

Concorso Internazionale di Progettazione di Housing Sociale  
International Design Competition of Social Housing  
2009/2010

**UNA COMUNITÀ PER CRESCERE**  
Milano - via Cenni

Documento Preliminare alla Progettazione  
Preliminary Project Document



---

## **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**

[www.creativecommons.it](http://www.creativecommons.it)

Barnacles Hostels, El...l, giopuo, Honza Soukup, jayhawk, Koramchad, lafattina, marko, rock in Rolo ONLUS, teammarche, theritters, torres21, valentinapowers, xumet.

**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 Conditì, 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**

[www.creativecommons.it](http://www.creativecommons.it)

Barnacles Hostels, El...l, giopuo, Honza Soukup, jayhawk, Koramchad, lafattina, marko, rock in Rolo ONLUS, teammarche, theritters, torres21, valentinapowers, xumet.

**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 Conditì, 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

<b>1. Premessa</b>	pag. 5
<b>2. Obiettivo della progettazione</b>	pag. 7
<b>3. Il contesto territoriale</b>	pag. 7
<b>4. Area di progetto e consistenze</b>	pag. 8
<b>5. Costi dell'intervento</b>	pag. 9
<b>6. Dati dimensionali degli alloggi</b>	pag. 10
<b>7. Schede dimensionali della residenza</b>	pag. 11
<b>8. Dati dimensionali dei servizi</b>	pag. 14
<b>9. Schema generale e schede dimensionali dei servizi</b>	pag. 15
<b>English version</b>	pag. 19
<b>Documentazione grafica</b>	pag. 35





## 1. Premessa

Il presente Concorso è promosso da Polaris Investment Italia SGR (Polaris) in nome e per conto del Fondo immobiliare etico “Abitare Sociale 1” (Fondo AS1). L’oggetto del Concorso riguarda l’area di via Cenni, in Milano, area compresa nell’avviso pubblico di cui alla Determina Dirigenziale 69/2008 del 31/7/2008, aggiudicata al Fondo con Determina Dirigenziale 114/2008 del 23/12/2008. Al Fondo AS1 sono state aggiudicate insieme all’area di via Cenni anche un’area in via Rasario, a Figino, e una in via Ferrari.

I contenuti di questo documento sono stati predisposti da Polaris in collaborazione con la Fondazione Cariplo e la Fondazione Housing Sociale (FHS) ai fini dell’attuazione del Progetto Housing Sociale, un programma di edilizia sociale descritto nel documento allegato “Un programma per l’housing sociale” e promosso dalla Fondazione Cariplo nell’ambito della propria missione filantropica e di sostegno del territorio lombardo.

Il Concorso si colloca all’interno di un percorso di partenariato tra il Comune, la Fondazione Cariplo e la Fondazione Housing Sociale avviato nel 2005, che si auspica possa proseguire con la sperimentazione di modalità innovative di gestione degli alloggi.

I contributi determinanti che hanno portato il gruppo di lavoro ad una conoscenza approfondita dell’area di progetto e alla redazione di questo documento sono stati:

- il documento preparatorio elaborato dal Dipartimento di Architettura e Pianificazione del Politecnico di Milano (DiAP), che ha definito in modo approfondito le caratteristiche delle tre “Aree” (Figino, via Cenni e via Ferrari) dedicate dal Comune di Milano alla sperimentazione di nuovi modelli gestionali per l’Alloggio Sociale, mediante il ricorso alla finanza etica. Ciascuna delle tre Aree, tra loro molto diverse, è stata analizzata in modo specifico predisponendo un impianto progettuale che indirizza lo sviluppo. Il documento preparatorio, e quindi le indicazioni in esso contenute, sono state adottate dal Comune come parte integrante dell’avviso pubblico attraverso il quale Polaris ha acquisito le aree;
- l’analisi di dati statistici (Censimento 2001 e altre banche dati) integrati da sopralluoghi e interviste condotte con l’assistenza del DiAP;
- la valutazione da parte di un soggetto terzo (l’Associazione MeglioMilano) della qualità urbana di Figino per fissare un riferimento da utilizzare per il futuro monitoraggio dell’impatto dell’intervento;
- gli incontri di confronto con il territorio, sempre condotti con il DiAP, per ottenere un ritorno rispetto alle esplorazioni progettuali e raccogliere indicazioni sui bisogni locali;
- gli incontri con operatori locali del Terzo Settore per ipotizzare servizi e altre attività che possano incrementare il valore sociale dell’intervento.



## 2. Obiettivo della progettazione

Il Disciplinare del Concorso richiede la progettazione preliminare di un intervento residenziale di housing sociale costituito da 9000 mq di superficie lorda di pavimento (slp), integrato da servizi residenziali, locali e urbani. L'obiettivo principale è quello di progettare un complesso edilizio in grado di integrarsi con il quartiere esistente ma che al contempo si caratterizzi per la propria identità creando una nuova centralità locale. Il tutto come meglio descritto nei paragrafi che seguono e nel "Documento Integrativo: indicazioni e contenuti progettuali".

## 3. Il contesto territoriale



L'area di via Cenni si trova nella zona ovest di Milano in un settore semi-periferico privo di insediamenti produttivi rilevanti cresciuto tra gli anni Sessanta e Settanta per dare risposta essenzialmente ai bisogni residenziali connessi all'espansione esterna della città.

L'area di progetto si trova ai margini di un settore densamente costruito e abitato, costituito da differenti contesti urbani: tessuto urbano tradizionale, edilizia aperta e grandi complessi urbani monofunzionali. L'area di progetto è circondata da insediamenti con forti connotazioni funzionali alcuni dei quali, per estensione e destinazione d'uso, rappresentano veri e propri recinti: il deposito dell'ATM, i campi sportivi dell'Unione Sportiva La Triestina, la Caserma Santa Barbara, l'ex Campo di Marte e, in un certo senso, anche il quartiere di edilizia popolare Fleming. Gli elementi che in questo senso sono più vincolanti per lo sviluppo dell'area sono: la Caserma Santa Barbara e l'ex Campo di Marte, il cui futuro è tuttora incerto. La trasformazione di queste aree è oggetto di discussione da molti anni senza che però ci siano ad oggi previsioni certe. È scontato quindi che il progetto andrà ad inserirsi in un contesto che subirà cambiamenti significativi in un futuro non ancora definito.

### Viabilità e vivibilità dell'area

L'area è costeggiata da via Novara, importante asse radiale che avvicinandosi alla periferia progressivamente cambia di carattere: da strada urbana diventa un collegamento a scorrimento veloce verso le autostrade. Nel tratto interessato dall'intervento, la via Novara presenta già un carattere suburbano, anche se necessariamente promiscuo in quanto serve anche da distribuzione dei flussi interni al quartiere. Questo aspetto non è privo di problematicità perché, di fatto, la via rappresenta un elemento di forte discontinuità tra una parte e l'altra del quartiere.

L'area ha una buona accessibilità veicolare con mezzi pubblici e privati: la frequenza dei collegamenti garantiti dai mezzi pubblici è soddisfacente.

Le aree verdi di vicinato presenti nella zona sono esigue o poco fruibili mentre sono vicini e facilmente raggiungibili alcuni dei grandi parchi urbani: Parco delle Cave, Parco di Trenno e Boscoincittà.

### Caratteristiche sociali del quartiere

Il quartiere non presenta particolari criticità: popolato in prevalenza dal ceto medio, luogo di residenza più che di lavoro, è relativamente poco esposto a fenomeni marcati di disagio e di microcriminalità ed è caratterizzato in generale da una buona qualità dell'edificato.

L'intera zona è però apparentemente **priva di un vero e proprio centro di riferimento per la vita quotidiana e sociale degli abitanti**. Nonostante l'importante dotazione di servizi, mancano luoghi di aggregazione e la zona è caratterizzata da una tranquillità sconfinante nell'anonimato.

### Servizi

Il quartiere ha i suoi maggiori punti di forza nei servizi sia pubblici sia privati rivolti alla salute. Tra le eccellenze l'Ospedale San Carlo Borromeo, che presta un servizio sanitario a scala urbana e nazionale di notevole importanza, e la Fondazione Don Gnocchi che offre un servizio altamente specializzato nel campo della disabilità ed in particolare nell'ambito della riabilitazione e della ricerca. Anche l'offerta educativa in zona è soddisfacente: ci sono sia scuole pubbliche e private in grado di rispondere alle esigenze dell'intero arco scolastico sia centri di formazione per adulti e di educazione permanente.

Il contesto generale dell'area appare bisognoso non tanto di interventi di riqualificazione fisica quanto **di attivazione di reti sociali e spazi di aggregazione**. La "tranquilla anonimia" e la scarsa identità del luogo sembrano costituire i principali ostacoli da superare per indurre processi di cambiamento volti al recupero di una dimensione di maggiore socialità e condivisione.

#### 4. Area di progetto e consistenze

L'Area di progetto si colloca a sud-ovest di via Novara ed è delimitata a nord da via Cenni, solo in parte asfaltata, a est confina con un lotto residenziale i cui accessi sono su via Domokos e su via Novara, e a sud la separa dalla Caserma Santa Barbara e dall'ex Campo di Marte una stradina sterrata, prolungamento della via Domokos.

Una parte dell'ex Campo di Marte è occupato da un importante insediamento di orti spontanei la cui collocazione ha condizionato la viabilità, già prima provvisoria e sterrata, rendendola tortuosa e difficilmente praticabile.

A ovest si trova l'Unione Sportiva La Triestina, accessibile da via Fleming e a nord-ovest la via Gabetti, strada chiusa che separa l'area di progetto dal deposito dell'Azienda di Trasporti Milanesi di via Novara.

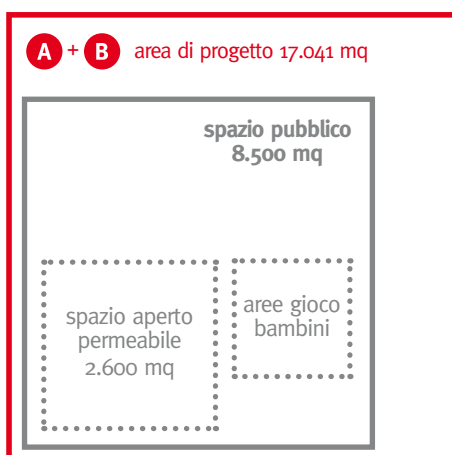


##### DIMENSIONI DELLE AREE

<b>A</b>	11.951 mq	] Totale 17.041 mq
<b>B</b>	5.090 mq	

Nell'Area di progetto si trova la cascina di proprietà comunale Torrette di Trenno per la quale è prevista la ristrutturazione e la destinazione dell'immobile a servizi locali e urbani. La cascina è attualmente abitata. La proposta progettuale deve quindi prevedere che la ristrutturazione della cascina avvenga in una seconda fase, rispetto alla realizzazione degli edifici residenziali, senza per questo escludere la possibilità di attribuire all'immobile, in un secondo tempo, un ruolo significativo.

##### DISTRIBUZIONE DELLO SPAZIO PUBBLICO



**Il progetto deve avere un senso compiuto in ogni fase del suo sviluppo, deve essere formalmente risolto sia nella fase in cui la cascina non sarà ancora ristrutturata sia dopo l'eventuale annessione.**

L'Area di progetto è suddivisa in due parti, una più ampia (**A** di 11.951mq) nella quale saranno collocati gli edifici, e una di dimensioni inferiori (**B** di 5.090 mq) da destinare a infrastrutture e spazi pubblici per un totale di 17.041 mq. Il progetto deve destinare a spazio pubblico almeno 8.500 mq dei 17.041mq che costituiscono l'area di progetto. L'intervento nel suo complesso prevede:

- la realizzazione di edifici per complessivi 9.000 mq di slp, di cui 8.550 mq di residenza e 450 mq di funzioni compatibili con la residenza (FCR).
- negli edifici dovranno trovare collocazione sia gli spazi accessori per le funzioni compatibili che spazi comuni da adibire a servizi integrativi per l'abitare, questi ultimi nella misura di 220 mq come di seguito descritto:

## CONSISTENZE



- living room - 100 mq
- ufficio Gestore Sociale/ portineria - 50 mq
- utensileria - 40 mq
- lavanderia condominiale - 30 mq

- la realizzazione di 900 mq di superfici da destinare a servizi locali e urbani così suddivisi:
  - foyer - 400 mq
  - centro fisioterapia - 500 mq
- la ristrutturazione di 900 mq di superficie della cascina esistente da destinare a servizi locali ed urbani non ancora individuati;
- la dotazione, eventualmente anche al piano interrato, di: posti auto pertinenziali per la residenza, almeno un posto moto ogni tre unità immobiliari, cantine, depositi, locali tecnici, oltre a locali per il ricovero delle biciclette;
- la dotazione di posti auto pertinenziali per le FCR (100% della slp) e i servizi locali e urbani (25% della superficie costruita);
- la realizzazione della viabilità come indicato nelle prescrizioni illustrate di seguito;
- la sistemazione dell'intera area di progetto, destinando un minimo di 8.500 mq a spazi pubblici (di cui almeno 2.600 mq di superficie permeabile) attrezzato con aree giochi per bambini di ogni età.

**La descrizione puntuale della destinazione d'uso delle superfici costruite si trova nelle schede contenute nei capitoli 8 e 9 "Schede dimensionali della residenza" e "Schema generale e schede dimensionali dei servizi" del presente documento.**

La superficie costruita lorda complessiva (sia fuori terra che interrata) non potrà superare i 18.000 mq, inclusa la cascina esistente.

Inoltre, l'intervento dovrà tenere conto delle seguenti tematiche progettuali:

- protezione dalle emissioni acustiche provenienti dal deposito dell'ATM;
- percorribilità pedonale e ciclabile dell'area compatibile con un futuro collegamento ciclo-pedonale tra Via Novara e Via Fratelli Zoia;
- accesso carraio ai parcheggi interrati su Via Gabetti.

Non è stabilito un limite preciso di altezza per i nuovi edifici, ma resta inteso che le dimensioni debbano essere compatibili con il tessuto edilizio circostante.

Il mix funzionale dato dalla presenza di servizi e funzioni compatibili con la residenza è un valore fondante di questo progetto: la distribuzione di queste funzioni deve contribuire a creare delle relazioni tra servizi e residenza, definendo il carattere dello spazio pubblico e contribuendo al suo presidio.

**Gli immobili residenziali dovranno conseguire almeno la classe energetica B CENED<sup>1</sup>.**

**Per le indicazioni progettuali si rimanda al "Documento Integrativo: indicazioni e contenuti di progetto" nel quale sono descritte le principali tematiche che il progetto dovrà interpretare.**

## 5. Costi dell'intervento

Il costo presunto complessivo di realizzazione dell'intervento è pari a **15 milioni di euro**, inclusi gli oneri della sicurezza, spese tecniche ed Iva escluse.

<sup>1</sup> CENED: sistema di Certificazione ENergetica degli EDifici della Regione Lombardia ([www.cened.it](http://www.cened.it)).

## 6. Dati dimensionali degli alloggi

La superficie residenziale deve essere così distribuita in base alla slp:

- **alloggi tipo A:** quadri-trilocali da 100 mq di slp, max 20% della slp ammessa;
- **alloggi tipo B:** bi-trilocali da 75 mq di slp, min 35% della slp ammessa;
- **alloggi tipo C:** mono-bilocali da 50 mq di slp, max 45% della slp ammessa.

Anche se tutti gli alloggi devono essere riconducibili a uno dei tipi A, B o C (tranne specifiche indicazioni per i servizi residenziali) la metratura di ogni tipo di alloggio è da considerarsi indicativa. (Le tipologie abitative sono descritte nel capitolo 7).

Questi parametri costituiscono dei minimi prestazionali che devono essere rispettati all'interno di un ragionamento più ampio. In generale verranno meglio giudicate le tipologie di alloggi che presenteranno una particolare attenzione alla disposizione, all'organizzazione spaziale e all'offerta di tipologie abitative che trovi un buon equilibrio tra varietà, flessibilità e ottimizzazione del processo costruttivo.

Nella progettazione degli alloggi dovranno essere rispettati tutti i parametri indicati dal Regolamento Edilizio del Comune di Milano e dal Regolamento d'Igiene.

Ai fini del calcolo della slp è necessario riferirsi alle disposizioni contenute nel Regolamento Edilizio del Comune di Milano integrate dalle deroghe concesse dalla LR 33/2007 e successive integrazioni, che permettono lo scomputo dei muri perimetrali portanti e di tamponamento dalla determinazione della slp.

Per quanto riguarda i **servizi residenziali** è indicato nelle schede di sintesi specifiche se il servizio si svolge in un appartamento di tipo A, B o C solo se si tratta di un alloggio con requisiti particolari, che implica un'identificazione univoca tra servizio e alloggio già nella fase di progettazione.

## 7. Schede dimensionali della residenza

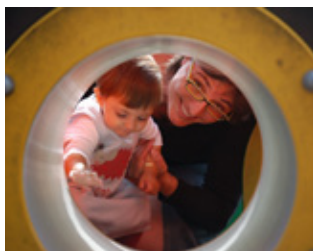
ALLOGGI TIPO A	ALLOGGI TIPO B	ALLOGGI TIPO C
<p>Quadri-trilocali 100 mq di slp</p> <p><b>A1</b> Trilocali con cucina abitabile 3 o 4 utenti virtuali</p> <p><b>A2</b> Quadrilocali con spazio cottura da 4 a 6 utenti virtuali</p> <p><b>A3</b> Quadrilocali con cucina abitabile da 4 a 6 utenti virtuali</p> <p><b>A4</b> Mamme di giorno da 3 a 5 utenti virtuali</p> <p><b>A5</b> Famiglie solidali da 4 a 6 utenti virtuali</p> <p><b>A6</b> Giovani 4 o più utenti virtuali</p>	<p>Bi-trilocali 75 mq di slp</p> <p><b>B1</b> Bilocali con cucina abitabile 2 o 3 utenti virtuali</p> <p><b>B2</b> Trilocali con spazio cottura 2 o 3 utenti virtuali</p>	<p>Mono-bilocali 50 mq di slp</p> <p><b>C1</b> Monolocale con spazio cottura 1 utente virtuale</p> <p><b>C2</b> Bilocali con spazio cottura 2 utenti virtuali</p> <p><b>C4</b> Dopo di Noi 1 o 2 utenti virtuali</p>

RESIDENZA TIPO A ~100 MQ

CHI SONO GLI INQUILINI?



**FAMIGLIA NUMEROSA**  
Una famiglia di 4/5 persone.



**MAMME DI GIORNO**  
Una famiglia con bambini piccoli che durante il giorno ospita e cura altri bambini.



**FAMIGLIE SOLIDALI**  
Una famiglia aperta alla possibilità di accogliere temporaneamente bambini o adulti in difficoltà.



**GIOVANI**  
Studenti o giovani lavoratori che abitano in condivisione.

COME SONO STATI SELEZIONATI GLI INQUILINI?

Attraverso le graduatorie del Gestore Sociale.

La mamma di casa è abilitata ad ospitare e a prendersi cura durante il giorno di 1 o più bambini da 0 a 3 anni. La cooperativa sociale a cui appartiene ha segnalato il suo nominativo.

Attraverso un'associazione di famiglie che decidono di vivere insieme ad altre in modo solidale in base ai valori della sobrietà, l'accoglienza e la condivisione.

Attraverso il servizio del Foyer.

TIPOLOGIA DELL'ALLOGGIO

**A1**  
Trilocali con cucina abitabile  
**A2**  
Quadrilocali con spazio cottura  
**A3**  
Quadrilocali con cucina abitabile

**A4**

**A5**

**A6**

CHE CARATTERISTICHE HA L'ALLOGGIO?

L'alloggio deve essere adeguato a ricevere i bambini durante il giorno e a ritornare ad essere abitazione durante il resto del tempo.

Le famiglie solidali devono poter accogliere persone per periodi brevi o medi con delle stanze "jolly" che possano collegarsi ad uno e più appartamenti. Gli alloggi delle famiglie solidali devono essere vicini tra loro.

L'alloggio è composto in media da 4 camere singole, soggiorno, cucina e servizi. Deve garantire una adeguata privacy offrendo la possibilità di condividere momenti di convivialità tra gli inquilini.

QUANTITÀ Max 20% della slp complessiva, di cui:

Da progettare

1 unità

4 unità

10 unità

**RESIDENZA TIPO B ~75 MQ****CHI SONO GLI INQUILINI?****COPPIA**

Un nucleo familiare composto da 2 persone.

**PICCOLA FAMIGLIA**

Una giovane coppia o un nucleo familiare di 2/3 persone.

**RESIDENZA TIPO C ~50 MQ****CHI SONO GLI INQUILINI?****SINGLE**

Una persona singola o una coppia.

**DOPO DI NOI**

Una persona disabile autosufficiente.

**COME SONO STATI SELEZIONATI GLI INQUILINI?**

Attraverso le graduatorie del Gestore Sociale.

Attraverso le graduatorie del Gestore Sociale.

**COME SONO STATI SELEZIONATI GLI INQUILINI?**

Attraverso le graduatorie del Gestore Sociale.

Attraverso un'organizzazione che si occupa di seguire i ragazzi disabili con genitori anziani.

**TIPOLOGIA DELL'ALLOGGIO****B1**

Bilocale con cucina abitabile

**B2**

Trilocale con spazio cottura

**TIPOLOGIA DELL'ALLOGGIO****C1**

Monocale con spazio cottura

**C2**

Bilocale con spazio cottura

**C4**

Al piano terra

**CHE CARATTERISTICHE HA L'ALLOGGIO?****CHE CARATTERISTICHE HA L'ALLOGGIO?**

Deve essere un alloggio senza barriere architettoniche e chi lo abita deve poter raggiungere facilmente i luoghi di aggregazione all'interno del condominio.

**QUANTITÀ** Min. 35% della slp complessiva, di cui:

Da progettare

Da progettare

**QUANTITÀ** Max 45% della slp complessiva, di cui:

Da progettare

5 unità

## 8. Dati dimensionali dei servizi

La superficie da dedicare ai servizi, i rapporti privilegiati che devono avere tra di essi, il tipo di utente e altre caratteristiche necessarie alla progettazione, sono esplicitate nel capitolo 9.

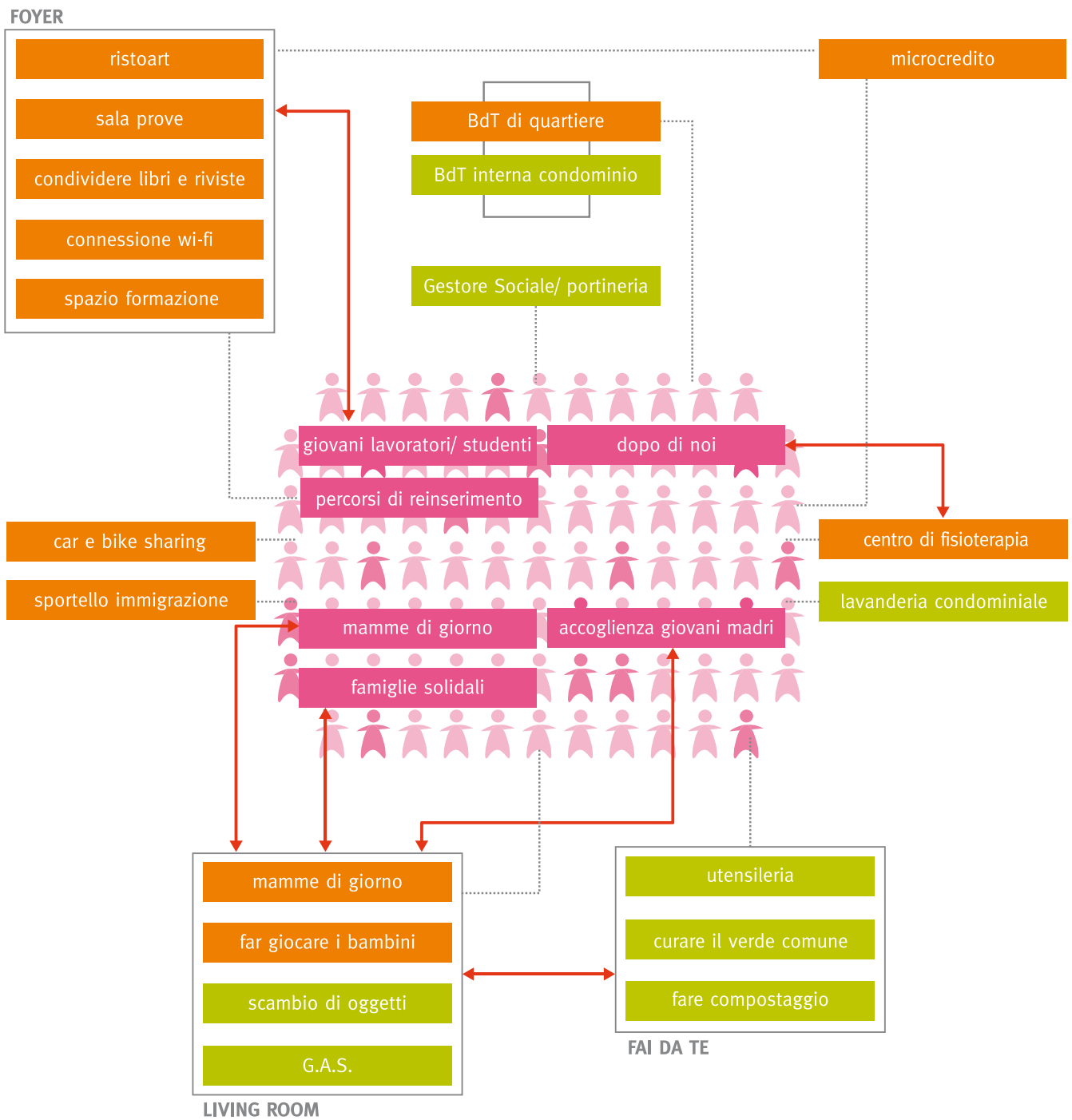
**La progettazione degli spazi che ospitano questi servizi è da intendersi limitata alla definizione degli ingombri che occuperanno all'interno del planivolumetrico e della collocazione ottimale in relazione allo spazio pubblico, agli altri servizi e alla residenza.** Per la progettazione di alcuni di questi servizi è richiesto di prevedere dei fabbricati autonomi ma collegati con il resto dell'intervento, come viene indicato nella parte bassa delle schede dedicate.

Le **funzioni compatibili con la residenza** sono quelle commerciali, da lasciare in generale indefinite ad esclusione di quelle esplicitamente descritte nelle schede.

Lo schema generale a lato illustra il progetto dei servizi, individua le relazioni tra loro e i Sistemi-servizio previsti nell'intervento di via Cenni. Nelle schede che seguono vengono esplicitati la superficie da dedicare ai servizi, i rapporti privilegiati che devono avere tra di essi, il tipo di utente e altre caratteristiche necessarie alla progettazione.

Queste schede descrivono tutte le destinazioni già individuate e per le quali si sono rese necessarie indicazioni specifiche. Tutte le funzioni non approfondite attraverso le schede ma menzionate nel capitolo "Area di progetto e consistenze", e tutte quelle obbligatorie per legge o per esigenze tecniche (es. locale rifiuti, vani tecnici) sono da progettare e da computare in più rispetto alla slp.

## 9. Schema generale e schede dimensionali dei servizi



SERVIZI RESIDENZIALI

RELAZIONI DI COLLABORAZIONE

SERVIZI INTEGRATIVI PER L'ABITARE

RELAZIONI POTENZIALI

SERVIZI LOCALI E URBANI

COMUNITÀ

### LIVING ROOM

#### TIPO DI SERVIZIO

Servizio integrativo per l'abitare. Spazio comune per i residenti.

#### A CHI SI RIVOLGE?

Agli inquilini dell'intervento.



#### Descrizione

Un locale polifunzionale nel quale gli inquilini possono incontrarsi, promuovere iniziative e attivare servizi interni. Lo spazio è rivolto a tutte le fasce d'età.

#### Indicazione

Il living room deve essere in rapporto diretto con il giardino o il terrazzo.

#### Accessibilità

Deve essere accessibile anche dallo spazio pubblico esterno.

#### Le consistenze

Salone  
Cucina  
Servizi igienici  
Deposito

**TOTALE 100 MQ**

**P** No

Autogestione

#### RAPPORTI PRIVILEGIATI

##### FAI DA TE

- utensileria
- curare il verde comune
- fare compostaggio

##### LIVING ROOM

- mamme di giorno
- far giocare i bambini
- scambio di oggetti
- G.A.S.

- famiglie solidali
- mamme di giorno
- accoglienza giovani madri

### GESTORE SOCIALE

#### TIPO DI SERVIZIO

Servizio integrativo per l'abitare. Ufficio Gestore Sociale.

#### A CHI SI RIVOLGE?

Agli inquilini dell'intervento.



#### Descrizione

Ufficio amministrativo e di gestione degli immobili. Punto di riferimento per gli inquilini e per il coordinamento delle attività della comunità.

#### Indicazione

Collegamento diretto con il Co-lavoro per la condivisione degli spazi e della strumentazione.

#### Accessibilità

Dallo spazio pubblico e dagli spazi collettivi della residenza.

#### Le consistenze

Locali uffici  
Servizi igienici

**TOTALE 50 MQ**

**P** No

Orario d'ufficio

#### RAPPORTI PRIVILEGIATI

Gestore Sociale



portierato sociale



### LAVANDERIA CONDOMINIALE

#### TIPO DI SERVIZIO

Servizio integrativo per l'abitare.

#### A CHI SI RIVOLGE?

Agli inquilini dell'intervento.



#### Descrizione

Un locale per il lavaggio e l'asciugatura del bucato, aperto anche al vicinato.

#### Indicazione

Assenza di barriere architettoniche.

#### Accessibilità

Pedonale.

#### Le consistenze

Locale adibito a lavatrici e lavatoio comune  
Locale adibito a stenditoio

**TOTALE 30 MQ**

**P** No

Autogestione

#### RAPPORTI PRIVILEGIATI

lavanderia condominiale



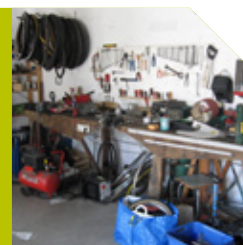
### UTENSILERIA

#### TIPO DI SERVIZIO

Servizio integrativo per l'abitare.

#### A CHI SI RIVOLGE?

Agli inquilini dell'intervento.



#### Descrizione

Uno spazio dove i residenti possono realizzare lavori manuali che comportano l'uso di attrezzature particolari in dotazione del condominio.

#### Indicazione

Isolamento acustico e ingresso diretto dall'esterno.

#### Le consistenze

Sala da lavoro  
Deposito utensili

**TOTALE 40 MQ**

**P** No

Autogestione

#### RAPPORTI PRIVILEGIATI

##### FAI DA TE

- fare il compostaggio
- curare il verde comune
- utensileria

##### LIVING ROOM

- mamme di giorno
- far giocare i bambini
- scambio di oggetti
- G.A.S.

**FOYER****TIPO DI SERVIZIO**

Servizio locale e urbano.  
Risto Art, sala prove e spazio formazione.

**A CHI SI RIVOLGE?**

Ai giovani di tutta la città.

**Descrizione**

Un servizio dedicato ad attività di formazione e aggiornamento per giovani, affiancato da uno spazio bar/ ristorante. Tra le dotazioni sono previste uno spazio per esecuzioni dal vivo e due sale prova.

**Indicazione**

Assenza barriere architettoniche.

**Accessibilità**

Pedonale e carrabile.

**Le consistenze**

Due salette formazione  
Sala del ristorante  
Cucina  
Servizi igienici clienti  
Servizi igienici personale  
Camerini e depositi  
Spazio performance  
Due sale prova e una regia

**TOTALE 400 MQ**



Si



12:00/24:00

**RAPPORTI PRIVILEGIATI****FOYER**

N.B questo servizio deve essere ospitato in un edificio autonomo collegato o in continuità con il resto dell'intervento.

**CENTRO DI FISIOTERAPIA****TIPO DI SERVIZIO**

Servizio locale e urbano  
Centro di riabilitazione

**A CHI SI RIVOLGE?**

A tutti coloro che hanno problemi motori permanenti o temporanei.

**Descrizione**

Un centro per l'erogazione di servizi socio-sanitari destinati alla fascia di utenza del c.d. "privato solvibile", piscina per fisioterapia e/o posti letto per il pronto intervento.

**Indicazione**

Assenza barriere architettoniche, passaggio per carrozzine o barelle differenziazione di percorsi tecnici e non.

**Accessibilità**

Pedonale/ carrabile/ mezzi di soccorso.

**Le consistenze**

Reception  
Sala attesa  
Consultori  
Servizi igienici pazienti  
Servizi igienici personale  
Posti letto per pronto intervento  
Piscina per fisioterapia

**TOTALE 500 MQ**



Si



8:00/20:00

**RAPPORTI PRIVILEGIATI**

N.B questo servizio deve essere ospitato in un edificio autonomo collegato o in continuità con il resto dell'intervento.



---

## Contents

<b>1. Introduction</b>	pag. 21
<b>2. Design Objective</b>	pag. 23
<b>3. Territorial Context</b>	pag. 23
<b>4. Project Area and Dimensions</b>	pag. 24
<b>5. Project Costs</b>	pag. 25
<b>6. Residence Dimensions</b>	pag. 26
<b>7. Residence Information Sheets</b>	pag. 27
<b>8. Service Dimensions</b>	pag. 30
<b>9. General Schema and Service Information Sheets</b>	pag. 31
<b>Graphic Documentation</b>	pag. 35





---

## 1. Introduction

This design Competition is promoted by Polaris Investment Italia SGR (Polaris) in the name of and on behalf of the ethical real estate Fund “Abitare Sociale 1” (Fondo AS1). The object of the Competition is an area within the municipal limits of Milan near Via Cenni as defined in the executive decision DD.69/2008 of 31 July 2008 and awarded to the Fondo AS1, along with the Via Ferrari and Via Rasario (Figino) areas, by DD.114/2008 of 23 December 2008.

The contents of this document have been prepared by Polaris in collaboration with the Fondazione Cariplo and the Fondazione Housing Sociale (FHS) as part of the implementation of the Social Housing Programme, which is described in the attached document “A Social Housing Programme”. The Social Housing Programme is promoted by the Fondazione Cariplo as part of its mission of philanthropic works and the support for development of the Lombardy region.

The Competition takes place within the context of a partnership between the City of Milan, the Fondazione Cariplo and the Fondazione Housing Sociale initiated in 2005 with the goal of promoting ongoing experimentation in innovative approaches to social housing management.

The principal elements that have brought the work group to a thoroughgoing understanding of the Project Area and contributed to the drafting of this Preliminary Design Document are:

- The preparatory document developed by the Milan Polytechnic Architecture and Planning Department (DiAP) providing a detailed characterization of the “Three Areas” (Figino, Via Cenni and Via Ferrari) that the City of Milan has set aside for the experimentation of new social housing management models based on ethical financing. Each one of the Three Areas, which differ greatly from one another, has been specifically analyzed and a planning scheme has been drawn up to guide its development. The preparatory document and guidelines it contains were adopted by the City of Milan as an integral part of the public notice by which Polaris acquired the areas;
- Statistical data (2001 Census and other data) supplemented with site visits and interviews conducted with the support of DiAP;
- Third party (the MeglioMilano Association) assessment of the urban quality of the project area to establish a baseline for monitoring the future impact of the project;
- Meetings with territorial representatives conducted by DiAP to gain feedback on planning hypothesis and information on local needs;
- Meetings with representatives of the local not for profit sector to develop proposals for services and other activities that could increase the social value of the project.



## 2. Design Objective

The Competition Announcement calls for the preliminary design of a social housing project with a Gross Floor Area (GFA) of 9,000 sqm, supplemented by resident, local and urban services. The principal objective is to design a building complex that integrates into the existing neighborhood while having its own distinct identity and creating a new local focus for the community. This points are discussed in great detail below and in the “Additional Document: design content and guidelines”.

## 3. Territorial Context

The Via Cenni area is located in a western, semi-peripheral zone of Milan with no significant industrial development. The area was developed in the ‘60s and ‘70s essentially to provide housing as the city expanded outward.



### Area Circulation and Livability

The Project Area is located on the edge of a densely built-up and populated sector comprising a sort of urban patchwork: traditional urban fabric, freestanding buildings and single-purpose urban complexes. The Project Area is surrounded by developments and facilities with strongly defined functions. Some of them, due to their size and type of use, represent urban barriers: the city bus garage ATM (Agenzia Trasporti Milanese), the Unione Sportiva La Triestina sports facilities, the Santa Barbara Barracks, an ex military exercise area, and perhaps also the Fleming public housing development. The elements posing the strongest constraints on development of the Via Cenni area are: the Santa Barbara Barracks and the ex military exercise area, whose future is still uncertain. The redevelopment of these areas has been the subject of discussion for years without any definite plans. It is thus assumed that the project will be implemented in a context that will undergo further significant changes at some undetermined time in the future.

The area is bordered by Via Novara, a major radial axis that gradually transforms, leaving the city, from an urban street to a high speed link to the expressways. In the Via Cenni area, it has already become a major suburban thoroughfare, while still necessarily serving a mix of functions as a means of circulation within the neighborhood. This characteristic is somewhat problematic, and the road introduces an element of strong discontinuity, imposing an effective barrier between the two sections of the neighborhood.

Public and private vehicle access to the area is good. The frequency of public transportation service is satisfactory.

The neighborhood green areas in the zone are very limited and scarcely usable. On the other hand, there are a number of large city parks that are nearby and easily reached: Parco delle Cave, Parco di Trenno and Boscoincittà.

### Social Characteristics of the Neighborhood

The neighborhood does not have any particular critical issues. Its inhabitants are mainly middle class and use the area prevalently as a place to live while working elsewhere. The structural quality of the buildings is generally good and there is a relatively low incidence of situations of disadvantage or petty crime.

However, the zone as a whole has no apparent **“center” or focus for community and social life**. In spite of the significant endowment of services, there are few areas where people can gather. Overall, the zone is characterized by a tranquility that borders on anonymity.

### Services

One of the principal strong points of the neighborhood is its endowment of private and public healthcare facilities. Its centers of excellence include the San Carlo Borromeo Hospital, which offers important healthcare services to the city of Milan and to the entire state of Italy, and the Fondazione Don Gnocchi, offering highly specialized services for the disabled with a particular focus on rehabilitation and research. The educational facilities in the area are also satisfactory: there are public and private schools covering the entire cycle of juvenile schooling and centers for adult and continuing education and training.

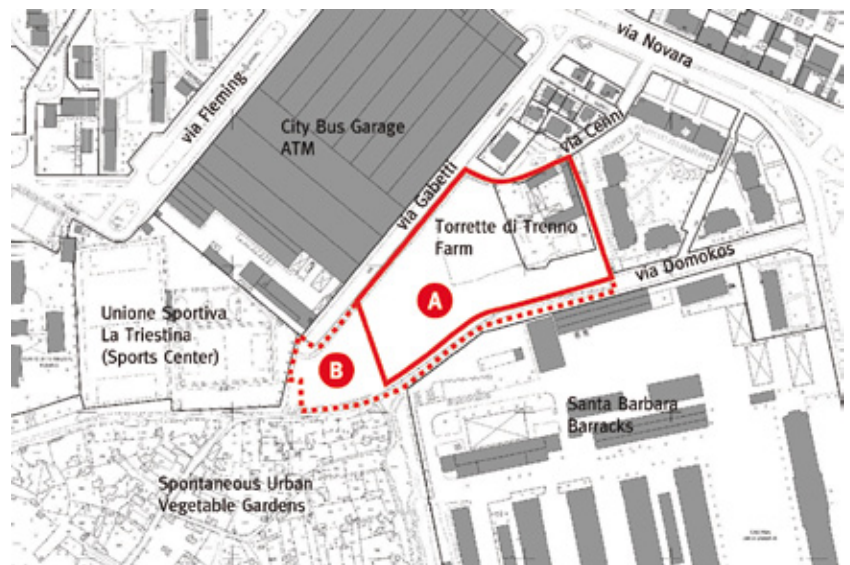
Overall, the area does not seem to need physical redevelopment so much as the **activation of social networks and spaces for socializing**. The area’s “tranquil anonymity” and lack of a clear identity appear to constitute the main obstacles to inducing change aimed at reestablishing a stronger social and community dimension.

## 4. Project Area and Dimensions

The Project Area is located to the southwest of Via Novara and is delimited to the north by Via Cenni, which is only partially paved, to the east by a residential parcel accessed from Via Domokos and Via Novara, and to the south by an unpaved road that extends Via Domokos and separates the Project Area from the Santa Barbara Barracks and the ex military exercise area.

One part of the ex military exercise area is occupied by a large number of unauthorized urban vegetable gardens. Their development has seriously compromised the road conditions (they were already temporary and unpaved) making them winding and impracticable.

The Unione Sportiva La Triestina sports club is located west of the Project Area. It is accessed from Via Fleming. Via Gabetti, a dead-end road separating the Project Area from the ATM garage on Via Novara, is located north-west.

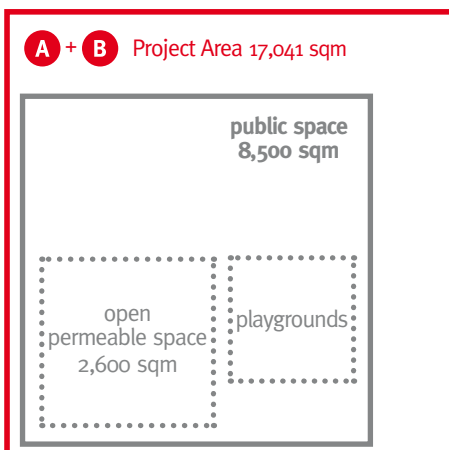


### AREA DIMENSIONS

<p><b>A</b> 11,951 sqm</p> <p><b>B</b> 5,090 sqm</p>	}	Total 17,041 sqm
--	---	------------------

A municipally owned farm, Torrette di Trenno, is located within the project area. The farm is slated to be redeveloped to provide local and urban amenities and services. The farm is currently occupied and hence the proposed design must plan for this remodeling to occur in a subsequent phase, after the construction of the residential buildings. However, this must not exclude the possibility of attributing a significant role to the farm in the interim.

### PUBLIC SPACE DISTRIBUTION



**The proposed design must achieve completion after each phase of its development, i.e., it must be formally resolved in the interim prior to the remodeling of the farm and also, naturally, after this work has been completed and the farm facilities have been integrated into the new development.**

The Project Area is subdivided into two parts: a larger **area A** (11,951 sqm) where the housing units will be built, and a smaller **area B** (5,090 sqm) to be used for infrastructure and public spaces. The project must allocate at least 8,500 of the 17,041 sqm of the Project Area for use as public space. Overall, the project entails:

- the construction of buildings with a total Gross Floor Area (GFA) of 9,000 sqm, of which 8,550 sqm for residential use and 450 sqm for Residence-compatible functions (RCF).
- the buildings must accommodate auxiliary spaces for the RCF and 220 sqm of common spaces for Supplementary resident services distributed as follows:

## COMPONENTS



- living room - 100 sqm
- concierge/ Social Administrator's office - 50 sqm
- tool room - 40 sqm
- condominium laundry - 30 sqm

- the creation of 900 sqm of spaces for local and urban services, distributed as follows:
  - foyer - 400 sqm
  - physiotherapy center - 500 sqm

- the redevelopment of 900 sqm of the existing farm for use as Local and urban services yet to be specified;

- the offer, possibly on a sublevel, of: resident automobile parking spaces, at least one motorcycle parking space for every three units, resident storage rooms, general storage rooms, technical rooms and rooms for bicycle parking;

- parking spaces for the RCF (100% of GFA) and for Local and urban services (25% of area);

- the creation of a traffic network as indicated in the following prescriptions;

- landscaping of the entire project area, allocating a minimum of 8,500 sqm as public areas, of which at least 2,600 sqm must be permeable, and including playgrounds for children of all ages.

**A detailed description of the use designations of each built area is found below in the sections 8 and 9 "Residence Information Sheets" and "General Schema and Services Information Sheets".**

The total gross built floor area (both under and aboveground) must not exceed 18,000 sqm, including the existing farm.

The designs for the new development must specifically address the following planning themes:

- protection from noise emissions from the ATM garage;
- pedestrian and bicycle paths in the area that are compatible with the planned future bicycle and pedestrian connection between Via Novara and Via Fratelli Zoia;
- vehicle access to the underground parking structures on Via Gabetti.

No specific height limit is imposed on the new buildings, but it is understood that their dimensions will be comparable to and compatible with those in the surrounding urban fabric.

The functional mix given by the presence of Residence-compatible functions and services is a fundamental value of this project: the distribution of these functions must contribute to creating relations between services and residences, defining the character of the public space and contributing to determining how best to administer it.

**The residential buildings must meet, as a minimum, the requirements of a CENED<sup>1</sup> Class B energy rating.**

**For design guidelines, see the document titled "Additional Document: design content and guidelines", which describes the principal themes to be interpreted in project proposals.**

## 5. Project Costs

The total expected project costs are **Euro 15 million**, including security expenses. Technical expenses and VAT are excluded.

<sup>1</sup> CENED: building energy certification system for the Lombardy Region ([www.cened.it](http://www.cened.it)).

## 6. Residence Dimensions

The residential areas are distributed as follows on the basis of the Gross Floor Area (GFA):

- **type A residences:** three or four rooms with GFA of 100 sqm, max 20% of overall GFA;
- **type B residences:** two or three rooms with GFA of 75 sqm, min 35% of overall GFA;
- **type C residences:** one or two rooms with GFA of 50 sqm, max 45% of overall GFA.

Although each of the residences must be categorized as a Type A, B or C (with the exception of specific instructions for housing services), the indicated area of each residence is to be considered approximative. (Residence types are described in the section 7).

These parameters represent minimums that must be respected within a broader scheme. In general, lodging types evidencing particular care in placement and spatial design with a good balance between variety, flexibility and construction process optimization will be more favorably judged.

The housing design must comply with all parameters specified in the City of Milan Building Regulations and the Hygiene Regulations. The GFA must be calculated in reference to the City of Milan Building Regulations and exceptions provided by Regional Law 33/2007 (LR 33/2007) and subsequent amendments, which allow exclusion of external bearing walls.

Regarding **Housing services**, the specific summary sheets indicate whether the service or facility is to be offered in a Type A, B or C apartment or if there are special requisites for the space, implying a clear identification of the service with the accommodation type right from the design phase.

## 7. Residence Information Sheets

TYPE A HOMES	TYPE B HOMES	TYPE C HOMES
<p>3-4 rooms, GFA = 100 sqm</p> <p><b>A1</b> 3-room apt. with eat-in kitchen 3-4 occupants</p> <p><b>A2</b> 4-room apt. with kitchenette 4-6 occupants</p> <p><b>A3</b> 4-room apt. with eat-in kitchen 4-6 occupants</p> <p><b>A4</b> Day mothers 3-5 occupants</p> <p><b>A5</b> Solidary families 4-6 occupants</p> <p><b>A6</b> Young people 4 or more occupants</p>	<p>2-3 rooms, GFA = 75 sqm</p> <p><b>B1</b> 2-room apt. with eat-in kitchen 2-3 occupants</p> <p><b>B2</b> 3-room apt. with kitchenette 2-3 occupants</p>	<p>1-2 rooms, GFA = 50 sqm</p> <p><b>C1</b> 1-room apt. with kitchenette 1 occupant</p> <p><b>C2</b> 2-room apt. with kitchenette 2 occupants</p> <p><b>C4</b> When we are gone 1-2 occupants</p>

**TYPE A HOMES ~100 SQM**

**WHO LIVES HERE?**



**LARGE FAMILY**

A 4-5 person family.



**DAY MOTHERS**

A family with small children that provides daycare for other children.



**SOLIDARY FAMILY**

A family willing to temporarily host children or adults in difficulty.



**YOUNG PEOPLE**

Students or young workers who share living space.

**HOW ARE OCCUPANTS CHOSEN?**

From the Social Administrator's lists

The home care-giver is authorized to provide daycare for one or more children aged 0-3. This person's name is provided by the social cooperative to which he or she belongs.

Via an association of families who decide to live with others in a solidary framework on the basis of values of sobriety, hospitality and sharing.

Via the Foyer service.

**HOUSING TYPES**

**A1**

3-room apt. with eat-in kitchen

**A2**

4-room apt. with kitchenette

**A3**

4-room apt. with eat-in kitchen

**A4**

**A5**

**A6**

**DWELLING CHARACTERISTICS**

The dwelling must be suitable for hosting children during the day and serving as a home for the family the rest of the time.

Solidary families must be able to host people for brief or medium periods, have flexible-use rooms connectable to one or more apartments, and live near one another.

These apartments have an average of 4 single bedrooms, a living room, kitchen and bathroom. They must ensure both an adequate level of privacy and the opportunity for socializing among occupants.

**QUANTITIES** Max. 20% of project GFA allocated as follows:

To design

1 unit

4 units

10 units

<b>TYPE B HOMES ~75 SQM</b>		<b>TYPE C HOMES ~50 SQM</b>	
<b>WHO LIVES HERE?</b>		<b>WHO LIVES HERE?</b>	
			
<b>COUPLE</b> A 2 person family.	<b>SMALL FAMILY</b> A young couple or a 3 person family.	<b>SINGLE</b> An individual or a couple.	<b>WHEN WE ARE GONE</b> A self-sufficient disabled person.
<b>HOW ARE OCCUPANTS CHOSEN?</b>		<b>HOW ARE OCCUPANTS CHOSEN?</b>	
From the Social Administrator's lists.	From the Social Administrator's lists.	From the Social Administrator's lists.	Via an organization addressing the needs of disabled children with elderly parents.
<b>HOUSING TYPES</b>		<b>HOUSING TYPES</b>	
<b>B1</b> 2-room apt. with eat-in kitchen	<b>B2</b> 3-room apt. with kitchenette	<b>C1</b> 1-room apt. with kitchenette <b>C2</b> 2-room apt. with kitchenette	<b>C4</b> Ground floor
<b>DWELLING CHARACTERISTICS</b>		<b>DWELLING CHARACTERISTICS</b>	
		The dwelling must be free of architectural barriers and the occupant must be able to easily access the condominium gathering areas.	
<b>QUANTITIES</b> Min. 35% of project GFA allocated as follows:		<b>QUANTITIES</b> Max. 45% of project GFA allocated as follows:	
<b>To design</b>	<b>To design</b>	<b>To design</b>	<b>5 units</b>

---

## 8. Service Dimensions

The areas dedicated to amenities and services, the enhancement of their interrelationships, the user type and other characteristics necessary for design have been laid out in the section 9.

**The design of the spaces that will accommodate these services is limited to the definition of the space they will occupy within the 3-D massing plan and their optimal placement with respect to public spaces, other services and residential units.** Some of these services will require autonomous units that are connected to the rest of the development, as indicated at the foot of each data sheet.

The **Residence-compatible functions** are commercial functions which should be left undefined internally with the exception of those functions explicitly described in the info sheets.

The general schema on the following page illustrates the services plan, identifying the relationships between the facilities and the Service-system planned for the Via Cenni project. The following information sheets describe the areas dedicated to services, the favored interrelations among the different services, the user types and other characteristics that must be incorporated into the planning process.

The information sheets describe all the use designations that have already been determined and for which specific indications are necessary. All functions not addressed in detail in the information sheets but mentioned in the section “Project Area and Dimensions” and those functions which are required by law or necessary for technical reasons (e.g., waste collection room, technical spaces) must be designed and computed over and above the GFA.



### LIVING ROOM

**SERVICE TYPE**  
Supplementary resident service.  
Common area for residents.

**BENEFICIARIES**  
Project residents.



**Description**  
A multipurpose room geared to all age levels, where residents can meet, promote initiatives and implement internal services.

**Guidelines**  
The Living Room must be directly connected to a garden or terrace.

**Accessibility**  
It must also be accessible from the external public area.

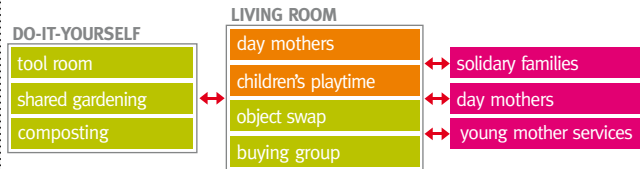
**Components**  
Main room  
Open kitchen  
Restrooms  
Storage room

**TOTAL 100 SQM**

**P** None

**✓** Self-managed

#### FAVORED RELATIONS



### SOCIAL ADMINISTRATOR

**SERVICE TYPE**  
Supplementary resident service.  
Social Administrator's office.

**BENEFICIARIES**  
Project residents.



**Description**  
Condominium Administrator's office. A central resource for project residents and for coordinating community activities.

**Guidelines**  
Direct connection with the Co-Working facility to allow sharing of space and tools.

**Accessibility**  
Accessible from the public area and from common residential areas.

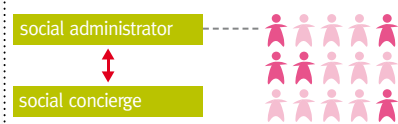
**Components**  
Offices  
Restrooms

**TOTAL 50 SQM**

**P** None

**✓** Office hours

#### FAVORED RELATIONS



### CONDOMINIUM LAUNDRY

**SERVICE TYPE**  
Supplementary resident services.

**BENEFICIARIES**  
Mainly project residents.



**Description**  
A laundry facility for washing and drying clothes. The facility is also open to the larger neighborhood.

**Guidelines**  
The laundry must be free of architectural barriers.

**Accessibility**  
Pedestrian.

**Components**  
Room with washing machines and a shared washtub  
Room for hanging clothes to dry

**TOTAL 30 SQM**

**P** None

**✓** Self-managed

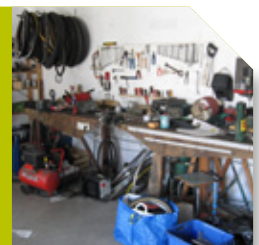
#### FAVORED RELATIONS



### TOOL ROOM

**SERVICE TYPE**  
Supplementary resident service.

**BENEFICIARIES**  
Mainly project residents.



**Description**  
A shared workshop where residents may do manual jobs using shared condominium tools and equipment.

**Guidelines**  
The workshop must be soundproofed and have direct external access.

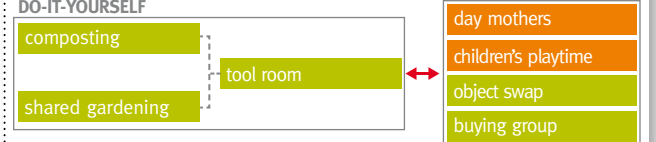
**Components**  
Workshop  
Tool storage area

**TOTAL 40 SQM**

**P** None

**✓** Self-managed

#### FAVORED RELATIONS



## FOYER

### SERVICE TYPE

Local and urban service. Art Café, rehearsal room and training space.

### BENEFICIARIES

Young people throughout the city.



### Description

A service providing training courses for young people with an annexed bar/restaurant. A stage area for live performances and two rehearsal rooms are also included.

### Guidelines

The center must be free of architectural barriers.

### Accessibility

Pedestrian, vehicle.

### Components

Two training rooms  
Restaurant dining room  
Kitchen  
Customer restrooms  
Staff restrooms  
Changing rooms and checkrooms  
Performance space  
Two rehearsal rooms and one director's booth

**TOTAL 400 SQM**



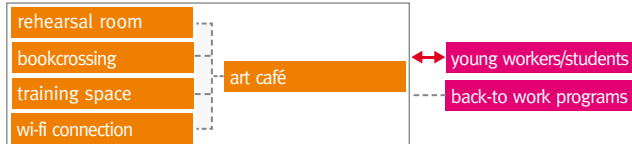
Yes



12:00 AM/24:00 PM

### FAVORED RELATIONS

#### FOYER



NB: This facility must be in a dedicated building that is connected or attached to the rest of the project.

## PHYSIOTHERAPY CENTER

### SERVICE TYPE

Local and urban service. Rehabilitation center.

### BENEFICIARIES

People with temporary or permanent mobility disorders.



### Description

A healthcare services center for paying clients with a physiotherapy pool and/or beds for emergency service.

### Guidelines

The center must be free of architectural barriers, allow wheelchair and gurney circulation, and differentiate between technical and non-technical routes.

### Accessibility

Pedestrian, vehicle, ambulance.

### Components

Reception  
Waiting room  
Examination rooms  
Patient restrooms  
Staff restrooms  
Beds for emergency patients  
Physiotherapy pool

**TOTAL 500 SQM**



Yes



8:00 AM/ 8:00 PM

### FAVORED RELATIONS



NB: This facility must be in a dedicated building that is connected or attached to the rest of the project.



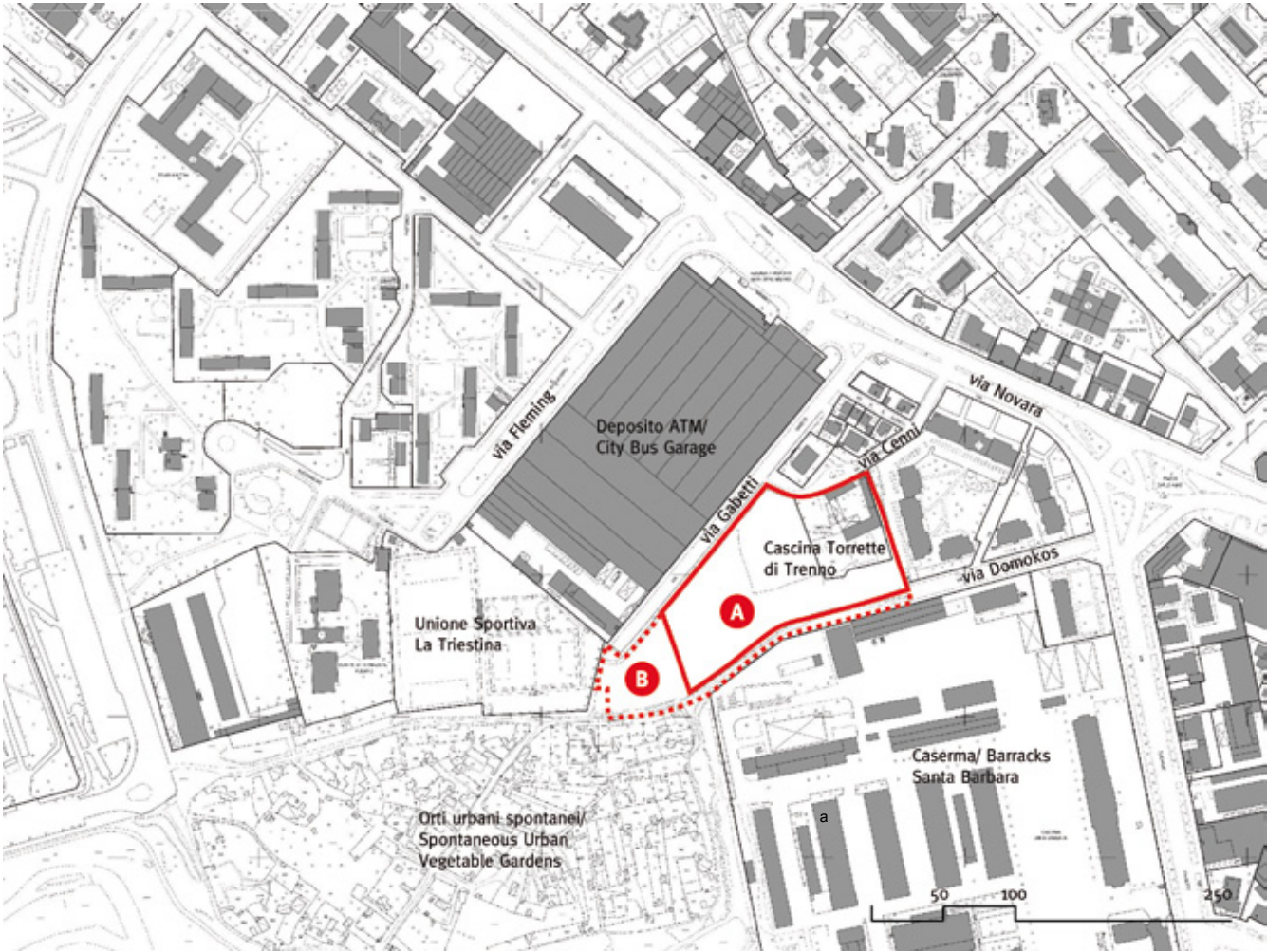
---

**Documentazione grafica/ Graphic Documentation**



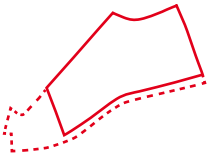


1. Area di progetto/ Redevelopment area



AREA DI PROGETTO

REDEVELOPMENT AREA



DIMENSIONI DELLE AREE

AREA DIMENSIONS

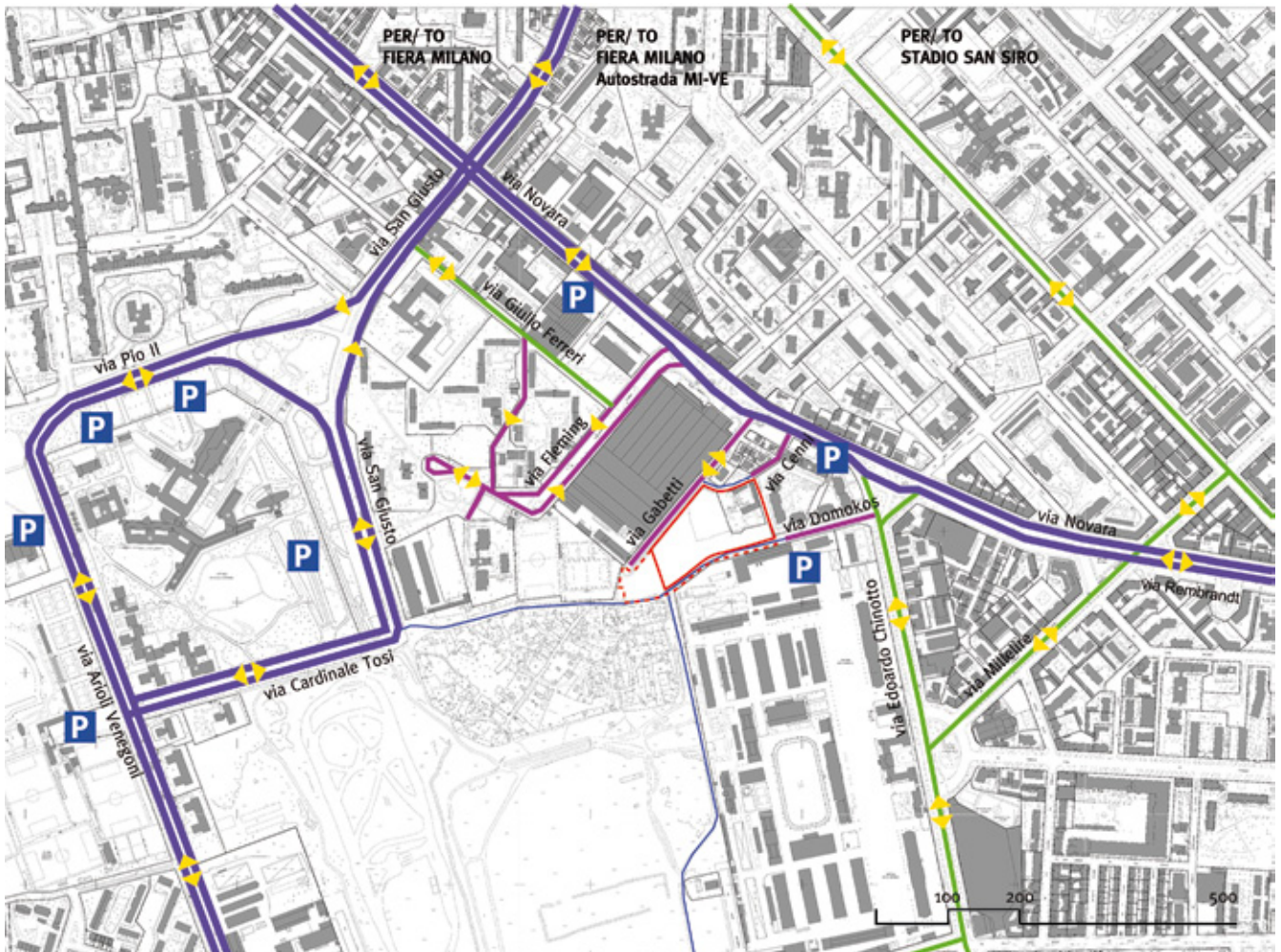
**A** 11.951 mq

**B** 5.090 mq

**A** 11,951 sqm

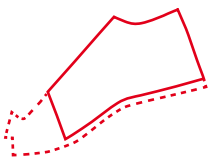
**B** 5,090 sqm

## 2. Sistema della mobilità/ Mobility system



AREA DI PROGETTO

REDEVELOPMENT AREA



RETE STRADALE E PARCHEGGI

ROAD NETWORK AND PARKING

— Strada di scorrimento

Main road

— Strada urbana di collegamento

Secondary road

— Strada locale

Local road

— Strada sterrata

Dirt road

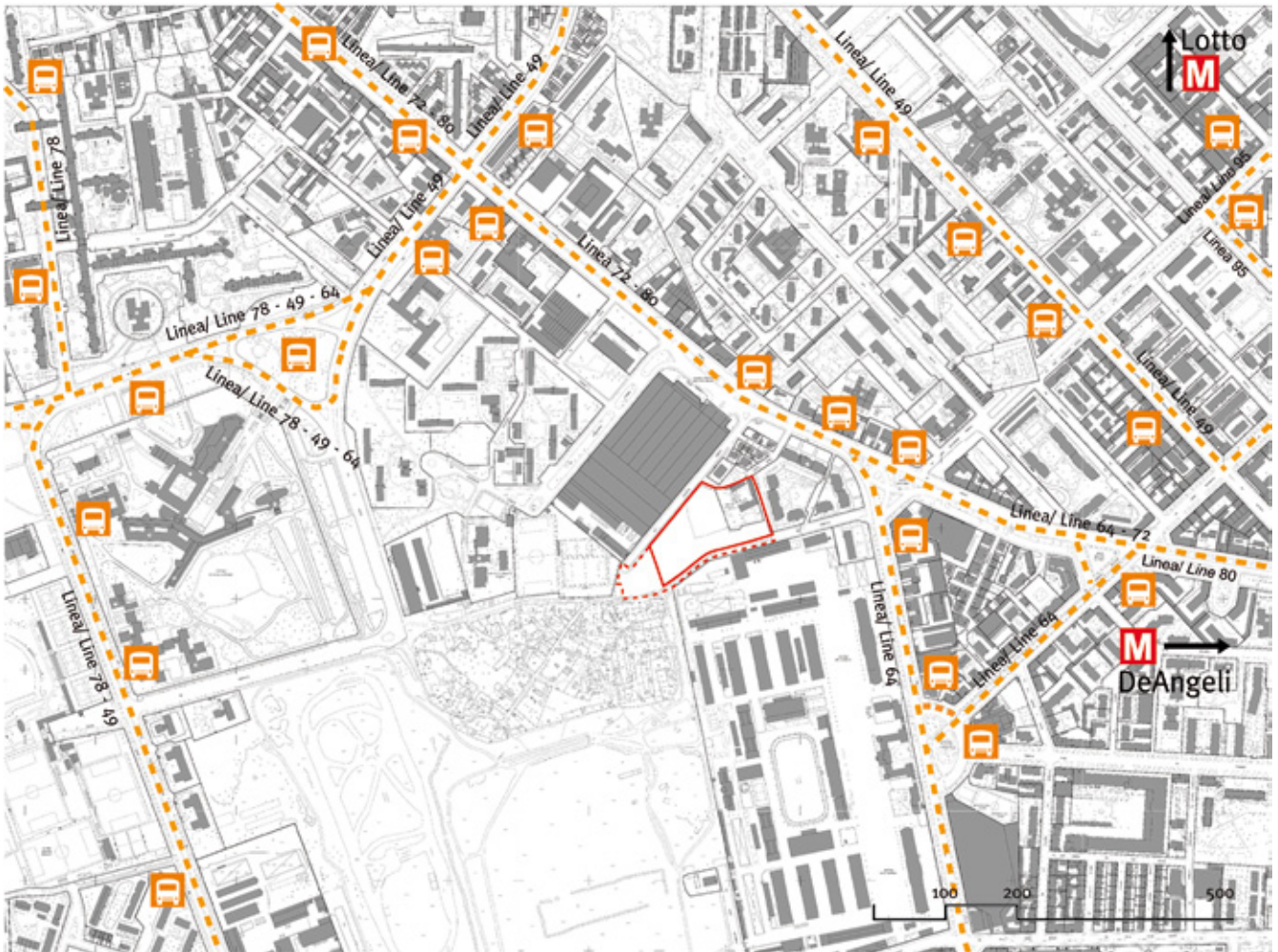
▶ Direzioni del traffico

Traffic flow

**P** Parcheggio

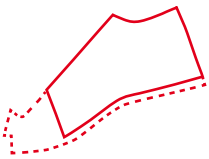
Parking

### 3. Trasporto pubblico/ Public transportation



AREA DI PROGETTO

REDEVELOPMENT AREA



SERVIZI DI TRASPORTO PUBBLICO

PUBLIC TRANSPORTATION



Stazioni MM

Subway stations



Fermate autobus

Bus stops























Linea autobus

Bus lines

## 4. Servizi esistenti/ Existing services



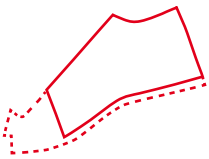
SERVIZI/ SERVICES	FUNZIONI/ FUNCTIONS	AREE VERDI/ GREEN AREA	SPAZIO PUBBLICO/ PUBLIC SPACE
 scuole schools	 quartieri ERP public housing	 cascine farms	 aree di aggregazione meeting area
 università universities	 commercio commerce	 parchi parks	 campi nomadi nomad camps
 servizi formativi education services	 ricettivo hotel	 orti urbani spontanei spontaneous urban vegetable gardens	 mercati rionali markets
 biblioteche libraries	 terziario service sector	 centri sportivi sports centers	
 servizi culturali-aggregativi cultural services	 produttivo industry	 parchi pubblici public parks	
 organizzazioni e associazioni associations	 aree militari military area	 verde agricolo farmland	
 servizi sanitari healthcare services			
 servizi di cura-assistenza healthcare and social services			
 chiese e oratori churches and oratories			

## 5. Sistema ambientale e sport/ Environmental and sports system



AREA DI PROGETTO

REDEVELOPMENT AREA



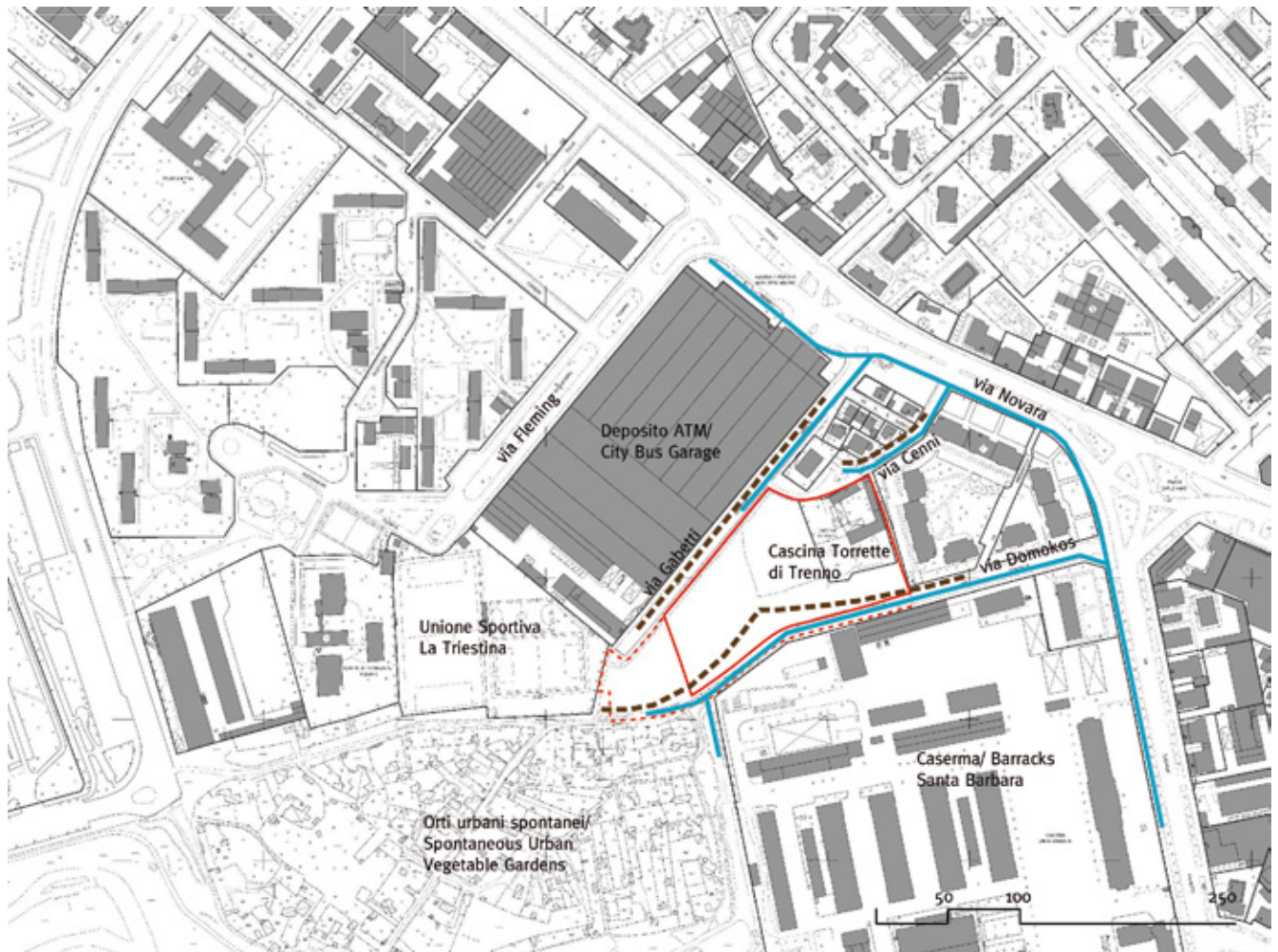
SPAZI APERTI COLLETTIVI/ COLLECTIVE OPEN SPACES

- giardini pubblici  
public gardens
- cascine  
farms
- orti urbani spontanei  
spontaneous urban vegetable gardens
- centri sportivi  
sports centers

PRESENZA DI ACQUA/ LOCAL HYDROGRAPHY

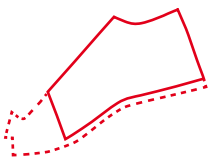
- fossato  
ditch

## 6. Sottoservizi/ Utility infrastructure



AREA DI PROGETTO

REDEVELOPMENT AREA



I SOTTOSERVIZI

UTILITY INFRASTRUCTURE

— fognatura  
(tracciato indicativo)

sewage system  
(approximate layout)

— acquedotto

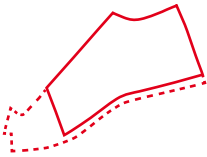
aqueduct

7. Foto aerea/ Aerial photo

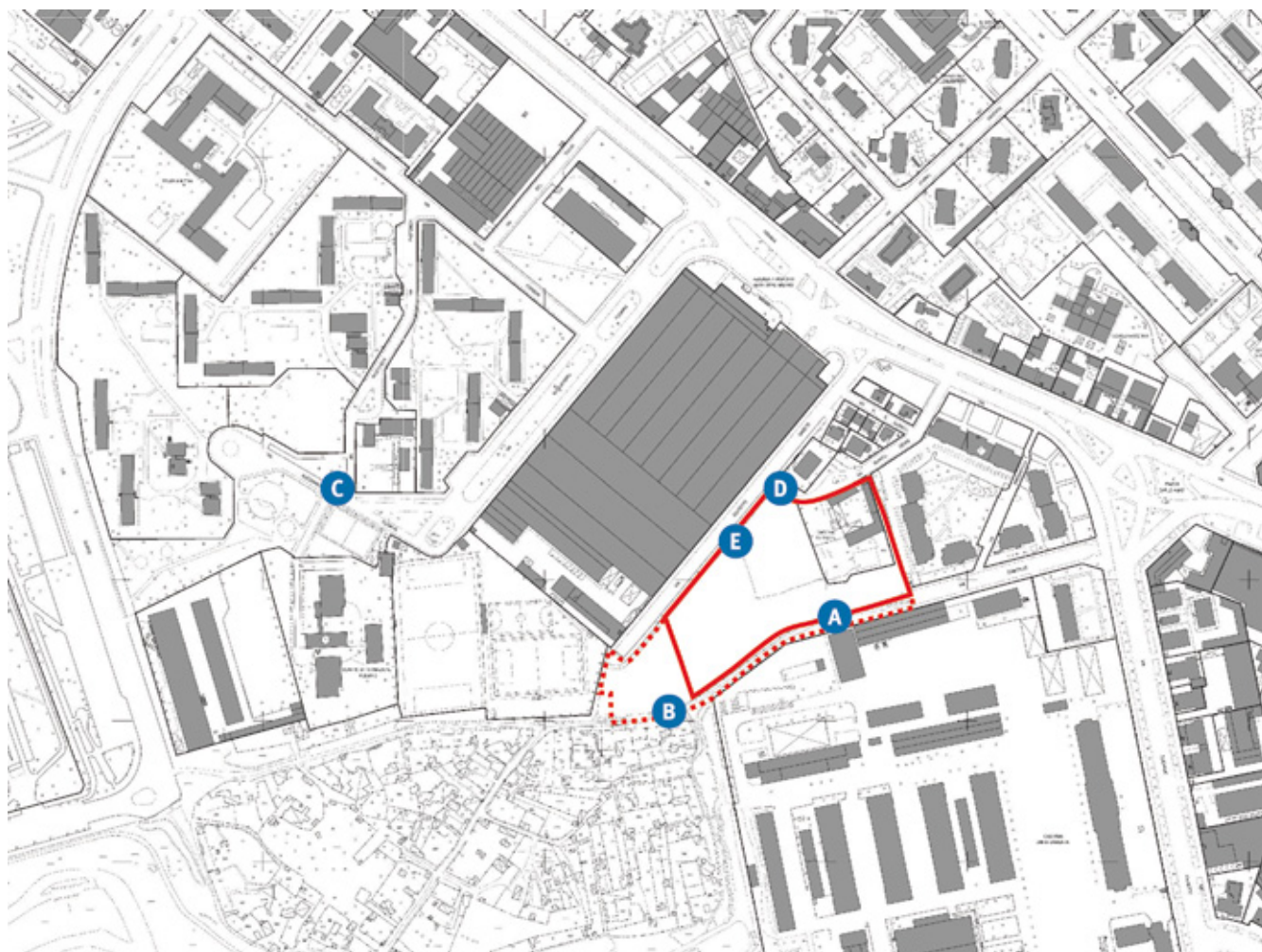


AREA DI PROGETTO

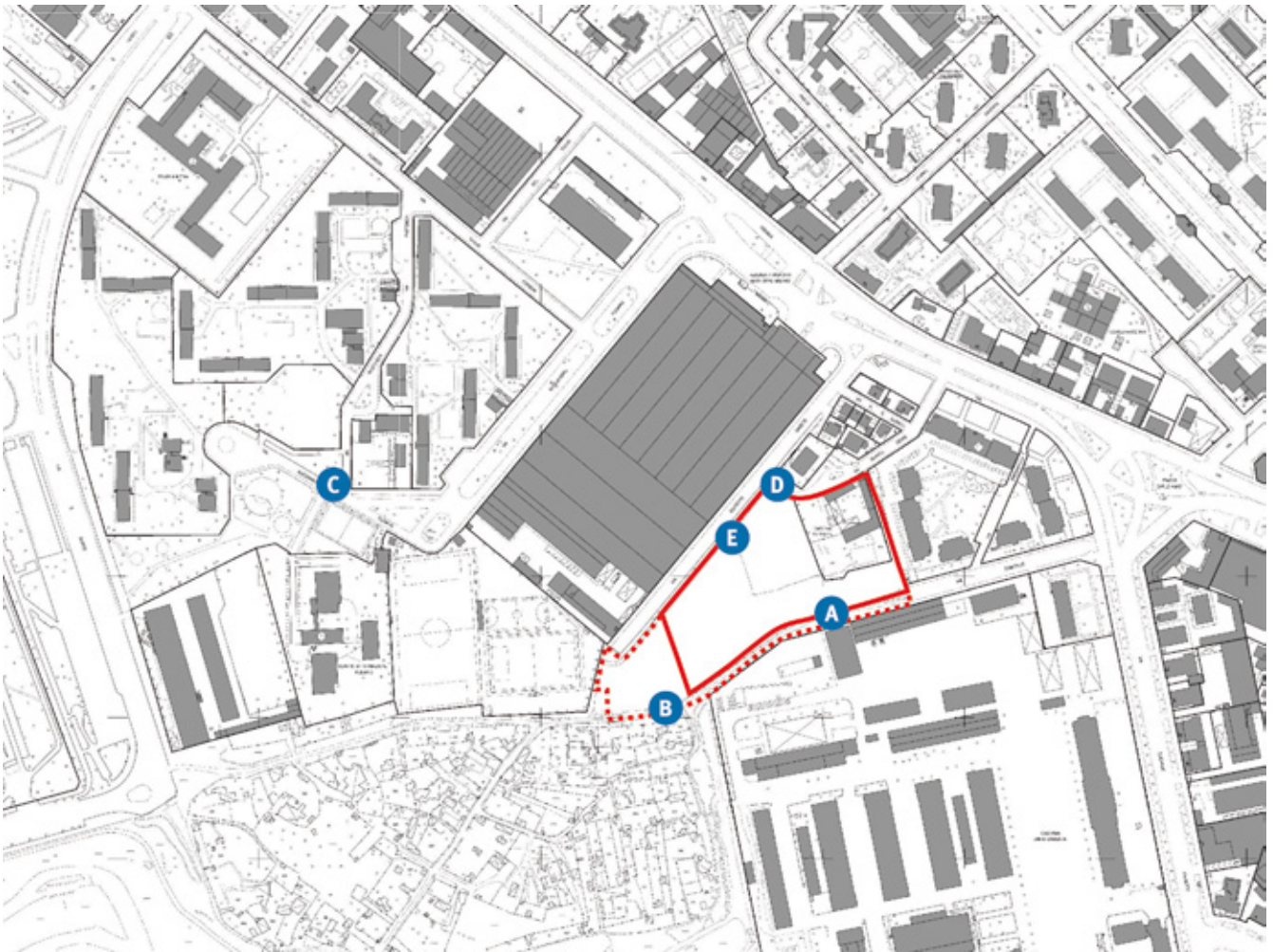
REDEVELOPMENT AREA



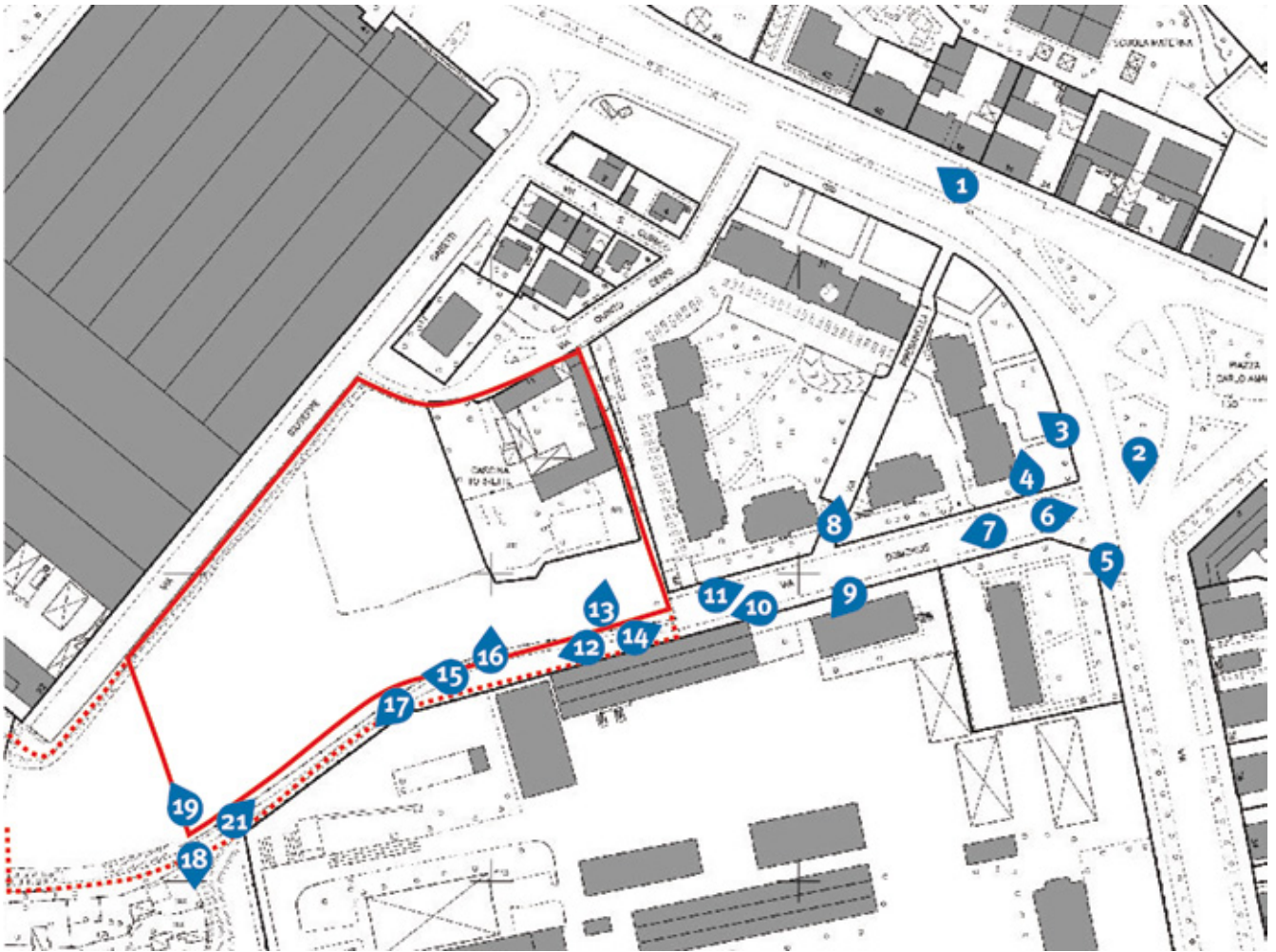
## 8a. Immagini dell'area/ Area photos



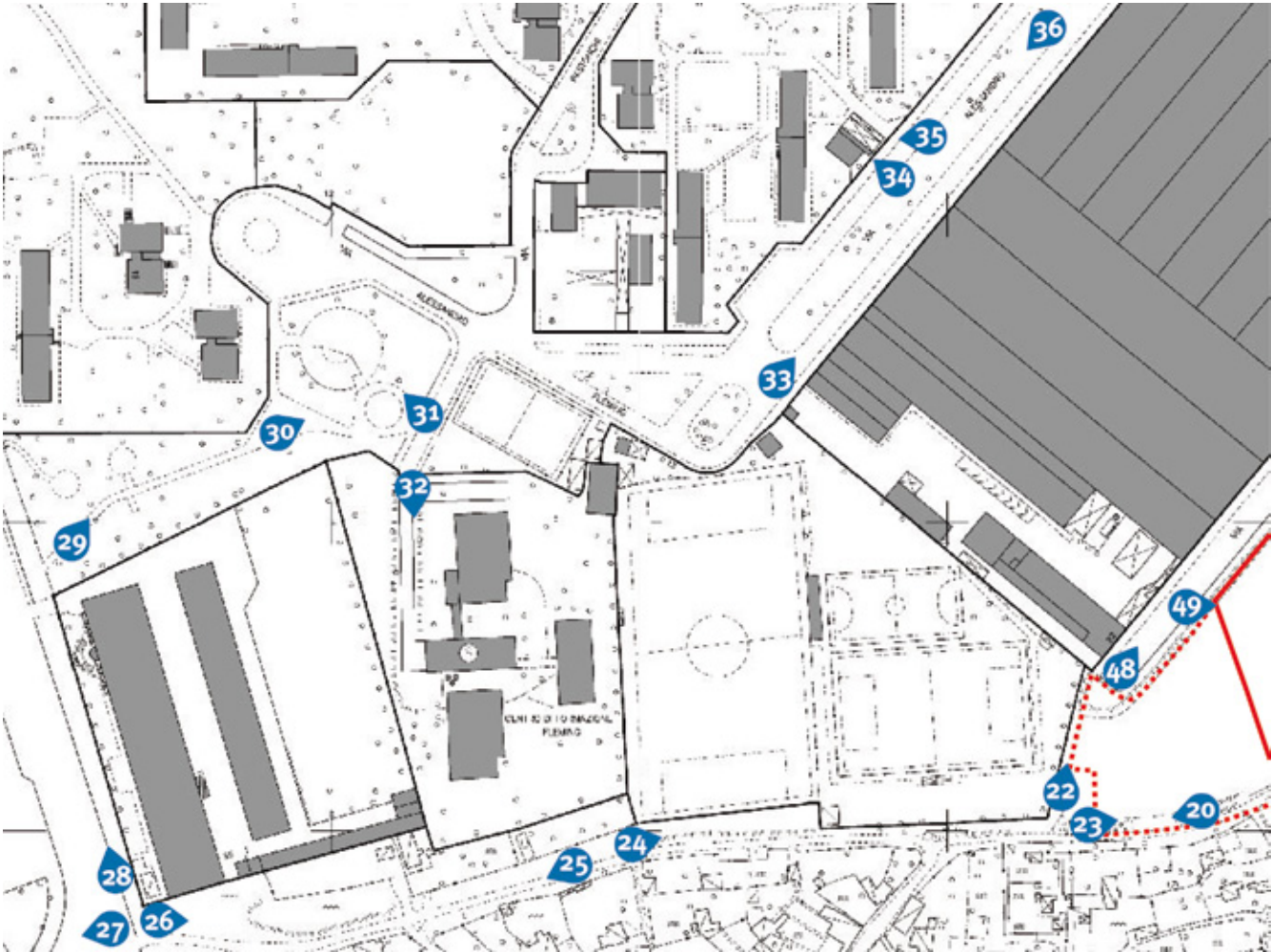
## 8b. Immagini dell'area/ Area photos



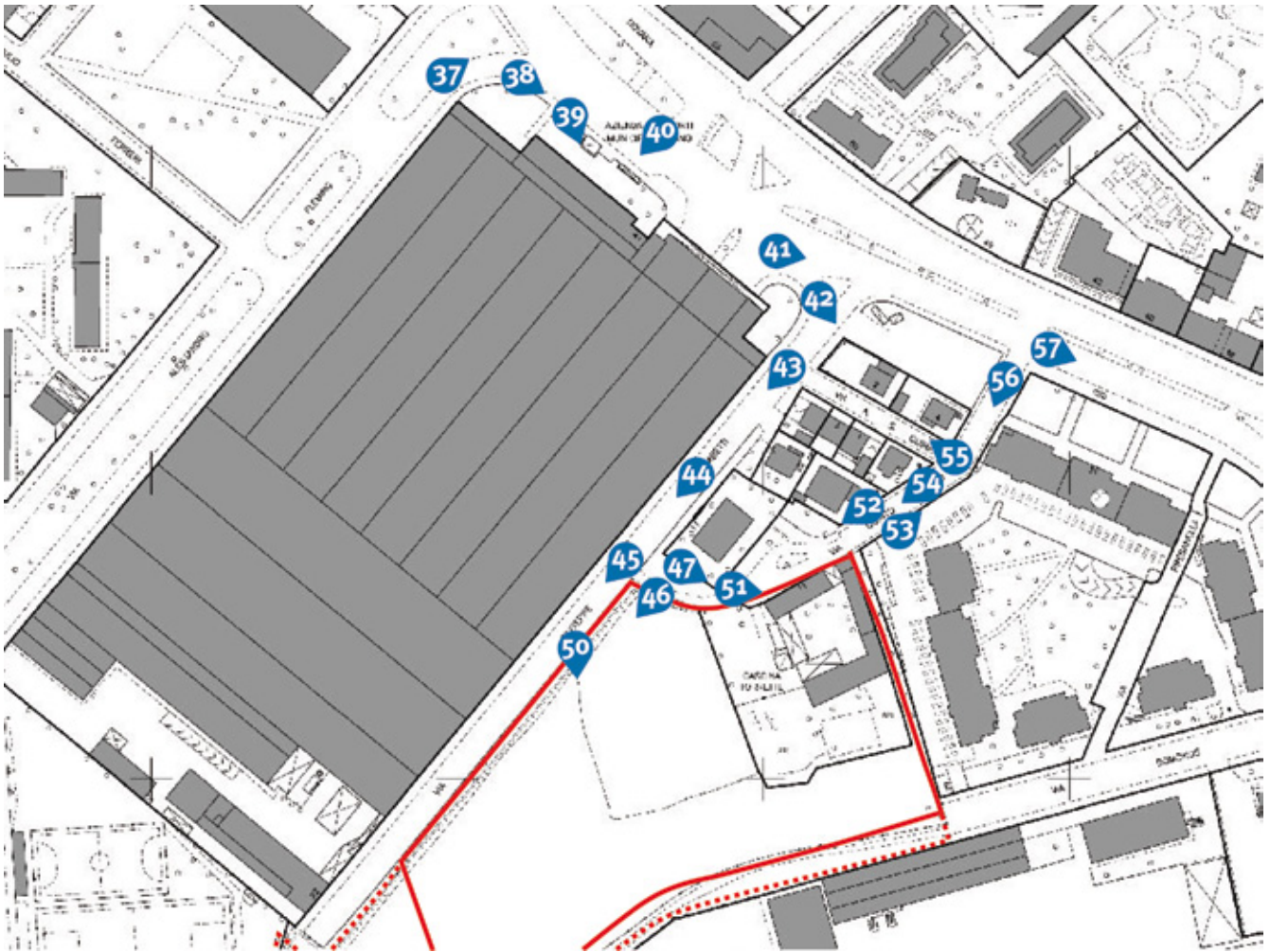
### 8c. Immagini dell'area/ Area photos



8d. Immagini dell'area/ Area photos



8e. Immagini dell'area/ Area photos





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

