



**PROVINCIA DI CREMONA
COMUNE DI BAGNOLO CREMASCO**

AMBITO "A.T.R. 0.03"
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 Rosolino
Moretti Giuseppina

Progettista:

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

Oggetto:

NORME TECNICHE

Elaborato:

07

Data:

24/09/2025

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



INDICE

Art. 1 - Riferimenti

Art. 2 – Elaborati di Piano

Art. 3 – Unità minime d'intervento

Art. 4 – Rilievo aggiornato dello stato di fatto

Art. 5 – Computo della cubatura per gli oneri relativi

Art. 6 – Compensazione, perequazione urbanistica e trasferimenti volumetrici

Art. 7 – Incentivazione volumetrica

Art. 8 – Altezze degli edifici e distanze dalle vie pubbliche

Art. 9 – Interventi di costruzione

Art. 10 – Materiali da costruzione

Art. 11 – Standards pubblici e parcheggi privati

Art. 12 – Costruzioni di uffici, negozi e attività commerciali in genere

Art. 13 – Aree private scoperte

Art. 14 – Recinzioni di delimitazione dei lotti rispetto alle proprietà pubbliche e alle proprietà private

Art. 15 – Norme di legge e regolamento

STUDIO DI ARCHITETTURA SCARRI DOTT. ARCH. GIUSEPPE

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

Tel. 0373.86084 – e mail: studio_gs@beppescarri.it



Art. 1 – Riferimenti

L'area identificata catastalmente con il mappale n° 58 del Foglio n° 8 del N.C.T. del Comune di Bagnolo Cremasco, è oggetto del presente Piano Attuativo a destinazione residenziale ai sensi della Legge Regionale n° 12/2005 e ai sensi del vigente P.G.T..

Art. 2 – Elaborati di 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 dell'area 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 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. **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.
7. **Norme tecniche;**
8. **Relazione Fotografica;**
9. **Relazione Tecnica;**
10. **Tabella di calcolo con parametri urbanistici;**
11. **Schema di Convenzione;**

STUDIO DI ARCHITETTURA SCARRI DOTT. ARCH. GIUSEPPE

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

Tel. 0373.86084 – e mail: studio_gs@beppecarri.it

12. **Computo metrico delle opere di urbanizzazione;**
13. **Relazione Geologica;**
14. **Progetto di Invarianza Idraulica.**

Art. 3 – Il Piano Attuativo

L'attuazione del Piano Attuativo interesserà le aree censite nel N.C.T. al Foglio 8 Mappale 58 nel quale sarà prevista la realizzazione di lotti per l'edificazione di fabbricati a destinazione prevalentemente residenziale, delle aree a standard e delle strade interne di lottizzazione.

In particolare il progetto prevede:

- La realizzazione delle nuove strade pubbliche di lottizzazione, e dei relativi innesti con la via Pianette;
- La realizzazione dei sottoservizi necessari ai fabbricati di nuovo insediamento;
- La realizzazione delle aree destinate a parcheggi pubblici, a verde pubblico ed a ciclabile a standard;
- Il rispetto delle destinazioni d'uso previste dal P.G.T. del Comune di Bagnolo Cremasco.

Il Piano Attuativo sarà oggetto di più Permessi di Costruire, S.C.I.A. Alternativa al Permesso di Costruire o S.C.I.A., che rispettino le categorie normative di intervento, la destinazione d'uso degli spazi scoperti dell'unità edilizia, i vincoli di sistemazione delle aree di pertinenza.

Dove tuttavia, per la complessità del tessuto edilizio e/o per le stratificazioni delle proprietà, potranno essere consentiti interventi articolati secondo fasi successive il cui livello minimo potrà essere riferito all'unità immobiliare.

Art. 4 – Rilievo aggiornato dello stato di fatto

I progetti definitivi delle opere di urbanizzazione, oggetto del presente Piano Attuativo di iniziativa privata a carattere prevalentemente residenziale, si basano su rilievo celerimetrico dello stato di fatto redatto in scala 1: 500 comprensivo di piante e della documentazione fotografica.

Le domande di Permessi di Costruire, S.C.I.A. Alternativa al Permesso di Costruire o S.C.I.A. riguardanti gli immobili compresi nel Piano Attuativo dovranno essere corredate dai seguenti elaborati e dai seguenti elementi di analisi e progettuali:

- rilievo quotato dello stato di fatto del lotto oggetto di intervento in scala almeno 1: 500;
- relazione tecnica – illustrativa, tesa ad esplicitare le soluzioni progettuali e i criteri informativi del progetto;

STUDIO DI ARCHITETTURA SCARRI DOTT. ARCH. GIUSEPPE

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

Tel. 0373.86084 – e mail: studio_gs@bepescarri.it



- elaborati grafici e relazioni tecniche previste dalle normative vigenti al momento della richiesta di Permessi di Costruire, S.C.I.A. Alternativa al Permesso di Costruire o S.C.I.A..

Art. 5 – Computo della cubatura per gli oneri relativi

Le superfici edificabili sono computate secondo le disposizioni dello strumento urbanistico comunale vigente.

Art. 6 – Compensazione e trasferimenti volumetrici

È possibile trasferire la volumetria tra i lotti del Piano Attuativo mediante atto pubblico trascritto nei pubblici registri e trasmesso al Comune di Bagnolo Cremasco e all'Ufficio Tecnico per opportuna conoscenza.

La divisione dei lotti indicata nelle tavole allegate al P.L. è indicativa. E' possibile frazionare o unire più lotti tra loro conferendo la volumetria necessaria, e quindi anche maggiore o inferiore a quella prevista dall'indice fondiario. Tali atti dovranno essere pubblici e comunicati all'Ufficio Tecnico del Comune.

Art. 7 – Incentivazione volumetrica

Sono ammesse tutte le incentivazioni volumetriche previste dalla Legge.

Art. 8 – Altezze degli edifici e distanze dalle vie pubbliche

Le altezze massime consentite per gli edifici in funzione del numero dei piani abitabili sono indicate nelle sezioni tipo della tavola n. 8 del Piano Attuativo e come definite dalla apposita scheda del Documento di Piano del P.G.T..

La distanza minima degli edifici dalle pubbliche vie esistenti e nelle nuove strade di lottizzazione sarà di 5,00 m.

E' possibile l'edificazione a confine di locali accessori e box auto pertinenziali, come previsto dal Piano delle Regole del P.G.T., tra i lotti del piano attuativo e tra le proprietà ricomprese nella perimetrazione del piano qui presentato.

Si definiscono:

STUDIO DI ARCHITETTURA SCARRI DOTT. ARCH. GIUSEPPE

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

Tel. 0373.86084 – e mail: studio_gs@bepescarri.it

- interrare le costruzioni realizzate al di sotto della quota strada;
- seminterrare le costruzioni realizzate con quota lorda fuori terra di max 1.30 mt rispetto alla quota strada;

Le superfici accessorie sono ammesse come definite nella apposita scheda riferita all'atr.0.03 del DDP.

Art. 9 – Interventi di costruzione

Costruzione Edilizia

Per gli edifici soggetti a costruzione edilizia si cercherà di realizzare immobili secondo le vigenti normative in materia, conformando la tipologia architettonica al contesto circostante.

È possibile modificare il livello degli impalcati per realizzare solai o soppalchi, all'interno e all'esterno del sedime dell'edificio, che permettano di ottenere il migliore adattamento alle condizioni abitative, nonché al recupero di spazi aventi altezze interne adatte a tale scopo e nel rispetto delle vigenti normative.

È altresì consentito modificare le quote delle coperture degli edifici, anche in termini di pendenze, e quindi anche la quota d'imposta della gronda, pur nel rispetto delle pendenze consentite dal Piano delle Regole.

Sono ammesse le costruzioni di Box Auto coperti e/o posti auto coperti nel rispetto delle disposizioni vigenti in materia anche a confine tra diverse proprietà e senza preventiva convenzione tra i confinanti, purché abbiano un'altezza massima di metri 2,99 all'estradosso della copertura e misurata rispetto alla quota minore tra i lotti confinanti.

Art. 10 – Materiali da costruzione

In tutte le unità edilizie dovranno essere utilizzate le tecnologie costruttive e i materiali secondo le modalità di seguito specificate:

PARTI STRUTTURALI:

Le strutture verticali e orizzontali degli edifici saranno realizzate secondo le attuali tecnologie costruttive, così pure per i tamponamenti delle murature. Le coperture potranno essere realizzate sia in legno che in muratura a seconda della tipologia costruttiva privilegiata; sono ammesse aperture con infissi disposti sul piano falda e terrazze purché abbiano dimensioni adeguate a rendere abitabili i vani corrispondenti.

PARTI NON STRUTTURALI:

I comignoli dovranno esser realizzati con la tipologia e i metodi costruttivi tradizionali caratteristici della zona. Le murature avranno rivestimento con intonaco a base di calce; i rivestimenti con “ mattoni a vista”

STUDIO DI ARCHITETTURA SCARRI DOTT. ARCH. GIUSEPPE

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

Tel. 0373.86084 – e mail: studio_gs@bepescarri.it

o con pietre naturali o pietre ricostruite sono ammessi; le tinteggiature dovranno essere a base di malta o calce; i colori da utilizzare dovranno essere concordati con l'Ufficio Tecnico comunale.

PARTI ESTERNE ED ELEMENTI DI DISTRIBUZIONE DELLA TIPOLOGIA ARCHITETTONICA:

La pavimentazione dei cortili e degli androni aperti dovrà essere in piastrelle antigelive per esterni o in autobloccanti o in pietra naturale, a scelta del richiedente il Permesso di Costruire, S.C.I.A. alternativa al permesso di costruire o S.C.I.A.; la nuova pavimentazione dovrà comunque essere realizzata con materiali in uso nella tradizione locale. Sarà possibile la distribuzione della superficie edificabile prevista nel presente Piano Attuativo nel rispetto della normativa delle distanze dalle pareti finestrate dei confini e nel rispetto del Piano delle Regole del Comune di Bagnolo Cremasco.

IMPIANTI E USO DI NUOVE TECNOLOGIE:

E' ammesso l'uso di blocchi realizzati con sistemi tradizionali o prefabbricati per i servizi igienici e le cucine, anche con l'utilizzazione di sistemi di ventilazione forzata, ovvero servizi igienici areati e illuminati artificialmente con accesso indiretto (antibagno) nei locali di abitazione (deve essere garantito un ricambio forzato d'aria di almeno 71 mc/ora se in espulsione continua o di 12 volumi/ora se in espulsione intermittente a comando automatico adeguatamente temporizzato per assicurare almeno 1 ricambio per ogni utilizzo), nel rispetto del Regolamento Locale di Igiene.

IMPIANTI TECNOLOGICI:

Sono ammessi tutti gli impianti tecnologici rivolti al risparmio energetico. E' consigliato prevedere in ogni singolo lotto, al momento della richiesta del Permesso di Costruire, S.C.I.A. Alternativa al Permesso di Costruire o S.C.I.A., apposito sistema di stoccaggio e smaltimento delle acque bianche meteoriche. E' consentito l'utilizzo irriguo di tali acque all'interno del singolo lotto.

Art. 11 – Standards Pubblici e Parcheggi privati

Per quanto riguarda i parcheggi e i posti auto si fa riferimento a quanto espresso nelle disposizioni dello strumento urbanistico del Comune di Bagnolo Cremasco e della Convenzione del Piano Attuativo.

Art. 12 – Costruzioni di uffici, negozi e attività commerciali in genere

E' possibile realizzare uffici e/o negozi, attività commerciali di vicinato in genere nel rispetto delle prescrizioni dello strumento urbanistico, e sempre che tali edifici siano atti alla realizzazione di un insieme armonico nel contesto architettonico del realizzato.

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 realizzazione comporterà l'adeguamento degli standard previsti dalla legge. Sarà facoltà dell'Amministrazione comunale propendere alla monetizzazione degli standard dovuti.

Art. 13 – Aree private scoperte

All'interno delle aree private scoperte sarà possibile suddividere la proprietà con siepi, arredi mobili di dignitoso decoro, reti metalliche con sostegno in ferro e/o con recinzioni in muratura e parti metalliche (ferro anticato) di dignitoso e contestuale decoro aventi altezza massima di mt. 2 e/o nel rispetto delle altezze consentite dal PGT vigente.

Art. 14 – Recinzioni di delimitazione dei lotti rispetto alle proprietà pubbliche e alle proprietà private

Le recinzioni prospicienti sulle pubbliche vie, piazze, parcheggi e comunque su tutte quelle aree ricomprese all'interno del presente Piano Attuativo e che sono oggetto di cessione al Comune di Bagnolo Cremasco dovranno uniformarsi ai disegni indicati nella Tavola n. 6 o accordare con l'ufficio tecnico comunale disegni radicalmente differenti.

Le recinzioni tra le proprietà private potranno essere realizzate in muratura di base in calcestruzzo armato e rete plastificata con pali di sostegno in metallo.

Art. 15 – Norme di Legge e Regolamento

Per quanto non previsto dalle presenti disposizioni valgono le norme di Legge e Regolamento vigenti.

Il Progettista

Dott. Arch. Giuseppe Scarri

STUDIO DI ARCHITETTURA SCARRI DOTT. ARCH. GIUSEPPE

Documento firmato da: Giuseppe Scarri in data: 29/09/2025
26013 CREMA (CR) Via C. Urbino n. 52
Tel. 0373.86084 – e mail: studio_gs@beppecarri.it

C_A570 - - 1 - 2025-09-30 - 0009136