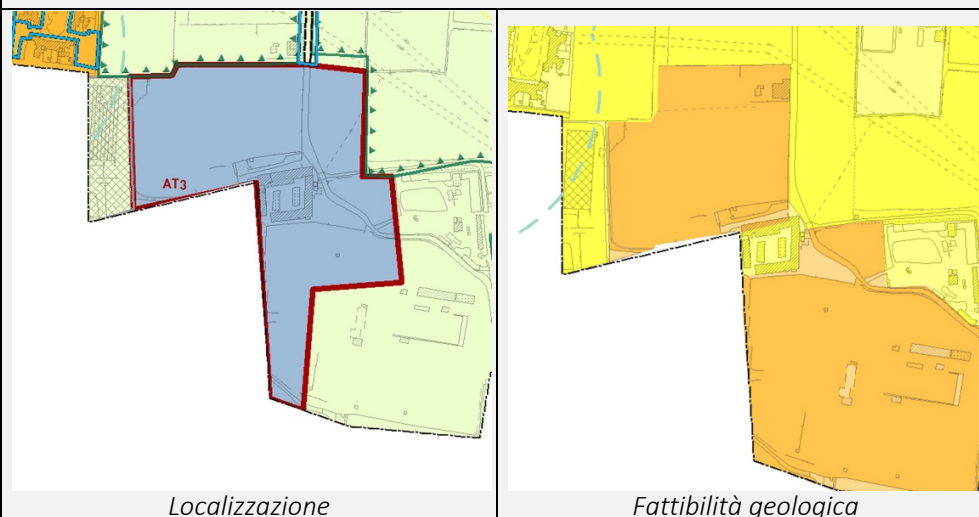


	urbanistica dovrà intervenire entro il quinquennio di validità del Documento di Piano.
--	--

Direttiva 18

Area di trasformazione AT3: Università Vita-Salute San Raffaele



1	Obiettivi della trasformazione	L'attuazione è finalizzata al compimento dei seguenti obiettivi: – – realizzazione di student housing al servizio dell'Università San Raffaele, – realizzazione di attrezzature sportive, – realizzazione di strutture per l'istruzione universitaria e post-universitaria, – realizzazione di nuovo accesso all'insediamento e aree a parcheggio, – formazione di spazi pubblici di connessione e di spazi pubblici a verde, – realizzazione dei collegamenti ciclopedonali lungo la ex s.s. Padana Superiore e verso via Olgettina.
2	Condizioni	L'attuazione è subordinata alla sussistenza delle seguenti condizioni di base: – sia sottoscritto un protocollo d'intesa tra il Comune e l'Università Vita-Salute San Raffaele finalizzato alla regolazione dei servizi offerti e alla definizione delle condizioni di accessibilità minime necessarie (anche mediante servizi di trasporto pubblico). – sia corrisposto ogni contributo urbanizzativo, di legge o specificamente determinato per effetto del Documento di Piano, equiparando le destinazioni d'uso insediate a alla categoria funzionale della residenza, senza scomputo per realizzazione di opere di urbanizzazione, a meno di quanto più avanti stabilito per la sistemazione di via Cassinella.



RAGGRUPPAMENTO
TEMPORANEO
DI IMPRESE



arecom

Studio Associato MPM

Morazzone, via Europa 54 – Milano, Passaggio Duomo 2

Arecom s.r.l.

Torino, via dell'Accademia Albertina 34

		– valutazione, in fase attuativa, delle ricadute territoriali, ambientali e infrastrutturali di rilevanza sovracomunale o metropolitana dell'ambito, mediante applicazione dello schema di "Bilancio delle diffusività territoriali" definito da Città Metropolitana di Milano con Decreto del Dirigente del Settore Pianificazione territoriale generale e rigenerazione urbana n. 6462 del 04/08/2023 successivamente integrato con Decreto del Dirigente del Settore Pianificazione territoriale generale e rigenerazione urbana n. 9211 del 13/11/2023. A tale valutazione dovrà seguire la concertazione territoriale di cui all'art. 10 delle norme di attuazione del PTM.⁷
3	Dati quantitativi di base	<i>Superficie fondiaria complessiva del comparto:</i> mq 73.300 di cui indicativamente: – superficie fondiaria edificabile: mq 12.000 – superficie fondiaria a verde e servizi: mq 61.300
4	Diritti di edificabilità	Il <i>Diritto Edificatorio</i>, da applicare alla <i>Superficie fondiaria complessiva del comparto</i>, è stabilito nella seguente misura: $DE = 0,10 \text{ mq/mq}$ L'<i>Indice di Edificabilità massimo</i>, da applicare alla <i>Superficie fondiaria complessiva del comparto</i>, è stabilito nella seguente misura: $If_{\max} = DE + \sum f_{i(n)} \times DE$ dove: - DE corrisponde al <i>Diritto edificatorio</i>, così come sopra definito; - $\sum f_{i(n)}$ corrisponde alla somma dei <i>fattori incrementali</i> del diritto edificatorio stabiliti dal PdR in base a specifiche condizioni di premialità e incentivazione derivanti dal conseguimento di specifici obiettivi di interesse pubblico o generale, entro il limite massimo del 30%. L'applicazione del <i>Diritto Edificatorio DE</i> e dell'<i>Indice di Edificabilità massimo If_{max}</i>, determinano la <i>Superficie Lorda (SL)</i> edificabile nell'area di trasformazione, al netto della SL esistente, che non dovrà essere oggetto di verifica.
5	Categorie funzionali e destinazioni d'uso	Con riferimento all'art. 23ter del D.p.R. 380/2001 e s.m.i., sono ammesse destinazioni d'uso afferenti alle seguenti categorie funzionali: a) residenziale, - a-bis) turistico-ricettiva, con le seguenti limitazioni:



RAGGRUPPAMENTO
TEMPORANEO
DI IMPRESE



arecom

⁷ Modifica introdotta per effetto del recepimento del parere di Compatibilità con il PTM della Città Metropolitana di Milano

		- <i>a) residenziale</i>, limitatamente alla specifica destinazione d'uso di <i>student housing</i>, ovvero sia residenza per studenti (anche non iscritti all'Università Vita-salute S. Raffaele) e per il personale dell'Università Vita-Salute S. Raffaele, comprendendo in tale categoria funzionale anche gli spazi per servizi complementari per la ricreazione, lo sport, il tempo libero, la formazione, - <i>a-bis) turistico-ricettiva</i>, limitatamente a forme di ospitalità di tipo non alberghiero, finalizzate a permanenze di breve e medio termine, nel rispetto delle tipologie previste dagli artt. 24, 27, 28 e 29 della Legge Regionale 1° ottobre 2015 n° 27, purché limitatamente a una quota di Superficie Lorda non superiore al 20% del totale. Ogni altra destinazione d'uso è vietata.
6	Indici e parametri di riferimento	<i>Definizioni Tecniche Uniformi di cui alla D.g.r. 24 ottobre 2018 - n. XI/695</i> Indice di dotazione parcheggi privati: Ip secondo legge Indice di Copertura: SCOP 10% Altezza del Fronte <i>pai</i> all'altezza mx di C.na Cassinella Indice di Permeabilità IPF 20% <i>Indici e parametri definiti dal Piano delle Regole</i> Distanza minima dai confini: Dc m 5,00 Distanza minima delle recinzioni dal ciglio stradale: Dr m 2,00 Distanza minima degli edifici dal ciglio stradale: Ds m 7,00 Distanza minima tra gli edifici: De m 10,00 Le <i>Definizioni Tecniche Uniformi</i> e gli <i>Indici e parametri definiti dal Piano delle Regole</i> si applicano alla Superficie fondiaria complessiva del comparto
7	Servizi di interesse pubblico o generale	L'attuazione degli interventi è subordinata alla corresponsione di un contributo economico per l'attuazione delle previsioni del Piano dei Servizi, il cui importo è determinato secondo le modalità di cui alla Direttiva 7 con incremento del 50% considerato che trattasi di area soggetta a prima urbanizzazione, fermo restando il versamento del Contributo di Costruzione, determinato secondo legge. Il contributo economico di cui al precedente capoverso è stabilito dalla Convenzione dello strumento attuativo.
8	Qualifica degli interventi edilizi ai fini del regime del Contributo di Costruzione	Tutti gli interventi edilizi conseguenti all'approvazione dello strumento attuativo e alla stipula della relativa convenzione, per i fini del regime del Contributo di Costruzione, sono qualificati "nuova costruzione" ai sensi della lett. e) del comma 1 dell'art. 3 del DPR 380/2001 e s.m.i..



RAGGRUPPAMENTO TEMPORANEO DI IMPRESE



arecom

9	<i>Elementi progettuali di interesse pubblico o generale</i>	Parcheggi pubblici o di uso pubblico I parcheggi pubblici dovranno essere dimensionati nel rispetto dei seguenti parametri: Superficie parcheggi pubblici = 20% x SL I parcheggi dovranno essere asserviti all'uso pubblico, pur permanendo di proprietà privata. È ammessa la monetizzazione di quota parte delle superfici a parcheggio in luogo dell'asservimento a uso pubblico⁸. Ogni onere manutentivo resterà in capo alla proprietà, secondo le modalità che saranno stabilite dalla Convenzione dello strumento attuativo. <i>Via Cassinella.</i> L'intervento dovrà determinare la riqualificazione di via Cassinella, mediante formazione di un asse qualificato avente le seguenti caratteristiche di riferimento: – carreggiata stradale con larghezza minima di m 8,50 – parterre lungo i due cigli avente larghezza minima di m 6,00 da adibire a percorsi pedonali, ciclabili, fasce piantumate, fossi del reticolo irriguo. Tale intervento, esterno al perimetro dell'Area di trasformazione, è specificamente identificato dal Piano dei Servizi. La riqualificazione di via Cassinella dovrà essere realizzata a scomputo degli oneri di urbanizzazione.
10	<i>Elementi progettuali di interesse privato</i>	Caratteri tipologici degli edifici. Data la specificità delle destinazioni d'uso, non si stabiliscono indicazioni specifiche inerenti i caratteri tipologici degli edifici. Caratteri morfologici dell'insediamento Data la specificità delle destinazioni d'uso, non si stabiliscono indicazioni specifiche inerenti i caratteri morfologici dell'insediamento. Sistemazioni a verde. L'intera <i>superficie fondiaria a verde e servizi</i> dovrà essere sistemata a parco, e dotata di copertura arborea secondo le caratteristiche e le modalità del <i>Progetto ForestaMI</i>.
11	<i>Direttive in materia di geologia</i>	L'area è soggetta alle limitazioni derivanti dalle classi di fattibilità geologica 3a-3b⁹. [...]¹⁰ Ai fini della completa documentazione in materia di geologia si rimanda alla "componente geologica" facente parte integrante del Piano di Governo del Territorio.

⁸ Comma modificato per effetto del recepimento dell'osservazione prot. n. 4381 del 19.02.2024

⁹ Modifica introdotta per effetto del recepimento del parere di Compatibilità con il PTM della Città Metropolitana di Milano

¹⁰ Modifica introdotta per effetto del recepimento del parere di Compatibilità con il PTM della Città Metropolitana di Milano



RAGGRUPPAMENTO
TEMPORANEO
DI IMPRESE



arecom

Studio Associato MPM

Morazzone, via Europa 54 – Milano, Passaggio Duomo 2

Arecom s.r.l.

Torino, via dell'Accademia Albertina 34

12	<i>Direttive in materia di invarianza idraulica</i>	In applicazione dei disposti generali orientativi di cui alla precedente Direttiva 13, ai fini del rispetto del principio di invarianza idraulica e idrologica, il Documento Semplificato del Rischio Idraulico Comunale (DSRI) quantifica (in base a dati medi di superficie impermeabile), in via preliminare: <i>volume stimato con il metodo delle sole piogge riferito a un tempo di ritorno di 50 anni *: mc 4.173</i> <i>volume stimato con il metodo delle sole piogge riferito a un tempo di ritorno di 2 anni *: mc 1.350</i> * Come disposto dall'Allegato G al R.R. Invarianza A corredo dello strumento attuativo è fatto obbligo di redigere una specifica relazione finalizzata alla dimostrazione della rispondenza delle soluzioni tecniche adottate ai disposti della Direttiva 13, ferma restando l'osservanza dei disposti del R.R. invarianza.
13	<i>Direttive in materia di acustica</i>	È fatto obbligo di redazione degli atti necessari per la previsione di impatto acustico ai sensi dell'art. 8 della L. 447/1995, secondo le prescrizioni della DGR 7/8318 dell'8/03/2002. È fatto obbligo di redazione degli atti necessari per la previsione del clima acustico ai sensi dell'art. 8 della L. 447/1995 e dell'art. 5 della L.r. 13/2001.
14	<i>Direttive in materia di salubrità dei suoli</i>	È fatto obbligo di verificare le condizioni di salubrità dei suoli ai sensi del Titolo III, art. 3.2.1 del Regolamento Locale d'Igiene; in ragione delle risultanze di detta verifica si applicano i disposti del Titolo V del D. Lgs. 152/2006 e s.m.i..
15	<i>Direttive in materia di inquinamento elettromagnetico</i>	Si segnala la presenza di fonti di possibile inquinamento elettromagnetico quali: - elettrodotto. In ragione di quanto sopra l'esecuzione delle previsioni in capo all'area di trasformazione è subordinata alla valutazione dei valori del campo elettromagnetico e al rispetto dei valori di attenzione vigenti.
16	<i>Direttive in materia di viabilità e traffico</i>	La realizzazione delle previsioni in capo all'area di trasformazione è subordinata all'esecuzione di studi sulla viabilità e sul traffico finalizzati alla verifica di compatibilità tra i volumi di traffico generati dal nuovo insediamento e la capacità della rete esistente, al fine di dimensionare correttamente intersezioni e svincoli.
17	<i>Altre direttive</i>	Non è ammessa l'applicazione dei disposti del comma 5, e altri commi ad esso correlati, dell'art. 11 della LGT.



RAGGRUPPAMENTO
TEMPORANEO
DI IMPRESE



arecom

Studio Associato MPM

Morazzone, via Europa 54 – Milano, Passaggio Duomo 2

Arecom s.r.l.

Torino, via dell'Accademia Albertina 34

18	<i>Sviluppo temporale</i>	Sul territorio del Comune di Milano, in prossimità dell'AT3, è presente l'impianto "AMSA di Via Olgettina" individuato dal Piano dei Servizi del Comune di Milano come servizio afferente alla categoria "Infrastrutture tecnologiche e per l'ambiente" classificato all'interno del database delle attività d'impresa a rilevanza ambientale del Comune di Milano quale attività insalubre di prima e seconda classe di cui al Decreto del Ministero della Sanità, 05.09.1994. L'attuazione della presente direttiva dovrà garantire il rispetto delle distanze tra i confini dell'impianto anzi citato e la previsione di funzioni sensibili agli effetti delle attività ivi svolte, con particolare riferimento alla componente acustica. Coerentemente con le valutazioni di sostenibilità economica del PGT, l'avvio della fase di attuazione della trasformazione urbanistica dovrà intervenire entro il quinquennio di validità del Documento di Piano.
----	---------------------------	---



RAGGRUPPAMENTO
TEMPORANEO
DI IMPRESE



arecom

Studio Associato MPM

Morazzone, via Europa 54 – Milano, Passaggio Duomo 2

Arecom s.r.l.

Torino, via dell'Accademia Albertina 34