

COMMITTENTE
**Azienda Speciale Consortile Servizi
Intercomunali**
Via Tiziano Zalli n.5 | Lodi (LO)
RUP: **Arch. Florindo Alessandro Macalli**



Finanziato
dall'Unione europea
NextGenerationEU

ARCHITETTONICO



PROGETTO ESECUTIVO

Ristrutturazione di n. 3 alloggi siti in C.so Ettore Archinti, n. 10 Lodi (LO) – progetto
"Housing First " – Linea Sub-Investimento 1.3.1 Housing First

CUP C24H22000110007 | CIG B654156833

C051-23_PE_ARC_A00A00_03_PAE_RO

RELAZIONE PAESAGGISTICA

Scala	-	Revisione	RO
Data	Maggio 2025	Redatto da	GB



PROGETTAZIONE
INTEGRATA

A&I PROGETTAZIONE INTEGRATA S.C.A.R.L.

Via G. Oberdan, 10 | 25128 Brescia
t. 030 2532734 | lavori@aei-consorzio.it
www.aei-consorzio.it

NO. DI REG. 52495



PROGETTAZIONE ARCHITETTONICA



**DELTA
PROJECT**
STUDIO DI
ARCHITETTURA

DELTA PROJECT S.R.L.

Via G. Oberdan, 10 | 25128 Brescia
t. 030 2532734 | architettura@studiodeltaproject.it
progettazione@studiodeltaproject.it | www.studiodeltaproject.it

Direttore tecnico
Progettista

Geom. Fabiano Faini
Arch. Nicola Mandelli

SOMMARIO

1	PREMESSA	3
2	NORMATIVA	3
3	INQUADRAMENTO TERRITORIALE	5
4	INQUADRAMENTO PIANIFICATORIO	7
4.1	LIVELLO COMUNALE	7
4.1.1	P.G.T. – IL DOCUMENTO DI PIANO	7
4.1.2	P.G.T. – IL PIANO DEI SERVIZI	8
4.1.3	P.G.T. – IL PIANO DELLE REGOLE	9
4.2	Livello sovracomunale	11
4.2.1	PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO PROVINCIALE	11
5	AUTORIZZAZIONI E CONTESTO	14
5.1	ESAME PAESISTICO (D.G.R.7/11045)	14
6	PROGETTO	16
6.1	OGGETTO	16
6.2	STATO DI FATTO	16
6.3	STATO DI PROGETTO	19
6.4	VISTE FOTOREALISTICHE	22

1 PREMESSA

La presente relazione, facente parte del Progetto Esecutivo (PE), per la Ristrutturazione di n.3 alloggi facente parte del progetto "Housing First", siti in Lodi, in Corso Ettore Archinti, n.10, di proprietà del Comune di Lodi e con destinazione a Edilizia Residenziale Sociale.

Scopo della presente relazione è quello di fornire agli Enti competenti gli elementi utili per valutare la compatibilità del progetto proposto con i valori paesaggistici dell'area in cui gli interventi si inseriscono.

2 NORMATIVA

Nell'attuale scenario legislativo, la tutela del paesaggio trova i suoi riferimenti fondamentali in ambito europeo nella Convenzione del Paesaggio, sottoscritta dallo Stato italiano a Firenze il 20 ottobre 2000, e in ambito nazionale nel Decreto Legislativo n. 42 del 22 gennaio 2004 "Codice dei beni culturali e del paesaggio".

La presente relazione risponde a quanto disposto dall'art. 146 comma 2 del D.Lgs. 42/2004 che prevede che i proprietari, possessori o detentori a qualsiasi titolo di immobili ed aree di interesse paesaggistico, tutelati dalla legge, hanno l'obbligo di presentare alle Amministrazioni competenti il progetto degli interventi che intendano intraprendere, corredato della prescritta documentazione, e di astenersi dall'avviare i lavori fino a quando non ne abbiano ottenuta l'autorizzazione. La norma al comma 3 del medesimo articolo prevede che la documentazione a corredo di un progetto sia preordinata alla verifica della compatibilità fra interesse paesaggistico tutelato ed intervento progettato.

A sua volta, il D.P.C.M. del 12 Dicembre 2005 "Individuazione della documentazione necessaria alla verifica della compatibilità paesaggistica degli interventi proposti, ai sensi dell'articolo 146, comma 3, del Codice dei beni culturali e del paesaggio di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42" definisce le finalità, i criteri di redazione, i contenuti della relazione paesaggistica a corredo, congiuntamente al progetto dell'intervento che si intende realizzare ed alla relazione di progetto, dell'istanza di autorizzazione paesaggistica, ai sensi degli articoli 159, comma 1 e 146, comma 2, del Codice dei beni culturali e del paesaggio.

In base ai disposti di tale decreto, la relazione paesaggistica deve contenere tutti gli elementi necessari alla verifica della compatibilità paesaggistica dell'intervento, con riferimento ai contenuti e alle indicazioni del piano paesaggistico ovvero del piano urbanistico-territoriale con specifica considerazione dei valori paesaggistici. Deve, peraltro, avere specifica autonomia di indagine ed essere corredata da elaborati tecnici preordinati altresì a motivare ed evidenziare la qualità dell'intervento anche per ciò che attiene al linguaggio architettonico e formale adottato in relazione al contesto d'intervento.

La relazione paesaggistica, mediante opportuna documentazione, deve dar conto sia dello stato dei luoghi (contesto paesaggistico e area di intervento) prima dell'esecuzione delle opere previste, sia delle caratteristiche progettuali dell'intervento, nonché rappresentare nel modo più chiaro ed esaustivo possibile lo stato dei luoghi dopo l'intervento. A tal fine, ai sensi dell'art. 146 commi 4 e 5 del

Codice dei beni culturali e del paesaggio, la documentazione contenuta nella domanda di autorizzazione paesaggistica deve indicare:

- lo stato attuale del bene paesaggistico interessato;
- gli elementi di valore paesaggistico in esso presenti, nonché le eventuali presenze di beni culturali tutelati dalla parte II del Codice;
- gli impatti sul paesaggio delle trasformazioni proposte;
- gli elementi di mitigazione e compensazione necessari.

Deve, inoltre, contenere tutti gli elementi utili all'Ente competente per effettuare la verifica di conformità dell'intervento alle prescrizioni contenute nei piani paesaggistici urbanistici e territoriali ed accertare:

- la compatibilità rispetto ai valori paesaggistici riconosciuti dal vincolo;
- la congruità con i criteri di gestione dell'immobile o dell'area;
- la coerenza con gli obiettivi di qualità paesaggistica.

In tale decreto è altresì previsto che le Regioni, nell'esercizio delle attività di propria competenza, specifichino e integrino i contenuti della relazione di cui sopra, in riferimento alle peculiarità territoriali ed alle tipologie di intervento.

A livello lombardo le disposizioni di cui al D.Lgs. 42/2004 sono state recepite con Legge Regionale 11 marzo 2005 n. 12 "Legge per il governo del territorio" (pubblicata sul B.U.R.L. n. 11 del 16 marzo 2005, 1° Suppl. Ord.). Nello specifico, per la redazione della presente relazione si è fatto riferimento alla D.G.R. della Regione Lombardia n. 9/2727 del 22/12/2011 "Criteri e procedure per l'esercizio delle funzioni amministrative in materia di tutela dei beni paesaggistici in attuazione della legge regionale 11 marzo 2005, n.12" (pubblicata sul B.U.R.L. del 31 marzo 2006, 3° supplemento straordinario al n. 1 BURL n. 2 del 13 gennaio 2012), che definisce i contenuti minimi della relazione paesaggistica, come già elencati all'art. 146, commi 4 e 5 del Codice dei beni culturali e del paesaggio sopracitato e integra/aggiorna complessivamente i criteri regionali per la tutela e la valorizzazione dei beni paesaggistici nonché le procedure amministrative per il rilascio delle autorizzazioni di competenza degli Enti locali lombardi.

Inoltre con D.Lgs. n.31 del 23/02/2017 è stato emanato il "Regolamento recante individuazione degli interventi esclusi dall'autorizzazione paesaggistica o sottoposti a procedura autorizzatoria semplificata".

3 INQUADRAMENTO TERRITORIALE

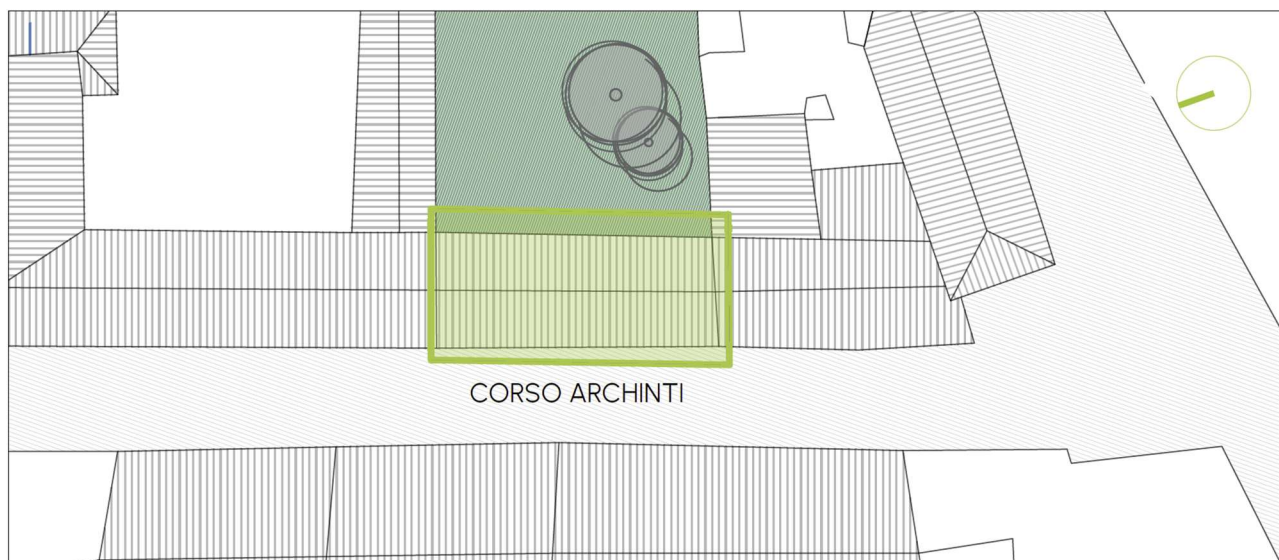
Il Comune di Lodi è dotato di Piano di Governo del Territorio approvato con delibere del Consiglio Comunale n. 35 del 13 marzo 2011, n. 36 del 15 marzo 2011 e n. 38 del 16 marzo 2011. Variante al PGT L'area oggetto dell'intervento è soggetta a tutela paesaggistica in base al D.Lgs. n. 42 del 22/01/2004 e l'edificio rientra tra i beni culturali ai sensi dell'art. 10 del Decreto Legislativo, approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 77 del 28/05/2013.



Ortofoto larga scala aerea del lotto di intervento



Ortofoto aerea del lotto di intervento



Planimetria generale Stato di Fatto



Ingresso da Corso Archinti.

L'intero complesso è di Proprietà del Comune di Lodi.

Per un rilievo fotografico dello stato esistente si rimanda al documento C051-23_PE_ARC_A00A00_01_FOT_R0 allegato al presente progetto.

4 INQUADRAMENTO PIANIFICATORIO

Viene di seguito presentato un inquadramento delle aree di intervento all'interno dei principali strumenti pianificatori competenti in materia paesaggistica.

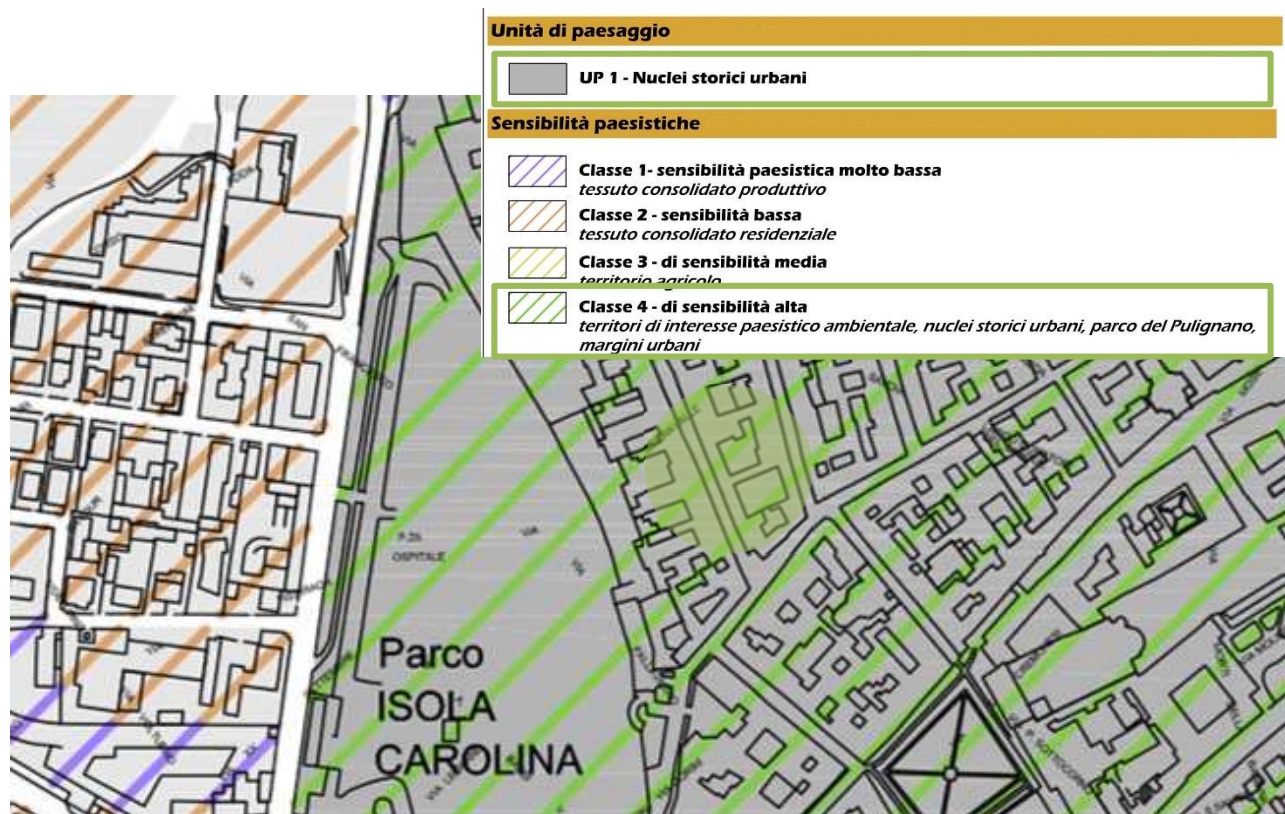
4.1 LIVELLO COMUNALE

Il Comune di Lodi è dotato di Piano di Governo del Territorio approvato con delibere del Consiglio Comunale n. 35 del 13 marzo 2011, n. 36 del 15 marzo 2011 e n. 38 del 16 marzo 2011. Variante al PGT approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 77 del 28/05/2013.

4.1.1 P.G.T. – IL DOCUMENTO DI PIANO

Il Documento di Piano è il documento che "definisce gli obiettivi qualitativi e quantitativi di sviluppo complessivo del PGT relativamente alle possibilità edificatorie, alle politiche generali di salvaguardia e valorizzazione degli ambiti agricoli ed in generale del territorio non urbanizzato, al tema della viabilità, della mobilità lenta e del trasporto pubblico, alla qualità paesaggistica del territorio e alla dotazione di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale". Per i servizi pubblici e di interesse pubblico o generale il DdP "contiene specifiche indicazioni per i servizi di progetto che assumono valenza strategica nell'ottica della pianificazione generale del territorio comunale".

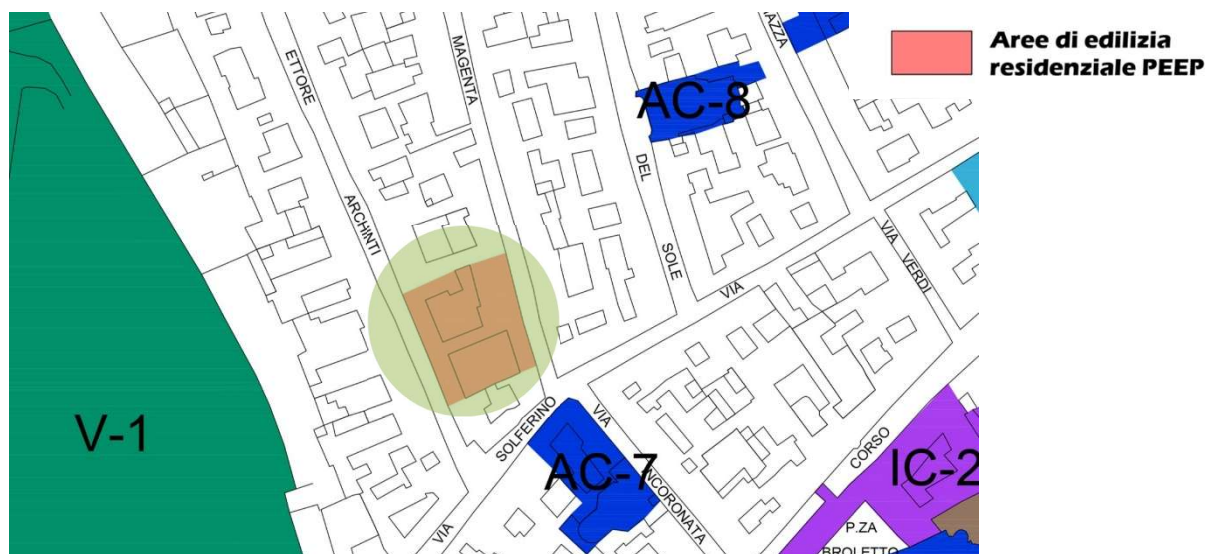
Il PGT di Lodi colloca l'area oggetto di intervento in Ambito urbano consolidato, ed il Piano delle Regole situa l'area d'intervento all'interno dell'Unità di paesaggio *UP 1 – nuclei storici urbani*, indicando come sensibilità paesistica la classe 4 di sensibilità alta.



Tav. DdP 3.10 Carta del Paesaggio e sensibilità

4.1.2 P.G.T. – IL PIANO DEI SERVIZI

Il Piano dei Servizi del suddetto P.G.T., tavola 2.e, classifica l'area come "Servizi di interesse sovracomunale – Aree di edilizia residenziale PEEP", regolamentata dall'art. 4 delle Norme PdS.



Tav. 2e del Piano dei Servizi

"ART. 4 SERVIZI PER L'ISTRUZIONE, LA CULTURA E LO SPETTACOLO, UNIVERSITA' E RICERCA, ATTREZZATURE DI INTERESSE GENERALE, ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE

Sono destinazioni principali, ai sensi dell'art. 51 della LR 12/2005 le seguenti:

- edifici per l'istruzione (scuole materne, scuole elementari, e medie dell'obbligo);
- centri scolastici a destinazione particolare (scuole speciali, istituti superiori);
- università, ricerca e formazione;
- attrezzature culturali e museali;
- strutture per lo spettacolo;
- servizi amministrativi e di interesse comune;
- centri sanitari ed ospedalieri;
- caserme e attrezzature militari e carcere/casa circondariale;
- edifici di culto ed attrezzature per i servizi religiosi (solo espressamente individuati nelle tavole del Piano dei Servizi);
- centri civici, sociali, di cultura e sanitari, mercati rionali;
- posteggi ed autorimesse.

Sono ammesse destinazioni d'uso complementari, accessorie e compatibili con la destinazione d'uso principale nella misura in cui:

- integrano o rendono fruibili le destinazioni d'uso principali;
- garantiscono/migliorano la gestione delle destinazioni d'uso principali;

Tra le destinazioni complementari si considerano:

- strutture per il tempo libero;
- verde pubblico o privato ad uso pubblico;
- bar, ristoranti e commercio al dettaglio e di vicinato;
- uffici di associazioni culturali, ricreative, politiche e sindacali;
- attrezzature per l'ospitalità

Per gli edifici esistenti sono ammessi, nei limiti dimensionali di cui sopra, interventi edilizi di manutenzione, di risanamento conservativo di ristrutturazione, e di ampliamento, finalizzati a garantire l'adeguamento delle strutture per le funzioni e le attività di servizio ospitate al momento dell'adozione del PGT. Unicamente nel caso di strutture identificate come servizi sono ammessi interventi di ristrutturazione urbanistica come regolati all'art.28.7 delle norme del

PDR anche in ambiti in cui le modalità di intervento siano quelle manutentive-riabilitative.

La Relazione del Piano dei Servizi, articolo 4, per le strutture identificate come servizi consente interventi di ristrutturazione urbanistica come regolati all'art. 28.7 delle norme del DPR anche in ambiti in cui le modalità di intervento siano quelle manutentive-riabilitative.

4.1.3 P.G.T. – IL PIANO DELLE REGOLE

Si riporta di seguito la tavola n. 7a, del Piano delle Regole, "Assetto della città consolidata - tavola delle regole", sulla quale è evidenziato che l'edificio oggetto dell'intervento ricade nelle aree a servizi pubblici e/o ad uso pubblico.



Tav. 7a del Piano delle Regole

"ART. 28 CENTRO STORICO

La disciplina del Centro storico risulta finalizzata:

- alla tutela, e ove occorra, alla restituzione dei valori storico-artistici e storico-ambientali del patrimonio edilizio, nonché degli spazi scoperti e di ogni altro manufatto rappresentativi della storia e della cultura del tessuto storico stesso;
- alla razionalizzazione delle funzioni di quest'ultimo, sia sotto il profilo delle sue solidarietà urbane e comprensoriali;
- alla difesa e allo sviluppo di un uso socialmente corretto di tale offerta residenziale con particolare riguardo per i fabbisogni arretrati di abitazioni come per l'adeguamento di infrastrutture e attrezzature di interesse della popolazione residente;
- a stimolare la progettazione verso tipologie (edilizie) e tecniche (costruttive) organiche, oltre che alle sopramenzionate esigenze, a quelle indotte nella produzione e nella gestione del patrimonio edilizio dalla crescente scarsità di risorse e di servizi.
- allo scopo di perseguire le finalità di cui ai precedenti commi, limitatamente al Sistema insediativo storico, il calcolo della volumetria deve essere determinato calcolando il volume geometrico dell'edificio fuori terra."

"ART. 25 ARTICOLAZIONE E ATTUAZIONE

1. Costituiscono attrezzature e spazi collettivi (opere di urbanizzazione secondaria), il complesso degli impianti,

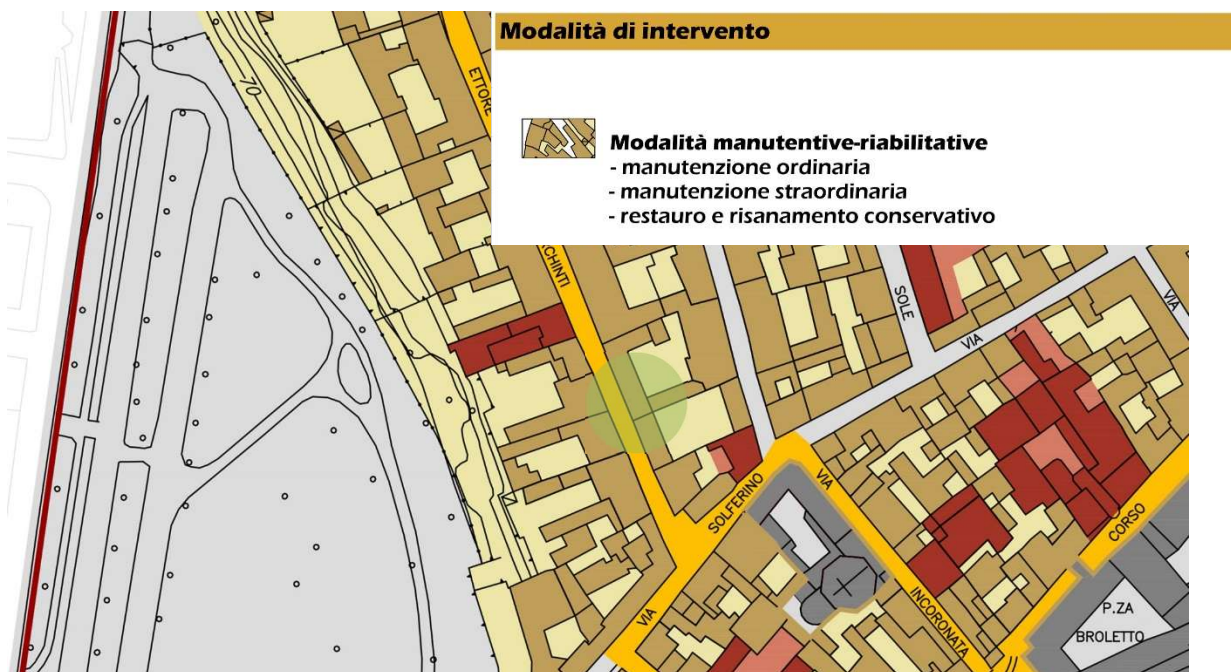
opere e spazi attrezzati pubblici, destinati a servizi di interesse collettivo, necessari per favorire il migliore sviluppo della comunità.

2. Le aree per attrezzature e spazi collettivi esistenti, individuate graficamente e articolate nelle tavole del Piano dei Servizi (PdS), insieme alle aree a ciò destinate nei piani e nei programmi attuativi, costituiscono dotazione di spazi pubblici e di uso pubblico di ciascuna frazione o insediamento, anche ai fini del rispetto delle dotazioni complessive minime previste dal Piano dei Servizi, alla cui disciplina e normativa si rimanda

3. Le dotazioni previste, sulla base delle indicazioni delle norme del PdS, possono essere attuate:

- direttamente dall'Amministrazione comunale attraverso la programmazione delle proprie opere pubbliche, previa acquisizione delle aree necessarie attraverso proprie fonti di finanziamento o previa convenzione con i privati interessati alla realizzazione e gestione degli interventi e dei relativi servizi;
- attraverso i piani e i programmi attuativi, secondo modalità tecniche, economiche e procedurali definite dagli stessi.

4. Negli ambiti destinati alla mobilità, agli impianti tecnologici, alle attrezzature e servizi pubblici e di interesse pubblico, a servizi civili, è vietato l'accatastamento di rifiuti solidi, di scarti, di rottami e carcasse di qualsiasi materiale, nonché ogni nuovo intervento di sistemazione del terreno volto a consentire un uso diverso da quelli consentiti dal 4. Negli ambiti destinati alla mobilità, agli impianti tecnologici, alle attrezzature e servizi pubblici e di interesse pubblico, a servizi civili, è vietato l'accatastamento di rifiuti solidi, di scarti, di rottami e carcasse di qualsiasi materiale, nonché ogni nuovo intervento di sistemazione del terreno volto a consentire un uso diverso da quelli consentiti dal 4. Negli ambiti destinati alla mobilità, agli impianti tecnologici, alle attrezzature e servizi pubblici e di interesse pubblico, a servizi civili, è vietato l'accatastamento di rifiuti solidi, di scarti, di rottami e carcasse di qualsiasi materiale, nonché ogni nuovo intervento di sistemazione del terreno volto a consentire un uso diverso da quelli consentiti dal Piano delle Regole e dal Piano dei Servizi.



Tav. 6 del Piano delle Regole

"Le opere di manutenzione ordinaria sono consentite, qualunque sia la classificazione delle unità edilizie individuate negli elaborati grafici del PdR (tavola PdR 6, Assetto del Centro storico – modalità d'intervento) e non sono soggette a richiesta di titolo abilitativo, nel rispetto e secondo i disposti dell'art. 33, comma 2, della LR n. 12/2005 e smi e comunque nel rispetto dei contenuti dell'Appendice

Si riporta, infine, un estratto dell'elaborato 5.3 in cui si indica che l'area di intervento non è oggetto di vincoli da parte della Sovrintendenza.



Tav. 5.3 del Piano delle Regole

4.2 LIVELLO SOVRACOMUNALE

4.2.1 PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO PROVINCIALE

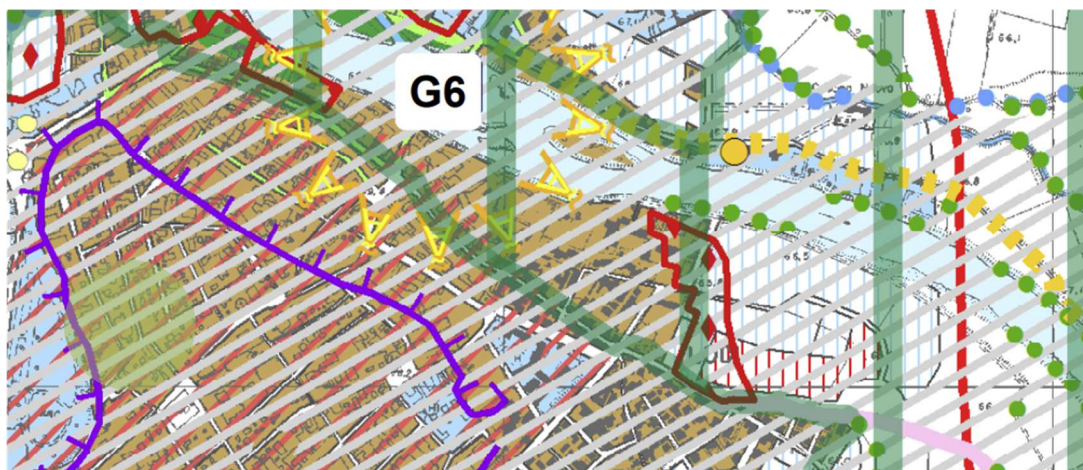
Il Piano si esprime nella forma di indirizzi e di direttive per la scelta tra alternative di intervento e in quella di prescrizioni e di norme per uno sviluppo insediativo compatibile e sostenibile dal punto di vista sia fisico - naturale che quello economico – sociale.

Come indicato dal documento "Criteri relativi ai contenuti di natura paesistico – ambientale del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP) ai sensi della LR 18/97" approvato con DGR 47670/1999, il PTCP individua ambiti, sistemi ed elementi di rilevante valore paesistico. La tavola di riferimento è la Tavola 2.3 - *Indicazioni di piano: sistema paesistico e storico culturale; per ognuno*

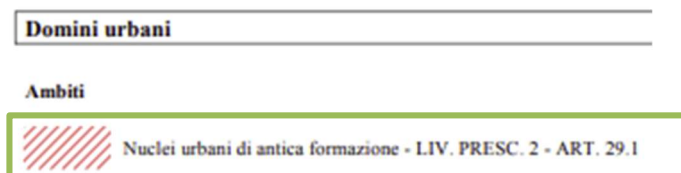
degli elementi riportati nelle tavole il piano ha elaborato una specifica normativa (cfr., l'articolo 27 di cui si riportano alcuni estratti): "...in particolare, con riferimento agli ambiti, il PTCP individua:

- Ambiti caratterizzati dalla presenza di elementi geomorfologici rilevanti
Livello prescrittivo 1 - Indirizzi e direttive che gli strumenti di piano comunale e di settore debbono articolare e sottoporre a verifica anche negli Ambiti di Pianificazione Concertata laddove l'oggetto di attenzione non si esaurisca nel territorio di un Comune
- Ambiti caratterizzati da rilevante presenza di elementi vegetazionali
Livello prescrittivo 1 - Indirizzi e direttive che gli strumenti di piano comunale e di settore debbono articolare e sottoporre a verifica anche negli Ambiti di Pianificazione Concertata laddove l'oggetto di attenzione non si esaurisca nel territorio di un Comune
- Ambiti caratterizzati dalla rilevante presenza di fontanili
Livello prescrittivo 3 - Prescrizioni che gli strumenti di piano comunale e di settore, nonché gli operatori pubblici e privati, debbono rispettare
- Aree a forte caratterizzazione morfologica - rete dell'assetto idraulico agrario
Livello prescrittivo 2 - Indirizzi e direttive che gli strumenti di piano comunale e di settore debbono verificare in fase di redazione; eventuali scostamenti debbono essere preventivamente concertati con la Provincia

L'edificio oggetto di intervento si trova all'interno della zona "Ambiti caratterizzati dalla presenza di elementi geomorfologici rilevanti" che è regolamentata dall'Art. 28.1 delle Norme Tecniche di Attuazione del PTCP, inoltre l'area è inserita all'interno dei "Nuclei urbani di antica formazione" e a proposito di questi ambiti le NTA prescrivono all'Art. 29.1.



Estratto Tavola 2.3 - Indicazioni di piano: sistema paesistico e storico culturale



Domini di rilevante valenza paesistica

Ambiti

 Ambiti caratterizzati dalla presenza di elementi geomorfologici rilevanti - LIV. PRESC. 1 - ART. 28.1

 Ambiti caratterizzati da rilevante presenza di elementi vegetazionali - LIV. PRESC. 1 - ART. 28.2

 Ambiti caratterizzati dalla rilevante presenza di fontanili - LIV. PRESC. 3 - ART. 28.3

Sistemi

 Aste della rete dei canali e dei corsi d'acqua di valore storico - LIV. PRESC. 3 - ART. 28.5

 Aree a forte caratterizzazione morfologica, rete dell'assetto idraulico agrario - LIV. PRESC. 2 - ART. 28.4

 Aste della rete dei canali di supporto all'attività agricola - LIV. PRESC. 1 - ART. 28.6

 Manufatti legati alla bonifica o all'irrigazione - LIV. PRESC. 1 - ART. 28.7

 Arginature - LIV. PRESC. 1 - ART. 28.11

 Percorsi di fruizione paesistica ed ambientale - LIV. PRESC. 3 - ART. 28.8

 Rete stradale storica - LIV. PRESC. 2 - ART. 28.9

 Ponti di interesse storico - LIV. PRESC. 2 - ART. 28.10

 Ambiti ed elementi rilevanti del sistema paesistico per cui prevedere interventi di tutela e/o di valorizzazione (cfr. schede "Allegato G") - LIV. PRESC. 3 - ART. 28.15

Destinazioni d'uso prevalenti e stato di attuazione del PRG

 Zone residenziali esistenti

 Zone residenziali disponibili per nuovi insediamenti

 Zone produttive esistenti

 Zone produttive disponibili per nuovi insediamenti

 Zone destinate a terziario esistenti

 Zone destinate a terziario disponibili per nuovi insediamenti

 Zone destinate a standard esistenti

 Zone destinate a standard previsti

"ARTICOLO 28.1 – ARTICOLAIZIONE DEGLI INDIRIZZI DEL PTCP – DOMINI DI RILEVANTE VALENZA PAESISTICA

Ambiti caratterizzati dalla presenza di elementi geomorfologici rilevanti livello *prescrittivo 1* - Indirizzi e direttive che gli strumenti di piano comunale e di settore debbono articolare e sottoporre a verifica, anche coinvolgendo gli Ambiti di Pianificazione Concertata laddove l'oggetto di attenzione non si esaurisca nel territorio di un comune;

Secondo la storia lodigiana comprendono località ed elementi caratterizzanti la struttura morfologico-naturalistica territoriale fondamentale, considerati emergenze geologiche e idro-geologiche a causa dell'elevato grado di vulnerabilità legato a pressioni antropiche.

Queste sono:

- le zone liminari, le scarpate di erosione che delimitano le superfici terrazzate lungo i corsi d'acqua attivi o fossili; come tali sono elementi rilevanti all'interno dell'omogeneità morfologica del sistema ambientale riferito alla pianura alluvionale;

- i dossi fluviali che corrispondono alle antiche zone di alveo, argini naturali, e sono costituiti da depositi fluviali, data la tendenza dei corsi d'acqua a costruirsi alvei pensili; come tali sono elementi rilevanti dal punto di vista della connotazione

paesistica all'interno dell'omogeneità morfologica del sistema ambientale riferito alla pianura alluvionale.

Per questi ambiti le normative specificano le seguenti indicazioni:

- promuovere la conservazione dello stato di naturalità dei luoghi evitando alterazioni dirette o indotte dall'edificazione;

- salvaguardarne la presenza in quanto i loro andamenti sinuosi arricchiscono il paesaggio;

- attivare politiche volte alla rinaturalizzazione delle situazioni di degrado paesistico ambientale mediante l'utilizzo di criteri dell'ingegneria naturalistica;

- salvaguardarne la presenza in quanto i loro rilievi sono elementi di "rottura" e di arricchimento paesistico nella distesa del piano campagna;

- subordinare ogni nuovo intervento di tipo infrastrutturale alla redazione di uno Studio di compatibilità paesistico-ambientale di cui al successivo articolo 33.

ARTICOLO 29.1 – ARTIOLAZIONE DEGLI INDIRIZZI DEL PTCP – DOMINI URBANI

Nuclei urbani di antica formazione

livello prescrittivo 2 - Indirizzi e direttive che gli strumenti di piano comunale e di settore debbono verificare in fase di redazione; eventuali scostamenti debbono essere concertati con la Provincia che verificherà la compatibilità degli stessi con gli obiettivi definiti dal PTCP;

Per questi ambiti sono da prevedere analisi di dettaglio finalizzate alla individuazione delle caratteristiche tipologiche ed alla individuazione di modalità di intervento adeguate a tutelare e conservare i valori rilevanti del sistema insediato consentendo eventuali interventi di trasformazione e di sostituzione funzionale specie se collegati ad interventi di riqualificazione urbanistica e ad interventi di ridefinizione dell'assetto funzionale.

I centri e i nuclei urbani e rurali di antica formazione devono essere identificati assumendo quale riferimento di base la prima levata delle tavolette dell'Istituto Geografico Militare, in scala 1:25.000, secondo le indicazioni di cui agli artt. 19 e 20 (Individuazione e tutela dei centri e nuclei storici, Riconoscimento e tutela della viabilità storica) delle Norme di attuazione del PTPR nonché le indicazioni contenute nei punti 1.1 e 2 della Parte II (Strutture insediative e valori storico culturali del paesaggio) degli Indirizzi di Tutela dello stesso PTPR.

La tutela paesistica deve essere orientata ad evitare:

- la mancata conservazione degli edifici e del loro intorno;
- gli ampliamenti che nascondono, mutano o alterano radicalmente la distribuzione degli spazi, dei percorsi, e delle loro relazioni;
- le trasformazioni o le addizioni che modificano o alterano la percezione delle parti unitarie delle permanenze dei nuclei urbani di antica formazione di cui la ricostruzione dell'evoluzione del costruito attraverso le mappe storiche, ne è la testimonianza.

Vanno promosse azioni e programmi di tutela finalizzati:

- ad un utilizzo prioritario dell'edilizia esistente, attraverso opportuni interventi di riqualificazione;
- alla previsione di una adeguata polifunzionalità nel recupero dei manufatti di valore storico-architettonico;
- a garantire che la localizzazione delle addizioni edilizie consenta di riconoscere le permanenze dei margini dell'edificato storico. "

5 AUTORIZZAZIONI E CONTESTO

Per una definizione puntuale e dettagliata dei temi progettuali si rimanda alla Relazione Tecnica delle Opere Architettoniche e alle altre relazioni tecniche allegate al presente Progetto.

5.1 ESAME PAESISTICO (D.G.R.7/11045)

L'esame paesistico, descritto dalle Linee Guida contenute nella Deliberazione della Giunta Regionale N.7/11045 dell'08.11.2002, ha per oggetto la valutazione della sensibilità del sito e il grado di incidenza delle opere proposte. Il metodo proposto dalla D.G.R. si applica "a tutti i progetti che «incidono sull'esteriore aspetto dei luoghi»".

Sulla base delle indicazioni specificate nelle Linee Guida si riportano i giudizi stimati per le diverse classi di sensibilità e di incidenza.

Modi di valutazione	Chiavi di lettura	Classe di sensibilità
Morfologico/Strutturale	- Appartenenza/contiguità a sistemi paesistici: di interesse naturalistico, di interesse storico-artistico e/o agrario, di relazione (tra	Classe 4 - Alta

	elementi storico-culturali, tra elementi verdi e/o siti di rilevanza naturalistica - Appartenenza/vicinanza ad un luogo contraddistinto da un elevato livello di coerenza sotto il profilo tipologico, linguistico e dei valori di immagine	
Vedutistico	- Appartenenza a punti di vista panoramici o ad elementi di interesse storico, artistico e monumentale - Appartenenza a percorsi di fruizione paesistico-ambientale - Appartenenza/contiguità con percorsi ad elevata percorrenza	Alta
Simbolico	- Appartenenza/contiguità a luoghi contraddistinti da uno status di rappresentatività nella cultura locale	Alta
Giudizio complessivo sensibilità del sito		4

Criteri di valutazione	Rapporto contesto/progetto	Classe di incidenza
Incidenza morfologica e tipologica	- Alterazione dei caratteri morfologici del luogo e dell'edificio oggetto di intervento; - Adozione di tipologie costruttive non affini a quelle presenti nell'intorno per le medesime destinazioni funzionali	Bassa
Incidenza linguistica: stile, materiali, colori	- Linguaggio del progetto differente rispetto a quello prevalente nel contesto, inteso come intorno immediato	Bassa
Incidenza visiva	- Ingombro visivo - Occultamento di visuali rilevanti - Prospetto su spazi pubblici (strade, piazze)	Bassa
Incidenza simbolica	- Interferenza con i luoghi simbolici attribuiti dalla comunità sociale	Bassa
Giudizio complessivo sensibilità del sito		2

Tabella 3 – Determinazione dell'impatto paesistico dei progetti

Impatto paesistico dei progetti = sensibilità del sito x incidenza del progetto					
	Grado di incidenza del progetto				
Classe di sensibilità del sito	1	2	3	4	5
5	5	10	15	20	25
4	4	8	12	16	20
3	3	6	9	12	15
2	2	4	6	8	10
1	1	2	3	4	5

Da 1 a 4: impatto paesistico sotto la soglia di rilevanza;

Da 5 a 15: impatto paesistico sopra la soglia di rilevanza ma sotto la soglia di tolleranza;

Da 16 a 25: impatto paesistico sopra la soglia di tolleranza;

Sulla base della tabella dell'impatto paesistico non risulta la necessità di procedere alla richiesta di autorizzazione paesaggistica.

Il percorso di valutazione seguito e le motivazioni che hanno portato alla determinazione della classe di sensibilità del sito e del grado di incidenza del progetto, risulta superiore alla soglia di rilevanza ma inferiore alla soglia di tolleranza. Sarà cura di chi esaminerà il progetto, valutare appieno l'efficacia e la coerenza delle soluzioni adottate con la finalità di tutela del paesaggio.

6 PROGETTO

6.1 OGGETTO

Il presente progetto riguarda la manutenzione straordinaria di n. 3 alloggi siti in Corso Ettore Archinti, n.10, rientrante nei piani per l'edilizia economica popolare.

6.2 STATO DI FATTO

Lodi è un comune di circa 45.150 abitanti, capoluogo della provincia omonima in Lombardia.

La struttura oggetto di intervento si trova in una zona urbanizzata nelle del Parco D'isola Carolina all'interno dei confini del centro storico, in Corso E. Archinti

Gli alloggi sono facenti parte dell'Edilizia Residenziale Sociale, che costituiscono un'assistenza alloggiativa temporanea di ampio respiro per la realizzazione di un percorso individuale verso l'autonomia, di proprietà del Comune di Lodi; questi sono destinati per piccoli o singoli gruppi di individui, con difficoltà estrema che non possono immediatamente accedere all'edilizia residenziale pubblica e che necessitino di una presa in carico continuativa per un periodo di massimo 24 mesi.



Accessi agli alloggi dalla corte interna.

L'edificio in oggetto, che alla stato attuale internamente versa in uno stato di degrado significativo, ha uno sviluppo lineare semplice e ogni alloggio si articola su due piani.

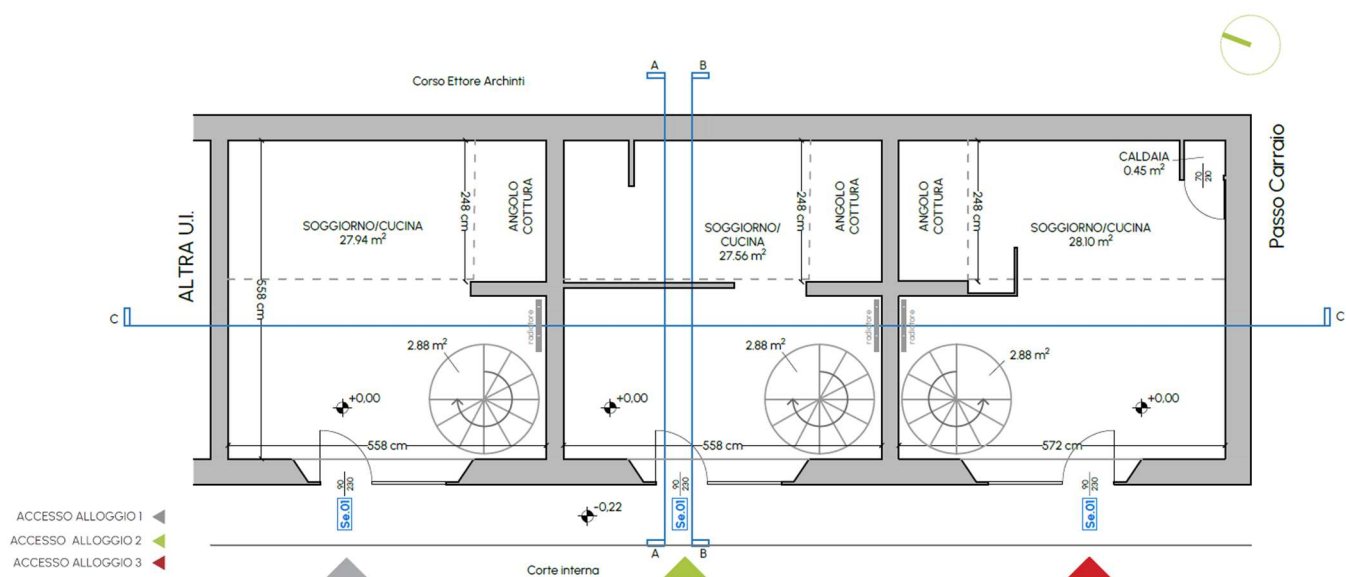
L'ingresso al plesso avviene direttamente dalla strada di Corso Archinti, mentre gli accessi ai tre alloggi, si trovano all'interno della corte. Accanto al portone d'ingresso si trova un'insegna

commemorativa che rimanda all'origine storica dell'edificio nella quale si evince "da questa casa nel XXXI marzo MDCCCXLVIII quartier generale dell'esercito sabaudo Carlo Alberto emanò il proclama agli italiani della Lombardia della Venezia di Piacenza di Reggio divinando il Fausto destino della patria comune col motto Italia sarà"

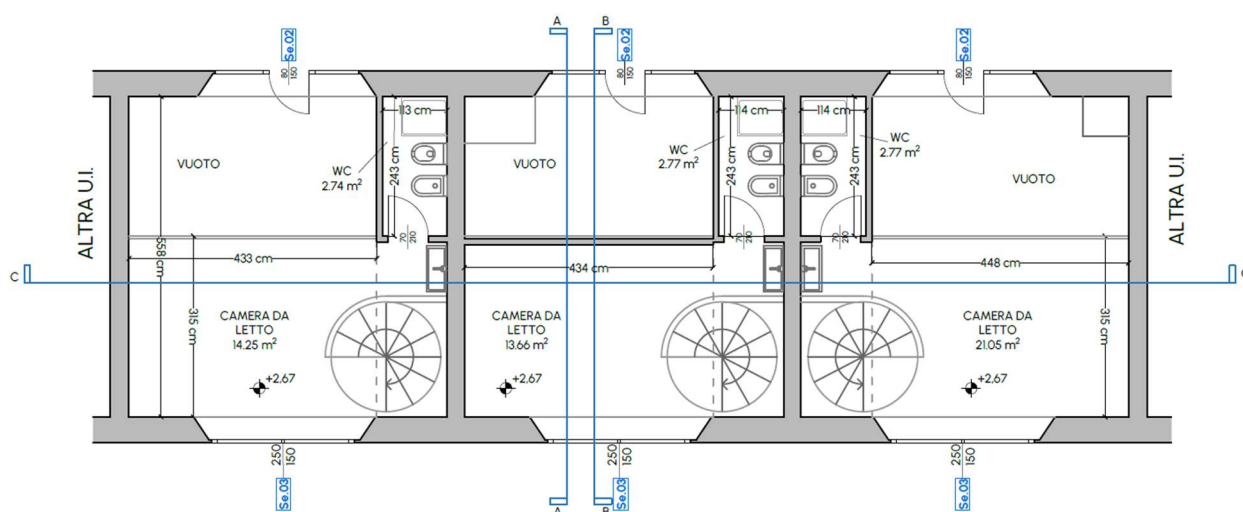
L'edificio occupa un'area trapezoidale compresa tra corso Archinti e via Magenta. Tutti i corpi di fabbrica sono a due piani, fatta eccezione per il lato verso l'inizio di corso Archinti (a destra del portone di ingresso) che è a un solo piano. In asse con l'ingresso è situato un portico ad archi ribassati su piloni in laterizio che divide lo spazio interno in due cortili; in fondo al portico è situato un vano scale, con il pianerottolo costituito da uno spazio quadrato voltato a crociera.

L'attuale edificio occupa parte dell'antico complesso ecclesiastico dei SS. Naborre e Felice, già titolo dell'antica Lodi, citato per la prima volta nel 1173 e soppresso nel 1786.

Tutti gli alloggi hanno lo stesso sviluppo planimetrico: l'ingresso si trova al piano terra con accesso diretto nella zona giorno composta dall'area soggiorno e la cucina, la zona notte è raggiungibile grazie ad una scala a chiocciola dalla quale si accede in camera da letto e i servizi igienici.

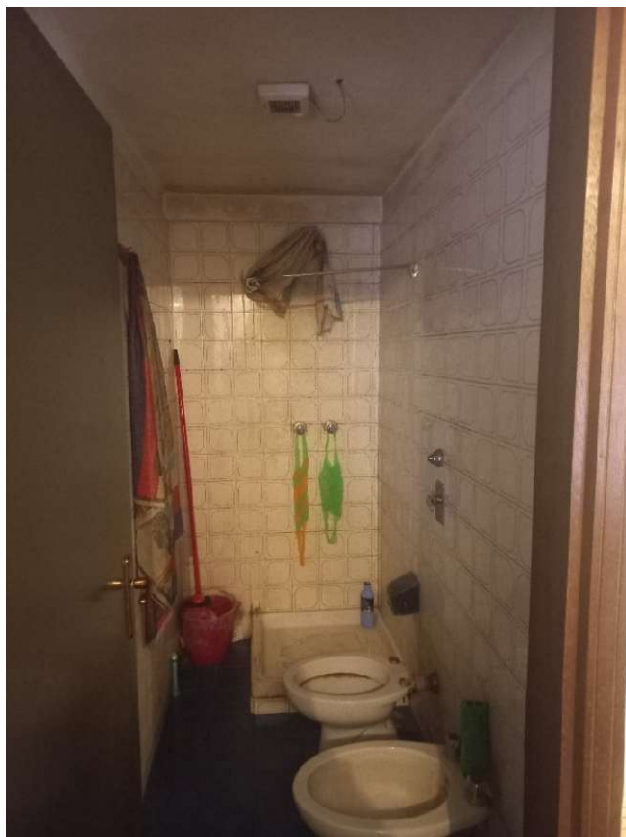


Pianta Piano Terra Stato di Fatto

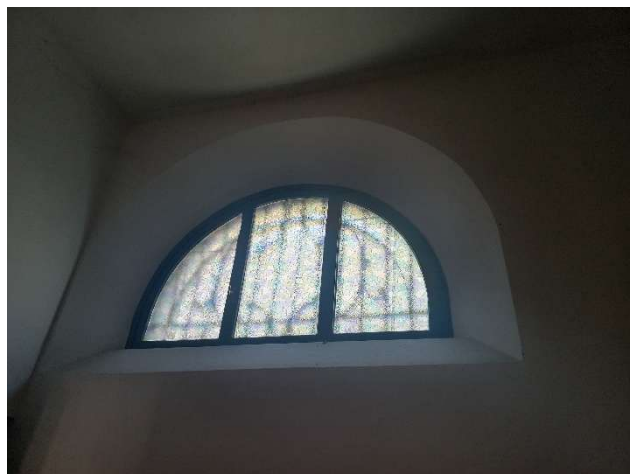


Pianta Piano Primo Stato di Fatto

La pavimentazione è di tipo in ceramica e in alcune aree, tra cui i servizi igienici, sono presenti dei rivestimenti a parete in piastrelle.



Gli attuali serramenti interni ed esterni sono caratterizzati da telaio metallico.



L'impianto esistente presente per la climatizzazione invernale avviene esclusivamente tramite radiatori.

L'alimentazione elettrica avviene tramite quadro elettrico e alimenta le apparecchiature termiche ed elettriche presenti.

In generale gli interi alloggi si trovano in uno stato di degrado significativo. Le evidenti manifestazioni di deterioramento sono visibili su diverse parti della struttura. All'interno, si possono osservare segni di umidità o muffa che possono compromettere sulla qualità abitativa.



6.3 STATO DI PROGETTO

Sono stati individuati gli obiettivi specifici che rivestono particolare importanza:

- a. **Creazione di un ambiente idoneo a degli alloggi di emergenza:** La progettazione prevede la creazione di alloggi destinati a garantire una accoglienza e accompagnare una persona nel percorso di reinserimento sociale. Si rivolge a quelle persone che vivono in situazioni di multi problematicità (senza dimora, vissuti di grave emarginazione,...)
- b. **Conformità alle normative in materia e soddisfazione delle esigenze dell'Amministrazione Comunale:** la ristrutturazione dei locali sarà progettata in conformità alle normative vigenti e risponderà alle esigenze espresse dall'Amministrazione Comunale.
- c. **Garanzia di sostenibilità ambientale:** l'edificio verrà adeguato secondo i più alti standard dal punto di vista energetico e della sostenibilità ambientale, mediante la cooperazione di più soluzioni tecniche volte verso il risparmio e l'autonomia energetica, come l'adeguamento dell'impianto di riscaldamento e raffrescamento esistente e realizzazione di isolamento termico nelle ripartizioni orizzontali.

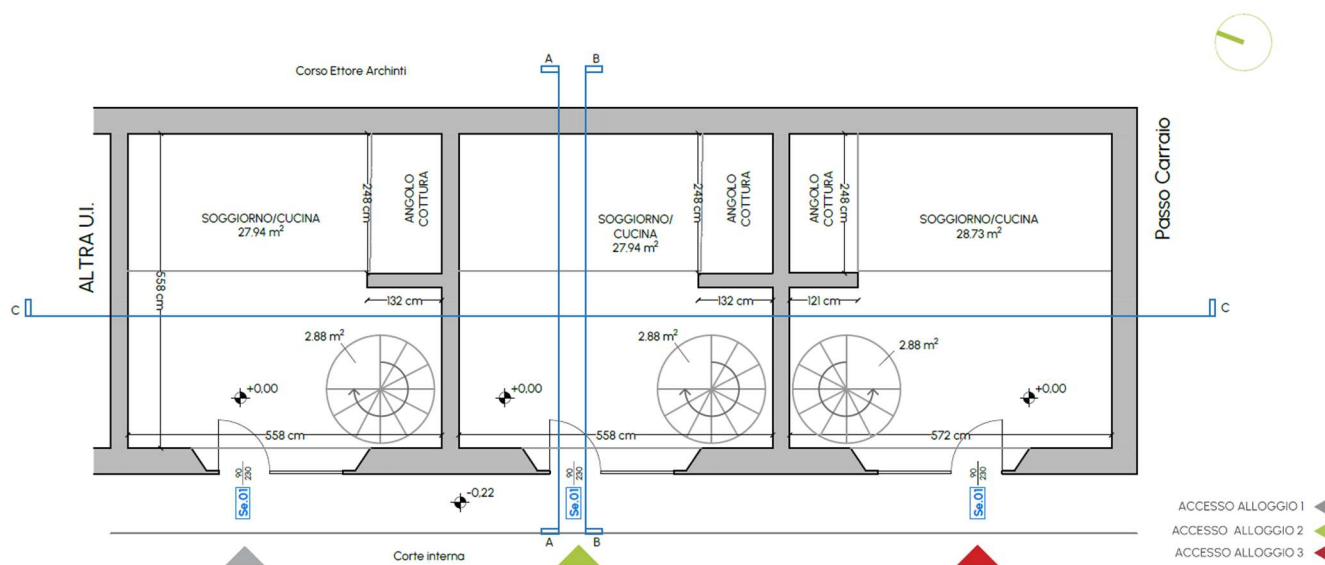
Il presente progetto riguarda la realizzazione di lavori di ristrutturazione degli alloggi, siti in Lodi, in Corso Archinti, n. 10 di proprietà del Comune di Lodi e n.10, rientrante nei piani per l'edilizia economica popolare. Si precisa che tale intervento viene finanziato dall'Unione Europea – Next Generation EU – Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza (PNRR), Missione 5 *"Inclusione e coesione"*, componente 2 *"Infrastrutture sociali, famiglie, comunità e terzo settore"*, Sottocomponente 1 *"Servizi sociali, disabilità e marginalità sociale"*, Investimento 1.1 – Sostegno alle persone vulnerabili e prevenzione dell'istituzione degli anziani non autosufficienti, Investimento 1.2 – Percorsi di autonomia per persone con disabilità, Investimento 1.3 – Housing First e stazioni di posta, finanziato dall'Unione Europea – Next generation EU.

Il progetto dovrà individuare, tra più soluzioni, quella che presenta il miglior rapporto tra costi e benefici per la collettività, in relazione alle specifiche esigenze da soddisfare e le prestazioni da fornire.

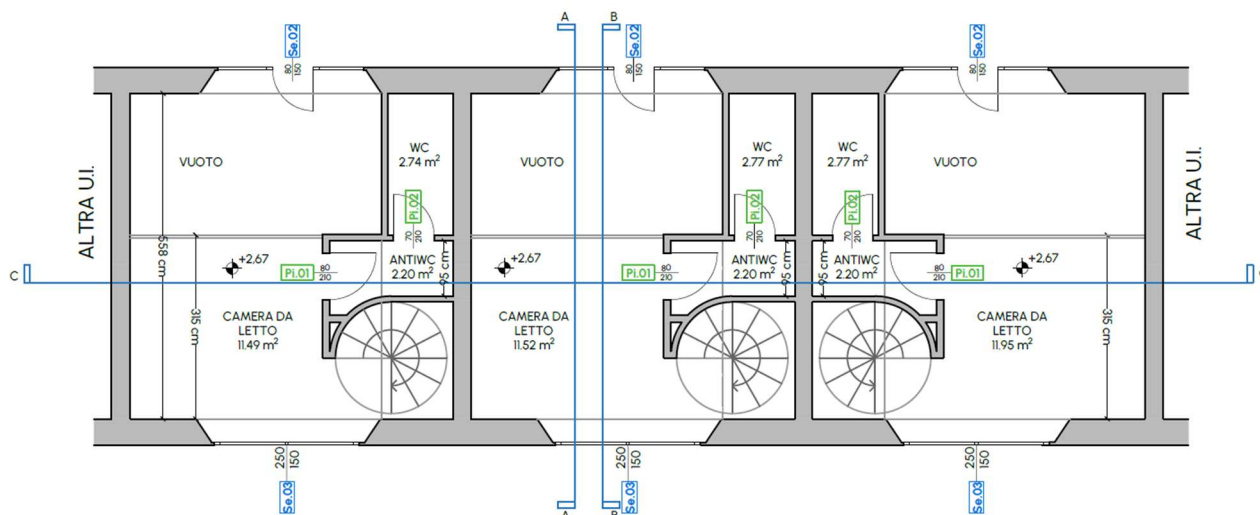
In accordo con la committenza si è cercato di individuare la soluzione che più presenta il miglior rapporto tra costi e benefici per la collettività, in relazione alle specifiche esigenze da soddisfare e le prestazioni da fornire.

I lavori per lo più sono riguardanti la riqualificazione energetica, in accordo con la committenza si è deciso di portare avanti le seguenti proposte progettuali:

- Creazione di un locale antibagno, come previsto da normativa;
- Non è prevista una ridistribuzione interna degli spazi, che rimarranno per lo più invariati: zona living al piano terra e zona notte al primo piano;
- Rifacimento completo degli impianti idrotermosanitario, gas ed elettrico;
- Rifacimento ed isolamento della pavimentazione al piano terra, con realizzazione di vespaio;
- Rifacimento della pavimentazione al piano primo per installazione del sistema di riscaldamento a pavimento;
- Isolamento dall'interno del solaio verso la copertura;
- Sostituzione dei serramenti;
- Realizzazione di un nuovo parapetto del soppalco;
- Sostituzione della scala a chiocciola con struttura prefabbricata della stessa tipologia e dimensione;
- Rifacimento delle tinteggiature interne;
- Rifacimento del manto di copertura e manutenzione dell'impermeabilizzazione.



Pianta Piano Terra Stato di Progetto



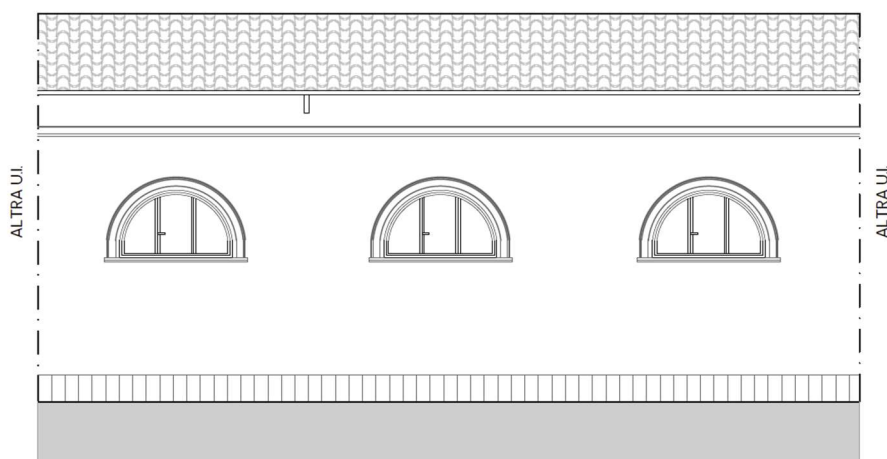
Pianta Piano Primo Stato di Progetto

Ogni singolo alloggio si sviluppa su due livelli, i cui accessi avvengono al livello stradale e si sviluppano su una pianta quadrata.

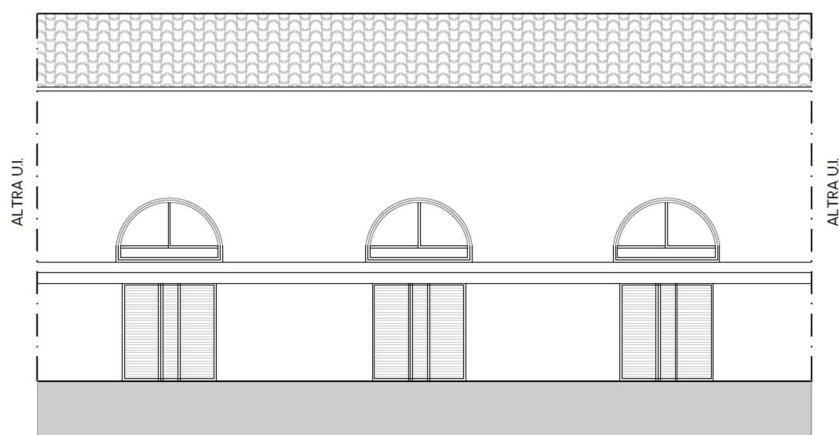
L'ingresso principale di ogni alloggio rimane invariato, così come tutto il layout interno, data anche la limitata metratura della superficie.

Al livello terreno si ha accesso diretto dall'esterno nella zona living open space completo di zona cucina; al livello superiore, che comprende la zona notte, si accede attraverso una scala a chiocciola, ed essa è composta dalla camera da letto e dal bagno a cui si accede attraverso un antibagno con lavello.

È prevista la sostituzione degli interi serramenti in modo da garantire un migliore isolamento termico e acustico, riducendo la dispersione di calore e migliorando anche il comfort abitativo all'interno degli ambienti. Esternamente verranno installate delle finestrate che avranno dimensioni e colorazione come i serramenti esistenti.



Prospetto su Via Archinti.



Prospetto su corte interna.

6.4 VISTE FOTOREALISTICHE

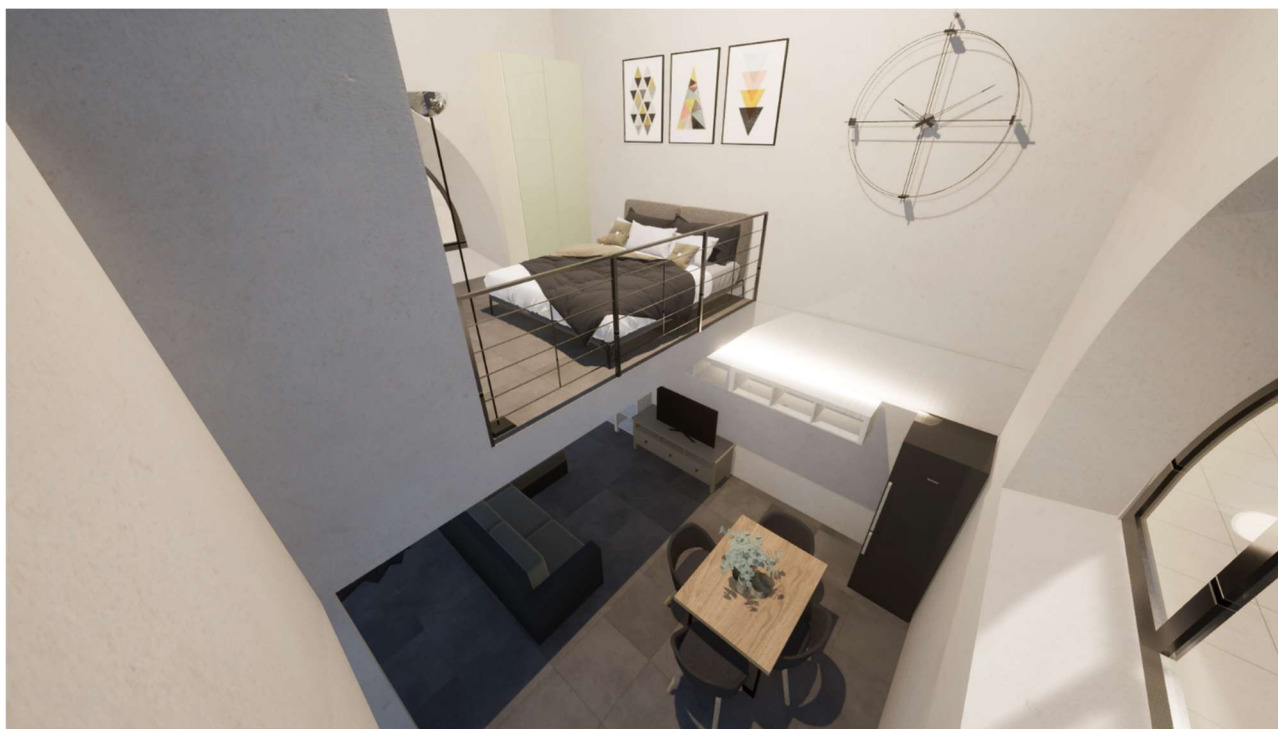
Si riportano di seguito alcune viste fotorealistiche per illustrare la distribuzione interna prevista a progetto, con un'ipotesi di arredamento che però non è oggetto del presente intervento.



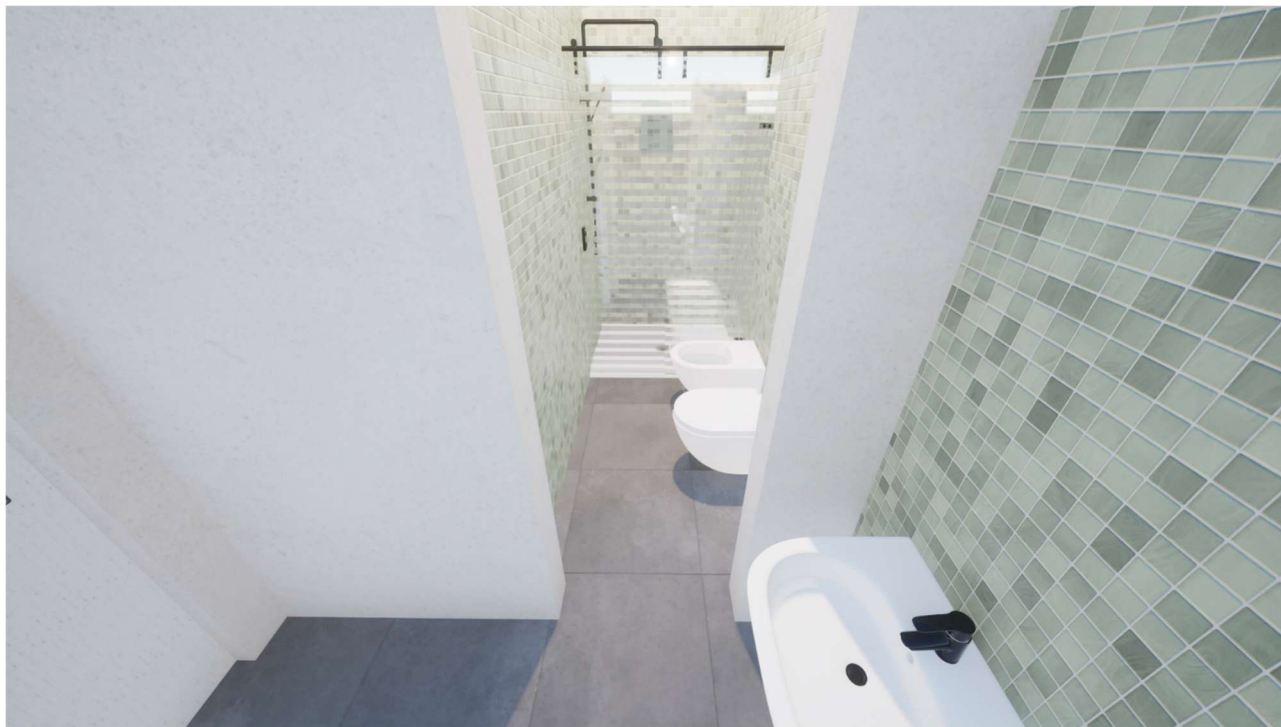
Vista Soggiorno alloggio tipo



Vista Cucina alloggio tipo



Vista Camera da letto e Soggiorno alloggio tipo.



Vista Bagno alloggio tipo.

Brescia, Maggio 2025

IL TECNICO

documento firmato digitalmente