

**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:

**RELAZIONE TECNICA**

Elaborato:

**09**

Data:

13/03/2026

Aggiornamento:

Note:



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

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



## PREMESSA

Il presente Piano Attuativo di iniziativa privata, è identificato nell'Ambito di Trasformazione Residenziale denominato "A.T.R. 0.03" 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.

Il terreno 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.

L'area interessata dal P.A. è la seguente:

- Foglio 8 Mappale 58

Tale area presenta una forma piuttosto regolare e attualmente non risulta edificata, ma destinate a terreno agricolo seminativo, e risulta così delimitata:

- **a Ovest:** Via Pianette, Via Kennedy  
Mappale 819
- **a Sud:** Mappale 89
- **a Est:** Mappale 61
- **a Nord:** Mappale 57 ("A.T.R. 0.02")

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

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

Tel. 0373.86084 – e mail: studio\_gs@beppecarri.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 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, ciclabile 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;

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

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

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

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.

## 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. 10 lotti (R1, R2, R3, R4, R5, R6, R7, R8, R9, R10) 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. 0.03" si prevede:

- 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 a doppio senso di marcia;
- la realizzazione di parcheggi ad uso pubblico;
- la realizzazione di una ciclabile, collegata a quella esistente;
- la realizzazione di aree a verde;
- la realizzazione di una nuova cabina per l'elettrificazione del sito;
- la modifica di una parte di proprietà del Comune di Bagnolo Cremasco per permettere l'accesso al sito.

### a) **VIABILITA'**

Tutti i dieci lotti (R1, R2, R3, R4, R5, R6, R7, R8, R9, R10) saranno serviti da una strada centrale a doppio senso di circolazione, accessibile esclusivamente da Via Pianette e da Via Kennedy, tramite una strada perpendicolare a quest'ultima.

La strada centrale, avrà una larghezza totale di 10,00 metri, di cui 6,30 metri destinati alla carreggiata, 2,20 metri a parcheggi pubblici, e 1,50 metri destinati al marciapiede pedonale a raso. Quest'ultimo costeggerà solo quattro dei dieci lotti ricavati in quest'ambito ed in particolare i seguenti: R1, R2, R3, R4.

La strada a nord invece, che collega quella centrale direttamente alla Via Pianette e alla Via Kennedy, avrà una larghezza massima di 12,00 metri, di cui 6,50 metri dedicati alla carreggiata, 5,50 metri destinati ai parcheggi pubblici e 1,50 metri destinati al 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

Entrambe le strade saranno realizzate 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.

Le strade saranno inoltre provviste 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**

Al fine di permettere un agevole accesso all'ambito "A.T.R. 0.0.3", 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. La stessa proseguirà all'interno del lotto e tramite attraversamento ciclo-pedonale, si collegherà all'esistente ciclabile disposta lungo la Via Kennedy e la Via Pianette.

#### **c) UTENZE**

Tutti i dieci lotti (R1, R2, R3, R4, R5, R6, R7, R8, R9, R10) 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 n. 22 posti auto, di cui n. 10 nella strada centrale a servizio dei lotti, suddivisi in n. 1 gruppo da n. 3 parcheggi, n. 3 gruppi da n. 2 parcheggi ciascuno e n. 1 gruppo da n. 1 parcheggio. I rimanenti n. 12 parcheggi sono disposti nella strada d'accesso all'ambito "A.T.R. 0.03", di cui n. 2 dedicati alle persone con disabilità.

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 Nord-Ovest dell'Ambito "A.T.R. 0.03". Sarà realizzata 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 nuova ciclabile si collegherà, tramite attraversamento ciclo-pedonale, a quella esistente disposta lungo la Via Pianette.

**f) AREA STANDARD A VERDE**

L'area a standard verde prevista nella presente proposta progettuale, è disposta all'interno del presente ambito, ed in particolare all'incrocio tra le due strade caratterizzanti il piano.

**g) CABINA ELETTRICITA'**

Si prevede la realizzazione di una cabina di media tensione per l'elettrificazione dell'Ambito "A.T.R 0.03", in calcestruzzo armato prefabbricato.

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

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

Documento firmato da: Giuseppe Scarri in data: 13/03/2026  
26013 CREMA (CR) Via C. Urbino n. 52  
Tel. 0373.86084 – e mail: studio\_gs@beppecarri.it