



Comune di
Milano

PROPOSTA DI DELIBERAZIONE CONSILIARE n. 4421/2022

Localizzazione di funzioni urbane in area destinata a infrastrutture per la mobilità, sita in via Bisceglie, ai sensi dell'art. 8 comma 3 punto 11 delle Norme di attuazione del Piano dei Servizi del PGT vigente e contestuale permuta con area di proprietà privata sita in via Parenzo/Ernesto Rossi.

11 gennaio 2023

PREMESSE

- Il Documento di Piano del PGT vigente, mediante la Strategia 5, riconosce la necessità di *"rafforzare le connessioni ecologiche tra le grandi dotazioni verdi di scala metropolitana, poco accessibili e in condizioni di trascuratezza, e la trama minuta e frammentata del verde urbano esistente nelle parti più centrali della città"*.
- Da tale strategia dell'Amministrazione Comunale deriva la necessità di implementare la struttura del verde della città in relazione alle connessioni ecologiche, anche mediante **acquisizione al patrimonio pubblico di aree di proprietà privata** che risultino funzionali e strategiche a tale finalità, per le quali può essere possibile la **traslazione del potenziale edificatorio in altra area**.
- Il Consiglio Municipale del **Municipio 6**, in coerenza con tale visione, ha approvato, in data 22/07/2021, la Delibera n. 9 con cui ha evidenziato la **strategicità della localizzazione dell'area sita all'angolo tra via Parenzo e via Ernesto Rossi** ai fini della messa in rete e della valorizzazione del sistema verde esistente, mediante la creazione di un unico "sistema parco".

AREE OGGETTO DI PERMUTA (area da acquisire)

Localizzazione:

via Parenzo ang. via Rossi

Municipio:

6

Superficie:

1.534 mq

Proprietà:

privata (Ekostruct srl)

Dati catastali:

Fg 542 map. 133

Stato di fatto:

area verde incolta

Destinazione urbanistica:

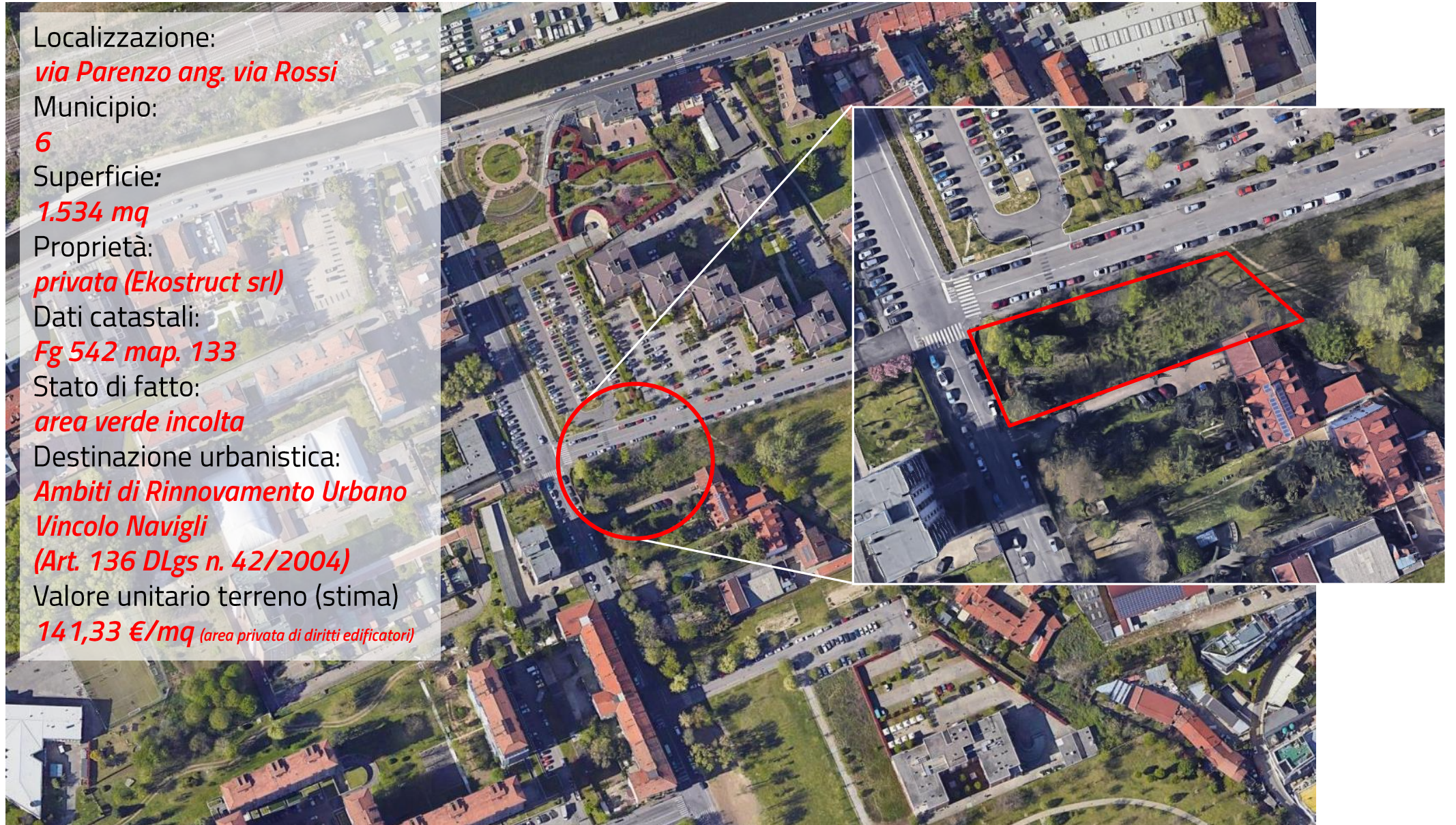
Ambiti di Rinnovo Urbano

Vincolo Navigli

(Art. 136 DLgs n. 42/2004)

Valore unitario terreno (stima)

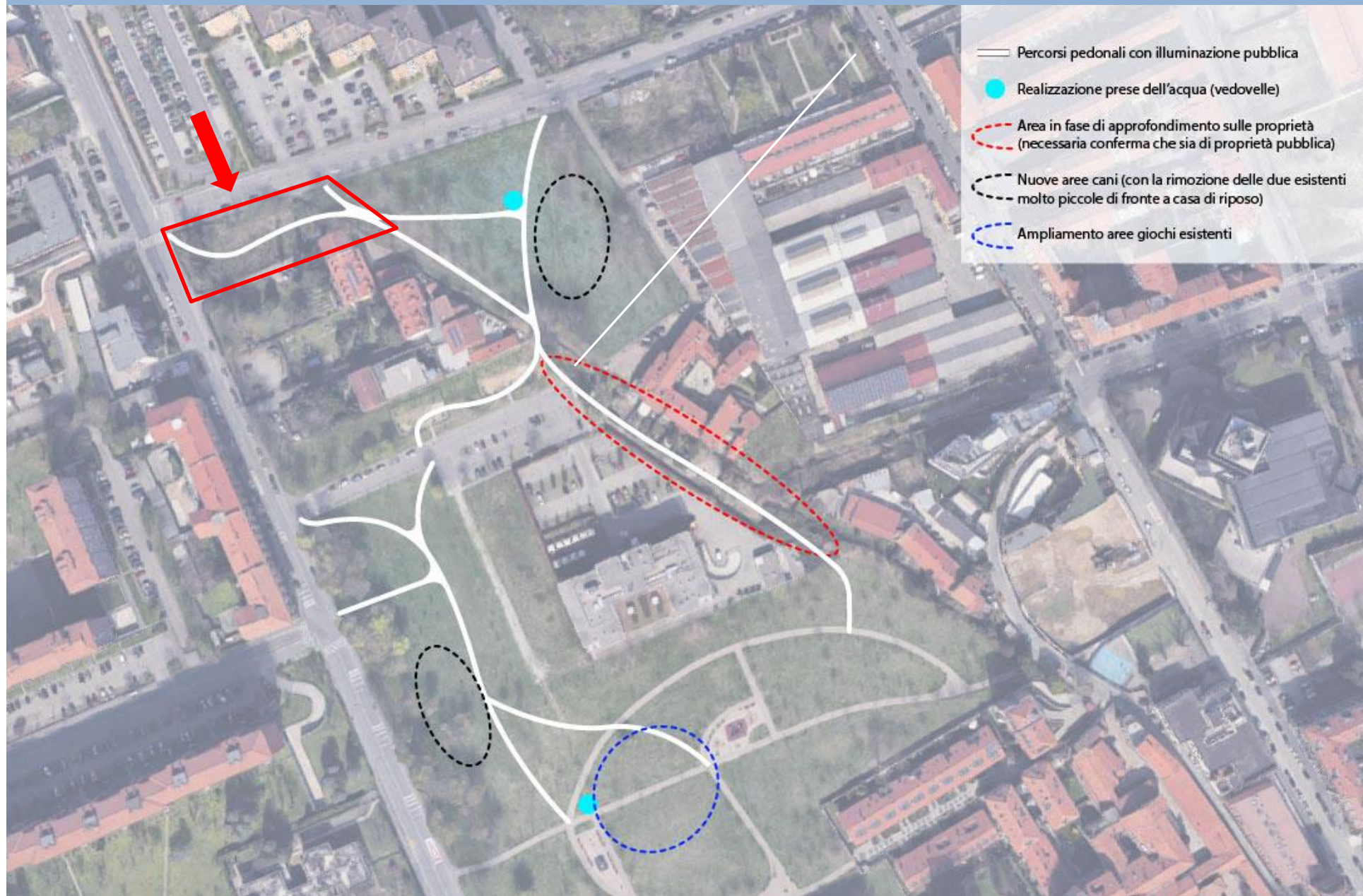
141,33 €/mq *(area privata di diritti edificatori)*



AREE OGGETTO DI PERMUTA (area da acquisire)

- L'area di via Parenzo si posiziona in un punto strategico per la **messa in rete del sistema verde e dei percorsi ciclopedonali** risultando adiacente all'area riqualificata di piazzale Negrelli e completa un primo collegamento verde tra l'Alzaia del Naviglio Grande e il parco Cottolengo e le aree verdi della Barona, il parco Teramo-Andrea Campagna e il Parco Agricolo Sud.
- Il **vincolo paesaggistico dei Navigli** classifica l'area di via Parenzo come "Spazio di tipo C – Verde incolto di proprietà pubblica e privata: pertinenze abbandonate, verde agricolo non coltivato, scarpate con vegetazione spontanea" prevedendo come unici interventi ammissibili la "progettazione e manutenzione degli spazi a verde".
- L'area è immediatamente adiacente ad aree verdi esistenti di proprietà comunale (Parchetto Restocco e Giardini di via Cottolengo).
- L'area risulta quindi idonea all'**implementazione della Rete ecologica comunale**, nonché all'acquisizione al patrimonio pubblico al fine di consolidare la previsione strategica quale obiettivo dell'Amministrazione comunale, preservandone e valorizzandone i caratteri ambientali.

AREE OGGETTO DI PERMUTA (area da acquisire)



CONTENUTI PROPOSTA

- Come procedura più idonea a perseguire il pubblico interesse a realizzare la messa in rete e la valorizzazione del sistema verde esistente, mediante la creazione di un unico "sistema parco", si è individuata la **permuta con altra area di proprietà comunale**, da intendersi quale **integrazione del Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni Immobiliari 2022**.
- Al fine della permuta, per l'area di via Parenzo/Rossi (1.534 mq), privata dei diritti edificatori di pertinenza, è stato stimato un **valore unitario del terreno pari a 141,33 €/mq** per un valore complessivo pari a 216.799,00 €.

AREE OGGETTO DI PERMUTA (area da alienare)

- A seguito di un'approfondita analisi del contesto territoriale circostante, è stata individuata quale area da cedere in permuta una **porzione dell'area sita in via Bisceglie**, classificata dal Piano dei Servizi del PGT vigente come "spazi per la sosta" e adibita a tale uso, ma di fatto sottoutilizzata.
- Tale area già pavimentata nello stato di fatto, verrà utilizzata per l'atterraggio dei diritti edificatori in quanto contermine ad ambiti in via di trasformazione, consentendo così di preservare dall'edificazione l'area di via Parenzo/Rossi.
- La porzione di parcheggio da cedere in permuta è stata definita tenendo in considerazione le progettualità in essere, rappresentate dalla viabilità di connessione con l'impianto natatorio della piscina Cardellino.
- Per l'area di via Bisceglie (950 mq), senza vincoli d'uso, è stato stimato un **valore unitario del terreno pari a 239,51 €/mq**, per un valore complessivo pari a 227.534,64 €, necessitante di un conguaglio a favore del Comune di Milano pari a 10.735,64 €.

AREE OGGETTO DI PERMUTA (area da alienare)

Localizzazione:

via Bisceglie

Municipio:

6

Superficie:

950 mq

Proprietà:

Comune di Milano

Dati catastali:

Fg 504 map. 46 parte

Stato di fatto:

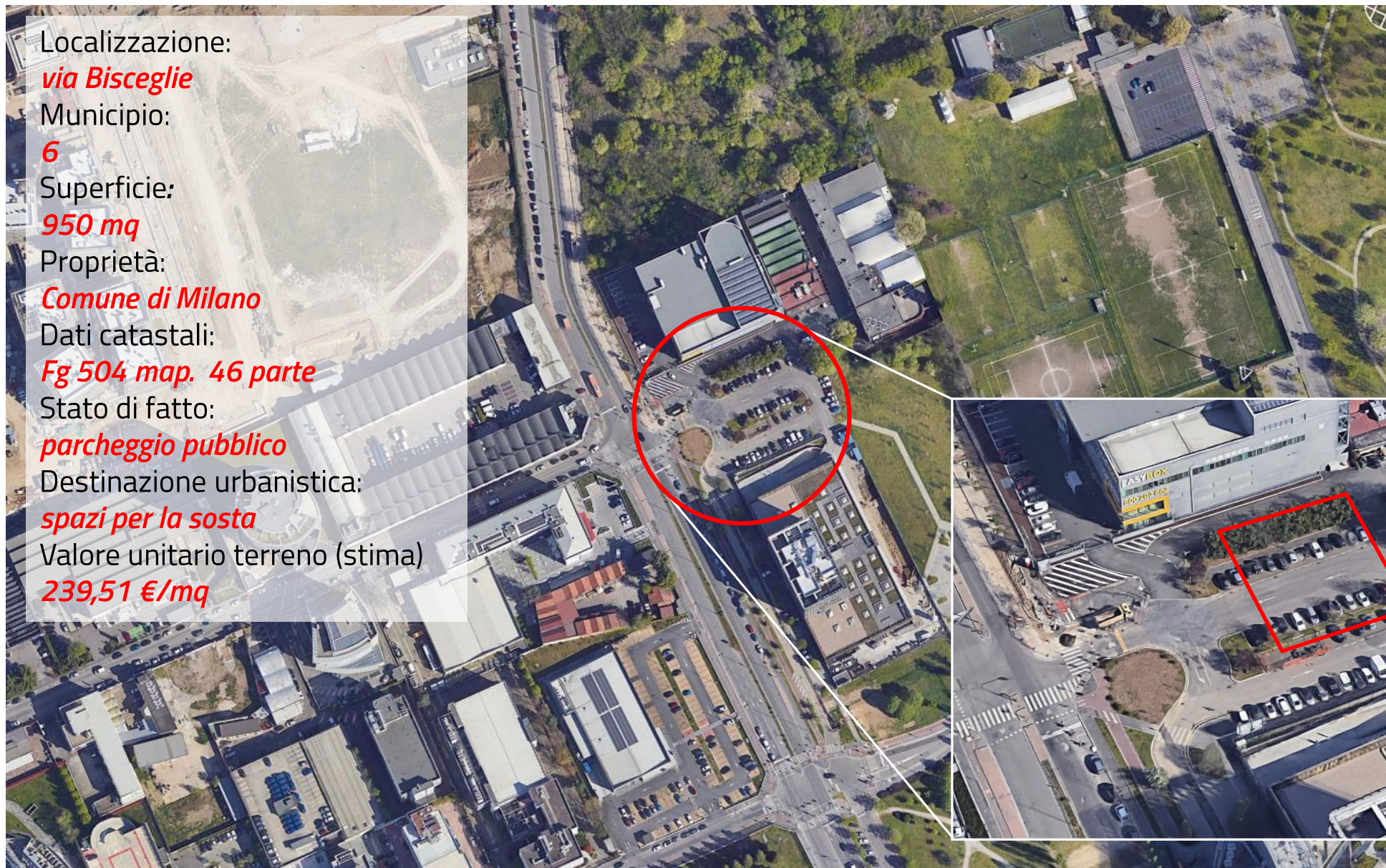
parcheggio pubblico

Destinazione urbanistica:

spazi per la sosta

Valore unitario terreno (stima)

239,51 €/mq



STIMA ECONOMICA

Area di via Parenzo/Rossi
(1.534 mq),
privata dei diritti edificatori di
pertinenza

valore unitario del terreno
pari a 141,33 €/mq



valore complessivo
pari a 216.799,00 €
*(141,33 € * 1.534 mq)*



Area di via Bisceglie
(950 mq),
senza vincoli d'uso

valore unitario del terreno
pari a 239,51 €/mq



valore complessivo
pari a 227.534,64 €
*(239,51 * 950 mq)*

**Conguaglio a favore del Comune di
Milano pari a 10.735,64 €**

CONTENUTI PROPOSTA

- Sull'area di via Bisceglie, destinata a infrastrutture per la mobilità esistenti, ai sensi dell'**art. 8 comma 3 punto 11** delle Norme di attuazione del Piano dei Servizi del PGT vigente "*è consentita la localizzazione delle funzioni urbane anche private indicate all'art. 5 comma 15 delle Norme di attuazione del Piano delle Regole mediante motivata deliberazione del Consiglio Comunale che ne definirà sia l'ambito di intervento sia lo specifico strumento urbanistico/edilizio attuativo da utilizzare. **È pertanto possibile il trasferimento, totale o parziale, di diritti edificatori da pertinenza diretta o indiretta***".
- Ai sensi dell'**art. 13 comma 3 lett. b** delle Norme di attuazione del Piano delle Regole, il trasferimento dei diritti edificatori sulla suddetta area di via Bisceglie potrà avvenire mediante il ricorso a **modalità diretta convenzionata** che costituirà lo strumento urbanistico/edilizio attuativo da utilizzare.
- E' quindi ammissibile il trasferimento dei diritti edificatori, non esercitabili a fronte del vincolo paesaggistico e pari all'Indice di Edificabilità Territoriale Unico 0,35 mq/mq (quantificabili in 536,9 mq) dalla pertinenza diretta relativa all'area di via Parenzo/Rossi all'area di via Bisceglie, contestualmente alla permuta in oggetto.

CONTENUTI PROPOSTA

- A fronte della necessità di definire, ai fini della sostenibilità economica e dell'utilità pubblica dell'intervento che renda realmente possibile significative opere di riqualificazione sull'area in cessione, una quantificazione della **capacità edificatoria massima** raggiungibile nell'area di via Bisceglie, si mantengono i criteri relativi alla possibilità di raggiungimento dell'indice massimo stabiliti dal PGT in rapporto all'inserimento o meno in ambiti caratterizzati da elevata accessibilità: tale potenziale edificatorio massimo risulta pari a **0,7 mq/mq**, a fronte della localizzazione esterna agli ambiti caratterizzati da elevata accessibilità e della compatibilità morfologica dell'intervento in relazione al contesto urbano.
- E' quindi ammissibile il **trasferimento di ulteriori diritti edificatori perequati**, a carico dell'operatore privato, fino ad un massimo di 128,1 mq, che sommati ai 536,9 mq provenienti dall'area di Via Parenzo totalizzano così il **valore complessivo di 665 mq** (indice edificatorio pari a 0,7 applicato all'area di 950 mq sita in Via Bisceglie).