



COMUNE DI BAGNOLO CREMASCO

PROVINCIA DI CREMONA

Codice Ente	ADUNANZA del
10708 5	24/03/2026
DELIBERAZIONE N.38	

VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

OGGETTO: ADOZIONE DEL PIANO URBANISTICO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA RESIDENZIALE, IN CONFORMITÀ AL P.G.T. VIGENTE AI SENSI DELLA L.R. N 12/2005, DENOMINATO AMBITO ATR. 0.02 IN VIA PIANETTE, FOGLIO 8, MAPPALI 56 E 57 DEL COMUNE DI BAGNOLO CREMASCO

L'anno duemilaventisei addì ventiquattro del mese di Marzo alle ore 20.30 in modalità videoconferenza, come da Regolamento comunale per il funzionamento della Giunta, approvato con deliberazione n. 47 del 06.04.2022.

Previa osservanza di tutte le formalità prescritte dalla vigente legge, sono stati convocati a seduta per oggi i componenti della Giunta Comunale.

All'appello risultano:

AIOLFI DORIANO	SINDACO	SI
FONTANA GAIA	VICE SINDACO	SI
GERMANI EMANUELE	ASSESSORE	SI
PEZZETTI FRANCESCO	ASSESSORE	SI
PILONI VALENTINA	ASSESSORE	SI

Totale presenti	5
Totale assenti	0

Partecipa alla adunanza il Segretario Comunale, Dott. VIETRI MAURIZIO, il quale provvede alla redazione del presente verbale.

Essendo legale il numero degli intervenuti, il Sig. AIOLFI DORIANO, nella sua qualità di Sindaco, assume la presidenza e dichiara aperta la seduta per la trattazione dell'argomento indicato in oggetto.

COMUNE DI BAGNOLO CREMASCO

PROVINCIA DI CREMONA

Proposta n. 45 del 23/03/2026

OGGETTO: ADOZIONE DEL PIANO URBANISTICO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA RESIDENZIALE, IN CONFORMITÀ AL P.G.T. VIGENTE AI SENSI DELLA L.R. N 12/2005, DENOMINATO AMBITO ATR. 0.02 IN VIA PIANETTE, FOGLIO 8, MAPPALI 56 E 57 DEL COMUNE DI BAGNOLO CREMASCO

LA GIUNTA COMUNALE

PREMESSO CHE:

- il Comune di Bagnolo Cremasco è dotato di Piano di Governo del Territorio definitivamente approvato con deliberazione consiliare n. 43 del 12/12/2023 esecutiva ai sensi di legge;
- l'avviso di approvazione del P.G.T. vigente è stato pubblicato sul B.U.R.L. n° 17 – serie “avvisi e concorsi” – in data 24/04/2024;

CONSIDERATO che il proprietario dell'area distinta in Catasto NCT di cui al Foglio 8 mappali **56 e 57** del Comune di Bagnolo Cremasco classificati in Ambito ATR 0.02 - “Ambito di trasformazione residenziale” del vigente PGT, è il Sig. MORETTI ETTORE residente in via Lago Gerundo n. 25 Bagnolo Cremasco;

DATO ATTO che in data 30/09/2025 prot. n. 9135, tramite il portale telematico S.U.E., è pervenuta richiesta di approvazione al Piano di Attuativo denominato “**AMBITO ATR. 0.02**” - **VIA PIANETTE** e che la stessa è stata integrata con modifiche in data 03/03/2026 prot. 1939 e in data 16.03.2026 prot. 2339;

VISTA la documentazione allegata alla suddetta richiesta di approvazione di Piano Attuativo, comprensiva delle integrazioni, redatte dall'Arch. Giuseppe Scarri, iscritto all'Albo degli Architetti P.P.C. della Provincia di Cremona al n. 223 e studio in via Carlo Urbino, n. 52 Crema, costituita dai seguenti documenti:

1. **TAV.01**-Inquadramento urbanistico: Estratto di mappa scala 1:2000, Estratto di P.G.T. scala 1:2000, Planimetria dello Stato di Fatto con rilievo celerimetrico ed individuazione dei mappali oggetto di intervento e relative proprietà, e Planimetria dello Stato di Fatto con verifica delle aree con formula di Erone in scala 1:500;
2. **TAV.02**-Planimetria dello Stato Comparato in scala 1:500, Planimetria dello Stato di Progetto con elaborato planimetrico di insieme ed indicazione degli ingombri massimi in scala 1:500, e Tabella di Verifica dei Parametri Edilizi;
3. **TAV. 03**-Planimetria dello Stato di Progetto con opere di urbanizzazione primaria quali, parcheggi privati, verde e cabina elettrica in scala 1:500 e Planimetria dello Stato di Progetto con indicazione della linea fognaria acque nere e bianche in scala 1:500, e sezioni di esempio per caditoie, camere e allacci tubazioni;
4. **TAV. 04**-Planimetria dello Stato di Progetto con indicazione delle linee di sottoservizi gas, acqua, e telefonia in scala 1:500 e Planimetria dello Stato di Progetto con indicazione della linea di sottoservizio elettrica in scala 1:500;
5. **TAV. 05**- Planimetria dello Stato di Progetto con indicazione della linea di sottoservizio di illuminazione in scala 1:500 e Planimetria dello Stato di Progetto con l'indicazione della segnaletica verticale e orizzontale, e degli accessi ai singoli lotti;

6. **TAV. 06-** Sezioni degli edifici tipo in scala 1:100, Esempi di recinzioni in scala 1:50, Sezioni in scala 1:50, e Pianta e Prospetto Cabina Enel tipo.
7. **TAV. 07-** Norme Tecniche Attuative
8. **TAV. 08-**Relazione Fotografica
9. **TAV. 09-**Relazione Tecnica
10. **TAV. 10 -** Tabella di calcolo parametri urbanistici;
11. **TAV. 11-** Schema di Convenzione;
12. **TAV. 12 -** Computo metrico delle opere di urbanizzazione
13. **DICHIARAZIONE - INVARIANZA IDRAULICA E RELAZIONE GEOLOGICA**

VERIFICATO che il Piano Attuativo garantisce il rispetto delle normative vigenti, delle distanze, delle altezze degli edifici e del loro inserimento armonico con il contesto architettonico preesistente:

- il progetto prevede la realizzazione di **n. 6 lotti** (E1, E2, E3, E4, E5, E6) per la futura edificazione di edifici residenziali, diversificati tra loro per superficie e costruiti mediante sistema costruttivo prevalente nella zona circostante. Da una analisi del contesto edificato si rilevano in maggioranza edifici unifamiliari e bifamiliari caratterizzati da due piani fuori terra.
- nell'Ambito "A.T.R. 0.02" viene previsto:
 - 1) la realizzazione di tutti i sottoservizi necessari alla futura edificazione degli edifici, quali: linee gas, acqua, telefono, elettrico, illuminazione, fognature bianche e nere;
 - 2) la realizzazione di strade interne, garantendo una futura viabilità interna a senso unico di marcia;
 - 3) la realizzazione di n. 2 ponticelli sul colo esistente, al fine di garantire un collegamento del Mappale 57 (Ambito A.T.R. 0.02) con il Mappale 56 (Extra Ambito) e il Mappale 58 (Ambito A.T.R. 0.03);
 - 4) la risagomatura del colo esistente sul Mappale 57(Ambito A.T.R. 0.02);
 - 5) la realizzazione di parcheggi ad uso pubblico;
 - 6) la realizzazione di una ciclabile, collegata a quella esistente, ed il rifacimento di parte di quest'ultima;
 - 7) la realizzazione di aree a verde;
 - 8) la realizzazione di una nuova cabina per l'elettrificazione del sito;
 - 9) la modifica di parte della proprietà del Comune di Bagnolo Cremasco per permettere l'accesso al sito;

VERIFICATO inoltre che il Piano prevede:

- **VIABILITA'**: Tutti i sei lotti (E1, E2, E3, E4, E5, E6) saranno serviti da una strada centrale a senso unico di circolazione, accessibile esclusivamente tramite Via Pianette, ed in particolare dal Mappale 58, quindi dall'Ambito "A.T.R. 0.03". Questo viene reso possibile grazie alla realizzazione di due ponticelli sui due coli esistenti, che attualmente dividono tra loro i mappali. Trattasi di due ponticelli carrali di lunghezza e larghezza variabile dai 6 ai 10 metri, volti a collegare i tre mappali (56, 57 e 58) e consentire quindi una corretta circolazione all'interno del sito. La strada centrale, avrà una larghezza totale di 8,50 metri, di cui 4,50 metri destinati alla carreggiata, 2,50 metri a parcheggi pubblici, e 1,50 metri a marciapiede pedonale a raso. La strada a nord invece, che collega quella centrale direttamente alla Via Pianette, avrà una larghezza massima pari a 5,58 metri, di cui 3,07 metri dedicati alla carreggiata e 2,50 metri ai parcheggi. Entrambe le strade saranno realizzate tramite un opportuno strato di sottofondo stradale in ghiaione da 30 cm, uno strato di tout-venant da 8 cm ed infine uno strato di usura da 3 cm, e saranno dotate di segnaletica verticale e orizzontale necessaria a garantire una corretta viabilità interna. Le strade saranno inoltre dotate di caditoie per la raccolta delle acque meteoriche, ed il passaggio di tutte le reti tecnologiche necessarie per urbanizzare gli edifici che verranno realizzati.
- **ACCESSO ALL'AMBITO**: L'accesso all'ambito "A.T.R. 0.02" avverrà tramite la nuova strada realizzata nell'Ambito "A.T.R. 0.03" e direttamente collegata alla Via Pianette. Per

permettere ciò, si andrà a modificare una piccola parte dell'area di proprietà del Comune di Bagnolo Cremasco, ed in particolare una parte di strada pubblica e un tratto della ciclabile esistente. Si provvederà infatti al miglioramento della viabilità mediante l'allargamento della curva di Via Pianette-Via Kennedy con la raffigurazione superficiale di una rotatoria tramite opportuna segnaletica orizzontale e verticale e si andrà ad interrompere per un tratto la ciclabile esistente che oggi giorno costeggia sia parte del Mappale 58 che tutto il Mappale 57. Inoltre, trattandosi di due mappali (57 e 58) attualmente divisi da un colo, si andrà a realizzare un ponticello carrabile al fine di permettere il collegamento tra gli stessi.

- **AREE STANDARD A PARCHEGGIO:** Nelle aree destinate ai parcheggi ad uso pubblico, saranno previsti in totale n. 20 posti auto, di cui n. 7 disposti lungo la Via Pianette, n. 9 posizionati lungo la nuova strada interna centrale, suddivisi in n. 3 gruppi da n. 3 parcheggi ciascuno e n. 4 disposti nella strada a nord del lotto. Così come per le nuove strade interne, i parcheggi saranno realizzati mediante un opportuno strato di sottofondo stradale in ghiaione da 30 cm, uno strato di tout-venant da 8 cm ed infine uno strato di usura da 3 cm, e saranno dotate di segnaletica verticale e orizzontale necessaria a garantire una corretta viabilità interna.
- **CICLABILE:** L'area a standard dedicata alla ciclabile, prevista nella presente proposta progettuale, è disposta lungo il lato Ovest dell'Ambito "A.T.R. 0.02". Si provvederà in parte al rifacimento della ciclabile esistente lungo la Via Pianette, mediante scarifica dello strato di usura esistente e realizzazione di nuovo tappetino dello spessore di 3 centimetri; ed in parte alla realizzazione di un tratto nuovo di ciclabile che costeggerà i nuovi parcheggi lungo Via Pianette, realizzato mediante un opportuno strato di sottofondo stradale in ghiaione da 30 cm, uno strato di tout-venant da 8 cm ed infine uno strato di usura da 3 cm; verrà inoltre segnalata con opportuna segnaletica verticale e orizzontale. La ciclabile si collegherà, tramite attraversamento ciclo-pedonale, a quella esistente disposta lungo la Via Kennedy e la Via Pianette;
- Si prevede la realizzazione di una cabina di media tensione per l'elettrificazione dell'Ambito "A.T.R. 0.02", in calcestruzzo armato prefabbricato;
- **RISAGOMATURA DEL COLO ESISTENTE:** Il progetto prevede a Sud dell'ambito "A.T.R. 0.02", la risagomatura del colo irriguo esistente e che attualmente divide i Mappali 57 e 58. In particolare, al fine della realizzazione di due dei lotti (E1 ed E2) nell'ambito di cui sopra, si prevede di deviare una parte del presente colo lungo il perimetro del mappale 57 sul Lato Ovest, sino al collegamento dello stesso nel punto di recapito esistente

CONSIDERATO CHE l'Ambito di Trasformazione ATR 0.02 è normato dall'Allegato DdP = Allegato 03 -Tavola delle Determinazioni di Piano - schede guida del Documento di Piano del PGT Vigente che indica:

- Superficie Territoriale (ST) **mq. 4.200**
- Superficie Lorda assegnata da P.G.T. (SL): 0,40 di ST = **mq. 1.680**
- Volume mq. 4.200 x 1,20 mc/mq = **mc. 5.040,00**
- Indice volumetrico teorico assegnato da P.G.T. (IT): **1,20 mc/mq**
- Verifica dimensionale di 1 abitante teorico insediabile corrispondente a **120 mc.** di volume urbanistico ammissibile (5.040mc/120mc) = **n° 42 ab. teorici;**

DATO ATTO che gli indici edificatori prevedono la realizzazione di minimo 22,00 mq ad abitante teorico (42 x 22mq) e pertanto per totali **924,00 mq**, mentre il dimensionamento di piano reperisce:

- mq. 117,80 per il Verde
- mq. 244,93 ciclabile
- mq. 281,53 parcheggi

per totali **mq. 644,25 minore di 924,00** e che pertanto risulta da monetizzare la differenza di **mq. 279,75;**

CONSIDERATO che è stato allegato al Piano Attuativo uno schema di convenzione, nel quale si specificano le monetizzazione degli standards, a differenza delle aree a standards non realizzate ed il pertinente versamento al comune di importo alternativo alla cessione diretta delle stesse aree; tale monetizzazione è prevista, dall'art. 46 c. 1 lettera a) della L.R. n° 12/05, che ne disciplina i criteri, indicando “...qualora l'acquisizione di tali aree non risulti possibile o non sia ritenuta opportuna dal comune in relazione alla loro estensione, conformazione o localizzazione, ovvero in relazione ai programmi comunali di intervento, la convenzione può prevedere, in alternativa totale o parziale della cessione, che all'atto della stipulazione i soggetti obbligati corrispondano al comune una somma commisurata all'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione e comunque non inferiore al costo dell'acquisizione di altre aree”;

CONSIDERATO che nel Piano Attuativo proposto non si ritiene indispensabile addivenire alla realizzazione totale delle aree standards in sito e pertanto si rende necessario monetizzare **mq 279,75** delle aree per consentire al Comune il loro equivalente reperimento all'esterno degli immobili interessati ed in modo più consono e significativo per un miglior utilizzo e fruizione pubblica;

RICHIAMATO il Decreto del Sindaco n. 2 del 05/01/2026 di “Attribuzione incarico di elevata qualificazione settore tecnico manutentivo” del Comune di Bagnolo Cremasco;

VISTA la “perizia tecnica per la determinazione del prezzo di monetizzazione di aree destinate a standards urbanistici nei piani attuativi (monetizzazione totale e/o parziale)” redatta dal Responsabile del Servizio Tecnico Manutentivo arch. Chiara Stefania Incerti in data 12/03/2026 nella quale si stabilisce il costo della monetizzazione delle aree in € **65,00** al mq e che pertanto l'importo totale delle monetizzazioni risulta pari a € **18.183,69**;

CONSIDERATO CHE è stata presentata dichiarazione da parte del proprietario in merito alla Relazione, ai sensi del Regolamento Regionale n. 7/2017, sull'invarianza idraulica comprensiva di Relazione idraulica, Planimetrie reti acque meteoriche e superfici scolanti, Particolari costruttivi reti acque meteoriche e Profili longitudinali reti acque meteoriche, da presentarsi prima dell'approvazione del piano stesso unitamente alla documentazione geologica;

PRESO ATTO della bozza di Convenzione Urbanistica allegata agli elaborati di Piano, in ordine ai termini per gli adempimenti derivanti e/o dipendenti dal piano attuativo in esame;

RITENUTO che la richiesta di approvazione del Piano di Attuativo sia meritevole d'accoglimento, così come il relativo schema di convenzione urbanistica, in quanto si dimostra coerente con le previsioni generali del PGT;

VISTO l'art. 48 del D.lgs. 18/08/2000, n. 267, circa le competenze dell'organo comunale;

VISTI i pareri favorevoli espressi, ai sensi dell'articolo 49 comma 1 del D.Lgs 18.08.2000 n. 267, in merito alla regolarità tecnica dal Responsabile del Servizio Tecnico Manutentivo ed in merito alla regolarità contabile dal Responsabile del Servizio Finanziario;

VISTE:

- la Legge n. 1150/1942 – Legge Urbanistica,
- la Legge n. 765/1967,
- la Legge n. 457/1978,
- la Legge n. 106/2011
- il DPR n. 380/2001 testo Unico dell'edilizia;
- la Legge Regionale 11/3/2005, n. 12 e s.m.i. Legge regionale per il Governo del Territorio;

Con voti unanimi e favorevoli

DELIBERA

1. **DI DARE ATTO** che le premesse sono parte integrante del presente atto e si intendono qui integralmente richiamate;
2. **DI ADOTTARE**, ai sensi dell'art. 14, comma 1, della LR n. 12/2005 e s.m.i., il Piano Attuativo a destinazione residenziale, in conformità al vigente PGT, denominato Piano di Attuativo a destinazione residenziale denominato **“AMBITO ATR. 0.02” - VIA PIANETTE** in area distinta in Catasto NCT di cui al Foglio 8 mappali **56 e 57** del Comune di Bagnolo Cremasco presentato in data 30/09/2025 prot. n. 9135, tramite il portale telematico S.U.E. e successivamente integrato in data 03/03/2026 prot. 1939 e in data 16/03/2026 prot. 2339, dal Sig. MORETTI ETTORE (C.F. MRTTTR43L20A570J) residente in via Lago Gerundo n. 25 Bagnolo Cremasco;
3. **DI ADOTTARE**, ai sensi dell'art. 14, comma 1, della LR n. 12/2005 e s.m.i., il Piano di Attuativo a destinazione residenziale denominato **“AMBITO ATR. 0.02” - VIA PIANETTE**, composto dagli elaborati, a firma dell'Arch. Giuseppe Scarri, allegati in formato digitale quale parte integrante e sostanziale del presente atto e costituiti da:
 - **TAV.01**-Inquadramento urbanistico: Estratto di mappa scala 1:2000, Estratto di P.G.T. scala 1:2000, Planimetria dello Stato di Fatto con rilievo celerimetrico ed individuazione dei mappali oggetto di intervento e relative proprietà, e Planimetria dello Stato di Fatto con verifica delle aree con formula di Erone in scala 1:500;
 - **TAV.02**-Planimetria dello Stato Comparato in scala 1:500, Planimetria dello Stato di Progetto con elaborato planimetrico di insieme ed indicazione degli ingombri massimi in scala 1:500, e Tabella di Verifica dei Parametri Edilizi;
 - **TAV. 03**-Planimetria dello Stato di Progetto con opere di urbanizzazione primaria quali, parcheggi privati, verde e cabina elettrica in scala 1:500 e Planimetria dello Stato di Progetto con indicazione della linea fognaria acque nere e bianche in scala 1:500, e sezioni di esempio per caditoie, camere e allacci tubazioni;
 - **TAV. 04**-Planimetria dello Stato di Progetto con indicazione delle linee di sottoservizi gas, acqua, e telefonia in scala 1:500 e Planimetria dello Stato di Progetto con indicazione della linea di sottoservizio elettrica in scala 1:500;
 - **TAV. 05**- Planimetria dello Stato di Progetto con indicazione della linea di sottoservizio di illuminazione in scala 1:500 e Planimetria dello Stato di Progetto con l'indicazione della segnaletica verticale e orizzontale, e degli accessi ai singoli lotti;
 - **TAV. 06**- Sezioni degli edifici tipo in scala 1:100, Esempi di recinzioni in scala 1:50, Sezioni in scala 1:50, e Pianta e Prospetto Cabina Enel tipo.
 - **TAV. 07**- Norme Tecniche Attuative
 - **TAV. 08**-Relazione Fotografica
 - **TAV. 09**-Relazione Tecnica
 - **TAV. 10** - Tabella di calcolo parametri urbanistici;
 - **TAV. 11**- Schema di Convenzione;
 - **TAV. 12** - Computo metrico delle opere di urbanizzazione
 - **DICHIARAZIONE - INVARIANZA IDRAULICA E RELAZIONE GEOLOGICA**
4. **DI PPROVARE** la “perizia tecnica per la determinazione del prezzo di monetizzazione di aree destinate a standards urbanistici nei piani attuativi (monetizzazione totale e/o parziale)” redatta dal Responsabile del Servizio Tecnico Manutentivo arch. Chiara

Stefania Incerti in data 12/03/2026 che stabilisce il costo della monetizzazione delle aree in € **65,00** al mq e che pertanto l'importo totale delle monetizzazioni per l'“**AMBITO ATR. 0.02**” - VIA PIANETTE risulta pari a € **18.183,69**;

5. **DI DARE ATTO** che con l'adozione del Piano Attuativo, viene adottato lo schema di convenzione urbanistica per la regolazione delle previste obbligazioni in capo all'operatore, schema che si allega alla presente quale parte integrante della presente deliberazione;
6. **DI DEMANDARE** al Responsabile del Servizio Tecnico Manutentivo l'esecuzione dei conseguenti adempimenti prescritti dalle vigenti norme, provvedendo alla pubblicazione dell'avviso di adozione del Piano Attuativo, al deposito in libera visione della presente deliberazione unitamente agli elaborati costituenti il Piano, affinché chiunque possa presentare eventuali osservazioni, nei successivi 15 giorni al termine di messa a disposizione;
7. **DI PRENDERE ATTO** dei pareri favorevoli resi, ai sensi dell'articolo 49 comma 1 del D. Lgs 18.08.2000 n. 267, dai Responsabili dei Servizi.
8. **DI DARE ATTO** che la presente deliberazione sarà pubblicata, con effetto di pubblicità legale, per quindici giorni consecutivi all'Albo pretorio *on line*, nel sito internet istituzionale del Comune.

Successivamente, ai sensi e per gli effetti dell'art. 134, comma 4, del D.Lgs. 267/2000, con voti unanimi favorevoli

DELIBERA

DI DICHIARARE il presente provvedimento immediatamente eseguibile.

* * * * *



Estremi della Proposta

Proposta Nr. **2026 / 45**

Ufficio Proponente: **Ufficio Tecnico**

Oggetto: **ADOZIONE DEL PIANO URBANISTICO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA RESIDENZIALE, IN CONFORMITÀ AL P.G.T. VIGENTE AI SENSI DELLA L.R. N 12/2005, DENOMINATO AMBITO ATR. 0.02 IN VIA PIANETTE, FOGLIO 8, MAPPALI 56 E 57 DEL COMUNE DI BAGNOLO CREMASCO**

Parere Tecnico

Ufficio Proponente (Ufficio Tecnico)

In ordine alla regolarità tecnica della presente proposta, ai sensi dell'art. 49, comma 1, TUEL - D.Lgs. n. 267 del 18.08.2000, si esprime parere FAVOREVOLE.

Sintesi parere: Parere Favorevole

Data 23/03/2026

Il Responsabile di Settore
Chiara Stefania Incerti

Parere Contabile

In ordine alla regolarità contabile della presente proposta, ai sensi dell'art. 49, comma 1, TUEL - D.Lgs. n. 267 del 18.08.2000, si esprime parere FAVOREVOLE.

Sintesi parere: Parere Favorevole

Data 24/03/2026

Responsabile del Servizio Finanziario
Sabina Aiolfi

Il presente verbale viene letto e sottoscritto con firma digitale da

IL SINDACO
AIOLFI DORIANO

IL SEGRETARIO COMUNALE
DOTT. VIETRI MAURIZIO