

Comune di San Donato Milanese

Città metropolitana di Milano



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

San Donato Milanese, luglio 2024

La presente istanza è volta a presentare alla Amministrazione Comunale ed agli uffici tecnici di San Donato Milanese una proposta preliminare di Masterplan finalizzata ad una delibera di indirizzo di Giunta Comunale relativamente all'Ambito di Rigenerazione Urbana "02", Via Martiri di Cefalonia.

1. PREMESSE

- L'ambito in oggetto occupa una Superficie Territoriale di circa 127.150 mq
- Attualmente insistono sull'area 4 edifici: "3° PALAZZO UFFICI – 3PU", "4° PALAZZO UFFICI – 4PU" ed una mensa aziendale – MENSA), oltre a parcheggi a raso, viabilità di accesso ed aree verdi, tutti di proprietà del fondo Atlantic1 (DeA Capital). È presente nell'ambito un altro edificio "Fabbricato Urbano Provvisorio – FUP" (AmbitoFUP), di proprietà di altro operatore.
- Il suddetto ambito (ARU02) e gli edifici che vi insistono NON sono sottoposti all'osservanza della disciplina contenuta alla Dgr 25.7.2003, n. 7/13834 (vincolo paesaggistico ambito di Metanopoli e del V Palazzi Uffici – ENI); nella tavola 02DP del PGT, gli edifici 3PU e 4PU sono individuati quali *"Architetture civili non residenziali"* disciplinati dall'art. 57 del PTM, quindi *"... di valore storico-architettonico, indipendentemente dalla presenza di vincolo ai sensi del D.lgs. 42/2004."*
- È intenzione di DeA Capital (attraverso il fondo Atlantic1 proprietario degli immobili) sottoporre all'Amministrazione Comunale ed agli uffici tecnici di San Donato una proposta relativa alla rifunionalizzazione e cambio di destinazione d'uso con redistribuzione della SL degli edifici di sua proprietà, garantendo, al contempo, la permanenza del sedime e la volumetria esistente del FUP.
- L'ormai imminente scadenza del fondo Atlantic1 (ad oggi in fase di periodo di grazia con scadenza al 31 ottobre 2025) rende indispensabile procedere per step, ottenendo dapprima almeno una delibera di indirizzo mediante la quale la Giunta Comunale possa esplicitare una sperata condivisione delle linee generali della proposta di rigenerazione urbana in variante al vigente PGT, così da consentire al fondo in dismissione di procedere ad impegnare le risorse economiche necessarie per la presentazione di una compiuta proposta di P.I.I. in variante, potendo al contempo dare avvio alla ricerca dell'investitore interessato allo sviluppo del comparto edificatorio.
- La necessità di dare avvio ad un programma di rigenerazione urbana deriva dall'urgenza connessa alla prossima totale dismissione degli asset, posto che i contratti di locazione con Saipem relativi alla Mensa e al 3° Palazzo Uffici sono ormai scaduti con immobili già rilasciati. Gli immobili, che occupano una posizione centrale e strategica all'interno della Città di San Donato, per una SL insediata di oltre 65.000 mq, perdono dunque la loro vocazione e funzione, mentre si assiste ad una evidente crisi del settore terziario nella Città di San Donato, con la prospettiva di uno svuotamento senza futuro per compendi immobiliari di tale entità e posizione strategica, con nocumento per la qualità urbana.

2. DISCIPLINA URBANISTICA VIGENTE

Con Delibera di Consiglio comunale n. 04 del gennaio 2021, il Comune di San Donato ha individuato e disciplinato gli **Ambiti di Rigenerazione urbana** al fine di ridurre il consumo di suolo libero e quindi di favorire lo sviluppo di strumenti utili a stimolare la dimensione qualitativa dei progetti, promuovendo l'incentivazione alla localizzazione di attività economiche di qualità, incentivando l'uso e il riuso di ambiti sottoutilizzati e promuovendo usi temporanei degli edifici nonché il mix funzionale, quali ambiti di rigenerazione ai sensi all'articolo 8, comma 2, lettera e quinquies della L.R. 11/03/2005, n. 12.

Si riportano di seguito alcuni criteri individuati all'interno del **PGT | Variante Piano di Governo del Territorio | Documento di Piano | Indirizzi normativi e Allegati**, che vengono ripresi dalla presente proposta di rigenerazione urbana: _

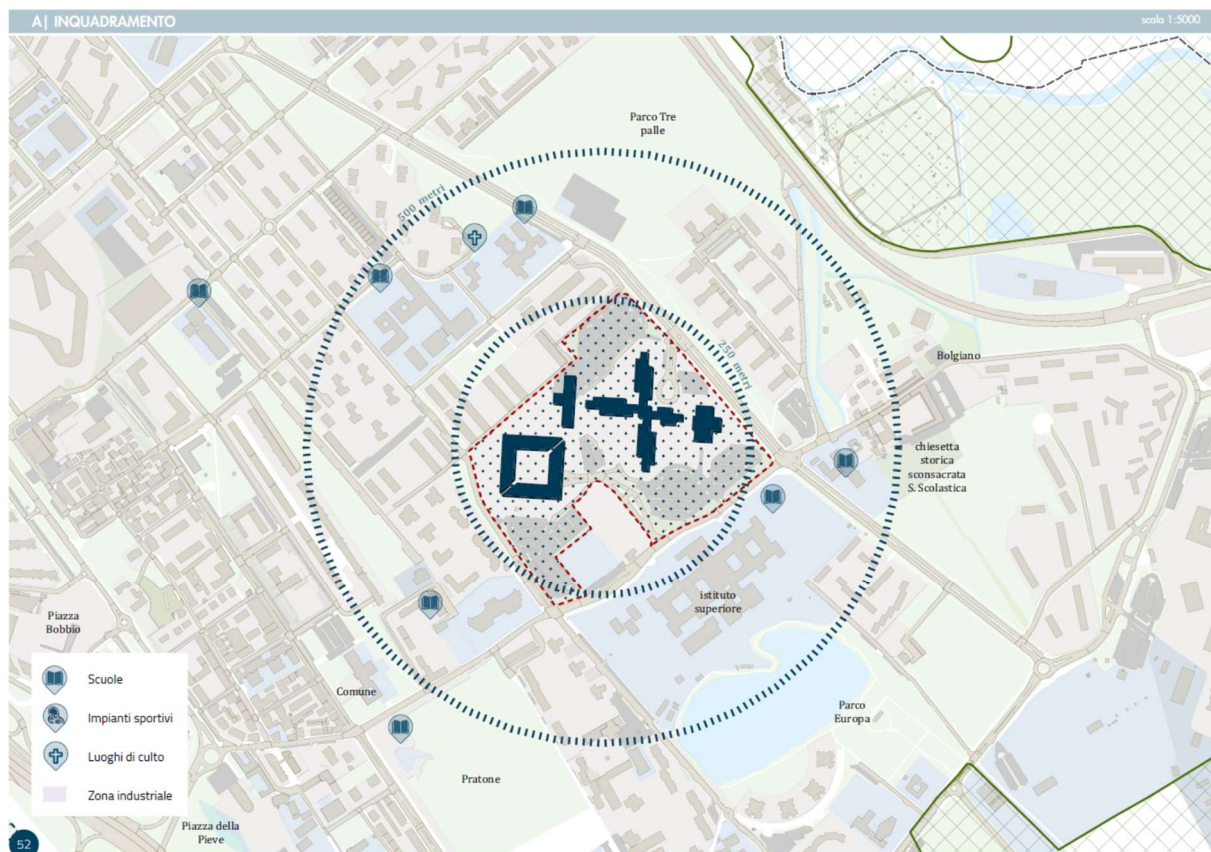
2.1. Descrizione

L'Ambito di Rigenerazione Urbana "02" di Via Martiri di Cefalonia è costituito dal comparto del terzo e quarto palazzo uffici Saipem ubicati lungo via Martiri di Cefalonia e viale De Gasperi e adiacente al quartiere di Metanopoli. L'ARU02 si trova in ambito territoriale di particolare pregio ambientale e paesaggistico data la vicinanza al sistema dei parchi urbani esistenti (parco Europa, parco Tre Palle) e in previsione (parco del Pratone) nonché al quartiere di Metanopoli.

La strategicità dell'Ambito è data, anche, dalla sua posizione in affaccio su via Martiri di Cefalonia che è la dorsale dei servizi esistenti (ad. Es. Cascina Roma, Sede Municipale, Biblioteca, scuola materna, istituto scolastico superiore) e in previsione (Centro civico nel PII Pratone) nonché dalla vicinanza alla dorsale della mobilità ciclabile (MM3- Peschiera Borromeo).

Si contraddistingue, anche, per la presenza di due grandi complessi edilizi monofunzionali in parte dismessi.

L'ARU 02 risulta adeguato all'attivazione di un sistema virtuoso di rigenerazione urbana che possa garantire una trasformazione in grado di mantenere la qualità e funzionalità dei luoghi, e alla comunità la concretizzazione di alcuni obiettivi di riqualificazione e connessione ambientale anche a scala comunale.

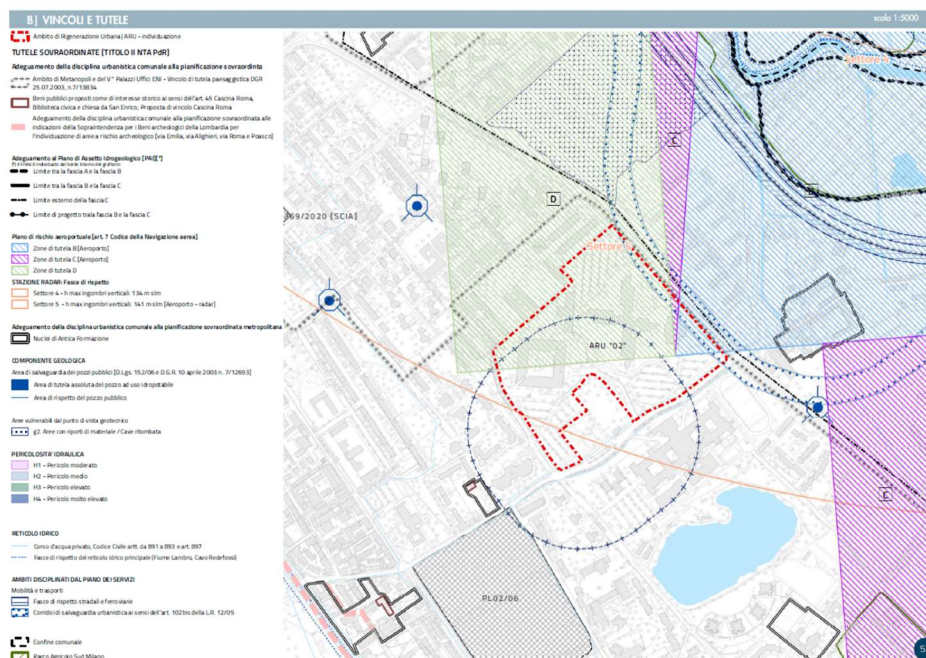


2.2. Criteri e obiettivi generali

- Evitare le possibili condizioni di sottoutilizzazione e degrado derivanti dalla dismissione di immobili dalle dimensioni significative e all'interno della città.
- Promuovere la riconversione dei complessi immobiliari, sia a livello edilizio che sotto l'aspetto funzionale.
- Promuovere l'insediamento di un mix funzionale con interventi edilizi di riqualificazione e ristrutturazione edilizia che riguardano prevalentemente l'edificio esistente, consentendo funzioni urbane miste e regolando il loro rapporto con gli spazi pubblici, e gli spazi della mobilità, attrezzando le sedi stradali con percorsi ciclopedonali, aree verdi e aree per la sosta, con rafforzamento delle dotazioni a servizi pubblici e di pubblico interesse.

2.3. Principali Vincoli e tutele

L'ARU02 è interessato da diversi vincoli: fascia di rispetto cimiteriale che copre una porzione considerevole dell'ambito; zona B, C, e D del Piano di Rischio Aereo. La zona D è la fascia dimensionalmente più rilevante per l'ARU02. Classe di fattibilità geologica 3H. Fascia di rispetto del corridoio infrastrutturale "Sezione Metropolitane - Prolungamento M3 da San Donato Milanese a Paullo".



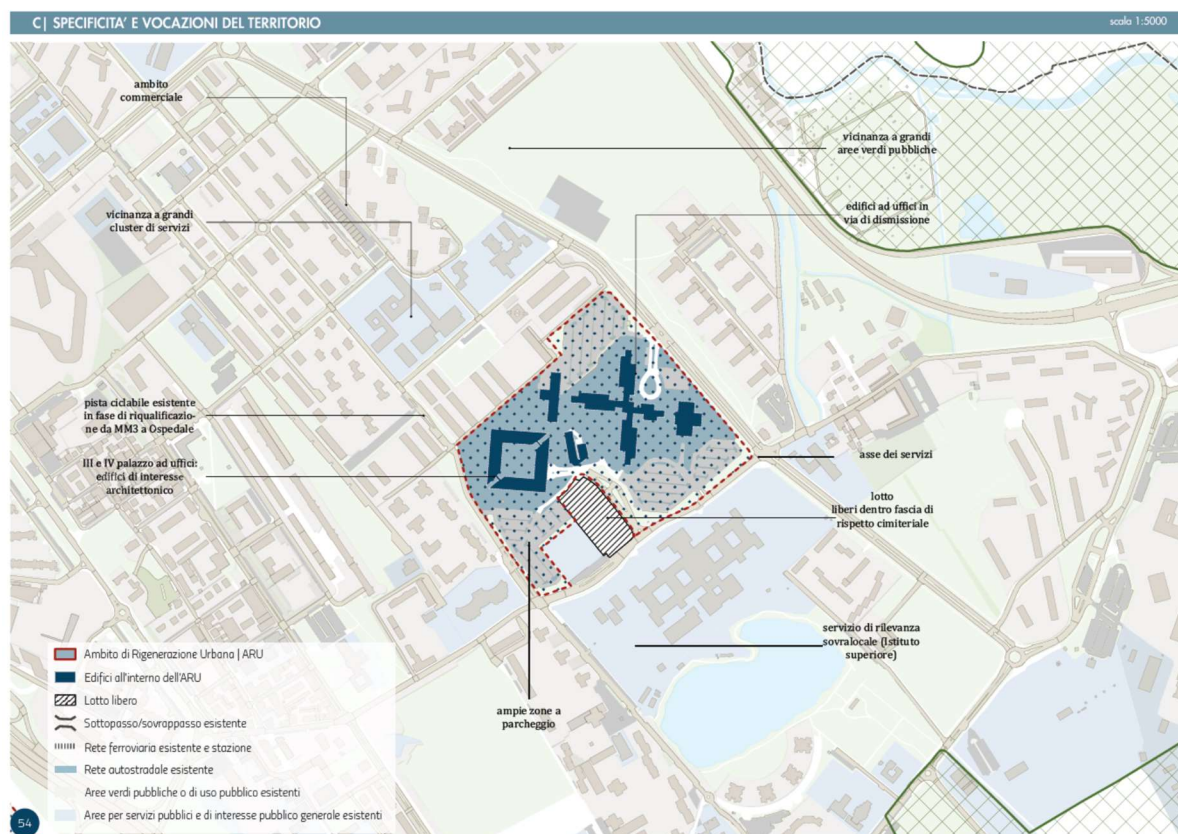
Una porzione dell'ambito ARU02 è anche individuata nella Tav. n. 04.c-PR "Carta delle tutele e vincoli paesistici ambientali" quale "Ambiti del tessuto urbano consolidato terziario di valore architettonico o dell'impianto urbanistico"



2.4.Prescrizioni progettuali

- Dovranno essere salvaguardate le architetture novecentesche presenti nell'Ambito di Rigenerazione Urbana.
- Contestualizzare gli interventi di nuova costruzione e riqualificazione quali opportunità per riconfigurare i fronti strada con la realizzazione di adeguati percorsi ciclopodali.

- Prevedere e realizzare l'insediamento di spazi e servizi di pubblico interesse (Museo dell'Energia e attività didattico-museali legate alla storia industriale di San Donato Milanese) considerando anche la presenza dell'Istituto superiore prospiciente.
- Garantire la creazione di un sistema di spazi pubblici in connessione con i servizi contermini e il sistema del verde.



D | INDIRIZZI TEMATICI

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.



E | SCHEMI DI ASSETTO DEL TERRITORIO

scala 1:5000

SUPERFICI TERRITORIALI

Ambito di Rigenerazione Urbana | ARU - individuazione

SISTEMA INSEDIATIVO

Indicazioni superfici di concentrazione edilizia

SISTEMA DEL VERDE E DEGLI SPAZI PUBBLICI

Aree verdi
 Spazi per possibili usi temporanei

SISTEMA DELLA MOBILITA'

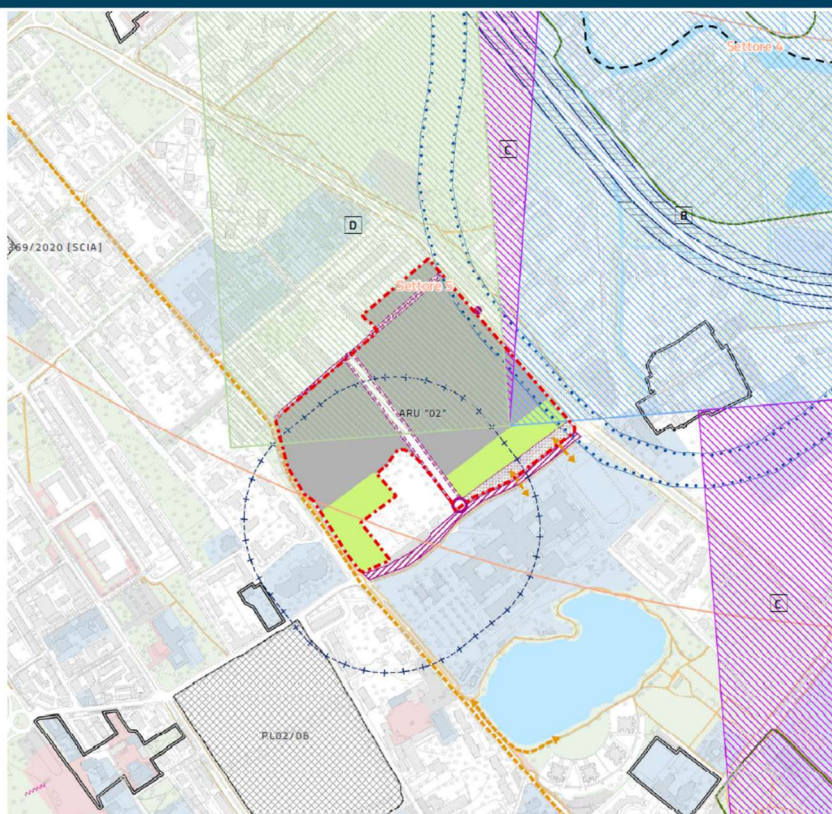
Spazi stradali in previsione
 Spazi stradali pubblici da riqualificare
 Spazi per nodi/rotatorie da riqualificare o in previsione
 Percorsi ciclopedonali da riqualificare/in previsione
 Accessi carrai principali in previsione

SISTEMA DEI PRINCIPALI VINCOLI
(si rimanda allo schema B | vincoli e tutele)

Parco Agricolo Sud Milano
 Zone di tutela B (Aeroporto)
 Zone di tutela C (Aeroporto)
 Zone di tutela D
 Settore 4 - h max ingombri verticali: 134 m slm
 Settore 5 - h max ingombri verticali: 141 m slm (Aeroporto - radar)
 Nuclei di Antica Formazione
 Fasce di rispetto stradali e ferroviarie
 Corridoi di salvaguardia urbanistica ai sensi dell'art. 102 bis della L.R. 12/05
 Aree e attrezzature cimiteriali e relative fasce di rispetto

ELEMENTI DI FONDO

Confine comunale
 Aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale esistenti
 Aree verdi pubbliche e di uso pubblico esistenti
 Spazi per la sosta pubblici o privati ad uso pubblico
 Percorsi ciclopedonali esistenti
 Spazi urbani esistenti
 Ponte, viadotto, sottopassaggio o cavalcavia
 Pianificazione attuativa vigente



3. PROPOSTA DI PROGETTO

La presente proposta di Masterplan per l'ARU02 delinea un **progetto di rigenerazione urbana** tramite un **mix differenziato di funzioni** quali studentato, residenza convenzionata in vendita e residenza libera (attraverso sia la **ristrutturazione degli edifici esistenti** che nuova costruzione), con approfondimenti legati alla ridistribuzione della SL esistente, alla conferma delle scelte volumetriche compositive legate all'ipotesi di sviluppo, conteggio oneri per cambio d'uso, modalità di attuazione dell'intervento, etc.

Rispetto alle vocazioni funzionali indicate dalla scheda di indirizzo ARU02 facente parte del DdP, il mix funzionale proposto prevede l'assenza di destinazione d'uso direzionale e prevede una quota di residenza libera, oltre che convenzionata in vendita; per ciò, essendo in difformità rispetto a quanto previsto dallo strumento vigente, si propone di dar corso ad uno strumento di pianificazione attuativa in variante al PGT vigente, ai sensi degli artt.87 e ss. della L.R. 12/2005 (P.I.I. in variante).

3.1. Analisi del territorio

Partendo dagli spunti contenuti all'interno dei criteri individuati nella scheda d'ambito, l'approccio progettuale finalizzato allo sviluppo di quest'area ha avuto origine dall'opportunità di **rigenerazione urbana** di una porzione del territorio di San Donato che - per la sua **ubicazione centrale**, unita alla futura espansione della rete di **connessione con la Città Metropolitana** - costituisce una grande occasione di realizzazione da parte del privato di molti **servizi di prevalente interesse pubblico**.

I temi salienti nell'impostazione del Piano sono stati:

- Il **Sistema del verde** esistente (Parco "Mattei", Parco "Tre palle", Parco "Laghetto") ed in previsione (Parco Centro Città – PRATONE), integrandolo con un **nuovo grande Parco urbano attrezzato** previsto lungo la Via Martiri di Cefalonia
- La **riqualificazione** veicolare e ciclopeditone **dell'asse viario di Via Martiri di Cefalonia** dall'ambito in direzione OVEST
- La futura fermata della Linea metropolitana **M3 "San Donato Centro"**, prevista nell'angolo EST dell'area, all'incrocio con Viale De Gasperi/Via Martiri di Cefalonia, che consentirà di estendere il collegamento esistente con Milano fino a Paullo
- L'intensificazione della **Rete ciclo-pedonale** esistente, prevedendo l'attraversamento del comparto in oggetto e la connessione con il sistema di mobilità "dolce" presente sul territorio
- La previsione di una **piazza pubblica** - in corrispondenza delle future uscite dalla fermata M3 - che costituirà il nucleo della rigenerazione e rivitalizzazione di questo comparto, sinora utilizzato esclusivamente per la funzione direzionale (diurna)
- La previsione di **servizi di interesse pubblico** all'interno del comparto; sia quelli di tipo **abitativo** (studentato e edilizia convenzionata in vendita) che quelli legati alla **mobilità smart** (bike, scooter e car-sharing), oltre ad esercizi di commercio di vicinato, etc.



Figura 1 - Il sistema del verde

3.2. Concept

Alla base dell'impostazione del Concept del Masterplan sono i seguenti spunti:

- Futura presentazione di un P.I.I. in variante al vigente P.G.T. destinato ad includere le aree dell'ARU02 di proprietà del fondo Atlantic1 e le aree pubbliche oggetto di rigenerazione urbana
- Perimetrazione, all'interno dell'ARU02, dell'**AmbitoFUP** (di proprietà di altro operatore) che ne conserva l'attuale sedime e volumetria, da potersi attuare successivamente alla variante con intervento diretto
- **Demolizione** edificio **MENSA**
- Individuazione di **direttrici Sud-Nord**, assecondando l'orientamento degli edifici esistenti, quali generatrici sia dei collegamenti con i percorsi ciclo-pedonali esistenti che della disposizione dei nuovi edifici in progetto

- **Riconversione di** cospicue aree dedicate ai **parcheggi** di utilizzo pubblico **a verde pubblico** ed aree sia per servizi pubblici che destinate a ricevere le nuove volumetrie di edilizia residenziale.



Figura 2 - Concept

3.3. Superfici oggetto di intervento

Assecondando la previsione del vigente PGT di rifunzionalizzazione degli edifici 3PU e 4PU, non andando ad incrementare la SL già ad oggi ammessa dal vigente PGT (e quindi la SL esistente ed autorizzata cui si aggiunge il bonus volumetrico del +20% già riconosciuto dal PGT ai sensi dell'art.11 comma 5 L.R. 12/2005), ma operando solo attraverso il cambio della loro attuale destinazione d'uso, il carico insediativo – sulla base di quanto già previsto come attuabile dal vigente PGT – non varia; il mix conseguentemente proposto dal nuovo Masterplan prevede sostanzialmente un bilanciamento fra la componente di **servizi** (studentato e edilizia residenziale convenzionata in vendita per un totale di 38.412 mq di SL) e quella di edilizia **residenziale libera** (40.204 mq di SL), così distribuiti:

- **Ristrutturazione del 4PU** con cambio di destinazione d'uso (per metà a **studentato** e metà a **residenziale convenzionata in vendita**), passando dagli attuali 28.813 mq di SL ai 23.412 di futuro utilizzo per la necessaria modifica morfologica dettata dalla nuova funzione

- **Ristrutturazione del 3PU** con cambio di destinazione d'uso a **residenziale libera** passando dagli attuali 34.615 mq di SL ai 25.204 di futuro utilizzo per la necessaria modifica morfologica dettata dalla nuova funzione
- Nuova edificazione di **Edilizia residenziale convenzionata in vendita** per circa 15.000 mq in sostituzione dell'attuale parcheggio nella zona nord dell'ambito
- Nuova edificazione di **Edilizia residenziale libera** per circa 15.000 mq in sostituzione dell'attuale parcheggio nella zona Sud-Est dell'ambito, dove è anche prevista la realizzazione di una grande piazza pubblica e la futura fermata M3 San Donato centro.

Il numero di alloggi in previsione è di circa 880 appartamenti totali, così indicativamente ripartiti:

- **Ristrutturazione del 4PU:**
 - **Studentato:** circa 110 appartamenti (difficile al momento stimare un numero di stanze/posti letto)
 - **Edilizia residenziale convenzionata in vendita:** circa 110 appartamenti
- **Ristrutturazione del 3PU**
 - **Edilizia residenziale libera:** circa 210 appartamenti
- **Nuova edificazione:**
 - **Edilizia residenziale convenzionata in vendita:** circa 250 appartamenti
 - **Edilizia residenziale libera:** circa 200 appartamenti

3.4. Superfici Stato di fatto/progetto e dotazioni pubbliche:

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

3.5.Simulazione conteggio oneri:

La presente simulazione del conteggio oneri è riferita ai valori tabellari vigenti:

SUPERFICI OGGETTO DI INTERVENTO

SIMULAZIONE CALCOLO ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA

4° PALAZZO UFFICI - SL DI PROGETTO					EDILIZIA CONVENZIONATA - RISTRUTTURAZIONE (art. 3 lett. d D.P.R. 380/01)				
SL DA PROGETTO 3° PU	SL 4° PU STUDENTATO 50%	SL 4° PU RESIDENZA CONVENZIONATA 50%	SL NUOVA COSTRUZIONE RESIDENZA CONVENZIONAT A	SL NUOVA COSTRUZIONE RESIDENZA LIBERA	SL PER DESTINAZIONE FUNZIONALE (mq)	VOLUME (SL m X 3 m) (mc)	Tariffe comunali in vigore dal 01.01.2020 - ZONA B (corrispondente agli ambiti delle attività economiche TUC-AE)		
							VALORE TABELLARE O.U.1	VALORE TABELLARE O.U.2	OU1
25.204,00	11.706,00	11.706,00	14.999,30	14.999,30	23.412,00	70.236,00	8,78 €	20,77 €	€ 616.672,08
							TOTALE		€ 1.458.801,72
							RIDUZIONE DEL 60% (L.R. 12/2005 art. 44 comma 8)		2.075.473,80 €
							ONERI RIDOTTI DEL 60%		370.003,25 €
							ULTERIORE RIDUZIONE DEL 50%		875.281,03 €
							ONERI RIDOTTI DEL 50%		246.668,83 €
							TOTALE DOVUTO		583.520,69 €
									123.334,42 €
									291.760,34 €
									415.094,76 €

3° PALAZZO UFFICI - SL DI PROGETTO					EDILIZIA RESIDENZIALE LIBERA - RISTRUTTURAZIONE (art. 3 lett. d D.P.R. 380/01)				
SL DA PROGETTO 3° PU	SL 4° PU STUDENTATO 50%	SL 4° PU RESIDENZA CONVENZIONATA 50%	SL NUOVA COSTRUZIONE RESIDENZA CONVENZIONAT A	SL NUOVA COSTRUZIONE RESIDENZA LIBERA	SL PER DESTINAZIONE FUNZIONALE(m q)	VOLUME (SL m X 3 m) (mc)	Tariffe comunali in vigore dal 01.01.2020 - ZONA B (corrispondente agli ambiti delle attività economiche TUC-AE)		
							VALORE TABELLARE O.U.1	VALORE TABELLARE O.U.2	OU1
25.204,00	11.706,00	11.706,00	14.999,30	14.999,30	25.204,00	75.612,00	8,78 €	20,77 €	€ 663.873,36
							TOTALE		€ 1.570.461,24
							RIDUZIONE DEL 60% (L.R. 12/2005 art. 44 comma 8)		2.234.334,60 €
							ONERI RIDOTTI DEL 60%		398.324,02 €
							TOTALE DOVUTO		942.276,74 €
									265.549,34 €
									628.184,50 €
									893.733,84 €

NUOVA COSTRUZIONE - SL DI PROGETTO					EDILIZIA CONVENZIONATA - NUOVA COSTRUZIONE				
SL DA PROGETTO 3° PU	SL 4° PU STUDENTATO 50%	SL 4° PU RESIDENZA CONVENZIONATA 50%	SL NUOVA COSTRUZIONE RESIDENZA CONVENZIONAT A	SL NUOVA COSTRUZIONE RESIDENZA LIBERA	SL PER DESTINAZIONE FUNZIONALE(m q)	VOLUME (SL m X 3 m) (mc)	Tariffe comunali in vigore dal 01.01.2020 - ZONA B (corrispondente agli ambiti delle attività economiche TUC-AE)		
							VALORE TABELLARE O.U.1	VALORE TABELLARE O.U.2	OU1
25.204,00	11.706,00	11.706,00	14.999,30	14.999,30	14.999,30	44.997,90	8,78 €	20,77 €	€ 395.081,56
							TOTALE		€ 934.606,38
							RIDUZIONE DEL 50%		1.329.687,95 €
							ONERI RIDOTTI DEL 50%		197.540,78 €
							TOTALE DOVUTO*(vedi nota)		467.303,19 €
									197.540,78 €
									664.843,97 €

NUOVA COSTRUZIONE - SL DI PROGETTO					EDILIZIA LIBERA - NUOVA COSTRUZIONE				
SL DA PROGETTO 3° PU	SL 4° PU STUDENTATO 50%	SL 4° PU RESIDENZA CONVENZIONATA 50%	SL NUOVA COSTRUZIONE RESIDENZA CONVENZIONAT A	SL NUOVA COSTRUZIONE RESIDENZA LIBERA	SL PER DESTINAZIONE FUNZIONALE(m q)	VOLUME (SL m X 3 m) (mc)	Tariffe comunali in vigore dal 01.01.2020 - ZONA B (corrispondente agli ambiti delle attività economiche TUC-AE)		
							VALORE TABELLARE O.U.1	VALORE TABELLARE O.U.2	OU1
25.204,00	11.706,00	11.706,00	14.999,30	14.999,30	14.999,30	44.997,90	8,78 €	20,77 €	€ 395.081,56
							TOTALE		€ 934.606,38
							TOTALE DOVUTO*(vedi nota)		1.329.687,95 €

*Nota: Gli oneri primari e secondari relativi alle superfici derivanti da bonus volumetrici andranno scontati del 20% (D.g.r. 5 agosto 2020 - n. XI/3509). Tale superficie verrà calcolata proporzionalmente per ogni edificio in base alla quota effettivamente utilizzata e calcolata per l'intero intervento.

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

3.6. Stima preliminare interventi pubblici:

Si riporta di seguito una preliminare stima parametrica degli interventi di carattere pubblico:

	COMUNE DI SAN DONATO MILANESE			NOTE
	STIMA PARAMETRICA DEGLI INTERVENTI PUBBLICI			
CATEGORIE	mq/n	€/mq	TOTALE OPERE	
Strade e parcheggi a raso in asfalto (compreso illuminazione e rete di raccolta acqua)	11.971,00	100,00 €	1.197.100,00 €	Parcheggi + carreggiata in asfalto via Maritiri di Cefalonia
Parco attrezzato (compreso area cani, percorso vita, area giochi)	23.166,00	70,00 €	1.621.620,00 €	
Piazza, parterre e percorsi pavimentati	21.450,00	200,00 €	4.290.000,00 €	Nuovo asse + Piazza (5000 mq)+ via Martiri di Cefalonia
Campo polifunzionale basket, pallavolo	1	80.000,00 €	80.000,00 €	67.460,00 + 11.948,25 (opere edili+elettrico)
Skate park	1	50.000,00 €	50.000,00 €	
Estensioni reti e sottoservizi	1	500.000,00	500.000,00 €	
Totale			7.738.720,00 €	

4. RIEPILOGO E CONCLUSIONI

La proposta di Masterplan presentata risulta finalizzata ad ottenere una preliminare condivisione da parte dell'Amministrazione Comunale di San Donato Milanese, prima di attivare l'impegno e le risorse economiche necessarie per la presentazione di un P.I.I. in variante al vigente PGT.

La variante proposta va ad incidere unicamente sulle destinazioni funzionali insediabili nell'ARU02, mantenendo il mix di funzioni ad oggi previsto dalla scheda di indirizzo, ma prevedendo la sostituzione dell'attuale destinazione terziario-direzionale con la funzione residenziale.

La ricerca a lungo condotta sul mercato delle locazioni direzionali, a seguito dell'avvenuto rilascio degli spazi della mensa e del 3° palazzo, ha dato esito negativo.

Alla luce delle indagini effettuate sulle richieste del mercato immobiliare, gli obiettivi di riutilizzo e rigenerazione urbana avuti di mira dal vigente PGT possono trovare concreta attuazione soltanto a fronte del riconoscimento della possibilità di insediare funzioni urbane di **edilizia residenziale libera** e di **edilizia residenziale convenzionata in vendita**, che si chiede pertanto possano essere aggiunte alle funzioni di edilizia residenziale sociale per fabbisogni speciali già ad oggi previste dal PGT, che si mantengono e vengono declinate nella realizzazione dello studentato.

In sintesi, la presente istanza, attraverso l'allegata proposta preliminare di Masterplan, prevede sostanzialmente un equilibrio fra le destinazioni d'uso dedicate ai **servizi** (studentato e edilizia residenziale convenzionata in vendita per un totale di 38.412 mq di SL – 48,86% della totale SL) e quelle dedicate all'**edilizia residenziale libera** (40.204 mq di SL – 51,14% della totale SL), garantendo un mix funzionale in grado di soddisfare le esigenze di un territorio, come quello di San Donato, in profonda mutazione per quanto riguarda sia lo svuotamento di interi edifici

dedicati al terziario che la domanda sempre crescente di **servizi di qualità** e di **soluzioni abitative innovative e sostenibili**.

Al fine, inoltre, di favorire la più celere rigenerazione del patrimonio edilizio ad oggi inutilizzato, si chiede di perimetrare all'interno dell'ARU02 l'**AmbitoFUP** di proprietà ENI, che potrà essere successivamente sviluppato anche con intervento diretto, avendo la variante già previsto tutte le necessarie dotazioni pubbliche.

A fronte dei predetti contenuti di variante, peraltro necessari a scongiurare il pericolo di abbandono e decadimento degli immobili, viene assicurata alla comunità la realizzazione di opere pubbliche utili a rigenerare il tessuto urbano di una zona centrale della Città, mediante la realizzazione di una nuova piazza pubblica in corrispondenza della futura fermata della metropolitana, di un grande parco urbano attrezzato con attività ludico sportive, e mediante la riqualificazione di importanti assi viari cittadini, su un'area estesa circa 44.000 mq ed un importo di opere ad oggi stimato in oltre 7,7 milioni di euro, a fronte di oneri di urbanizzazione dovuti per circa 3,3 milioni di euro.

Nessuna variante viene richiesta con riferimento alla quantità di SL insediabile, che resta la medesima ad oggi già prevista dal PGT, ossia quella ad oggi esistente ed autorizzata, cui si aggiunge il bonus volumetrico del 20% già riconosciuto dalla disciplina urbanistica ad oggi vigente.

Il carico urbanistico in termini di abitanti insediabili non subisce incrementi, dal momento che le volumetrie sono già ad oggi realizzabili come funzioni edilizie residenziali, seppure con destinazione residenziale convenzionata anziché libera.



Carlo Bianchi

DeA Capital Real Estate SGR S.p.A.