

Comune di Lodi (LO)



Programma Integrato di Intervento  
EX Marzagalli - LA Spina Verde



variante ottobre 2013

la spina verde s.r.l.

proponente

studio de vizzi: architettura e urbanistica  
paolo de vizzi

ingegnere

fabrizia palavicini  
elisa tomasini

ingegnere  
architetto

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE  
DEL P.I.I.

tavola n°

R10

ottobre 2013

## INDICE

<b>ART. 1 DEFINIZIONI</b> .....	<b>2</b>
1.1 DESTINAZIONI .....	2
1.2 SLP (mq): SUPERFICIE LORDA DI PAVIMENTO .....	2
1.3 V (mc) = VOLUME .....	2
1.4 H (m): ALTEZZA MASSIMA DEL FABBRICATO .....	2
1.5 IT (mc/mq): INDICE VOLUMETRICO TERRITORIALE .....	3
1.6 IF (mq/mq): INDICE VOLUMETRICO FONDIARIO .....	3
1.7 IP (%): INDICE DI PERMEABILITÀ .....	3
1.8 SC (mq): SUPERFICIE COPERTA .....	3
1.9 RC (%): RAPPORTO DI COPERTURA .....	3
<b>ART. 2 DESTINAZIONI D'USO AMMESSE</b> .....	<b>3</b>
<b>ART. 3 PARAMETRI E INDICI</b> .....	<b>4</b>
<b>ART. 4 PARCHEGGI PRIVATI</b> .....	<b>4</b>

---

## ART. 1 DEFINIZIONI

### 1.1 DESTINAZIONI

La destinazione d'uso privato degli immobili e delle aree comprese nel perimetro del come P.I.I. "Ex Marzagalli – La Spina Verde" sono definite attraverso i gruppi funzionali (GF) contrassegnati, a partire dall'unità, con numeri romani, come di seguito elencati:

- GF I Residenza.
- GF II Attività professionali e direzionali, istituti di credito e compagnie di assicurazione, ritrovi e sedi di associazioni culturali, politiche ricreative e sindacali nonché da servizi per l'ospitalità come ristoranti, trattorie, bar e simili.
- GFIII Commercio al dettaglio tradizionale limitatamente ai soli piani terreni degli edifici che non comportino deposito di materiali infiammabili e comunque pericolosi.

### 1.2 SLP (mq): SUPERFICIE LORDA DI PAVIMENTO

E' costituita dalla somma delle superfici di ciascun piano entro e/o fuori terra, al lordo delle murature; non sono computate le superfici al lordo delle murature di:

- parcheggi privati e relativi spazi di manovra purché collocati ai piani terra ai piani interrati, anche se collocati al di fuori del sedime dell'edificio principale;
- sottotetti dotati e non dotati di strutture fisse di accesso diretto con altezza media non superiore a m. 2,00, rapporto aeroilluminante in misura non superiore ad 1/30 e privi di balconi e/o terrazzi;
- soppalchi;
- vani adibiti esclusivamente ad ospitare impianti tecnologici (centrale termica, di condizionamento, locale autoclave e similari) sino ad una superficie di mq 10,00 o con superficie maggiore in caso di documentata necessità;
- locale per i motori dell'ascensore con superficie sino a mq 4,00;
- vano dell'ascensore;
- vani scale a servizio di più unità immobiliari;
- atri d'ingresso condominiali;
- portici pubblici e privati;
- balconi, terrazzi, spazi aperti in forma di logge;
- strutture di arredo destinate a serre con altezza utile non superiore a m 2,40 e pareti perimetrali trasparenti, realizzate su coperture piane per un massimo del 50% della superficie della copertura su cui si realizzano (escluse le parti aggettanti);
- cantine con altezza utile non superiore a m 2,40, interrate e/o al piano terra dei fabbricati.

### 1.3 V (mc) = VOLUME

Il volume è determinato dal prodotto della Slp per l'altezza virtuale di tre metri.

### 1.4 H (m): ALTEZZA MASSIMA DEL FABBRICATO

E' l'altezza massima, fra quelle dei vari fronti, misurata dal marciapiede dell'edificio alla sommità del fabbricato. Per sommità del fabbricato si intende:

- in caso di copertura piana l'intradosso dell'ultimo solaio;
- in caso di copertura inclinata con sottotetto accessibile la quota media ponderale dell'intradosso della sagoma di copertura;
- in caso di copertura inclinata con sottotetto non accessibile l'intradosso dell'ultimo solaio piano.

### **1.5 It (mc/mq): INDICE VOLUMETRICO TERRITORIALE**

Esprime il massimo volume (V) edificabile su un mq di superficie territoriale (St)

### **1.6 If (mq/mq): INDICE VOLUMETRICO FONDIARIO**

Esprime il massimo volume (V) edificabile su un mq di superficie fondiaria (Sf)

### **1.7 Ip (%): INDICE DI PERMEABILITÀ**

E' la percentuale della superficie territoriale permeabile naturalmente in modo profondo, senza la presenza di manufatti interrati. Per le differenti tipologie di pavimentazione, la permeabilità è quella che risulta certificata per i singoli prodotti e/o materiali.

### **1.8 Sc (mq): SUPERFICIE COPERTA**

La superficie coperta è la superficie risultante dalla proiezione orizzontale delle parti edificate fuori terra, con esclusione delle parti aggettanti aperte quali balconi, bowindows, sporti di gronda e simili.

### **1.9 Rc (%): RAPPORTO DI COPERTURA**

Esprime il rapporto tra la superficie coperta (Sc) e la superficie fondiaria (Sf).

---

## **ART. 2 DESTINAZIONI D'USO AMMESSE**

Le destinazioni d'uso degli immobili e delle aree definite come P.I.I. "Ex Marzagalli – La Spina Verde" ammesse sono le seguenti:

- Gruppi funzionali ammessi: GF I – GFII – GFIII; per il gruppo funzionale GF I è ammessa una S.I.p. massima pari al 90% della S.I.p. totale del P.I.I. da verificarsi sulla S.I.p. complessiva consentita.

Il rispetto del limite massimo pari al 90% della S.I.p. con destinazione GFI dovrà essere verificato sul totale della SIp massima realizzabile nel P.I.I. e pertanto in sede di rilascio dell'ultimo titolo abilitativo relativo agli edifici privati realizzabili.

---

## ART. 3 PARAMETRI E INDICI

- Altezza massima:  $H = 19,50$  m.
- Indice volumetrico territoriale massimo:  $I_t = 0,8$  mc/mq
- Indice volumetrico fondiario massimo:  $I_f = 2,3$  mc/mq
- Indice di permeabilità territoriale minimo  $I_p = 30\%$  di  $S_t$
- Rapporto di copertura massimo:  $R_c = 40\%$  di  $S_t$
- Distanza dai confini minima:  $D_c = 5$  m; è comunque consentita la realizzazione di box a confine con i lotti di proprietà pubblica (aree a servizi) e nei lotti di proprietà privata interni al perimetro del P.I.I.  
Costituisce confine da cui rispettare le distanze, esclusivamente il perimetro della superficie fondiaria del Programma Integrato di Intervento. All'interno della superficie fondiaria la suddivisione in lotti, anche attraverso recinzioni, non comporta vincolo di rispetto delle distanze dai confini.
- Distanza tra gli edifici minima:  $D_e = 10$  m. E' ammessa la costruzione in aderenza in caso di pareti non finestrate.
- Distanza dalle strade pubbliche minima =  $8,5$  m

L'indice volumetrico fondiario massimo e il rapporto di copertura massimo devono essere verificati sull'intera superficie fondiaria del P.I.I. e non sul singolo lotto di intervento. La verifica sarà effettuata pertanto in sede di presentazione dell'ultimo titolo abilitativo relativo agli interventi edilizi privati.

L'indice di permeabilità territoriale deve essere verificato sulla intera superficie territoriale, in sede di presentazione dell'ultimo titolo abilitativo relativo agli interventi edilizi privati.

---

## ART. 4 PARCHEGGI PRIVATI

- Devono essere riservati spazi di parcheggio privati, tenendo conto anche di quelli necessari alla manovra (calcolati al lordo delle murature) in misura non inferiore a  $1$  mq di parcheggio pertinenziale (posto auto scoperto o autorimessa) ogni  $10$  mc di Volume.
- In aggiunta alla superficie a parcheggio pertinenziale deve essere destinata, all'interno della superficie fondiaria, un'ulteriore area a parcheggio, volta a garantire ulteriore disponibilità di un posto auto per alloggio, non pertinenziale. Tale dotazione aggiuntiva contribuisce al rispetto del minimo di  $1$  posto auto per unità immobiliare di cui all'art. 17 delle NTA del Piano delle Regole del P.G.T. vigente alla data di adozione della variante al P.I.I.
- Il rispetto dell'obbligo di reperimento di un'ulteriore porzione di area a parcheggio volta a garantire ulteriore disponibilità di un posto auto ogni alloggio, non pertinenziale deve essere garantito sull'intera superficie fondiaria del P.I.I. e non sul singolo lotto di intervento. La verifica sarà effettuata pertanto in sede di presentazione dell'ultimo titolo abilitativo relativo agli interventi edilizi privati.