

# **AAA architettilercasi™ 2019**

## **Habitat**

### **Documento Preliminare** **alla Progettazione**

**AAA architetticercasi™ 2019**  
**Concorso di progettazione per architetti under 33**

c/o Promocoop Lombardia  
via Fabio Filzi 17, 20124 Milano  
Tel. +39 02 89054500  
Fax +39 02 89054540  
www.architetticercasi.eu

**Ente Banditore**

Confcooperative con Fondosviluppo S.p.A.

**Segreteria**

c/o Promocoop Lombardia  
via Fabio Filzi 17, 20124 Milano  
segreteria@architetticercasi.eu

**Direzione scientifica e curatela**

Paolo Mazzoleni e Stefano Tropea

**Comunicazione e ufficio stampa**

Francesca Naboni – press@architetticercasi.eu

**Media partner**

PPAN

**Sito Web**

Andrea Riccadonna, sviluppo  
Node, hosting e infrastruttura

**Partner**

FS Sistemi Urbani

**Con il patrocinio di:**

Comune di Milano  
Ordine Architetti P.P.C. della Provincia di Milano  
Regione Lombardia, Direzione Generale  
Politiche sociali, abitative e disabilità

**Con il supporto di:**

CCL Consorzio Cooperative Lavoratori  
Assimoco  
Delta Ecopolis

**Si ringrazia per la collaborazione:**

DASTU Politecnico di Milano

# Sommario

Premessa .....	1
1 Oggetto .....	2
2 Obbiettivi.....	2
3 Contesto.....	3
3.1 Scalo Rogoredo.....	3
3.2 Accordo di Programma.....	4
4 Area di progetto e consistenze .....	4
4.1 Area di progetto.....	4
4.2 Quantità.....	5
4.3 Usi e funzioni .....	5
4.4 Residenza .....	5
4.5 Prestazioni.....	5
4.6 Stima dei costi .....	5
5 Elaborati di Concorso .....	6
5.1 Tavole .....	6
5.2 Scheda illustrativa della proposta.....	6
5.3 Scheda di valutazione economica.....	7
6 Tematiche e criteri.....	7

## **Premessa**

AAA architetticercasi™ torna a Milano, a undici anni dalla prima edizione e nel centenario della fondazione di Confcooperative, per rilanciare la sfida sulla qualità dell'abitare, con uno sguardo aperto verso le *best practice* internazionali.

In questi anni numerosi gruppi di progettazione hanno preso forma grazie ad AAA architetticercasi™ e due importanti pubblicazioni si sono affermate come strumento e occasione di riflessione per progettisti, committenti e studenti. Intorno ad AAA architetticercasi™ e ai suoi organizzatori si è costituita una comunità di persone interessate e interessanti.

Nel corso delle prime quattro edizioni oltre mille progettisti hanno partecipato ad AAA architetticercasi™, con 315 proposte presentate e 21 gruppi premiati in 7 aree di progetto. La nostra community si è arricchita delle competenze e del confronto tra i numerosi vincitori del concorso e il mondo della cooperazione: anche grazie ad AAA architetticercasi™, il sistema cooperativo ha, in questi anni, raccolto la sfida e messo in discussione prassi consolidate alla ricerca di nuove occasioni di qualità.

Grazie allo strumento del concorso – che in questi anni si è finalmente diffuso e affermato grazie anche ai germogli che AAA architetticercasi™ ha contribuito a seminare – sono stati selezionati con criteri trasparenti e meritocratici giovani progettisti di talento, a cui dare occasioni professionali concrete: incarichi, progetti e partecipazione alla vita cooperativa.

Quanto fatto finora è per noi motivo di grande soddisfazione, ma non vogliamo fermarci qui: restiamo fermamente convinti, come scrivevamo nelle prime edizioni, che il coraggio di “trasformare la sperimentazione in prassi” possa contribuire a far crescere innovazione, professionalità e meritocrazia in una comunità rispettosa delle competenze, delle persone e del valore delle idee.

## **1 Oggetto**

Oggetto del concorso è l'elaborazione di una proposta progettuale e strategica, multidisciplinare e complessa, per un intervento residenziale cooperativo alla scala della città, degli spazi aperti e dell'edificio.

L'area oggetto di concorso è lo scalo ferroviario di Rogoredo a Milano: ai partecipanti è richiesto di formulare una proposta che tenga conto:

- i) delle caratteristiche attuali e future dell'area;
- ii) delle questioni poste in evidenza nell'Accordo di Programma sugli Scali Ferroviari e in particolare nel "Documento di visione strategica Scali Ferroviari";
- iii) dei valori e principi operativi contenuti nella "Carta dell'Habitat", decalogo ideato per Confcooperative Habitat dal professore emerito di Urbanistica del Politecnico di Milano Giancarlo Consonni.

Il concorso si colloca inoltre all'interno del percorso AAA architetticercasi™, intrapreso da Confcooperative Habitat nel 2008.

La proposta dovrà contenere:

- i) un'idea, a scala di masterplan, per l'assetto insediativo e l'organizzazione volumetrica dello scalo di Rogoredo;
- ii) un disegno, alla scala degli spazi aperti, del paesaggio, del suolo e degli spazi pubblici nell'area di intervento, con una particolare attenzione alla relazione con la città esistente;
- iii) un prototipo, a scala di edificio, esemplificativo di un possibile abitare comune cooperativo futuro.

## **2 Obiettivi**

Il concorso ha l'ambizione di contribuire al dibattito su Milano 2030, in particolare su alcuni dei temi più affini all'abitare cooperativo: è quindi un'occasione per proposte innovative, anche radicali, sulla casa come **bene comune** e sulle sue declinazioni sia spaziali che tipologiche. Inoltre, aspira a rimarcare con forza una delle specificità dell'abitare cooperativo, ovvero l'importanza delle relazioni tra *casa e urbanità*, e quindi tra abitante, alloggio, contesto fisico, contesto sociale e modi d'uso della città.

AAA architetticercasi™ si propone di selezionare, su basi meritocratiche e trasparenti, giovani progettisti di talento cui dare occasioni professionali concrete diffondendo la cultura cooperativa tra i giovani e nel territorio. Ambisce a costruire un luogo di condivisione e confronto culturale e tecnico sui temi della residenza sociale e cooperativa, sul ruolo della città e dell'architettura.

### **3 Contesto**

Nella prima metà degli anni duemila Comune di Milano, Ferrovie dello Stato e Regione Lombardia avviano il percorso per trasformare sette scali ferroviari dismessi e potenziare il sistema ferroviario milanese, prevedendo una nuova linea di trasporto locale lungo la cintura ferroviaria. Una prima ipotesi di accordo, sottoscritta nel 2015, non ottiene la ratifica da parte del Consiglio Comunale: nel 2017 viene siglato un nuovo Accordo di Programma, a valle delle linee di indirizzo espresse dal Consiglio Comunale, di una redistribuzione complessiva delle quantità e di un processo di ascolto alla cittadinanza culminato in tre giorni di workshop aperti a associazioni, esperti e istituzioni. In occasione dei workshop cinque team coordinati da studi di fama internazionale – Stefano Boeri Architetti, Mad Architects, Mecanoo, Miralles Tagliabue e Cino Zucchi architetti – vengono invitati a predisporre scenari per i sette scali dismessi, successivamente esposti in una mostra.

Nel 2018 FS Sistemi Urbani e COIMA sgr bandiscono un concorso internazionale per la redazione del masterplan per la rigenerazione degli Scali Farini e San Cristoforo: la proposta vincitrice è redatta dal team OMA e Laboratorio Permanente.

Nel 2019, nell'ambito del progetto *Reinventing Cities*, viene individuata una proposta vincitrice per lo Scalo Greco, presentata da Fondo Immobiliare Lombardia gestito da Investire sgr, con Fondazione Housing Sociale, Barreca & La Varra e Arup Italia e altri.

Nello stesso anno il Comune di Milano adotta un nuovo Piano di Governo del Territorio (PGT): nel nuovo Documento di Piano vengono individuate le strategie per accompagnare lo sviluppo della città verso il 2030.

#### **3.1 Scalo Rogoredo**

L'area di intervento, con una superficie di circa 21.000 mq, è situata nel quadrante sud-est del Comune di Milano e coincide con la zona individuata come "Zona Speciale Rogoredo" nell'Accordo di Programma e nel PGT adottato. Lo scalo si colloca in una porzione di città protagonista, nel recente passato, di consistenti progetti di riqualificazione: in particolare, mediante la costruzione del nuovo quartiere di Santa Giulia, si è tentato di dare vita a una nuova centralità, ridefinendo il tessuto urbano con nuove residenze e servizi.

La stazione ferroviaria di Milano Rogoredo, approdo sud dell'alta velocità, ha un ruolo di rilievo nel sistema infrastrutturale ferroviario e nella mobilità intermodale: fermata di servizi ferroviari a breve, media e lunga percorrenza, è integrata alla rete di trasporto locale con autobus urbani e extraurbani, metropolitana e passante ferroviario.

La natura prevalentemente industriale e logistica delle aree e degli immobili, in parte dismessi, collocati lungo la ferrovia può costituire un fertile terreno di rinnovamento; infine è certamente una potenzialità rilevante la vicinanza con il Parco Agricolo Sud, con Chiaravalle e con San

Donato Milanese, sistemi ambientali e urbanistici rispetto ai quali Rogoredo potrà avere un ruolo di cerniera.

### **3.2 Accordo di Programma**

L'Accordo di Programma è una convenzione, sottoscritta tra Comune di Milano, Regione Lombardia, Ferrovie dello Stato con Rete Ferroviaria Italiana e FS Sistemi Urbani, in cui vengono definiti e coordinati tutti gli aspetti relativi alla trasformazione degli scali ferroviari milanesi. Un tempo elementi fondamentali del funzionamento economico, sociale e infrastrutturale della città, gli scali sono stati progressivamente dismessi a seguito delle mutate esigenze e delle innovazioni tecnologiche introdotte nel sistema infrastrutturale ferroviario milanese. Le aree dei sette scali ferroviari dismessi (San Cristoforo, Porta Genova, Porta Romana, Rogoredo, Lambrate, Greco e Farini) rientrano tra i beni immobili trasferiti all'ente "Ferrovie dello Stato" e sono parte del patrimonio su cui Ferrovie dello Stato Italiane ha piena disponibilità secondo il regime civilistico della proprietà privata. FS Sistemi Urbani è la società, controllata da Ferrovie dello Stato Italiane, che ha il mandato di valorizzare le proprietà del gruppo non strumentali alle attività di trasporto ed è, a questo titolo, tra i soggetti promotori dell'Accordo di Programma.

Nell'Accordo di Programma sono definiti aspetti amministrativi, aspetti infrastrutturali legati sia alla mobilità sia al verde e alle reti ecologiche, vincoli, linee guida e orientamenti della pubblica amministrazione. Sono inoltre normati alcuni temi sostanziali da un punto di vista urbanistico: la densità edilizia, la *mixité* funzionale e di usi, le caratteristiche dello stock abitativo, gli usi temporanei e i processi di selezione dei progetti e i successivi strumenti di attuazione.

L'Accordo di Programma e i suoi allegati sono documenti pubblici, reperibili sul sito web del Comune di Milano: [www.comune.milano.it](http://www.comune.milano.it).

FS Sistemi Urbani ha inoltre attivato un sito web dedicato: [www.scalimilano.vision](http://www.scalimilano.vision).

## **4 Area di progetto e consistenze**

### **4.1 Area di progetto**

L'area di progetto, individuata univocamente nell'elaborato planimetrico fornito ai partecipanti unitamente ad altri materiali di concorso, ha orientamento prevalente nord-sud ed è delimitata lungo il lato est dal fascio dei binari e lungo il lato ovest da via Toffetti. All'interno dell'area di progetto sono presenti immobili e manufatti: il mantenimento, o meno, dei manufatti esistenti è a discrezione dei partecipanti.

## **4.2 Quantità**

La Superficie Territoriale (ST) dello Scalo di Rogoredo è pari a 21.132 mq.

All'interno dell'area di progetto è possibile edificare una Superficie Lorda (SL) massima di 16.000 mq.

La SL massima dovrà essere composta da Edilizia Residenziale Sociale per un minimo di 14.000 mq e da edilizia libera non residenziale per un massimo di 2.000 mq.

Le aree a verde attrezzato – comprensive di aree pedonali pavimentate ed attrezzate, percorsi, strutture e servizi connessi, spazi sosta adibiti alla fruizione dei parchi – dovranno avere una superficie minima di 11.623 mq, pari al 55% della Superficie territoriale.

## **4.3 Usi e funzioni**

All'interno della proposta è possibile prevedere, nelle quantità indicate al capitolo 4.2, sia residenza sia funzioni non residenziali compatibili e complementari quali, a solo titolo esemplificativo: spazi commerciali, artigianali, per servizi privati, sportelli bancari.

## **4.4 Residenza**

L'edilizia residenziale sociale dovrà essere articolata nelle seguenti quantità:

- 4.667 mq edilizia convenzionata agevolata e co-housing;
- 9.333 mq di edilizia in locazione a canone convenzionato, residenze per studenti universitari, coabitazioni con servizi condivisi di natura sociale.

## **4.5 Prestazioni**

Ai progettisti è richiesto di valutare strategie insediative, tipologiche, architettoniche e costruttive che permettano agli edifici il raggiungimento degli obiettivi prestazionali previsti dalla normativa vigente e, in particolare, all'art. 12 della Legge Regionale della Regione Lombardia n. 33/2007.

Una particolare attenzione viene richiesta ai progettisti nel valutare strategie e dispositivi per il raffrescamento passivo estivo degli edifici e nell'adottare criteri e strumenti che possano contribuire alla qualità complessiva dell'ambiente costruito, sia negli edifici sia negli spazi aperti.

Si segnalano, a solo titolo esemplificativo, il programma Living Building Challenge e gli standard LBC 4.0 scaricabili gratuitamente dal sito web [www.living-future.org](http://www.living-future.org).

## **4.6 Stima dei costi**

I partecipanti dovranno stimare i costi complessivi della propria proposta progettuale, proponendo un costo di costruzione al metro quadro e argomentandone la consistenza mediante una relazione di max. 2.500 battute.

Queste informazioni dovranno essere fornite compilando la scheda di valutazione economica della proposta progettuale, redatta secondo lo schema allegato al presente documento, nella sezione dedicata alla consegna del sito [www.architetticercasi.eu](http://www.architetticercasi.eu).

## **5 Elaborati di Concorso**

Ai partecipanti viene richiesto di concepire un insieme di proposte chiaro e convincente, pur nella possibilità di approfondimento appropriata per un concorso di idee. A questo fine le proposte dovranno essere presentate in elaborati predefiniti dal carattere chiaramente sintetico, che permettano alla Giuria e alla Commissione Tecnica un'accurata analisi comparativa delle proposte.

### **5.1 Tavole**

L'insieme delle proposte dovrà essere esposto mediante 5 tavole in formato A3 orizzontale (da consegnare per via digitale come descritto nel Bando di Concorso). Le tavole dovranno attenersi allo schema qui proposto:

- Manifesto (tavola 1)  
Immagine, vista, diagrammi e schemi che rendano manifeste, in modo sintetico, le azioni e le strategie da mettere in atto per ottenere in questo settore urbano gli obiettivi espressi nel Bando di Concorso, nel presente documento e negli allegati;
- Urbanità (tavola 2)  
Planimetria generale a scala 1:2000/1:1000 e eventuali schemi e diagrammi che permettano un'adeguata comprensione della proposta, con un focus sul rapporto con la città esistente e tra forme e relazioni tra edifici e spazi aperti;
- Città pubblica/privata (tavole 3 e 4)  
Stralcio della planimetria generale degli spazi aperti e dei piani terra a scala 1:500/1:200, e eventuali schemi, diagrammi, dettagli, viste e altri elaborati che permettano un'adeguata comprensione della proposta, con un focus sul rapporto tra ambiti pubblici e privati e sulla relazione tra casa e contesto (strategie e progetto, forme, materiali, colori);
- Abitare (tavola 5)  
Piante, prospetti, sezioni, assonometrie o prospettive, schemi, viste e altri elaborati ritenuti necessari, in scala libera e dal carattere anche parziale o schematico, con un focus sulla qualità dell'abitare.

### **5.2 Scheda illustrativa della proposta**

La proposta verrà illustrata anche attraverso una relazione. La relazione verrà redatta direttamente sul sito, attraverso apposito modulo on line. Il modulo permette di introdurre paragrafi di massimo 1500 battute e

gallerie di 5 immagini ciascuna, proponendo una successione (vincolante) degli argomenti. La relazione verrà trasformata automaticamente in un contenuto web/cartaceo e verrà utilizzata sia nelle fasi di giuria che per la pubblicazione successiva dei materiali di concorso.

### **5.3 Scheda di valutazione economica**

I partecipanti dovranno calcolare la SL e le superfici oggetto di sistemazioni esterne, proponendo un costo di costruzione al metro quadro e argomentandone la consistenza mediante una relazione di massimo 2.500 battute. La scheda di valutazione economica della proposta progettuale verrà redatta direttamente sul sito, attraverso apposito modulo on line.

## **6 Tematiche e criteri**

I progetti verranno valutati secondo una griglia di temi (Urbanità, Spazi aperti, Abitare) che si propone di raccogliere la complessità degli elementi del progetto. I contenuti delle diverse tematiche sono oggetto della ricerca sul tema del progetto di residenza cooperativa. Per una accurata definizione delle diverse questioni si rimanda inoltre alle pubblicazioni e agli esiti delle precedenti edizioni di AAA architetticercasi™ e ai contenuti pubblicati sul sito [www.architetticercasi.eu](http://www.architetticercasi.eu).