



PROPOSTA DI RIGENERAZIONE URBANA
ARU '02' Via Martiri di Cefalonia

San Donato Milanese

CLIENTE
DeA Capital Real Estate SGR

DATA
31-07-2024

INDIRIZZI TEMATICI – ARU ‘02’ Via Martiri di Cefalonia

Estratto Documento di Piano del PGT – Indirizzi normativi e Allegati

TESSUTO URBANO COSTRUITO

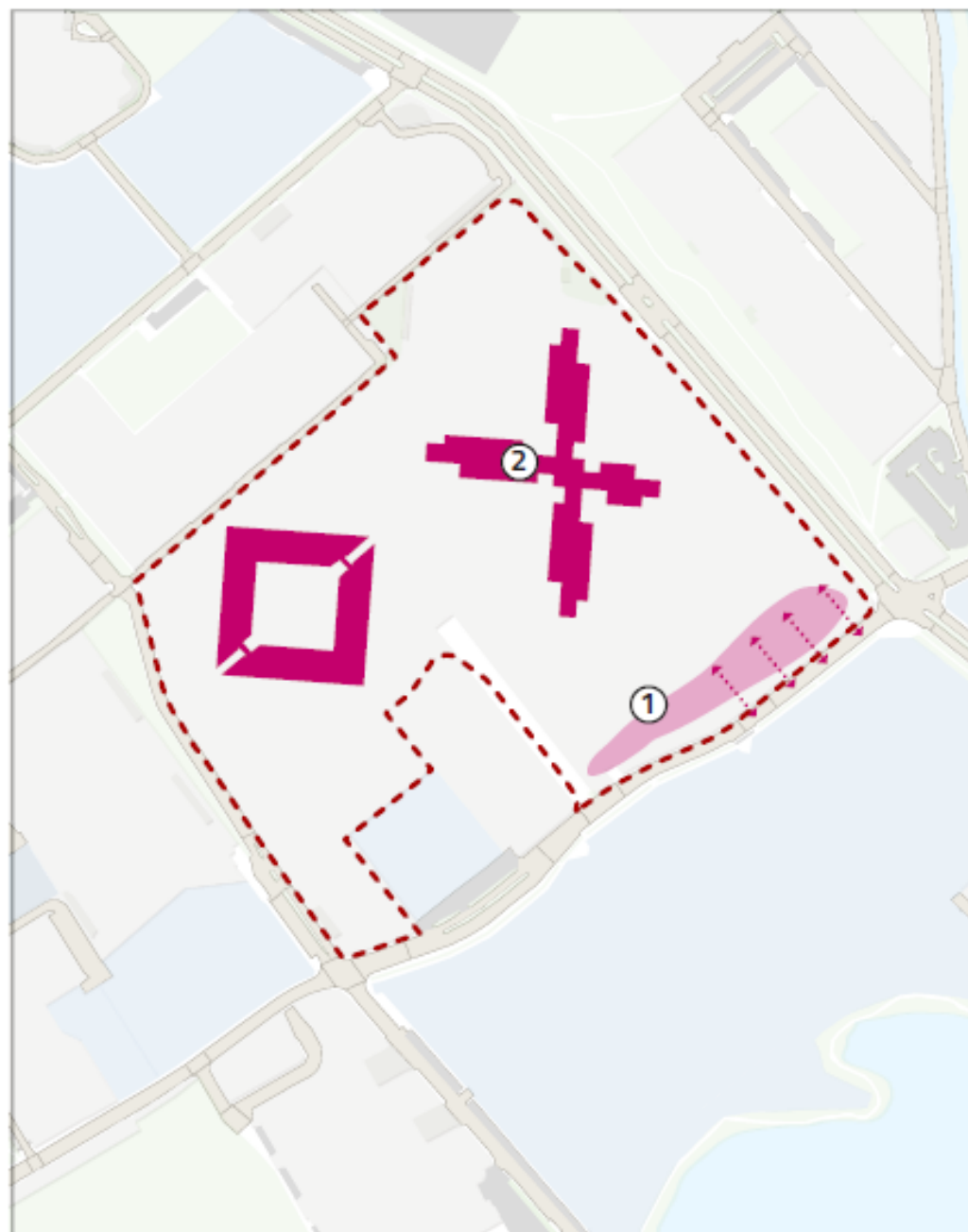
1. Gli interventi di nuova costruzione e riqualificazione dovranno essere un'opportunità per riconfigurare i fronti strada lungo via M. di Cefalonia.
2. Dovranno essere salvaguardate le architetture novecentesche presenti nell'Ambito di Rigenerazione Urbana.

PERCORSI E CONNESSIONI

1. Riqualificazione e integrazione dell'accessibilità veicolare e pedonale all'ARU
2. Riqualificazione e riconfigurazione spazi stradali
3. Nuovi percorsi ciclopedonali di livello locale e sovralocale

VERDE E MITIGAZIONE

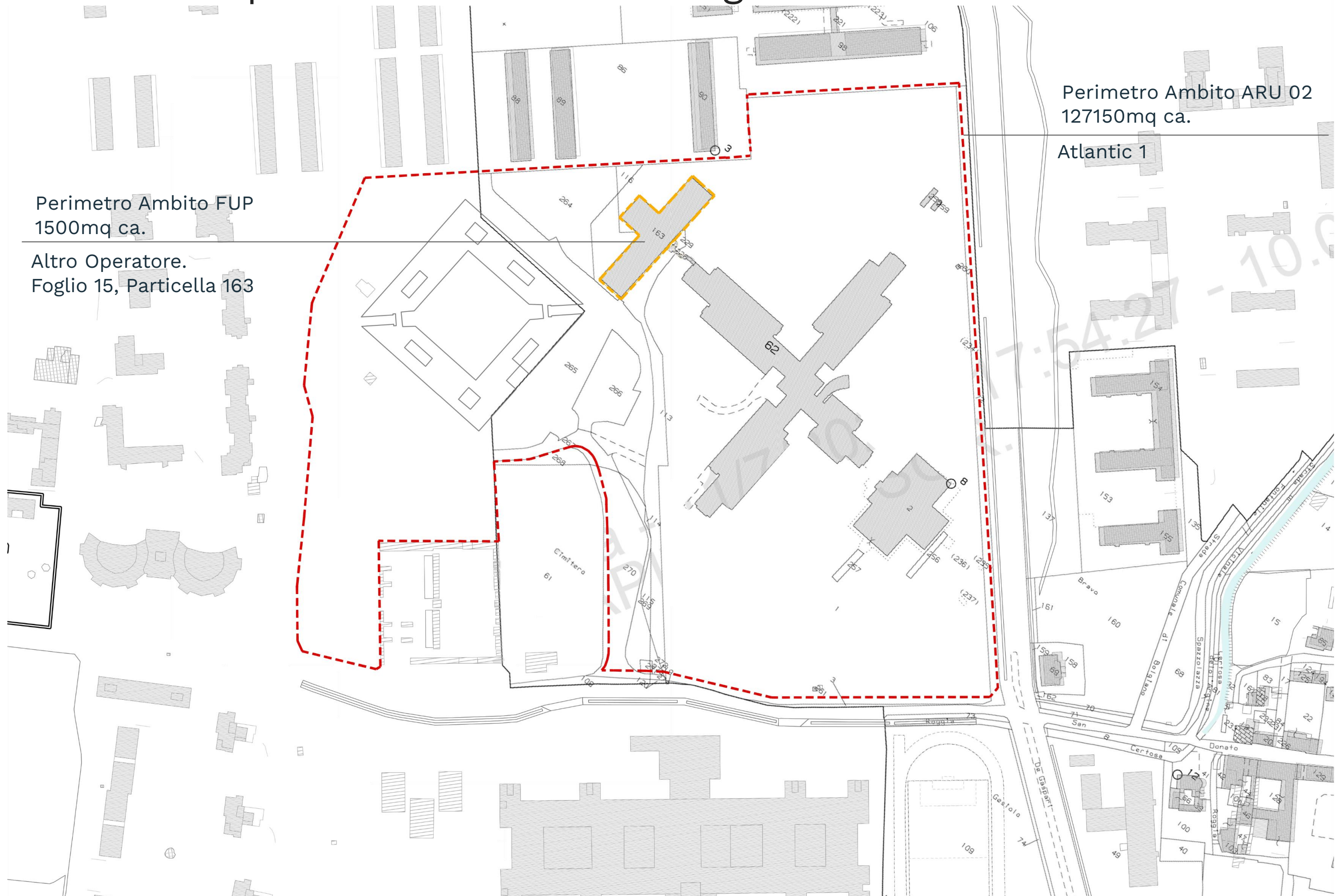
1. Nuovo parco urbano ad integrazione del fronte con un carattere più urbano lungo via M. di Cefalonia.





Sistema dei Parchi

Identificazione perimetro del Piano Integrato di Intervento in variante



Stato di fatto

Perimetro Ambito FUP
1500mq ca.

Altro Operatore.
Foglio 15, Particella 163

QUARTO PALAZZO UFFICI
Via Martiri di Cefalonia 67

Studio di architettura Associato
Bacigalupo, Ratti, Alberti, Matti
Anno di realizzazione: 1982-1984

Cimitero comunale

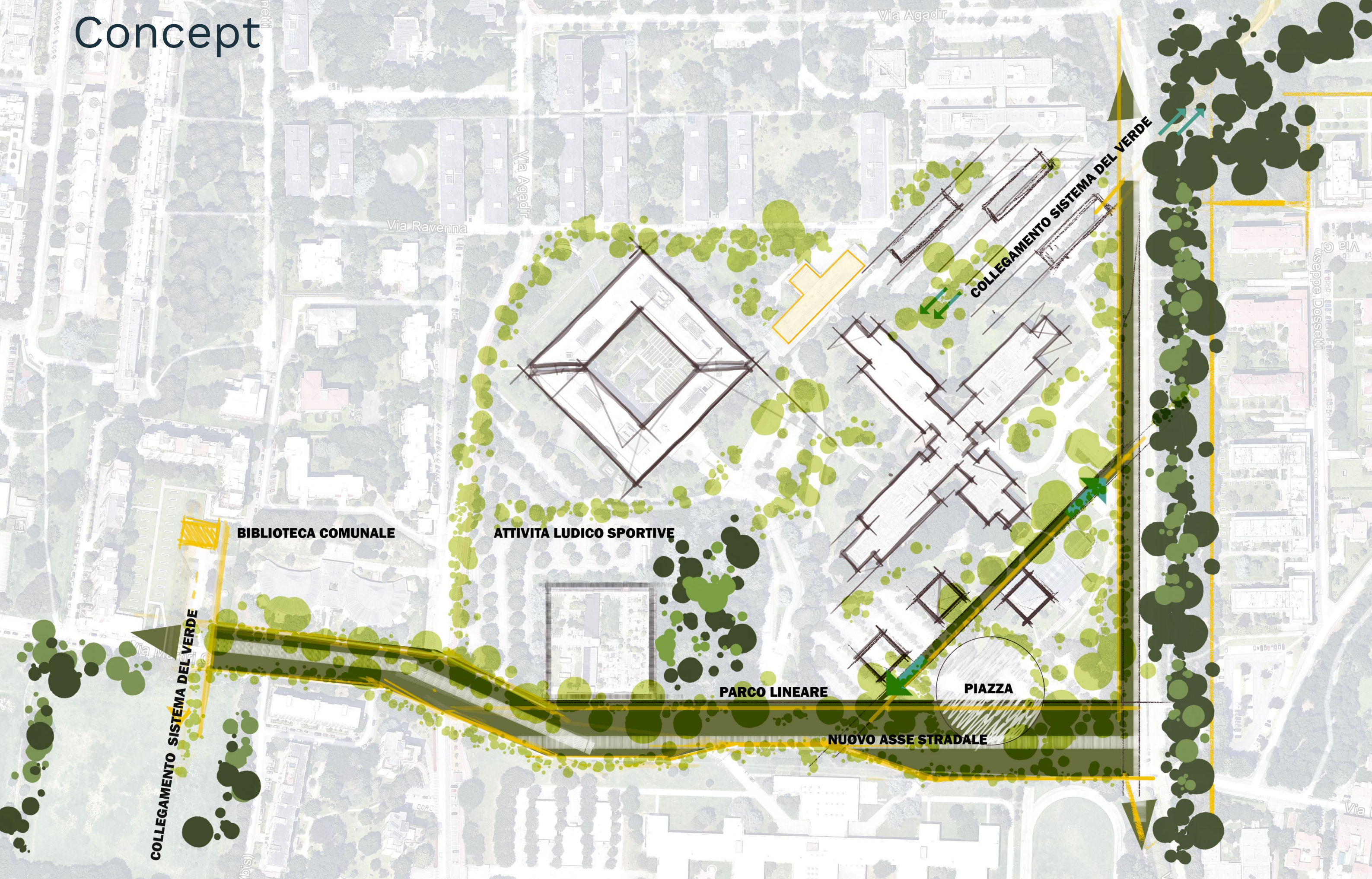
Percorsi ciclopedonali esistenti

TERZO PALAZZO UFFICI
Viale A. de Gasperi 16

Marco Albini, Franca Helg, Antonio
Piva, Franco Albini
Anno di realizzazione: 1971-1973

Mensa

Concept



Funzioni

PARCO URBANO ATTREZZATO



Area cani



Skate park



Area gioco per bambini



Area slow:
- scacchi
- ping pong



Area sport:
- Percorso fitness
- Campo da pallavolo
- Campo da basket



Spazio didattico
con sedute



Parcheggi

Perimetro Ambito FUP



Valorizzazione
via Martiri di
Cefalonia e
via De Gasperi



Nuovi collegamenti
ciclopedonali



Estensione M3

PIAZZA ATTREZZATA E SERVIZI / MOBILITA' LEGGERA



Stazione M3
San Donato
Centro



Servizi/commercio
di vicinato



Bike sharing
Car sharing
Scooter sharing

Peschiera Centro

Interventi pubblici

AREE A STANDARD

Piazza attrezzata e servizi/mobilità leggera

Parco urbano attrezzato

Parcheggi pubblici

 **Superficie totale**
44.000 mq circa

Parcheggi pubblici

 **Superficie totale**
8.000 mq circa
N. 192 parcheggi
esistenti

**Piazza attrezzata e servizi/
mobilità leggera**

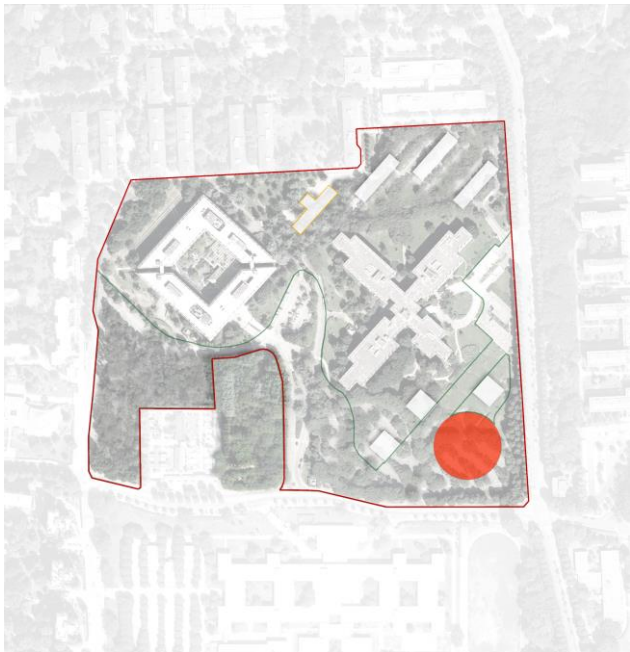
 5.000 mq circa

Parco lineare
via Martiri di Cefalonia

 1 Km circa

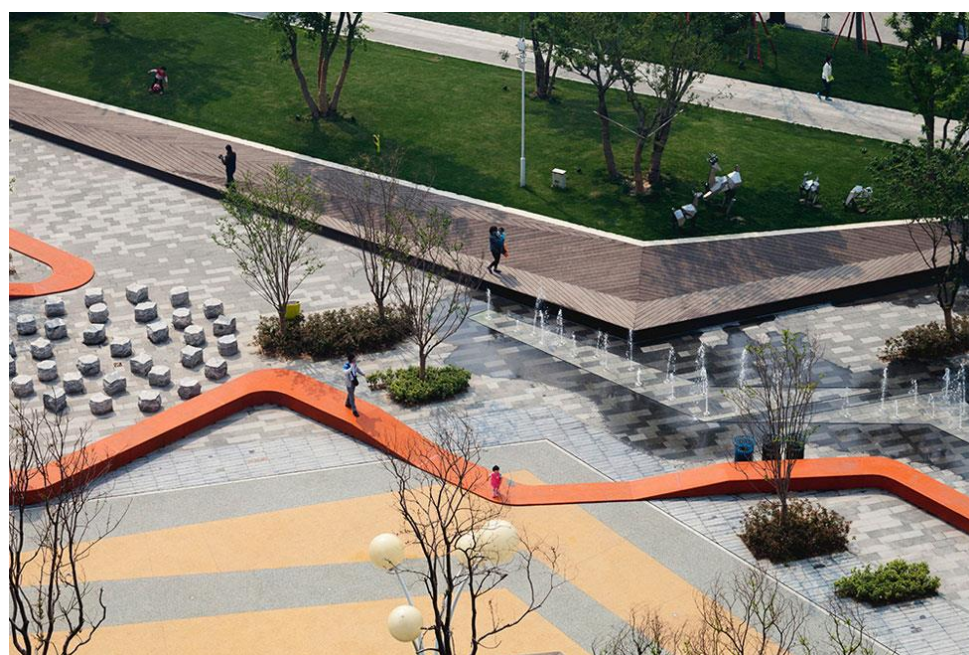
Piazza attrezzata e servizi

5.000 mq circa

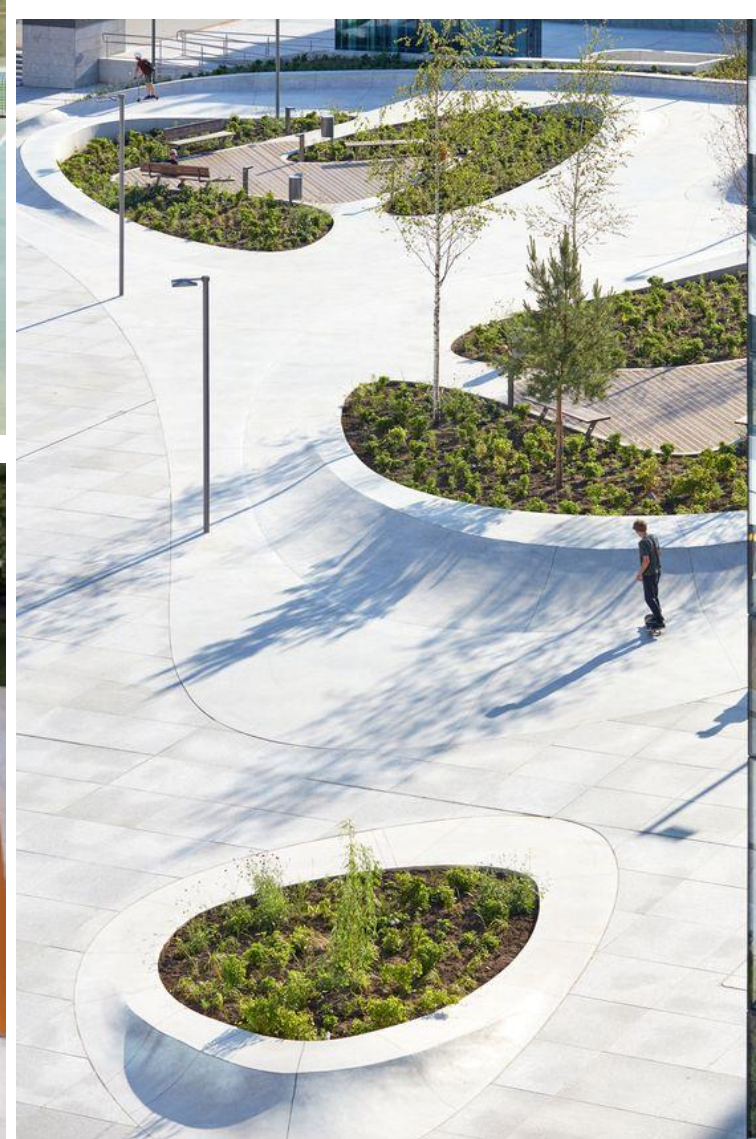


Parco urbano attrezzato

31.000 mq circa

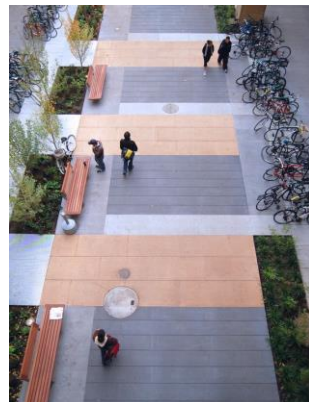
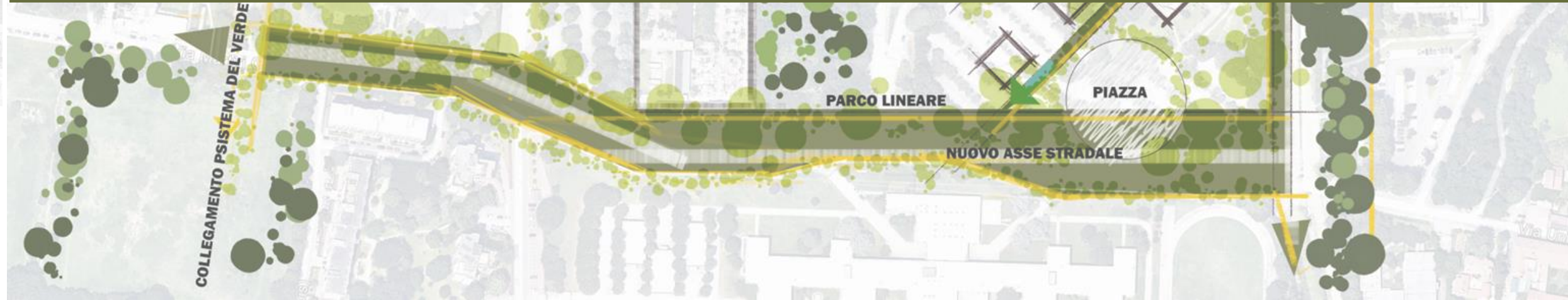


Parco urbano attrezzato



Parco lineare

600 m circa



Superfici oggetto di intervento

FUP (prevista demolizione mantenendone il sedime)

1500mq ca. di SL non conteggiata nelle
superfici oggetto di intervento

RISTRUTTURAZIONE QUARTO PALAZZO UFFICI
Via Martiri di Cefalonia 67

34.465 mq BUILT fuori terra
28.813 mq SL esistente
23.412 mq SL di progetto
-5.400 mq rispetto all'esistente

RISTRUTTURAZIONE TERZO PALAZZO UFFICI
Viale A.de Gasperi 16

37.032 mq BUILT fuori terra
34.615 mq SL esistente
25.204 mq SL di progetto
-9.411 mq rispetto all'esistente

NUOVA COSTRUZIONE

TOT SL esistente= 28.813 + 34.615 +
2.085= 65.513 mq

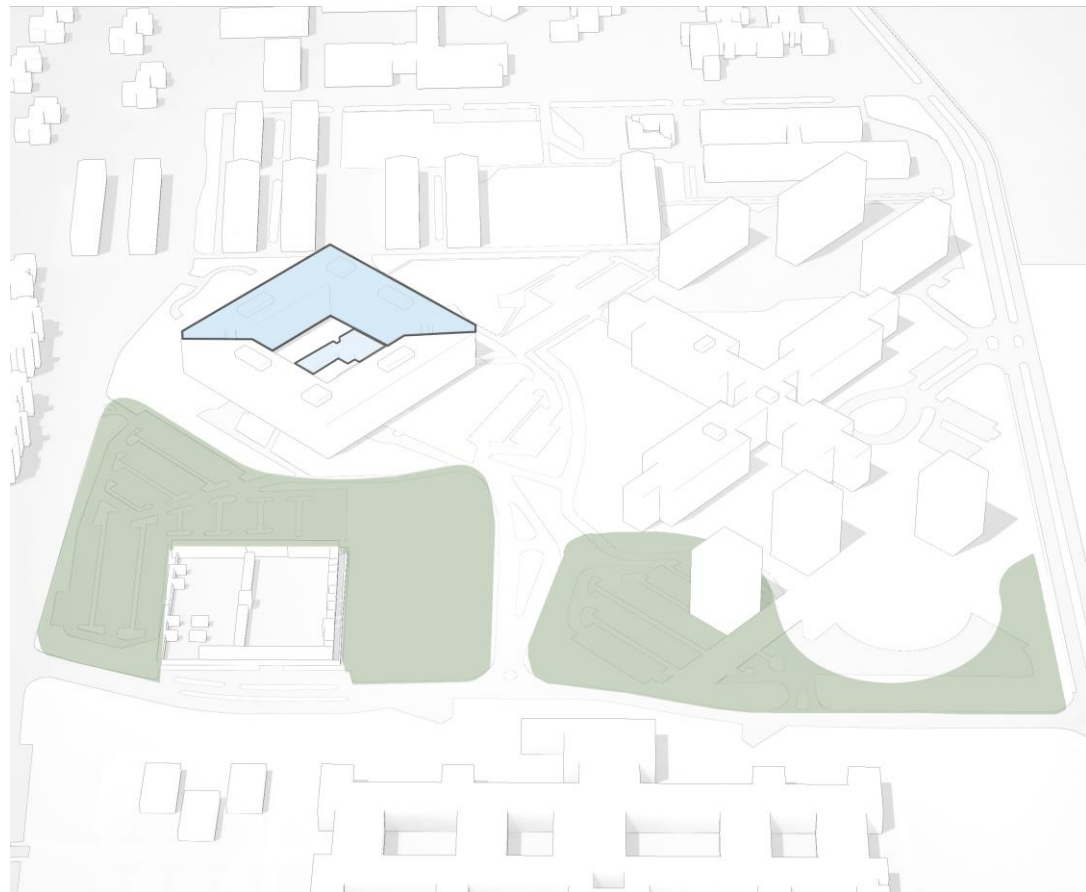
BONUS 20%= 65.513 x 0,20= 13.102 mq

TOT SL NUOVA COSTRUZIONE= 5.400 +
9.411 + 13.102 + 2.085 = 29.998 mq

Demolizione MENSA

2.085 mq SL esistente

4° Palazzo Uffici Studentato Edilizia Convenzionata



11.706 mq SL di progetto
N. 5 PIANI FUORI TERRA
Circa 110 appartamenti previsti



4° Palazzo Uffici Edilizia Residenziale Convenzionata



11.706 mq SL di progetto
N. 5 PIANI FUORI TERRA



3° Palazzo Uffici Edilizia Residenziale Libera



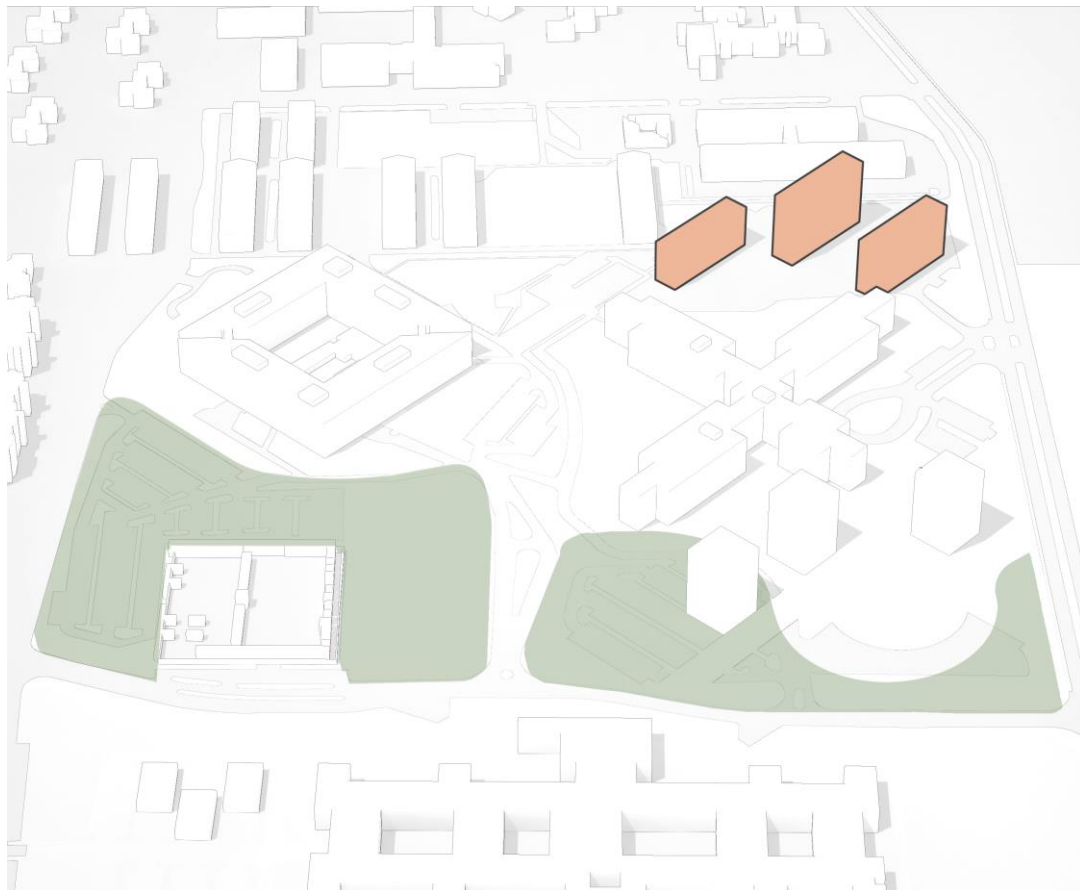
25.204 mq SL di progetto
N. 5 PIANI FUORI TERRA



Nuova costruzione

Edilizia Residenziale

Convenzionata



15.000 mq circa SL di progetto
Da 7 a 11 PIANI FUORI TERRA



Nuova costruzione

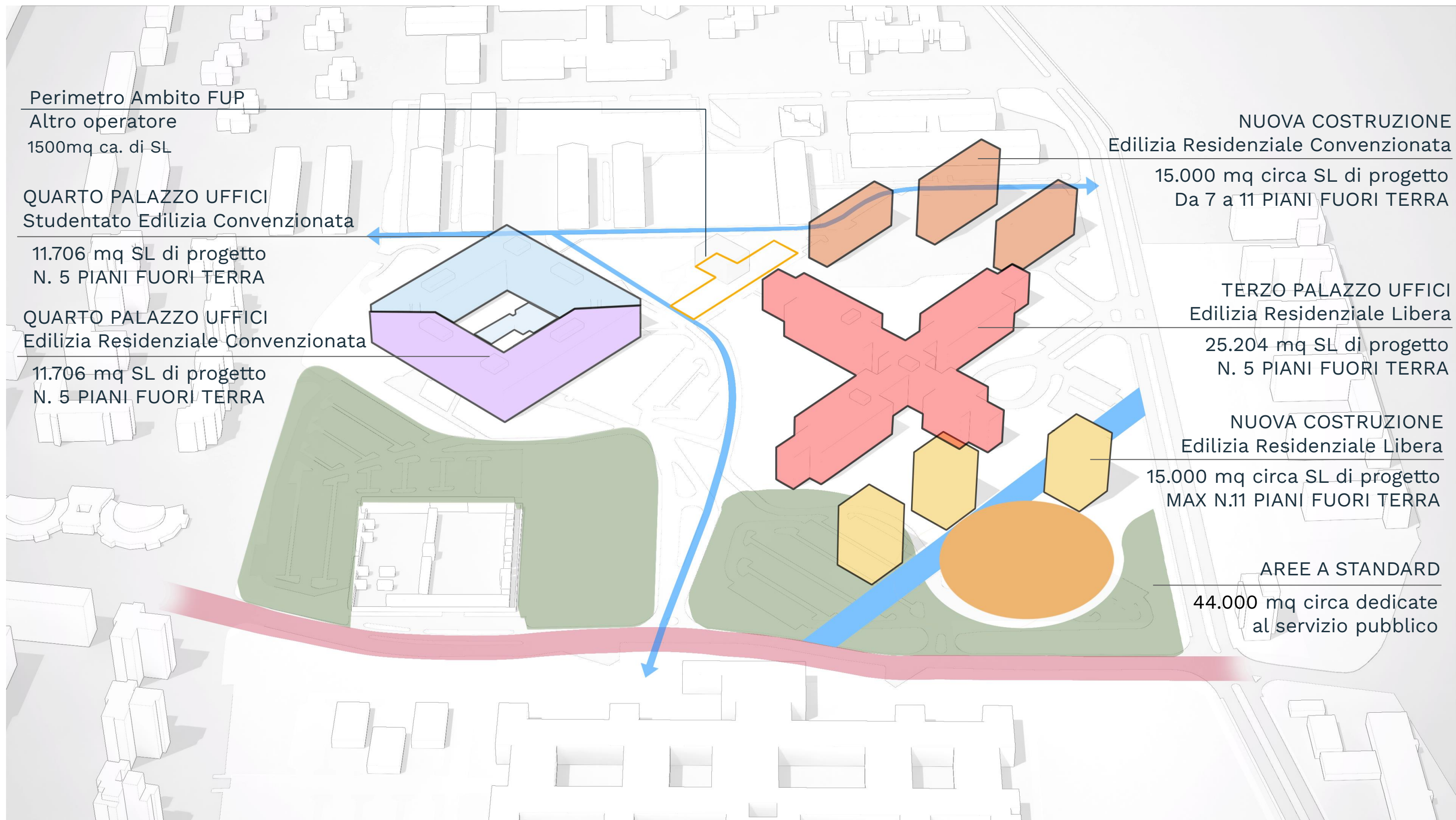
Edilizia Residenziale Libera



15.000 mq circa SL di progetto
MAX N. 11 PIANI FUORI TERRA



Stato di progetto



Quantità



- Superficie territoriale/Perimetro ARU02
- Perimetro aree per servizi pubblici o ad uso pubblico
- Parcheggi pubblici
- Nuovi percorsi ciclopeditoni
- Tracciato estensione linea M3
- Nuova fermata linea M3
- Riqualificazione asse di via Martiri di Cefalonia

QUANTITA' STATO DI FATTO					
	Rif.	u.m.	tot da PGT	<o>	tot da prog
Superficie territoriale ST	Schede di indirizzo ARU "02"	mq			127.150,00
Superficie lorda esistente TOT - SL		mq			65.513,00
Superficie lorda esistente 3° PALAZZO UFFICI - SL		mq			34.615,00
Superficie lorda esistente 4° PALAZZO UFFICI - SL		mq			28.813,00
Superficie lorda esistente MENSA - SL		mq			2.085,00
QUANTITA' STATO DI PROGETTO					
	Rif.	u.m.	tot da PGT	<o>	tot da prog
Calcolo superficie bonus 20% (art. 11 c. 5 LR 12/2005)	+20% di 65.512,00 mq Art. 11 comma 5 L.R. 12/2005	mq			13.102,60
Superficie lorda totale - SL		mq			78.615,60
di cui SL 3° PU - Edilizia libera		mq			25.204,00
di cui SL 4° PU - Studentato		mq			11.706,00
di cui SL 4° PU - Edilizia Convenzionata		mq			11.706,00
di cui SL Nuova Costruzione - Edilizia Convenzionata		mq			14.999,30
di cui SL Nuova Costruzione - Edilizia Libera		mq			14.999,30
CALCOLO DOTAZIONI PUBBLICHE					
	Rif.	u.m.	tot da PGT	<o>	tot da prog
Totale dotazioni pubbliche	Art. 18 NA PS del PGT	mq	31.725,72	<	44.000,00
di cui 3° PU - Edilizia libera	55% di 25.204 mq	mq	13.862,20		
di cui 4° PU - Studentato	Nessuna dotazione-Edilizia convenzionata di cui all'art. 16 comma 2 lett. c	mq	0,00		
di cui 4° PU - Edilizia convenzionata	36% di 11.706 mq - Edilizia convenzionata di cui all'art. 16 comma 2 lett. A	mq	4.214,16		
di cui Nuova Costruzione - Edilizia convenzionata	36% di 14.999,30 Edilizia convenzionata in vendita di cui all'art. 16 comma 2 lett. a	mq	5.399,75		
di cui Nuova Costruzione - Edilizia libera	55% di 14.999,30 mq	mq	8.249,62		
Standard da monetizzare (non reperito)		mq	-		0,00

RIEPILOGO ONERI		OU1	OU2
IMPORTI		981.506,10 €	2.321.854,41 €
TOTALE		3.303.360,52 €	

