



A G E N Z I A D E L D E M A N I O

SCHEDA INFORMATIVA
AREA URBANA IN VIA SALAINO MAPPALE 380
MILANO VIA SALAINO (ALTEZZA CIVICO 10)

Tipologia: terreno edificabile

Superficie lorda: 489 mq

Superfici scoperta: 489 mq

Superficie ragguagliata totale: 489 mq

Stato occupazionale:

area libera

Provvedimenti di tutela:

da C.D.U. regime di limitazione all'edificazione, vincoli aeroportuali, sensibilità paesaggistica alta

Identificativi catastali:

Catasto terreni

Fg. 471 mappale – 380 – rel acq es – mq. 489

Prezzo base d'asta:

€152.260,00

Descrizione, ubicazione e cenni storici:

Area costituita dall'ex alveo del fiume Olona e, proprio in funzione della sua originale natura, risulta avere forma allungata, è a giacitura pianeggiante con larghezza variabile non superiore a 8/10 metri lineari circa. L'area ha accesso dalla via Andrea Salaino altezza civico dieci, è ricoperta da vegetazione spontanea e in qualche tratto vi è la presenza di arbusti ed alberi ad alto fusto, sono presenti diverse limitazioni dovute dagli affacci degli edifici confinanti, presenza di tubazioni di scarico e diversi accessi ai fabbricati confinanti.

Buona parte del perimetro dell'area in questione è contornato da edifici a carattere residenziale di tipo intensivo ad eccezione del lato più corto con accesso carrabile diretto dalla via Salaino.

L'edificabilità sull'area è di tipo giuridica ma non di fatto, a causa della caratteristica geometrica tipica dei corsi d'acqua con conformazione allungata e ristretta tale da non poter utilizzare i diritti edificatori per qualsiasi tipo di edificazione in loco, nel rispetto delle dovute distanze dai confini di proprietà su cui insistono. Pertanto l'area si presterebbe ad un utilizzo come giardino di pertinenza a servizio esclusivo o condominiale dei cespiti confinanti, o in alternativa a posti auto scoperti o, in ultimo, alla sfruttabilità della capacità edificatoria da parte delle proprietà confinanti nel caso in cui sussista la concreta possibilità di un'eventuale edificazione in elevazione.

Trattasi dell'ex alveo del fiume Olona, derivato dalla deviazione del corso del fiume avvenuta negli anni '40 circa. Con Decreto di sdemanializzazione del 4 Luglio 2007 n. 568 del Ministero dell'Ambiente e della Tutela del Territorio e del Mare di concerto con l'Agenzia del Demanio, registrato alla Corte dei Conti in data 2 agosto 2007 reg. n° 8, foglio n° 209 è stato disposto il passaggio dal Demanio al Patrimonio dello Stato dell'area.

Struttura, finiture e stato manutentivo:

Area ricoperta da vegetazione spontanea con presenza di arbusti e alberi ad alto fusto, in normale stato di manutenzione. Non si è a conoscenza di eventuali bonifiche in merito alla qualità del suolo o del sottosuolo.

Inquadramento urbanistico:

L'ultimo Piano di Governo del Territorio (PGT) vigente del Comune di Milano è stato approvato con Delibera n.16 Seduta Consiliare del 22/05/2012, pubblicato sul BURL Serie Avvisi e Concorsi n.47 del 21/11/2012, aggiornato con Delibera di C.C. n. 24 del 11/09/2017 pubblicata sul BURL Serie Avvisi e Concorsi n. 46 del 15/11/2017.

In data 05/03/2019 con deliberazione 2/2019 è stata adottata dal Consiglio Comunale la variante al vigente Piano di Governo del Territorio.

- Nelle tavole(R.01) "ambiti territoriali omogenei e fattibilità geologica" e (R.02) "indicazioni morfologiche", all'interno del tessuto urbano di recente formazione (TRF) di cui all'art. 2.1.a.ii delle N.A. del P.d.R. inserito in gran parte tra gli ambiti contraddistinti da un disegno urbanistico riconoscibile (ADR), così come definiti dall'art. 14 e disciplinati dall'art. 15 delle medesime N.A. del P.d.R. e incluso nei tessuti urbani compatti a cortina di cui all'art. 14.2.a, per i quali sono consentiti gli interventi definiti dall'art. 15.2 di dette Norme e in piccola parte gli ambiti disciplinati dal Piano dei Servizi.

Ai fini della prevenzione del rischio idrogeologico, l'immobile è compreso in una zona ricadente nella classe II di fattibilità geologica, F2-fattibilità con modeste limitazioni, di cui all'art. 20.6.A delle N.A. del P.d.R..

- Nella tavola (R.08) "Ostacoli e pericoli per la navigazione aerea" tra le aree sottoposte da un regime di limitazioni all'edificazione e a verifiche sovraordinate – vincoli aeroportuali di cui all'art. 20 ed agli allegati 6 e 11 delle predette N.A. del P.d.R., in ambiti interessati da delimitazione e ostacoli aeroporto di Milano Linate (art. 20.13.1 del P.d.R.) – superficie orizzontale esterna (SOE) (art. 20.13.1.a); oggetto di limitazioni di alcune attività e/o costruzioni riguardanti: discariche (20.13.2.a); altre fonti attrattive di fauna selvatica (art. 20.13.2.b); impianti eolici – incompatibilità assoluta (art. 20.13.2.h).

- Nella tavola (allegato n. 2) “Carta di attribuzione del giudizio sintetico di sensibilità paesaggistica”, nei componenti del paesaggio (art. 18.1 delle N.A. del P.d.R.) tra le aree di valorizzazione del paesaggio urbano (art. 18.1a) in ambiti nei quali è attribuita quale giudizio sintetico prevalente (art. 18.2), la classe 4 di sensibilità paesaggistica alta.
 - Piano dei servizi
- Nella tavola (S.02) “il sistema del verde urbano, delle infrastrutture per la mobilità è dell’edilizia residenziale sociale”, in piccola parte tra i servizi di cui all’art. 5 , disciplinati dal Titolo II° delle N.A. del P.d.S. e lo colloca nelle infrastrutture per la mobilità è il trasporto pubblico – infrastrutture varie esistenti.
- Eventuali interventi edificatori sull’area in questione sono comunque subordinati anche alle prescrizioni delle leggi, dei regolamenti e delle altre disposizioni vigenti in materia.

Si evidenzia infine che per gli immobili sottoposti ad un regime di limitazione all’edificazione e a verifiche sovraordinate, prevalgono comunque le disposizioni della legislazione vigente in materia e della pianificazione sovraordinata, secondo il disposto dell’art. 20.2 del N.A. del P.d.R..

Classe energetica: non necessaria

Ulteriori informazioni: Presenti servitù di fatto relative ad affacci, aperture di via di fuga e passaggi pedonali/carrai dei confinanti. Con deliberazione del Consiglio Comunale n. 2/2019, divenuta esecutiva dal 15.04.2019, è stata adottata Variante al PGT con conseguente applicazione delle misure di salvaguardia