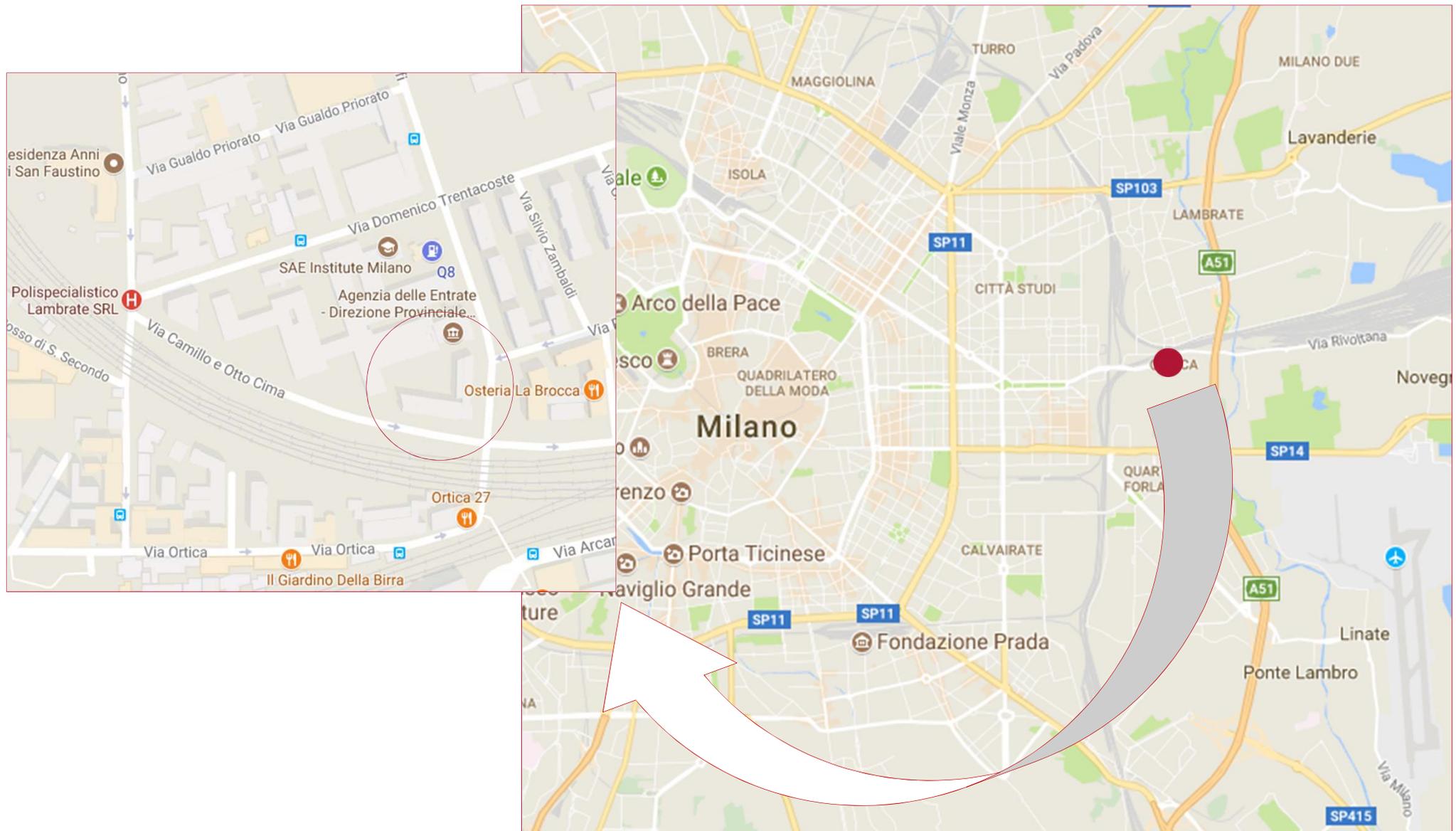




**Via Bistolfi 7
Milano**

LOCATION



LOCATION

Via Bistolfi 7 si trova nel quadrante nord-est di Milano alle spalle di Città Studi in un contesto con un elevato mix di funzioni, a partire da quella residenziale, fino a quella produttiva. Nell'area sono inoltre presenti tutti i servizi di vicinato.

L'area è molto ben servita dal punto di vista infrastrutturale, permettendo così di raggiungere facilmente il centro di Milano e le principali vie di comunicazione della città, come autostrade e metropolitana.



15 minuti in macchina



5 minuti a piedi

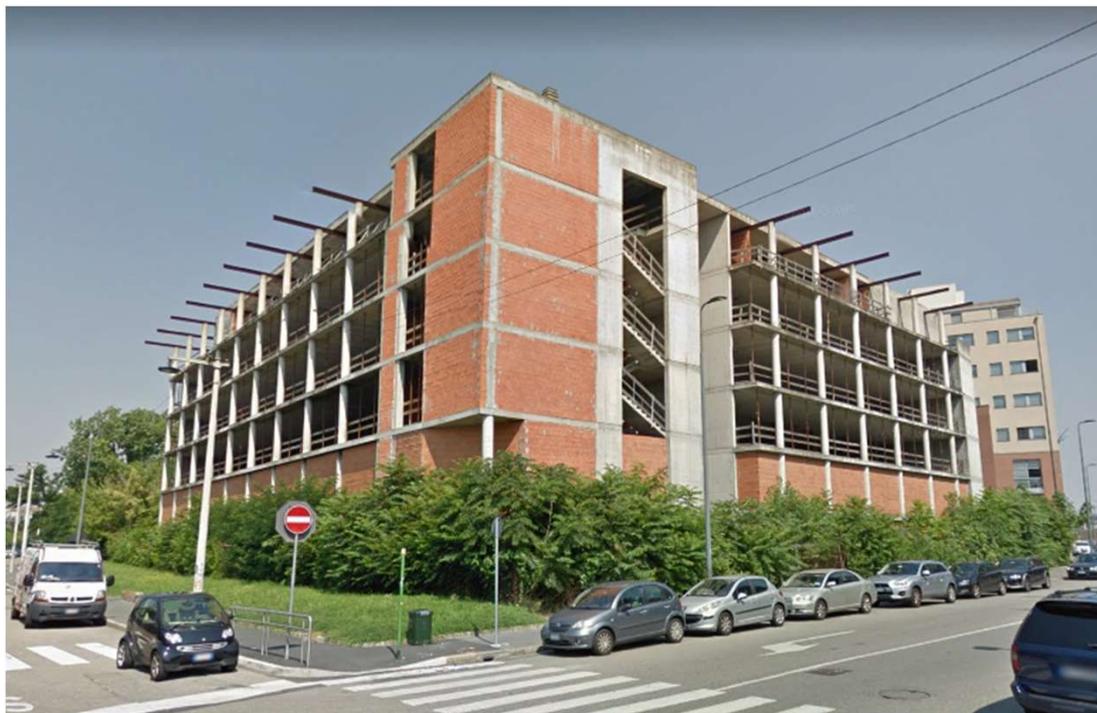


5 minuti in macchina

STRUTTURE E SERVIZI IN ZONA



DESCRIZIONE DEL COMPLESSO



Immobile sito nel Comune di Milano costituito da terreno posto all'incrocio tra Via Bistolfi e Via Cima su cui insiste un fabbricato in fase di realizzazione di sei piani fuori terra e due interrati. Realizzato con travi e pilasti in cemento armato con tamponamenti realizzati esclusivamente in coincidenza delle facciate prospicienti il cortile interno. Le facciate che si affacciano a Via Bistolfi e Via Cima presentano travi e pilastri a vista in quanto il progetto prevederebbe l'utilizzo di facciate in vetro.

Il collegamento verticale è costituito da un unico blocco localizzato in coincidenza dei due corpi di fabbrica; quest'ultimo consta di vani ascensori in cemento armato e rampe di scale.

In coincidenza degli estremi dei due bracci che costituiscono il corpo di fabbrica sono localizzati i volumi che dovranno contenere le scale di emergenza.

PIANI	MQ.
T - 1° - 2 - 3° - 4° - 5° - 6°	4.500,95
1° E 2° int.	2.418,78
Totale	6.919,73

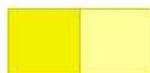
Area esterna

1991,46

DETTAGLIO SUPERFICI (Slp)



ARU - Ambiti di rinnovamento urbano (Titolo II - Capo III)



Tessuti di rinnovamento urbano (Art. 17.2)



Allineamento di almeno il 50% della linea di altezza dell'edificio sul confine con lo spazio pubblico entro l'involuppo limite (II) (Art. 17.2.a)

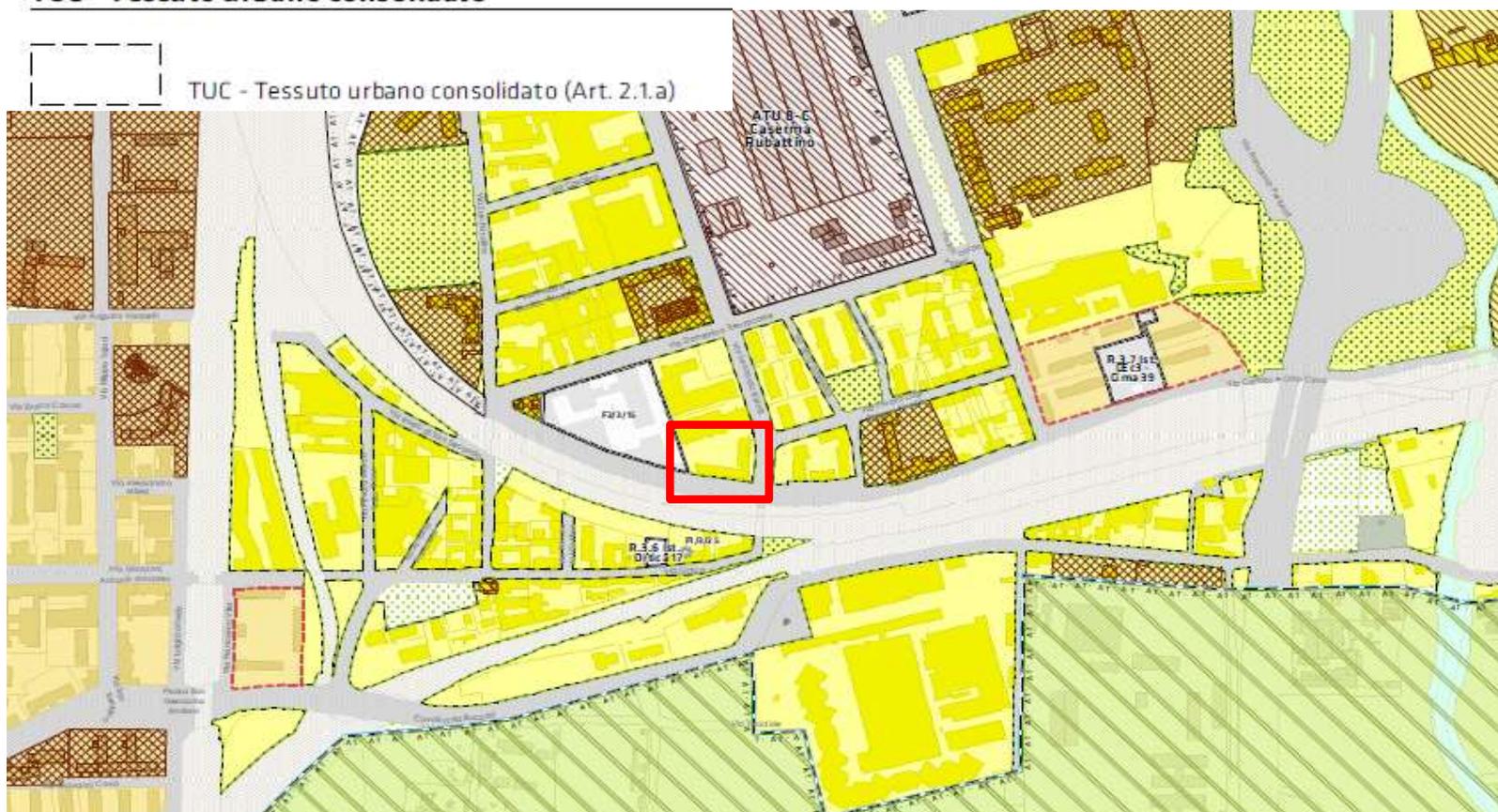


Arretramento di almeno 3 m. della linea di altezza dell'edificio dal confine di proprietà verso lo spazio pubblico (Art. 17.2.b)

TUC - Tessuto urbano consolidato



TUC - Tessuto urbano consolidato (Art. 2.1.a)



Gli ambiti di rinnovamento urbano (ARU)

Gli "ambiti di rinnovamento urbano (ARU)" si riferiscono, invece, a quei tessuti in cui l'assetto urbano ha una definizione carente, parziale o incompleta della struttura morfologica anche in rapporto all'equilibrio tra spazi pubblici e privati di cui si auspica la progettazione.

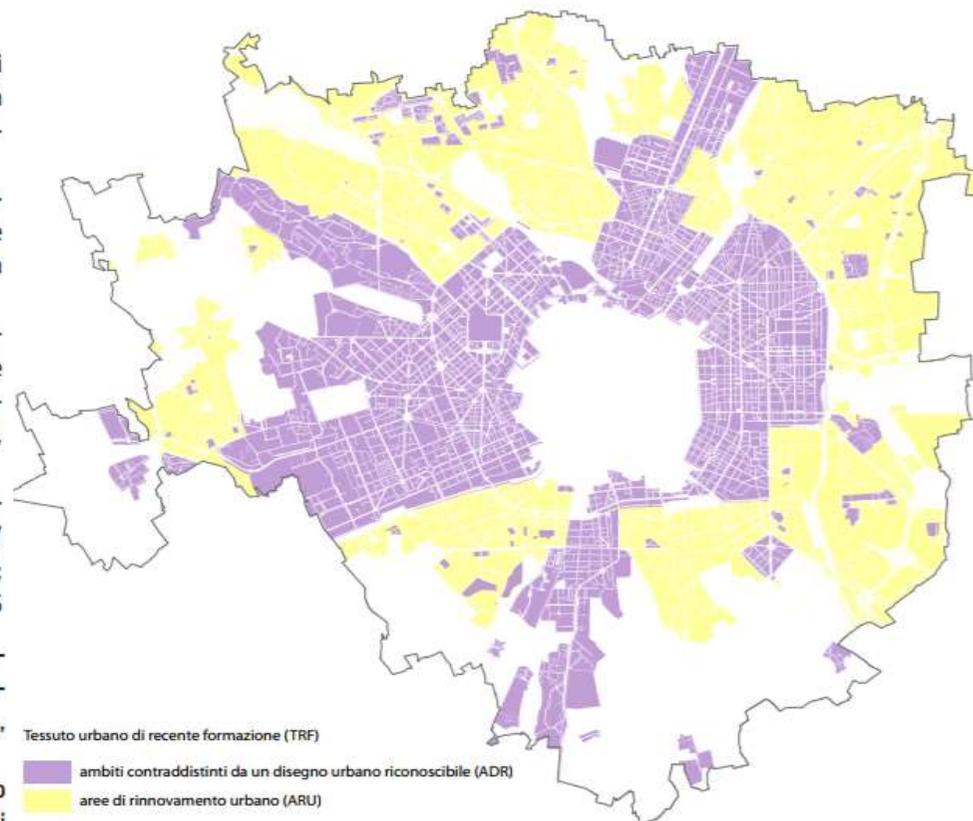
Gli obiettivi di trasformazione su tali ambiti prevedono un sistema di regole⁴³ che affronta, così come avviene nell'elaborazione del progetto alla grande scala delle aree di trasformazione, il progetto alla scala locale dei quartieri, partendo da una lettura della città pubblica per definire le regole di sviluppo dell'edilizia privata.

Il tessuto di rinnovamento urbano individua nove ambiti che raggruppano al loro interno gran parte dei Nuclei di Identità Locale (NIL), definiti dal Piano dei Servizi come unità territoriali di verifica dello stato dei servizi alla scala locale (offerta e domanda); gli ambiti sono localizzati in gran parte al di fuori della cintura ferroviaria a nord, sud, est ed ovest del centro.

In particolare i nove ambiti coinvolgono i NIL delle seguenti zone: l'Ambito 1 Navigli, S.Cristoforo, Barona, Ronchetto S.N.; l'Ambito 2 Morivione, Scalo Romana, Lodi/Corvetto, Ripamonti; l'Ambito 3 Lodi/Corvetto, Rogoredo, Ortomercato, Mecenate; l'Ambito 4 Lambrate; l'Ambito 5 Cimiano, Padova, Adriano, Viale Monza; l'Ambito 6

Greco, Cà Granda; l'Ambito 7 Farini, Dergano, Affori, Bovisasca, Comansina, Bruzzano, Bovisa; l'Ambito 8 Villapizzone, Maggiore/Musocco, Stephenson, Quarto Oggiaro, Sacco, Cascina Triulza, Gallaratese; l'Ambito 9 Baggio, Quinto Romano, Trenno, Figino.

I quartieri coinvolti all'interno di questi ambiti non possiedono un disegno urbano unitario e riconoscibile poiché si sono sviluppati incrementalmente al di fuori dei piani storici della città lungo maglie infrastrutturali minute, derivanti in gran parte da strade interpoderali, o lungo i tracciati storici di collegamento tra la città e il suo territorio. All'interno di questi quartieri permangono nuclei con morfologie caratteristiche ed unitarie che risalgono ai tempi in cui quegli insediamenti erano comuni autonomi, prima di essere assorbiti dalla espansione urbanistica di Milano, e che il Piano intende riconoscere e tutelare nelle trasformazioni previste.



- **ambiti di rinnovamento urbano**, caratterizzati da un potenziale di densificazione e di trasformazione determinato dalla "labilità" di impianto delle aree private e pubbliche, dalla frammistione tipologica e funzionale dell'edificato, per i quali si ritiene di fornire indicazioni di razionalizzazione degli assetti urbani esistenti.

CAPO III - AMBITI DI RINNOVAMENTO URBANO

art. 16 Definizione

1. Sono Ambiti di Rinnovamento Urbano (ARU) le parti di città in cui il disegno degli spazi pubblici è incompleto.
2. L'obiettivo in questi ambiti è favorire uno sviluppo urbano volto a riqualificare il sistema di spazi pubblici esistenti attraverso una ridefinizione del rapporto con gli spazi privati e incentivare la realizzazione di nuovi sistemi locali di spazi collettivi.

art.16 definizione

art. 17 Disciplina

1. La Tav. R.02 - *Indicazioni morfologiche* - del Piano delle Regole identifica e disciplina gli ARU.
2. Per gli ARU, nei casi di ristrutturazione edilizia, nuova costruzione e ristrutturazione urbanistica valgono le seguenti indicazioni orientative, rappresentate nella Tav. R.02 - *Indicazioni morfologiche*:
 - a. allineamento di almeno il 50% della linea di altezza dell'edificio sul confine con lo spazio pubblico entro l'inviluppo limite (II). Nel caso in cui il lotto edificabile sia inserito in un contesto di cortina esistente, solo negli interventi con funzione urbana residenziale prevalente, vale l'altezza dell'edificio adiacente più alto presente in cortina;
 - b. arretramento di almeno 3 mt della linea di altezza dell'edificio dal confine di proprietà verso lo spazio pubblico. In questo caso l'area risultante dall'arretramento deve essere prevalentemente destinata a verde.
3. All'interno del Tessuto Urbano Consolidato (TUC), l'edificazione in tutto o in parte all'interno dei cortili dovrà essere di altezza inferiore o pari (fatto salvo il rispetto delle norme igienico-sanitarie e regolamentari esistenti) a quella dell'edificio preesistente. I diritti edificatori potranno essere totalmente o parzialmente trasferiti.
4. Rapporto di copertura (Rc) \leq 60%.

art.17 disciplina

CAPO II - PRINCIPI GENERALI

art.5 disciplina delle destinazioni d'uso e loro mutamenti

art. 5 Disciplina delle destinazioni d'uso e loro mutamenti

1. Nel TUC le destinazioni funzionali sono liberamente insediabili, senza alcuna esclusione e senza una distinzione e un rapporto percentuale predefinito. Sono fatte salve le limitazioni all'insediamento su siti contaminati come da normativa vigente. Sono anche fatti salvi, limitatamente agli interventi attuati per mezzo di piani attuativi, tutti i vincoli tra insediamenti residenziali e attività produttive particolarmente impattanti eventualmente posti dagli enti di controllo competenti. Per i servizi commerciali si rinvia alle disposizioni del Titolo IV.
2. Il passaggio da una all'altra delle destinazioni funzionali senza opere edilizie è sempre ammesso nel rispetto di quanto disciplinato dai successivi artt. 6 e 11.
3. Il mutamento di destinazione d'uso di un immobile attuato con opere edilizie che determina un aumento o una variazione del fabbisogno di aree per servizi e attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale, comporta il reperimento totale o parziale delle aree secondo quanto previsto dall'art. 9 delle Norme di attuazione del Piano dei Servizi. Per i servizi commerciali si rinvia alle disposizioni del Titolo IV.

Gli interventi edilizi con mutamento di destinazione d'uso, qualora comportino, rispetto all'edificio preesistente, una modifica di sagoma e/o sedime, sono consentiti previo convenzionamento degli aspetti tipologici e planivolumetrici, nel rispetto di quanto disposto dai successivi artt. 6 e 11.

Preventivamente all'esecuzione di cambi di destinazione d'uso significativi ai fini degli obiettivi di qualità dei suoli su immobili o parti di essi ricompresi in aree anche già oggetto di indagine o già bonificate, dovrà essere condotta, in conformità con quanto previsto dalla normativa, una nuova indagine ed eventualmente un nuovo intervento di bonifica a cura e spese dei soggetti responsabili della contaminazione dei suoli dei siti o dai relativi proprietari qualora i responsabili non fossero individuati, in armonia con i principi e le norme comunitarie, nonché ai sensi del D.Lgs 152/2006 e s.m.i. Le destinazioni d'uso oggetto di cambi di destinazione d'uso in contrasto con gli obiettivi di qualità dei suoli sono escluse dall'ambito delle destinazioni ammesse dal PGT.

Alle modifiche di destinazioni d'uso si applica altresì la disposizione dell'art. 52 comma 3 della L.R. 12/2005 e s.m.i.

Il mutamento di destinazione d'uso di un immobile con opere edilizie avviene come di seguito precisato:

- a1. da funzioni urbane produttive verso altre funzioni urbane si attua nei limiti e modalità previste ai successivi artt. 6 e 11 comma 3. Il recupero della S.l.p. esistente è ammesso sino al raggiungimento di un indice Ut di 0,65 mq/mq (da calcolare sull'area di intervento) incrementabile fino all'indice di Utilizzazione territoriale massimo di 1 mq/mq secondo quanto previsto dai successivi artt. 6 e 11.

- a2. per gli interventi su aree inferiori ai 5.000 mq, è consentito il recupero integrale della S.l.p. esistente;
 - b. da funzioni urbane terziarie, commerciali e servizi privati verso funzioni urbane residenziali e viceversa, è sempre consentito il recupero della S.l.p. esistente anche in eccedenza all'indice di Utilizzazione territoriale massimo di 1 mq/mq, nel rispetto di quanto stabilito al successivo art. 11 commi 3 e 4.
5. A tutela delle attività produttive, intese come attività di produzione e trasformazione di beni svolte in fabbricati con tipologia e destinazione propria, gli interventi di nuova costruzione per funzioni produttive e/o di ristrutturazione edilizia, volte ad un miglioramento complessivo delle attività produttive in essere, possono usufruire direttamente in loco di una quota di Superficie lorda di pavimento (S.l.p.) derivante dall'applicazione dell'indice edificatorio integrativo di 0,20 mq per ogni mq di Superficie fondiaria di nuove funzioni produttive e/o per ogni mq di S.l.p. ristrutturata, aggiuntiva rispetto all'indice di Utilizzazione territoriale unico o alla S.l.p. esistente qualora quest'ultima determinasse un indice superiore. Tale Superficie lorda di pavimento aggiuntiva può essere oggetto di trasferimento per la realizzazione di funzioni urbane nel rispetto di quanto disposto dal successivo art. 11. I casi contemplati dal presente comma, ovvero sia l'utilizzo in loco o il trasferimento dei diritti edificatori, corrispondenti a detta quota di S.l.p. aggiuntiva, devono essere redatti nella forma di atto pubblico o di scrittura privata con sottoscrizioni autenticate, trascritti nei Registri Immobiliari ai sensi dell'art. 2643 comma 2 bis, del Codice Civile, nonché annotati, all'atto della loro trascrizione nei Registri Immobiliari, nell'apposito Registro delle Cessioni dei diritti edificatori previsto all'art. 11 della L.R. 12/2005 e s.m.i. L'atto suddetto deve essere perfezionato prima dell'efficacia dell' idoneo titolo abilitativo edilizio. Il cambio di destinazione d'uso verso altre funzioni urbane negli immobili che hanno provveduto al trasferimento dell'indice integrativo del presente comma, è consentito nel rispetto di quanto stabilito al successivo art. 11 delle presenti norme solo quando la quota edificabile trasferita sia acquisita mediante diritti edificatori perequati. Nel caso in cui non risulti possibile o non fosse ritenuto opportuno avvalersi della suddetta facoltà, la quota edificabile trasferita dovrà essere decurtata dalla quota edificatoria massima ammessa dagli artt. 6 e 11 comma 3.

art. 6 Indice di Utilizzazione territoriale

1. Alle aree comprese negli ambiti del Tessuto Urbano Consolidato (TUC) e alle aree a pertinenza indiretta indicate nella Tav. S.02 - *Il Sistema del verde urbano, delle infrastrutture per la mobilità e dell'edilizia residenziale sociale* - del Piano dei Servizi è attribuito un indice di Utilizzazione territoriale unico pari a 0,35 mq/mq, fatta eccezione per le aree indicate alle lettere a., b. e c. del precedente art. 4 comma 1. Detto indice genera diritti edificatori perequati ai sensi dell'art. 7. L'indice di Utilizzazione territoriale unico, di cui al presente comma, è applicato a tutte le aree, secondo le definizioni di cui all'art. 4 commi 16 e 17, in maniera indifferente alla destinazione funzionale dei suoli. Nelle aree comprese nel Tessuto Urbano Consolidato (TUC) è consentito il raggiungimento di un indice di

Utilizzazione territoriale massimo di 1 mq/mq, fatto salvo quanto previsto dal precedente art. 5 comma 4 lett. a2. e, per le deroghe di prevalenza morfologica, dagli artt. 13 comma 3 lett. a. e 15 comma 2 lett. a., mediante l'utilizzo, in alternativa o in forma composta, di: diritti edificatori perequati, benefici volumetrici di cui al successivo art. 10, l'indice integrativo di cui al precedente art. 5 comma 5, nonché quote di edilizia residenziale sociale di cui al successivo art. 9, secondo i criteri e le modalità attuative stabiliti al successivo art. 11.

2. Sono sempre fatte salve le S.I.p. esistenti, regolarmente assentite e per le rispettive destinazioni d'uso ad eccezione dei casi di cui al precedente art. 5 comma 4 lett. a1., che comportano cambio di destinazione d'uso da funzioni urbane produttive verso altre funzioni urbane. Qualora l'indice di Utilizzazione territoriale unico generi una S.I.p. inferiore a quella già realizzata, esso è compreso nella S.I.p. esistente. Le S.I.p. già demolite e da demolirsi nel corso del procedimento finalizzato alla bonifica possono essere recuperate nel rispetto di quanto stabilito dal precedente art. 5. In caso di cambiamento della destinazione d'uso di un edificio o di una sua parte da servizi a funzioni urbane si considera S.I.p. esistente la S.I.p. dell'edificio esistente o della sua parte, soggetta a cambiamento di destinazione d'uso, calcolata ai sensi del precedente art. 4 comma 6.
3. L'Indice fondiario If è il risultato della applicazione dell'indice Ut e delle previsioni di cui agli artt. 7, 9 e 10 delle presenti norme.

art.6 indice di utilizzazione

Andrea Da Dalt

Phone +39 02 77.55.214

Mobile +39 335.730.8489

adadalt@gabetti.it

Raimondo Cogotti

Phone +39 02 77.55.208

Mobile +39 344.114.8681

rcogotti@gabetti.it

Clara Brambini

Phone +39 02 77.55.249

cbrambini@gabetti.it

**Dipartimento Corporate
Office Milano**

*Via Bernardo Quaranta, 40 - 20139 Milano
tel. +39 02 77.55.58 - Fax +39 02 77.55.623*

*E-mail: corporate@gabetti.it
www.gabetti.it/Business*