



**COMUNE DI CORNAREDO  
CITTÀ METROPOLITANA DI MILANO**

**AMBITO DI TRASFORMAZIONE “A.T. N. 12”  
IL PARCO DI VIA ROSSINI**

**ALLEGATO “I”**

---

## **NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

---

MAGGIO 2017

LA PROPRIETA'

I PROGETTISTI

---

***ARCHITETTO CARLO FERRAMI  
ARCHITETTO ANDREA GASTO***

---

## **NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

Modalità di Attuazione: **Piano Attuativo**

Destinazioni d'uso:

**DESTINAZIONE D'USO PRINCIPALE : RESIDENZA e funzioni compatibili.**

E' esclusa la possibilità di insediare le seguenti funzioni ed attività di cui all'art. 6 comma 3 delle Norme Tecniche del Piano delle Regole:

- a) produttiva;
- b) artigianale di servizio;
- c) commerciale:
  - a) media struttura di vendita con superficie di vendita superiore a 250 mq. e inferiore o uguale a 2500 mq.;
  - b) grande struttura di vendita, centro commerciale con superficie di vendita superiore a 2500 mq.;
- d) deposito di materiali;
- e) logistica;
- f) terziario con esclusione dei pubblici esercizi;
- g) ricettiva alberghiera;
- h) insediamenti privati di interesse collettivo;
- i) attività assistenziale o sanitaria privata;
- j) agricola;
- k) servizi tecnologici.

## Dati tecnici complessivi

St dell'Area di Trasformazione	mq.	11.370,00
Slp totale	mq.	2.900,00
↳di cui RESIDENZA LIBERA	mq.	2.300,00
↳di cui RESIDENZA CONVENZIONATA (art. 17 c. 1 DPR 380/01)	mq.	600,00
Volume edificabile massimo	mq.	8.700,00
Spazi per servizi pubblici : minimo	mq.	3.078,00
di cui per GIARDINI e PARCHI URBANI (PE 5.24) a VERDE ECOLOGICO DI MITIGAZIONE con caratteristiche tipologiche ARBOREO-ARBUSTIVA FITTA (rif. Rep. B del PTCP) in linea con l'obiettivo "04 - Compattazione della forma urbana" di cui art. 20 Nda del PTCP	mq.	2.759,00
di cui per spazi da cedere per la realizzazione di parcheggi pubblici (PE 6.6)	mq.	319,00

## Dati tecnici delle aree di concentrazione edilizia e degli edifici

### AC 1

Superficie Fondiaria massima	mq.	8.292,00
TIPOLOGIA DI INTERVENTO : NUOVA COSTRUZIONE		
Volume MASSIMO	mc.	8.700,00
↳di cui RESIDENZA LIBERA fino ad un massimo di mc.		6.900,00
↳di cui RESIDENZA CONVENZIONATA (art. 17 c. 1 DPR 380/01) fino ad un massimo di mc.		1.800,00
ALTEZZA MASSIMA	mt.	9,00
RAPPORTO DI COPERTURA	%	50,00

La linea di galleggiamento riportata nella tavola di progetto rappresenta l'area edificabile per la parte fuori terra, quindi compresa tra la quota zero e l'altezza massima degli edifici.

## DEFINIZIONI E NORME

- **Altezza massima degli edifici**

L'altezza dei fabbricati si misura a partire dalla quota 0,00 convenzionale e si calcola, per i fabbricati a destinazione residenziale, sino all'intradosso del solaio di copertura dell'ultimo piano accessibile.

Quota 0,00 convenzionale: è la quota del marciapiede esistente o, in mancanza di questo, dalla quota della strada, dalla quale l'area di pertinenza del fabbricato ha l'accesso principale, aumentata di cm 15.

- **Distanze**

Le distanze tra fabbricati nonché dei fabbricati dalle strade e dai confini di proprietà e di zona sono disciplinate come segue:

Distanze minime tra fabbricati (Df):

E' prescritta una distanza minima di mt 10,00 rispetto a pareti di fabbricati antistanti. Ove, però, almeno una di dette pareti sia finestrata ed i fabbricati si fronteggino per un tratto non inferiore a mt 12,00, deve essere rispettata, se maggiore, una distanza minima pari all'altezza del fabbricato più alto. Se i fabbricati tra i quali deve essere verificata la distanza sono posti in zone diverse, si applica la disciplina della zona in cui si trova l'area interessata dall'intervento.

Distanze minime dalle strade (Ds):

E' la distanza minima, misurata in proiezione orizzontale, del fabbricato dal confine stradale come previsto dalle tavole di azionamento. Sono computabili al fine dell'arretramento gli spazi pedonali o di parcheggio, azionati come aree per la viabilità e la mobilità, quando questi ultimi sono isolati ed esterni all'allineamento stradale nel suo complesso.

Le distanze minime dei fabbricati fuori terra dalla sede stradale dovrà essere di mt. 5,00.

### Distanze minime dai confini di proprietà:

La distanza minima dai confini di proprietà deve essere di mt. 5.

Vengono esclusi dalle verifiche delle distanze seguenti manufatti: balconi, scale a sbalzo, pensiline e altri manufatti aggettanti la cui sporgenza, rispetto al filo di facciata, non ecceda mt 2,00, autorimesse e pertinenze aventi altezza al punto più alto della copertura, non superiore a mt. 3,00 dalla quota 0,00 convenzionale, scalette e rampe di accesso al piano rialzato o al piano seminterrato.

- **Locali siti nel sottotetto**

È ammesso l'utilizzo del sottotetto per l'installazione di locali tecnici, non rientranti nei computi, ovvero il passaggio per accesso alla copertura ai fini di opere manutentive.

- **Copertura degli edifici**

La realizzazione della coperture degli edifici all'ultimo piano abitabile deve essere con tetto a tipologia a falde inclinate. È ammessa la realizzazione, sui terrazzi, di pergolati in legno o leghe metalliche non rientranti nei computi.

- **Spazi accessori**

E' ammessa la realizzazione di spazi accessori seminterrati non rientranti nei computi aventi un'altezza interna tra pavimento finito e soffitto finito inferiore a mt 2,50 e una quota di calpestio per mt 1,00 o per più di mt 1.00 al di sotto della quota 0,00 convenzionale.

E' ammessa la realizzazione di una intercapedine, esclusa dal conteggio dei computi, funzionale alla distribuzione degli impianti e avente inoltre funzione di isolamento termico tra il piano seminterrato non riscaldato e i locali di abitazione al piano primo.

Tale intercapedine potrà configurarsi parte del solaio di interpiano e dovrà essere inaccessibile.

- **Qualità interventi edilizi**

Gli edifici da erigersi devono porre in atto soluzioni volte al contenimento dei consumi energetici, all'abbattimento delle barriere architettoniche in alcune abitazioni, garantendo un'effettiva accessibilità, all'isolamento acustico degli alloggi, all'adozione di

accorgimenti tali da garantire una migliore qualità in materia di isolamento termico degli alloggi, nonché una gestione condominiale dei giardini.

Tali interventi prevedono:

- Riscaldamento centralizzato per ogni fabbricato, o dell'intero comparto, con sistema ibrido con pompa di calore abbinata a caldaia a condensazione.
  - Gestione e distribuzione del calore con sistemi di tariffazione centralizzato.
  - Isolamento termico dei fabbricati con valori superiori rispetto a quanto previsto dalla Legge 10/91 e s.m.i.
  - Isolamento acustico degli alloggi, nella piena attuazione della normativa vigente.
- Installazione di pannelli solari in quantità superiore ai minimi richiesti di legge.
- Gestione condominiale dei giardini a servizio delle singole palazzine. Il frazionamento dei giardini sarà ammesso in sede esecutiva.

- **Recinzioni , accessi pedonali e carrai**

Le recinzioni, a confine del comparto, devono essere in metallo con basamento in c.a. Internamente al comparto, in sede di progetto esecutivo, si potrà procedere al frazionamento dei giardini, alla loro delimitazione e gestione privata, mediante recinzioni in metallo di tipo aperte.

Gli ingressi carrai principali e gli ingressi pedonali devono essere posizionati sul lato nord e sud del comparto, rispettivamente su Via Fleming e Via Rossini.