44 comma 18 L.R.12/2005 e s.m.i., art. 10 delle N.T.A. del D.d.P.

3-Costo di Costruzione (Vedi prospetto di calcolo allegato) = €. 26.779,81

4-Monetizzazione standard

Standard richiesti = mc. 9900 /150 = 66
= ab.66 x 26,5 = mq.1750,00

Standard reperiti nel comparto = mq. 1200,06

Standard da monetizzare = mq. 549,94

Monetizzazione = mq. 549,94 x €. 85,00 = €. 46.744,90

5-Oneri Perequativi = €. 21.000,00

Totale Punti 1-2-3-4-5 = €. 166.454,25

Computi metrici opere di urbanizzazione primaria.

1) Opere di demolizione, smaltimento e bonifica (Cap. 00A).

= €. 369.011,81 x 37,48% (Competenza urbanizzazione primaria) = €. 138.305,63

2) Scavi e movimenti terra (Cap 00B)

= €. 40.164,18 = €. 40.164,18

3) Strutture e getti (Cap 01)

= €. 12.905,38 = €. 12.905,38

4) Pavimentazioni e finiture (Cap 02)

= €.120.597,59 = €. 120.597,59

5) Complementi / Accessori (Cap 03)

= €. 7.185,64 = €. 7.185,64

6) Impianti tecnologici / Infrastrutture (Cap 04)

= €. 30.363,25

= €. 30.363,25

Totale Punti 1-2-3-4-5-6

= €. 349.521,66

Ribasso del 20%

€. 349.521,66 x 80% = €. 279.617,33

Applicazione IVA del 10%

€. 279.617,33 + 10% = €. 307.579,06

Oneri a carico del soggetto attuatore

€. 307.579,06

€. - 35.634,82 (Oneri urb. Primaria)

€. - 36.294,72 (Oneri urb. Secondaria)

€. 235.649,52

Codogno 16/10/2025

Arch. Giuseppe Bonelli