

POLITECNICO DI TORINO
FIRST SCHOOL OF ARCHITECTURE
Master of Science in Architecture (Urban and Territorial Design)
Honors theses

Cohousing in the voluntary city.

A methodological proposal for classification: rationale, principles and approaches

by Valeria Baglione

Tutor: Grazia Brunetta

The research presents new solutions to the issue of urban regeneration as phenomenology of urban practices (Amin, Thrift, 2002) and the Voluntary City (Beito D.T., Gordon P., Tabarrok A., 2002). Cities have spontaneous ability to learn, communicate, invent and provide to themselves (Jacobs, 1961). In recent years voluntary phenomena have emerged in the processes of urban change, voluntary model of organization of land use and coexistence, defined "contractual community"¹.

Cohousing model Characteristics

CARATTERISTICHE	CATEGORIE	TIPOLOGIE
<i>Dimensione processuale</i>	Processi di formazione comunità	<i>Resident-driven / Profit Developer-driven / No-profit Developer-driven</i>
	Modelli insediativi	Modello di progetto / Modello di lotto / <i>Streamlined process / Expanding community / Retrofit cohousing</i>
	Partecipazione	Partecipazione Totale / Parziale / Assente
<i>Dimensione progettuale</i>	Ubicazione insediamento	Contesto rurale / Suburbano / Urbano
	Dimensione insediamento	Dimensione Piccola (6-12 unità abitative) / Media (13-34) / Grande (da 35 in su)
	Intervento	Nuova Realizzazione / Recupero / Nuova realizzazione + Recupero
	Assetto planimetrico	<i>Row / Cluster</i>
		<i>Open Community / Gated Community</i>
	Spazi privati e collettivi	Compenenza Spazi Privati, Spazi Collettivi, Spazi di transizione (<i>buffer</i>)
	Servizi collettivi	Scala domestica / Scala locale
	Progettazione e senso di comunità	<i>Arre comuni / Visibilità / Vicinanza / Sicurezza / Accessibilità / Condivisione / Spazi di transizione (buffer)</i>
	Progettazione e sostenibilità ambientale	Pratiche di progettazione sostenibile
<i>Dimensione sociale o comunitaria</i>	Regioni/Oggetti	Senso di comunità / Mix sociale / Apertura al contesto / Sostenibilità ambientale / Equilibrio privacy e condivisione / Ambiente adatto ai bambini
	Soggetti	Mix generazionale / <i>Senior cohousing</i>
	Attività	Attività preliminari / Attività gestionali organizzative / Attività sociali e ricreative
	Comportamenti sociali	<i>Influenza / Socializzazione / Scambio / Aiuto / Appartenenza / Efficacia / Sostenibilità</i>
	Senso di comunità	Intervento / Partecipazione / Supporto / Sicurezza
<i>Dimensione gestionale</i>	Possesto	Proprietà / Locazione
	Forme legali	"Comunità Proprietarie" / "Associazioni Comunitarie" e condomini / "Cooperative"
	Documenti	Statuto / Manifesto / Regolamento
	Gestione	Gestione tramite Consigli (<i>boards</i>) / Totalità residenti
	Metodi decisionali	Consenso / Maggioranza
<i>Dimensione economica</i>	Strumenti finanziari	<i>Project budget / Cash flow plan</i>
	Meccanismi di finanziamento	Sostegno Autonomo / Privato / Istituzionale

Source: Personal elaboration

¹ Defined as "Private land-based communities able to self-regulate and provide themselves infrastructure and services" (Brunetta, Moroni, 2008)

The purpose of this research is the investigation of the cohousing model - as a recent example of "contractual community" - through the definition of its characteristics (procedural, planning, social, economic and management dimensions besides categories and types) and a classification proposal using an inductive method of research that starts from the international experience.

Comparative Array. Cohousing model Characteristics / Experiences

CATEGORIA TEMI	Dimensione procedurale				Dimensione geografica										Dimensione sociale e comunitaria					Dimensione gestionale					Dimensione economica	
	Struttura di riferimento	Modello di intervento	Forma associativa	Struttura residenziale	Struttura urbanistica	Struttura urbanistica	Struttura urbanistica	Struttura urbanistica	Struttura urbanistica	Struttura urbanistica	Struttura urbanistica	Struttura urbanistica	Struttura urbanistica	Struttura urbanistica	Struttura urbanistica	Struttura urbanistica	Struttura urbanistica	Struttura urbanistica	Struttura urbanistica	Struttura urbanistica	Struttura urbanistica	Struttura urbanistica	Struttura urbanistica	Struttura urbanistica	Struttura urbanistica	Struttura urbanistica
ESPERIENZE	1. Dimensione	1.1. Dimensione	1.2. Dimensione	1.3. Dimensione	1.4. Dimensione	1.5. Dimensione	1.6. Dimensione	1.7. Dimensione	1.8. Dimensione	1.9. Dimensione	1.10. Dimensione	1.11. Dimensione	1.12. Dimensione	1.13. Dimensione	1.14. Dimensione	1.15. Dimensione	1.16. Dimensione	1.17. Dimensione	1.18. Dimensione	1.19. Dimensione	1.20. Dimensione	1.21. Dimensione	1.22. Dimensione	1.23. Dimensione	1.24. Dimensione	
	2. Sociali	2.1. Sociali	2.2. Sociali	2.3. Sociali	2.4. Sociali	2.5. Sociali	2.6. Sociali	2.7. Sociali	2.8. Sociali	2.9. Sociali	2.10. Sociali	2.11. Sociali	2.12. Sociali	2.13. Sociali	2.14. Sociali	2.15. Sociali	2.16. Sociali	2.17. Sociali	2.18. Sociali	2.19. Sociali	2.20. Sociali	2.21. Sociali	2.22. Sociali	2.23. Sociali	2.24. Sociali	
	3. Planimetria	3.1. Planimetria	3.2. Planimetria	3.3. Planimetria	3.4. Planimetria	3.5. Planimetria	3.6. Planimetria	3.7. Planimetria	3.8. Planimetria	3.9. Planimetria	3.10. Planimetria	3.11. Planimetria	3.12. Planimetria	3.13. Planimetria	3.14. Planimetria	3.15. Planimetria	3.16. Planimetria	3.17. Planimetria	3.18. Planimetria	3.19. Planimetria	3.20. Planimetria	3.21. Planimetria	3.22. Planimetria	3.23. Planimetria	3.24. Planimetria	
	4. Regime di possesso	4.1. Regime di possesso	4.2. Regime di possesso	4.3. Regime di possesso	4.4. Regime di possesso	4.5. Regime di possesso	4.6. Regime di possesso	4.7. Regime di possesso	4.8. Regime di possesso	4.9. Regime di possesso	4.10. Regime di possesso	4.11. Regime di possesso	4.12. Regime di possesso	4.13. Regime di possesso	4.14. Regime di possesso	4.15. Regime di possesso	4.16. Regime di possesso	4.17. Regime di possesso	4.18. Regime di possesso	4.19. Regime di possesso	4.20. Regime di possesso	4.21. Regime di possesso	4.22. Regime di possesso	4.23. Regime di possesso	4.24. Regime di possesso	
	5. Gestione	5.1. Gestione	5.2. Gestione	5.3. Gestione	5.4. Gestione	5.5. Gestione	5.6. Gestione	5.7. Gestione	5.8. Gestione	5.9. Gestione	5.10. Gestione	5.11. Gestione	5.12. Gestione	5.13. Gestione	5.14. Gestione	5.15. Gestione	5.16. Gestione	5.17. Gestione	5.18. Gestione	5.19. Gestione	5.20. Gestione	5.21. Gestione	5.22. Gestione	5.23. Gestione	5.24. Gestione	
	6. Regime di possesso	6.1. Regime di possesso	6.2. Regime di possesso	6.3. Regime di possesso	6.4. Regime di possesso	6.5. Regime di possesso	6.6. Regime di possesso	6.7. Regime di possesso	6.8. Regime di possesso	6.9. Regime di possesso	6.10. Regime di possesso	6.11. Regime di possesso	6.12. Regime di possesso	6.13. Regime di possesso	6.14. Regime di possesso	6.15. Regime di possesso	6.16. Regime di possesso	6.17. Regime di possesso	6.18. Regime di possesso	6.19. Regime di possesso	6.20. Regime di possesso	6.21. Regime di possesso	6.22. Regime di possesso	6.23. Regime di possesso	6.24. Regime di possesso	
	7. Sociali	7.1. Sociali	7.2. Sociali	7.3. Sociali	7.4. Sociali	7.5. Sociali	7.6. Sociali	7.7. Sociali	7.8. Sociali	7.9. Sociali	7.10. Sociali	7.11. Sociali	7.12. Sociali	7.13. Sociali	7.14. Sociali	7.15. Sociali	7.16. Sociali	7.17. Sociali	7.18. Sociali	7.19. Sociali	7.20. Sociali	7.21. Sociali	7.22. Sociali	7.23. Sociali	7.24. Sociali	
	8. Sociali	8.1. Sociali	8.2. Sociali	8.3. Sociali	8.4. Sociali	8.5. Sociali	8.6. Sociali	8.7. Sociali	8.8. Sociali	8.9. Sociali	8.10. Sociali	8.11. Sociali	8.12. Sociali	8.13. Sociali	8.14. Sociali	8.15. Sociali	8.16. Sociali	8.17. Sociali	8.18. Sociali	8.19. Sociali	8.20. Sociali	8.21. Sociali	8.22. Sociali	8.23. Sociali	8.24. Sociali	
	9. Sociali	9.1. Sociali	9.2. Sociali	9.3. Sociali	9.4. Sociali	9.5. Sociali	9.6. Sociali	9.7. Sociali	9.8. Sociali	9.9. Sociali	9.10. Sociali	9.11. Sociali	9.12. Sociali	9.13. Sociali	9.14. Sociali	9.15. Sociali	9.16. Sociali	9.17. Sociali	9.18. Sociali	9.19. Sociali	9.20. Sociali	9.21. Sociali	9.22. Sociali	9.23. Sociali	9.24. Sociali	
	10. Sociali	10.1. Sociali	10.2. Sociali	10.3. Sociali	10.4. Sociali	10.5. Sociali	10.6. Sociali	10.7. Sociali	10.8. Sociali	10.9. Sociali	10.10. Sociali	10.11. Sociali	10.12. Sociali	10.13. Sociali	10.14. Sociali	10.15. Sociali	10.16. Sociali	10.17. Sociali	10.18. Sociali	10.19. Sociali	10.20. Sociali	10.21. Sociali	10.22. Sociali	10.23. Sociali	10.24. Sociali	

Source: Personal elaboration

The research is divided into two sections. The first analyzes the cohousing model theoretical aspects, starting from voluntary community models² in the past to the current proposals. The second section describes the international cohousing communities (Europe, U.S. and Canada), and recent Italian experiences (Milan, Turin, Bologna and Rome) collected in a comparative Array. This analysis revealed common characteristics³ to all experiences, such as the guiding principles, the democratic management - "agreement method" - and environmental sustainability.

The guiding principles shared by all experiences have enabled the creation of complementary⁴ and alternative⁵ classification proposal: cohousing model is a "Species" of residential association different from "gated community" for guiding principles. Gated communities are based on principles of exclusivity and selection, exclusion and closure, with all the border implications. Cohousing, on the contrary, is based on the sense of community, openness to the social mix and context, environmental sustainability and a balance between privacy/sharing.

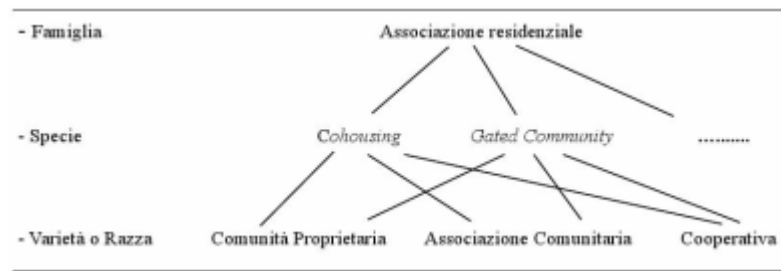
2 Historical models are those proposed by Howard (Garden City) and Geddes

3 The proprietary system is not a common characteristic to all experiences. Social and community dimension is the most important guiding principle also applied in different cultural contexts

4 The first classification sees "contractual community" declined in "proprietary community", "community association" and "cooperative" (Brunetta, Moroni, 2008)

5 A first alternative classification sees: "Class" = residential settlement, "Family" = "contractual community", "Species" = "community association" and "Variety" = cohousing (Chiodelli, 2009)

Residential Association (RA) classification proposal



Source: Personal elaboration

The advantages of the cohousing model are those of “contractual community”: voluntary membership, citizen empowerment about their life-style, urban shape and services commensurate with real needs. Those are valid even for developers - to maximize profits and reduce project risks - and for institutions – to reduce the demand for resources and pressure on central services.

Cohousing model represents a virtuous experience because it's voluntary and represents a viable solution for sustainable urban development and cities regeneration. While maintaining a public role in safeguarding the rules of coexistence and the provision of basic services, the Cohousing could represent also a "mixed model" of regional planning. It gives greater prominence to voluntary self-organization, giving effect to the principle of “subsidiarity”⁶ and basing itself on shared values that inspire the creation and the management of the community.

The prospect is a network of cohousing communities in which each one is unique and similar to another at the same time. It promotes an approach that goes beyond the past and looks to the future, realizing a society based on a greater sense of community without the oppression of superordinate authority that manages the dynamics and imposes cultural patterns and values. No ideology, then, but a future based on the value of the exchange of knowledge, improving reality and limiting damage to the environment and to our society. Perhaps the cohousing can really be the “germ of cities regeneration” (Jacobs, 1961).

⁶ The constitutional amendment 3/2001 to the 118 Article reads: “The State, regions, metropolitan cities, provinces and municipalities shall promote the spontaneous initiatives of citizens, individual and associated, to carry out activities of general interest based on the principle of subsidiarity”;

Essential bibliographical references

Amin A, Thrift N (2002), *Cities: Re-imagining the Urban*, Polity, Cambridge
Beito DT, Gordon P, Tabarrok A (2002), *The Voluntary City: choice, community and civil society*, University of Michigan Press, Ann Arbor
Brunetta G, Moroni S (2008b), *Libertà e istituzioni nella città volontaria*, Bruno Mondadori, Milano
Chiodelli F (2009), *Abbasso il cohousing?*, XXX Conferenza Italiana di Scienze Regionali
Jacobs J. (1961), *The Death and Life of Great American Cities*, Random House, New York

For further information, e-mail:

Valeria Baglione: v.baglione@yahoo.it