

## Comune di Sesto San Giovanni (MI) Contratto di quartiere II “Parco delle Torri”

Le periferie delle aree fortemente inurbate sono spesso caratterizzate dalla compresenza di un edificato sviluppatosi in modo episodico, discontinuo e non coordinato, che si connota per la mancanza di un tessuto connettivo strutturato. L'insufficiente dotazione infrastrutturale e di servizi, unitamente all'inesistenza degli elementi caratterizzanti un luogo urbano, è causa di disagio diffuso fra gli abitanti.

Il paesaggio così descritto appartiene anche a quel settore della città di Sesto San Giovanni che l'Amministrazione comunale ha pensato di riqualificare utilizzando le opportunità offerte dai finanziamenti previsti dal Programma Contratti di quartiere (Cdq).

Il progetto "Parco delle Torri" costituisce la proposta presentata dal Comune di Sesto San Giovanni per la partecipazione al Programma nazionale Contratti di quartiere II; i Cdq II, promuovendo la partecipazione degli abitanti alla definizione degli obiettivi, sono finalizzati alla riqualificazione sociale ed edilizia dei quartieri di Edilizia residenziale pubblica degradati e ad attualizzarne ed incrementarne la dotazione infrastrutturale, prevedendo, nel contempo, misure ed interventi per favorire l'integrazione sociale e l'occupazione.

L'ambito di intervento è stato individuato e definito a seguito della analisi delle necessità riferite all'intero patrimonio di Edilizia residenziale pubblica presente sul territorio comunale, nonché in relazione alle politiche comunali per la casa già poste in essere.

L'area interessata dal Progetto/Programma è collocata nella parte a sud del territorio di Sesto San Giovanni, a confine con Milano e vede la compresenza di una serie di elementi che, oltre ad essere coerenti con le finalità del Programma nazionale, confermano le ragioni di intervento:

1. localizzazione di un consistente nucleo di edifici pubblici ad uso residenziale che risultano degradati: n. 24 edifici residenziali del tipo a torre (di proprietà Aler) di altezze variabili fra i sei e i dodici piani, per un numero totale di 440 alloggi (pari al 26% degli alloggi Aler presenti sul territorio comunale); n. 2 edifici residenziali del tipo in linea (di proprietà comunale) di altezze comprese fra i nove e i tredici piani, per un numero totale di 276 alloggi (pari al 30% degli alloggi di proprietà comunale);
2. collocazione alle propaggini del Parco della Media Valle del Lambro e nelle vicinanze del Parco Nord Milano e consistente presenza di aree a verde da strutturare;
3. collocazione in adiacenza ad ambiti di trasformazione urbana interessati da processi di intervento già avviati:
  - area de-industrializzata "Marelli";
  - area di Via Milano/Pace;
4. presenza di problematiche sociali e necessità rilevate di dotazione di spazi per l'aggregazione e per la

formazione lavorativa.

L'ambito di programma individua un'area urbana definita e riconoscibile nell'impianto planimetrico e che tuttavia presenta caratteri di discontinuità. Gli edifici presenti sono collocati sul territorio in modo episodico e l'unico elemento con potenzialità di organizzazione/ordinamento è costituito dal sistema delle torri residenziali, nonostante la rigidità dello schema di impianto dello stesso.

E' necessaria una progettazione e articolazione complessiva degli spazi compresi all'interno del quartiere e fra gli edifici, affinché si realizzi quel tessuto connettivo indispensabile sia alla definizione e ricomposizione di una struttura urbana riconoscibile, sia a meglio connettere ed integrare questa parte di città con l'insieme del territorio comunale, a partire dall'adiacente nucleo storico consolidato di Cascina Gatti.

Alla luce di quanto sopra il lavoro di analisi, propedeutico alla formazione dei progetti, è stato organizzato mediante la formazione di due gruppi di lavoro coordinati, identificati come Tavolo tecnico e Tavolo sociale, composti da tecnici comunali, tecnici di Aler, consulenti esterni e rappresentanti delle associazioni che hanno aderito al Programma.



Vista del percorso principale di distribuzione interno al Parco.

Gli obiettivi cui è stata informata la proposta di Contratto di quartiere "Parco delle Torri" sono i seguenti:

- costruire un progetto organico e partecipato che, attraverso la organizzazione degli spazi pubblici e di servizio, configuri nuovi punti di aggregazione e centralità e caratterizzi il quartiere;
- provvedere alla completa risoluzione delle problematiche relative al degrado degli stabili residenziali;
- procedere, attraverso l'implementazione della dotazione infrastrutturale, alla migliore integrazione del quartiere con le restanti parti della città;
- procedere alla riqualificazione del quartiere per quanto attiene alla risoluzione delle problematiche di integrazione sociale ed occupazionale.

Gli interventi proposti dai gruppi di lavoro sono stati definiti tenendo in considerazione anche quanto inserito negli strumenti di programmazione comunale e presentati, discussi e confrontati in una serie di incontri con gli abitanti, avvio di un processo di progettazione partecipata, proseguito con la formazione di un *info-point* allo scopo di favorire lo scambio costante di informazioni fra gli operatori e gli abitanti.

Il Progetto comprende gli interventi di risanamento complessivo degli edifici del quartiere e di completamento dei programmi di intervento puntuali già avviati dal Comune, inoltre provvede alla implementazione sia del numero degli alloggi Erp disponibili, mediante frazionamento di parte degli esistenti risultanti sovradimensionati in riferimento alle necessità rilevate e nuova costruzione, sia della dotazione di infrastrutture e servizi. Elemento di messa a sistema degli interventi è costituito dalla ridefinizione progettuale degli spazi comuni non edificati, affidata allo Studio di architettura Giancarlo De Carlo e Associati; il progetto di riconfigurazione, costruito dall'esame delle condizioni ed opportunità attuali e relazionato alle necessità espresse dagli abitanti, opera le seguenti scelte:



Planimetria generale e perimetrazione dell'area di intervento.

- rendere continuo lo spazio ed agevolare/incentivarne la fruizione, organizzando le aree a parcheggio al perimetro dell'area;
- strutturare l'area attorno ad un percorso pavimentato, lungo il quale organizzare aree tematiche attrezzate, che connetta gli edifici, gli spazi esistenti, i locali commerciali e i nuovi servizi di quartiere;
- realizzare un gruppo di nuovi edifici residenziali che contengano le sedi di associazioni e la biblioteca di quartiere;
- organizzare i punti di connessione dell'area interna al quartiere con le aree verdi adiacenti, che si innestano al sistema dei Parchi urbani già esistenti, in modo da fornire connotazione di parco urbano all'area e favorirne l'integrazione con la città;
- ridisegnare il viale di grande scorrimento costituito da Via Marx, trasformandolo da elemento di connessione fra le parti del quartiere.

"La lettura di un più ampio settore di città evidenzia la presenza di molteplici spazi aperti destinati a verde, in parte ristrutturati di recente dall'Amministrazione comunale e in parte destinati a future trasformazioni. Questa serie di giardini e di aree incolte è disposta in una sequenza quasi continua intorno alla Via K. Marx,

tuttavia non ancora collegata da sistemi unitari di percorrenza. A questa sequenza si aggiungono a est l'area che, nella trasformazione delle industrie Magneti Marelli, è destinata a parco e a ovest il futuro Parco della Media Valle del Lambro. Ne risulta un sistema ricco di opportunità, ma che rivela una forte necessità di valorizzazione attraverso una progettazione unitaria che privilegi l'accessibilità e la continuità delle reti di percorrenza pedonale, delle piste ciclabili e delle strutture naturalistiche.

Per queste ragioni il progetto propone, in una visione globale che si estende oltre l'area di intervento, una soluzione che individua dei criteri di continuità tra tutte le parti descritte e che costituisce un quadro di riferimento sostanziale per l'intervento più specifico.

L'attuale disposizione dei parcheggi caratterizza in modo negativo lo spazio tra gli edifici. Quanto si propone, in alternativa agli attuali grandi piazzali asfaltati, è di utilizzare le strade di accesso dei parcheggi per distribuire posti auto coperti, disposti con andamento lineare. In tal modo si eliminano le grandi superfici asfaltate, recuperandole per completare le sistemazioni a verde tra gli edifici. Lo schema viario si riassume in due sistemi ad anello indipendenti tra loro, di cui i tratti di nuova realizzazione si collocano in gran parte sulle attuali sedi dei parcheggi e quindi non danneggiano il verde esistente. Con questa logica si sono organizzati i parcheggi in modo che ogni gruppo di torri disponga di un numero sufficiente di posti coperti, pari al numero degli alloggi, oltre a un numero di parcheggi scoperti per eventuali visitatori. Attualmente la viabilità di accesso ai grandi piazzali avviene ad una quota più bassa rispetto a quella di accesso agli edifici. Il progetto prende partito da questa situazione e propone una sezione in cui i parcheggi, collocati alla cortese attenzione di quota della strada, possono essere facilmente coperti alzando leggermente le quote del parco.

Con l'intento preciso di ricostruire una rete di parchi e giardini, l'intervento propone la riorganizzazione delle aree a verde su una struttura di percorrenza che si articola nello spazio fluido fra le torri. La configurazione proposta è quella di un percorso principale che, con andamento sinuoso, collega il settore degli spazi verdi esterni all'area e distribuisce le attività previste nel parco in tangenza agli ingressi dei singoli nuclei abitativi. Il tracciato descritto nei disegni propone a sud due connessioni con l'area che fronteggia la via Livorno, per raggiungere il percorso e la pista ciclabile situati sul confine con il Comune di Milano, nonché le attività sportive e gli orti abusivi di cui si propone la trasformazione in orti di quartiere. Il percorso si riallaccia al portico che ospita le attività commerciali, prospiciente la via Marx sul lato est dell'area; individua inoltre due connessioni con la Via Livorno sul lato ovest e a nord si proietta verso la Cascina Gatti e i giardini realizzati di recente dal Comune. Il percorso è affiancato da folte alberature ai suoi margini, diventando una sorta di canale verde interrotto dai frequenti piccoli slarghi e dalla piazza del nuovo nucleo abitato. Le pavimentazioni del percorso saranno realizzate in settori di colori molto vivaci. Questa traccia multicolore sarà percepibile dall'alto come segno unitario, forte e continuo dell'area, diventando uno degli elementi primari delle reti di strutture che si vogliono costruire.

Gli impianti sportivi sono collocati in gran parte nell'area a sud della Via Livorno, in un'area adiacente si prevede la localizzazione della centrale di teleriscaldamento che interesserà tutti i nuclei di torri, in assoluto rispetto delle caratteristiche naturali circostanti. Per fare ciò è necessario interrare la maggior parte della struttura, trasformando la presenza di questo manufatto in un episodio di disegno del Parco".<sup>1</sup>

All'interno del quartiere, in posizione centrale nel nuovo Parco urbano, saranno realizzati due nuovi edifici di edilizia residenziale pubblica che ospiteranno la nuova biblioteca e le sedi delle associazioni e delle attività di quartiere. "In questo punto si incrociano il percorso pedonale alberato che si snoda tra le torri e una nuova pensilina che continua il percorso coperto esistente tra i due piccoli corpi di fabbrica occupati dalle attività commerciali. Questo percorso si estende su Via K. Marx per collegare le pensiline delle fermate degli autobus e la chiesa. Si realizza in questo modo un collegamento protetto tra le principali attività del quartiere. La piccola piazza è circondata da due corpi di fabbrica che contengono 28 appartamenti di dimensioni variabili disposti generalmente su due piani, con alcune parti che emergono di un piano ulteriore. I fronti avranno un andamento di aggetti e arretramenti che consentono di variare le dimensioni interne degli alloggi e di realizzare balconature digradanti. Al piano terra dei due edifici un portico continuo circonda la piazza e lega alla pensilina che porta alle attività commerciali. Allo stesso livello trovano posto le attività di uso collettivo. Al piano interrato sono contenuti i parcheggi di pertinenza dei nuovi edifici. I due corselli di parcheggio ad anello lasciano libera la parte centrale della piazza per le piantumazioni di nuove alberature"<sup>2</sup>.

Compongono il Programma di intervento "Parco delle Torri", unitamente al progetto di ri-configurazione complessiva degli spazi comuni di quartiere e di realizzazione di nuovi edifici Erp, i seguenti progetti:

1. Estratto dalla Relazione di progetto.

2. Estratto dalla Relazione di progetto.

- ristrutturazione complessiva e ridefinizione parziale della distribuzione interna degli alloggi ubicati nelle 24 torri ad uso residenziale di proprietà Aler;
- ristrutturazione complessiva dello stabile ad uso residenziale di proprietà comunale di Via K. Marx, 606;
- ristrutturazione complessiva dello stabile ad uso residenziale di proprietà Comunale di Via M. Curie, 65;
- ristrutturazione complessiva della Scuola media VII°;
- riqualificazione dell'area a verde "Marx - Livorno";
- formazione di impianto di co-generazione a servizio del quartiere.

La formazione del Progetto ha visto la partecipazione attiva e l'adesione di operatori pubblici e privati che ne hanno condiviso le strategie, individuando nell'attuazione del Programma Contratto di quartiere la possibilità concreta di intervenire alla riqualificazione di questa parte del territorio del Comune di Sesto San Giovanni.

#### **SOGGETTO CHE PRESENTA IL CASO IN MOSTRA**

Comune di Sesto San Giovanni

#### **IL CASO**

Contratto di quartiere Il "Parco delle Torri"

#### **CARATTERISTICHE DELL'AMBITO DI RIFERIMENTO**

Aree urbanizzate

#### **A QUALE TEMA DELLA 5 RUN SI RIFERISCE PREVALENTEMENTE**

Politiche del welfare

#### **RIFERIMENTI**

<http://www.sestosg.net>