

Relazione tecnica descrittiva

1. Inquadramento

L'ambito urbano interessato dal progetto è situato nel settore nord orientale di Lodi, a sud di via Cavallotti e ad ovest della tangenziale Est.

Il lotto interessato dal PAC occupa superficie territoriale di circa 40.000 mq, tutti ineditati ed in passato coltivati ma attualmente incolti. I terreni sono intestati ai sig.ri Romolo e Vittorio Codecasa, ma promessi in vendita alla società Serena Costruzioni S.r.l. con sede in Milano, Corso Venezia n.10.



Figura 1: Lotto di intervento nell'area vasta

L'area è zonizzata dal vigente PGT nel Documento di Piano come "Ambito T7" sottoposto a Piano Attuativo Comunale. Il documento DdP individua le seguenti indicazioni e criteri di riferimento progettuale:

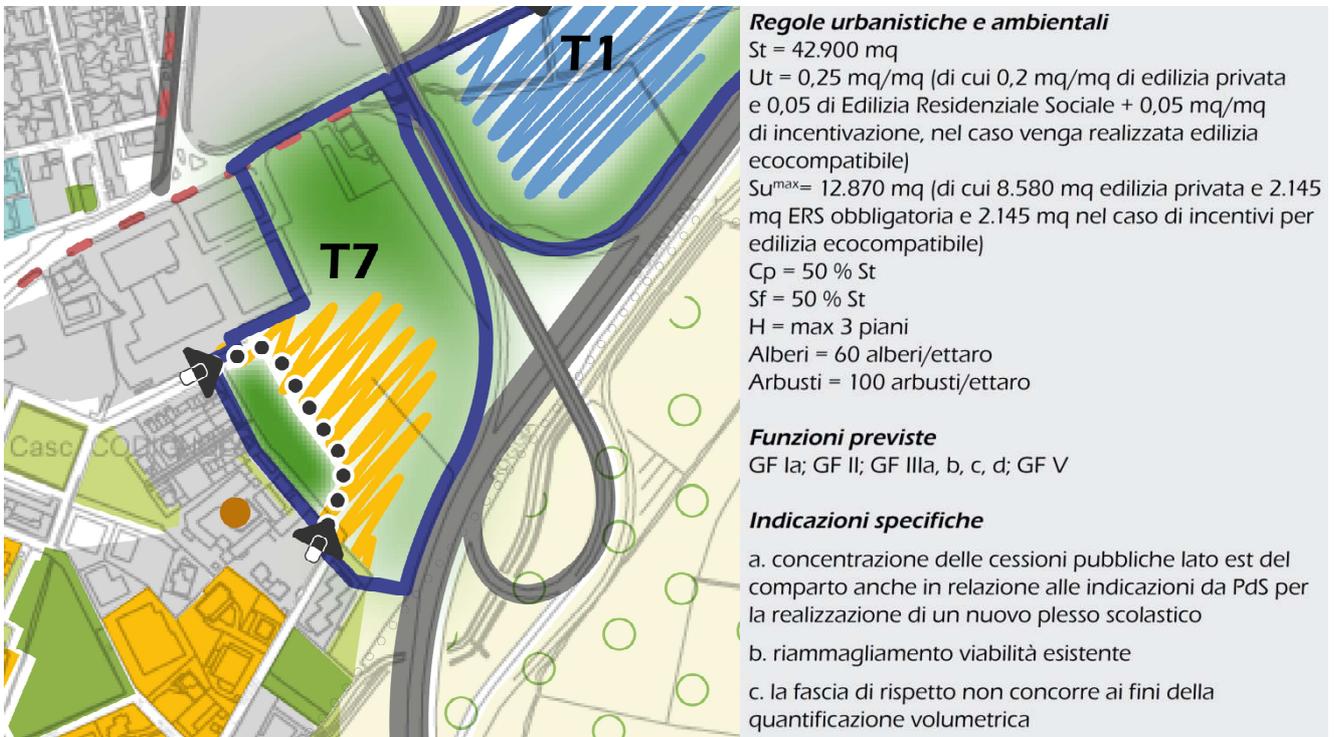


Figura 2: estratto DdP 1 – Ambito T7

La nuova perimetrazione proposta in sede di valutazione di assoggettabilità alla VAS ed approvata è la seguente:

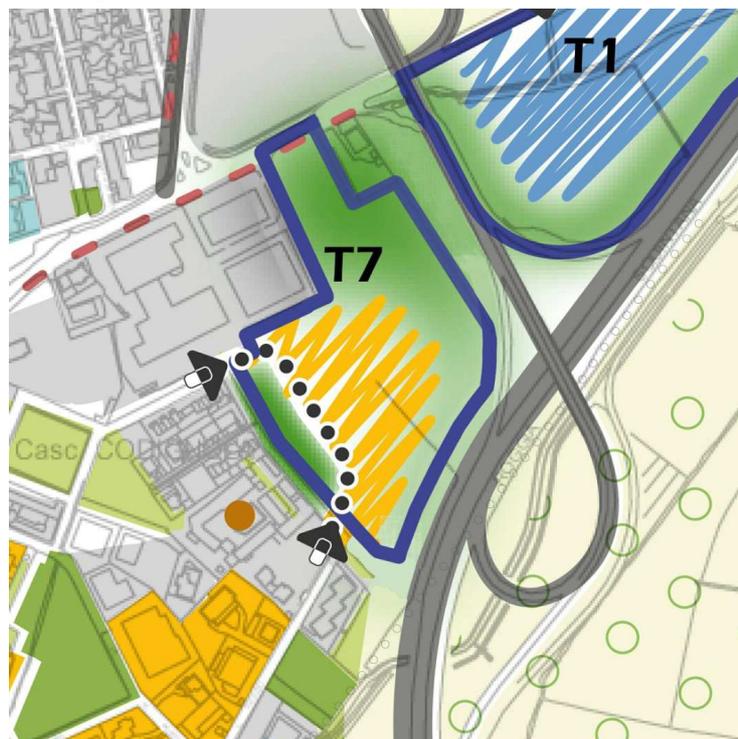


Figura 3: Nuova perimetrazione Ambito T7

Nella stessa sede è stata richiesta e ottenuta la possibilità di realizzare 4 piani fuori terra, ritenendo che tale modifica consenta un miglior assetto planivolumetrico con un effetto globalmente positivo sui parametri ambientali.

2. Regole urbanistiche e ambientali

Alla luce della ripermetrazione e dell'aumento di un piano, le regole urbanistiche e ambientali sono state modificate come segue:

$St=38.140$ mq

$Ut=0,25$ mq/mq (di cui 0,2 mq/mq di edilizia privata e 0,05 di Edilizia Residenziale Sociale + 0,05 mq/mq di incentivazione, nel caso venga realizzata edilizia ecocompatibile)

$Su^{max}=11.442$ mq (di cui 7.628 mq di edilizia privata e 1.907 mq ERS obbligatoria e 1.907 mq nel caso di incentivi per edilizia ecocompatibile)

$Vp=50\%$ St

$Sf=50\%$ St

H=max 3 piani

Alberi=60 alberi/ettaro

Arbusti=100 arbusti/ettaro

3. Assetto planivolumetrico

Il progetto prevede la realizzazione dell'intero complesso, inclusi gli edifici di edilizia residenziale sociale e pubblica, con gli standard Casaclima Classe A. Tale standard, concordato con il Comune, permette di poter usufruire degli incentivi per edilizia ecocompatibile. Nel caso specifico per l'edilizia privata verranno realizzati 1.907 mq di SLP premiale da aggiungere ai 7.628 mq previsti, per un totale di 9.535 mq. Verranno inoltre realizzate una palazzina di Edilizia Residenziale Sociale ed una di Edilizia Residenziale Pubblica, entrambe di 953,50 mq, per un totale di 1.907 mq di SLP come richiesto dal piano. Si vuole realizzare un complesso di alta qualità abitativa ed ambientale, con edifici con bassissimi consumi energetici ed elevato comfort (standard classe A Casaclima e classe A Regione Lombardia), ampi spazi verdi piantumati e pista ciclabile.

L'intero comparto avrà inoltre viabilità a precedenza ciclopedonale tipo "zona 20", senza strade asfaltate.

4. Progetto Smart City

Su richiesta dell'amministrazione comunale il nuovo quartiere avrà caratteristiche tecnologicamente innovative, in un'ottica non solo di risparmio energetico ma soprattutto di semplicità ed economia di gestione dei servizi pubblici, qualità urbana e benessere degli abitanti. Fra le caratteristiche previste:

- illuminazione pubblica con lampioni a led telecomandati e telegestiti
- illuminazione intelligente con sensori di presenza per la pista ciclabile
- sistema di videosorveglianza collegato con la Polizia di Stato
- connessione internet wi-fi gratuita di quartiere
- colonnine di ricarica auto elettriche

5. Ubicazione e descrizione dell'area



Il lotto in esame consiste in un terreno incolto situato al margine nord-orientale della città, e confina a nord con via Cavallotti, ad est con la tangenziale est e ad ovest con un'area artigianale e con la recente lottizzazione "Cascina Codignola", oltre che con la cascina stessa.

Il terreno è pressoché pianeggiante, con quota di livello media del piano campagna di 67.75 m s.l.m., inferiore di circa 45 cm rispetto alla via Romero e di circa 110 cm a via Cavallotti.

Il lotto è attraversato da un colatore dismesso. Dai rilievi e dalle indagini fatte non è stata riscontrata la presenza di sottoservizi né di servitù impiantistiche di alcun tipo.

Figura 4: Individuazione dell'area di intervento su ortofoto.

Gli elementi del contesto di maggior rilevanza si sviluppano lungo la viabilità principale (via Cavallotti) e sono la Sisa Società Italiana Servizi Automobilistici ed il recente quartiere residenziale Cascina Codignola, mentre sull'altro lato di via Cavallotti sono ubicati il supermercato Famila ed il vecchio quartiere residenziale "Campo Marte". Oltre la tangenziale, che fa da barriera al naturale sviluppo della città, si trovano prevalentemente terreni agricoli.

6. Opere di urbanizzazione primaria esistenti

6.1 Acqua, elettricità, luce, gas, Telecom

In prossimità dell'area di intervento sono presenti i sottoservizi relativi a rete elettrica, illuminazione pubblica, Telecom, gas metano ed acqua potabile che corrono in via Cavallotti e in via Romero.

6.2 Acque bianche

Il recapito per le acque bianche più prossimo al PAC e avente profondità tale da consentire l'immissione è la Roggia Squintana, che corre a sud del comparto.

6.3 Acque nere

La fognatura nera più prossima corre sotto via Oscar Romero, a sud-ovest del comparto, ed è idonea per ricevere i reflui del nuovo insediamento.

7. Consumo di suolo

Il progetto amplia la dotazione abitativa della periferia nord-est di Lodi con residenze di alta qualità costruttiva ed ambientale occupando suolo inedito ed incolto ai margini dell'edificato consolidato della città.

La superficie coperta dalle costruzioni è stimata in circa 4.800 mq, ed una superficie equivalente è adibita a corselli e viali d'accesso. Tutte le nuove strade, sia quelle pubbliche che quelle private, sono previste con pavimentazione in autobloccanti. La riduzione al minimo dell'uso di asfalto presenta numerosi vantaggi ambientali: riduzione del consumo di suolo, incremento della superficie drenante, dissuasione della velocità dei veicoli, riduzione del surriscaldamento estivo, minor impatto visivo e maggior assorbimento acustico.

La superficie a verde dell'area viene ridotta dai 38.140 mq attuali a circa 20.140 mq; la superficie che viene sottratta alla dotazione di verde della zona è pertanto pari a circa 18.000 mq. D'altro canto, a parere della scrivente la collocazione di tale verde attrezzato non appare molto funzionale alla fruizione dell'utenza di riferimento (bambini, famiglie) in quanto si trova ai margini della zona residenziale, in un'area incolta e non attrezzata limitrofa alla tangenziale.

Nel progetto i 20.140 mq destinati a verde, di cui 8.329 mq di verde pubblico e circa 11.800 mq di verde privato, saranno più fruibili per l'utenza residenziale e della zona: il verde privato infatti sarà di pertinenza delle abitazioni e mantenuto dai condomini, mentre il verde pubblico sarà attrezzato con pista ciclabile e piantumato con essenze tipiche del territorio.