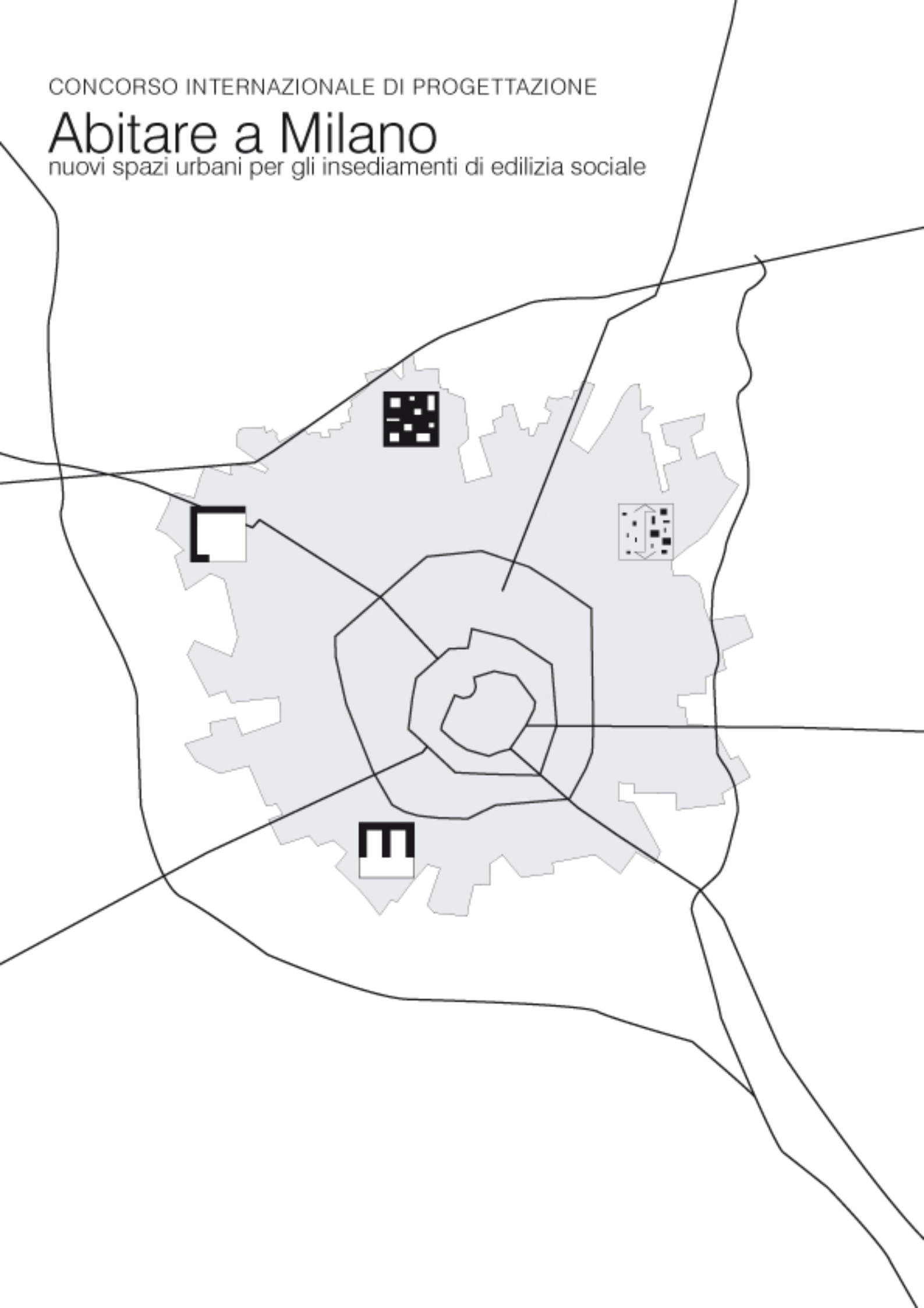


CONCORSO INTERNAZIONALE DI PROGETTAZIONE

# Abitare a Milano

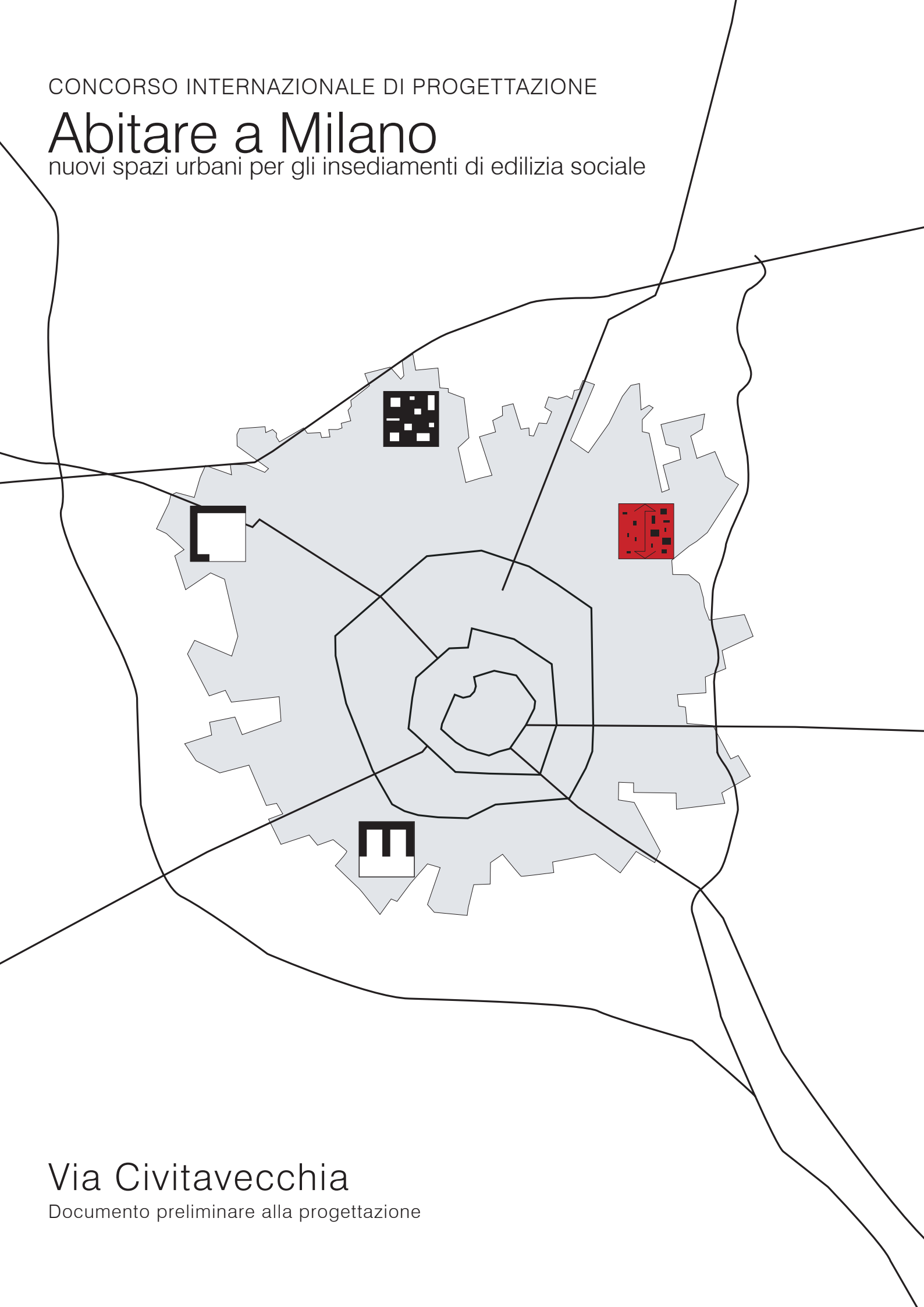
nuovi spazi urbani per gli insediamenti di edilizia sociale



CONCORSO INTERNAZIONALE DI PROGETTAZIONE

# Abitare a Milano

nuovi spazi urbani per gli insediamenti di edilizia sociale



## Via Civitavecchia

Documento preliminare alla progettazione

**Presupposti e orientamenti  
di carattere generale**

## Premessa

La decisione dell'Amministrazione Comunale di reimmettere sul mercato terreni di sua proprietà, oggi destinati a standards dal Piano Regolatore, al fine di realizzare interventi di edilizia residenziale sociale offre, in relazione anche alla quantità delle aree rese disponibili, un'occasione irripetibile per riaprire una riflessione ampia sulla città pubblica in termini fisici e sociali e per reinnescare quel percorso di sperimentazione sulla casa e sull'alloggio sociale che da sempre ha caratterizzato l'edilizia residenziale pubblica. E' anche l'occasione per aggiornare la ricerca e formulare risposte più adeguate e vicine alle domande poste dalla società contemporanea.

La complessità del tema attraversa questioni rilevanti che vanno dal ripensamento delle relazioni fra dimensione dell'abitare e dimensione del vivere collettivo alla manutenzione e al risparmio energetico, dal ripensamento delle condizioni di abitabilità alle risposte da dare al nuovo vivere e abitare contemporaneo, dai temi della sostenibilità ambientale alla costruzione di una cultura della cura e manutenzione in quanto sentimento di appropriazione degli spazi e affezione ai luoghi.

E' per tale motivo che l'Amministrazione Comunale intende avviare un percorso di progettazione complesso e aperto a diversi e molteplici contributi cogliendo l'occasione dell'emergenza abitativa per aprire una nuova fase di ricerca e riflessione sull'*abitare la città pubblica nella sua dimensione urbana e sociale*.

Il concorso di progettazione - *Abitare a Milano Nuovi spazi urbani per gli insediamenti di edilizia sociale* - è una importante tappa di questo percorso. Ai progettisti è richiesto, sulla base di un Master Plan appositamente redatto dall'Amministrazione Comunale insieme al Politecnico di Milano, di definire, per le quattro aree oggetto di concorso, un progetto con un livello di approfondimento assimilabile a quello di un preliminare. Le risposte progettuali dovranno definire il progetto complessivo del nuovo quartiere e un approfondimento tipologico, aperto anche a sperimentare nuovi approcci, attento a definire l'articolazione tra alloggi destinati a differenti utenze, il loro rapporto con lo spazio di relazione aperto e collettivo, i caratteri qualitativi, funzionali e prestazionali dell'alloggio, nonché la qualità dello spazio aperto e dei servizi.

## Il Programma Comunale per l'edilizia residenziale sociale

Coerentemente con le linee strategiche definite dal Programma Regionale per l'Edilizia Residenziale Pubblica (P.R.E.R.P), approvato dal Consiglio Regionale nell'ottobre 2002, la Giunta Comunale, in data 30 marzo 2004, ha approvato le linee di indirizzo e i criteri per la promozione dei *Programmi Comunali per l'Edilizia Residenziale Sociale*, da attuare in aree comunali appositamente individuate.

A tale scopo sono state reperite aree per una superficie totale di circa 1.673.000 mq con la possibilità di realizzare circa 16.000 alloggi. Le aree sono di proprietà pubblica e sono destinate a servizi dal PRG vigente: su queste aree è possibile intervenire mediante Programma Integrato di Intervento.

Il programma comunale per l'edilizia residenziale pubblica si attua con risorse da reperire in parte nell'ambito del programma regionale per l'edilizia residenziale pubblica (PRERP), in parte con risorse comunali, ed in parte con risorse private.

Nell'aprile 2004 il Comune ha partecipato ai bandi regionali di attuazione del PRERP ottenendo dalla regione una parte

dei finanziamenti per le quattro aree oggetto del presente concorso: via Civitavecchia, via Ovada, via Gallarate, via Senigallia. Su queste quattro aree, su cui si è deciso di intervenire prioritariamente, sono previsti gli interventi relativi al Programma Comunale per l'Edilizia Residenziale Sociale (PCERS) da realizzarsi con il cofinanziamento comunale: 256 alloggi totali pari a 64 alloggi e a circa 5.600 mq di superficie lorda di pavimento per ogni area. I finanziamenti comunali previsti a carico del bilancio 2004 permettono la realizzazione di ulteriori 294 alloggi circa da suddividere sulle medesime aree a soddisfacimento dell'indice di utilizzazione territoriale secondo le disposizioni del Master Plan.

## Le risorse disponibili

Attualmente è in programmazione la realizzazione di 1201 alloggi di edilizia residenziale pubblica da realizzare su otto aree all'interno del Programma Comunale per l'Edilizia residenziale sociale: di questi, 550 sono da realizzarsi sulle quattro aree oggetto del presente concorso e i rimanenti su quattro nuove aree per le quali sarà a breve avviato il percorso di progettazione. Per la realizzazione degli interventi previsti sulle otto aree è ipotizzato un costo complessivo di euro 149.631.579,60 di cui euro 22.009.989,12 finanziati dalla Regione Lombardia e i rimanenti a carico del bilancio comunale.

## Il percorso del progetto

Al progettista che vincerà il concorso sarà affidato il compito di redigere progetti definitivo ed esecutivo. I progetti vincitori si inseriranno nel percorso di redazione dei Programmi Integrati di Intervento che verranno predisposti dall'Amministrazione Comunale in collaborazione con il Politecnico di Milano in riferimento al Master Plan posto alla base del concorso di progettazione. Il ricorso allo strumento del Programma Integrato ha lo scopo di favorire l'integrazione delle diverse politiche deputate al governo del territorio con particolare riferimento alla *dimensione sociale del progetto*. L'investigazione della dimensione sociale del progetto interessa e permea nei suoi contenuti tutto il percorso progettuale, dettando necessariamente i contenuti di qualsiasi ricerca che si voglia proporre con caratteri di innovazione e sperimentazione sui temi dell'*abitare sociale*. Essa è posta alla base delle politiche integrate di intervento che costituiranno i contenuti più specifici del Programma Integrato, declinando insieme politiche di attuazione e politiche di gestione dell'intervento al fine di monitorare l'attuazione dei servizi e la loro messa in funzione, accompagnare fin da subito il disagio sociale, mettere in atto programmi e progetti di accompagnamento sociale a vari livelli e gradi.

Un *gruppo di coordinamento scientifico* accompagnerà per tutto il percorso la costruzione delle politiche sociali elaborandone i contenuti e tenendo alto il livello del dibattito verso l'esterno. Il gruppo di progettazione che ha redatto il Master Plan e che redigerà il Programma Integrato di Intervento avrà d'altra parte il compito di monitorare, insieme all'Amministrazione Comunale, il percorso di redazione della loro fase definitiva ed esecutiva verificandone la coerenza ed aderenza con le premesse e con i contenuti del Programma Integrato di Intervento.

## Perché un Master Plan

La realizzazione dei progetti previsti da questa tornata concorsuale viene intesa come una opportunità per il trattamento di temi locali di carattere urbano, relativi alla riqualificazione e alla valorizzazione di situazioni complesse, aventi ripercussioni a scale differenti. Il sottotitolo del concorso ("Nuovi spazi urbani per l'edilizia sociale") intende sottolineare il punto di vista che questa iniziativa vuole sostenere. La qualità degli interventi residenziali previsti è opportuno scaturisca da un approccio integrato che consideri la loro multidimensionalità e non li riduca ad un mero episodio edilizio. In particolare è sembrato opportuno che gli elementi irrinunciabili del progetto urbanistico, quelli che possono orientare il linguaggio urbano della parte di città, quelli che stabiliscono i suoi principi insediativi e che ne trattano i temi alla scala urbana, debbano essere fissati dal soggetto pubblico promotore del concorso. Ciò per vari motivi: per la delicatezza delle aree oggetto degli interventi, per il carattere sperimentale della procedura che in questa esperienza è stata seguita, per contribuire a stabilire alcuni punti fermi dei prossimi programmi. Come si vedrà, per ciascuna area il Master Plan fornisce gli elementi istruttori per la progettazione. Qui di seguito si illustrano il ruolo e lo scopo di tali elementi nella comunicazione tra soggetto promotore e concorrenti del concorso.

## Elementi costitutivi del Master Plan

Il Master Plan è un documento verbo-visivo che, oltre a fornire informazioni sull'area di concorso ed il suo contesto, ha scopi di tematizzazione e di orientamento dell'attività di progettazione. Esso è composto dai seguenti elaborati (o gruppi di elaborati) per ciascuna area di concorso: Tematizzazione, Lo spazio del progetto, Consistenza dell'intervento, Schemi concettuali, Simulazioni

### *Tematizzazione*

Uno schema (in pratica un "logo" per ogni area di concorso), accompagnato da testi, fornisce descrizioni e informazioni dell'area di concorso e del contesto che la ospita, argomentando ed enunciando il tema proposto. I temi dei progetti concernono, in tutti i casi, la natura del rapporto fra spazio aperto ed edifici nei nuovi insediamenti. In alcuni casi il tema si estende all'immediato contesto. L'enunciazione del tema deriva da una interpretazione dell'area alla luce dell'intervento previsto. Il trattamento del tema è oggetto del concorso e dovrà essere trattato dai progetti concorrenti.

### *Lo spazio del progetto*

Un elaborato grafico mostra una pluralità di perimetri relativi all'area di concorso, nei quali il concorrente dovrà agire diversamente.

### *Consistenza dell'intervento*

Un diagramma e una tabella forniscono indicazioni sulle quantità del progetto: quelle edificabili, lo spazio aperto da progettare, le funzioni ammissibili, ecc.

### *Schemi concettuali*

Una serie di schemi, insieme a brevi testi, illustrano l'articolazione del tema nell'area di concorso, in relazione ai vari materiali dell'insediamento.

Gli schemi concettuali forniscono informazioni progettuali relativamente:

- al principio insediativo;
  - ai criteri di organizzazione interna del progetto;
  - al tipo di relazioni che il nuovo intervento dovrà intrattenere con il contesto.
- Essi stabiliscono principi irrinunciabili di progettazione. Costituiscono un criterio di verifica e valutazione dei progetti presentati al concorso.

### *Simulazioni*

Una serie di immagini interpretano gli schemi concettuali e mostrano un possibile trattamento e l'articolazione dei temi esposti nei punti precedenti, traducendoli in alcune possibili configurazioni spaziali di larga massima.

Alle simulazioni non viene assegnato un ruolo prescrittivo, ma argomentativo. Esse illustrano le indagini progettuali eseguite per stabilire il tema e gli schemi concettuali.

Le simulazioni sono riportate in un filmato, registrato su un file eseguibile e inserito nel CD allegato.

## Norme specifiche per la progettazione in relazione alle fonti di finanziamento

La natura diversa dei finanziamenti (regionali e comunali) rimanda a interventi di natura differente di cui la progettazione delle quattro aree dovrà tenere conto pur pensando ad un progetto urbano e architettonico necessariamente unitario. Il Master Plan si incarica di dare indicazioni al riguardo.

*Gli alloggi finanziati dalla Regione* devono essere esclusivamente a canone sociale e rispondere a regole specifiche dettate dal bando di finanziamento stesso per quanto riguarda superfici utili minime degli alloggi, prestazioni e tempi di realizzazione, pena la decadenza del finanziamento. I progetti dovranno in particolare tenere conto che, per l'edilizia a canone sociale, nelle quantità oggetto di finanziamento regionale (64 alloggi per ogni area), dovrà essere possibile una realizzazione autonoma e prioritaria al fine di rispettare i tempi del finanziamento, che prevedono l'apertura dei cantieri entro il 31.12.2005.

Oltre alle linee guida riportate nel Master Plan, per l'edilizia a canone sociale oggetto di finanziamento regionale, è possibile consultare il Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia – 1° supplemento straordinario al n. 47 – 18 novembre 2003 "Testo coordinato della d.g.r. n. 14843: Attuazione Programma Regionale per l'Edilizia Residenziale Pubblica 2002-2004 con particolare riferimento ai paragrafi 8.1, 8.5, 9.1 dell'allegato B a pagina 13 per quanto riguarda i minimi inderogabili e le condizioni di decadenza del finanziamento e all'allegato 2 a pagina 23 per quanto riguarda le linee guida per la progettazione e i requisiti prestazionali. Il bollettino è fornito come documentazione di concorso nel cd-rom contenente il materiale informativo.

*Gli alloggi realizzabili con i fondi comunali* possono rispondere a regole meno predeterminate. La volontà di evitare forme di concentrazione del disagio sociale consigliano di prevedere, per questo secondo gruppo di alloggi, l'integrazione tra edilizia a canone sociale ed edilizia a canone moderato.

In ogni caso dovrà essere rispettato il *Regolamento edilizio del comune di Milano*, fornito come documentazione di concorso nel cd-rom contenente il materiale informativo.

*Gli alloggi realizzabili con i fondi comunali* possono rispondere a regole meno predeterminate. La volontà di evitare forme di concentrazione del disagio sociale consigliano di prevedere, per questo secondo gruppo di alloggi, l'integrazione tra edilizia a canone sociale ed edilizia a canone moderato.

In ogni caso dovrà essere rispettato il *Regolamento edilizio del comune di Milano*, fornito come documentazione di concorso nel cd-rom contenente il materiale informativo.

## Uno sfondo interpretativo: la questione abitativa tra domanda e offerta

Considerati i profondi cambiamenti che in questi ultimi dieci anni hanno segnato le politiche abitative pubbliche e viste le difficoltà che hanno segnato il tentativo di collocare il problema della casa in una posizione meno marginale, i quattro progetti finanziati dalla Regione rappresentano una importante occasione di innovazione almeno per due differenti ordini di ragione.

La prima ragione è di tipo quantitativo: Milano, come e più di altre città, ha bisogno di ampliare l'offerta di case in affitto a costi accessibili e sociali.

La domanda sociale emersa può essere restituita dalla tabella.

<i>domande in graduatoria/lista d'attesa</i>	<b>17.537</b> 76,7% italiani 23% stranieri extra UE  tra questi, categorie speciali 822 persone anziane 513 persone invalide 283 persone sole con minori
<i>Bando 1999, Domande totali</i>	12.106
<i>Bando 1999, Domande in graduatoria</i>	5.178

<i>Richiesta assegnazioni di emergenza bando 1999</i>	710
Sfratti in corso con richiesta di forza pubblica (2001)	<b>n. 9.467</b> di cui: n. 7.218 finita locazione n. 846 necessità n. 1.412 morosità

<i>Patrimonio pubblico presente nel Comune di Milano (2001)</i>	Aler 41.873 Comune 20.491 <b>Tot. 62.364</b>
Nuovi alloggi costruiti dal Comune (periodo 1997/2001)	495
Assegnazioni annue case popolari (media)	1.300 alloggi ca.

Elaborazione su dati amministrativi (Comune di Milano, Aler, Regione Lombardia)

Questi primi quattro interventi segnano la ripresa di un percorso che sembrava, nonostante le domande, essersi interrotto. Sicuramente i progetti oggetto della presente iniziativa non si pongono l'obiettivo di soddisfare le richieste di un'area della domanda che non solo è particolarmente importante dal punto di vista quantitativo, ma che è anche

notevolmente articolata dal punto di vista qualitativo, ma è necessario utilizzare queste nuove proposte per lanciare un segnale di discontinuità, mostrare che si sta inaugurando un nuovo modello.

La seconda ragione è di tipo qualitativo: è fondamentale chiedersi attorno a quali nodi indirizzare il disegno di una modalità di intervento che, mentre risolve una fase di debolezza delle politiche abitative pubbliche, è in grado di definirne i tratti più significativi che la rendano efficace in futuro.

I quartieri popolari all'interno della città, realizzati fino a venticinque anni fa per dare risposta ad un problema di casa che aveva assunto dimensioni assai rilevanti, sono oggi una parte del problema.

Le analisi e le ricerche di quest'ultimo decennio mostrano come il problema non stia nella domanda abitativa (per quanto questa sia sempre più difficile da leggere e interpretare) quanto nell'offerta: inesistente per le fasce povere, insufficiente per la parte sociale emersa (cfr. tabella); "fuori misura" per i redditi medi e medio-bassi. Vulnerabilità, disagio ed esclusione sono le aree attraverso cui è possibile restituire la domanda sociale di casa a partire dalle ragioni che portano una parte consistente della popolazione milanese a chiedere una casa pubblica: 22.000 famiglie, considerando le domande emerse di case popolari. Sappiamo per certo che vi è poi una quota non irrilevante di domanda "sommersa" (parte della popolazione straniera; persone scoraggiate che, dopo svariati tentativi fallimentari, smettono di fare richiesta; categorie che, per condizione socio-culturale ed economica, nonostante le organizzazioni di intermediazione e di assistenza, non hanno possibilità di accedere ai canali istituzionali di raccolta del bisogno – disabili intellettivi e psichici, ex detenuti, ...) che innalza il numero delle famiglie in cerca di casa nella città di Milano a 30/35.000.

Dentro a questo universo articolato ed eterogeneo (diversificato per le ragioni che lo costituiscono, per i soggetti che lo abitano, per le richieste che lo caratterizzano) è possibile identificare almeno due denominatori comuni. Il primo è indubbiamente quello della debolezza delle risorse economiche e relazionali.

Il secondo, in parte conseguente al primo e in parte spiegato dalle tendenze socio-demografiche, è la richiesta di alloggi di dimensioni sempre più contenute. Si tratta di un orientamento generale - anche se non generalizzabile - se non in considerazione del fatto che:

- è in corso un processo di frammentazione dei nuclei familiari che, seppur in linea con quanto da anni accade in altri paesi europei (come la Germania, l'Olanda, l'Inghilterra, la Francia) risulta essere un processo relativamente nuovo per l'Italia;
- l'aumento delle condizioni di precarietà occupazionale spinge le famiglie appartenenti alle fasce basse e medie di reddito a cercare sul mercato unità abitative di dimensioni contenute per poter contenere la spesa per la casa (sia essa in affitto o in proprietà);
- l'offerta in locazione (specialmente se pubblica) va concepita più radicalmente come primo passo e sostegno allo sviluppo di un progetto abitativo che progressivamente avvicina la famiglia ad una soluzione abitativa stabile e appropriata (non necessariamente in proprietà).

All'interno di questo orientamento e tenendo presente che l'edilizia residenziale pubblica esistente rappresenta una risorsa tanto più significativa quanto più, interagendo con una nuova tipologia di offerta, riesce a produrre un comparto



abitativo a destinazione sociale diversificato, si ritiene utile segnalare due indirizzi come prospettive verso cui orientare la strategie progettuale dei nuovi interventi abitativi.

- articolare il comparto dell'offerta introducendo forme differenziate di locazione all'interno di comparti urbani unitari e prestando attenzione alla realizzazione di nuove opportunità spaziali per servizi alla residenza e al quartiere. Questo per evitare da un lato una forte omogeneità delle soluzioni (tutto a canone sociale/tutto a canone moderato) e dall'altro una eccessiva concentrazione dei carichi insediativi all'interno di una stessa area (la ricerca di un equilibrio nella distribuzione dei pesi tra nuovi insediamenti e città esistente risulta essere un fattore importante per facilitare lo scambio e l'integrazione tra le parti e contenere i fenomeni di rigetto e di ghettizzazione);

- intendere la casa pubblica come soluzione transitoria nel tentativo di rafforzare il significato dell'intervento pubblico sulla casa attraverso un processo che renda l'alloggio pubblico in locazione una risorsa capace di rigenerarsi non solo attraverso la nuova costruzione, ma anche a partire dalla mobilità delle famiglie all'interno del patrimonio esistente. E' cruciale, per le politiche abitative pubbliche, riuscire a rispondere alle diverse domande sociali di casa che nel tempo tendono a modificarsi; in tal senso i rischi di paralisi e di blocco generati da una pratica diffusa che vede le famiglie assegnatarie permanere nell'appartamento per tutto il ciclo di vita della famiglia anche quando non si è più in presenza dei requisiti (il reddito, ad esempio) per avere l'alloggio, rappresenta un limite strutturale e un indebolimento dell'azione pubblica. La tendenza a vivere l'alloggio pubblico come si trattasse di una proprietà privata contribuisce ad aumentare la criticità di una situazione che nel nostro Paese risulta essere già fortemente esposta a causa della ridotta percentuale di alloggi in locazione: circa il 20% sul patrimonio complessivo è in affitto e solo il 5% è rappresentato dal patrimonio pubblico.

L'assunzione di questo approccio ha importanti ricadute sia sulle politiche di gestione immobiliare e sociale sia sulle scelte tipologiche e progettuali.

## Come interpretare la relazione tra servizi e residenza

Come è noto, negli interventi di edilizia residenziale pubblica il tema dei servizi ha occupato in passato uno spazio importante, sia in Italia, sia all'estero, sia nel campo dell'integrazione tra residenza e spazi di servizio, sia in quello della combinazione tra strutture residenziali e funzioni di servizio al quartiere e alla città.

Nel caso in esame, però, si interviene all'interno di quartieri che hanno una storia e un campo di pratiche consolidate.

Ciò che può e deve essere aggiunto oggi, rispetto a quanto è accaduto fino a qualche decennio fa, è un lavoro progettuale che non si limiti ad osservare solo le domande espresse all'interno dei settori urbani. Occorre avere anche uno sguardo orientato al riconoscimento delle risorse e delle disponibilità presenti localmente (le organizzazioni, le loro progettualità, le loro istanze e richieste di rafforzamento e sostegno, ecc.) in modo che le nuove opportunità spaziali proposte nei progetti possano incontrare l'offerta locale, combinandosi virtuosamente con quanto verrà realizzato, dentro le case, a loro fianco e nei nuovi quartieri residenziali.

Tutti sono consapevoli del fatto che, pur partendo da domande presunte o verificate localmente, se gli spazi e le strutture di servizio restano vuote, vengono mal gestite, risultano abbandonate o sotto utilizzate per un arco di tempo sufficientemente lungo, non solo non riescono a rispondere efficacemente alla domanda inizialmente riconosciuta ma rischiano di aggiungere degrado, di diventare la sede di attività improprie e fuori controllo, di trasformarsi da soluzione potenziale a problema reale.

Importanti elementi di innovazione derivano dalla capacità di articolare i termini della questione: *la casa e i servizi, la casa come servizio, i servizi verso la casa*. Assumere questo orientamento progettuale significa muoversi in una direzione differente rispetto all'impostazione che ha segnato tradizionalmente l'intervento pubblico. Le politiche della casa sono state interpretate (prevalentemente) come politiche edilizie con alcune conseguenze:

- l'idea che una buona politica è quella che produce molte case;
- l'enfasi sugli aspetti di produzione che hanno portato, in periodi di risorse scarse, alla realizzazione di manufatti scadenti;
- una semplificazione dei contenuti e del disegno della politica (costruite le case il problema poteva considerarsi risolto).

Le condizioni in cui versano i quartieri popolari milanesi, le sollecitazioni che derivano dalle nuove domande abitative sempre più spesso combinate con problemi di ordine diverso (di integrazione culturale, di inserimento sociale, di difficoltà economica, di perdita dell'autonomia), la natura decisamente urbana del problema casa rappresentano i materiali di una questione che non può essere ridotta a sola questione edilizia.

Le quattro iniziative proposte da Comune di Milano e Aler e presentate al finanziamento regionale sono la prima possibilità di interpretare le politiche della casa come politiche abitative e non solo edilizie.

Per operare in questa direzione è necessario estendere il campo di azione e uscire da una rappresentazione settoriale del problema e della risposta.

E' nello sviluppo del rapporto tra residenza e dimensioni di servizio diversamente declinate che si sostanzia l'innovazione del modello di intervento pubblico.

La relazione tra casa e servizi acquista in significatività ed

efficacia se riletta in termini di:

- alloggio come spazio “dinamico”;
- attrezzature per le nuove famiglie ospitate nell'edificio;
- combinazione tra residenza e funzioni di servizio al quartiere e alla città

Essendo a Milano la domanda abitativa priva di forti caratterizzazioni e specificità locali (e comunque affrontata a scala urbana), si ritiene in questo concorso di suggerire i seguenti orientamenti progettuali:

1. estendere a tutti gli alloggi la ricerca di **soluzioni tipologiche dinamiche e flessibili**, tali da rendere gli appartamenti complessivamente più disponibili ad accogliere forme di adattamento in modo da renderli appropriati alle trasformazioni del nucleo familiare e dei suoi bisogni. La modificabilità nel tempo assume, in termini generali, una rilevanza tale da renderla un criterio di valutazione esplicito che, tra gli altri, costituisce elemento di merito nelle proposte progettuali presentate. Anche per questa sua connotazione “universale” nella classificazione riassuntiva nel capitolo successivo (Requisiti degli alloggi e tipi di servizi) questo punto è di seguito indicato come “classe zero”;

2. ricercare uno **stretto rapporto tra l'edificio e gli spazi per i servizi ai suoi abitanti**, ciò comporta la previsione di spazi adibiti a servizi di classe uno (vedi capitolo successivo) in ciascun edificio.

Per la definizione, del tipo specifico di servizi, verrà predisposto un percorso ad hoc all'interno dell'attività di accompagnamento locale dell'intervento, durante le successive fasi di progettazione.

Questi locali possono avere molteplici collocazioni all'interno dell'immobile, così come assai variegata possono essere le configurazioni distributive interne.

3. **inserire strutture di servizio per il quartiere e la città** precisandone la tipologia di appartenenza (definita di seguito ai punti 2.1, 2.2, 2.3) e scelta a partire da una interpretazione critica della descrizione del contesto presentata nel documento preliminare di progettazione. L'introduzione di questa ulteriore categoria di servizi dipenderà dalle possibilità derivanti dallo schema organizzativo utilizzato per la collocazione degli edifici residenziali e ritenuto, a ragione, più interessante ed appropriato rispetto alle relazioni tra le diverse parti che andranno a costituire la proposta di intervento nel suo complesso.

Anche in questo caso sarà compito dell'attività di accompagnamento costruire le migliori combinazioni tra le opportunità spaziali prodotte dal progetto e le risorse/ domande presenti a livello locale.

## Requisiti degli alloggi e tipi di servizi

### CLASSE ZERO.

**(l'alloggio come spazio “dinamico”: appartamenti di dimensioni ridotte con moduli flessibili)**

La riduzione dei componenti all'interno della famiglia, l'aumento di persone sole (siano esse anziane piuttosto che lavoratori in mobilità, studenti, migranti – almeno nella fase iniziale che può durare diversi anni, persone adulte separate), l'estensione della precarietà e della vulnerabilità sociale a diversi livelli e la conseguente necessità di contenere i costi per la casa, anche come forma di aiuto indiretto al risparmio della famiglia, spingono a preferire tagli medio piccoli (bilocali e trilocali) caratterizzati dalla ricerca di un elevato livello di flessibilità che consenta all'appartamento di

seguire, almeno in parte, le trasformazioni e i cambiamenti nel tempo delle esigenze spaziali e funzionali espresse dal nucleo beneficiario. Alcuni dispositivi in grado di dare elasticità all'alloggio possono essere: la presenza di “vani di servizio e di emergenza” che affianchino la camera da letto (lo studio ad esempio) e che possano essere utilizzati come spazi adattabili; la possibilità di realizzare spazi aperti coperti che, all'occorrenza possano essere chiusi; la realizzazione di pareti tecniche attrezzate, in particolare per gli ambienti cucina, che permettano soluzioni organizzative dello spazio differenti (angolo cottura, cucina di servizio semi-aperta, locale cucina autonomo rispetto alla sala, ...).

L'appartamento di dimensioni contenute tende a scoraggiare permanenze lunghe e meglio interpreta la logica transitoria e di passaggio propria dell'affitto (pubblico, in particolare) e nei fatti inevasa e mai praticata.

### CLASSE UNO

**(le attrezzature per le nuove famiglie ospitate nell'edificio: i servizi integrativi alla casa)**

Presenti nei primi piani INA Casa, questa tipologia di servizi può essere oggetto di partecipazione e di coinvolgimento dei nuovi inquilini per essere definita ed individuata con maggiore precisione.

In questa fase è possibile indicare alcuni orientamenti attraverso esemplificazioni che andranno verificati una volta che risulteranno evidenti gli assegnatari degli alloggi. Senza richiedere particolari requisiti prestazionali, gli spazi di servizio ad uso condominiale destinati alle famiglie che abitano lo stabile devono potersi prestare ad aggiustamenti e modifiche anche in funzione delle scelte del gestore dell'immobile così come della composizione degli inquilini. Tra questi: un servizio di portierato; un centro di ascolto e di primo intervento; spazi per il sostegno scolastico e il dopo scuola; un nido condominiale; una sala per incontri, feste, momenti di aggregazione, autogestione; una sala per primi interventi di manutenzione. Alcune di queste attività possono essere collocate all'interno dei medesimi spazi articolandone l'uso.

### CLASSE DUE.

**(la combinazione tra residenza e funzioni di servizio al quartiere e alla città: incrociare le opportunità)**

Per questa declinazione delle possibili funzioni di servizio e del loro rapporto con le nuove residenze l'analisi del contesto, delle sue criticità ed in particolare delle sue potenzialità assume un significato particolare. I nuovi progetti abitativi rappresentano anche una opportunità utile a rispondere a debolezze ed esigenze localmente sentite. Questo anche con l'obiettivo di utilizzare le nuove strutture e i nuovi luoghi, aperti allo scambio con il contesto, come delle vere e proprie opportunità spaziali, recapiti per l'inserimento e lo sviluppo di iniziative preesistenti localmente o per nuove attività.

L'analisi preliminare per l'individuazione dei servizi da introdurre fa quindi riferimento non solo ai bisogni registrati nei quartieri interessati dai progetti, ma anche all'offerta reale e/o potenziale che potrebbe combinarsi efficacemente con le occasioni prodotte dai progetti stessi. La relazione con associazioni e realtà locali non solo consente di aumentare le probabilità di successo dei servizi attivati ma anche di stabilire un rapporto positivo con la popolazione locale portata a ritrovare, all'interno dei progetti, materiali già conosciuti che contribuiscono a rendere l'iniziativa meno estranea e distante. La classe due si articola nel seguente modo:

#### 2.1 Funzioni di servizio alla persona e alla collettività:

asilo nido, centri diurni per l'assistenza e la cura – anziani, disabili, accoglienza stranieri, poliambulatorio medico, attrezzature per lo sport e il tempo libero, spazi per attività culturali e aggregative, ...

2.2 Altre funzioni compatibili con la residenza: esercizi commerciali, attività produttive e artigianali, esercizi pubblici



(bar, ristoranti, ...)

**2.3 Strutture per l'assistenza residenziale:** mini-alloggi per anziani o per il sostegno all'autonomia (disabili fisici e intellettivi), comunità alloggio (strutture residenziali collettive nelle quali gli ospiti sono in grado di gestirsi con una relativa autonomia: ragazze madri, disabili intellettivi lievi, comunità per accoglienza minori, ...), appartamenti protetti (strutture residenziali nelle quale viene richiesto, a differenza della comunità alloggio, una forma di assistenza e di protezione più o meno intensa nell'arco della giornata: malati di HIV, disabili psichici, anziani non completamente autosufficienti). L'obiettivo che si intende raggiungere attraverso l'introduzione e l'integrazione tra residenza e altri servizi è quello di rendere i nuovi insediamenti residenziali dei recapiti per popolazioni differenti, diversamente interessate a praticare i nuovi spazi rompendone la monofunzionalità ed estendendone le pratiche d'uso sia dal punto di vista dei luoghi intercettati (i piani terra, lo spazio aperto, i semi interrati, ...) sia dal punto di vista dei tempi (contenendo le criticità rappresentate dai "quartieri dormitorio").

## Prestazioni ambientali degli interventi

Considerata l'emergenza del problema energetico, la sua necessaria centralità nelle strategie di sviluppo urbano contemporanee, considerato il ruolo che può essere assunto dall'iniziativa pubblica nella sperimentazione di tecniche costruttive e di principi di organizzazione dello spazio compatibili con un'efficace utilizzazione delle risorse ambientali, le prestazioni degli interventi sotto questo profilo dovranno essere oggetto di una particolare riflessione da parte dei concorrenti.

Nella progettazione dovranno essere ricercate adeguate soluzioni volte all'efficienza e al risparmio energetico, alla corretta gestione del ciclo delle acque, al mantenimento della qualità del suolo e della falda acquifera, alla riduzione delle emissioni inquinanti e climalteranti.

In particolare dovranno essere ricercate soluzioni capaci di portare ad una ottimizzazione energetica, basandosi sulle possibili forme e tecnologie di risparmio di energia primaria, sull'utilizzazione razionale ed efficiente delle fonti energetiche tradizionali, sullo sfruttamento delle energie rinnovabili.

Nello specifico ciò comporterà:

- individuare soluzioni tecniche di ottimizzazione dei fabbisogni.
- prevedere interventi di gestione del ciclo delle acque volti al contenimento dello spreco nonché alla raccolta e riutilizzo della risorsa nell'ambito del progetto. Si dovranno adottare, in particolare, tecnologie di gestione, recupero, infiltrazione e smaltimento in superficie delle acque piovane.
- prevedere misure specifiche di miglioramento del microclima locale attraverso le scelte di esposizione degli edifici e il trattamento degli spazi aperti.

Relativamente alla progettazione degli edifici si fa in ogni caso riferimento a quanto specificato nell'allegato 2 alla DGR 31 ottobre 2003 – n.7 – 14843) "Linee guida per la progettazione e requisiti prestazionali di controllo della qualità del manufatto edilizio negli interventi di edilizia residenziale sociale", in allegato al presente bando.

## Limiti finanziari e stima dei costi

Aree di progetto	Costo totale presunto euro
Via Civitavecchia	12.700.000
Via Ovada	12.800.000
Via Gallarate	19.400.000
Via Senigallia	9.300.000

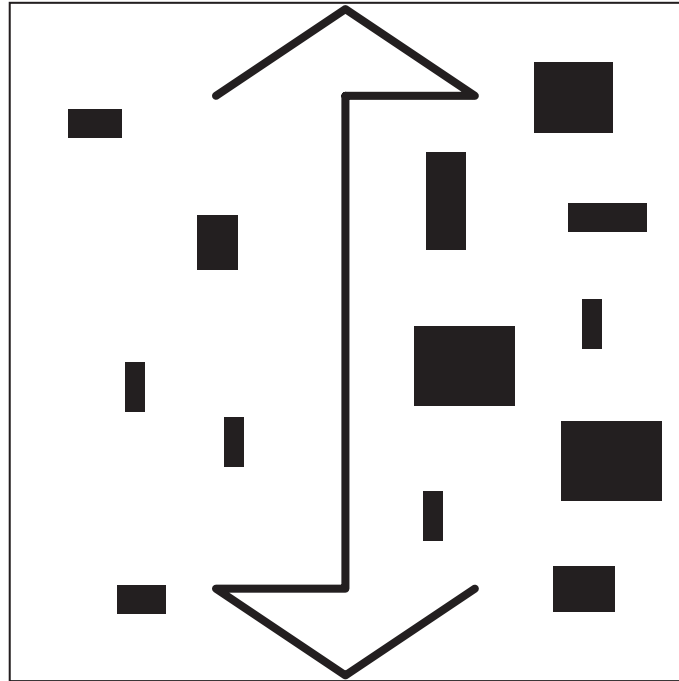
Il costo totale dell'opera è comprensivo di urbanizzazioni, sistemazione spazi aperti, realizzazione degli edifici residenziali e a servizi.

Costo al mq ipotizzato per gli edifici residenziali e a servizi euro 1000/mq

Costo al mq ipotizzato per la sistemazione degli spazi aperti euro 80/mq

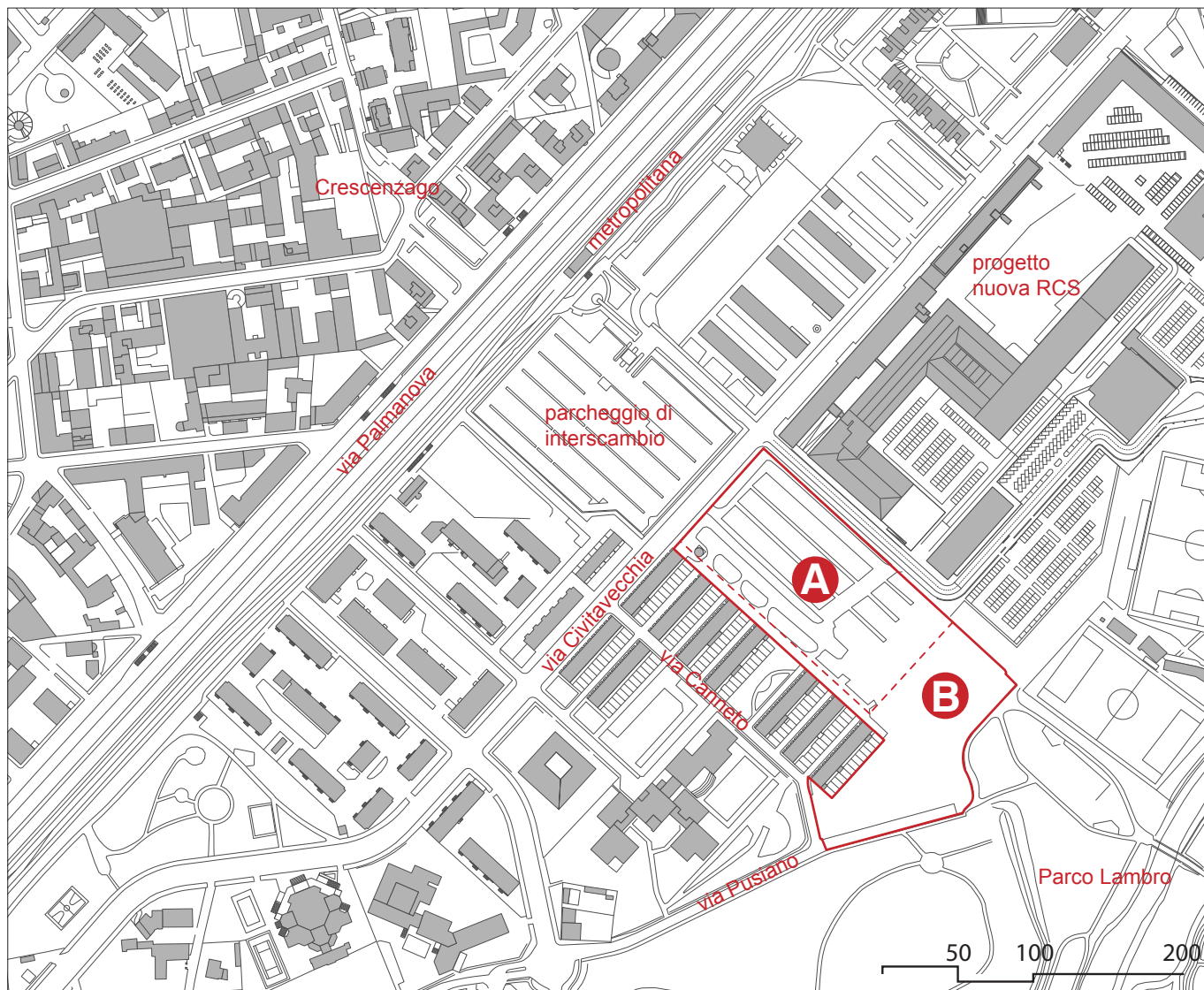
**Master Plan  
via Civitavecchia**

## via civitavecchia



### VALORIZZARE UNO SPAZIO INTERMEDIO TRA CITTA' E PARCO

Il progetto tratta la formazione di uno spazio intermedio tra parco e città, tra l'edificazione alta del nuovo insediamento terziario RCS e il quartiere di case minime. La trasformazione dell'area tende a dare forma ad un ambiente attraversabile, in modo non necessariamente rettilineo e continuo, che offra non solo la possibilità di avvicinare alla via e alla fermata della metropolitana la percezione della presenza del parco, ma che costituisca in sé un insieme di luoghi al servizio della città e una declinazione degli spazi del parco. La qualità del nuovo insediamento dipende dall'articolazione e dalla commistione di spazi aperti privati (anche di pertinenza dei singoli alloggi), collettivi, servizi dedicati prevalentemente alla residenza e rivolti alla città.



## Lo spazio del progetto

L'ambito di progetto occupa un lotto compreso tra via Civitavecchia, il limite Nord del parco Lambro, gli stabilimenti industriali della RCS e un insediamento di case minime con accesso da via Canneto. Il lotto è attualmente utilizzato come parcheggio. Il limite verso il parco Lambro è definito dal tratto terminale senza uscita di via Pusiano, che viene incluso nell'area di progetto. Oltre via Civitavecchia è situato un parcheggio di interscambio al servizio della fermata della metropolitana. L'area di progetto e il parcheggio di interscambio, accostate, formano un ampio corridoio di aree non edificate verosimilmente destinato dalle scelte di piano a svolgere la funzione di collegamento tra il borgo di Crescenzago, posto oltre via Palmanova, la fermata della metropolitana (in corrispondenza della quale esiste un sottopassaggio pedonale) e il parco Lambro: la continuità di questo possibile collegamento è oggi negata dalla presenza delle infrastrutture oltre che dalla recinzione del parcheggio di interscambio. La ricerca di continuità paesaggistica e di percorribilità tra il quartiere di Crescenzago e il parco Lambro restano temi di grande rilevanza se si considerano le

possibili connessioni con il naviglio della Martesana e i percorsi ciclabili ad esso paralleli, le trasformazioni in atto nell'ambito tra Sesto San Giovanni e Milano (trasformazione delle aree Marelli con consistenti previsioni residenziali, di servizi e spazi collettivi), l'ampliamento dello stesso parco Lambro. Il lotto occupato dagli stabilimenti RCS, separato dall'area di progetto da via Cazzaniga, è interessato da un piano urbanistico di trasformazione che prevede la realizzazione di edifici terziari, la realizzazione di parcheggio pubblico in un ambito più prossimo al parco stesso (img PI RCS). Data la prossimità alla valle del Lambro l'area di progetto è situata entro la fascia C del piano di assetto idrogeologico in via di definizione. Ciò significa che dovranno essere rispettati i parametri relativi all'altezza del piano di edificazione come meglio specificato nel paragrafo sulla consistenza dell'intervento.

L'area di progetto è così suddivisa:

- A - area di concentrazione degli edifici
- B - area esclusivamente destinata al progetto dello spazio aperto e di servizi.

## Il quartiere di Crescenzago

L'area di via Civitavecchia, collocata tra l'ingresso del Parco Lambro e il doppio sedime infrastrutturale (via Palmanova e il tracciato della metropolitana), presenta aspetti di tipo contraddittorio che tendono a definire una condizione di scelta progettuale (quasi) necessaria.

Se infatti la metropolitana e via Palmanova rappresentano un ostacolo difficilmente superabile, che sottolinea la discontinuità con il resto del quartiere, con la parte storica e più densamente costruita e abitata, dall'altra invitano a guardare verso il Parco potendo contare su un territorio accessibile, in relazione, attraverso le reti lunghe garantite dalla natura sovrallocale delle infrastrutture che lo intercettano, tanto con la città quanto con l'area metropolitana.

La relazione tra l'edificato alto attestato lungo la linea della metropolitana e il parco stesso sembra ben mediata dal piccolo quartiere di case minime esistenti. Accanto a queste risorse e opportunità interessanti sono rappresentate da un paesaggio non privo di suggestioni e di materiali utili: la Martesana, le connessioni ciclopedonali, la presenza dell'area camper, il circolo Crescenzago di Legambiente.

La residenza si attesta su una parte di territorio che, interagendo con i progetti di sviluppo del Parco già definiti dall'amministrazione comunale, viene ad assumere una connotazione turistico-ricettiva che, lavorando con elementi attrattivi dispersi nell'intorno dell'area di intervento, può rappresentare una importante occasione di messa a sistema e di potenziamento dell'esistente.

L'apertura sul verde non deve essere vista in termini di "asservimento" al parco quanto come occasione per dialogare in modi differenti con una serie di potenzialità presenti nel quartiere e nelle immediate vicinanze prestando attenzione al contesto paesaggistico e ambientale come elemento di rafforzamento della qualità insediativa.

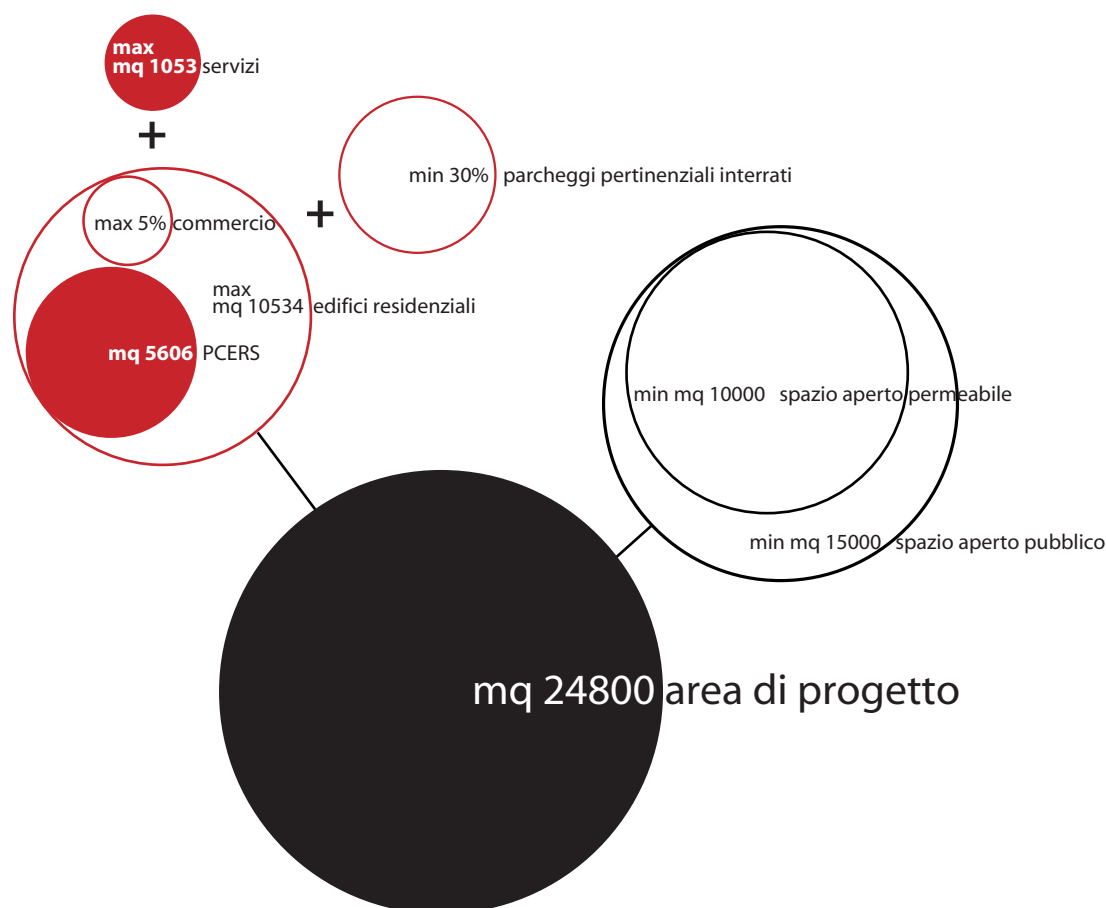
Una forma dell'abitare che, a fianco delle modalità ordinarie disciplinate dall'edilizia residenziale pubblica, introduce, nella forma di servizi (classe 2.3) strutture di servizio di tipo ricettivo destinate all'accoglienza.

La vicinanza alla fermata della metropolitana e la prossimità all'Ospedale San Raffaele alimentano in modo consistente la richiesta di dotazioni per la residenza temporanea: studenti fuori sede, docenti, parenti dei degenti ricoverati, infermieri. Non solo nella prospettiva di un potenziamento del parco ma anche in risposta a domande particolari di ospitalità, il nuovo intervento abitativo è chiamato a porre al centro del percorso progettuale il tema del Parco e delle sue relazioni con la città, a partire dalle nuove residenze.

Questa cucitura può esprimersi sia attraverso la scelta di particolari assetti distributivi e tipologici – rileggendo, ad esempio, il tema delle case minime e della relazione che queste sono state in grado di creare con lo spazio aperto privato e con lo spazio ad uso collettivo –, sia attraverso la definizione di servizi capaci di mettere in relazione risorse di diversa natura.

L'intervento potrebbe puntare alla massima integrazione tra le parti inserendo elementi di raccordo: percorsi alberati di collegamento nord-sud, spazi protetti e attrezzati per il gioco prossimi alla residenza, servizi aggregativi/ricreativi e relativi spazi aperti di pertinenza, attraversamenti ciclo-pedonali, tipologie edilizie basse con alloggi al piano terra e giardini.





## Consistenza dell'intervento

- Area di progetto: mq **24.800**
- Superficie lorda di pavimento edificabile per residenza ed eventuali funzioni compatibili mq **10.534** massimo  
di cui, per edilizia residenziale sociale (PCERS), mq **5.606** pari 64 alloggi  
di cui per funzioni compatibili con la residenza (FCR), al piede degli edifici, al massimo il 5% del totale
- Parcheggi pertinenziali parzialmente o totalmente interrati, non meno del 30% della Slp residenziale in progetto
- Superficie lorda di pavimento edificabile per servizi alla residenza, al quartiere e alla città, mq **1.053** massimo
- Superficie da destinarsi a spazio aperto pubblico: mq **15.000** minimo (sono compresi eventuali spazi aperti recintati di pertinenza dei servizi pubblici)  
di cui per parcheggi a raso: la quota necessaria alla realizzazione di 100 posti macchina, in fondo di via Pusiano  
di cui per spazio aperto permeabile mq **10.000** minimo

### Note

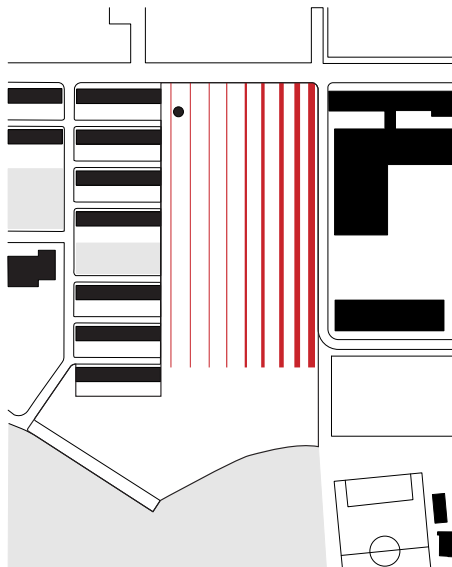
1. La Superficie lorda di pavimento è da intendersi complessiva, dal suo conteggio devono essere esclusi solo i parcheggi interrati.
2. Le superfici utili di ciascun alloggio nelle residenze PCERS non potranno essere inferiori al 10% di quelle definite nel Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia – 1° supplemento straordinario al n. 47 – 18 novembre 2003 Testo coordinato della d.g.r. n. 14843: Attuazione Programma Regionale per l'Edilizia Residenziale Pubblica 2002-2004 (vedi allegati).
3. Per gli edifici degli alloggi PCERS è richiesta una totale integrazione con il complesso degli interventi previsti. Nonostante ciò, per essi il progetto dovrà consentire una realizzazione autonoma e prioritaria, comprensiva dei servizi e delle altre funzioni compatibili con la residenza che i concorrenti vorranno prevedere negli stessi edifici.
4. Nei progetti potranno essere previste quote aggiuntive di superfici destinate a servizi, fino al 50% delle quantità già previste. In tal caso occorrerà sottrarre la relativa superficie lorda di pavimento alla quota massima di residenza prevista per l'intervento dalla presente scheda. La quota destinata a PCERS, invece, non potrà essere variata in alcun modo.
5. Se i parcheggi sono previsti in sottosuolo, le rampe di accesso non possono essere impostate ad una quota inferiore a m 126,1.

## schemi concettuali



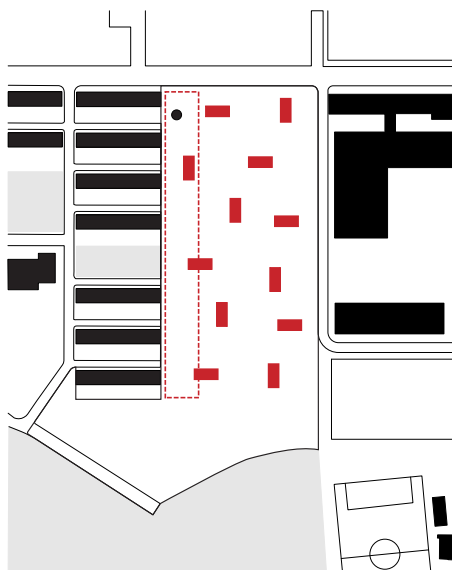
connettere parco e città

Gli interventi previsti nell'area di progetto stabiliscono le caratteristiche di uno spazio aperto intermedio e di transizione tra il Parco Lambro e la città, nel quale si sommano e si sovrappongono i connotati delle due realtà che attraverso la percorribilità pedonale vengono collegate.



densità

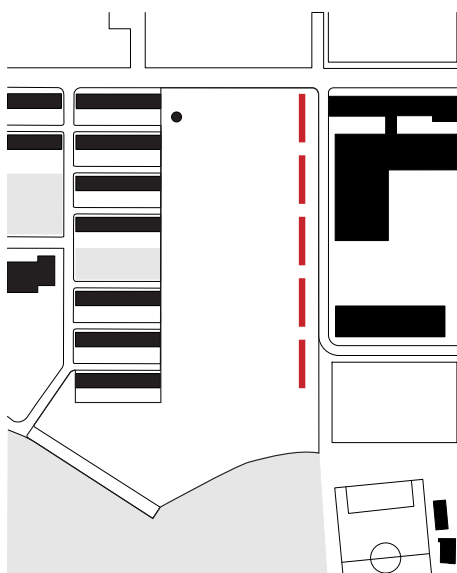
La densità degli edifici (la loro altezza, la loro dimensione, la loro frequenza,...) è distribuita in modo asimmetrico nell'area, privilegiando il lato prospiciente Via Cazzaniga.



una superficie popolata

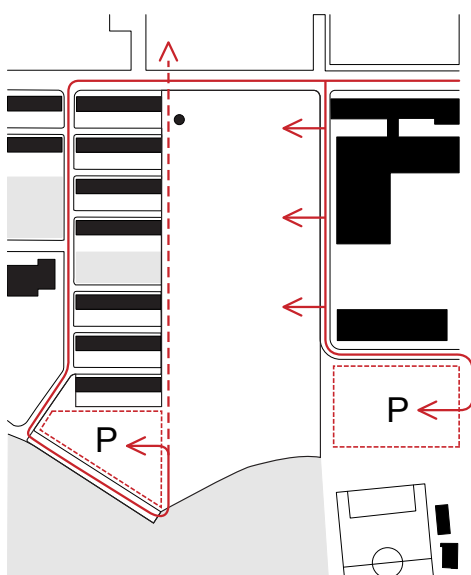
I servizi per il quartiere e la città con alcune presenze commerciali popolano il parco, costituendone il carattere principale. Essi sono localizzati al piede della residenza e/o in piccoli edifici indipendenti.

Ad ovest lo spazio aperto è trattato come una superficie sulla quale è possibile allestire un mercato settimanale.



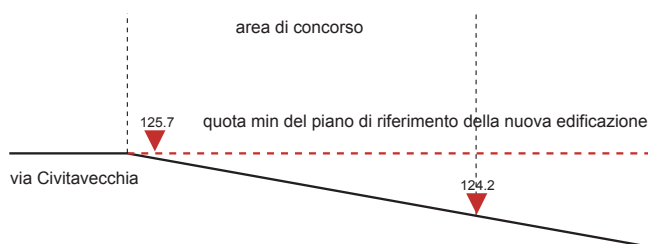
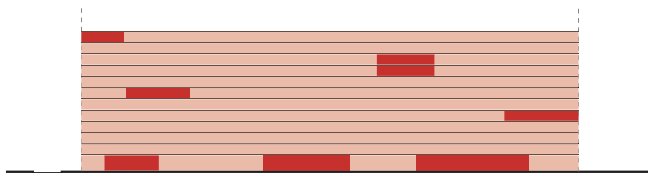
### continuità del fronte edilizio

Su Via Cazzaniga, il fronte edilizio consente solo puntualmente l'ingresso al parco e protegge lo spazio aperto.



### accessi e parcheggi

Gli accessi carrai alle nuove residenze sono esposti su Via Cazzaniga.



**servizi alla residenza**

I servizi alla residenza trovano posto al piede degli edifici e ai piani superiori. La loro fruizione è autonoma ed indipendente dalle residenze.

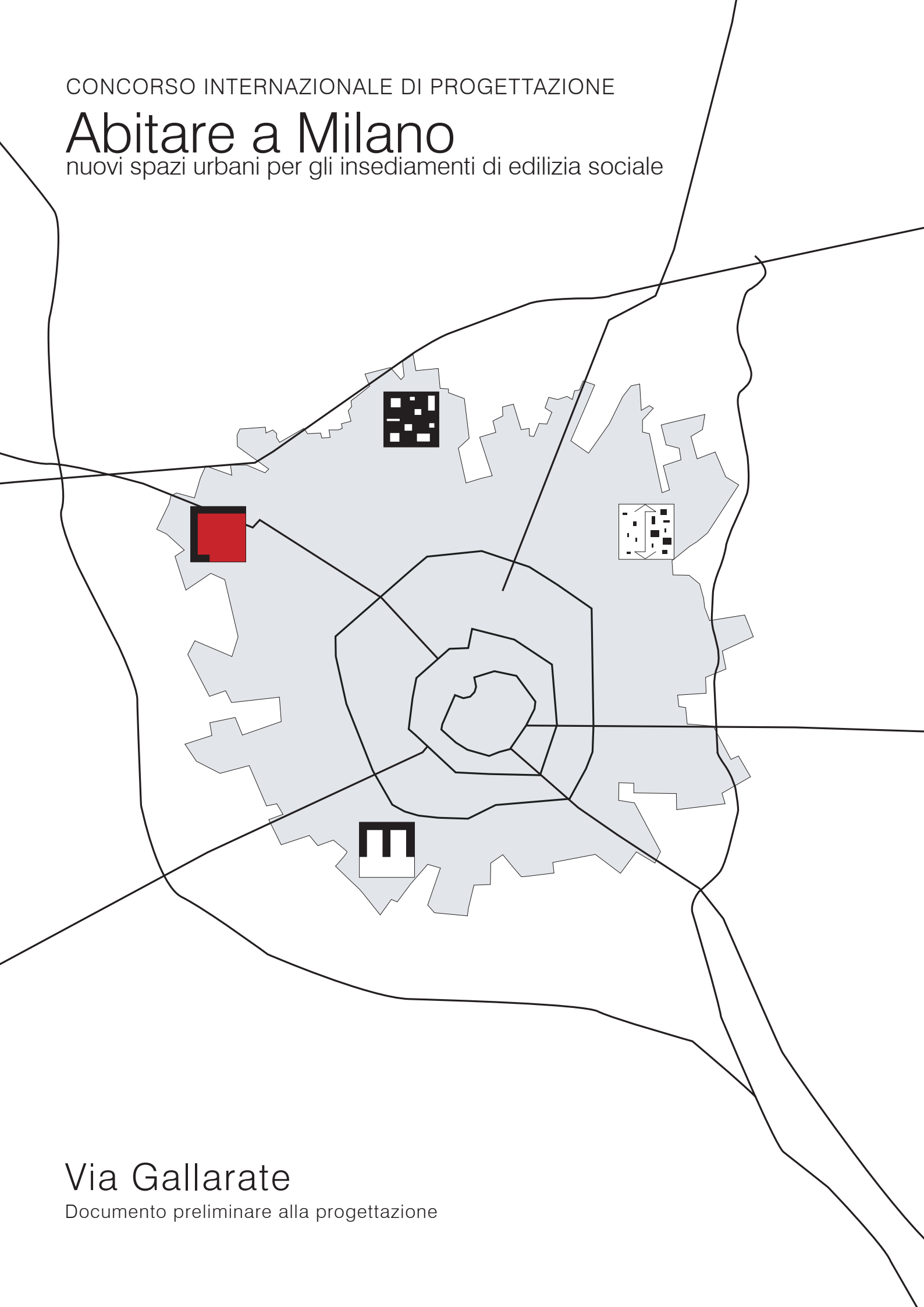
**protezione dalle esondazioni**

Il Piano di Assetto Idrogeologico relativo al fiume Lambro colloca l'area in area C (sottoperimetrazione di fascia c - R2). La condizione comporta la definizione di una quota minima al di sotto della quale, pur in presenza di vani interrati, non possono essere realizzate aperture (accessi ai piani interrati, prese d'aria, bocche di lupo, ecc.) di nessun tipo.

CONCORSO INTERNAZIONALE DI PROGETTAZIONE

# Abitare a Milano

nuovi spazi urbani per gli insediamenti di edilizia sociale



## Via Gallarate

Documento preliminare alla progettazione



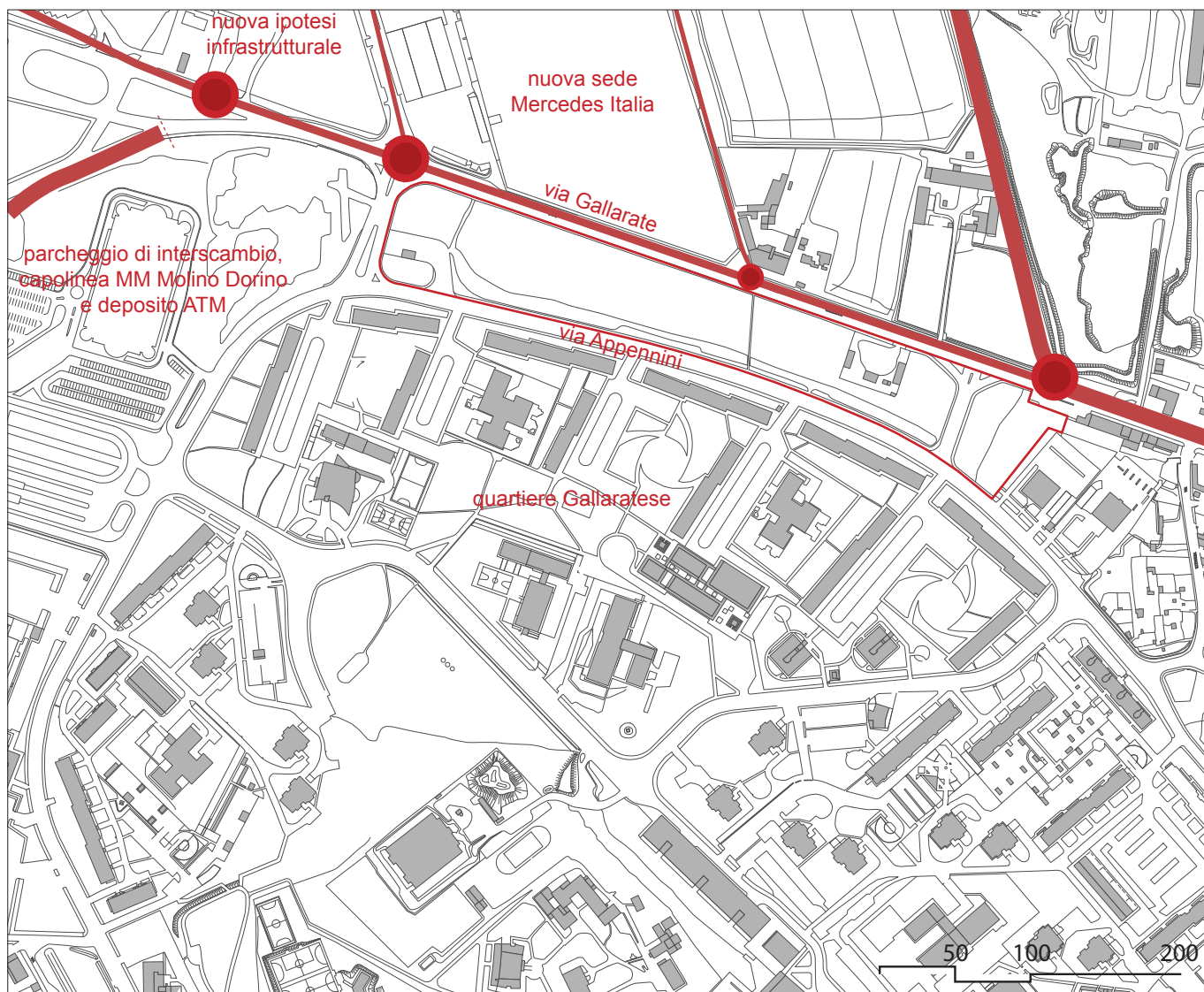
**Master Plan  
via Gallarate**

# v i a      gallarate



## RIPENSARE AL RUOLO DI UNO SPAZIO APERTO MARGINALE

Il tema del progetto consiste nella attribuzione di un nuovo ruolo allo spazio aperto schiacciato tra il lato edificato del quartiere e le trasformazioni in atto a nord di via Gallarate: un parco protetto che accolga al suo interno nuove residenze e servizi. Considerata l'esigua larghezza dell'area e il peso del traffico che, nonostante la deviazione del percorso della statale del Sempione, continuerà a gravare su via Gallarate, la protezione dell'ambito costituisce un passaggio indispensabile perché si verifichino adeguate condizioni di vivibilità sia del parco che delle nuove residenze. L'orientamento del lotto e degli edifici esistenti pone il problema della ricerca delle migliori condizioni di insolazione dei nuovi edifici e della limitazione dell'introspezione.



## Lo spazio del progetto

L'ambito di progetto è formato da una lunga fascia di spazi aperti, attualmente mantenuti a prato, compresa tra via Gallarate e via Appennini. La fascia è parte del disegno incompiuto del margine esterno verde del quartiere Gallarate, uno spazio progettato come continuo e destinato a stabilire una mediazione tra interno del quartiere e il resto del territorio. Il margine, di spessore variabile, nell'effettivo sviluppo della città è stato progressivamente utilizzato come riserva di spazi per la localizzazione di grandi infrastrutture urbane: la sede della motorizzazione civile, i depositi, le officine dell'ATM e della MM, il parcheggio di interscambio. Di tale margine l'area di progetto rappresenta uno spazio residuo, di profondità estremamente ridotta, marcato a sud dal fronte continuo degli edifici attestati lungo via Appennini. L'intero settore della città di Milano posto a Nord di via Gallarate è interessato da profonde trasformazioni: sono in via di completamento la nuova Fiera nell'area delle ex raffinerie di Pero/Rho,

la completa ridefinizione degli accessi viabilistici alla fiera stessa e al centro di Milano con la deviazione del tracciato principale della statale del Sempione (la stessa via Gallarate) verso nord, a perimetro del cimitero maggiore. E' in corso di trasformazione anche l'intero ambito a nord della via Gallarate, in cui spicca per estensione e visibilità la nuova sede della Mercedes Italia. Tra gli esiti diretti di queste trasformazioni vi è il declassamento della strada nel tratto che costeggia l'area di progetto e la conseguente possibile eliminazione della piccola bretella di collegamento posta attualmente ad Est dell'area di progetto. La bretella, a Ovest dell'area di progetto manterrà invece il ruolo di accesso al quartiere Gallarate, ruolo che verrà agevolato da una nuova rotonda. All'interno dell'area è incluso un casello daziario attualmente utilizzato come deposito comunale che verrà dismesso e reso disponibile come area di progetto.

## Il quartiere Gallarate

La storia del quartiere costituisce parte dei riferimenti della vicenda urbanistica della città di Milano. Il Gallarate nasce dentro ad uno schema idealmente unitario e compiuto che nei fatti si è tradotto in un lungo processo di conflitto, rivendicazione, proposta e ridefinizione sociale che ha segnato le declinazioni progettuali e ne ha guidato l'attuazione nel corso degli anni.

Nato come impianto dotato di senso e di autonomia rispetto alla città esistente, il quartiere ha fatto della ricerca di un equilibrio interno uno dei suoi temi caratterizzanti (sicuramente dal punto di vista della ricerca progettuale). Prevalentemente residenziale ed introverso, è passato, dopo una fase iniziale di difficoltà e di spaesamento, a vivere una stagione di grande vivacità interna che ha portato alla nascita di numerose iniziative e alla costituzione di organizzazioni sociali che hanno svolto un ruolo importante dal punto di vista della ricchezza e della vivacità interna. Questi processi di attivazione non solo hanno trasformato il volto di una parte di città inizialmente 'povera' ma hanno anche contribuito a costruire meccanismi di rafforzamento della comunità locale e delle relazioni tra gli abitanti. Questa dinamica si è indebolita nel corso degli ultimi anni per diverse ragioni:

- le persone che l'hanno attivata e sostenuta sono oggi anziane;
- molti giovani, cresciuti all'interno di questo contesto urbano hanno abbandonato il quartiere per andare ad abitare altrove;
- si è innescato un imponente processo di privatizzazione delle case e degli spazi pertinenziali che ha accelerato il processo di sostituzione della popolazione (chi vive oggi al Gallarate non conosce la storia di questo luogo, non conosce l'intorno, fatica a qualificare il luogo in cui si trova);
- sono aumentati gli attraversamenti delle auto e dei veicoli in genere che usano alcune vie del quartiere come by pass evitando così le code che quotidianamente si formano lungo gli accessi principali alla città ma anche gli usi territoriali di popolazioni che arrivano da fuori (tanto il centro commerciale Bonola quanto la metropolitana e il suo parcheggio).

I rapporti che si sono costruiti nel tempo tra il quartiere e l'intorno urbano (i parchi urbani, il mazda palace, lo stadio, il cimitero maggiore, i parcheggi di interscambio delle metropolitane, ...) hanno contribuito ad inserire il Gallarate nella città ma contemporaneamente hanno indebolito il sistema di coesione interna che per anni ha regolato la vita di questa comunità.

L'ultimo intervento di edilizia residenziale pubblica (via Bolla) racconta di questa difficoltà di inserimento ed integrazione tra le parti. Il senso di comunità locale su cui molto si è puntato in precedenza, non rappresenta più un ingrediente di questa zona e mostra la necessità di articolare diversamente le forme di intervento sulla casa e sull'abitare.

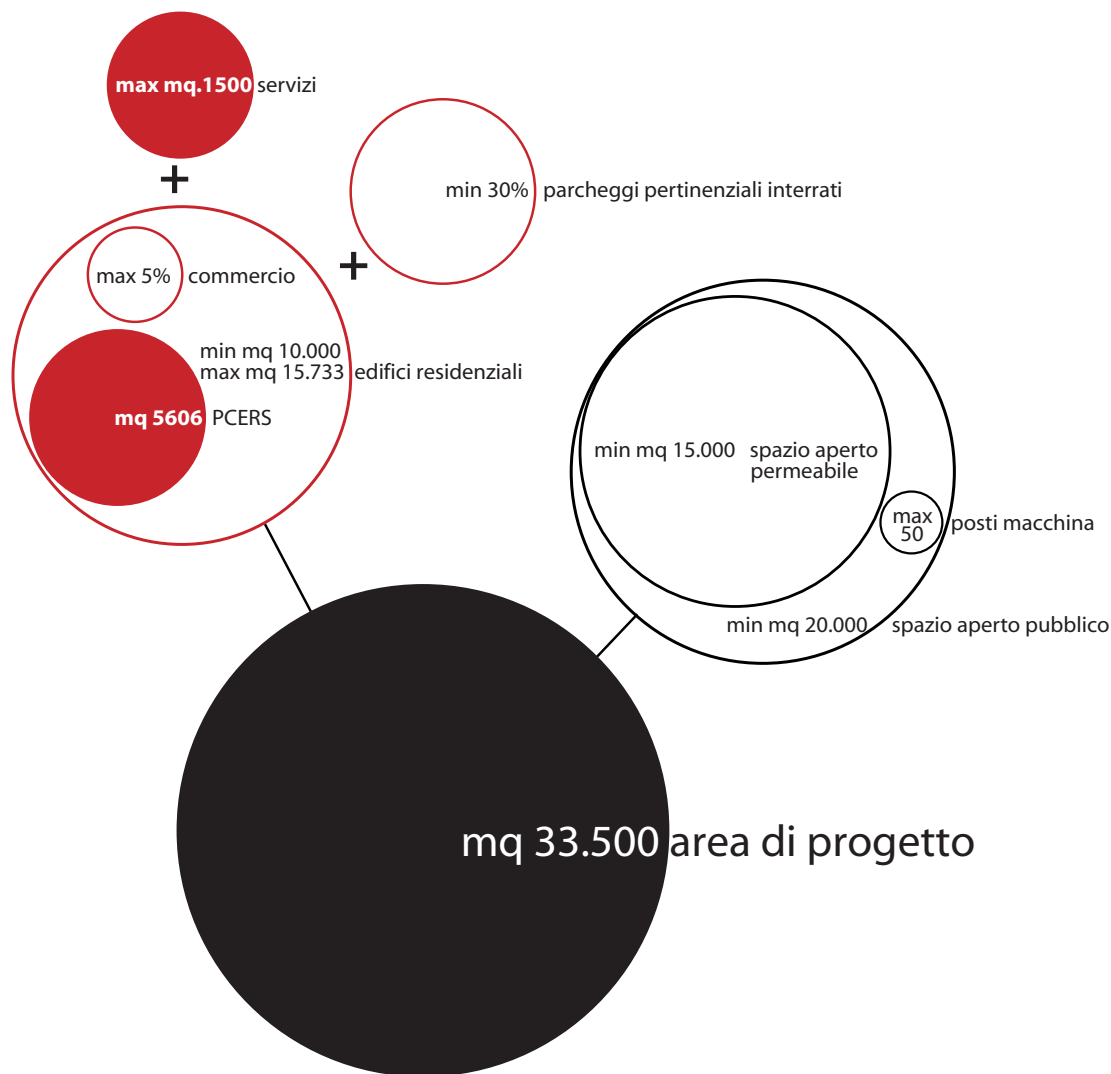
Oggi è sulla relazione tra "corpi estranei" e ingredienti interni, tra reti lunghe e reti di vicinato, tra edilizia e servizi che si gioca la possibilità di far crescere una parte di città accompagnandone il processo di trasformazione e contenendo i traumi derivanti dall'introduzione di forti discontinuità.

L'intervento comunale introduce nuovi elementi e nuovi abitanti e deve anche mostrare la capacità di tradurre esigenze e di ospitare attività locali rendendo i nuovi spazi occasioni per poter sviluppare quanto già accade e quanto è richiesto che accada.

La ricerca di ospitalità dell'area di intervento deve confrontarsi con alcuni temi:

- le stecche che affacciano su via degli Appennini ospitano al piano terra una serie di associazioni e di gruppi attivi a livello locale. Gli spazi in cui hanno sede sono il risultato di un tamponamento dei pilotis che è stato richiesto dagli inquilini proprio con l'obiettivo di dare spazio ad iniziative integrative rispetto al solo risiedere. Anche se alcuni di questi attualmente giacciono in uno stato di abbandono e di sotto utilizzo va ricordato che non sono riscaldati, non tutti hanno i servizi igienici, spesso versano in pessime condizioni. Alla luce di approfondimenti e di ricerche ulteriori si potrebbero individuare alcune realtà da trasferire all'interno delle nuove residenze per introdurre elementi preesistenti all'interno di un nuovo comparto;
- l'area di intervento è vissuta dagli abitanti che affacciano sulla via come una sorta di parco, di spazio aperto, liberamente fruibile. Uno spazio poco profondo che però accompagna un tratto consistente della via. Diventa importante pensare alle modalità più efficaci per non negare completamente questa immagine consentendone una rilettura possibile;
- tra le realtà presenti in quartiere sembra che sul tema del verde (progetto e gestione) siano presenti i movimenti e i gruppi più interessanti. La cooperativa Labriola e l'associazione Diciannoverde da anni sono presenti nel quartiere e, a diverso titolo, si sono fatte carico di rappresentare alcune istanze dei residenti ponendo particolare attenzione al recupero di aree verdi abbandonate (parco Sandro Pertini) e alla gestione dei parchi interni (via Falck). Si potrebbe pensare ad un loro coinvolgimento nella prospettiva di combinare potenzialità locali e nuove opportunità spaziali ma anche di costruire relazioni virtuose tra quanto già il quartiere esprime i materiali introdotti con il nuovo intervento (in particolare con riferimento al verde e al suo possibile utilizzo).

Il quartiere Gallarate si presenta come un comparto maturo e consolidato. Ben attrezzato dal punto di vista dei servizi collettivi e di interesse pubblico offre opportunità dal punto di vista sportivo e commerciale. Debole appare la parte ricreativa e culturale (poco rappresentata anche dal punto di vista delle presenze che potrebbero farsene carico). Dal punto di vista dell'intervento sociale non sono apparsi elementi di spicco. Presenza "importante" è la Casa del Giovane, gestita dalla Curia, che offre accoglienza e ospitalità a minori stranieri non accompagnati attraverso comunità alloggio di diverso livello. Accanto a questo un convitto lavoratori e un convitto studenti per maggiorenni con difficoltà di inserimento. Nonostante la struttura, in questa fase, sia, per motivi diversi, in grossa crisi, questa presenza mostra la necessità di interventi che lavorino, sperimentando forme e percorsi differenti, al trattamento di un problema tutt'altro che risolto nella città.



## Consistenza dell'intervento

-Area di progetto: mq **33.500**

-Superficie lorda di pavimento edificabile per residenza ed eventuali funzioni compatibili: mq **10.000** minimo, mq **15.733** massimo

di cui, per edilizia residenziale sociale (PCERS): mq **5.606** pari a 64 alloggi

di cui per funzioni compatibili con la residenza (FCR), al piede degli edifici: al massimo il 5% del totale

-Parcheggi pertinenziali sotterranei: non meno del 30% della Slp residenziale in progetto

-Superficie lorda di pavimento edificabile per servizi alla residenza, al quartiere e alla città, ai piani terra e superiori: mq **1500** massimo

-Superficie da destinarsi a spazio aperto pubblico: mq **20.000** minimo (sono compresi eventuali spazi aperti recintati di pertinenza dei servizi pubblici)

di cui per parcheggi a raso: la quota necessaria alla realizzazione di **50** posti macchina, massimo, lungo via Appennini

di cui per spazio aperto permeabile: mq **15.000** minimo

### Note

1. La Superficie lorda di pavimento è da intendersi complessiva, dal suo conteggio devono essere esclusi solo i parcheggi interrati.

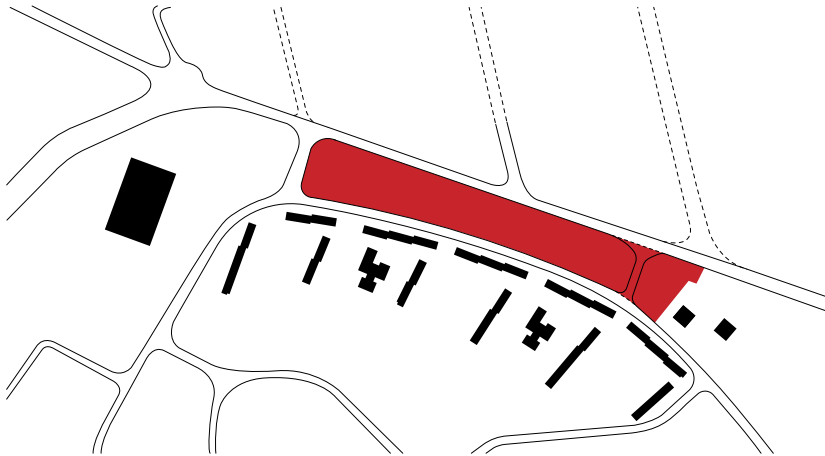
2. Le superfici utili di ciascun alloggio nelle residenze PCERS non potranno essere inferiori al 10% di quelle definite nel Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia – 1° supplemento straordinario al n. 47 – 18 novembre 2003 Testo coordinato della d.g.r. n. 14843: Attuazione Programma Regionale per l'Edilizia Residenziale Pubblica 2002-2004 (vedi allegati).

3. Per gli edifici degli alloggi PCERS è richiesta una totale integrazione con il complesso degli interventi previsti. Nonostante ciò, per essi il progetto dovrà consentire una realizzazione autonoma e prioritaria, comprensiva dei servizi e delle altre funzioni compatibili con la residenza che i concorrenti vorranno prevedere negli stessi edifici.

4. Nei progetti potranno essere previste quote aggiuntive di superfici destinate a servizi, fino al 50% delle quantità già previste. In tal caso occorrerà sottrarre la relativa superficie lorda di pavimento alla quota massima di residenza prevista per l'intervento dalla presente scheda. La quota destinata a PCERS, invece, non potrà essere variata in alcun modo.

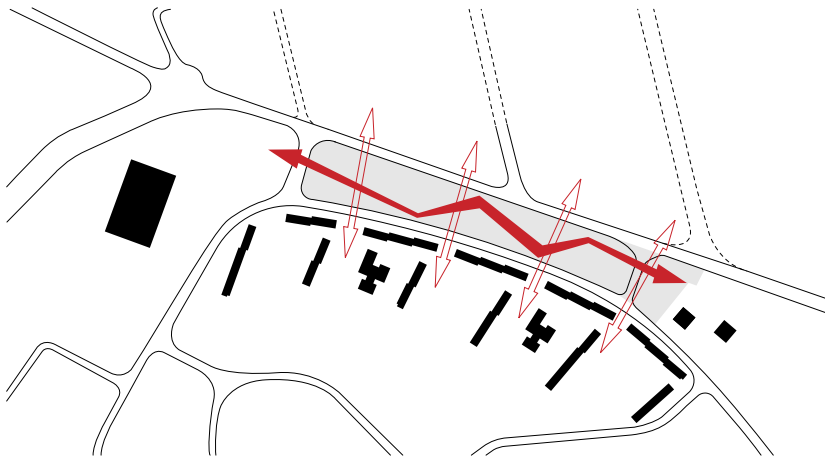


## schemi concettuali



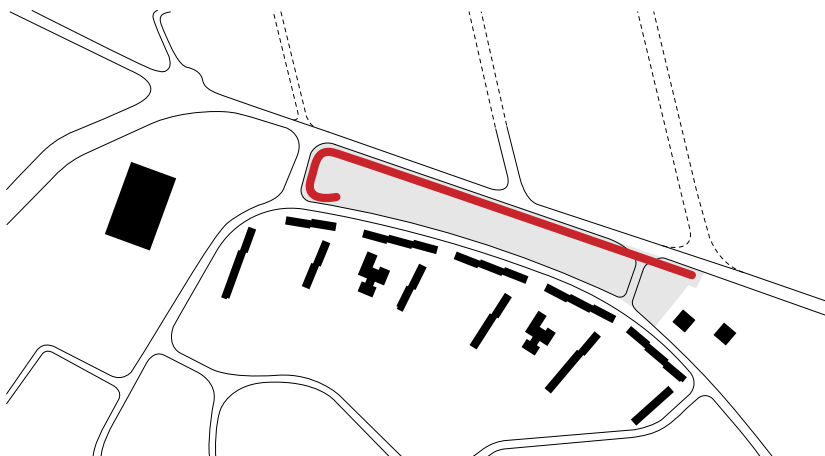
unità dello spazio aperto

Lo spazio di progetto è un nuovo parco del quartiere all'interno del quale si situeranno i nuovi edifici.



percorribilità

Il nuovo parco è liberamente percorribile. Esso rappresenta inoltre uno spazio di potenziale connessione fra il quartiere Gallarate e le aree a nord della SS del Sempione di prossima trasformazione.



protezione del parco e degli edifici

La protezione del parco dalle strade ad alto scorrimento è un elemento del paesaggio e si integra con lo stesso.

### gli edifici nel parco

I nuovi edifici sono allocati in modo da non fronteggiare i fabbricati esistenti su Via Appennini.

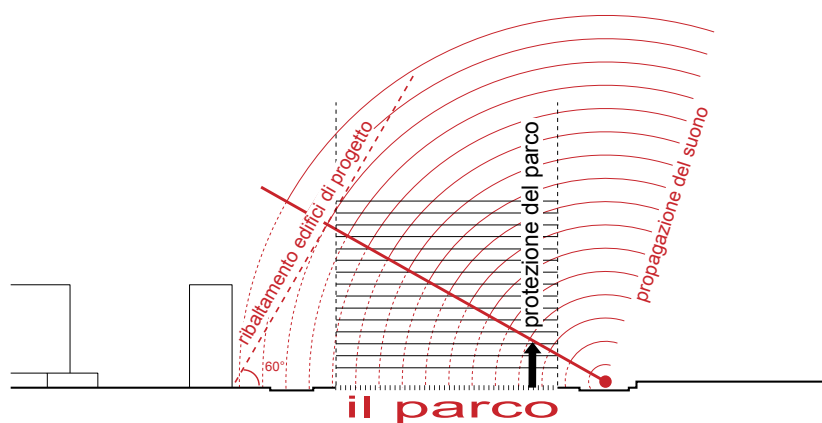
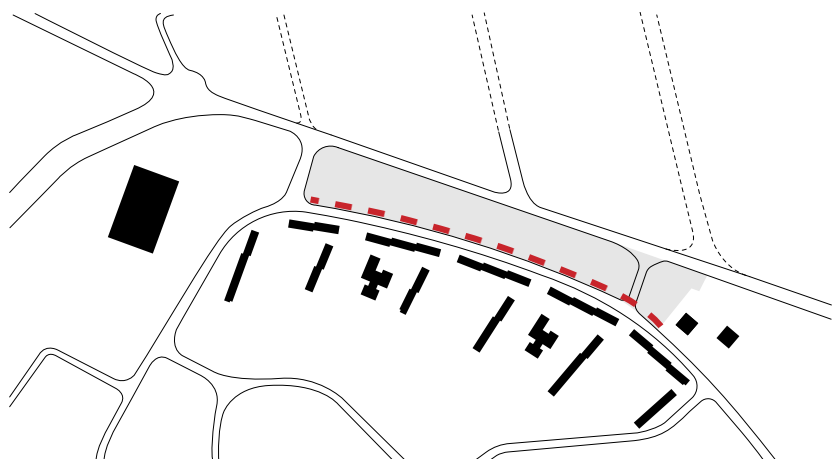
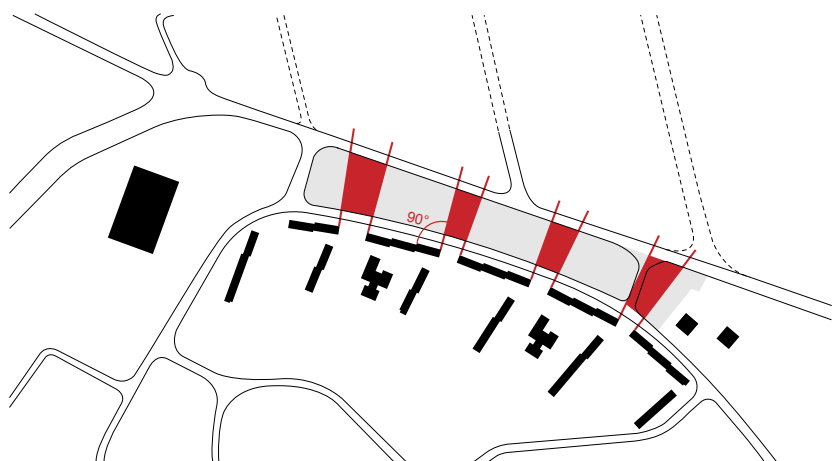
### isole di parcheggio

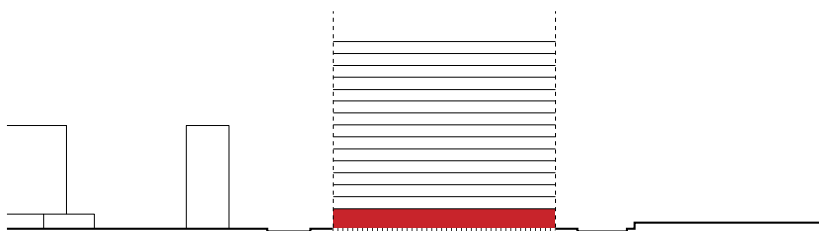
Su Via Appennini i parcheggi a raso sono disposti in isole integrate nel disegno del parco tali da non compromettere le relazioni con il quartiere Gallarate.

### condizioni

La protezione del parco definisce un ambito riparato dal rumore e dalle polveri provenienti dalla SS del Sempione.

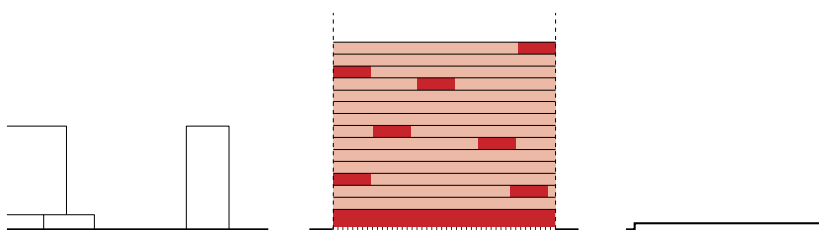
L'altezza dei nuovi edifici è tale da non incrociare mai una linea ideale che, con  $60^\circ$  di inclinazione, parte dalla base degli edifici esistenti su Via Appennini.





**servizi per il quartiere e la città**

I servizi per il quartiere sono collocati al piede degli edifici residenziali. La loro fruizione è autonoma ed indipendente dalle residenze.



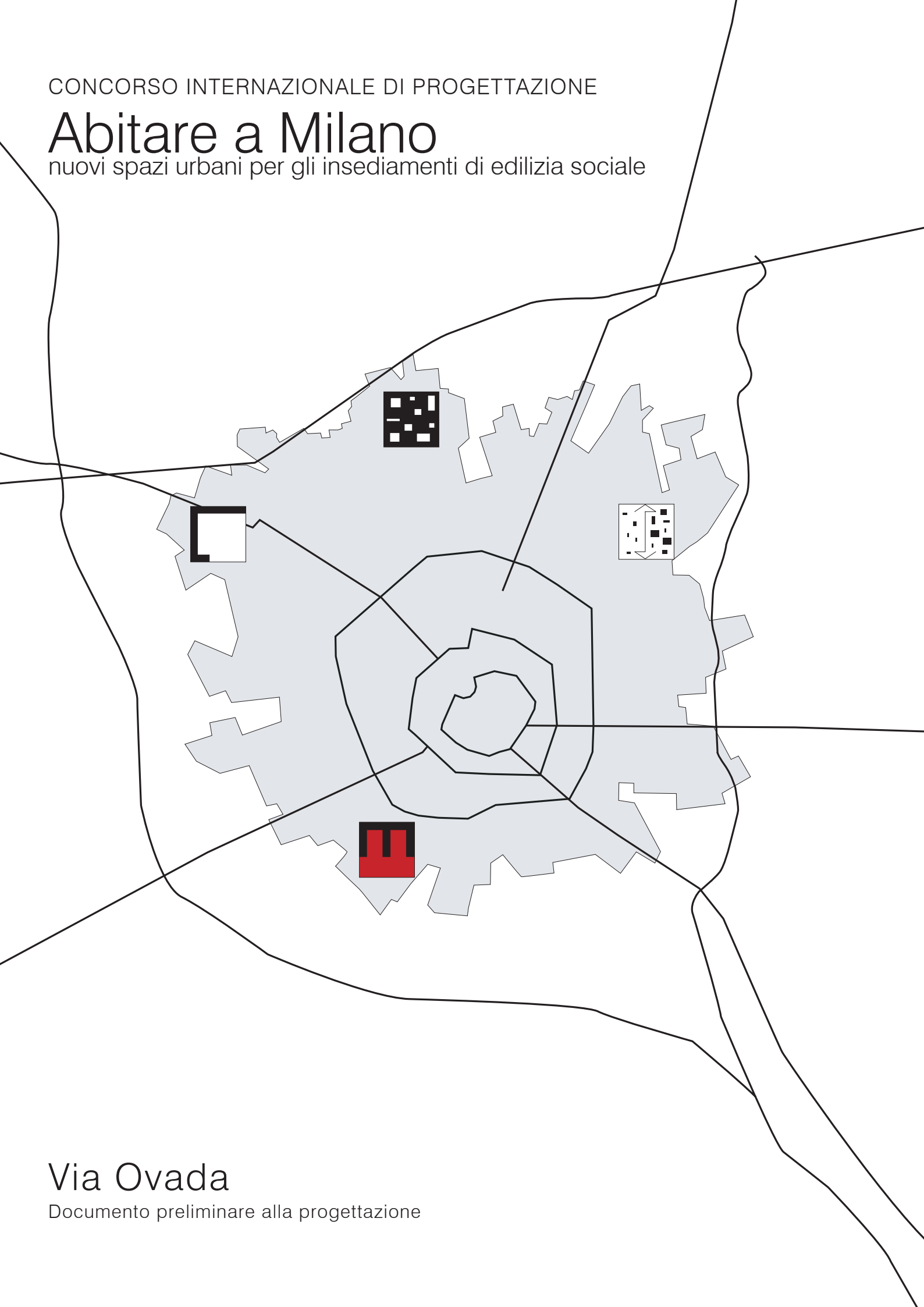
**servizi alla residenza**

I servizi alla residenza sono collocati sia al piede degli edifici residenziali, sia ai piani superiori.

CONCORSO INTERNAZIONALE DI PROGETTAZIONE

# Abitare a Milano

nuovi spazi urbani per gli insediamenti di edilizia sociale



## Via Ovada

Documento preliminare alla progettazione

**Master Plan  
via Ovada**

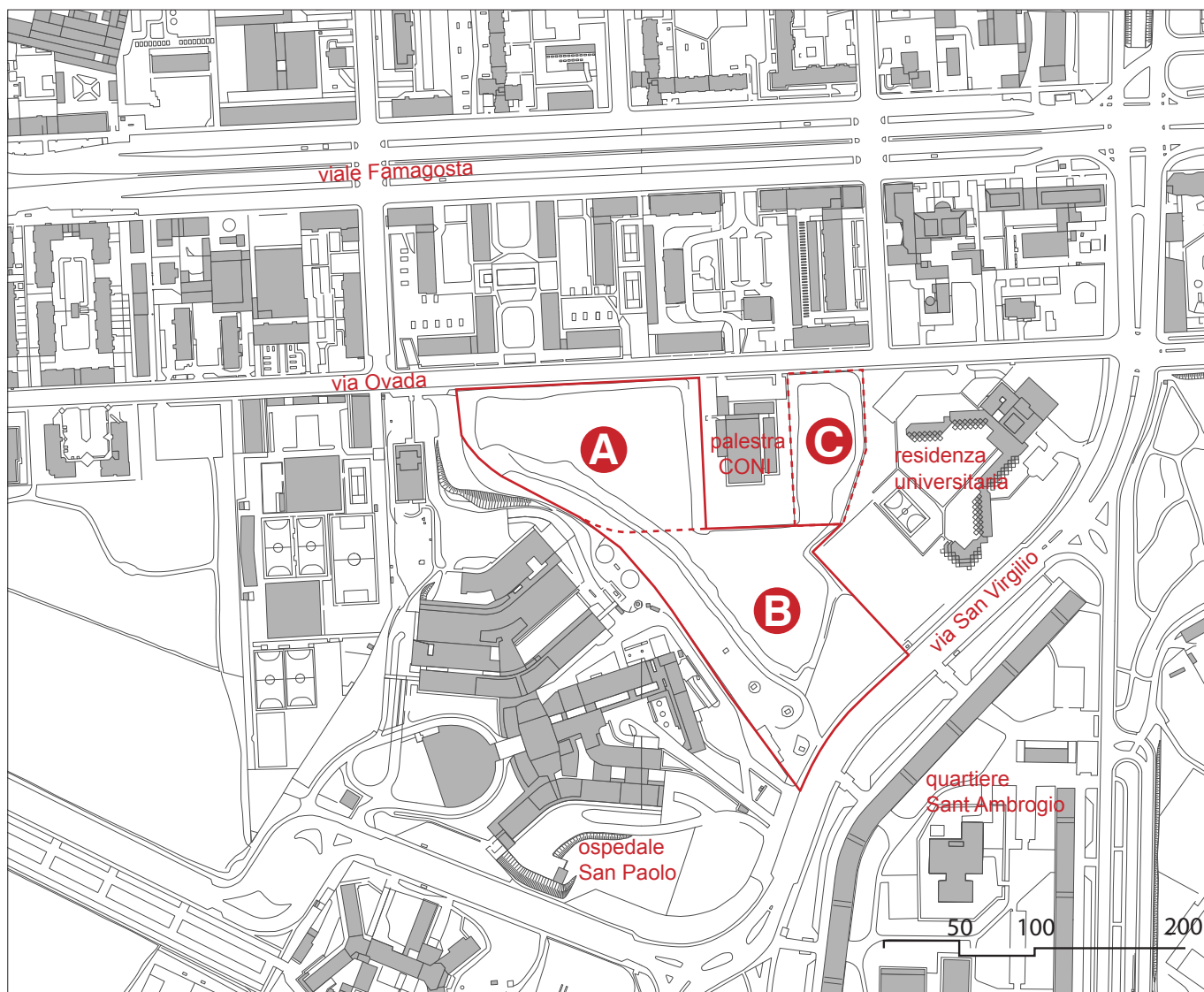


**v i a      o v a d a**



## **TRATTARE L'ACCOSTAMENTO TRA DUE SPAZI ABITABILI**

Il progetto tratta l'accostamento tra due differenti tipi di città attraverso la costruzione di edifici residenziali e di un nuovo parco, parti di unico progetto: il trattamento di tale accostamento può sfruttare il dislivello tra la quota del piano della strada e quella dell'attuale prato. L'intrusione di un nuovo suolo all'interno del parco, estensione del piano della strada, può guidare la disposizione dei nuovi edifici e il trattamento dell'attacco a terra che definiscono un insieme di spazi accessibili dalla strada e dal parco da cui è possibile accedere direttamente ai servizi. Il disegno integrato del parco, dei servizi e degli edifici favorisce la percorribilità nord sud dell'area e valorizza il collegamento tra i due quartieri.



## Lo spazio del progetto

L'area di progetto occupa il triangolo compreso tra via Ovada, l'impianto ospedaliero San Paolo e via San Vigilio ed è delimitata ad est dal lotto recintato di una residenza studentesca, già sede dell'istituto per l'assistenza finanziaria ai paesi africani. Attualmente è utilizzata solo come accesso per i servizi di manutenzione e sicurezza dell'ospedale (è stato realizzato questo scopo un percorso) e informalmente come passaggio pedonale e prato pubblico. Il lato sud di Via Ovada, sul quale l'area di progetto si attesta con un ribassamento di circa due metri, costituisce il limite meridionale del quartiere della Barona e dell'edificazione densa organizzata lungo la direttrice di viale Famagosta. A sud di via Ovada la città cambia radicalmente aspetto e densità: in un paesaggio

dominato dalla grande mole dell'edificio ospedaliero, i vuoti prevalgono sui pieni, gli edifici residenziali, i servizi e gli spazi aperti collettivi trovano nell'impianto unitario dei quartieri San Ambrogio una specifica organizzazione che disegna il limite preciso tra città e territorio agricolo del parco sud.

L'area di concorso è così suddivisa:

- A - area di concentrazione degli edifici
- B - area esclusivamente destinata al progetto dello spazio aperto
- C - area fuori dal concorso e destinata ad un intervento di residenza universitaria secondo le disposizioni del seguente Master Plan.

## Il quartiere Barona

Via Ovada è un asse prevalentemente residenziale attualmente ben servito dal punto di vista del trasporto pubblico (vicinanza alla metropolitana MM2 Romolo Famagosta, accessibilità con autobus 95 e filovia 90/91). Il quartiere della Barona di cui via Ovada è parte si è sviluppato soprattutto negli anni Sessanta e Settanta; fino a pochi anni fa spiccava per la sua giovinezza ma sta rapidamente diventando un quartiere con alto numero di anziani. Dal punto di vista socio-economico è un quartiere sufficientemente eterogeneo e questo ben si rispecchia nell'articolazione delle tipologie residenziali già presenti in via Ovada (libero mercato di qualità, edilizia convenzionata, edilizia pubblica – in parte riscattata).

Nella parte a Nord di via Ovada un asse commerciale attrezzato di grande scorrimento che funge da percorso di distribuzione alla viabilità interna e di servizio (v.le Famagosta) e da un asse storico (via Biella\_via Binda) caratterizzato ancora da presenze di esercizi commerciali di vicinato che riescono ancora non solo a resistere economicamente ma anche a sostenere quello che può essere indicato come il nucleo storico della Barona.

In questi ultimi anni il quartiere ha iniziato ad essere interessato da episodi di riqualificazione che intervengono su aree industriali in via di dismissione di piccole e medie dimensioni e che puntano all'inserimento di funzioni residenziali e di terziario di servizio. Questo fenomeno è visibile nelle aree comprese tra il Colatore Lambro Meridionale e il tracciato ferroviario Milano-Vigevano-Mortara e lungo il Naviglio Grande.

Dal punto di vista dei servizi pubblici tradizionali (servizi educativi e formativi, servizi socio-sanitari, servizi per lo sport e il tempo libero, servizi culturali) le dotazioni sono soddisfacenti. Le attrezzature sportive, già caratterizzanti il quartiere per numero e qualità, potrebbero essere ulteriormente arricchite attraverso una maggior articolazione dell'offerta (attualmente molto orientata al calcio: manca una piscina, mancano palestre e luoghi per lo sport indoor); In particolare su via Ovada hanno iniziato ad affacciarsi strutture di tipo sportivo: la palestra di ginnastica agonistica del Coni, il Tennis Club e, tra pochi mesi, un impianto di calcetto di dimensioni significative che sorgerà al posto della tensostruttura che ha ospitato nel 1990 la sala stampa dei Mondiali sul prolungamento ideale di via Ovada (via Lago di Nemi). Questo contribuisce ad assegnare alla via un carattere di asse attrezzato per lo sport che già ora, pur in mancanza di particolari sistemi di organizzazione, attrae popolazione giovanile durante il giorno e nel corso della sera dall'intera città ed in particolare dalla zona 6.

Gli spazi per l'aggregazione e il tempo libero accessibili sono deboli anche dal punto di vista gestionale. Lo smantellamento del Consiglio di Zona ha liberato dei volumi che ancora oggi risultano inutilizzati; analogamente esistono nel quartiere associazioni e strutture che dispongono di spazi la cui gestione risulta eccessivamente onerosa per usi, almeno in fase iniziale, non remunerativi).

Altre strutture significative, per la capacità attrattiva e l'indotto in termini di servizi che richiedono, sono:

1. l'Ospedale San Paolo che ha in corso progetti

di ampliamento e che da qualche anno ha realizzato una struttura (anche ricettiva) per infermieri. Forte è la domanda di posti letto e/o di mini alloggi per i pazienti dei degenti ricoverati che provengono da tutta Italia. Accanto all'Ospedale si trova la Residenza Sanitaria Assistita comunale "Famagosta" (una nuova RSA privata/convenzionata) è sorta in via Lope de Vega angolo via Simone Martini);

2. La struttura ricettiva di eccellenza per studenti universitari ospitata nel ex centro Finafrica. Iniziative di questa natura sono presenti nel quartiere e iniziano a costituirne un tratto caratteristico (gli stabili dello IULM adibiti a pensionato e il Pensionato Sociale Integrato di prossima apertura in via Zumbini per complessivi 120 posti letto).

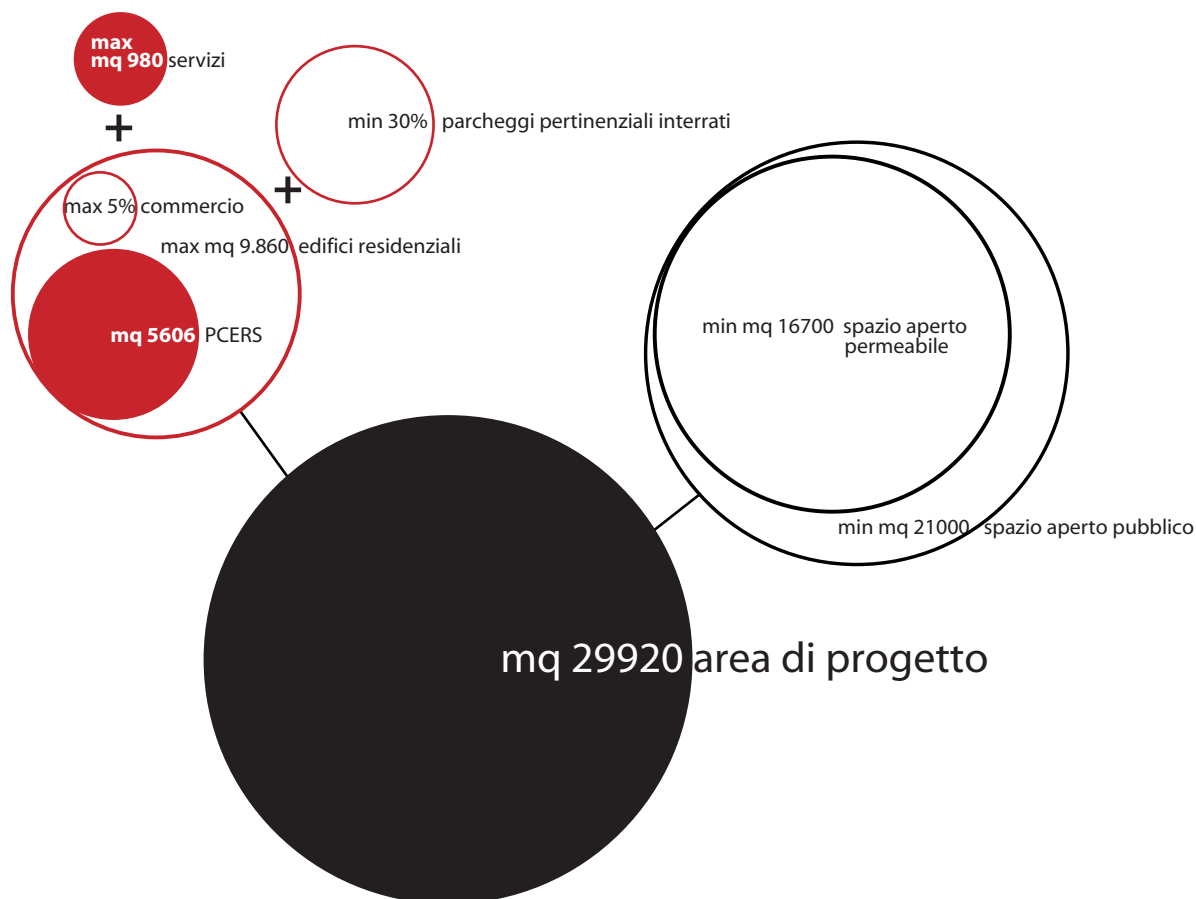
Con riferimento alla possibilità di organizzazione la gestione dei servizi integrativi all'abitare si richiama, a titolo esemplificativo, la presenza all'interno del quartiere dell'Associazione Orizzonti, una realtà nata dalla collaborazione della Parrocchia dei Santi Nazaro e Celso e dall'Associazione Sviluppo e Promozione con il compito di attivare servizi di sostegno agli abitanti e di gestire alloggi per situazioni particolari (emergenze abitative, ospitalità temporanee). Attualmente Orizzonti gestisce con queste finalità 8 appartamenti pubblici in convenzione con Aler e 4 appartamenti privati. Ha supportato la costituzione di un micro-impresa per l'autogestione dei servizi immobiliari (pulizia spazi comuni, smistamento posta, manutenzione del verde pertinenziale, apertura e chiusura cancelli, piccoli interventi di manutenzione ordinaria, ...).

Per ragioni diverse il quartiere è diventato la sede di gruppi e organizzazioni che intervengono nell'area dei servizi alla persona e nell'inserimento di soggetti marginali. Elenchiamo quelle situazioni che allo stato attuale pongono domande di spazio:

- la Ronda della Carità che si occupa di sostegno agli homeless delle stazioni ferroviarie milanesi e che in zona Barona ha avuto per diversi anni la sede (preparazione pasti, magazzino viveri e vestiario, deposito smistamento materiali, parcheggio vetture di servizio). Ora non dispone più degli spazi necessari;
- Associazione Il Colore, attiva nel campo delle politiche culturali e nell'organizzazione del tempo libero in quartiere (con particolare attenzione al tema della multiculturalità), da alcuni anni occupa in accordo con il Comune di Milano alcuni spazi nella Cascina Moncucco. La richiesta è quella di poter avere, all'interno di strutture meno precarie, uno spazio multifunzionale e 3/4 aule per attività;
- la Comunità del Giambellino, già attiva in zona 6 da molto anni, ma in ricerca di nuovi spazi di tipo residenziale in cui sviluppare progetti di comunità alloggio per minori e per il recupero di tossicodipendenti;
- Progetto Itaca, associazione volontari per la salute mentale interviene a sostegno dei disabili intellettivi e psichici. Sta ricercando, in territori della città sensibili al tema (come risulta essere il quartiere Barona) "2/3 mini-alloggi per attivare percorsi di autonomia;
- Unità Operativa Psichiatrica dell'Ospedale San Paolo e dell'ASL (neuropsichiatria infantile) è alla ricerca di spazi per servizi diurni rivolti ai minori con problemi psichiatrici e di un alloggio a forte protezione;
- Opera Nomadi che, da via Console Marcello, si è trasferita da qualche anno in zona Barona senza aver

trovato una collocazione appropriata.

Con riferimento alla seconda classe di servizi si è fatto cenno agli spazi per lo sport che, oltre ad arricchire l'offerta già esistente, contribuiscono a rafforzare il carattere multifunzionale che già via Ovada sta assumendo. Diverso è il ragionamento connesso alla possibilità di ospitare al piede degli edifici esercizi commerciali. Non si deve infatti dimenticare che da una parte la vicinanza a viale Famagosta/piazza Miani (dove sono collocati numerosi negozi e il supermercato GS) e dall'altra il raccordo con l'autostrada Milano Genova che rende agevole l'accessibilità all'Euromercato e, più avanti, al centro commerciale Fiordaliso, rendono problematica la valutazione circa la tenuta dei nuovi negozi. E' pur vero che via Ovada risulterà avere, in seguito all'intervento in oggetto, una densità abitativa considerevole (sia dal punto di vista residenziale che dal punto di vista dell'attraversamento carrabile) tale da costituire una massa critica sufficiente per immaginare, almeno con riferimento ad alcune tipologie di attività commerciali, la sostenibilità economica delle attività stesse.



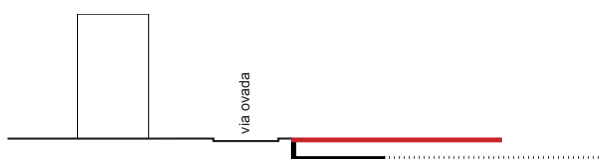
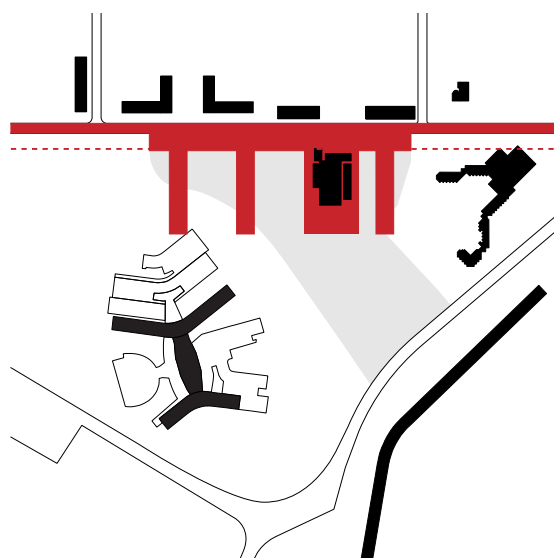
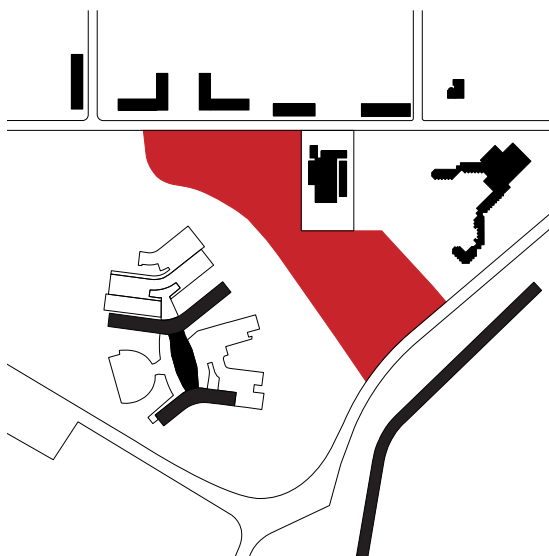
## Consistenza dell'intervento

- Area di progetto mq **29.920**
- Superficie lorda di pavimento edificabile per residenza ed eventuali funzioni compatibili: mq **9.860** massimo
  - di cui, per edilizia residenziale sociale (PCERS): mq **5.606** pari 64 alloggi
  - di cui per funzioni compatibili con la residenza (FCR), al piede degli edifici, su via Ovada: al massimo il 5% del totale
- Parcheggi pertinenziali sotterranei, non meno del 30% della Slp residenziale in progetto
- Superficie lorda di pavimento edificabile per servizi alla residenza, al quartiere e alla città, mq **980** massimo
- Superficie da destinarsi a spazio aperto pubblico: mq **21.000** minimo (sono compresi eventuali spazi aperti recintati di pertinenza dei servizi pubblici, non sono comprese invece le porzioni del "nuovo suolo" libere da edifici per permettere il passaggio pubblico e la sosta)
  - di cui per spazio aperto permeabile: mq **16.700** minimo

### Note

1. La Superficie lorda di pavimento è da intendersi complessiva, dal suo conteggio devono essere esclusi solo i parcheggi interrati.
2. Le superfici utili di ciascun alloggio nelle residenze PCERS non potranno essere inferiori al 10% di quelle definite nel Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia – 1° supplemento straordinario al n. 47 – 18 novembre 2003 Testo coordinato della d.g.r. n. 14843: Attuazione Programma Regionale per l'Edilizia Residenziale Pubblica 2002-2004 (vedi allegati).
3. Per gli edifici degli alloggi PCERS è richiesta una totale integrazione con il complesso degli interventi previsti. Nonostante ciò, per essi il progetto dovrà consentire una realizzazione autonoma e prioritaria, comprensiva dei servizi e delle altre funzioni compatibili con la residenza che i concorrenti vorranno prevedere negli stessi edifici.
4. Nei progetti potranno essere previste quote aggiuntive di superfici destinate a servizi, fino al 50% delle quantità già previste. In tal caso occorrerà sottrarre la relativa superficie lorda di pavimento alla quota massima di residenza prevista per l'intervento dalla presente scheda. La quota destinata a PCERS, invece, non potrà essere variata in alcun modo.
5. Si dovrà tenere conto che la residenza universitaria prevista nel lotto compreso fra la palestra del Coni e l'ex centro Finafrica verrà realizzata organicamente ai principi insediativi complessivi introdotti dal Master Plan di questo concorso.

## schemi concettuali



continuità dello spazio aperto

Gli spazi aperti costituiscono un ambito continuo anche se concettualmente declinabile in relazione a situazioni diverse.

nuovo suolo

Il nuovo suolo, impostato sulla quota di Via Ovada costituisce il supporto per la nuova edificazione. Esso è costituito da una "piastra" lungo la strada e da alcuni "moli" che si estendono nel parco. Porzioni di dimensioni adeguate del "nuovo suolo" sono lasciate libere dagli edifici per il passaggio, la sosta e le pratiche collettive.

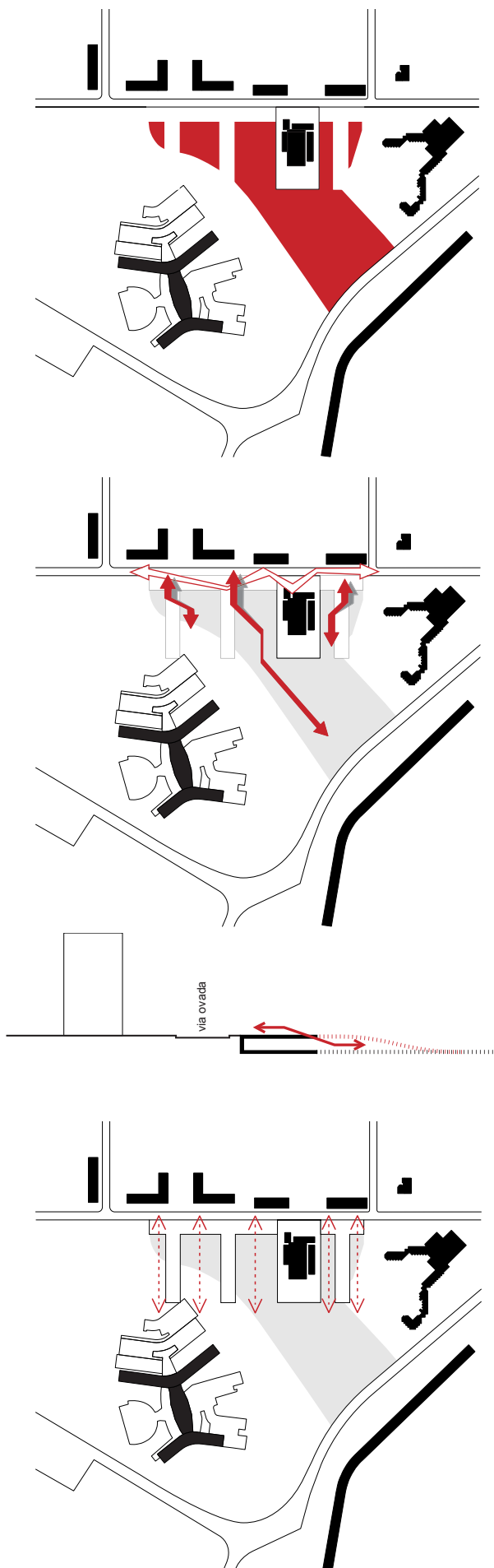
piastra

La "piastra" ha una profondità costante e conforme agli arretramenti già presenti su Via Ovada. Al suo interno sono ospitati i parcheggi.

moli

I "moli" possono variare di numero e dimensione. Sotto di essi stanno i servizi al quartiere e alla città.





parco continuo

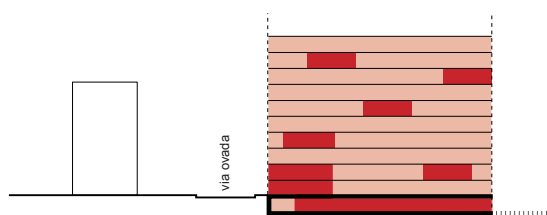
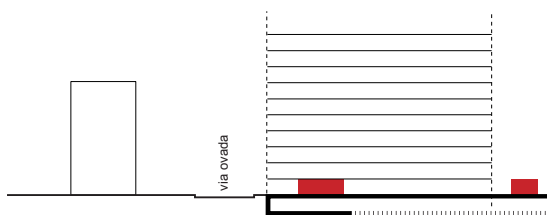
Alla quota inferiore, il parco giunge a lambire la "piastra". La distanza fra gli edifici collocati sui "moli" consente la realizzazione di spazi aperti dilatati, capaci di accogliere il parco e di farlo giungere fino su Via Ovada.

percorribilità

Il nuovo suolo consente di connettere la quota del parco con quella di Via Ovada.

visibilità

L'edificazione lungo Via Ovada consente la visibilità del parco dalla strada.



## non solo residenza

Le funzioni compatibili con la residenza si intestano prevalentemente su Via Ovada al piede degli edifici, ma possono anche occupare i “moli” fungendo da “attrattori” verso il parco.

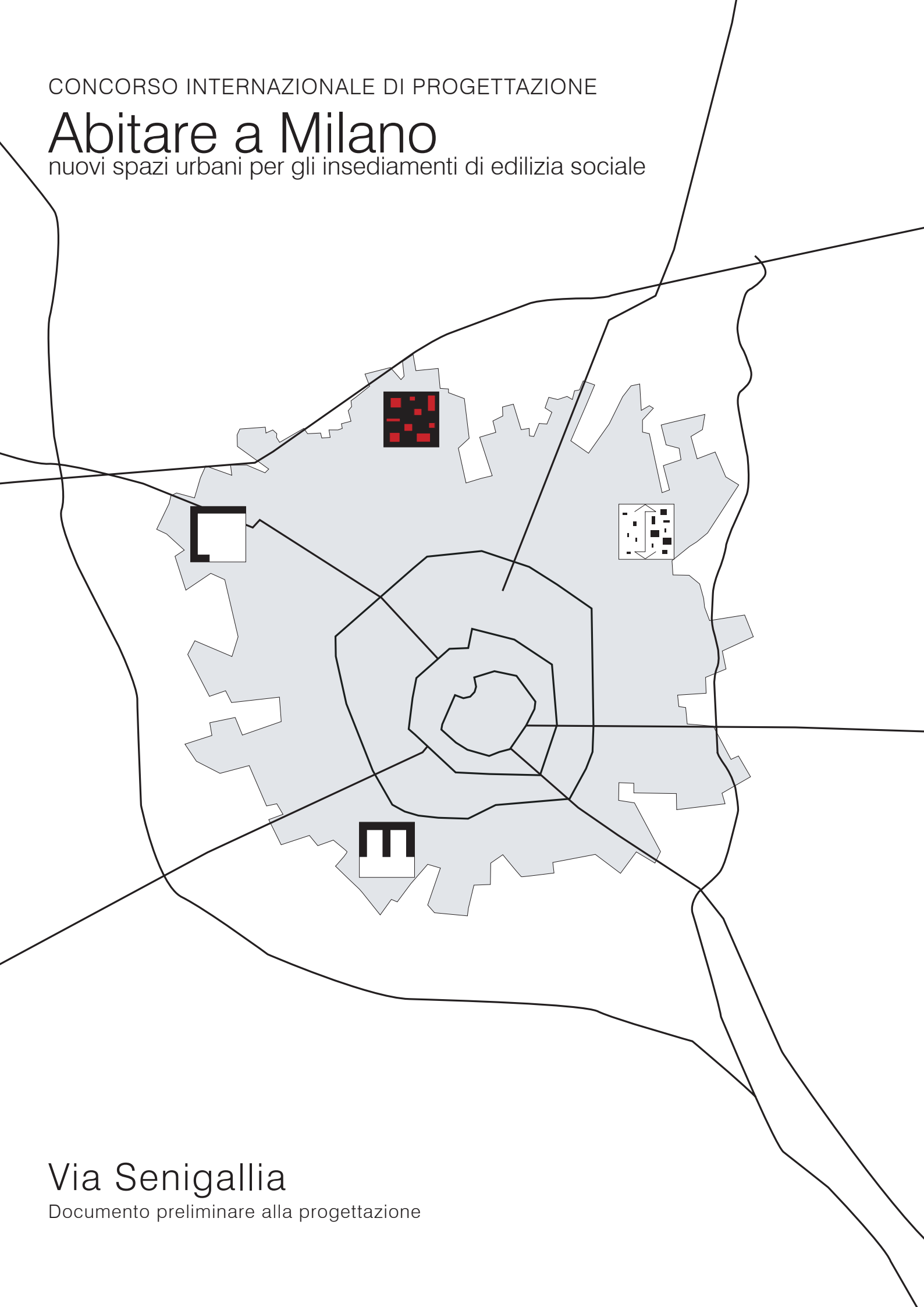
## servizi per il quartiere e la residenza

I servizi per il quartiere e la città sono collocati sotto i “moli”, ma affacciano anche su Via Ovada, consentendo connessioni fra i due livelli. La loro fruizione è autonoma ed indipendente dalle residenze. Gli altri servizi sono disposti sia al piede degli edifici, sia ai piani superiori.

CONCORSO INTERNAZIONALE DI PROGETTAZIONE

# Abitare a Milano

nuovi spazi urbani per gli insediamenti di edilizia sociale



## Via Senigallia

Documento preliminare alla progettazione

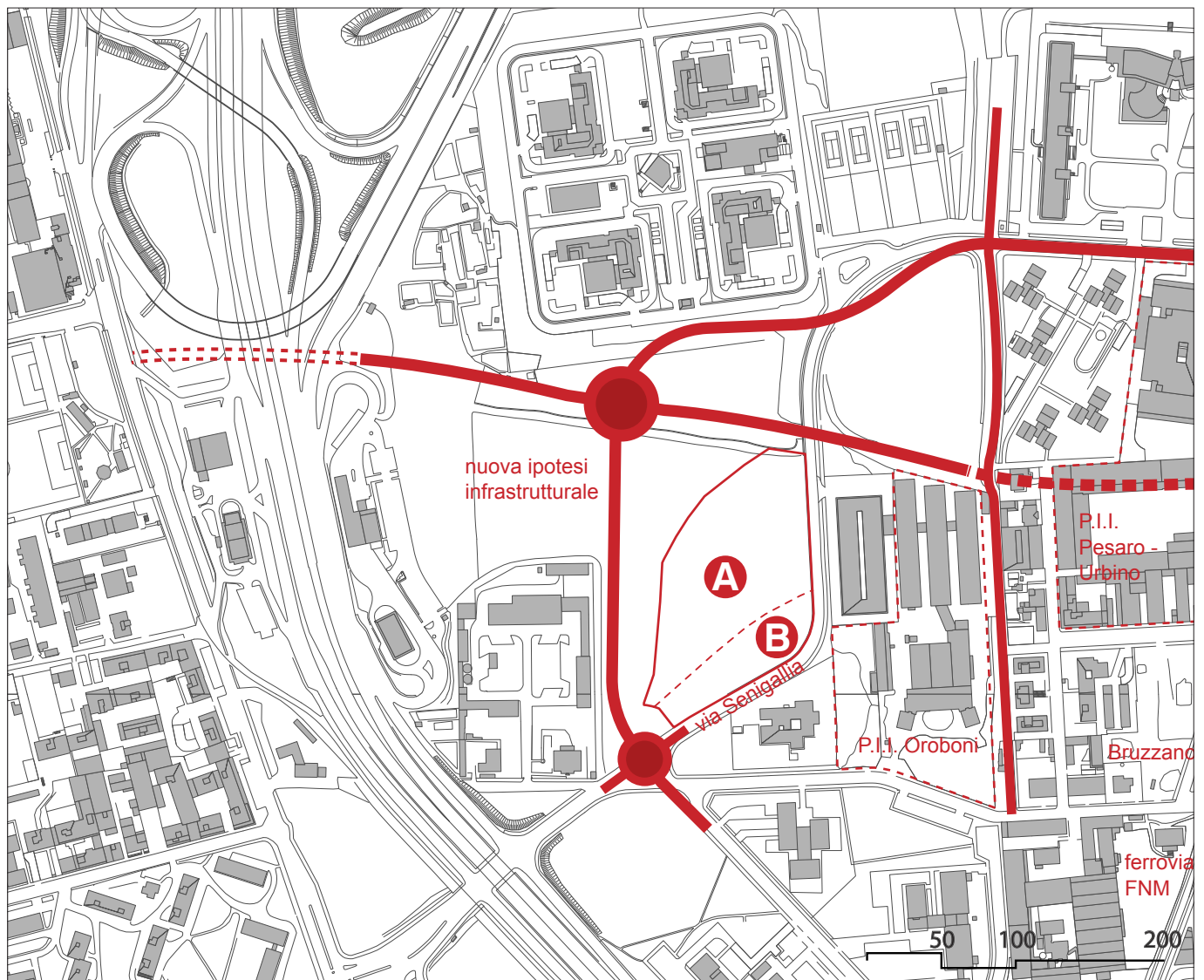
**Master Plan  
via Senigallia**

# via senigallia



## ISTITUIRE CONDIZIONI DI ABITABILITA' INTERNE

Il progetto tratta la costruzione di un organismo edilizio unitario che sia in grado di creare al proprio interno e individualmente le migliori condizioni di abitabilità e vivibilità. L'incertezza circa le trasformazioni in atto nell'immediato intorno, in particolare circa la conformazione di una nuova strada, unita al cospicuo volume di traffico che la interesserà, consigliano di affrontare il problema costituito dalla protezione dell'intervento. Conviene che ciò avvenga sia mediante le caratteristiche stesse degli edifici in progetto, sia immaginando un possibile trattamento delle aree prossime alla nuova infrastruttura, non sottoposte a concorso di progettazione. Analogamente, la trasformazione di via Senigallia in una strada a fondo cieco e la probabile trasformazione delle aree industriali che sulla stessa via si affacciano offrono la possibilità di riflettere sul ridisegno dello spazio della strada e degli spazi pubblici attigui.



## Lo spazio del progetto

L'area di progetto è collocata entro un ampio spazio aperto delimitato da via Senigallia a sud e ad est, dal quadrilatero di un impianto cascinale a ovest e da un'enclave caratterizzata dalla presenza di quattro grandi torri direzionali a nord. Gli effettivi limiti dell'area interessata dal concorso sono determinati dallo spazio riservato ad un esteso progetto di collegamento stradale interperiferico, ancora in corso di definizione (allegato: Sen\_Nuova Ipotesi Infrastrutturale), che si inserirà tra le nuove residenze, la cascina e le torri terziarie comportando l'eliminazione del tratto nord della stessa via Senigallia che risulterà a fondo cieco e potrà diventare quindi una strada locale al servizio delle nuove residenze. Ad est di Via Senigallia si sviluppa un

tessuto formato prevalentemente da edifici industriali con alcune isolate presenze residenziali mentre oltre la linea ferroviaria FNM è situato il borgo di Bruzzano. Oltre la ferrovia, ad ovest di Bruzzano è previsto l'ampliamento del Parco Nord Milano e lungo la stessa linea la costruzione di una nuova fermata FNM. Anche a seguito di queste previsioni si è recentemente innescato un diffuso processo di valorizzazione dell'intero settore urbano che tende a sostituire gli spazi produttivi con nuove residenze, spazi pubblici e servizi anche in spazi prossimi all'area di concorso.

L'area di concorso è così suddivisa:

- A - area di concentrazione degli edifici
- B - area esclusivamente destinata al progetto dello spazio aperto

# Il quartiere di Bruzzano

Apparentemente segregata ed esclusa, la parte “nuova” di Bruzzano in cui si svilupperà il nuovo intervento, compresa tra le ferrovie nord e la Milano-Meda, si trova in una posizione non priva di interesse. Se la maglia infrastrutturale (ferrovia, passante, autostrada, provinciale) ritaglia un territorio fortificato (a cui non è semplice accedere) è vero che rende questa parte di città un’area molto ben collegata con l’esterno, in particolare collegata con le “reti lunghe”. Rispetto al borgo di Bruzzano, la parte di quartiere interessata dal nuovo intervento è prevalentemente residenziale e di recente formazione (tra gli anni Settanta e Ottanta), segnata da poche preesistenze (una cascina e alcuni edifici residenziali del primo novecento oggi sede di piccole attività industriali al piede e di residenza al primo secondo e terzo piano. Il nuovo quartiere di Bruzzano, pur presentando ancora delle risorse spaziali importanti, è attualmente funzionalmente povero e poco articolato.

Tra le principali carenze di servizi ed esigenze specifiche del quartiere si segnalano:

- la mancanza di esercizi commerciali di vicinato (esiste solo una cartoleria e un servizio di tavola calda non particolarmente strutturato associato alla bocciofila). Dal punto di vista commerciale le presenze più rilevanti sono tutte esterne. Dalla più alla meno utilizzata risultano essere: il centro commerciale Metropoli di Novate, il superstore della Coop di Cormano, il Carrefour di Paderno;
- L’assenza di luoghi per la pratica sportiva, né al chiuso né all’aperto, eccezion fatta per una piccola palestra (inappropriata) e per l’Oratorio che sorgono al di là della ferrovia;
- La carenza di i servizi culturali: unica è la presenza della Cassina Anna, sede della biblioteca e di attività ricreative (ospita un centro anziani);
- La scarsità di aree verdi, in particolare quelle attrezzate, che non esistono a parte un piccolo giardino recentemente realizzato a ridosso della ferrovia a scomuto oneri. Da Bruzzano si raggiunge il Parco Nord (anche in bicicletta) e si utilizzano aree presenti nei comuni della prima cintura che possono essere raggiunte senza eccessive difficoltà;
- tra i luoghi di aggregazione utilizzati dagli abitanti del quartiere vengono segnalati i due Mc Donald’s localizzati sulla Milano-Meda. Sono gli spazi utilizzati per le feste dai bambini e dai ragazzi non solo di Bruzzano ma anche dei quartieri Comasina e Affori e dei comuni di Bresso e di Cormano.

La popolazione del quartiere è percentualmente molto giovane, composta da nuove famiglie con bambini. Anche la componente adolescente è ben rappresentata e, come in altri contesti urbani (e periferici), è spesso in cerca di spazi: luoghi che consentano l’incontro, il consolidamento delle relazioni reciproche e la costruzione di una identità di gruppo che abbia radicamento territoriale, che permettano l’espressione, in forme non conflittuali ed estreme, di una presenza sociale. I pochi bar presenti nel quartiere (tutti oltre la ferrovia) sono tendenzialmente occupati da persone

anziane. Parrocchia e oratorio rappresentano, nel quadro delle opportunità, l’unico approdo.

Per quando la parte di quartiere più recente presenti al suo interno spazi vuoti disorientanti, sovraesposti, senza confini, la qualità dei manufatti è tendenzialmente buona. La residenza più recente è di qualità e risulta inserita in un contesto gradevole. Questa posizione apparentemente segregata e molto periferica rispetto alla città di Milano determina un contenimento dei prezzi delle case che rende Bruzzano appetibile per le famiglie di nuova formazione (molte di queste hanno vissuto nel borgo e si trasferiscono al di là della ferrovia non volendo abbandonare il quartiere).

Il rischio di costruire un quartiere monofunzionale andando ad irrobustire la destinazione residenziale della parte nuova di Bruzzano può essere mitigato dall’inserimento di volumi destinati al piccolo artigianato e alla vendita, attività che, con riferimento ad alcuni settori produttivi, sembra nuovamente interessare i giovani della città che sono tornati ad occupare lo spazio della creazione e dello sviluppo di micro-imprese e di servizi capaci di rispondere in modo elastico alle richieste di conciliazione tra lavoro, casa, famiglia e tempo libero.

Alcuni elementi emergenti:

- importante è la presenza di asilo nido, scuola materna ed elementare poste a sud dell’area di progetto che, oltre a rappresentare un sistema di servizi primari per l’istruzione, è anche l’occasione per attivare passaggi e scambi tra il borgo e la parte nuova del quartiere;
- diverse sono le aree verdi in stato di semi abbandono. Va sottolineata la presenza di un comitato autoorganizzato di abitanti che ha attrezzato un area verde non utilizzata nei pressi delle loro case (un campetto di calcio, qualche panchina, un’area per pic-nic e grigliate). Dopo anni di utilizzo oggi viene praticata in particolare da popolazioni straniere che, spesso precariamente, trovano dimora negli spazi abbandonati;
- sono presenti diversi insediamenti industriali interessati da progetti di riqualificazione, ancora in via di definizione . Uno di questi è attualmente utilizzato come deposito di rifiuti non pericolosi.
- l’hotel Leonardo e le quattro torri di terziario costituiscono due mondi separati, interclusi, a parte. Il primo oggi vive grazie alla relazione con il sistema della Fiera di Milano, molto utilizzato dagli orientali. Le quattro torri sono all’interno di un complesso autosufficiente (hanno la mensa interna) che non genera grandi occasioni di interazione con l’intorno se non in maniera funzionale con la stazione ferroviaria delle Nord;
- infine la cascina a fianco di via Senigallia che, anch’essa recintata, ospita residenza laboratori, artigianato e studi (grafica, design, ...)

Gli unici mezzi pubblici, oltre alla ferrovia, che servono il quartiere sono la 70 e la 52 la cui fermata è attualmente in via Senigallia.

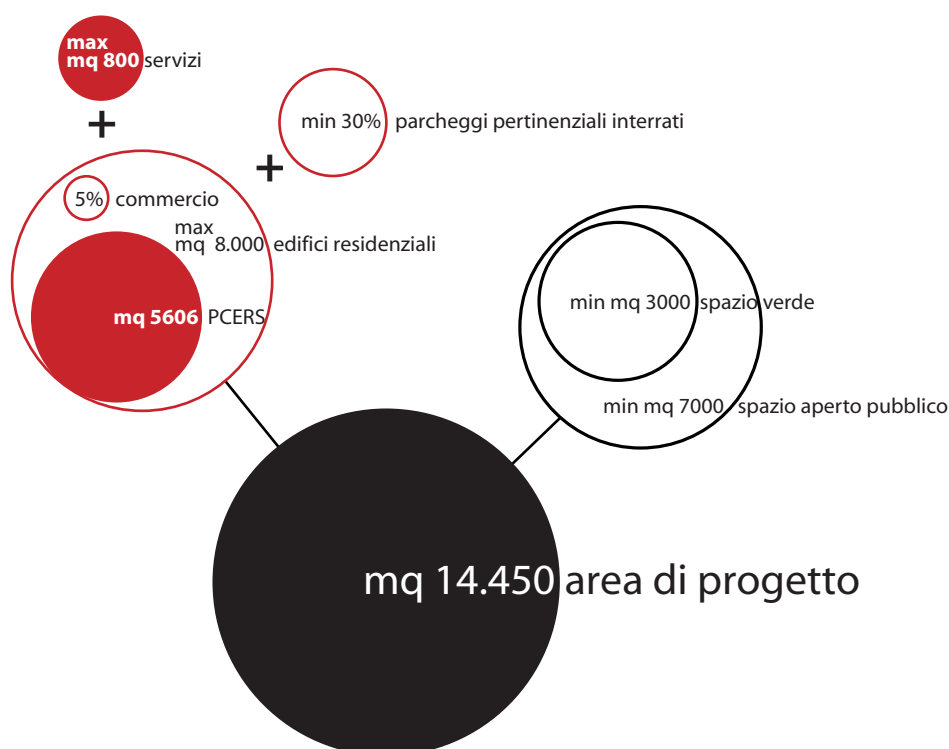
Anche in questo quartiere sono presenti realtà del privato sociale che, diversamente in grado di coinvolgere persone che abitano nel quartiere,



intervengono su diversi fronti e rappresentano una risorsa importante per il quartiere:

- l'associazione VSP si occupa di disabili fisici e intellettivi (ha sede nel quartiere vecchio, al di là della ferrovia);
- la cooperativa Mizar – consorzio Farsi Prossimo – gestisce una comunità alloggio per malati mentali gravi, ex pazienti dell'Ospedale Psichiatrico Paolo Pini all'interno del condominio solidale di via Urbino, a fianco di via Senigallia;
- l'associazione Comunità e Famiglia che, sempre nello stesso edificio, tiene insieme nuclei familiari giovani aperti ad esperienze di affido, di adozione, di accoglienza temporanea e di ospitalità.

Si tratta di esperienze che, oltre al valore specifico, possono rappresentare occasioni di innesco per l'attivazione di esperienze innovative anche nel campo dell'housing, anche rispetto ai temi della costruzione di progetti di gestione integrata che guardino simultaneamente alla cura dell'alloggio e al supporto all'inquilino (se in situazione di bisogno e necessità particolari).



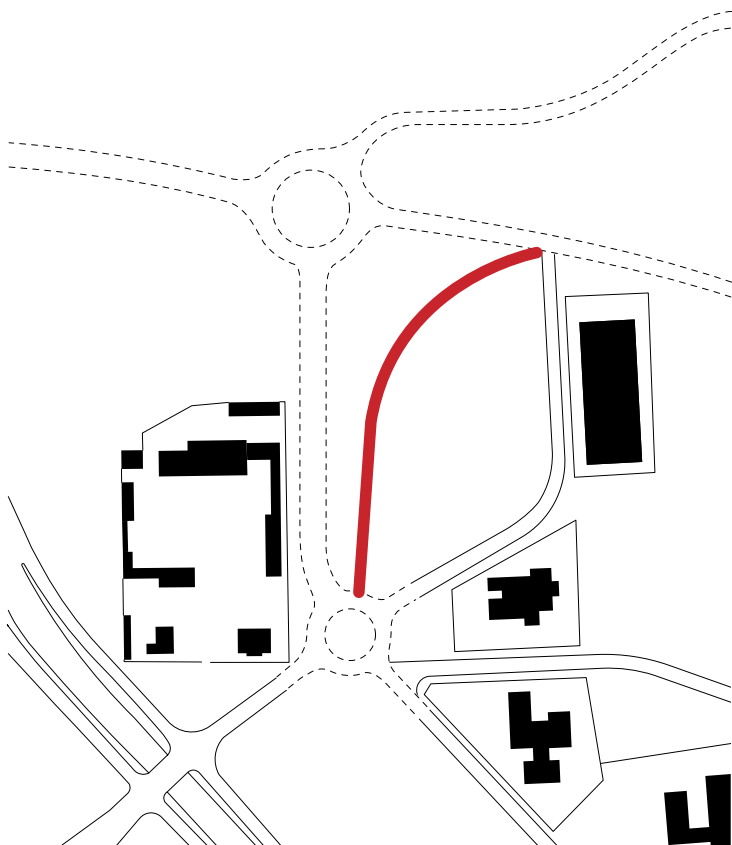
## Consistenza dell'intervento

- Area di progetto mq **14.450**
- Superficie lorda di pavimento edificabile per residenza ed eventuali funzioni compatibili: mq **8.000** massimo
  - di cui, per edilizia residenziale sociale (PCERS): mq **5.606** pari 64 alloggi
  - di cui per funzioni compatibili con la residenza (FCR), ai piani terra e superiori: al massimo il 5% del totale
- Parcheggi pertinenziali sotterranei: non meno del 30% della SIp residenziale in progetto
- Superficie lorda di pavimento edificabile per servizi alla residenza, al quartiere e alla città, al piano terra e superiori: mq **800**
- Superficie da destinarsi a spazio aperto pubblico: mq **7.000** minimo
  - di cui per parcheggi a raso: la quota necessaria alla realizzazione di almeno 50 posti macchina, lungo via Senigallia
  - di cui per spazio aperto permeabile mq **3.000** minimo

### Note

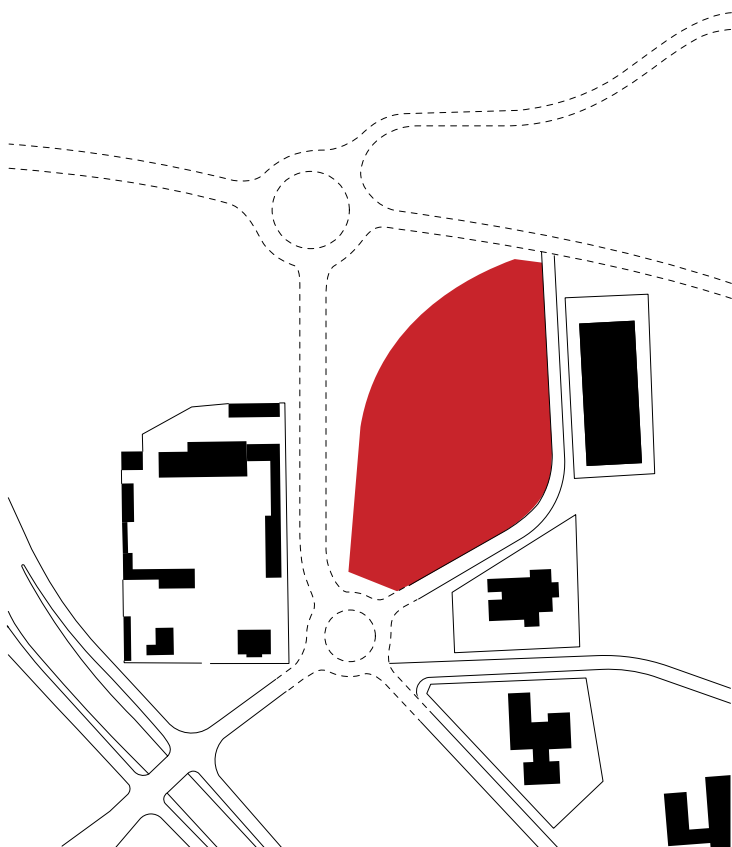
1. La Superficie lorda di pavimento è da intendersi complessiva, dal suo conteggio devono essere esclusi solo i parcheggi interrati.
2. Le superfici utili di ciascun alloggio nelle residenze PCERS non potranno essere inferiori al 10% di quelle definite nel Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia – 1° supplemento straordinario al n. 47 – 18 novembre 2003 Testo coordinato della d.g.r. n. 14843: Attuazione Programma Regionale per l'Edilizia Residenziale Pubblica 2002-2004 (vedi allegati).
3. Per gli edifici degli alloggi PCERS è richiesta una totale integrazione con il complesso degli interventi previsti. Nonostante ciò, per essi il progetto dovrà consentire una realizzazione autonoma e prioritaria, comprensiva dei servizi e delle altre funzioni compatibili con la residenza che i concorrenti vorranno prevedere negli stessi edifici.
4. Nei progetti potranno essere previste quote aggiuntive di superfici destinate a servizi, fino al 50% delle quantità già previste. In tal caso occorrerà sottrarre la relativa superficie lorda di pavimento alla quota massima di residenza prevista per l'intervento dalla presente scheda. La quota destinata a PCERS, invece, non potrà essere variata in alcun modo.

## schemi concettuali



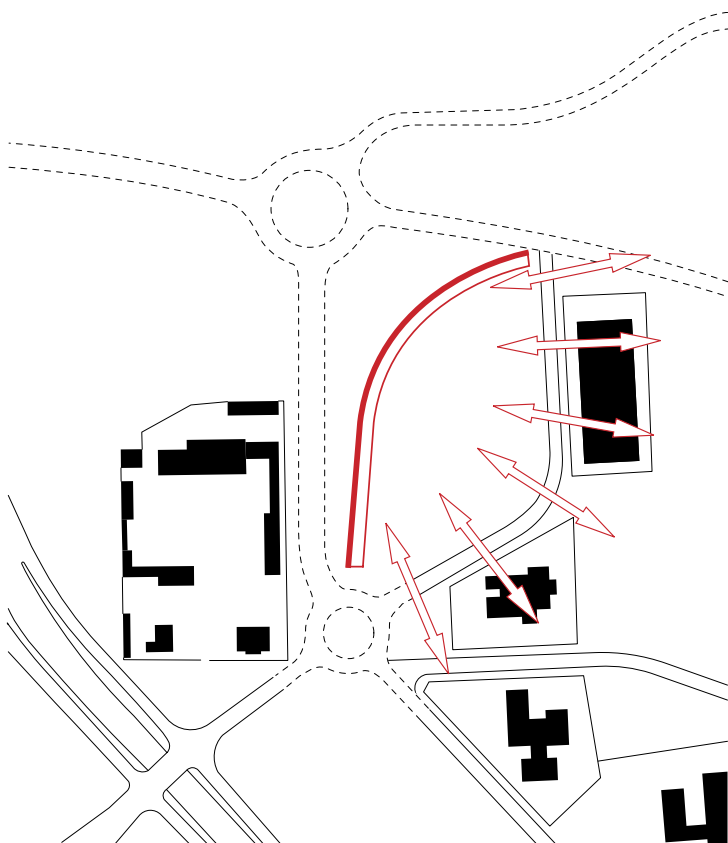
protezione

L'insediamento è predisposto in modo da essere protetto dalla infrastruttura di futura costruzione.



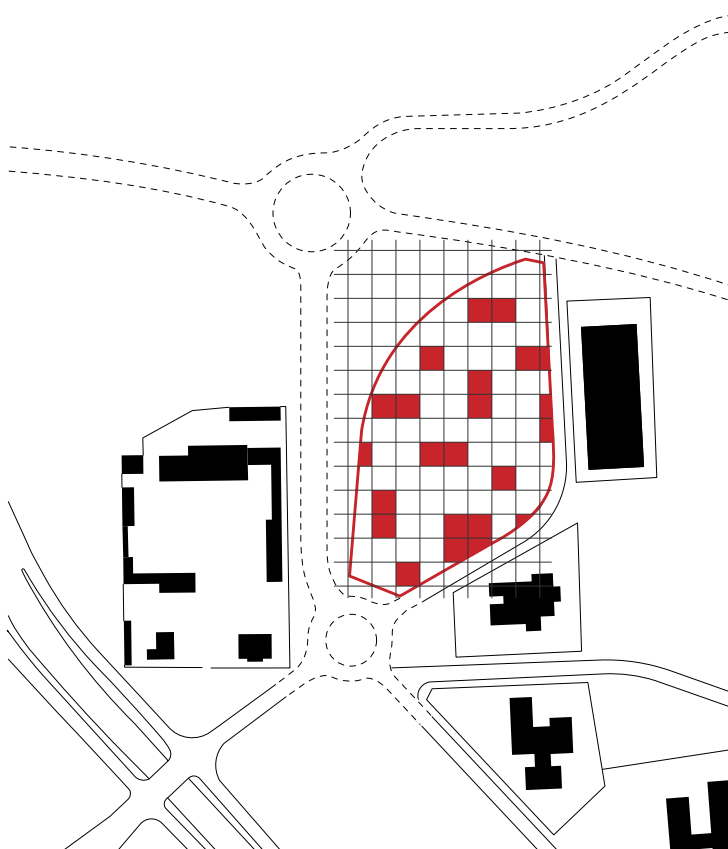
unitario e concluso

L'insediamento consiste in un unico organismo edilizio, internamente articolato e poroso che si aggiunge a quelli unitari e conclusi che connotano il paesaggio urbano circostante.



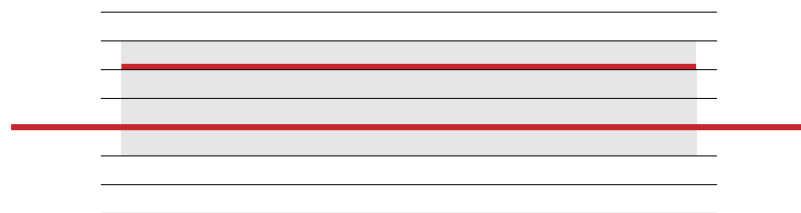
#### relazioni con il contesto

L'intervento intrattiene le relazioni più rilevanti con il centro di Bruzzano e i prospicienti servizi per la comunità (scuola materna, scuola elementare).



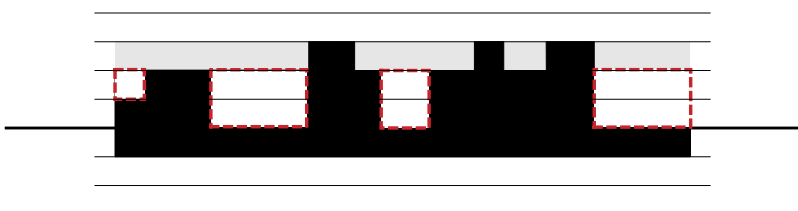
#### uno spazio poroso

Lo spazio aperto pubblico è costituito dalle porosità interne dell'organismo edilizio.



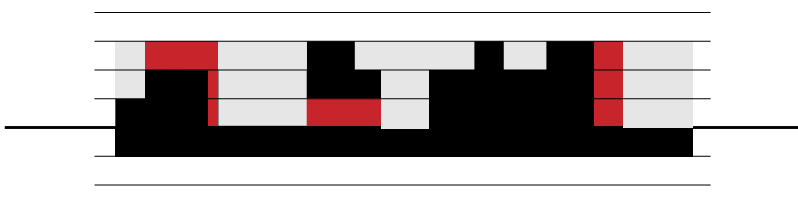
**due suoli**

Al suolo “basso” si sovrappone un nuovo suolo “alto” situato sul tetto degli edifici in progetto.



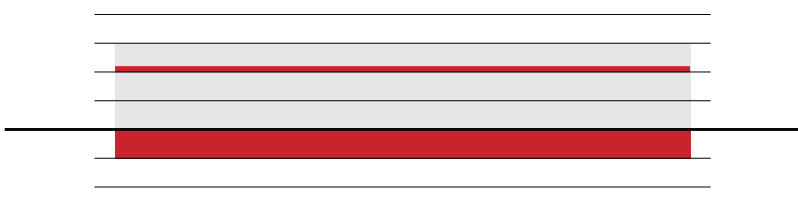
**un sistema di spazi aperti**

Gli spazi appartengono ad un sistema composto nel quale privato, pubblico, collettivo e domestico si intersecano fra loro distribuendosi fra “suolo alto” e “quello basso”.



**non solo residenza**

Servizi e funzioni compatibili con la residenza affacciano sullo spazio aperto pubblico e costituiscono connessioni rilevanti tra “suolo alto” e “quello basso”.



**il posto dell'automobile**

I parcheggi per la residenza sono collocati nel sottosuolo e/o sul “suolo alto” dell'edificio in prossimità degli alloggi.

## **PROMOTORE**

**Assessorato Sviluppo del Territorio**

Gianni Verga

**Direzione Centrale Pianificazione Urbana e Attuazione**

**Piano Regolatore**

Emilio Cazzani - Direttore

## **RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO**

Lides Canaia - Direttore Settore Piani e Programmi

Esecutivi per l'Edilizia Pubblica

## **CONTENUTI DEL PROGETTO**

**Settore Piani e Programmi Esecutivi**

**per l'Edilizia Pubblica**

Lides Canaia - Direttore

**Settore Pianificazione Urbanistica Generale**

Giovanni Oggioni - Direttore

**Ufficio Concorsi di Progettazione**

Giovanni Oggioni - Direttore

Paola Velluto

Francesco Gambarana

Marco Calanoce

Pietro Carlo Sironi - Consulente Legale

## **COMMISSIONE PER LA STESURA DEL BANDO**

Settore Piani e Programmi Esecutivi per l'Edilizia Pubblica

Settore Pianificazione Urbanistica Generale

Ufficio Concorsi di Progettazione

## **STESURA DOCUMENTO PRELIMINARE ALLA PROGETTAZIONE**

**Settore Piani e Programmi Esecutivi**

**per l'Edilizia Pubblica**

Lides Canaia - Direttore

Rosina Pianta - Responsabile del Servizio Piani e

Programmi di Recupero

Simonetta Venosta - Collaboratore

Elena Vertua - Collaboratore

**Politecnico di Milano - Dipartimento**

**di Architettura e Pianificazione**

Francesco Infussi - Coordinatore

Collaboratori:

Antonio Longo

Lorenzo Fabian

Gabriele Rabaiotti

Roberto Manuelli

Gianfranco Orsenigo

Nicola Ratti

e con

**Settore Pianificazione Urbanistica Generale**

Giovanni Oggioni - Direttore

**Staff Direzione Centrale Tecnica**

Marco Morelli - Responsabile Progetti Strategici

**Direzione Tecnica Aler - Milano**

Angelo Botti - Direttore