

**NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL PIANO ATTUATIVO EX  
ART. 14 DELLA LEGGE REGIONALE N. 12/2005 DENOMINATO  
“PAP2-PAR5 EX SAPLA” RELATIVO ALLA RIQUALIFICAZIONE E  
RIFUNZIONALIZZAZIONE DELLE AREE SITE NEL COMUNE DI  
BAREGGIO EX SAPLA SITE IN VIA TRIESTE**

**Art. 1. Regolamento**

Le presenti Norme Tecniche di Attuazione disciplinano l'ambito individuato come “PAP2-PAR5” relativo alla riqualificazione e rifunionalizzazione delle aree ex “Sapla” site nel Comune di Bareggio, così come definita e compresa nel Piano Attuativo medesimo costituendo disciplina di dettaglio integrativa delle previsioni del PGT comunale conformemente al disposto degli artt. 1.1 e 1.2 del PR del PGT e dell'art. 12 della L.R. n. 12/2005.

Gli interventi all'interno del Piano in oggetto sono regolati, oltre che dalle norme e leggi dello Stato e della Regione Lombardia vigenti in materia, anche dal PGT del Comune di Bareggio e dalle presenti Norme Tecniche di Attuazione.

Il perimetro del Piano Attuativo in oggetto segue i confini catastali del mappale 429 del Foglio 12 del NCEU, al netto delle porzioni di area di proprietà già adibite a sede stradale nonché al netto della superficie già destinata ad Attrezzature Pubbliche dal PGT medesimo, conformemente a e come meglio identificato negli allegati al Piano Attuativo.

**Art. 2 Urbanizzazioni**

Le opere di urbanizzazione da realizzarsi in forza del Piano Attuativo sono quelle previste nella Convenzione di Piano e nelle tavole progettuali e negli allegati al Piano Attuativo.

### **Art. 3 Parametri ed indici urbanistici di Piano Attuativo**

I parametri urbanistici ed edilizi per l'edificazione all'interno del Piano Attuativo sono quelli indicati nelle tavole grafiche.

In particolare i parametri ai quali il Piano in oggetto è assoggettato sono i seguenti:

$I_t = 0,4 \text{ mq/mq}$

$R_c = 30\%$

$I_p = 30\%$

$H = 3 \text{ piani} - 11,50 \text{ m}$

$A = 1 \text{ albero/80 mq}$

$A_r = 1 \text{ arbusto/80 mq}$

$D_c > 0 \text{ uguale } 5 \text{ m}$

E' ammessa l'edificazione in fregio al confine, in caso di manufatti accessori e pertinenze aventi altezza massima, misurata all'estradosso della copertura, inferiore a metri 2,50.

$D_p > 0 \text{ uguale a } 5 \text{ m}$

$D_e > 10 \text{ m}$

Sono ammesse distanze minori tra gli edifici del piano attuativo: in tale caso, comunque, la distanza deve essere tale che la proiezione parallela delle pareti degli edifici antistanti, non interessi superfici finestrate.

Destinazioni ammesse (conformemente alle previsioni dell'art. 4.4.3 del PR2 del PGT, con particolare riferimento al PAr5):

Funzione principale: F1 funzioni abitative;

Funzioni non ammissibili: F2/2 – F2/3 – F2/4 – F2/5 – F2/10 – F2/11 – F2/12 – F2/13 – F2/15 – F2/16 – F3 – F4 – F5

Le residue funzioni si intendono compatibili.

Dotazioni di servizi: nella quantità prevista dalla Convenzione e comunque, conformemente alle prescrizioni del PS2, riferite alla destinazione d'uso principale F1 individuata dalle unità urbanistiche di progetto “tessuti urbani consolidati prevalentemente residenziali – tessuti estensivi”.

La volumetria realizzabile con la St a disposizione è stata computata al massimo teorico, e la SLP viene maggiorata del 5% in forza del disposto della Delibera CC n°105 del 29/09/2009.

Poiché alla data di entrata in vigore della deliberazione comunale nr 105 del 29/09/2009 le classi energetiche valevoli per l'applicazione della norma erano la A e la A+, corrispondenti ai migliori livelli di prestazione energetica previsti per il periodo, e poiché a far data dal 1 ottobre 2015 entrano in vigore i decreti di attuazione del 26 giugno 2015 della Legge 90/2013 attraverso i quali sono state ridefinite le classi energetiche, si applicano le parametrizzazioni riportate dalla delibera alle classi energetiche ora vigenti in ragione del parallelo fra le allora vigenti Classi A ed A+ con le attuali A3 ed A4 corrispondenti ai massimi parametri attualmente previsti. Di conseguenza l'applicazione del bonus del 5% come disposto dalla Delibera CC 105 è possibile laddove si ottenga una classe di progetto che rientri almeno nei parametri limite della Classe A3.

Per ciò che concerne i parametri di calcolo della SLP di cui all'art.4 della Lr31/2014 gli stessi adottano il limite del 20% previsto dalla norma indicata. Pertanto la SLP ammissibile risulta essere 2626,00 mq, fatte salve le precisazioni precedenti, così determinata:

$$6252,37 \text{ (St)} * 0,4 \text{ (It)} = 2500,95 \text{ mq SLP} + 5\% = 2626,00 \text{ (SLP)}$$

Ciò comporta dunque l'edificazione di edifici privati per quanto segue:

- SLP mq. 2.626,00
- V virtuale mc 7.878,00
- Sc mq 1.301,40
- H mt. 11,50 (3 piani).

In ogni caso nel rispetto e nei termini di cui all'art. 4.4.3 del PR del PGT per gli ambiti individuati nel medesimo art. 4.4.3 di PR a piano attuativo PAR5.

Si precisa che il Rapporto di copertura Rc e l'indice di Permeabilità Ip sono determinati in funzione della Superficie Fondiaria.

Il rilascio del permesso di costruire o di titolo abilitativo relativo agli interventi previsti nel Piano Attutivo è subordinato all'approvazione del Progetto.

La progettazione architettonica degli interventi edilizi dovrà essere improntata sul concetto di unitarietà architettonica del Piano, inteso mediante l'uso di elementi architettonici e tipologici quali le altezze massime, le tipologie di coperture, i materiali di rifinitura esterna, le soluzioni cromatiche esterne e con i singoli edifici dalle medesime soluzioni e caratteristiche architettoniche ed estetiche.

Le rifiniture degli edifici dovranno comunque attenersi a quanto definito dal giudizio di impatto paesistico come determinato dalla Commissione del Paesaggio del Comune di Bareggio.

Saranno previsti tre edifici da realizzarsi, secondo le previsioni di piano attuativo e nel rispetto delle presenti NTA, sulle porzioni dell'area fondiaria individuate nell'"allegato A – area galleggiamento S.L.P."

#### **Art. 4 Varianti in corso d'opera e Destinazioni d'uso e funzioni ammesse**

Ai sensi dell'art. 14, comma 12, L.R. n. 12/2005 non necessita di approvazione di preventiva variante la previsione, in fase di esecuzione, di modificazioni planivolumetriche, a condizione che queste non alterino le caratteristiche tipologiche di impostazione dello strumento attuativo stesso, non incidano sul dimensionamento globale degli insediamenti e non diminuiscano la dotazione di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale.

Le varianti non rientranti tra le ipotesi di cui al precedente comma potranno essere autorizzate unicamente seguendo la procedura richiesta per l'approvazione del Piano Attuativo stesso.

Il soggetto attuatore si impegna a richiedere i titoli abilitativi unicamente per la destinazione principale F1 (residenziale).

Una volta ottenuta l'agibilità delle singole unità immobiliari, è data facoltà di insediarvi le funzioni compatibili previste dal PGT, previo eventuale reperimento o monetizzazione delle aree a servizi ulteriormente necessarie rispetto alle previsioni del presente Piano, ai sensi e per gli effetti dell'Art. 51 della LR 12/2005, e corresponsione della eventuale differenza sugli oneri di urbanizzazione vigenti al momento della richiesta di cambio d'uso.