



# CITTA' DI SESTO SAN GIOVANNI

Medaglia d'Oro al Valor Militare

**SETTORE:** Urbanistica

**Servizio:** Pianificazione e Attuazione urbanistica

**VARIANTE PARZIALE AL P.R.G. VIGENTE AI SENSI DELL'ART.2 COMMA 2 PUNTI b) E i) DELLA L.R. N.23/1997 RELATIVA ALL'AREA CENTRALE DEL QUARTIERE "TORRI EX GES.CA.L." - MARX/LIVORNO**

## RELAZIONE TECNICA

### 1. L'ambito di intervento: il quartiere "Torri ex GES.CA.L."

Tra gli anni 1969 e 1970 il Comitato Centrale dell'Ente GES.CA.L. (GESTione CAse per i Lavoratori) stanziava la somma di sei miliardi di lire per la costruzione di alloggi nel Comune di Sesto San Giovanni. Per la realizzazione dell'intervento l'allora neocostituito C.I.M.E.P. (Consorzio Intercomunale Milanese per l'Edilizia Popolare) assegnò alla GES.CA.L. alcune aree site nelle vicinanze del Borgo di Cascina de' Gatti, incluse nel comprensorio SS/1 del primo Piano di Zona ex L.167/1962 vigente nel Comune.

Aveva così avvio la realizzazione del quartiere delle "Torri ex GES.CA.L.", nell'alveo delle politiche praticate negli anni '60 per fronteggiare l'emergenza abitativa venutasi a creare a seguito della massiccia immigrazione di popolazione dalle aree allora disagiate del nostro paese verso l'hinterland industriale milanese. Il quartiere, che tuttora caratterizza il paesaggio della periferia meridionale del territorio sestese a confine con Milano per la tipologia degli edifici, a torre appunto, e per la *texture* cromatica delle loro superfici, è composto da 24 edifici residenziali che ospitano 440 alloggi di tipologia e dimensioni adatte all'allora composizione standard di nuclei famigliari popolari.

Mentre la GES.CA.L. si assunse l'onere delle realizzazioni residenziali - proprietà attualmente in capo all'A.L.E.R. (Azienda Lombarda per l'Edilizia Residenziale) Milano come risultato di successivi subentri nella proprietà dovuti alla soppressione prima dell'Ente GES.CA.L. ed in seguito dell'I.A.C.P.M. (Istituto Autonomo per le Case Popolari della Provincia di Milano) - il Comune, ai sensi art. 19 della L.n. 167/1962, si fece carico della dotazione di urbanizzazioni primarie e secondarie del quartiere. Al fine di regolamentare l'attuazione del programma di intervento "Torri GES.CA.L." nell'ambito del comprensorio di Piano di Zona SS/1, nel 1973 veniva stipulato un atto preliminare tra Comune di Sesto San Giovanni, C.I.M.E.P., GES.CA.L. e I.A.C.P.M.

Secondo gli obblighi assunti nel suddetto atto e nelle successive integrazioni attuative, il Comune di Sesto San Giovanni, oltre a progettare e realizzare le urbanizzazioni primarie e secondarie, tra le quali le attrezzature scolastiche di via Marx/via F.lli Di Dio, la viabilità e i sottoservizi principali, se ne assunse i successivi oneri di esercizio, di manutenzione e di gestione, impegnandosi altresì al mantenimento della loro destinazione pubblica e/o di interesse generale a servizio del quartiere. Va precisato a tal proposito che la proprietà delle aree è stata formalmente trasferita da A.L.E.R. al demanio comunale solo di recente, stante le pendenze relative alla determinazione delle indennità di esproprio da corrispondersi ai proprietari originari, con l'atto di "Cessione dalla Azienda Lombarda Edilizia Residenziale Milano - A.L.E.R. al Comune di Sesto San Giovanni di immobili in Sesto San Giovanni, inseriti nel Piano di Intervento ex GES.CA.L." stipulato avanti il Segretario Generale comunale lo scorso 28.04.2005.

*Responsabile del procedimento*

Arch. Capurro

*Tel.int.*

*Pratica trattata da*

Arch. Maggiore - Arch. Indovin

*Tel.int.* 331

Nel corso degli anni successivi, a seguito dell'evolversi della programmazione e delle realizzazioni nell'ambito del comprensorio di Piano di Zona SS/1, il quartiere ha visto la realizzazione di ulteriori interventi di Edilizia Economico Popolare, alcuni dei quali di proprietà comunale – quali gli stabili di via K. Marx 606 e di via M. Curie - ovvero attuati dall'I.A.C.P.M. – quale lo stabile di via Marx.

Nel contempo l'impegno del Comune di Sesto San Giovanni a favore dell'insediamento "Torri ex GES.CA.L." e dell'ambito allargato al quartiere, non è venuto meno: infatti in risposta alle numerose problematiche poste dall'insediamento - sia in rapporto al suo monotematismo funzionale ed all'assenza di *mixité* sociale, sia in relazione alla tipologia urbana "aperta" che, in quanto accompagnata da una inadeguata progettazione degli spazi connettivi, ha prodotto oggettivi problemi sia riguardo agli usi di tali aree, sia in relazione alla scarsa qualità realizzativa degli immobili – è stato dato corso d una serie di programmi, progetti ed interventi che hanno dato risposte, seppur parziali, ai problemi posti dagli abitanti.

A tal proposito è opportuno segnalare i principali interventi posti in essere nell'ultimo decennio :

- Programma Quadriennale E.R.P. 92-95: nella seconda metà degli anni Novanta vengono realizzati diversi interventi di riqualificazione urbana sul territorio sestese sia su proprietà comunali che I.A.C.P.M./A.L.E.R., tra i quali, nell'ambito considerato, l'adeguamento degli edifici residenziali alla normativa sulla sicurezza degli impianti e sul superamento delle barriere architettoniche in via Marx 606, via Livorno 210 e in via F.lli Di Dio 175, la riqualificazione dell'ex scuola di via Marx/via Volontari del Sangue in centro per servizi di quartiere, la realizzazione di aree verdi attrezzate in via Marx/via Volontari del Sangue, via Milano/via F.lli Di Dio. Via F.lli Di Dio/via Crescenzago e via Livorno;
- Programma realizzato grazie alla rilocalizzazione di fondi residui della Regione Lombardia a valere sul Programma Quadriennale E.R.P. 92-95: manutenzione straordinaria delle facciate di alcuni degli edifici a torre del quartiere di proprietà A.L.E.R.;
- Programma Integrato d'Intervento Milano – Pace: nell'area compresa tra le Vie Milano, Pace e Mantova (immediatamente a nord – ovest del Quartiere) è prevista la realizzazione di un edificio a destinazione residenziale e commerciale, un edificio E.R.P. da destinare alla locazione a canone sociale e un edificio da destinare a residenza temporanea per lavoratori e studenti realizzato come standard aggiuntivo a servizio della città;
- realizzazione di nuovo percorso ciclabile su Via K. Marx: l'intervento ha il duplice obiettivo di collegare il quartiere e più in generale la parte meridionale del territorio sestese con le aree centrali della città, consentendo la prosecuzione del percorso ciclabile, attraverso le piste già realizzate, sino al Parco Nord, e inserirsi nel nuovo sistema di piste in progetto per il Parco della Media Valle del Lambro;
- ristrutturazione edificio E. R. P. in Piazza della Chiesa 33: l'intervento riguarda uno stabile di proprietà comunale sito nel nucleo storico di Cascina Gatti (immediatamente a nord – est del Quartiere).

## **2. La Pianificazione Urbanistica Generale vigente**

Tali interventi si collocano evidentemente nell'ambito di un piano di completamento e di complessiva riqualificazione del quartiere, e sono resi in gran parte attuabili in proporzione alle risorse pubbliche destinate al settore dell'edilizia economico-popolare e dei relativi servizi episodicamente, e sempre più raramente ed in forma selettiva, erogati da Stato e Regione.

Sotto il profilo della pianificazione urbanistica generale, la connotazione fisica e sociale del quartiere venne determinata a partire dalla fine degli anni '60 : infatti con Deliberazione dell'Assemblea Consortile n.61 del 17 luglio 1969 il CIMEP adottava il "Piano delle zone da destinarsi all'edilizia economico-popolare nel territorio dei Comuni aderenti al Consorzio". In detto piano era compreso anche il comprensorio SS/1 sito nel Comune di Sesto san Giovanni.

Per Sesto San Giovanni il Piano di Zona venne adottato contestualmente ad un Programma di Fabbricazione sotto l'incalzare del macroscopico e convulso sviluppo urbano che interessava il territorio metropolitano, e quello sestese in particolare, negli anni a cavallo della metà del secolo scorso.

Le scelte effettuate dall'arch. Bottoni, progettista del comprensorio SS/1, è stata quella di configurare un nuovo quartiere di e.e.p. nelle aree allora agricole che circondavano il borgo di Cascina de' Gatti, delimitate a nord dal viale Edison, ad est da una prevista viabilità di scorrimento collegata alla tangenziale nord di Milano, a sud dal confine comunale di Milano, e ad ovest da viale Rimembranze.

Il progetto "Bottoni" prevedeva l'organizzazione del nuovo insediamento urbano secondo un modello lineare, sviluppato a partire da un'arteria viaria, detta "strada vitale" (l'odierna via Marx), su cui si attestavano le attività commerciali e i servizi di quartiere. Gli edifici residenziali, per i quali era prevista una tipologia a torre, venivano organizzati in nuclei di 3 unità circondate da fasce di verde protetto destinate ad ospitare attrezzature per il gioco e lo sport.

Il comprensorio SS/1 è stato originariamente dimensionato per una capacità insediativa teorica di 27.417 abitanti e prevedeva uno standard di 16,17 mq/abitante. Complessivamente la superficie territoriale del comprensorio assommava a mq. 915.000 a cui corrispondeva un indice territoriale di 20.975 mc/ha.

Il Piano di Zona venne definitivamente approvato con Decreto Ministeriale n.260/1971 e pressoché contestualmente la GESCAL; tramite l'allora Istituto Autonomo Case Popolari (IACP) avviò il consistente programma di attuazione del comprensorio SS/1 con la realizzazione, su di un'area di circa mq. 127.200, di un dell'insediamento residenziale "Torri Gescal" dimensionato per circa per 4.824 nuovi abitanti.

Ma già agli inizi degli anni Settanta si rese necessaria una sostanziale rivisitazione del Piano di Zona che comportò, in sintesi, una riduzione degli abitanti insediabili ed un contestuale incremento della dotazione di aree a servizi, ottenuto anche a seguito delle riduzione delle aree fabbricabili e delle densità previste. Le varianti procedettero anche nei decenni successivi, a fronte di un fabbisogno di edilizia economica popolare ben lungi dall'essere soddisfatto, ferma comunque restando l'impronta morfologica ed infrastrutturale determinata dal progetto Bottoni. Il Piano di Zona ha infine esaurito la sua efficacia nell'aprile del 1991.

Sotto il profilo della pianificazione urbanistica generale, il PRG "Gregotti" a partire dalla sua adozione intervenuta nel 1994 e successivamente il "PRG 2000" approvato definitivamente nel maggio dello scorso anno, hanno ricognito lo stato di fatto del quartiere come definito dalla programmazione di edilizia economico popolare (e.e.p.) richiamata al punto precedente, riconducendo gli immobili e le relative pertinenze alla disciplina delle zone residenziali consolidate di cui all'art. 23 delle Norme Tecniche di Attuazione mentre le relative zone a servizi sono state ricondotte alla disciplina dell'art. 33 delle NTA "Aree per attrezzature e servizi pubblici e per attrezzature e servizi privati di uso e di interesse pubblico, con le seguenti specificazioni :

- parchi, verde attrezzato (capoverso 3°, Il gruppo, punto v dell'art.33);
- attrezzature per l'istruzione primaria (capoverso 3°, I gruppo, punto i dell'art.33) per quanto riguarda le attrezzature scolastiche.

La pianificazione generale ratifica quindi l'assetto determinato dalla forte progettualità che ha sempre riguardato il tema del quartiere di edilizia economico-popolare, ed in particolare a Sesto San Giovanni il quartiere "Torri ex GES.CA.L.", per ricondurlo ad un ambito regolamentare che prende atto della situazione esistente rinviando, in funzione degli strumenti di pianificazione e/o di programmazione attuativa e di finanziamento che progressivamente si sono resi e si renderanno disponibili, alla progettazione delle opere la definizione degli interventi di riqualificazione ed il reperimento delle relative risorse.

Programmaticamente, il PRG riconosce al quartiere il ruolo di polo urbano, connotato dalla forte presenza di edilizia sociale che si intende riqualificare anche attraverso la realizzazione di un sistema di relazioni ciclopedonali qualificate, coordinata con le aree verdi ed i servizi esistenti, di connessione con il

centro urbano attuale e con le future trasformazioni delle aree ex Falck a nord nonché col sistema delle grandi aree a verde e dei servizi sportivi di rilevanza urbana a sud-ovest.

### **3. La riqualificazione urbana e sociale : il Contratto di Quartiere**

Per il perseguimento di questi obiettivi, il Comune di Sesto San Giovanni ha colto anche l'occasione offerta dal Programma Nazionale "Contratti di Quartiere II", promosso dal Ministero delle Infrastrutture e Trasporti, finalizzato all'attuazione di una serie coordinata di interventi integrati sotto i profili edilizi e sociali, in quartieri degradati di edilizia residenziale caratterizzati da una significativa presenza di patrimonio immobiliare residenziale di proprietà pubblica.

Infatti, come noto, il Comune di Sesto San Giovanni ha predisposto, in accordo con l'A.L.E.R. Milano, il progetto "Parco delle Torri", relativo al quartiere in questione "ex Ges.Ca.L. Marx-Livorno", presentato alla Regione Lombardia congiuntamente ad A.L.E.R. Milano e classificato nella graduatoria in posizione utile per l'ottenimento dei fondi richiesti<sup>1</sup>.

Gli interventi, sinteticamente, riguardano :

- la riqualificazione del patrimonio E.R.P. relativamente agli immobili di via Marie Curie 65 (proprietà comunale), via Karl Marx 606 (proprietà comunale), via Marx 495 (proprietà A.L.E.R.), via Livorno 276 (proprietà ALER);
- la realizzazione di un nuovo nucleo di attrezzature pubbliche e di interesse pubblico integrato a edilizia residenziale pubblica e/o di interesse generale;
- la riqualificazione della Scuola Media VII in via F.lli Di Dio;
- la realizzazione di una centrale di cogenerazione;
- la riqualificazione delle aree verdi attrezzate comprese tra via Livorno, via Marx e via F.lli Di Dio e via Marx, via Lombardia.

Per quanto riguarda il progetto di riqualificazione morfologica e funzionale degli spazi aperti, il progetto ripropone di riqualificare le "aree libere" attraverso un rifacimento del tessuto connettivo del quartiere, che ne reinterpreti le caratteristiche morfologiche, ed in particolare :

- la rilettura della matrice morfologica geometrica sulla base della quale è impostato l'originario quartiere "Torri Ges.Ca.L.", rapportata alla differente, e per alcuni versi episodica, giacitura degli edifici successivi ed all'originaria traccia del tessuto agricolo storico che governa l'insediamento di Cascina Gatti ;
- la riqualificazione degli spazi a verde e non edificati che, per la collocazione del quartiere in relazione al territorio comunale, possono, se adeguatamente progettati, costituire un'importante risorsa anche per la città nel suo complesso, assumendo un ruolo di integrazione/connessione con i "centri" urbani esistenti e futuri.

Nella logica della strutturazione di una rete di luoghi riconoscibili e al contempo di servizio alla comunità, il Contratto di Quartiere prevede, tra l'altro, la realizzazione di una piccola piazza, situata in posizione centrale e baricentrica rispetto al contesto, delimitata da due nuovi stabili, di altezze comprese fra i tre e i quattro piani fuori terra, che comprenderanno, al piano terreno, gli spazi destinati ad ospitare attività pubbliche e di interesse pubblico per una dimensione di circa 680 mq di superficie lorda pavimentata e, ai piani superiori, circa 28 alloggi di edilizia residenziale pubblica e/o di interesse generale con superfici variabili fra i 60 e i 90

---

<sup>1</sup> Complessivamente l'entità del cofinanziamento richiesto da A.L.E.R. Milano e Comune di Sesto San Giovanni è pari a € 24.626.298,345, di cui € 18.690.567,02 per gli interventi sul patrimonio E.R.P. e € 5.935.731,325 per opere infrastrutturali.

mq. La piazza si trova all'incrocio tra il percorso pedonale alberato che si snoda tra le torri, e una nuova pensilina che prosegue il percorso coperto esistente tra i due corpi di fabbrica. Questo percorso è stato poi esteso sulla via Carlo Marx per collegare le pensiline delle fermate degli autobus e la chiesa di Santa Maria Nascente, realizzando in questo modo un collegamento protetto tra le principali attività del quartiere.

Il nuovo nucleo di attrezzature pubbliche e di interesse pubblico integrato da edilizia residenziale pubblica e/o di interesse generale incrocia la diagonale che interseca i due settori di edificazione in cui è divisa l'area "Torri ex GES.CA.L." e sarà quindi visibile da entrambi assumendo, nelle intenzioni del progettista, anche visivamente la funzione di punto di riferimento del quartiere.

La proposta progettuale si pone l'obiettivo di restituire unitarietà all'impianto urbano e riconoscibilità al quartiere non solo attraverso il ridisegno degli spazi pubblici e "connettivi" ma altresì, in termini funzionali, con l'implementazione delle attrezzature pubbliche e di pubblico interesse esistenti al fine di configurare nuovi punti di aggregazione e "centralità" per il quartiere. A questo proposito le funzioni pubbliche e di interesse pubblico sostenute dall'edificio costituiscono parte integrante e non rinunciabile del Contratto di Quartiere, in quanto sede delle attività relative al progetto di riqualificazione e promozione sociale del quartiere "Torri ex GES.CA.L." che si sviluppa non solo con l'insediamento di attività socio-culturali tipiche – quali la Biblioteca di quartiere, il Centro di Aggregazione, Ascolto e Sostegno Territoriale, la Custodia sociale, il Laboratorio per la salute mentale e la gestione sociale del sistema verde pubblico, il Centro per la biodiversità – ma promuovendo, con l'insediamento di nuovi abitanti non appartenenti alle categorie sociali dell'edilizia residenziale pubblica, quella *mixité sociale* attualmente inespressa.

Sulla base di tali caratteristiche, in sede di valutazione del Contratto di quartiere da parte della Regione Lombardia, l'intervento di realizzazione di un nuovo nucleo di attrezzature pubbliche e di interesse pubblico integrato a edilizia residenziale pubblica e/o di interesse generale ha permesso di apportare al programma complessivo punteggi relativi ai seguenti requisiti :

- l'adeguamento e incremento della dotazione di opere infrastrutturali e di servizi, grazie anche alla realizzazione degli spazi al piano terreno destinati a Biblioteca di quartiere, Centro di Aggregazione Territoriale, Ascolto e sostegno territoriale, Custodia sociale, Laboratorio per la salute mentale e la gestione sociale del sistema verde pubblico, Centro per la biodiversità;
- l'incremento della funzionalità del contesto urbano, dovuto alla diversa composizione sociale dell'utenza (grazie all'insediamento di personale delle Forze dell'Ordine non appartenenti alle categoria reddituali di edilizia economico-popolare inizialmente ipotizzato) e all'inserimento di spazi per attività di interesse pubblico gestite da soggetti del terzo settore;
- l'adozione di soluzioni costruttive per la qualità del manufatto edilizio e del servizio residenziale offerto, motivata dalla attesa flessibilità del layout degli alloggi previsti dall'intervento in oggetto;
- la capacità della proposta di generare addizionalità di risorse pubbliche e private, dovuta dalla attesa presenza di diverse modalità di finanziamento degli interventi.

A quest'ultimo proposito va rilevato che, come per tutti i programmi di nuova generazione, l'ottenimento dei finanziamenti ministeriali è condizionato dalla presenza sinergica di quote di cofinanziamento regionali e reperite, a vario titolo, dai comuni proponenti. Nel caso in questione l'intervento per la realizzazione di un nucleo di attrezzature pubbliche e di interesse pubblico integrato a edilizia residenziale pubblica e/o di interesse generale rileva in quanto si prevede venga attuato con risorse private, o equiparabili : in particolare il nucleo di servizi pubblici potrà essere realizzato a compensazione della disponibilità edificatoria residenziale prevista.

#### **4. Profili di variante allo strumento urbanistico vigente per l'attuazione del progetto di Contratto di Quartiere**

L'intervento relativo ad un nuovo nucleo di attrezzature pubbliche e di interesse pubblico integrato ad edilizia residenziale pubblica o di interesse generale, e localizzato secondo i criteri sopra esplicitati, ricade nelle "Aree per attrezzature e servizi pubblici e per attrezzature e servizi privati di uso e di interesse pubblico o di interesse generale", disciplinate dall'art.33 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore. Nell'azonamento di Piano, l'area interessata dall'intervento – e cioè l'area centrale del quartiere "Torri ex Gescal" – è specificamente destinata a "parco, verde attrezzato".

Come noto, l'art.33 prevede che l'Amministrazione Comunale possa "approvare progetti di attrezzature e servizi pubblici ed attrezzature e servizi privati di interesse ed uso pubblico diverse da quelle indicate sulle tavole senza che ciò comporti variante al presente piano regolatore", eccezion fatta proprio per le destinazioni d'uso preordinate alla realizzazione di parchi e di verde attrezzato. Questa regola generale ammette un'eccezione nelle "Disposizioni particolari" di cui al comma 6 dello stesso articolo, che prevedono la possibilità di realizzare alcune attrezzature private di uso e di interesse pubblico sulle aree ivi disciplinate, già di proprietà pubblica o che saranno oggetto di espropriazione, anche destinate a parchi e verde attrezzato, mediante concessione di diritto di superficie.

Per quanto riguarda le "destinazioni d'uso" dei "servizi" realizzabili sulle aree disciplinate all'art.33, le norme presentano una loro elencazione sia al punto 3 del medesimo articolo, che all'art. 4 comma 4; in particolare quest'ultima disposizione attribuisce all'elenco delle attrezzature e servizi privati di uso e di interesse pubblico o di interesse generale che possono essere conteggiati nella dotazione globale di servizi ed attrezzature offerta sul territorio comunale, un valore puramente esemplificativo. Va altresì precisato che tra i "servizi" elencati, le tipologie residenziali presenti fanno riferimento esclusivamente a particolari categorie d'utenza (anziani e studenti) e/o alla temporaneità della condizione abitativa (case destinate a residenza temporanea per i lavoratori).

Pertanto, il nucleo edilizio a funzioni miste, servizi e residenza, previsto dal Contratto di Quartiere denominato "Parco delle Torri", rileva sotto il profilo urbanistico in quanto presenta alcuni aspetti di non perfetta coerenza rispetto alla disciplina di Piano vigente nell'area ove il programma lo colloca.

Infatti, in primo luogo, l'intervento prevede, sull'area in questione, l'insediamento di funzioni residenziali pubbliche o sociali, che attualmente non risultano contemplate dalle norme di Piano. E' quindi necessario esplicitare l'ammissibilità di tali funzioni per garantire in termini chiari la compatibilità urbanistica dell'intervento.

In secondo luogo, stante le caratteristiche integrate dell'intervento, teso a promuovere la realizzazione di un centro in grado di innalzare la dotazione di servizi e l'offerta abitativa del contesto, è necessario rivedere quegli aspetti delle norme che, al fine di tutelare nel tempo il mantenimento dell'interesse pubblico rappresentato dalle attrezzature esistenti e previste sulle aree disciplinate all'art.33 delle N.T.A., ne prevedevano la proprietà pubblica ammettendo l'intervento diretto di soggetti privati solo attraverso l'eventuale concessione di diritto di superficie. Nel caso in questione è evidente l'interesse dell'Amministrazione a consentire più ampi margini all'impulso dell'iniziativa privata al fine di ottenere quella *mixité sociale* richiesta e dichiarata nell'ambito del Contratto di Quartiere delineando altresì un equilibrato rapporto tra il valore immobiliare dell'intervento privato ed il contestuale reperimento di adeguate risorse da parte del Comune da reinvestire nella realizzazione degli interventi pubblici.

Infine, il nuovo insediamento abitativo da realizzare a seguito dell'intervento, pur avendo una funzione integrativa rispetto alla prevista realizzazione di attrezzature di uso pubblico e assumendo rilevanza ai fini del perseguimento dell'interesse generale per le motivazioni già espresse ai punti precedenti e meglio evidenziate nel progetto di Contratto di Quartiere, eleva il fabbisogno di servizi primari in ragione dei nuovi abitanti previsti. Deve essere quindi accompagnato da un adeguato incremento della dotazione di servizi pubblici e di uso pubblico per non incidere negativamente sul bilancio degli standard urbanistici compiuto nel Piano Regolatore.

## 5. Definizione della variante in norma ed in azzonamento del PRG vigente

La variante parziale al P.R.G. vigente così concepita si limita ad innovare la disciplina urbanistica dell'area di intervento, apportandovi le seguenti modifiche:

- una variazione dell'azzonamento di Piano relativo alle "Aree per attrezzature pubbliche e private di interesse pubblico", di cui al Capo III delle N.T.A., che individua esplicitamente tra esse le "aree per attrezzature e servizi pubblici e per attrezzature e servizi privati di uso e di interesse pubblico o di interesse generale integrate ad interventi di edilizia residenziale pubblica e/o di interesse generale", circoscritte alla localizzazione dell'ambito oggetto di variante;
- la conseguente specifica alla normativa del P.R.G. vigente relativa al Capo III, introducendo nelle norme di Piano un nuovo art.33 bis che, nel disciplinare l'area oggetto di variante, ripropone il testo dell'articolo pari numero modificato (tale specifica viene evidenziata nell'allegato testo dell'art.33 bis confrontato con l'originario art.33 delle NTA del PRG vigente)

Quest'ultima scelta è stata dettata da due concomitanti fattori di ordine tecnico. Da un lato, le modifiche da apportare all'art.33 avrebbero interessato in diversi punti il testo della norma intervenendo puntualmente su disposizioni che, nel caso specifico, apparivano inadeguate o di difficile e controversa applicazione. Dall'altro era necessario, pur a fronte di tali modifiche, assicurare la sopravvivenza dell'art.33 nella sua formulazione originaria per tutte le aree "a servizi" del territorio comunale non interessate dalla variante.

Per garantire chiarezza e univocità al testo normativo, si è quindi deciso di mantenere integro l'art.33, per conservarne intatta la valenza generale, e ricondurre ad un diverso articolo ad essa specificamente dedicato, la rinnovata disciplina dell'area oggetto della variante.

In dettaglio, le modifiche apportate all'art.33, o in altri termini le innovazioni contenute nell'art.33 bis, interessano principalmente i paragrafi sulle definizioni, gli obiettivi e le destinazioni d'uso, più marginalmente quelli sulle modalità di attuazione e le prescrizioni particolari. Esse rappresentano solo in parte reali variazioni della disciplina urbanistica, per il resto si possono riassumere in precisazioni e alleggerimenti del testo normativo.

Nel paragrafo "1. Definizione" viene chiarito che nelle aree in questione devono essere realizzate attrezzature collettive e contestualmente interventi di edilizia residenziale pubblica e/o di interesse generale. La precisazione asseconda e conferma le linee di azioni espresse nel Contratto di Quartiere che promuovono, nell'ambito oggetto di variante, la creazione di un centro integrato in grado di innalzare la dotazione di servizi, l'offerta abitativa e la qualità urbana ed ambientale del comprensorio ex Lege 167 di Cascina Gatti., con la compresenza e la sinergia tra funzioni pubbliche e residenza economica popolare. Sotto l'aspetto disciplinare, l'introduzione dell'edilizia residenziale pubblica in un'area vincolata "a servizi" è da considerare compatibile con la sua destinazione urbanistica poiché, come già sopra illustrato, questa forma di intervento abitativo può assumere, alla luce delle recenti elaborazioni normative e disciplinari, una rilevanza ai fini del perseguimento dell'interesse pubblico e generale <sup>2</sup>.

Nel paragrafo "2. Obiettivi del Piano" viene ribadita la necessità di realizzare un intervento edilizio che, dedicato a servizi collettivi e ad edilizia residenziale pubblica e/o di interesse generale, produca un innalzamento del livello di qualità urbana del quartiere. Si tratta di una precisazione rivolta a mantenere la

---

<sup>2</sup> Quale precisazione di carattere eminentemente tecnico, nel paragrafo delle definizioni è stato eliminato il riferimento alle aree a "servizi" comprese negli ambiti di trasformazione urbanistica che - presente nell'art.33 per la sua valenza di carattere generale - nel caso specifico perde significato poiché l'area centrale del quartiere "Torri ex Gesca" è compresa nel tessuto urbano consolidato.

dovuta coerenza tra il paragrafo delle definizioni e quello degli obiettivi che, come è del tutto evidente, sono strettamente legati da un nesso consequenziale.

Anche le modifiche al paragrafo "3. Destinazioni d'uso" sono rivolte a garantire una stretta integrazione funzionale tra abitazioni e attrezzature collettive. Queste modifiche, infatti, semplificano senza sostanziali innovazioni il capoverso "3°. Destinazioni d'uso principali"<sup>3</sup> - dedicato all'elencazione delle attrezzature e degli spazi pubblici - e introducono l'edilizia residenziale pubblica nel capoverso sulle destinazioni d'uso complementari, riaffermando in tal modo, per la funzione abitativa, il ruolo integrativo più volte declamato nei paragrafi sulle definizioni e gli obiettivi di Piano<sup>4</sup>.

Su analoghi presupposti viene sensibilmente variato il capoverso "3b. Destinazioni d'uso complementari", ovvero quelle conseguibili mediante l'intervento privato sostitutivo della mano pubblica. Anche in tal caso, infatti, viene richiesto che le attrezzature di interesse pubblico o generale siano costruite contestualmente ai complessi di edilizia residenziale pubblica e/o di interesse generale<sup>5</sup>.

Le innovazioni apportate ai paragrafi sulle modalità di attuazione e le prescrizioni particolari<sup>6</sup> appaiono, sotto il profilo urbanistico, meno rilevanti di quelle precedentemente descritte. Esse, infatti, non comportano radicali innovazioni alla disciplina di Piano ma sono orientate ad alleggerirla e semplificarla avendo cura di garantire, nella fase attuativa degli interventi, più ampi margini di impulso e proposta per i soggetti privati e maggiore libertà di scelta per l'Amministrazione Comunale.

Le modifiche al paragrafo "5. Modalità attuative" ne mantengono la struttura originaria, che fa perno da un lato sulla facoltà del Comune di espropriare le aree "a servizi" per la realizzazione di attrezzature pubbliche, e dall'altro sulla possibilità dei proprietari delle aree stesse di richiedere al Comune l'autorizzazione a realizzare attrezzature private di interesse pubblico o generale qualora l'Amministrazione Comunale non abbia avviato il processo decisionale sull'utilizzo pubblico dei suoli<sup>7</sup>.

Le modifiche rendono più efficace questo costruito normativo: estendono l'esproprio anche alla realizzazione di interventi di interesse pubblico (tra i quali l'edilizia residenziale pubblica) incrementando in tal modo le possibilità di azione del Comune e, d'altro canto, danno la possibilità ai proprietari delle aree di richiedere al Comune l'autorizzazione a realizzare attrezzature private di interesse pubblico e generale integrate ad edilizia residenziale pubblica fintanto che l'Amministrazione Comunale non abbia approvato il progetto definitivo delle opere e interventi previsti sulle aree stesse.

Le innovazioni al paragrafo "6. Disposizioni particolari" sono di analogo tenore. Anche in questo caso viene mantenuta l'originaria impostazione del paragrafo che consente al Comune di mettere a disposizione le proprie aree "a servizi" per la realizzazione di attrezzature private di interesse pubblico o generale. Le innovazioni sono rivolte solo ad ampliare i margini di discrezionalità dell'Amministrazione Comunale, che per favorire la realizzazione, da parte di soggetti privati, di attrezzature integrate ad insediamenti di edilizia residenziale pubblica, può concedere le aree in diritto di superficie o procedere alla loro alienazione qualora non ravvisi ragioni per il mantenimento del diritto di proprietà.

---

<sup>3</sup> In particolare, per agevolare la lettura del testo normativo cancellano l'elenco delle attrezzature e spazi pubblici e lo sostituiscono con un rimando al capoverso 3.a dell'art.33, che contiene un elenco identico a quello cancellato.

<sup>4</sup> Nel paragrafo sulle destinazioni d'uso complementari è stato cancellato il riferimento ad uffici amministrativi, spazi di supporto, attività di ristorazione e altre funzioni ritenute non compatibili con la disciplina urbanistica dell'area centrale del quartiere "Torri ex Gesca".

<sup>5</sup> Nel paragrafo sulle "altre destinazioni d'uso" viene cancellata la disposizione che regola le aree comprese in piani e programmi attuativi poiché l'area centrale del quartiere "Torri ex Gesca" non è interessata da tali strumenti urbanistici. Nel caso specifico, questa disposizione perde quindi significato.

<sup>6</sup> Che, peraltro, si dimostra coerente con la sentenza n°179/99 della Corte Costituzionale e con la recente normativa statale e regionale in materia di vincoli urbanistici.

<sup>7</sup> Nei paragrafi sulle modalità di attuazione e sulle prescrizioni particolari vengono inoltre eliminati alcune disposizioni di carattere generale che non sono applicabili all'area centrale del quartiere "Torri ex Gesca".

Per rispondere all'esigenza, avvertita dalla presente variante urbanistica <sup>8</sup>, di garantire la dotazione globale di aree "a servizi" reperita dal Piano Regolatore, le modifiche ai paragrafi "5. Modalità attuative" e "6. Disposizioni particolari" individuano gli strumenti per il reperimento degli standard urbanistici necessari ad assicurare la copertura del fabbisogno indotto dalla componente di edilizia residenziale pubblica compresa nell'intervento. In entrambi i capoversi, che affidano ad una convenzione la regolazione dei rapporti tra il Comune e i soggetti attuatori degli interventi di interesse pubblico o generale, si è quindi introdotto, come contenuto convenzionale obbligatorio, l'individuazione dei modi di reperimento degli standard urbanistici, che potrà avvenire nelle forme più opportune, nel rispetto della vigente normativa in materia e tenendo conto delle caratteristiche peculiari dell'intervento e delle specifiche necessità da questo stesso generate.

## **6. Tipologia di variante ai sensi dell'art.25 della Legge regionale 11 marzo 2005 n°12 "Legge per il governo del territorio"**

La recente Legge Regionale 12/2005 - che ha radicalmente rinnovato il quadro della pianificazione territoriale e urbanistica della Lombardia - all'art.25, primo comma, ha concesso ai comuni dotati di piani regolatori redatti secondo la previgente Legge 51/75 di approvare atti di programmazione negoziata, progetti di adeguamento di insediamenti produttivi ex art.5 del Decreto del Presidente della Repubblica 44/98 e, per quanto è ora di interesse, varianti urbanistiche nel rispetto dei requisiti e secondo i procedimenti delineati rispettivamente agli artt.2, comma 2 e 3 della Legge Regionale 23/97.

La presente variante urbanistica si avvale di quest'ultima possibilità, proprio in relazione alla sua coerenza con le indicazioni contenute nell'art.2, comma 2 della Legge Regionale 23/97. Si può, infatti, dimostrare che essa ricade nelle fattispecie di cui alle lettere b) e i) dell'indicato comma.

La lettera b) ora richiamata descrive le varianti "volte ad adeguare le originarie previsioni di localizzazione dello strumento urbanistico generale vigente, alla progettazione esecutiva di servizi e infrastrutture di interesse pubblico, ancorché realizzate da soggetti non istituzionalmente preposti".

In questo paradigma può essere, con tutta evidenza, ricondotto l'intervento sull'area centrale del quartiere "Torri Gescal" (interessato dalla variante) che, come noto, da esecuzione alle previsioni di attrezzature e servizi pubblici e di interesse pubblico o generale contenute nel Contratto di Quartiere e, nello specifico, ne persegue fedelmente gli obiettivi di riqualificazione urbana e sociale, anche attraverso l'integrazione delle attrezzature stesse con un complesso di edilizia residenziale pubblica e/o di interesse generale con funzioni di completamento e di presidio.

La rispondenza della variante alla fattispecie di cui alla lettera i) viene anch'essa dimostrata facendo riferimento alle peculiarità dell'intervento, che è fortemente connotato da una valenza di pubblico interesse in quanto compreso in un programma complesso rivolto alla riqualificazione sia "fisica" che sociale" del quartiere di edilizia economica e popolare "Torri ex Gescal".

I presupposti della variante possono essere ricondotti:

- da una parte al concetto di riqualificazione urbana, così come si è venuta definendo nelle esperienze degli strumenti urbanistici innovativi definiti come "programmi complessi", tra i quali viene annoverato appunto il Contratto di Quartiere, che vengono caratterizzati da un insieme coordinato e integrato di interventi mirati al tessuto urbanistico, edilizio e ambientale, connotato dalla presenza di pluralità di funzioni, dalla integrazione di diverse tipologie d'intervento, comprese le infrastrutture e attrezzature pubbliche, da una dimensione tale da incidere sulla riorganizzazione urbana e dal possibile concorso di più operatori e risorse finanziarie pubbliche e private (si veda l'art.16 l. n. 179/1992);
- dall'altra ad una concezione "ampia" dell'edilizia residenziale pubblica quale dotazione territoriale essa stessa, già a ben vedere contenuta in nuce nell'art. 48 della l.n.865/1971 e ulteriormente sviluppata

---

<sup>8</sup> E, precisamente, specificata al punto 4 della presente relazione.

dalla legislazione recente della Regione Lombardia: in primo luogo dalla l.r. n.12/2005, che introduce, all'art. 9 comma 1, il tema dell'edilizia residenziale pubblica tra i contenuti del Piano dei Servizi; quindi dalla l.r. n. 7/2005, che permette anche ai comuni rientranti nelle tipologie "Fabbisogno elevato", quale il Comune di Sesto San Giovanni, di utilizzare, in deroga alle previsioni del P.R.G. vigente, aree di proprietà pubblica destinate ad attrezzature pubbliche di interesse pubblico o generale per la localizzazione di interventi di edilizia residenziale pubblica, compresa l'edilizia convenzionata.

Delineata secondo tali assunti, la variante recepisce le positive evoluzioni normative e dottrinali maturate in tema di interesse pubblico e generale, di programmi complessi e di edilizia residenziale pubblica, e le introduce – con modifiche puntuali - nella disciplina urbanistica dell'area centrale del quartiere "Torri ex Gescal" cogliendo occasione per delineare la disciplina stessa con maggiore chiarezza anche alla luce degli obiettivi dell'Amministrazione Comunale.

Poiché le nuove concezioni sopra indicate hanno ormai avuto spazio nella recente legislazione lombarda, la variante può essere ricondotta al modello delineato dall'art.2 comma 2, lettera i) della Legge Regionale 23/97: "varianti concernenti le modificazioni della normativa dello strumento urbanistico generale, dirette esclusivamente a specificare la normativa stessa, nonché a renderla congruente con disposizioni normative sopravvenute, eccettuati espressamente i casi in cui ne derivi una rideterminazione ex novo della disciplina delle aree".

Sesto San Giovanni, 4 luglio 2005

IL DIRETTORE  
arch. Silvia Capurro

*Allegato : testo dell'art.33 bis confrontato con l'originario art.33 delle NTA del PRG vigente*