



**PROVINCIA DI CREMONA  
COMUNE DI BAGNOLO CREMASCO**

**AMBITO "A.T.R. 0.02"**  
**PIANO ATTUATIVO RESIDENZIALE**

Progetto:

**Piano Attuativo di iniziativa privata residenziale reso in conformità al P.G.T.  
VIGENTE ai sensi della L.R. n°12/2005**

Richiedente:

Moretti Ettore

Progettista:

Dott. Arch. Giuseppe Scarri  
Via C. Urbino n. 52 – Crema (CR)

Oggetto:

**RELAZIONE TECNICA**

Elaborato:

**09**

Data:

13/03/2026

Aggiornamento:

Note:



DELIBERATO: IL SINDACO \_\_\_\_\_

APPROVATO: IL SEGRETARIO COMUNALE \_\_\_\_\_

**STUDIO DI ARCHITETTURA SCARRI DOTT. ARCH. GIUSEPPE**

26013 CREMA (CR) Via C. Urbino n. 52

Tel. 0373.86084 – e mail: studio\_gs@bepescarri.it



## PREMESSA

Il presente Piano Attuativo di iniziativa privata, è identificato nell'Ambito di Trasformazione Residenziale denominato "A.T.R. 0.02" nel P.G.T. del Comune di Bagnolo Cremasco, ai sensi delle N.T.A. ed in particolare della "Tavola delle Determinazioni di Piano – schede guida" del P.G.T. del Comune di Bagnolo Cremasco.

## RIFERIMENTO ALLA NORMATIVA COMUNALE VIGENTE

Il presente Piano Attuativo è congruo con lo strumento urbanistico vigente:

- adottato con Delibera di Consiglio Comunale n° 16 del 16.05.2023;
- approvato con Delibera di Consiglio Comunale n° 43 del 12.12.2023.

## DESCRIZIONE DELLO STATO DI FATTO

L'area oggetto dell'intervento si trova nella zona Sud del territorio del Comune di Bagnolo Cremasco, già adibita prevalentemente all'ambito residenziale, se non per la presenza del Centro Sportivo Comunale Polifunzionale situato a pochi metri dall'area oggetto del presente Piano.

I terreni si trovano a pochi chilometri dal centro abitato di Crema, rilevante centro della zona cremonese/lodigiana.

L'accesso all'area oggetto di intervento avverrà da Via Pianette e da Via Kennedy.

Le aree interessate dal P.A. sono le seguenti:

- Foglio 8 Mappale 57
- Foglio 8 Mappale 56

Tali aree presentano una forma piuttosto regolare e attualmente non risultano edificate, ma destinate a terreno agricolo seminativo, e risultano così delimitate:

- **a Ovest:** Via Pianette
- **a Sud:** Mappale 58
- **a Est:** Mappale 60
- **a Nord:** Mappale 758  
Mappale 784, 785, 786, 787, 788, 789  
Mappale 790, 791, 792

**STUDIO DI ARCHITETTURA SCARRI DOTT. ARCH. GIUSEPPE**

26013 CREMA (CR) Via C. Urbino n. 52

Tel. 0373.86084 – e mail: studio\_gs@bepescarri.it



## CRITERI DI INTERVENTO

Le planimetrie di progetto prevedono la realizzazione di lotti per l'edificazione di fabbricati a destinazione residenziale, mediante la preventiva realizzazione delle opere di urbanizzazione come prevede la normativa, descritte successivamente e negli appositi elaborati grafici allegati.

Le opere di urbanizzazione saranno oggetto di specifico Permesso di Costruire o S.C.I.A. Alternativa al Permesso di Costruire da presentarsi presso lo sportello unico dell'edilizia del Comune di Bagnolo Cremasco, dopo l'approvazione definitiva del presente piano e relativo convenzionamento.

## LETTURA DELLE PLANIMETRIE DI PROGETTO

Le modalità d'intervento evidenziano le norme e i parametri assunti a supporto del Piano Attuativo.

Di seguito si elencano gli elaborati grafici che compongono il Piano:

1. **Tavola N. 1** – 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. **Tavola N. 2** – 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. **Tavola N. 3** – Planimetria dello Stato di Progetto con opere di urbanizzazione primaria quali, parcheggi privati, verde e ciclabile in scala 1:500, 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. **Tavola N. 4** – 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. **Tavola N. 5** – 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. **Tavola N. 6** – 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.

**STUDIO DI ARCHITETTURA SCARRI DOTT. ARCH. GIUSEPPE**

26013 CREMA (CR) Via C. Urbino n. 52

Tel. 0373.86084 – e mail: studio\_gs@bepescarri.it

## L'INTERVENTO

Il Piano Attuativo garantisce il rispetto delle normative comunali vigenti, delle distanze, delle altezze degli edifici e del loro inserimento armonico con il contesto architettonico preesistente.

Il progetto descritto nel piano 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.

In particolare, nell'Ambito "A.T.R. 0.02" si prevede inoltre:

- la realizzazione di tutti i sottoservizi necessari alla futura edificazione degli edifici, quali: linee gas, acqua, telefono, elettrico, illuminazione, fognature bianche e nere;
- la realizzazione di strade interne, garantendo una futura viabilità interna a senso unico di marcia;
- 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);
- la risagomatura del colo esistente sul Mappale 57 (Ambito A.T.R. 0.02);
- la realizzazione di parcheggi ad uso pubblico;
- la realizzazione di una ciclabile, collegata a quella esistente, ed il rifacimento di parte di quest'ultima;
- la realizzazione di aree a verde;
- la realizzazione di una nuova cabina per l'elettrificazione del sito;
- la modifica di parte della proprietà del Comune di Bagnolo Cremasco per permettere l'accesso al sito.

### a) **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.

**STUDIO DI ARCHITETTURA SCARRI DOTT. ARCH. GIUSEPPE**

26013 CREMA (CR) Via C. Urbino n. 52

Tel. 0373.86084 – e mail: studio\_gs@bepescarri.it

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 cmt, uno strato di tout-venant da 8 cmt ed infine uno strato di usura da 3 cmt, 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.

#### **b) ACCESSO ALL'AMBITO**

L'accesso all'ambito "A.T.R. 0.0.2" avverrà tramite la nuova strada realizzata nell'Ambito "A.T.R. 0.0.3" 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 rotonda 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.

#### **c) UTENZE**

Tutti i sei lotti (E1, E2, E3, E4, E5, E6) saranno allacciati ai necessari sottoservizi: linea di scarico e smaltimento delle acque nere e delle acque meteoriche, in due linee separate; linea di fornitura dell'energia elettrica, dell'acqua potabile, del gas – metano, della linea telefonica, nonché dell'impianto di illuminazione pubblica comprensivo di lampioni.

#### **d) 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 cmt, uno strato di tout-venant da 8 cmt ed infine uno strato di usura da 3 cmt, e saranno dotate di segnaletica verticale e orizzontale necessaria a garantire una corretta viabilità interna.

e) **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 cmt, uno strato di tout-venant da 8 cmt ed infine uno strato di usura da 3 cmt; 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.

f) **AREA STANDARD A VERDE**

L'area a standard verde prevista nella presente proposta progettuale, è disposta sui lati nord ed ovest del presente ambito, costeggiando per un tratto la ciclabile tutt'oggi esistente lungo la Via Pianette.

g) **CABINA ELETTRICITA'**

Si prevede la realizzazione di una cabina di media tensione per l'elettificazione dell'Ambito "A.T.R. 0.02", in calcestruzzo armato prefabbricato.

h) **RISAGOMATURA DEL COLO ESISTENTE**

Il progetto prevede altresì 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.

Per maggiori dettagli e informazioni si rimanda agli elaborati grafico-progettuali di cui alle tavole 1, 2, 3, 4, 5, 6 del presente Piano Attuativo.

Il Progettista

Dott. Arch. Giuseppe Scarri