

UNA COMUNITÀ PER CRESCERE
Milano - via Cenni

Documento Integrativo:
indicazioni e contenuti progettuali

Additional Document:
design content and guidelines

Fondo Immobiliare Etico “Abitare Sociale 1”

Una iniziativa di:
On the initiative of:

Fondazione Cariplo

Società di Gestione del Fondo
Fund Manager

Polaris Investment Italia SGR

Promotore del Progetto Housing Sociale
Promoter of Social Housing Programme

Fondazione Housing Sociale

Investitori del Fondo Immobiliare Etico “Abitare Sociale 1”
Investors of the Ethical Real Estate Fund “Abitare Sociale 1”

**Fondazione Cariplo, Regione Lombardia, Cassa Depositi e Prestiti,
Intesa San Paolo, Banca Popolare di Milano, Assicurazioni Generali,
Cassa Italiana Geometri, Pirelli & C. Real Estate, Telecom Italia.**

Patrocini
Support

Comune di Milano

**Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti
e Conservatori della Provincia di Milano**

ENTE BANDITORE

Polaris Investment Italia SGR in nome e per conto del Fondo immobiliare etico "Abitare Sociale 1" - Via Cordusio, 4 - 20129 Milano

Fabio Carlozzo, Elisabetta Edwards, Marco Polvara, Claudio Cucinotta, Andrea Sica

Responsabile del Procedimento

Fabio Carlozzo, Direttore Area immobiliare

PROGRAMMATORE

Fondazione Housing Sociale

Sergio Urbani, Felice Scalvini
Giordana Ferri, Luciana Pacucci
Monica Moschini, Rachele Bonadio, Marco Meduri,
Enrico Montefiori, Gregorio Ott

Gruppo di progettazione

Giordana Ferri, Luciana Pacucci
Monica Moschini, Rachele Bonadio, Marco Meduri

Ufficio stampa e comunicazione

Silvia Botti, Enrico Montefiori

Supporto alla stesura del disciplinare

Chiara Casolo per la Fondazione dell' Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Milano

SEGRETERIA DEL CONCORSO

Studio EVDS - Daniela Sarracco

GRAFICA

Modus comunicazione visiva - Cristina Silva

TRADUZIONI

Language Consulting Congressi s.r.l.

STAMPA

Arti grafiche Corbella

FOTOGRAFIE**RINGRAZIAMENTI**

Questo lavoro rappresenta la sintesi di un percorso svolto dalla nascita del Progetto Housing Sociale ad oggi al quale hanno partecipato:

Angelo Abbondio, Alessandro Balducci, Gianpaolo Barbetta, Viviana Bassan, Silvia Botti, Antonella Bruzzese, Isabella Cavallini, Carlo Cerami, Fiorenzo Cerati, Francesca Cognetti, Roberta Condi, Nicola D'Angelo, Giovanni Di Corato, Mariella Enoc, Bruno Ermolli, Lorenzo Fabian, Silvia Fara, Alessandro Fea, Marco Frey, Cecilia Guidetti, Giuseppe Guzzetti, Ayca Haksal, Francesco Infussi, Davide Invernizzi, Elena Jachia, Annamaria Liggeri, Ubaldo Livolsi, Francesco Lorenzetti, Gian Carlo Magnoli, Roberto Mari, Paolo Morerio, Gianfranco Orsenigo, Pietro Ponticelli, Gabriele Rabaiotti, Don Gino Rigoldi, Gianni Risari, Cristina Ruisi, Carlo Sangalli, Kate Shirley, Marco Spadacini, Massimo Torchiana, Michele Tosi, Pier Mario Vello.

Si ringraziano inoltre tutte le organizzazioni del Terzo Settore che sono state coinvolte in questo percorso.

PROMOTER

Polaris Investment Italia SGR in the name and on behalf of the ethical real estate fund "Abitare Sociale 1" - Via Cordusio, 4 - 20129 Milano

Fabio Carlozzo, Elisabetta Edwards, Marco Polvara, Claudio Cucinotta, Andrea Sica

Procedures Supervisor

Fabio Carlozzo, Real Estate Director

PLANNING

Fondazione Housing Sociale

Sergio Urbani, Felice Scalvini
Giordana Ferri, Luciana Pacucci
Monica Moschini, Rachele Bonadio, Marco Meduri,
Enrico Montefiori, Gregorio Ott

Design Group

Giordana Ferri, Luciana Pacucci
Monica Moschini, Rachele Bonadio, Marco Meduri

Press and PR Office

Silvia Botti, Enrico Montefiori

Support for drafting of service agreement

Chiara Casolo for the Fondazione dell' Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori of the Province di Milan

COMPETITION SECRETARIAT

Studio EVDS - Daniela Sarracco

GRAPHICS

Modus comunicazione visiva - Cristina Silva

TRANSLATIONS

Language Consulting Congressi s.r.l.

PRINTING

Arti grafiche Corbella

PHOTOS**ACKNOWLEDGEMENTS**

This work represents the outcome of a long process directed by the Social Housing Programme, whose current contributors include:

Angelo Abbondio, Alessandro Balducci, Gianpaolo Barbetta, Viviana Bassan, Silvia Botti, Antonella Bruzzese, Isabella Cavallini, Carlo Cerami, Fiorenzo Cerati, Francesca Cognetti, Roberta Condi, Nicola D'Angelo, Giovanni Di Corato, Mariella Enoc, Bruno Ermolli, Lorenzo Fabian, Silvia Fara, Alessandro Fea, Marco Frey, Cecilia Guidetti, Giuseppe Guzzetti, Ayca Haksal, Francesco Infussi, Davide Invernizzi, Elena Jachia, Annamaria Liggeri, Ubaldo Livolsi, Francesco Lorenzetti, Gian Carlo Magnoli, Roberto Mari, Paolo Morerio, Gianfranco Orsenigo, Pietro Ponticelli, Gabriele Rabaiotti, Don Gino Rigoldi, Gianni Risari, Cristina Ruisi, Carlo Sangalli, Kate Shirley, Marco Spadacini, Massimo Torchiana, Michele Tosi, Pier Mario Vello.

Sincere thanks also go to all the not for profit sector organizations who have contributed to the success of this process.

Indice

1. Via Cenni - Una comunità per crescere	pag. 5
2. Indicazioni progettuali	pag. 6
3. Sostenibilità ambientale ed efficienza energetica	pag. 9
4. L'integrazione tra residenza e servizi	pag. 10
5. Concept del progetto dei servizi	pag. 11
English version	pag. 15



1. Via Cenni

Una comunità per crescere

Un intervento di housing sociale mira a sviluppare in modo integrato varie dimensioni progettuali coinvolgendo numerosi attori. Per ottimizzare il processo di progettazione e facilitare il coordinamento tra le diverse parti del progetto è quindi particolarmente utile, dopo aver raccolto gli elementi relativi al contesto dell'intervento, definire una visione progettuale di riferimento che sia sufficientemente:

- **generale**, per risultare applicabile ad aspetti anche molto diversi tra di loro;
- **articolata**, per offrire a tutti gli attori degli elementi utili a interpretare la propria quota di progetto;
- **immediata**, per essere comunicata in modo facile, sia all'interno che verso l'esterno.

Dopo aver concluso la fase di comprensione dei vincoli e delle vocazioni territoriali di via Cenni, il gruppo di lavoro ha scelto come visione progettuale "**una comunità per crescere**".

Il focus del progetto è quindi la costituzione di una **comunità**, intesa come rete di rapporti sociali basati su persone che interagiscono attraverso interessi comuni e che condividono le stesse fasi della vita. Quella di via Cenni sarà una comunità **per crescere** perché progettata per favorire l'uscita di casa dei giovani, ma anche di altre persone che intraprendono una strada verso l'autonomia, la crescita e il consolidamento di nuovi nuclei familiari.

A questo proposito l'intervento prevede la costituzione di servizi articolati e mirati e la disponibilità di risorse e spazi da condividere. Il *mix* di residenze e servizi è progettato in modo da incoraggiare le persone a sviluppare rapporti di fiducia, di comprensione reciproca, valori condivisi e di buon vicinato.

I servizi saranno aperti a un vicinato elettivo ma anche alla città. In questo modo il progetto intende creare una nuova centralità che articoli residenze e servizi, dando al quartiere un punto di aggregazione che oggi non esiste e all'intervento una dimensione di socialità che contribuisca allo sviluppo di una comunità stabile e crei occasioni di incontro con il territorio.

I paragrafi che seguono illustrano come si intende caratterizzare **la comunità per crescere** in relazione agli aspetti architettonici, ambientali, economici e sociali propri di un progetto di housing sociale.

- creazione di una nuova centralità locale
- sviluppo di una identità di quartiere legata all'autopromozione dei giovani
- valorizzazione dei servizi presenti nel quartiere per creare rapporti che aumentino la coesione sociale
- realizzazione di un intervento che preservi l'attraversabilità e la permeabilità dell'area

2. Indicazioni progettuali

Identità del luogo e disegno delle future interazioni tra il quartiere preesistente e il nuovo insediamento

Lo spazio pubblico come luogo di relazione e scambio

Come meglio descritto nel fascicolo "Un Programma per l' Housing Sociale", nella prospettiva dell'housing sociale il progetto architettonico costituisce la sintesi di scelte maturate in diversi ambiti progettuali (sociale, economico, gestionale, ecc). La prima implicazione di questa impostazione riguarda l'attenzione verso alcuni temi progettuali che in questa prospettiva diventano veri e propri elementi costitutivi delle iniziative.

La ricerca tipologica relativa all'Housing sociale, sperimentata da decenni in alcuni Paesi europei, ha prodotto preziose indicazioni sulla distribuzione spaziale e sulle scelte formali da adottare per favorire il raggiungimento di determinati obiettivi sia in ambito sociale che in termini di qualità dell'abitato. Le indicazioni che riportiamo di seguito sono l'esito di un confronto tra la prassi italiana e le procedure messe a punto in paesi, quali l'Olanda e l'Inghilterra, in relazione allo specifico dell'housing sociale.

La prima tra queste riguarda l'importanza da attribuire al **rafforzamento dell'identità del luogo e alla definizione delle future interazioni tra il quartiere preesistente e il nuovo insediamento**.

L'area di via Cenni, che si trova all'interno di un settore densamente costruito ed abitato, ben servito, prossimo a poli attrattori (l'ospedale S. Carlo Borromeo, la Fondazione Don Gnocchi, lo stadio S. Siro, il Parco delle Cave, il Parco di Trenno e Boscoincittà), è carente di spazi pubblici verdi e di aggregazione. In occasione dell'intervento l'area dovrebbe essere valorizzata come una risorsa da destinare alla realizzazione di ambiti dedicati alla tranquillità residenziale, animati da servizi, strutture per l'aggregazione, occasione d'incontro tra i nuovi residenti e la comunità di vicinato, potenziali fruitori dei servizi locali ed urbani offerti dall'intervento.

Il progetto di via Cenni andrebbe pensato come l'occasione per trasformare un isolato considerato anonimo e irrisolto dal punto di vista urbanistico, in un attrattore locale che offra occasioni di socializzazione, intrattenimento e di sviluppo di reti sociali.

In un intervento di housing sociale gli **spazi pubblici** dell'intervento acquisiscono particolare importanza perché **rappresentano il terreno di scambio, sia fisico che simbolico, tra il nuovo insediamento e la comunità esistente**; si può dire che la qualità del nuovo spazio pubblico e il valore che riesce a creare sono la "dote" che l'intervento porta al quartiere esistente.

L'intervento di via Cenni è caratterizzato dalla presenza di uno spazio dedicato ai giovani che, oltre ad offrire dei servizi dedicati al lavoro e alla formazione, è pensato per accogliere attività di intrattenimento a scala urbana. Queste attività che possono rappresentare per il quartiere un'importante risorsa devono essere concepite mantenendo sempre distinto lo spazio pubblico da quello residenziale.

La relazione con lo spazio pubblico del quartiere, come abbiamo detto, deve essere significativa senza però compromettere la protezione dello spazio semi-pubblico interno all'intervento.

La progettazione degli spazi aperti deve essere in grado di garantire una certa continuità paesaggistica, in modo da sfumare i diversi livelli di appartenenza al luogo - dal pubblico al privato e viceversa - senza mai creare delle vere e proprie barriere.

L'organizzazione dello spazio aperto deve consentire di avere una chiara suddivisione tra gli ambiti accessibili a tutti (luoghi pubblici e servizi locali e urbani) e quelli accessibili principalmente agli inquilini (spazi aperti immediatamente vicini agli edifici e servizi integrativi all'abitare) senza che questa separazione sia determinata dalla presenza di barriere fisiche come recinzioni. La definizione degli ambiti dovrà essere determinata principalmente da elementi paesaggistici, compositivi e dalla disposizione degli edifici. Strategica in questo senso sarà la collocazione dei servizi che, in relazione alle diverse modalità d'uso, potrà scan-

dire i passaggi da una tipologia di spazio aperto all'altra.

Un ulteriore elemento che è indispensabile valutare nella composizione planivolumetrica dell'intero intervento, o nella progettazione degli edifici, è rappresentato dalla necessità di favorire realtà di caseggiato gestibili e che consentano la costituzione di un vicinato, tenendo conto che l'intervento di via Cenni darà alloggio a circa centotrenta famiglie.

Progettazione degli spazi di vicinato

Particolare attenzione deve essere posta all'articolazione e alla progettazione degli spazi di vicinato interni all'intervento: **spazi verdi**, **spazi riservati al gioco** dei bambini, **spazi di attività** per gli adulti, **attività di servizio**, permeabilità pedonale ai singoli edifici e **collegamenti pedonali**. Tutti questi spazi dovranno essere progettati affinché si moltiplichino le possibilità d'incontro e di scambio all'interno dell'intervento.

Gli spazi verdi e di gioco andranno pensati in relazione alle diverse fasce d'età con l'intento di creare, per esempio, degli spazi più distanti dall'edificato per gli adolescenti, che consentano loro di stare insieme senza disturbare la comunità, e spazi molto vicini al caseggiato utilizzabili dai bambini che potranno così sperimentare la propria autonomia, rimanendo sempre sotto la custodia degli adulti. Questi sono solo degli esempi finalizzati a sottolineare la necessità di progettare gli spazi aperti secondo un disegno che sia in grado di offrire molteplici possibilità di fruizione. Tra questi spazi ne vanno previsti alcuni flessibili che, opportunamente integrati al disegno generale, possano essere pensati in un secondo tempo in base alle esigenze della nuova comunità e con il coinvolgimento della stessa, senza che questo comprometta il progetto generale. Per esempio: piccoli spazi verdi coltivati e curati dagli inquilini, ambiti da poter destinare a funzioni comunitarie come barbecue e picnic.

Tra gli spazi semi-pubblici rientrano anche gli spazi comuni interni all'immobile, quali portineria, androni e corpi scale. In tutti gli interventi di housing sociale è data molta importanza alla portineria che viene trattata come una vera e propria reception, uno spazio che accoglie ma che è anche formalmente rappresentativo. Così come l'androne o ingresso di ogni singola scala deve essere un luogo dove ci si può fermare a chiacchierare, dove è possibile avere una bacheca, dove i bambini possono lasciare degli oggetti, in altri termini un luogo vivace e non solo di transito.

Infine, alla gerarchia degli spazi aperti, pubblici, semi-pubblici e privati, determinata dal progetto deve corrispondere un'organizzazione altrettanto graduata di percorsi stradali, ciclabili e pedonali, che preveda la collocazione dei percorsi stradali principali il più distante possibile dall'abitato.

Un'altra variabile importante della progettazione architettonica è **l'adattabilità degli spazi**, residenziali e non, a nuove funzioni ed esigenze senza che questo comprometta l'organicità del disegno complessivo dell'edificio.

Gli spazi residenziali sono formati da alcune tipologie di base (bilocale, trilocale, quadrilocale) e da alcune tipologie speciali (alloggi per giovani lavoratori/studenti, alloggi per famiglie solidali, appartamenti per "mamme di giorno") questo implica una progettazione che li renda **facilmente accorpabili e adeguabili a nuovi bisogni e normative**.

Flessibilità degli spazi

Il concetto di flessibilità è un'istanza importante che però spesso nella pratica si rivela discutibile. Gli elementi che la rendono critica sono principalmente di tipo impiantistico, normativo, strutturale ed economico.

Lo sviluppo del concetto di flessibilità deve concentrarsi, in questo progetto, sui seguenti fronti: uno è quello dell'aggiornamento tecnologico dell'edificio nel corso del tempo, che significa poter intervenire sugli impianti facilmente e tempestivamente, anche per le manutenzioni ordinarie; il secondo è quello della ottimizzazione strutturale al fine di ridurre i vincoli distributivi; il terzo è la possibilità di sperimentare, per gli spazi interni dei servizi e per alcune tipologie residenziali

speciali (per esempio per le famiglie solidali) l'adattabilità degli spazi. In particolare per i servizi è indispensabile pensare ad una distribuzione degli spazi che non vincoli eccessivamente i locali alla funzione a loro attribuita, ma che li renda flessibili nell'uso durante il giorno. Mentre per gli alloggi speciali è possibile immaginare una realistica accorpabilità degli alloggi o parti di essi.

Le tipologie residenziali e i servizi vanno disposti nell'edificio pensando accuratamente alle relazioni tra le diverse tipologie, le quali devono dipendere dai diversi modi di vivere e dai vantaggi di eventuali vicinanze. Tutto questo per garantire una proficua mixité di tipologie che può corrispondere anche ad una mixité sociale.

Materiali e tecnologie per la sostenibilità

L'interesse per gli aspetti sociali si riflette anche nella progettazione di dettaglio: scegliere materiali e tecnologie che **augmentino la durata degli immobili** e minimizzino i costi di gestione, ad esempio, ha evidenti implicazioni economiche ma consente anche di ridurre i rischi di degrado fisico dell'abitato, una delle condizioni che tipicamente contribuiscono anche al degrado sociale.

Una buona progettazione dovrebbe infine consentire di minimizzare i consumi energetici dell'edificio, producendo anche sotto tale profilo un ambiente costruito di qualità, accogliente e gestibile in modo efficace e con costi contenuti. La scelta dei materiali e delle tecnologie da adottare deve tenere sempre conto di alcuni parametri fondamentali: **costi, facilità di applicazione, prestazione, manutenzione, gradevolezza, resistenza "sociale" del manufatto.**

La scelta di materiali e tecnologie la cui tecnica di applicazione è controllabile ed effettivamente realizzabile nel nostro territorio riduce la possibilità di eventuali degenerazioni del progetto originale in fase di realizzazione.

Per resistenza "sociale" di un manufatto si intende la necessità di scegliere dei materiali resistenti ai maltrattamenti, in tutte le parti dove questi si trovano a contatto diretto con gli inquilini. Questo dettaglio è di fondamentale importanza per l'housing sociale perché la resistenza al degrado degli immobili garantisce la persistenza di un ambiente sociale dignitoso.

In particolare, con riguardo ai materiali, dovrà essere previsto il massimo impiego di materiali naturali, rinnovabili e locali e l'intervento dovrà essere pensato e costruito sulla base di un piano di smaltimento che riduca la produzione di rifiuti.

Gli obiettivi che si intendono perseguire attraverso l'inserimento di nuove soluzioni tecnologiche o di particolari dispositivi funzionali, nonché attraverso la realizzazione e l'industrializzazione di alcune fasi del processo edilizio, devono riguardare contemporaneamente il miglioramento dell'efficienza dell'edificio e l'ottimizzazione dei tempi e dei costi gestionali e manutentivi, salvaguardando e anzi migliorando la qualità complessiva del manufatto architettonico.

3. Sostenibilità ambientale ed efficienza energetica

Progettazione architettonica ed efficienza energetica

Un progetto di housing sociale interpreta il concetto di sostenibilità in modo ampio, cercando di conseguire equilibri di lungo termine nella dimensione sociale, economica e ambientale, facendo principalmente leva su un approccio integrato alla progettazione e cercando di incentivare stili di vita che contribuiscano alla sostenibilità.

Per un intervento di housing sociale, l'efficienza energetica e la tutela dell'ambiente rappresentano pertanto un obiettivo non secondario.

La realizzazione di immobili residenziali in Italia è soggetta a norme in materia ambientale che prevedono precisi obiettivi di riduzione dei consumi e delle emissioni di gas nell'atmosfera. La progettazione di edifici sostenibili è il risultato di un complesso equilibrio tra la forma dell'edificio, le sue relazioni con l'ambiente circostante e le tecnologie impiegate, raggiunto componendo tali elementi all'interno di una strategia energetica. Ogni progetto presenta pertanto delle particolarità che non consentono di utilizzare delle soluzioni pre-costituite e obbligano a guardare all'immobile non come la semplice somma di parti, ma come un corpo organico in cui ogni parte è strettamente connessa e dipendente dalle altre. Per questi motivi intendiamo soprattutto descrivere le linee di sviluppo e gli obiettivi che vanno perseguiti, che innanzitutto devono far coincidere il concetto di sostenibilità con l'ottimizzazione delle prestazioni dell'edificio in sé. In altri termini la finalità è di ottenere un buon livello di efficienza energetica soprattutto attraverso un'attenta progettazione architettonica di tutte le parti dell'edificio. In questa direzione le scelte progettuali dovranno svilupparsi prioritariamente secondo i seguenti principi:

- elaborare scelte tipologiche e progettuali in grado di aumentare il comfort ambientale interno degli alloggi (affacci, soleggiamento/ombreggiamento, orientamento e acustica);
- controllare, durante la fase di progettazione, che il rapporto tra la superficie e il volume dell'edificio sia tale da favorire l'efficienza dell'edificio senza però compromettere criticamente le scelte compositivo-architettoniche;
- utilizzare impianti che sollecitino termicamente le masse murarie, alimentando un volume termico che faciliti la riduzione dei picchi di consumo energetico (ad es. impianti radianti ad acqua e non impianti convettivi ad aria).

Principali criteri di progettazione

Controllo acustico

Per quanto riguarda invece i criteri generali ai quali riferirsi, sia per le scelte formali sia per quelle tecnologiche, si elencano di seguito i principi generali:

- integrazione dell'efficienza degli edifici in termini di risparmio energetico, con l'illuminazione naturale e il **controllo acustico; il rumore in quest'area rappresenta un problema che va accuratamente affrontato in fase progettuale sia per quanto riguarda le tecnologie sia in merito alla disposizione degli edifici e alla loro distribuzione interna;**
- equilibrio tra l'energia prodotta e quella consumata ottenuto tramite un adeguato mix di tecnologie volte al risparmio energetico e alla produzione da fonti rinnovabili;
- introduzione di tecnologie che incentivino la riduzione delle emissioni inquinanti;
- utilizzo di tecnologie orientate alla riduzione dei consumi dell'acqua (separazione, riciclo, ecc);
- selezione di tecniche per il risparmio energetico che tengano in considerazione le persone e la loro capacità di adattare i propri stili di vita (il comportamento dei consumatori ha una forte influenza sui risultati finali dei programmi di risparmio energetico);
- razionalizzazione e industrializzazione di alcune fasi del processo edilizio per ottenere una maggiore qualità del manufatto architettonico.

In ogni caso gli immobili residenziali dovranno conseguire almeno la classe energetica B CENED¹.

La definizione degli elementi e degli aspetti da tenere in considerazione in fase di progettazione del nuovo intervento deve risultare coerente con l'obiettivo più generale di realizzare spazi abitativi articolati, accoglienti, accessibili dal punto di vista economico ma soprattutto di un buon livello tecnico-costruttivo.

¹ CENED: sistema di Certificazione ENergica degli EDifici della Regione Lombardia (www.cened.it).

4. L'integrazione tra residenza e servizi

L'obiettivo della descrizione che segue è quello di fornire un quadro complessivo che faciliti la comprensione dell'intervento.

Il progetto dei servizi è il risultato delle analisi condotte con riferimento ai bisogni di via Cenni, anche di natura commerciale o comunque necessari a comporre un adeguato *mix* di funzioni sul territorio. Il programma è stato formulato sulla base di un'analisi preliminare della sostenibilità economica, della coerenza con il *concept* complessivo dell'intervento e del contributo di ciascuna attività alla valorizzazione del carattere del luogo.

Definizione di Sistema-servizio

Il criterio seguito nella progettazione dei servizi è la creazione dei c.d. **Sistemi-servizio**, ovvero servizi composti da più funzioni collegate tra loro. I Sistemi-servizio associano funzioni a scala urbana ad attività rivolte al vicinato o alla sola residenza, legate tra loro da una specifica utenza oppure da una tematica comune (salute, ambiente, ecc). Una caratteristica distintiva dei servizi progettati è che oltre a rispondere a un bisogno sono contemporaneamente pensati, dove possibile, per offrire alla comunità luoghi di incontro e di socializzazione.

Servizi locali e urbani²: servizi che oltre a supportare la nuova comunità si aprono alla realtà locale preesistente, consolidando il tessuto sociale e facilitando l'integrazione (contribuendo a evitare l'effetto del c.d. "*gated village*"). I servizi locali e urbani possono essere pensati in modo focalizzato per categorie specifiche di utenti o, al contrario, incrociando tipologie di utenza che risultino complementari (ad esempio, anziani e bambini); il fatto di essere rivolti a tutta la comunità fa sì che nello stesso luogo, ad esempio, uno spazio ricreativo polifunzionale, si possano generare nuove e interessanti interazioni.

Servizi integrativi per l'abitare³: spazi, locali e dotazioni destinati in modo esclusivo (o comunque prevalente) ai nuovi residenti, che rendano più vivibile lo spazio residenziale e dove gli utenti possano interagire tra loro per produrre un beneficio riconosciuto dalla comunità (ad esempio, curare il verde comune). E' all'interno di questi spazi che i residenti rivestono il duplice ruolo di beneficiari e attori dei servizi. Questi servizi integrativi per l'abitare sono pensati per aumentare il grado di socializzazione all'interno della comunità, stimolando le persone a organizzarsi e a collaborare tra loro per trovare soluzioni a problemi legati alla vita quotidiana (dalla cura dei bambini all'acquisto del cibo) spesso attivando modelli economici alternativi (es. Banca del Tempo, Gruppi di Acquisto Solidale).

Servizi residenziali⁴: servizi costituiti dall'assegnazione di alloggi a soggetti del Terzo Settore affinché li utilizzino per ospitare persone con bisogni particolari, in condizione di svantaggio e di autonomia ridotta, svolgendo un'esplicita e riconosciuta funzione socio-assistenziale. Questi servizi saranno gestiti da organizzazioni specializzate nei particolari bisogni, che assicureranno l'attuazione di adeguati programmi di accompagnamento. L'assegnazione dei relativi alloggi avverrà con un certo grado di flessibilità in modo da rispondere meglio al tipo di bisogno specifico e all'andamento della comunità.

Funzioni compatibili con la residenza: servizi di carattere commerciale o pubblico, piccole attività produttive o del terziario. In alcuni casi i servizi di questo tipo possono essere collegati tra loro o con le altre tipologie di servizi descritte in precedenza, creando una rete di servizi allargata.

² Definizione tratta dal documento preparatorio predisposto dal Politecnico di Milano_DiAP per il Comune di Milano.

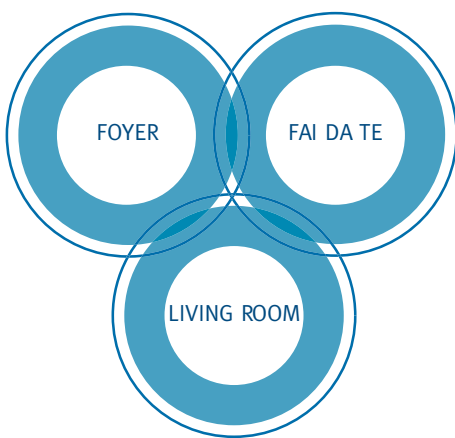
³ Idem.

⁴ Idem.

5. Concept del progetto dei servizi

Analisi del bisogno di servizi

I servizi di via Cenni si articolano in tre Sistemi-servizio composti da più funzioni collegate fra loro.



L'area di via Cenni, pur presentando molte delle carenze che, in generale, caratterizzano le aree semi-periferiche, gode di una buona dotazione di servizi commerciali primari a scala di quartiere e di servizi alla persona, in particolare per quanto riguarda formazione e salute. Manca invece di luoghi d'incontro che forniscano occasioni di socializzazione e intrattenimento e di servizi per i giovani e per le famiglie (si registra persino la carenza di locali pubblici come ristoranti e pizzerie). L'area sembra aver bisogno non tanto di interventi di riqualificazione fisica quanto di attivazione di reti sociali e spazi di aggregazione⁵.

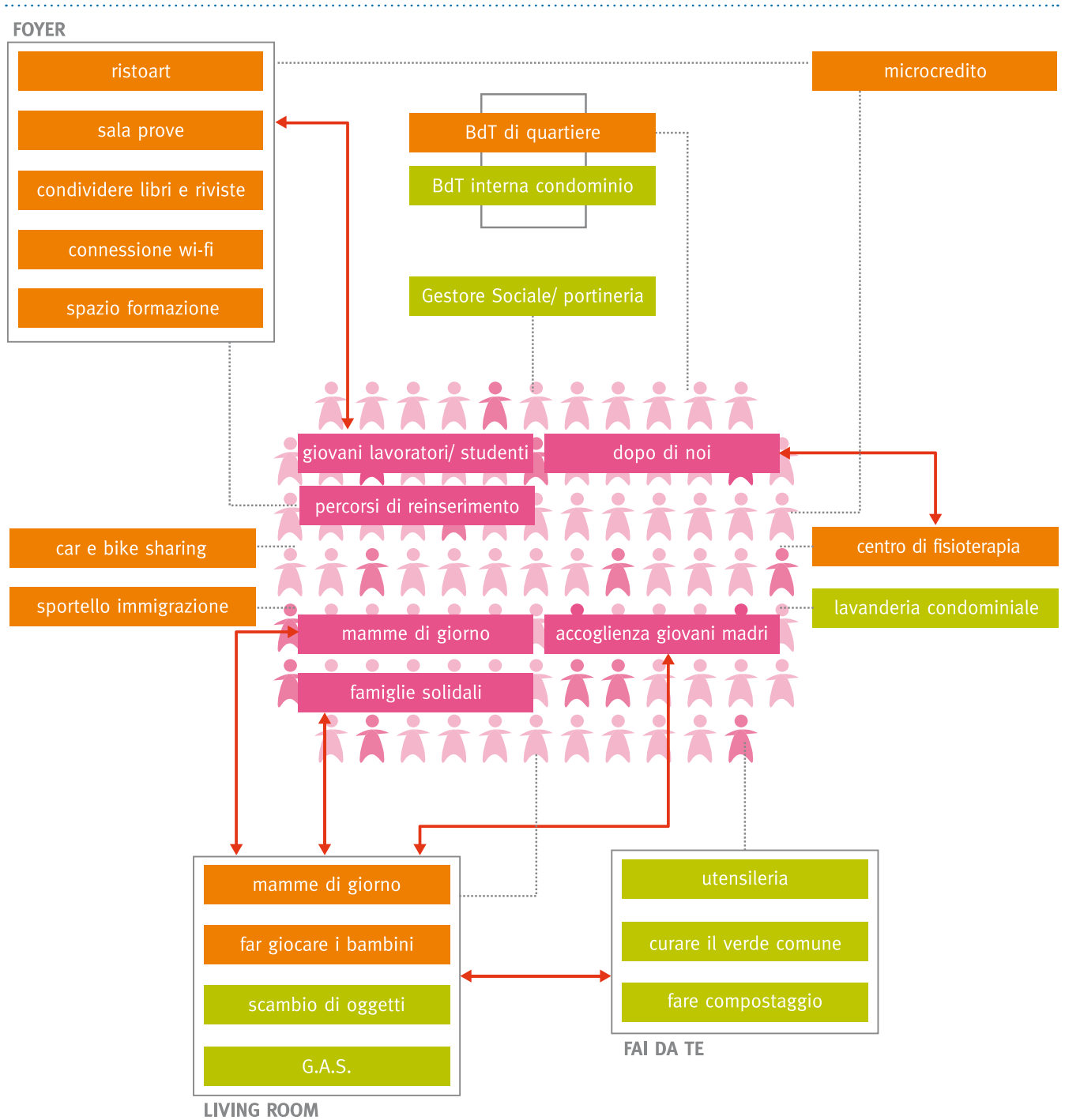
Il **primo Sistema-servizio** si caratterizza principalmente per la presenza di una serie di **servizi rivolti prioritariamente ai giovani**⁶ (**Foyer**). Questi verranno articolati principalmente nell'ambito di un luogo d'incontro che si occupa di formazione orientata all'inserimento nel mondo del lavoro e alla vita autonoma, cui si aggiunge un'offerta di attività ricreative finalizzate alla produzione artistica e culturale (principalmente musica e teatro). Il Sistema-servizio viene completato da un **ristorante/caffè** che oltre alla somministrazione si farà carico di **promuovere attività culturali**. A questo nucleo di servizi si collega **una quota di alloggi che verrà affittata a giovani, single o in condivisione**. L'idea è che questo Sistema-servizio possa rispondere a un'esigenza sentita su scala più larga in tutta la città, e contemporaneamente rappresentare un luogo d'incontro e di scambio per il quartiere.

Il **secondo Sistema-servizio** ha soprattutto una **funzione integrativa all'abitare**, ma si pensa comunque aperto anche al vicinato, e consiste nella realizzazione di un **locale polifunzionale** che funga da luogo di incontro e per passare il tempo libero, dedicato soprattutto a mamme e bambini (**Living room**).

Anche il **terzo Sistema-servizio** ha una funzione integrativa all'abitare ed è legato all'attivazione di una serie di servizi collaborativi che incentivino l'incontro tra gli abitanti tramite il lavoro condiviso per **prendersi cura degli spazi comuni (Fai da Te)**. Questi servizi saranno attivati con il coordinamento del Gestore Sociale.

⁵ Fonte: Meglio Milano, Osservatorio della Qualità Urbana, "Indagine socio economica sulle aree via Cenni e quartiere Figino", Milano 2008.

⁶ Questo Sistema-servizio è stato oggetto del progetto presentato al POGAS in partenariato con il Comune di Milano. Il progetto che riguarda la sperimentazione del modello Foyer nel quartiere di E.R.P. Sant'Ambrogio e in via Cenni, mira a incentivare la c.d. "uscita di casa" dei giovani, offrendo una risposta integrata che includa residenze a costi calmierati, ma anche servizi dedicati.



 SERVIZI RESIDENZIALI

 RELAZIONI DI COLLABORAZIONE

 SERVIZI INTEGRATIVI PER L'ABITARE

 RELAZIONI POTENZIALI

 SERVIZI LOCALI E URBANI

 COMUNITÀ

Contents

1. Via Cenni - Una Comunità per Crescere	pag. 17
2. Planning Guidelines	pag. 18
3. Environmental Sustainability and Energy Efficiency	pag. 21
4. Integration between Dwellings and Services	pag. 22
5. Service Plan Concept	pag. 23



1. Via Cenni

Una comunità per Crescere

A social housing project aims for the integrated development of the various aspects of the planning process and the involvement of a broad range of players. After a full assessment of the specific context, it is particularly advantageous to develop and share a defining planning vision in order to optimize the design process and facilitate coordination among the various parts of the project. This vision must be sufficiently:

- **general**, so that it will be applicable to a wide variety of aspects;
- **particularized**, so that all players will have a clear basis for interpreting their own specific role in the project;
- **immediate**, so that it is easily communicated and understandable both within the work group and to external players.

After assessing the constraints and possible vocations of the Via Cenni area, the work group has chosen the following planning vision: “**una comunità per crescere**”¹.

The project focus is thus the creation of a **community**, understood as a network of social relations based on people who interact on the basis of shared interests and similar stations in life. What will be created in Via Cenni is a community **for growing** because it is planned and designed to encourage young people—and others—to “leave the nest” and set out on the road to self-sufficiency, growth and the establishment of new families.

In this regard, the project provides for specific, targeted services and the availability of shareable resources and spaces. The mix of residential units and services is designed so as to encourage people to develop relationships of trust, mutual understanding, shared values and neighbourliness.

The services will be open to the local neighborhood and to the larger city. The project thus seeks to create a new local focus with a mixture of dwellings, services and neighborhood aggregation points, which are currently lacking. It thus takes on a social dimension that will contribute to the development of a stable community and create opportunities for interaction with the larger urban territory.

The following sections illustrate the characteristics envisioned for this **community for growing** in terms of architectural, environmental, economic and social aspects proper to a social housing project.

- creation of a new local focus
- development of a neighborhood identity associated with the self-promotion of young people
- enhancement of neighborhood services to create relationships that increase social cohesion
- design that preserves the permeability of and circulation through the area

¹ Literally “a community for growing”.

2. Planning Guidelines

As described in greater detail in the “A Social Housing Programme” booklet, architectural design in social housing projects represents the synthesis of choices made in a number of different planning arenas (social, economic, management, etc.). The first implication here is that certain planning themes become real constituent elements of the project.

With decades of experience in a number of European countries, research in social housing has produced invaluable guidelines regarding the spatial distribution and formal choices that favor the achievement of certain objectives regarding both social relations and residential quality. The guidelines we present below are the outcome of a comparative review of Italian praxis and approaches to social housing developed in countries such as Netherlands and the United Kingdom.

Identity of place and design of future interactions between the pre-existing neighborhood and the new development

The first among these regards the importance of strengthening of the **identity of place and the definition of the future interactions between the pre-existing neighborhood and the new development.**

The Via Cenni area, which is located within a densely built, densely inhabited and well served urban area not far from poles of attraction (San Carlo Borromeo Hospital, Fondazione Don Gnocchi, San Siro Stadium, the Parco delle Cave, the Parco di Trenno, and the Boscoincittà park), lacks adequate public green areas and gathering places that are conducive to socialization. In implementing the project, the area should be valorized as a resource for the creation of spaces and contexts favoring a peaceful residential setting enlivened by services and facilities for gathering and socialization that offer opportunities for relations and exchange between new residents and the established neighborhood community, who are the potential users of some of the local and urban services and facilities provided by the new development.

Public space as a place for interrelation and exchange

The Via Cenni project should be conceived as an opportunity to transform a city block that is seen as anonymous and unresolved in terms of urban design into a local pole of attraction that offers occasions for socialization, entertainment and development of social networks.

In a social housing project, **public spaces** take on particular importance because they **represent the grounds for exchange, both physical and symbolic, between the new development and the existing community.** We may say that the quality of the new public space and the value it succeeds in creating are the “downry” that the intervention brings to the existing neighborhood.

The Via Cenni project is characterized by space dedicated to young people which, in addition to offering training and employment services, is also conceived to offer entertainment capabilities benefiting the entire city. These activities, which may represent an important neighborhood resource, must be planned and designed maintaining a clear distinction between public space and residential space.

As we have said, there must be a meaningful relationship with the public space of the neighborhood, however, this must not compromise the integrity of the semi-public space that is included in the project.

The design of open spaces must ensure continuity of cityscape in order to blur the boundaries between the different levels of relationship to the place - public vs. private and vice versa - without creating any real barriers.

The organization of the outdoor space has to provide a clear distinction between public spaces open to all, such as public spaces and local and urban services, and those open principally to the residents, such as open spaces immediately adjacent to the buildings and supplementary resident services. This must be accomplished without continuous physical barriers such as fences or other enclosures. Thus, the distinctions of “which spaces belong to whom” must be mainly determined by landscape and compositional elements and by the placement of the buildings. In this regard, the placement of services is also highly strategic. Depending on their different function and the way they are used they can mark the transition from one type of open space to another.

A further element that must necessarily be assessed in designing the massing composition of the buildings and the overall project is the need for housing clusters that are manageable and conducive to the creation of a community with neighborhood relations, keeping in mind that the Via Cenni project will provide housing for some one hundred and thirty families.

Design of neighborhood spaces

Particular attention must be paid to the breakdown and design of neighborhood spaces within the project area: **green areas, playgrounds** for children, **adult activity spaces, service activities**, permeability to foot traffic to each building and **pedestrian connections**. All these spaces must be planned and designed in order to allow a multiplicity of possibilities for people to meet, gather and interrelate within the project area.

Park areas and playgrounds must be designed in relation to the different age groups, creating, for example, spaces farther away from the buildings for teenagers so that they can be together and enjoy each other's company without disturbing the rest of the neighborhood, and spaces much closer to the homes for younger children who can thus have some autonomy of exploration, while remaining under the watchful eye of an adult. These are a number of examples serving to highlight the importance of and need for appropriate planning and design of outdoor spaces so as to ensure multiple usage possibilities. Spaces without a specific purpose must also be provided and integrated into the general plan, spaces that can be adapted at some future point in time based on the emerging needs and with the involvement of the local community, without this compromising the general plan (for example, small garden plots for residents, or places that can be set up for community functions such as barbecues, picnics, parties, etc.).

The semi-public spaces include common spaces inside the buildings, such as the concierge quarters, the hallways and the stairs. Great importance is given to the concierge's quarters in all social housing projects, treating them as real reception desks, a space that welcomes people and also has a formal representational status. The hallways and stair tower entrances also have to be places where people feel comfortable stopping to chat, where a bulletin board may be put up, where children can leave their toys—in other words, a space that is an integral, vital part of the community and not just a point of transit.

Lastly, the hierarchy of outdoor, public, semi-public and private spaces must correspond to an equally gradated organization of roads, bicycle paths and pedestrian routes, keeping the roads as far as possible from the residences.

Another important variable in the architectural design is the **adaptability of the spaces**, residential and otherwise, to new functions and needs without having this compromise the overall organic wholeness of the building design.

The residential spaces comprise a number of basic types (two-room, three-room or four-room) and special types (apartments for students or young workers, housing for solidary families², apartments for day-care by “day mothers”), this means design that makes them **easily joined together and modifiable to suit new needs and regulations**.

Flexibility of spaces

Flexibility is an important concept, however one which is often applied in questionable ways. The critical elements principally regard utility systems, regulations, structural design and economics.

In the Via Cenni project, the development of the concept of flexibility must concentrate on the following aspects: the technological upgrade of the building over time, meaning that both maintenance and modifications to utility systems must be quick and easy; structural optimization to reduce distributive constraints; the possibility of experimenting with the adaptability of internal service spaces and certain special

² Families that provide support to other families, mainly in the form of childcare.

residence types (e.g., for solitary families). It is particularly vital for service facilities that the spaces are distributed so as not to limit them exclusively to the functions initially assigned to them, but allow them to be used in a variety of ways over the course of the day. With special residences, it is possible to imagine a realistic combinability of the spaces or parts thereof.

The residence types and services must be arranged within the building by carefully considering their interrelations, which will depend on the different lifestyles of the inhabitants and the advantages of propinquity. This is to ensure an advantageous mix of residence types that will favor and correspond to social diversity and intermixing.

Sustainable materials and technology

The attention to social aspects must also be reflected in the detailed design. For example, the choice of materials and technologies that **increase building lifetime** and minimize operation and maintenance costs has obvious economic benefits while also reducing the risk of physical deterioration of the dwelling spaces, one of the conditions that typically also contributes to social degeneration.

Good design should also allow minimization of building energy consumption, while also in this respect producing a quality built environment that is hospitable, easily manageable and characterized by low operation and maintenance costs. Materials and technologies must be chosen with a number of fundamental parameters in mind: **cost, ease of application, performance, maintenance, comfort and attractiveness and “social” durability.**

Choosing materials and technologies that can be verified and effectively applied on the Italian context reduces the likelihood that compromises will have to be made to the original plans during the executive phase.

By “social” durability, we refer to the need to choose materials that can stand up to rough use and mistreatment wherever these materials come into direct contact with the inhabitants. This detail is of fundamental importance for social housing because a building’s resistance to deterioration ensures a lasting dignity for the social context.

In particular, regarding choice of materials, maximum use must be made of natural, renewable and local materials, and the project must be designed and built in accordance with a plan that minimizes waste production.

The objectives whose achievement entails the use of special devices or new technology or the rationalization and industrialization of certain phases of the construction process must address improvements in building energy efficiency and the optimization of operation and maintenance costs and times, ensuring or improving the overall quality of the architectural work.

3. Environmental Sustainability and Energy Efficiency

Architectural design and energy efficiency

A social housing project interprets the concept of sustainability in a broad way, seeking to establish a long-term balance in the social, economic and environmental dimensions, principally by leveraging an integrated design approach and seeking to provide incentives for sustainable lifestyles.

Energy efficiency and environmental safeguards cannot be considered a mere secondary objective in a social housing project.

The design and construction of residential buildings in Italy are subject to environmental regulations having well defined objectives of reducing energy consumption and the emission of undesirable gases to the atmosphere. The design of sustainable buildings is the result of a complex equilibrium between the form of the building, its relations to the environmental setting and the technologies employed. This equilibrium is achieved by composing these elements within an overall energy strategy. Each project thus presents particular features that do not allow predetermined solutions but rather oblige designers to envision the building not as a simple sum of its parts, but as an organic whole where every part is strictly connected to and dependent on the others. We thus describe the lines of development and the objectives, which above all must make sustainable design coincide with optimization of building performance per sè. In other words, the final objective is to achieve a good level of energy efficiency mainly through careful and discerning architectural design of each part of the building. In this regard, the design choices must be developed in accordance with the following priority principles:

- develop typology and design choices that increase interior comfort (prospects, insolation and shading, orientation and acoustics);
- verify during the design phase that the relationship between building surface and volume is such that it favors building energy efficiency without uncritically compromising or sacrificing the value of the compositional and architectural choices;
- use climate control systems that rely on the thermal mass of the building walls, creating a thermal buffer that helps flatten peaks in energy consumption (e.g., radiant water cooled/heated systems and not convective air systems).

Principal design criteria

Noise control

The following is a list of general criteria to apply in both formal and technological design:

- building energy efficiency must be complemented by natural lighting and **noise control. Problematic noise levels in the Via Cenni area must be carefully addressed during the design phase of technological plants, building placement and their internal distribution;**
- equilibrium between energy produced and energy consumed achieved via an appropriate mix of energy saving technologies and energy producing technologies based on renewable resources;
- introduction of technologies that provide incentives for reducing pollutant air emissions;
- use of technologies that provide for reduced water consumption (separate flows, recirculation, etc.);
- choice of energy saving techniques that contemplate people and their capacities to modify or adapt their lifestyles (consumer behavior has a great impact on the final outcome of energy saving plans);
- rationalization and industrialization of certain phases of the building process to achieve better architectural quality.

Residential buildings must achieve no lower than a Class B energy rating (CENED)³.

The determination of the elements and aspects that go into the design phase of the new project must be consistent with the more general objective of creating diversified, hospitable and affordable dwelling spaces, and, most importantly, buildings that are characterized by high technical and constructional quality.

³ CENED: building energy certification system for the Lombardy Region. (www.cened.it)

4. Integration between Dwellings and Services

The objective of the description that follows is to provide an overall framework to facilitate an understanding of the project.

The services project is the result of assessments of the needs of the via Cenni area, including those of a commercial nature, or in any case suitable for composing an appropriate mix of functions. The plan has been formulated on the basis of a preliminary assessment of economic sustainability, consistency with the overall project concept and the contribution of each action to the enhancement of the characteristic features of the place.

Definition of Service-system

The criterion in designing services is the creation of what we call a **Service-system**, i.e., services composed of a number of interrelated functions. The Service-systems associate urban-scale functions with activities addressed to the neighborhood or to single residences, interlinked by a specific usership or by a shared theme (health, environment, etc.). One of the distinctive characteristics of the planned services is that in addition to responding to a need, they are also conceived, where possible, to offer the community places for meeting and socializing.

Local and urban services⁴: services open to the pre-existing local reality as well as to the new community. They consolidate the social fabric and facilitate integration (helping prevent the “gated village” effect). Local and urban services may be conceived focusing on specific user categories, or, conversely, combining complementary user types (for example, the elderly and children). The fact that they are addressed to the entire community means that new and interesting interrelations can be promoted in a given place (e.g., a multifunctional recreational facility).

Supplementary resident services⁵: spaces, facilities, equipment and functions addressed exclusively (or at least prevalently) to the new residents that enhance the livability of the residential space and allow users to interact and work together to produce a recognized benefit for the entire community (for example, gardening work in common areas). These are spaces where the residents play the dual role of service beneficiaries and providers. These supplemental resident services are conceived so as to increase the degree of intra-community socialization, motivating people to get organized and work together to find solutions to everyday issues (from childcare to food purchasing), often by means of alternative economic models (e.g., Time Banks, Buying Groups).

Housing services⁶: services comprising the allocation of dwellings to tertiary sector subjects who will use them to accommodate persons with special needs—those in underprivileged situations or with limited autonomy—performing an explicit and recognized social assistance service. These services are managed by organizations specialized in special needs who ensure the implementation of appropriate assistance programs. There will be some flexibility in the assignment of lodgings in order to best respond to the specific need type and the development of the community.

Residence-compatible functions: commercial or public services, small manufacturing or service businesses. In some cases, such services may be interconnected or associated with the other types of services described above, creating an extended service network.

⁴ As defined in the preparatory document drafted by the Milan Polytechnic, DiAP, for the City of Milan.

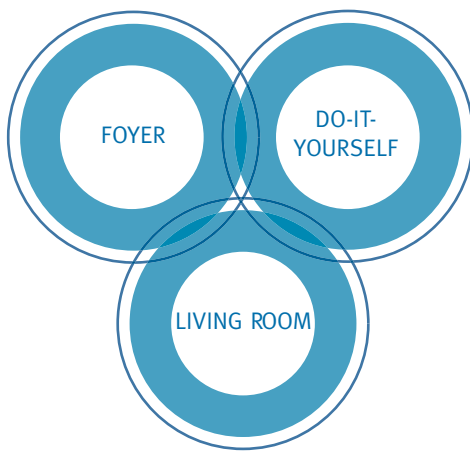
⁵ Ibid.

⁶ Ibid.

5. Service Plan Concept

Via Cenni service needs assessment

The Via Cenni services are organized into three Service-systems composed of interconnected functions.



The Via Cenni area, while having many of the defects generally characterizing semi-peripheral areas, enjoys a reasonably good complement of primary neighborhood-level commercial and personal services, particularly regarding healthcare and education. What is lacking, on the other hand, are gathering places conducive to socialization and communal entertainment, and services for young people and families (there is also a lack of public venues such as restaurants and pizzerias). What the area appears to need is not so much physical redevelopment, but rather the activation of social networks and aggregation spaces⁷.

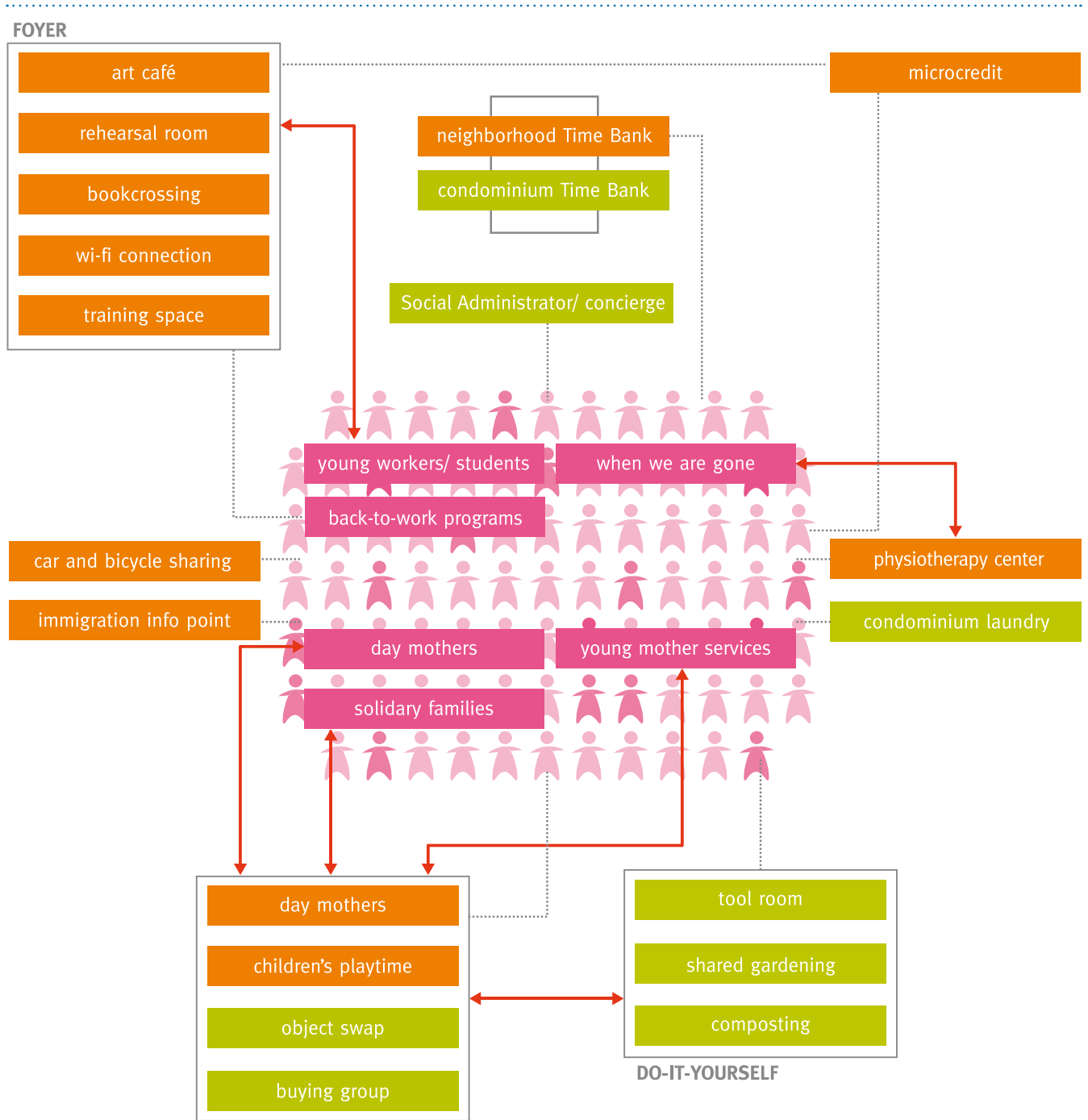
The **first Service-system** is characterized principally by a **series of services addressed mainly to young people**⁸ (**Foyer**). These services are organized mainly within the context of a meeting place offering training to help young people find an occupation and achieve autonomy in their lives. They also include cultural and artistic services (mainly music and theater). The Service-system is complemented by a restaurant-café which not only offers food services but is also engaged in promoting cultural events and activities. This nucleus of services is associated with a share of lodgings to be rented to young people, either living alone or in a shared residence situation. The idea is that this Service-system can respond to a need felt on a larger scale throughout the city while at the same time representing a gathering and interrelation space for the neighborhood.

The **second Service-system** is mainly oriented toward providing **supplementary resident services**, but ones that are nevertheless open to the local community. They consist of a **multipurpose facility** that functions as a gathering and recreational time space, dedicated especially to mothers and children (**Living Room**).

The **third Service-system** also provides supplemental resident services and is associated with a series of collaborative services that provide incentives for encounters among local inhabitants via shared jobs to **care for the shared spaces (Do-it-yourself)**. These services will be implemented with coordination by the Social Administrator.

⁷ Reference: *Meglio Milano, Osservatorio della Qualità Urbana*, "Indagine socio economica sulle aree via Cenni e quartiere Figino", Milan 2008.

⁸ This Service-system was the subject of the project presented at POGAS (Youth Policies and Sports) in partnership with the City of Milan. The project involving a testing of the Foyer model in the E.R.P. Sant'Ambrogio neighborhood and in Via Cenni aims to provide incentives for the so-called "nest leaving" of young people, offering them an integrated response that includes rent-controlled lodgings and dedicated services.



 HOUSING SERVICES	 FAVORED RELATIONS
 SUPPLEMENTARY RESIDENT SERVICES	 POTENTIAL RELATIONS
 LOCAL AND URBAN SERVICES	 COMMUNITY

Stampato su carta prodotta con il 100% di fibre riciclate post consumo. Printed on paper made using 100% post-consumer recycled fibre.

