

INNOVA CHILE CORFO

INFORME FINAL PROYECTOS DE TRANSFERENCIA TECNOLÓGICA

ANTECEDENTES GENERALES

N° Proyecto	207-6215
Título Proyecto	Misión Tecnológica a Italia 2007: “ Modernización urbana, como recuperar las ciudades, normativa legal y calificación de suelos”
Empresa Gestora	Corporación de Desarrollo Tecnológico
R.U.T.	71.630.200-8

338.926
C8223
2007
c.1

Índice

I. RESÚMEN EJECUTIVO	3
II. OBJETIVOS DE LA MISIÓN.....	4
III. PARTICIPANTES.....	8
IV. PROGRAMA DE VISITAS	9
V. VISITAS	
VI. BENEFICIOS DE LA MISIÓN	46
VII. ANEXOS	

I. RESÚMEN EJECUTIVO

Misión tecnológica a Italia fue organizada por la Corporación de Desarrollo Tecnológico (CDT) de la Cámara Chilena de la Construcción, realizada entre los días 18 y 27 de mayo del 2007.

Esta misión se programó con el objetivo central de estudiar la capacidad de la ciudad de recuperar espacios que estaban destinados a un uso industrial, uso que con el tiempo, fue quedando obsoleto, ya sea debido a la ubicación del terreno dentro del territorio de la ciudad, al cambio en las normativas que regulaban los terrenos, o bien cambios históricos, que hicieron que la actividad a que se dedicaba la industria, que estaba en el lugar, dejara de existir, provocando que dichos terrenos quedaran en desuso. Cualquiera de estas alternativas, puede producir como efecto la pérdida del uso de un terreno, el que si bien en la actualidad, no cumple el objetivo para el cual fue concebido, puede ser valioso para otros usos totalmente diferentes. Hoy en día con la problemática de la conectividad, la necesidad creciente de establecer políticas de ahorro y manejo eficiente de la energía y la deshumanización de los espacios urbanos entre otros, el uso de terrenos que estén disponibles para la habitación humana han adquirido un valor estratégico dentro de una planificación urbana moderna que pretende el óptimo aprovechamiento de los recursos disponibles para lograr el mejoramiento de la calidad de vida.

Se eligió la ciudad de Milán en Italia, para esta misión, por cuanto esta ciudad está experimentando uno de los grandes procesos de renovación urbana dentro de las ciudades europeas. Concebida esta ciudad como una urbe industrial a comienzos del siglo XX, tenía importantes áreas ubicadas en el centro de la ciudad destinadas a uso netamente industrial. Estas áreas hoy por hoy, se encuentran claramente identificadas y están siendo sometidas a un proceso de recalificación y renovación urbana, pasando por severos procesos de descontaminación para poder ser destinadas a usos totalmente diferentes de aquellos originales. Debido a la ubicación privilegiada estos terrenos están siendo destinados a espacios residenciales, de oficinas y servicios públicos, todo ello dentro de un proceso de planificación que tiene por finalidad crear una ciudad que pueda albergar a las generaciones del futuro cubriendo adecuadamente sus necesidades.

A fin de cubrir todos los ámbitos que operan en un proceso de planificación urbana se programaron reuniones con los entes más significativos que intervienen en dicho proceso, tanto del sector público como del privado, así como también entidades gremiales capaces de dar una visión objetiva del tema.

II. OBJETIVOS DE LA MISIÓN

Actualmente el sector construcción también se ha visto envuelto en el concepto de globalización y el tema inmobiliario tampoco se ha quedado atrás. Hoy por hoy proyectos inmobiliarios que se desarrollan en Europa marcan las tendencias a seguir en el resto del mundo.

El rubro de la construcción es un rubro esencialmente dinámico que no puede quedar ajeno a los nuevos conceptos e ideas que facilitan y mejoran la calidad de vida de las personas, y por regla general estas ideas se generan en los países industrializados.

A los participantes de esta misión tecnológica les interesa conocer cómo se construye afuera, con qué estándar, metodologías, técnicas constructivas, legislación sobre suelos, así como también conocer grandes obras en su fase constructiva.

Asistir a ferias y seminarios internacionales, implica acortar los tiempos de transferencia de información al tener contacto directo con quienes están generando los grandes cambios en la construcción, y ver, en vivo y en directo, como se aplican los conceptos más modernos en temas de urbanización y distribución del suelo especialmente en aquellos casos en que se está optando por recuperar terrenos destinados primigeniamente a otros usos. Todo ello aportará a los integrantes de la misión tecnológica la experiencia necesaria para traer a Chile todas las innovaciones que se hacen tremendamente necesarias para no continuar extendiendo las ciudades con los consiguientes problemas de conectividad y transporte de personas, desde las comunas dormitorio hacia los centros laborales, lo cual permitirá crear áreas urbanas más eficientes y amables para los habitantes de nuestro país.

Hoy en día los asistentes a las misiones tecnológicas quieren participar, no solo como espectadores de los cambios que está viviendo el mundo a través del avance de tecnológico, sino que involucrarse en ellos y actuar como entes activos que ingresan a los mercados mundiales y exportan e importan servicios y productos.

La velocidad de cambio tecnológico es muy rápida y no solo abarca a los materiales de construcción sino también a la forma en que son concebidos nuevos polos urbanos en los que se debe incorporar una serie de conceptos de tremenda importancia para el futuro, como , el respeto al medio ambiente, mejoramiento de la calidad de vida y conectividad. Para lograr estos fines se requiere viajar constantemente a los centros mundiales en que se generan estos cambios, las ferias permiten concentrar en un solo punto todas aquellas innovaciones tecnológicas surgidas en los últimos tiempos, haciendo más fácil la búsqueda y acceso a los mercados en que estas innovaciones son mostradas al público.

Es una necesidad de las empresas de la CChC la búsqueda de tecnología avanzada para cumplir con la normativa ambiental imperante la cual al ser parte de la legislación vigente en los centros europeos generadores de innovación tecnológica ha sido recogida e incorporada a todos los nuevos conceptos de diseño urbanístico .

A través de las visitas a obras comprendidas en el programa de la misión se pretende poder apreciar de primera mano los avances en conceptos urbanísticos que adaptan el progreso en temas de diseño de ciudades y barrios, en que los cuales se han incorporado los avances tecnológicos y de protección del medio ambiente a un concepto arquitectónico y cultural propia de la región en que se llevará a cabo el proyecto, logrando mantener un patrimonio cultural sin alterar el entorno.

Las ciudades italianas están empezando un proceso de recuperación de suelos urbanos cambiándoles el destino original que tenían, transformándolos de industriales a residenciales, con la finalidad de mantener el tamaño de las ciudades a escala humana, evitando así expandirlas convirtiéndolas en mega polis extendidas difíciles de conectar, en las cuales la calidad de vida se deteriora debido a la contaminación y a los tiempos de traslado de sus habitantes. Es preciso conocer estos procesos lo mas cerca posible a fin de aprender de su experiencia para no cometer los mismos errores.

Objetivos Específicos Misión Tecnológica Italia 2007: “Modernización Urbana, Como Recuperar Las Ciudades, Normativa Legal Y Calificación De Suelos”

Seminarios:

- Calificación energética en los proyectos de construcción.
- Elaboración de proyectos y estudios energéticos y acústicos: case history, análisis de costos, características técnicas.
- Saneamiento y recuperación de áreas urbanas: gestión y saneamiento de las tierras de excavación y gestión de los desechos.
- ¿Que pasa en Milán? (panorámica del mercado inmobiliario de la Provincia de Milán).
- Reglamentación del territorio en el ámbito inmobiliario y legislación vigente.
- Como poner en marcha un proyecto de desarrollo inmobiliario.

Visitas a Obras:

- Ver en terreno importantes obras y proyectos en ejecución en materia de recuperación de suelo urbano para la construcción de sectores habitacionales.
- Conocer los nuevos conceptos en urbanización en los casos de recuperación urbana.
- Conocer nuevos conceptos en diseño y materialidad aplicada en emprendimientos inmobiliarios que hayan implicado un cambio en el uso del suelo.
 - ¿Se integran a la estructura antigua respetando el patrimonio histórico urbano?
 - ¿Generan nuevos estilos completamente diversos a lo existente en la zona?
 - ¿Se introducen tecnologías de protección del medio ambiente y uso de energías limpias?
 - ¿ Se recupera el concepto de barrio o se integran a la ciudad ?
 - ¿ Como se integra el transporte público en estos barrios recuperados.?
- Conocer aplicaciones prácticas de nuevas tecnologías de construcción para vivienda tanto en extensión como en altura.
- Conocer el desarrollo integral de proyectos de emprendimientos inmobiliarios desde su inicio esto es desde que se decide cambiar el uso del suelo en que se realizará la nueva urbanización..
- Identificar los métodos constructivos, organización y gestión administrativa de obras.
- Conocer de primera mano modificaciones en el uso del suelo urbano que puedan llevarse a la práctica en Chile.

El principal resultado esperado es alcanzar todos los objetivos enunciados, promoviendo una cultura de transferencia tecnológica, toma de conciencia de que existen oportunidades para optimizar los procesos actuales de construcción y la incorporación de mecanismos prácticos para llevarlos a cabo. Conocer de manera práctica nuevas tecnologías en los proyectos conducirán a las empresas participantes a:

- Innovar
- Conocer buenas prácticas en gestión para la planificación, organización y logística en proyectos y obras de construcción en general.
- Conocer en terreno acciones de mejoramiento de productividad y eficiencia en obras.
- Lograr descubrir mejoras aplicables en Chile.
- Ver en terreno el manejo que se realiza en empresas constructoras Italianas con respecto a control de calidad, cuidado del medio ambiente y seguridad en obras.
- Conocer nuevos materiales y soluciones constructivas.

III. PARTICIPANTES

El número total de personas participantes fue de 6 empresas las cuales optaron al financiamiento INNOVA CHILE.

3.1 Participantes con subsidio INNOVA CHILE

Participantes Misión Tecnológica a Italia 2007

Nº	EMPRESA	NOMBRE PARTICIPANTE	INNOVA
1	Corporación de Desarrollo Tecnológico	María Consuelo Merino Vargas	x
2	Soc. Inmobiliaria COPAYAPU Ltda.	Antonio Pardo Kallens	x
3	Soc. Inmobiliaria Epsilon Chile	Domingo Rondini Pizarro	x
4	Inmobiliaria URSA Ltda.	Cornelio Saavedra Aspillaga	x
5	Inmobiliaria Magallanes S.A	Alfredo Behrmann Stolzenbach	x
6	Empresa Constructora Roberto San Martín	Roberto Wilibaldo San Martín Vargas	x
			6

IV. PROGRAMA DE VISITAS

MISIÓN ITALIA 2007 18 al 28 de Mayo.						
DÍA	HORARIO	ACTIVIDAD	CIUDAD	DIRECCIÓN	CONTACTO	e mail contacto
Viernes 18.05.07	19:00/14:00+1	Santiago/ Madrid		LAN CHILE 704		tdominguez@security.cl
Sábado 19.05.07	15:45/17:55	Madrid / Milan		IBERIA 3642		tdominguez@security.cl
		Traslado Hotel	Milan			
	15:45	Check inn Hotel Andreola Central	Milan	Vía Scarlatti 24	39-2-6709141	
Domingo 20.05.07	Día Libre		Milan			
Lunes 21.05.07	07:30	Desayuno Hotel	Milan			
	8:50 AM	Salida para Reunión				
	09:30-12:30	Visita Barrio del Naviglio, Proyecto Vía Magolfa.	Milan			Sr. Orlando Sillano
	13:00	Almuerzo.	Milan			
	14:30-17:30	Reunión OMNI- Borsa Inmobiliarie	Milan	Via del Camperio 1	PROMOS	Oihane Barrio barrio.oihane@mi.camcom.it Tel: 02 (Milán) 8515.5283
Martes 22.05.07	07:30	Desayuno Hotel	Milan			
	8:50 AM	Salida para Reunión				
	09:30-12:30	Seminario Assimpredil-ANCE	Milan	Via San Maurizio 21	PROMOS	
	13:00	Almuerzo				
	15:30	Visita a Obra Empresa Mangiavacchi	Milan	Vía Tortona 37	PROMOS	
Miércoles 23.05.07	07:30AM	Desayuno Hotel	Milan			
	08:50	Salida para reunión				

	09:30-11:30	Municipio de Milano : Conferencia por el Director del sector Desarrollo del Territorio, Arch.Paolo Simonetti.	Milan			Arquitecto Paolo Sr. Hugo Sillano Simonetti.
	12:00-12:30	Almuerzo				
	13:00-17:00	Visita Feria EIRE	Milan	Nuevo Quartiere Ferístico		

Jueves 24.05.07	07:30	Desayuno Hotel	Milan			
	08:00	Salida para Visita a Feria EIRE				
	11:00 - 17:00	Seminario ANCE: Progettare la residenza oggi	Milan	Stand ANCE	Tecnicas de Planificación y Proyección urbana en residencias hoy en día	Simone Hybsch, cel: 3938155220
	20:00	Cena camaradería de	Milan			

Viernes 25.05.07	07:30-08:00	Desayuno Hotel	milan			
	09:00	Salida para la feria	milan			
	09:00-11:30	Visita Feria EIRE	milan			
	12:00-13:00	Almuerzo	milan			
	16:30	Traslado a aeropuerto.	milan			
	19:10-21:15	Traslado Milan Madrid	Milan	Iberia 3643		
	23:55-7:40	Madrid Stgo.	Madrid	LAN 705		

V. VISITAS

INTRODUCCIÓN- CIUDAD DE MILÁN

Ciudad de Milán

La provincia de Milano es el área económica más importante de Italia así como también la más desarrollada de Europa, las 332.744 empresas activas que en dicha ciudad se desarrollan, representan en definitiva el 42,3% de la actividad económica de la región de Lombardía y el 6,5% de Italia.

El liderazgo de la provincia de Milán está confirmado por el alto nivel de productividad alcanzado:

- El PIB per cápita anual es de 28.000,00 Euros
- El área concentra más del 10% del PIB anual nacional.
- La zona produce anualmente una riqueza superior a 110.000.000.000. de euros.

La provincia milanesa se confirma como un polo de atracción en el intercambio de bienes y servicios para todo el sistema nacional.

Un elemento tremendamente significativo para la vida de una ciudad es el sistema infraestructura del que dispone. esta ciudad tiene un nivel de excelencia a nivel nacional siendo su sistema a la vez tradicional e innovador.

- La capacidad de transporte para el desplazamiento diario de personas y mercaderías corresponde a 6.500.000 unidades.
- El sistema milanés de aeropuertos está clasificado como unos de los mejores de Europa.
- A través de los aeropuertos de Malpensa y Linate transitan más de 27.500.000 pasajeros al año.
- El sistema interconectado de Ferrocarriles atraviesa 10 estaciones estatales con un tráfico anual de personas de 60.000.000 a las que se unen otros 49.000.000. que usan el sistema de Ferrovía Nord Milano.
- Las 3 líneas de metro milanes cubren un total de 70 Km, en tanto la red de transporte de superficie recorre un total de 1.400. Km

En el aspecto de las telecomunicaciones Milán es la ciudad mayor cableada a nivel italiano y europeo, porque posee 2.700 Km de calles cableadas y 300.000 Km de fibra óptica instalada.

La investigación:

El área de Milán constituye el distrito más calificado en investigación científica en Italia, en el cual se realiza la cuarta parte de la investigación científica y tecnológica italiana. El potencial innovador de esta zona la posiciona en numero de institutos y universidades, como centro de investigación privado y público. El sistema de investigación público en conjunto con los departamentos universitarios forman parte del Consejo Nacional de Investigación y el Instituto de Física Nuclear. La colaboración entre las universidades y

empresas ha dado origen a una serie de consorcios destinados a la investigación y formación científico profesional.

Las siete universidades milanesas (Bocconi, Católica, Politécnico Leonardo, Politécnico Bovisa, Estatal de Milán, Estatal Bicocca y Lulm, acogen más de 190.000. estudiantes. Gracias a esta amplia ofertas el mercado laboral no tiene dificultades en encontrar profesionales calificados con un alto nivel de instrucción y un buen índice de especialización en materia científica y económica. La investigación universitaria se ha desarrollado a través de un gran número de departamentos, muchos de los cuales tienen una función fundamental de transferencia tecnológica.

La investigación y la innovación son de extrema importancia para la empresa milanesa ya que de 59.000 inventos patentados en Italia más de 16.600 han sido depositados en Milán, considerándose así a la capital de la Lombardía como la capital de la creatividad italiana, con un 28% de los registros de dominio por inventos, marcas y diseños industriales.

Milán en Cifras:

- Población: 1.303.000. habitantes
- Ingreso per cápita: 44.000
- Porcentaje de familias con casa propia: 53%
- Costo medio de Habitación: 1.500- 4.500 euros
- Área Verde por habitante: 9,1 m2
- Tasa de inflación anual: 2,2%

Milán para el mercado inmobiliario

Importantes y numerosos proyectos están transformando el rostro de Milán, dentro de los más significativos podríamos señalar.

- Nueva sede de la Región de Lombardía 2005 - 2008 Pei Cobb & Partners.
- Reestructuración y ampliación del Teatro La Scala 2002 - 2004 M. Botta
- Nueva Fiera de Milano Rho Pero 2002 - 2005 M: Fuksas
- City Life, un Proyecto para Milan 2006 - 2014 Z Hadid, A Isozaki, D. Libesind, P. Maggiora
- Milano Santa Giulia 2002 - 2011 Foster & Partners.
- La Città de la Moda 2006 - 2009 Cesar Pelli & Associates.
- BEIC Biblioteca Europea de la Información y Cultura (2004) Bolles & Wilson

Programa Seminario Cámara Chilena de la Construcción

09.30 -12.30: Seminario en Assimpredil - ANCE (Associazione Nazionale Costruttori Edili)

El encuentro se realizará en la sede de Assimpredil - ANCE: via San Maurizio 21 Milano

La ANCE, con un total de 8.000 empresas asociadas y 1.000 socios persona, representa a nivel nacional a los empresarios privados de cualquier dimensión y forma jurídica, que operan en los sectores de: obras públicas, construcción habitacional, comercial, direccional e industrial. La representación asociativa se extiende a las empresas de construcción que desarrollan labores especializadas. Forman parte de Assimpredil todas las empresas de construcción general, inmobiliarias y complementarias a la actividad de la construcción.

Esta asociación opera desde el año 1945, y después de 60 años de actividad Assimpredil se ha transformado en la más grande adherente al sistema ANCE (Asociación Nacional de Constructores) que se articula a nivel provincial como Assimpredil, a nivel regional como Centredil y a nivel nacional como ANCE.

El ANCE, junto con las asociaciones territoriales provinciales y con los organismos asociativos regionales, a través de una red firme está destinada a representar, garantizar y proteger los intereses de las empresas asociadas frente a las instituciones públicas y todos los operadores económicos interesados en el sector de la construcción, como bancos, seguros, proveedores. Asimismo, el sistema organizado de esta manera optimiza la relación entre las empresas asociadas para ofrecer cualquier información y asistencia que pueda contribuir al desarrollo de la actividad de la empresa y en la evaluación de las perspectivas del mercado.

Contenidos del seminario

1. Saneamiento y recuperación de áreas urbanas: gestión y saneamiento de las tierras de excavación y gestión de los desechos.
2. Calificación energética en los proyectos de construcción.
3. Normativa urbanística: La transformación de territorio.
4. Seguridad en la Obra, el objetivo de ANCE ASSIMPREDIL

Sr. Roberto Caporali:

Saneamiento y recuperación de áreas urbanas: gestión y saneamiento de las tierras de excavación y gestión de los desechos

Manejo de los residuos, desechos y escombros en las obras de construcción.

Frente al crecimiento expansivo de la ciudad de Milán se han creado una serie de barrios periféricos destinados a la vivienda lo que ha generado una serie de situaciones que tienden a hacer la vida más complicada debido a la necesidad de disponer de mayores tiempos para traslados y mayores costos para la ciudad en materia de infraestructura urbana y de transporte.

Años atrás se habían establecido una cantidad no despreciable de industrias en las áreas más alejadas del centro, hoy en día estos polos industriales han quedado inmersos en la ciudad misma. Las industrias mismas se han trasladado a otras zonas dejando las estructuras vacías y los terrenos en desuso.

En base a las razones arriba señaladas y debido a la creciente necesidad de disponer de terrenos para la construcción de oficinas y viviendas dentro de la ciudad de Milán se está realizando un proceso de recalificación del suelo urbano para destinarlo al uso habitacional, oficinas y servicios.

En el caso de los polos industriales a fin de poder ser reutilizados, por regla general hay que proceder a un proceso de desmantelamiento y demolición de las fabricas existentes, para lo cual se aplican una serie de normas de carácter ambiental que tienen por objetivo lograr el saneamiento de los terrenos, a fin de eliminar cualquier rastro de elementos contaminantes, así como también la reutilización de algunos materiales de construcción que puedan quedar disponibles, todo ello destinado al mejoramiento de la calidad de la vivienda.

Breve Historia de la Normativa Ambiental:

A partir del año 1992 se comienza a dictar una norma de carácter ambiental la cual si bien de carácter general era muy difusa en su contenido y poco entendible lo que llevaba a una aplicación literal provocando un caos generalizado y generando mucha burocracia. El año 1997 se recoge la normativa europea y establece sanciones administrativas y penales, posteriormente el año 2006 se dicta un texto único del ambiente que incluye todas las materias relativas a las áreas, agua, suelo y aire. El objetivo de esta normativa es mejorar la calidad de la vivienda.

No obstante aún la normativa es poco clara provocándose competencia desleal entre los empresarios que respetan la norma y los que no.

Demolición: Tratamiento, disposición y reutilización de los materiales derivados de una demolición.

Tipología en relación a los desechos de la actividad de la construcción:

-Material Inerte de demolición: áridos, cerámicos, piedras naturales y artificiales, sin importar el proceso químico de transformación ni el período de tiempo.

-Ej. Cemento, Ladrillos y cerámica.

-Material Inerte de demolición contaminante: Ya sea en el suelo (compuesto por tierra y rocas comprimidos en el sitio contaminado), materiales contaminados por sustancias peligrosas: Cr, PCB, ácido fénico o phenol, Hg

-Metal, madera, vidrio y plástico: En partes separables, siempre presentes aunque no siempre en cantidades relevantes.

-Sustancias peligrosas: Asbesto, materiales de yeso mezclados con sustancias peligrosas, mercurio, materiales detergentes, aguas servidas.

-Maquinaria de servicios: Aparatos de aire acondicionados, calderas, sistemas y aparatos eléctricos, transformadores etc. Pueden contener gas neón, detergentes cáusticos, plomo, lubricantes, petróleo PCB, etc.

Procedimiento en la demolición:

Calificación y separación entre material constructivo, reutilisable, y escombros. Transporte del material debe hacerse con un formulario en el cual se especifica la clase de material, el lugar de destino, la forma en que va a ser tratado y como se va a disponer de él. Es un formulario que requiere ser llenado por personal especializado. El no portar este documento puede implicar una multa de hasta 3.000 euros.

Demolición Selectiva:

Tiene por objetivo transformar basura en un recurso económico. Deberá procederse a la separación de materiales desde un principio. Se deberá hacer las siguientes distinciones:

- Separación en el lugar de la obra, no requiere autorización
- Traslado del material a otro lugar para ser separado, requiere autorización.
- Traslado de material para su disposición, requiere autorización.
- Traslado de material contaminante, existe una reglamentación en extremo rigurosa para su transporte y eliminación.

La responsabilidad del cumplimiento de la normativa ambiental se divide en tres grupos:

- Los constructores, quienes son responsables de que el formulario haya sido llenado en forma acuciosa y correcta, a fin de determinar los materiales involucrados en la demolición.
- Los transportistas, quienes trasladan los materiales desde la obra hacia el lugar en que va a ser separado o se va a disponer de él.
- Receptor del material para su disposición o separación.

A fin de determinar si los residuos son o no peligrosos deberá hacerse un análisis de caracterización del material, el cual será realizado por ARPA (Agencia Regional de la Protección Ambiental), quienes además deberán demostrar que el terreno está libre de contaminantes.

No obstante, el cumplimiento total de la legislación imperante no obliga al municipio a autorizar la construcción de un nuevo edificio, lo cual puede generar instancias de incertidumbre entre los constructores y desarrolladores inmobiliarios.

Dr. Stefano Cera

Calificación energética en los proyectos de construcción.

Italia se rige en este aspecto por la normativa energética europea la cual a su vez esta enmarcada por el Pacto de Kyoto.

Energía eficiente: Es la habilidad de dar un servicio de acuerdo a la calidad requerida pero con el menor consumo de energía.

Esta energía eficiente debe abarcar los siguientes aspectos:

- Calefacción
- Enfriamiento y climatización
- Agua caliente
- Iluminación de la vivienda.

Certificación energética: La normativa italiana exige el cumplimiento de una serie de requisitos en cuanto al manejo eficiente de la energía en virtud del cual se exige al constructor obtener un certificado en el que se acredita el consumo real de energía del edificio construido. A menor consumo energético mayor eficiencia.

Sistemas sugeridos para lograr una mayor eficiencia energética:

a.- Calefacción: Se debe por sobre todo minimizar la pérdida de calor.

-Aumentar el grosor de los materiales aislantes incorporados en los muros.

-Mejorar la ventilación, evitando la pérdida de calor por rendijas y ventanas más cerradas.

-Orientar el edificio respecto del sol.

-Utilizar energías renovables.

-Maximizar el plan de calentamiento de la vivienda:

1. Distribución eficiente de los aparatos de calefacción

2. Optimización de los aparatos que emiten calor, manteniéndolos en perfectas condiciones de uso y limpieza.

3. Regulación de la temperatura dentro de la vivienda.

b.- Climatización y enfriamiento:

Aumentar los espacios de sombra en torno a la vivienda, incorporando pantallas, persianas o árboles, para evitar que los rayos solares ingresen a la vivienda en las horas de mayor calor.

c.-Calentamiento del Agua:

- Acumular agua caliente de forma eficiente.
- Usar energías renovables para calentar.

d.-Luz e iluminación del interior de la vivienda:

- Usar elementos de iluminación más eficientes, como la luz fluorescente.
- Aprovechar al máximo la luz solar.

Es importante hacer notar que tanto en Italia como en toda la Comunidad Económica Europea el mercado por si solo ha optado por aquellos artículos de uso doméstico que tienen un mejor uso de la energía, si bien en un principio estos artículos pueden tener un mayor costo pero el ahorro de energía se ha transformado en un mayor valor agregado.

Conclusiones:

Para el sector construcción la eficiencia energética es tremendamente atractiva porque aunque puede haber mayores costos en innovación tecnológica en materiales de construcción y procesos constructivos al consumidor le interesa que este concepto sea incorporado en su vivienda por cuanto implica un ahorro a futuro.

Hoy en día los temas de ahorro y eficiencia energética son prioritarios debido al Calentamiento Global.

Sra. Samanta Ricco, Arquitecto.

Normativa Urbanística, la Transformación del territorio.

Gobierno del territorio

El gobierno del territorio consiste en el conjunto de las actividades de conocimiento regulación, de planificación, localización del territorio y la actuación de los participantes que intervienen en la vigilancia y control para perseguir la tutela y la valorización del territorio, los requisitos para el uso y transformación del mismo, así como la movilidad en relación al objetivo del desarrollo.

El gobierno del territorio comprende:

Aspectos urbanísticos y construcción.

Aspectos de planificación y programación que incluirán:

- La defensa del suelo
- La expropiación
- La construcción social.

Toda la transformación del territorio unido a la calidad de la construcción son procesos que requieren una reglamentación específica. Diseñar la ciudad del presente y la del futuro son sin embargo, decisiones de carácter político.

Esquema del Gobierno del territorio:

1º Gobierno del territorio - Poder Legislativo del Estado y Región.

Estado : Leyes ordinarias

Actos que tienen Fuerza de Ley

Constituyen leyes marco que establecen principios fundamentales dirigidos a la Región.

Región:

-Leyes regionales

-Reglamentos regionales

Son normas que establecen detalles fijando criterios de aplicación según la realidad regional.

Comuna: -Planificación territorial -Instrumento Urbanístico

-Norma Técnica de aplicación.

Son normas jurídicas secundarias que asumen una función de regulación del territorio y determinan la estrategia para el desarrollo territorial.

-Gestión Territorial -Reglamento de construcción

-Reglamento Sanitario

Principios Fundamentales para el Gobierno del Territorio.

Es el Estado quien dicta los principios fundamentales en materia de territorio, en base a ello la planificación urbana y territorial la cual es una de las funciones públicas del Gobierno del Territorio debe referirse a determinados principios fundamentales:

- **Sustentabilidad:** Garantía de las condiciones de bienestar de los ciudadanos.
- **Tutela, protección y seguridad:** Resguarda la protección del medio ambiente, el paisaje, bienes culturales y la eliminación de potenciales riesgos para el ambiente y el hombre.
- **Idoneidad y Subsidiariedad:** definición de las reglas de intervención por parte del organismo más cercano al ciudadano.
- **Transparencia y democracia:** Reciprocidad y participación en todas las fases del proceso de planificación.
- **Equidad:** Aplicación de un mismo e igual tratamiento a todos los propietarios del área.
- **Legalidad del territorio:** Garantía de una correcta aplicación de las normas.

Gobierno del Territorio en la realidad Regional.

Región indica el criterio de aplicación de los principios fundamentales arriba señalados. La Ley Regional para el gobierno del territorio de la Región de Lombardía es la L.R. n. 12/2005. Esta ley se inspira en los criterios de subsidiariedad, participación (entendida como la posibilidad del ciudadano de concurrir a la definición de las decisiones del gobierno del territorio), de flexibilidad y la autonomía de los diversos sujetos institucionales interesados en el proceso.

La ley de urbanismo regional se compone de dos partes:

-Planificación del territorio:

Comuna - Plan de Gobierno del Territorio (P.G.T)

Provincia - Plan Territorial de Coordinación Provincial (.T.C.P.)

Región - Plan Territorial Regional (P.T.R.)

-Gestión del Territorio:

Determina la forma de y lugares con posibilidades de construcción del territorio.

Gobierno Comunal:

La Comuna es el organismo principal destinado a la planificación urbana y el primer titular de la función de gobierno del territorio.

Los instrumentos de Planificación son los siguientes:

P.G.T. Plano de Gobierno del Territorio: Define la organización del territorio comunal, está articulado en tres actos:

1.- Documento de Plano: Define la estrategia y objetivos de la planificación.

- Es un documento de dirección y programación técnico política, que define las características de las distintas áreas del territorio comunal.
- Determina el objetivo cuantitativo y del desaire global del Plan de Gobierno del Territorio, identificando los ámbitos de transformación, las políticas de intervención para las áreas residenciales, para la actividad productiva y para la distribución comercial y de recursos económicos disponibles.
- No influye en la propiedad del área sino sobre el régimen jurídico del suelo.
- Define los criterios de igualdad urbanística, compensación e incentivos.
- Tiene validez de 5 años y es siempre modificable.

2. - Plano de Servicios: Determinación de las áreas para equipamiento y servicios públicos.

- Evalúa la organización de los servicios existentes y la eventual inadecuación, cuantificando el costo para el desarrollo y la integración de los servicios.
- Garantiza la existencia de áreas residenciales para la vivienda pública e identifica la cantidad de áreas verdes necesarias de acuerdo a las funciones determinadas para la zona específica.
- Evalúa las características de los servicios y establece el número de usuarios que deben cubrir.
- El área mínima de servicios es de 18m² por habitante
- No tiene plazo de validez y es siempre modificable.
- Tiene carácter legal y vinculante.

3.- Plano Regulador:

Definición del tejido urbano consolidado; áreas sujetas a protección y ámbito agrícola, áreas no sujetas a transformación, los inmuebles sujetos a protección y con riesgo de deterioro e incidencia relevante.

- En el aspecto del tejido urbano consolidado el plano regulador debe:
- Individualiza los núcleos de formaciones antiguas, bienes ambientales, monumentos históricos y artísticos todos ellos bajo protección o vinculados.
- Define los parámetros a respetar en la creación de nuevas construcciones y sustituciones e intervenciones.
- Esta normativa urbana tiene carácter vinculante y produce efectos directos sobre el régimen jurídico del suelo y la propiedad.
- No tiene fecha de caducidad y es siempre modificable.

Plano de actuación y actos de programación negociada con valorización territorial.

Los Instrumentos de Gestión del Territorio son los siguientes:

1.-(Perequazione) Distribución equitativa.

Tiene por objetivo la adquisición de áreas destinadas a la ciudad pública, implicando siempre una distribución igualitaria del territorio, esto significa que todos los propietarios tienen los mismos derechos.

El criterio de planificación del uso del suelo consiste en:

- Definir las características de todas las áreas de la comuna: Transformables, no transformables, agrícolas, etc.
- Definir aquellas áreas en las que se concentrará el mayor volumen para la intervención de privados.
- Definir la proporción de territorio que será destinada a los servicios públicos: Aquellas áreas en las que no se autorizará la intervención de los privados y respecto de las cuales el propietario deberá cederlas gratuitamente a la comuna adquiriendo a su vez la capacidad de construir en otra área localizada en la misma comuna.

2.-Compensación:

Tiene por objetivo igualmente la adquisición de área para la ciudad pública.

Este instrumento de planificación que autoriza al propietario privado de un área que ha sido destinada a servicio público la facultad de:

- Ceder en permuta gratuita a la Comuna y cambiar por otra área en la que exista la posibilidad de construir.
- Obtener el correspondiente derecho de construir en otra zona prevista en el plano urbanístico local.

3.-Incentivo:

Tiene por objetivo el incentivar la construcción en un área determinada.

Es un reconocimiento en término de volumen realizable que es establecido en orden a un porcentaje de aumento del volumen admitido para:

- Intervenciones en el caso de áreas de recalificación urbana.
- Iniciativas de construcción residencial pública.
- Posibilidad de incentivar la construcción bioclimática y con manejo eficiente de energía.

Respecto de los servicios de utilidad pública: Hoy se habla de privatizaciones de aquellos terrenos que antes eran cien por ciento de dominio publico, especialmente en aquellos casos en que se destinan a empresas de la hacienda energetica.

Detrás de las privatizaciones hoy en día no hay una agenda política sino económica ya que los municipios para llevar a cabo las modernizaciones necesarias necesitan recursos económicos.

A fin de encontrar una solución jurídica adecuada para regular estas empresas publico privadas se han aplicado 2 figuras:

Proyect Financing y el leasing para la construcción que tiene por objeto la búsqueda de recursos financieros para lo que se requiere la presencia en el proceso de entidades de crédito quienes en definitiva aportaran los recursos.

Procedimiento de Aprobación de Plan de Gobierno Territorial:

1.-Inicio del Procedimiento:

Publicación del plazo de inicio del procedimiento, con indicación del plazo en el cual se debe presentar la Propuesta y las Sugerencias.

2.-Otorgamiento del Encargo de redacción de las Actas:

Consulta a la Comuna para que participen los entes sociales y económicos de la misma, dentro del plazo de 30 días para la presentación de la consulta.

3.-Aprobación y reconocimiento de las Actas del PGT:

- Envío de las eventuales modificaciones al Plan Territorial de Coordinación Provincial (PTCP). Dentro del plazo de 90 días desde la aprobación.
- Envío del Documento de Plano al mismo tiempo a la Provincia dotada de PTCP, a las entidades que velan por la protección del medio ambiente ARPA y ASL y a la Región, para la aprobación del PTR o para su reconocimiento.

4.-Depósito de las Actas en la Secretaría Comunal, en el plazo máximo de 30 días.

5.-Observaciones:

Las que deben realizarse en un plazo máximo de 90 días.
Estas podrán ser realizadas por:

-Provincia ,Por eventuales modificaciones al PTCP (120 días desde el recibo). En este caso el Consejo Comunal puede rechazar o modificar de consenso.

Por modificaciones al documento de plano. (120 días desde que se recibe) En esta caso el Consejo Comunal puede pedir la opinión de la Provincia o puede operar el silencio administrativo otorgando, si no hace observaciones se considerará aprobado.

ASL y ARPA, (Ambientales). Por modificaciones al documento de Plano, (60 días desde la recepción), puede hacer observaciones al Consejo Comunal para protección del ambiente o sanitarias.

Región. Por modificaciones al documento de plano, el Consejo Comunal puede solicitar la opinión de la Región.

6.-Decisión del Consejo Comunal:

- Actas con eventuales modificaciones.
- Apelaciones: Aprobación del PGT y publicación
- Depósito de las Actas en la Secretaría Comunal
- Envío a la Provincia y la Región para el consentimiento.

Respecto del silencio administrativo cabe establecer lo siguiente:

De acuerdo a la ley italiana el silencio administrativo no es un derecho adquirido, sino que se ha ido estableciendo como un antecedente específico para algunos casos. Aplicado por primera vez por una ley para la simplificación del procedimiento administrativo a fin de poner un freno a los procesos demasiado largos. En materias de urbanismo se aplica como un título que habilita para la construcción en un área dada: "Declaración de comienzo o inicio de una obra", sin dentro de un plazo de 30 días desde presentada la solicitud de un particular no hay respuesta por parte del organismo municipal correspondiente opera el silencio administrativo.

En el caso específico de la Región de Lombardía se han señalado 2 casos:
Edificación nueva y remodelación de un edificio existente.

Observatorio o Vigilancia del PGT por parte de ASSIMPREDIL :

La necesidad de adecuamiento de los entes locales a las disposiciones innovadoras introduce la disciplina de la planificación del territorio, la que prevé la dictación de un nuevo Plan de Gobierno del Territorio, ha llevado a ASSIMPREDIL, como ente representante de los derechos de los empresarios de la construcción de las provincias de Milán, LODE, Monza y Brianza a la constitución de un Observatorio sobre el estado de avance de los procedimientos de formación y estructuración de dichos planes.

Objetivo:

- Conocer los instrumento de planificación de la Comuna
- Monitoreo o seguimiento de la actividad planificadora de la Comuna
- Interacción con la administración pública en el procedimiento de redacción de las actas a través de la presentación de sugerencias y propuestas y la formulación de opiniones y observaciones.
- Individualización de las situaciones críticas del proceso.
- Información periódica a las empresas del resultado del seguimiento.

Monitoreo o Seguimiento:

Por medio de seguimiento se pueden vigilar especialmente 3 fases del procedimiento de la aprobación del plan regulador:

- Solicitud de la Administración de propuestas y sugerencias previo a la compilación del plano regulador.
- Formulación de una opinión sobre la elaboración del plano regulador por parte de los entes sociales y económicos de la Comuna.
- Inicio de la presentación de las observaciones sucesivamente a la aprobación de las Actas del PGT.

Situaciones Críticas observadas en el proceso:

- Poca disponibilidad de personal de la administración.
- Costos elevados para la elaboración del plano respecto a las posibilidades económicas de los organismos locales.
- Necesidad de una definición de los conceptos y método para la redacción del PGT.

Ventajas:

- Obtención de un instrumento urbanístico flexible
- Equidad en la planificación
- Adquisición de las áreas para una ciudad pública sin recurrir a la expropiación

Método y Propuesta de la Administración:

Adopción de un Proceso participativo.

- Evaluación puntual del estado de hecho actual mediante un censo urbanístico consistente en un análisis de estado de avance de los trabajos de construcción, de las áreas libres, para la actualización de los mapas y la definición de la estrategia planificadora.
- Posibilidad de inicio de un proceso de redacción del plano a nivel inter comunal.

Conclusiones:

De las consideraciones señaladas emerge que un buen gobierno del territorio está estrechamente relacionado a una correcta planificación urbana. Esto es alcanzable mediante:

- Completa evaluación del estado del territorio.
- Transparencia en las definiciones de las estrategias y políticas.
- Adecuada definición de las características de la intervención con una óptica de sustentabilidad ambiental y social.

Sr. Claudio de Alberti:

Seguridad en las Obras

Partiendo de la base que un accidente laboral es un drama para todos nosotros y para toda la sociedad las asociaciones del sector construcción se han auto impuesto el deber de tutelar la salud del trabajador considerándola como una responsabilidad social de la empresa.

Tecnología e Innovación :

- Visita técnica de vigilancia a las obras en construcción
- Pruebas de ruido
- Cursos de información y capacitación
- Cálculos de descargas eléctricas
- Documentación
- Protocolo de entendimiento.
- Consulta telefónica

Visita técnica de vigilancia a las obras en construcción:

Visita técnica de consejo y asistencia a las obras de carácter gratuito con el objetivo de señalar e identificar las irregularidades relativas a la seguridad e impartir en la empresa, talleres y lugares de trabajo la oportuna indicación para eliminar el riesgo relevante o aclarar las dudas que surjan al respecto.

Acompañar al propietario y/o al jefe de obra señalando en el lugar los problemas y las formas adecuadas de solucionarlos, esta acción no implica sanción alguna para la empresa.

Prueba de ruido:

Se trata de detectar el nivel de ruido en una obra, señalando el nivel de ruido y la necesidad de ajustarse a la normativa técnica establecida en el Decreto Ley 195 de Abril del 2006. Al mismo tiempo se dan a conocer las medidas necesarias para reducir la exposición del trabajador al ruido ambiental.

Cálculo de probabilidades de descargas eléctricas en una obra:

Este procedimiento se lleva a cabo mediante el software Zeus Plus, que determina las medidas que se deben adoptar dependiendo del volumen de la estructura metálica sobre la que se está trabajando. Calcula las posibilidades de recibir descargas de rayos. DPR 547/55, art 39 y DPR 462/01, art 2

Consulta telefónica a Assimpredil:

Al día se reciben entre 10 a 15 solicitudes de asesoría las cuales solicitan se aclaren dudas relativas a la normativa técnica o bien sobre las medidas a adoptar con carácter de prevención o protección, el comportamiento que se debe tener frente a los siniestros o frente a una inspección por parte de los inspectores de obra municipales.

Capacitación:

Todos los trabajadores deben ser informados sobre los riesgos que pueden enfrentar en su lugar de trabajo.

Assimpredil organiza permanentemente actividades y seminarios relativas a la capacitación en el aspecto de seguridad, la salud y la prevención del riesgo en el lugar de trabajo.

Consortio ANCE Energía

Frente a las necesidades actuales de manejo eficiente y ahorro de energía ha surgido la posibilidad de crear consorcios energéticos.

Esto implica una agrupación de empresas que se reúnen para aunar esfuerzos para comprar energías en el mercado logrando:

1. Obtener un precio más favorable.
2. Obtener incentivos establecidos por la ley italiana para aquellas empresas que se considerasen virtuosas en el manejo eficiente y ahorro energético, traducidos en la emisión de bonos por parte del estado.
3. Se otorgaran servicios para la certificación energética que determinará si una empresa cumple o no con los requisitos de manejo y ahorro de la energía.
4. Convenios con los gestores de las redes energéticas, facilitando la obtención más rápida de la conexión eléctrica.
5. Facilitar a los socios de estos consorcios el acceso a nuevas tecnologías y a información sobre innovaciones tecnológicas, las cuales hoy en día son muy difíciles de alcanzar por los consumidores.
6. Mejorar la calidad de la distribución de energía. Para lo cual el consorcio ANCE tendría su propia marca, la cual garantizaría una alta calidad.
7. Explorar nuevas fuentes de energías alternativas. Frente a este aspecto Italia se ha quedado muy atrás en el tema de las energías renovables ya que hay casos en que definitivamente no se producen en el país o están consideradas de alto impacto ambiental o paisajístico, lo que no gusta al público italiano.
8. El objetivo final es conseguir que los países sean declarados económicamente sustentables al igual que las empresas. Respecto de este aspecto tal vez bastaría con determinar si las naciones cumplen con las reglas establecidas en el Pacto de Kyoto.

Seminario OSMI - Borsa Immobiliare.

El encuentro se realizará en la sede de OSMI: Via Camperio 1, Milano

OSMI - Borsa Immobiliare - Organizzazione Servizi per il Mercato Immobiliare (Borsa Immobiliaria - Organización Servicios para el Mercado Inmobiliario)

Empresa Especial de la Cámara de Comercio de Milán, nace en el 1991 con la misión de responder a las exigencias informativas, de reglamentación y de transparencia manifestadas por el mercado inmobiliario. En los últimos diez años consolidó su rol de portavoz institucional en materia inmobiliaria por su específica sensibilidad de acoger las señales de tendencia o contra-tendencia emergentes en el mercado. La promoción económica inmobiliaria en los mercados extranjeros y la facilitación del encuentro entre la demanda y la oferta inmobiliaria, garantizando claras reglas de funcionamiento, asistencia y seguridad en las relaciones, son también parte de los objetivos de la misión empresarial de OSMI.

Contenidos del seminario:

- ¿Que pasa en Milán? (panorámica del mercado inmobiliario de la Provincia de Milán).
- Reglamentación del territorio en el ámbito inmobiliario y legislación vigente.
- Como poner en marcha un proyecto de desarrollo inmobiliario.
- Reglamentación del territorio en el ámbito inmobiliario y legislación
-

Sr. Giosuè Admiano, Chief Executive Officer de Adamiano Real State

Cosa succede a Milano ¿ Que pasa en Milan?

Hacia finales de los '90:

Durante este ciclo, hay un proceso muy activo de transformación de áreas agrícolas en urbanizaciones lo que tendió a crear barrios periféricos en los alrededores de la ciudad de Milán.

En tanto el proceso constructivo no tiene reglas claras siendo más bien de carácter artesanal con escasa atención al tema gestión lo que iba en desmedro de la calidad.

El enfoque de planeamiento urbano es genérico sin detalles y escaso control del tiempo, costos y calidad.

La Desindustrialización:

Al irse instalando el concepto de globalización en nuestro país se asistió al fenómeno de la emigración de las fábricas desde las zonas céntricas de la ciudad a otras áreas de la Lombardía, generando grandes vacíos ya que quedaron los edificios de las industrias sin darles un uso productivo. Junto a esto se generó un problema de carácter económico ya que quienes trabajaban en dichas fábricas perdieron sus empleos produciendo frustración y una crisis financiera, especialmente entre los años 1980 y 1990.

El Mercado:

Después de 7 años de depresión se buscaron nuevas áreas de desarrollo. A partir del año 2000 la creación de una moneda única dentro de la Comunidad Económica Europea disminuyó ostensiblemente el riesgo de inflación y pérdida del valor de la moneda lo que contribuyó a atraer a los inversionistas extranjeros.

La Financiación:

De estar regido por una lógica patrimonial el sector se transforma en una lógica reidual. Frente a la depresión y a la falta de liquidez el Estado se vio en la necesidad de vender en bloque una serie de edificios públicos generando por una parte una disminución del patrimonio público, creando un stock de inmuebles disponibles y una gran afluencia de dinero, surgiendo casi simultáneamente los fondos inmobiliarios.

Escenario actual y Tendencias a futuro:

Proyectos nuevos:

En los que se aprecia la participación de importantes arquitectos incorporando, la calidad y el diseño al valor agregado de los edificios.

- Bicocca 80.000 m2
- Nuevo Polo fierístico 2.000.000. m2
- Santa Giulia
- City Life
- La Citta della moda
- Ecocity Villasante

La tendencia para el futuro en materia de mercado y construcciones implica incorporar en los proyectos los siguientes conceptos:

- La demanda de construcciones de calidad
- La eco sustentabilidad, manejo y ahorro de energía
- Los proyectos sociales.

Reglamentación del territorio:

El urbanismo hasta hoy:

La normativa inmobiliaria sufre un cambio importante ya que de ser extremadamente rígida se flexibiliza porque hay un cambio criterios en tema de gestión del territorio urbano, la cúpula de la administración de la Comune, entiéndase alcalde más asesores políticos, definirán estrategias y políticas generales dejando el manejo del tema territorial a los expertos, quienes negociarán con el sector privado a fin de llevar a cabo las políticas establecidas de acuerdo a las reglas del mercado sin desmedro del aspecto social.

Surgen los siguientes instrumentos de carácter técnico para apoyar la nueva normativa:

- Plano de Construcción y Edificación
- Plano Regulador
- Norma Técnica
- Piani Attuativi.

Para el desarrollo Urbano en el futuro surge el concepto de Planificación Urbana:

- Plano del Gobierno del Territorio (PGT)
- Documento de Plano
- Plano de Servicios
- Plano de la Regla.
- Piani Attuativi.

Como se inicia un Proyecto de Desarrollo Inmobiliario:

Definición de la Estrategia de Inversión:

- Definición del capital: Cuanto, y como se quiere invertir.
- Duración: Período de Tiempo que va a tomar llevar a cabo el proyecto, desde su concepción hasta la entrega del proyecto terminado.
- Rendimiento: Estimación de los beneficios que se pretende obtener con el proyecto.
- Estudio de Mercado: Realizar un estudio de mercado a nivel general y local.

Factores de Riesgo Inmobiliario:

- Riesgo de mercado: Se debe determinar el riesgo para el inversionista
- Riesgo Financiero: Riesgos de mercado.
- Riesgo de liquidez e Inflación: pérdida de valor adquisitivo y aumento de costos.
- Riesgo de Gestión: Falta de capacidad de gestión de quien administra el proyecto.
- Riesgo Legislativo, puede que la normativa varíe durante el período que dure la realización del proyecto.
- Riesgo Ambiental. : Cuando se trata de terrenos ocupados previamente por industrias hay que realizar un proceso de saneamiento, generalmente de alto costo.

Fase de Adquisición:

Individualización del terreno, recopilación de datos sobre precios y costos, determinación de elementos cualitativos del lugar en que se va a construir y comparación con las estrategias de planeamiento urbano señaladas por la administración comunal. Planificación de carácter urbano, legal y temas de financiamiento de la obra, y finalmente adquisición del terreno.

El desarrollo del Proyecto Inmobiliario.

1. - Gestión estratégica, valorización y estudios de factibilidad. En esta etapa se definen las estrategias a seguir frente a un proyecto. , para lo cual habrá que considerar los siguientes aspectos:

- Vender y ganar dinero.
- Rehabilitar o construir.
- Crear un proyecto nuevo derribando lo anterior.

2.- Gestión del proyecto, implementación, proyección, planificación y control.

3.- Gestión de Construcción: Desarrollo de la planificación.

La organización de trabajo para llevar a cabo la construcción de un inmueble está muy especializada, ya que hay un profesional diferente para cada etapa de gestión, ya no se considera que un solo profesional abarque todas las etapas del proceso. Si bien esto puede implicar una reducción de las utilidades estas serán constantes.

Post Venta:

Hoy en día y como una forma de evitar la pérdida de valor de las vivienda por el paso de los años y el desgaste de los materiales se incluye un sistema de mantención de los edificios. Esto tiene como consecuencia lógica la mantención y resguardo de la inversión.

Reunión con la Comune de Milano 23.05.07

Director Sr. Paolo Simonetti, Arquitecto
Dirección General para el Desarrollo del Territorio
Sector de Planos y Programas Ejecutivos para la Construcción

La ciudad de Milán se estructuró como una ciudad industrial sobre la base de la industria del acero. Hoy en día las áreas que estaban destinadas al uso de esta industria pesada, en el centro de la ciudad, salieron de Milán y dichas zonas se están transformando en áreas de servicios y residenciales. La idea es atraer a la gente a vivir dentro de la ciudad a fin de facilitar la conectividad y transporte.

Milán tiene más de 188 municipios, 9 distritos y 181 Km². En la ciudad duermen aprox. 1.300.000 y trabajan a diario mas o menos 3.800.000 personas, lo que determina una población flotante de 2.800.000 personas.

Plano de Uso del Suelo

El último Plan Regulador se aprobó en el año 1953 y la 1ª Variante el año 1980.

El año 1992 Aparecen nuevas leyes que permitían modificar las leyes Nacionales, abriendo las posibilidades a nuevas herramientas de planificación.

En 1995 Se inicia el Programa de Recalificación Urbana, que incluiría:

- Programa de Renovación Urbana. (PRIU)
- Programa de Recuperación Urbana. (PRU)
- Programa de Recalificación Urbana y Desarrollo Sostenible. (PRUSST)

Todos ellos permiten modificar las reglas del Plan de Uso de Suelo, lo que a su vez permite entre otros factores:

- Recuperar el mercado inmobiliario urbano
- Admitir a propuesta una serie de proyectos innovadores.
- El retorno de los inversionistas.
- Recaudar más ingresos para la comuna que permitirán solventar modificaciones de carácter social.

Estrategias de Modificación Urbana.

Principales hitos de modificaciones urbanas en Milán:

Ferrocarriles By Pass Project 1984:

Hasta el año 1984 el tren pasaba sobre el centro de la ciudad, hoy en día transcurre bajo suelo y se conecta al metro.

Áreas Verdes: 9 Parques para Milán

En 1994 se estableció la necesidad de crear áreas verdes ya que la cantidad de metros² de áreas verdes por habitante era en extremo baja, a fin de superar este déficit se planificó la creación de 9 parques para la ciudad de Milán. Estas áreas se han localizado en las zonas que correspondían a líneas de ferrocarril y en la zona de la refinería.

Estrategias:

Los objetivos de este marco estratégico de planificación unificado tiene por objetivo fundamental unir los intereses económicos con la distribución de las áreas urbanas de acuerdo a las necesidades de la ciudad.

A fin de lograr estos objetivos ha surgido la necesidad de privatizar algunas zonas por lo cual ha sido necesario entrar a negociar con el sector privado para así disponer de los recursos necesarios para poder invertir en la modernización de la ciudad permitiendo al sector privado intervenir en esas modificaciones.

Requisitos para poder modificar:

1. - Las modificaciones deben estar consideradas en las Nuevas Estrategias de Desarrollo de la Ciudad.
- 2.- Los proyectos deben someterse al marco regulatorio.
- 3.- El desarrollo de proyectos debe seguir los principales ejes de infraestructura.
- 4.- Los lugares y áreas para construir están señalados en los planos reguladores y deben respetarse (no se puede construir en cualquier parte)
- 5.- Las características de las nuevas construcciones están también definidas.
- 6.- El metraje destinado a distintos usos también está definido y deberán atenerse a él.
- 7.- Volver a tener 1.700.000 habitantes.
- 8.- Se consideran nuevas herramientas para promover la inversión privada: Programas Integrados de Intervención (PII)
- 9.- Tanto el sector privado como público pueden hacer propuestas.
- 10.- Reglas fijas y claras con márgenes flexibles de negociación para el sector público y privado.
- 11.- Plazos más cortos de decisión e implementación.

No se pretende alterar las reglas del mercado sino más bien facilitar el acceso al mismo de terrenos que no estaban dentro del mercado.

El sector privado tiene la facultad de sugerir proyectos a la Comuna los cuales deberán respetar el marco regulatorio establecido. Se estima que en Milán hay 1.000.000 de m2 declarados como Área de Transformación Urbana.

AL presentar un proyecto se deben tener presente las siguientes condiciones:

1. Promover el uso del transporte público:
 - Se deben considerar la creación de vías para transporte público, ya sea metro, tranvía, líneas de buses, etc.
 - Se deben establecer beneficios para el uso del carné de transporte mensual.
 - Esta es una política pública agresiva porque la ciudad de Milán no puede asumir más desplazamiento de transporte privado.
2. Desincentivar el uso de transporte privado, para lo cual por ejemplo no se permite construir estacionamientos en el centro de la ciudad.
3. Promover el uso de viviendas en el centro de la ciudad.

Todo esto se deriva de la circunstancia de que en Milán durante los últimos 10 años el sector privado no construyó nada, sin embargo las necesidades de la ciudad siguieron creciendo, ya que si hubo construcción con subsidio estatal.

En la actualidad si bien la necesidad de nuevas construcciones es enorme la ciudad de Milán no estaba lista para construir de forma inmediata ya que era necesario preparar las áreas destinadas a la recalificación. La demora de un programa general de recalificación se debió a la necesidad de planificar con calma un proyecto de ciudad que fuera adecuado para cumplir y abarcar las necesidades de la ciudad en el futuro.

Existen reglas claras que han determinado una serie de parámetros definidos los que permiten a la Comune di Milano entrar a negociar con el sector privado sobre los lugares en que se va a construir, las características de las construcciones, los servicios públicos que es necesario cubrir, la cantidad de habitantes que va a usar el proyecto, las áreas destinadas a oficinas, áreas verdes y residenciales que abarcará el proyecto, etc.

El Proyecto:

Por regla general se presenta un proyecto preliminar el cual abre el procedimiento y en el que se hace presente el destino que se intenta dar al terreno que se está transformando, siendo la Comune quien en definitiva decidirá si opera el cambio de uso o no. Dentro de este anteproyecto debe incluirse el proyecto de infraestructura y el proyecto de saneamiento del terreno con las pruebas de laboratorio requeridas. Este proyecto debe ser presentado por el propietario del terreno con su arquitecto.

El proyecto definitivo puede ser presentado una vez aprobado el anteproyecto por la Comune, dentro de un año.

El costo del saneamiento siempre es altísimo dado el nivel de contaminación química del terreno ya que eran zonas de carácter industrial en las cuales se realizaban procesos altamente tóxicos, utilizándose incluso los materiales industriales de desecho para rellenar el terreno.

¿Cuál es la política del Comune de Milano en materia de vivienda social?

1. En primer lugar el Estado, quien actuaría por sí mismo.
2. Se considera la participación del sector privado con subsidios
3. Se promueve poner a disposición nuevas áreas para poder construir, se espera lentamente cumplir con las necesidades sociales de la ciudad.

La ciudad de Milán se caracteriza por no tener una diferenciación de clases sociales, lo que queda de manifiesto en el Plan Regulador, el cual en ningún caso beneficia al sector privado.

Se establece que la vivienda social debe tener no más de 90 m² netos y no más del 40% de la vivienda puede estar destinado a zonas no habitables, ejemplo los balcones.

En el caso de los reciclajes de edificios es el propietario del mismo el que decide que se va a hacer con su propiedad.

Respecto de los edificios históricos no pueden cambiarse las fachadas ya que se encuentran reguladas y tienen una Vinculación Ambiental.

Permisos de Edificación:

Se pagan 60 euros por m²

No se paga en caso de:

- Reciclaje
- Vivienda Social.

EIRE 24.05.07

EIRE 2007 EXPO ITALIA REAL ESTATE:

EIRE se ha afirmado en un breve periodo de tiempo como el evento italiano dedicado al real estate*, tomando una posición de privilegio entre las principales ferias europeas e internacionales dedicadas al sector inmobiliario.

El crecimiento de un 27% en relación a las áreas de exposición y de un 24% en relación al número de visitantes presentes en la feria durante la última edición, muestran con claridad la utilidad que tiene para el mercado de esta importante manifestación.

EIRE constituye un espacio privilegiado para la administración pública así como para los propietarios de áreas o patrimonios inmobiliarios que tienen la necesidad de atraer operadores e inversiones italianas y extranjeras para los fines del desarrollo y de la recalificación territorial y urbana.

EIRE se presenta como el lugar ideal para las distintas empresas y operadores que buscan promover su propio know - how, presentarse y posicionarse en el mercado inmobiliario.

Algunos datos de la pasada edición:

- 333 expositores
- 29.370 m2 de superficie expositiva
- 12.436 visitantes/ operadores del sector presentes en la feria

*Real Estate: de término anglosajón derivado de “real” = “bien” y “estate” = “inmueble”. Se usa para definir en su acepción más amplia al sector inmobiliario

- Importantes experiencias en términos de recalificación y desarrollo inmobiliario
- Posibilidades y oportunidades de inversión en las distintas ciudades italianas
- La transformación de los patrimonios inmobiliarios públicos y las más significativas experiencias realizadas en este segmento de mercado en el ámbito de la cesación del uso del patrimonio inmobiliario por parte del Estado, de la valorización, de los procesos de financiarización y del encargo de los servicios de gestión a empresas especializadas.

- Property Company y empresas especializadas que se formaron en Italia como consecuencia de las operaciones de spin off o de adquisición de patrimonios inmobiliarios a terceros
- Los resultados obtenidos a través de procesos de financiarización inmobiliaria realizados por entidades bancarias, fondos de inversiones, inmobiliarias e importantes grupos industriales
- Novedosas experiencias términos de gestión de los patrimonios inmobiliarios por cuenta de terceros (Property Management)
- Medidas y resultados conseguidos a través de los procesos de externalización de los servicios a edificios, organizaciones y personas, es decir, las formas más consolidadas de realización del Facility Management
- Empresas constructoras
- Realización de proyectos
- Sistemas de información
- Nuevas tecnologías aplicadas a los edificios

SEMINARIO ANCE DESARROLLADO DURANTE LA FERIA EIRE 2007.

Presentando el seminario el profesor de la Universidad de Roma Sr. Varelli plantea como conceptos básicos para las ciudades modernas los siguientes:

- El retorno de la creatividad
- La elaboración artística adaptada a las nuevas realidades
- Calidad
- Infraestructura: Conectividad y movilidad
- Nuevo concepto de ciudad incorporando las zonas periféricas a la vida urbana central.

- Se debe a una lógica comprensiva del territorio, no se deben extender aún más las ciudades, es preciso incorporar las periferias a la ciudad central.
- Movilidad económica y social: Esta es una demanda nueva y distinta a las estructuras sociales que había en el pasado y debe ser plenamente incorporada a las estructuras de la ciudad.
- Incluir más tecnología en los sistemas constructivos: Sistemas de aislación térmica y acústica y construcciones antisísmicas, por señalar algunos.
- Demoler y sustituir, respetando el valor arquitectónico, son premisas básicas para aumentar el volumen residencial disponible.

Ciudades para el futuro

Solo en ciudades como Milán es posible reunir a los arquitectos, ingenieros y proyectistas y poder analizar y pensar en conjunto como debe ser la ciudad que se quiere para el futuro incorporando nuevos conceptos sociales y económicos imprescindibles para mejorar la calidad de vida presente y prepararnos para absorber los cambios que serán necesarios para la ciudad en que vivirán las generaciones que vienen. Es fundamental tomar en consideración todos los factores que intervendrán para hacer una ciudad más amable, que no pierda el sentido de la estética y sea digna para sus habitantes.

Es preciso tener presente la capacidad económica de las personas.

Esta ciudad moderna debe estar plenamente integrada en términos de infraestructura, servicios y conectividad, con un manejo eficiente de la energía. Para lograr estos objetivos es fundamental que los entes públicos y privados trabajen coordinados y con una finalidad de bien común.

El mercado debe adaptarse a la ciudad y no a la inversa.

La administración, si bien tiene una normativa establecida que fija un proyecto definido de ciudad, tiene la capacidad de flexibilizar sus reglamentos negociando con los privados, siempre que ello no implique un desmedro para los ciudadanos a favor del mercado inmobiliario.

La periferia es hoy un problema, pero también un recurso para el proyectista para crear una nueva ciudad.

La ciudad debe pensarse de una manera diversa incluyendo las necesidades de los distintos grupos sociales, así como los niños, la tercera edad y los inmigrantes.

La vivienda debe ser modular:

EL espacio interior debe ser fluido y debe tener la capacidad de poder adaptarse a las variaciones que afectan al núcleo familiar o a los habitantes de la casa.

Gino Cordutti: arquitecto.

Diseño urbano hoy

La ciudad antigua era conocida manejable en la cual se respetaban los estratos sociales pre establecidos, en tanto la ciudad actual tiene una escala poco humana, basada en conceptos de ingeniería sin un diseño determinado y ordenado previamente, siendo en extremo dinámico y en permanente extensión.

Para que una ciudad pueda proyectarse hacia el futuro es preciso diseñar un tejido básico que contenga toda la calidad del concepto tradicional de familia adaptada a las realidades sociales actuales. Se deben incorporar áreas verdes que tiendan a mejorar la calidad de vida de los habitantes otorgando alternativas para el disfrute del tiempo libre de forma sana.

Stefano Cordechi: Arquitecto.

El problema actual es la necesidad de economizar espacio, por lo que muchas veces es necesario usar la simetría para potenciar el espacio, ya que la simetría permite soluciones arquitectónicas y constructivas más económicas.

Hoy es necesario utilizar elementos constructivos que colaboren en el manejo del ahorro de la energía, como por ejemplo manejando los elementos climáticos y geográficos a favor de la vivienda.

En el caso de estar en un contexto histórico, el diálogo con la antigüedad es ineludible, el patrimonio arquitectónico y cultural valioso debe ser rescatado.

VI. BENEFICIOS DE LA MISIÓN

CONCLUSIONES:

Milán es una ciudad envejecida en la cual no se han implementado las medidas necesarias para transformarla en una ciudad adecuada a las necesidades urbanas de hoy en día, en gran medida debido a la escasa flexibilidad de su marco regulatorio urbano.

A fin de superar años de atraso en materia de desarrollo integral urbano se han dado pasos notables hacia una flexibilización de la normativa de uso del suelo para promover:

- La inversión por parte de privados
- La Recuperación de la ciudad
- La Recuperación del mercado inmobiliario urbano.
- La Incorporación de innovaciones tecnológicas en las nuevas viviendas, oficinas y servicios públicos a construir.
- La Incorporación de sistemas de manejo y ahorro de energía.

Es básico para lograr la implementación de políticas de mayor desarrollo de las ciudades invitar a participar al sector privado, ya que por una parte, la administración carece de los recursos necesarios para llevar a cabo grandes mejoras, y por otra, los privados podrán intervenir en aspectos en que el gobierno no tiene la capacidad tecnológica para intervenir.

El concepto de recalificación urbana tiene por objetivo aprovechar terrenos que se encontraban dentro del límite urbano y que tenían por definición un uso industrial, los cuales ya no albergaban las industrias para los cuales habían sido definidos.

El proceso de recalificación urbana tiene por objetivo el crear una ciudad sustentable, habitable y manejable a escala humana que sirva ahora y en el futuro.

Es preciso dejar claro que si bien las necesidades en materia de proyectos nuevos son grandes, el terreno dentro del anillo de la ciudad es escaso y el proceso para proceder a la recalificación urbana es lento e incluso puede ser calificado de engorroso, lo que añade un factor de incerteza al proceso de construcción.

Al ser terrenos que correspondían a industrias pesadas están por lo general bastante contaminados debiendo pasar por el proceso de saneamiento antes de que pueda obtenerse un permiso de edificación.

Los procedimientos de saneamiento o descontaminación de un terreno son caros, lentos y están sujetos a una serie de requerimientos científicos y legales que deben ser cumplidos como requisito previo a obtener una recalificación de suelo.

Los conceptos de desarrollo sustentable y manejo eficiente de la energía, están incorporados en el consciente colectivo de los habitantes de las ciudades europeas y los Milanese consideran que el hecho de incorporar estos elementos a su vivienda, le otorga a ésta un mayor valor agregado.

La conectividad, entendida como, la capacidad de conectar un punto con otro dentro de la ciudad, en el menor tiempo posible, sin disminuir la calidad de vida de los habitantes de la misma, es un elemento fundamental para el diseño de las ciudades modernas. Es preciso que el lugar de trabajo y la vivienda del trabajador se encuentren a una distancia razonable en tiempo y espacio.

La infraestructura y los servicios públicos de una ciudad deben diseñarse junto a los proyectos de desarrollo urbano, ya que debe considerarse como un eje fundamental en el adecuado funcionamiento de la misma.

La administración de la ciudad debe velar, porque el diseño de la ciudad incorpore todos aquellos elementos necesarios para mejorar la calidad de vida de los habitantes actuales de la misma, y prever las necesidades que podrían surgir para las generaciones del mañana.

Al planificar la renovación urbana de una ciudad existente se deben tener en consideración el patrimonio arquitectónico y cultural existente, el cual debe ser preservado ya que constituye parte de la esencia y de la historia de la ciudad.

En el proceso de renovación urbana es preciso no olvidar el aspecto socio cultural y económico de los habitantes de una ciudad a fin de que esta sea útil y amigable para quienes viven en ella.

El diseño y la creatividad son el reflejo de la historia de los pueblos y estos conceptos si bien deben adaptarse a las necesidades de las personas no deben ser sacrificados en pos de un progreso que no representa la idiosincracia de su pueblo.

Comentarios:

Alfredo Berhmann:

Lunes 21.05.07

A primera hora se visitó el barrio Naviglio donde se tuvo la oportunidad de recibir la primera información de un usuario respecto de la política habitacional e inmobiliaria de los últimos 20 años: Se trata de un chileno radicado en Milan desde el año 1986, estudiante de arquitectura de la UCV. Al momento de su llegada su salario era de 600 Euros y el arriendo era de 100 Euros, equivalente en Liras Italianas de la época. Hoy por hoy, 20 años después, gana 1.200 euros y paga de arriendo 700 euros.

En otras palabras el costo de vivienda se ha disparado notablemente, lo cual confirma la existencia de una política social antimercado.

También pudimos conocer las políticas municipales para conservar la identidad de los barrios originales (conservar y renovar las fachadas de los inmuebles, sin pago de permisos ni derechos), manteniendo la homogeneidad de colores, construcción de estacionamientos subterráneos en los condominios, readecuación de estos, etc.

En cada Municipio hay un departamento especial para atender y fiscalizar este tipo de proyectos sin costo adicional para los propietarios.

No alcanzamos a averiguar si existía algún tipo de subsidio adicional o financiamiento especial para renovar estos edificios que contienen entre 6 y 30 viviendas.

Adquirimos una visión general de este sector de Milán que tenía características portuarias e industriales así como también áreas de servicios en plena etapa de transformación a área mixta.

2.- A continuación concurrimos a una obra en el sector de la Ex Fiera de Milano, siendo recibidos por el ingeniero administrador de la constructora Mangiavacchi, Stefano... Pudimos observar una faena más bien contradictoria con respecto a nuestra legislación medioambiental y de prevención de riesgos, bastante desordenada en cuanto a su logística y transporte interno de materiales y muy sucia en términos de polvo en suspensión.

A cambio de eso, el profesional demostró mucha idoneidad y apertura, lo que permitió obtener bastante información sobre el diseño y su perfeccionamiento paulatino en obra, lo que ha tenido un efecto importante en aumento de los plazos y costos. Es destacable que a pesar de todo, pudieron construir la obra gruesa de 3 edificios de 11 pisos cada uno en 6 meses (Enero a Junio de 2005), con plantas estimadas de 25m x 25m. Lo novedoso para nosotros fue conocer un sistema cilíndrico de moldajes de cartón de aproximadamente 1" de espesor, que permite dejar un hormigón a la vista muy bien afinado. Convendría asimilar esta tecnología absolutamente aplicable en nuestro país y es probable que de bajo costo.

Esta novedad a la que se agregan losas y rellenos de materiales aislantes plásticos de hasta 40cm de espesor, contrasta con un muy mal diseño de las persianas de los ventanales, las que fatalmente se agruparán a la salida de los corredores de la parte externa del edificio.

No es sorpresa entonces que se necesiten más de 12 meses para hacer, en forma muy desordenada y arrítmica las terminaciones, que sí incluyen una importante aislación térmica y acústica, con rellenos de ladrillos huecos y una importante cantidad de plástico.

El complejo tendrá 25 departamentos por edificio y sendas oficinas para la empresa misma y otros usuarios.

3.- En la tarde fuimos a una reunión en las oficinas de la OMNI Inmobiliaria. En la cual expuso su proyecto principal uno de los tres dueños de la Empresa Inmobiliaria Adamiano, el cual dejó a los miembros de la misión bastante confundidos respecto a la transparencia del mercado inmobiliario, ya que se mencionaron cifras demasiado inalcanzables para los niveles de precios e inversión hasta ahora conocidos por nosotros.

Sí se logró entender que la industria había estado paralizada por más de una década, sin planificación ni rumbo después de la crisis industrial que trajo consigo la globalización.

El proceso de normalización fue extremadamente lento debido al poder político y la estatizadora legislación acumulada en la década de los '70 y los '80.

Recién a mediados de los '90 se logró reconocer que el sector público (sin fondos a esas alturas) necesitaba del sector privado para recibir la gestión y el financiamiento de los proyectos, no obstante la burocracia aún era enorme y no permitía concretarlos.

Lo anterior fue detallado por el expositor Adamiano Giosué y contrapreguntado por los componentes de la misión, tipificando el proyecto de transformación de una ex planta de la FIAT, en un predio de 280.000 m², adquirido en 2001, comenzando las obras de demolición y construcción de nuevas naves semi industriales en 2002 y terminándolas en el 2008. todo esto mediante la gestión propia de los dueños a través de cuatro empresas del grupo, cada una autónoma en su especialidad (ingeniería y construcción, gestión e inmobiliaria)

Martes 22.05.07

4.- Seminario realizado por ASSIMPREDIL ANCE (Asociación de Constructores Inmobiliarios de la Provincia de Milano), que cuenta con 8.000 empresas socias.

El seminario se realizó en una sala muy apropiada y traducidas por 2 intérpretes que se justificaron plenamente y borraron totalmente mis dudas al respecto.

Después de una calurosa bienvenida dada por el Abogado Andrea Lavorato, con quien compartimos intensamente visiones, experiencias y críticas.

En primer lugar expuso el Sr. Roberto Caporali quien narró la experiencia italiana con respecto a la normativa rígida en extremo que solo causó confusión y frustración con sus leyes teóricas, sin que la autoridad pudiera ponerlas en práctica, hasta que debieron reconocer que inmovilizaban el desarrollo de los proyectos que se deseaba fiscalizar.

En segundo lugar expuso el Dr. Stefano Cera sobre la eficiencia energética, tema en la que no aportó nada nuevo a los chilenos, salvo en la calificación europea B de >50Kwh/m² y que los costos de las empresas todavía estatales son excesivamente altos y políticamente manejados.

Con posterioridad expuso la abogada Sra. Samanta Ricco, que se refirió a la legislación inmobiliaria destacando que el principio esencial que se busca a través de esta norma es asegurar la EQUIDAD Esencial.

Finalmente expuso el arquitecto Sr. Claudio Alberti sobre lo que han avanzado con los sindicatos en materia de responsabilidad social empresarial. Incluyen en estos temas seguridad, capacitación e información. Desde nuestro punto de vista la Cámara Chilena de la Construcción está mucho más avanzada que ellos en estos temas.

5.- Por la tarde concurrimos a otra obra ubicada en la "Tortona", donde se nos explicó el proceso de descontaminación, o saneamiento del suelo y la primera aplicación en Milan de una técnica para recuperar energía para climatización mediante el aprovechamiento de aguas subterráneas.

También se avanzó bastante en la discusión de costos de obra, limitantes de la ordenanza, precios y condiciones de arriendo y ventas, etc. No se entregó información escrita de este proyecto mixto que consta de talleres, una parte comercial y otra habitacional. El período de ejecución será de 24 meses.

6.- Miércoles 23.05.07

Asistimos al Municipio de Milano a escuchar una conferencia dictada por el Director de Sector de Desarrollo Arquitecto Paolo Simonetti.

Su selecta y documentada exposición, permitieron, por fin, entender cabalmente la filosofía de la aplicación política en el sector inmobiliario. Cada miembro de la misión pudo a su vez preguntar libre y ampliamente sobre aspectos que no habían quedado claros en las anteriores visitas para poder determinar realmente como funciona el sistema de la ciudad de Milán. Explicó el Arq. Simonetti que después de la crisis el sector tardó más de una década en recuperarse retomando un dinamismo que se espera incrementar a partir de ahora en que el territorio está catastrado y existen sendos ante proyectos aprobados que otorgan plazos de hasta 10 años para su total realización.

7.- Jueves 24.05.07

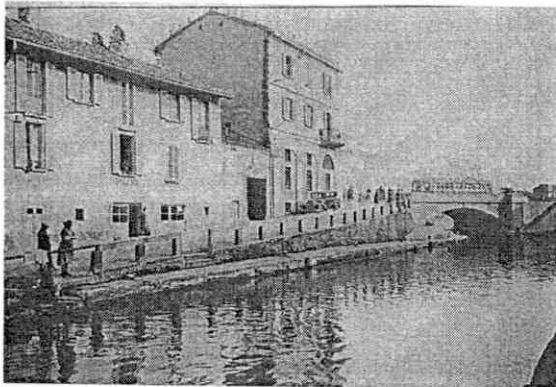
Asistimos a la feria EIRE.

Recorrí durante 2 horas y media dos pabellones (4 y2) lo cual fue muy interesante.

VII ANEXOS

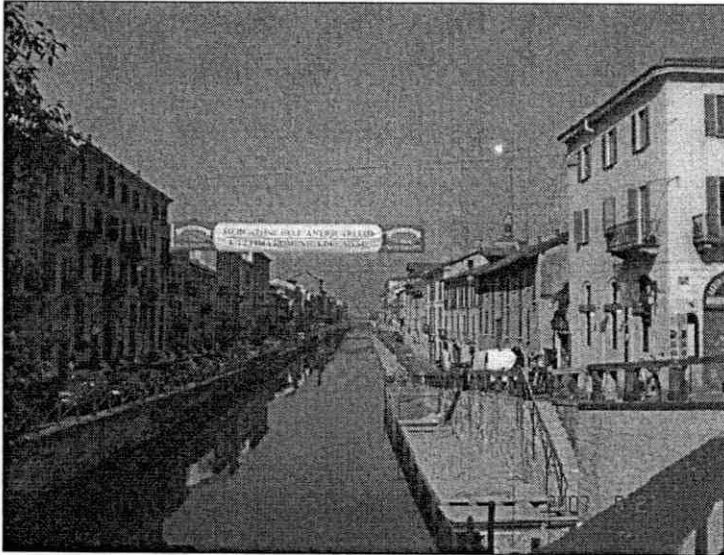
Visita al barrio del Naviglio

Foto Aérea del Naviglio.



Naviglio Pavese 1930

El barrio del Naviglio se creó a partir de un canal que permitía el transporte de áridos y materiales de construcción y acopio en los alrededores de dicha dársena. Como tal tiene un origen industrial que con los años dejó de prestar servicio de transporte, hoy en día el barrio se encuentra dentro del área de recuperación urbana por lo que los edificios de la zona están siendo reciclados. En el caso de las bodegas y sistemas de acopio están siendo demolidos para dar paso a construcciones nuevas.



Naviglio 2007

Proyecto Magolfa:

Ubicación del Proyecto:

La ubicación es en la "via Magolfa", la cual se encuentra entre el Naviglio Grande y el naviglio Pavese en la parte histórica de la ciudad de Milan.

El proyecto tiene su origen urbanística en un "Piano Particolareggiato" de Iniciativa comunal.

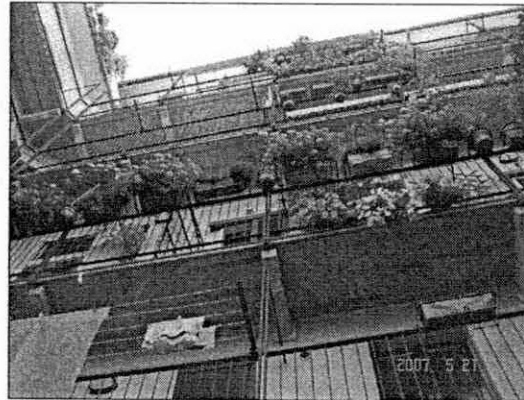
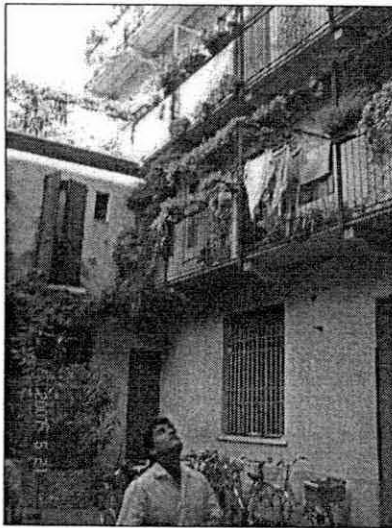
Características del Proyecto:

1. El proyecto se inspira a la arquitectura histórica local y respeta lo previsto en el plan urbanístico, así como respeta los vínculos estéticos
2. impuestos por el sector "Beni Ambientali" del Comune Di Milano y La Sovrintendenza Ai Monumenti que es una institución a nivel nacional.
3. Los edificios serán construidos con las mejores técnicas que se pueden utilizar hoy día.
4. El proyecto comprende un conjunto de edificios con un patio jardín central.

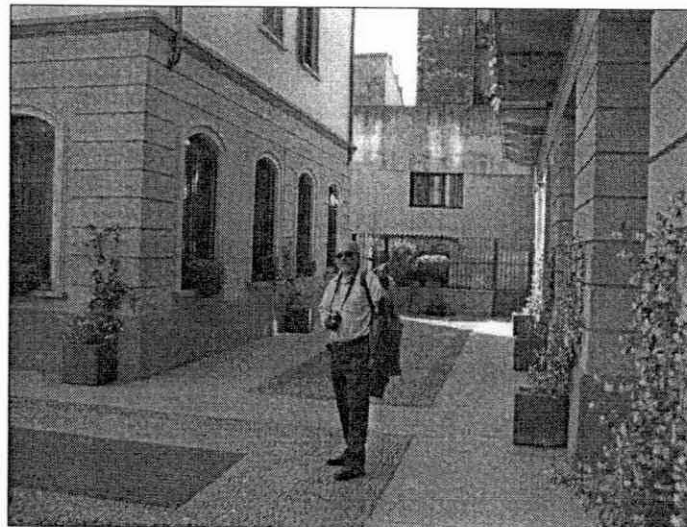
Volumen y superficie del Proyecto:

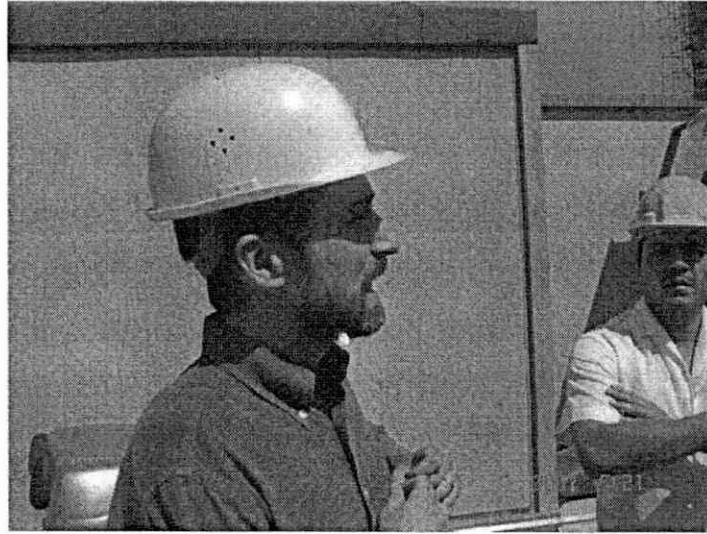
La superficie autorizada es de 4800 m² mientras que la superficie total con todos los complementos que no se contabilizan en la superficie comunal es de 8500 m² más dos pisos con estacionamientos para 156 autos.

Se han previsto 60 unidades habitacionales que van de los 50 a los 120 m².

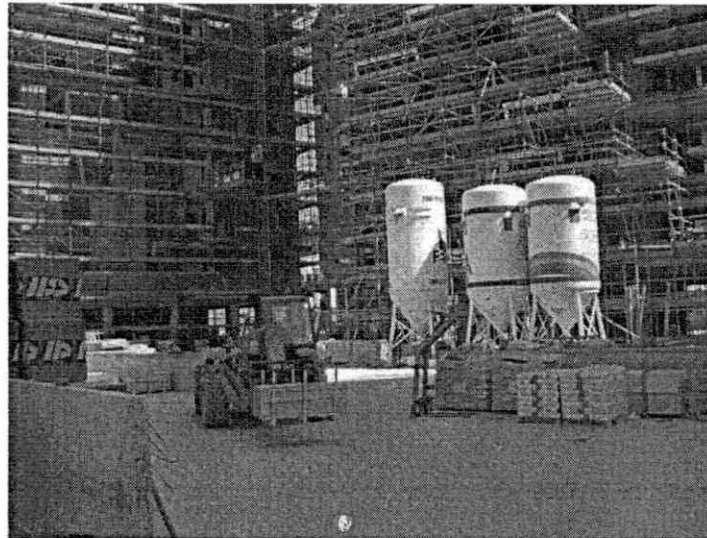


Reciclaje de Edificios edificio restaurado con todas las características arquitectónicas originales , inclusive colores, pero con estacionamientos y bodegas.

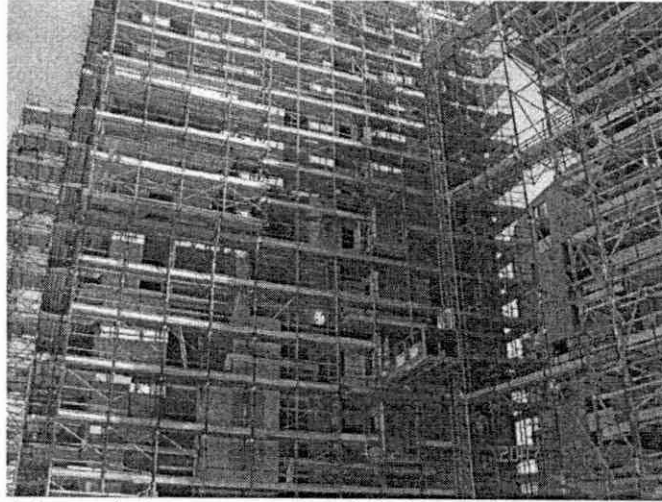




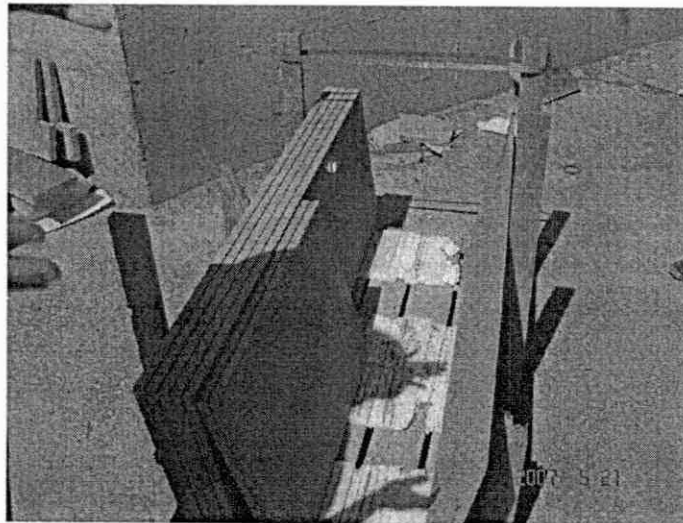
Ing. Stefano Darbesio, habla castellano, mostrando la obra de edificación de la Constructora Marcora (darbesio@marcoracostruzion.spa.it), en etapa de terminaciones;



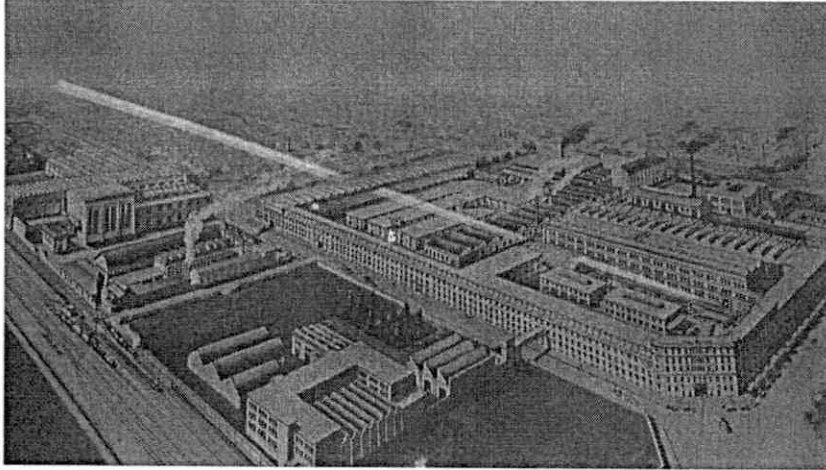
Obra de Constructora Marcora, mostrada por el Ing. Stefano, muestra andamios metalicos en todas las fachadas del edificio revestido en marmo que esta sendo transportado en patio de acopio;



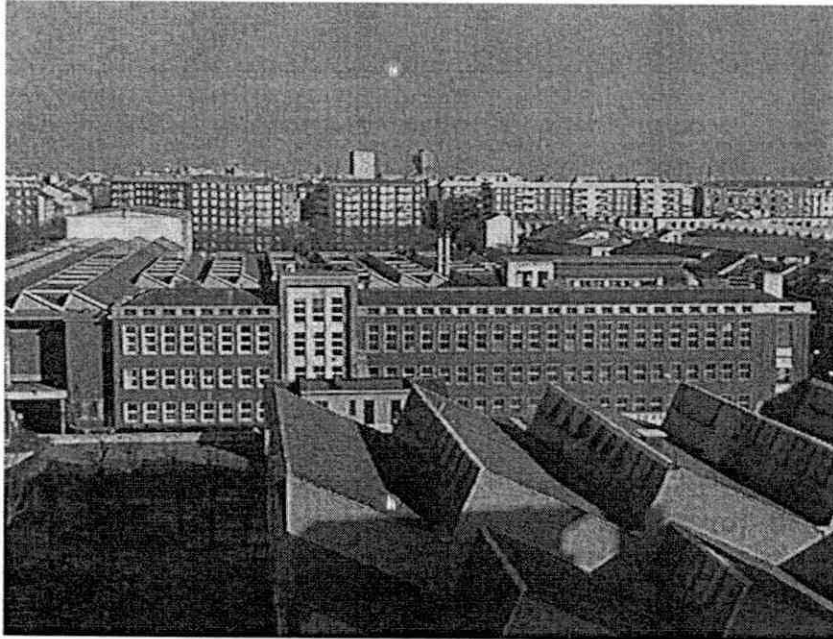
Muestra sistema de transporte vertical de la misma obra, con puentes de comunicacion entre edificios del mismo proyecto, ademas los andamios metalicos



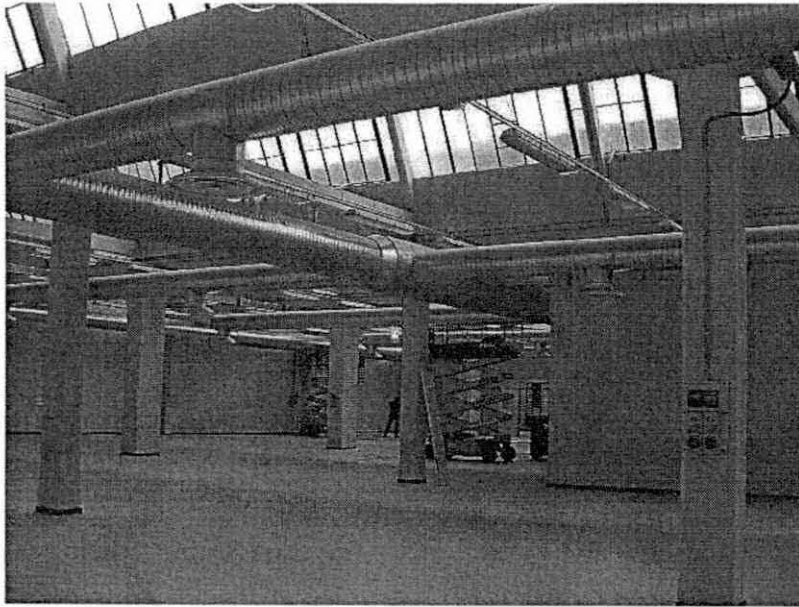
Visita Barrio TORTONA



Vista Fabrica Ansaldo 1930



Vista Fabrica en la Actualidad, hoy en día este edificio ha sido destinado a una serie muy diversa de su origen industrial, entre las entidades que alberga hoy en día se encuentra el taller del Teatro La Scala de Milan y un museo.

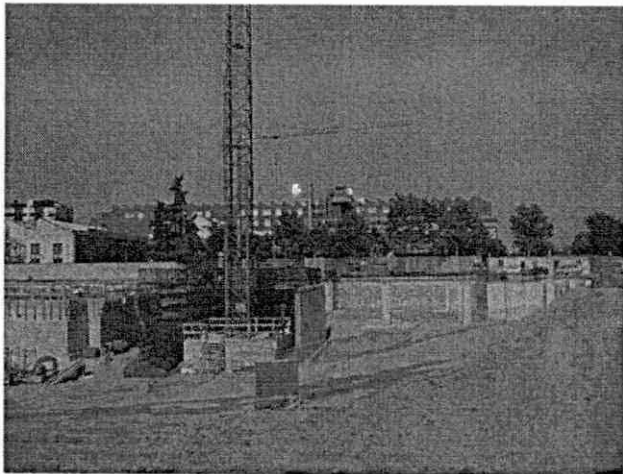


Se acompaña CD con la serie de proyectos de intervención , recuperación y recalificación urbana aprobados por el Comune de Milano, los cuales se encuentran en diferentes fases de desarrollo.

Visita a obra empresa Mangiavacci Via Tortona 37 22.05.07

COMUNE DI MILANO - VIA TORTONA n° 37	
LAVORI:	EDIFICAZIONE DI UN COMPLESSO COSTITUITO DA n° 2 FABBRICATI A DESTINAZIONE INDUSTRIALE - ARTIGIANALE ED UFFICI COMPRESIVI DI AUTORIMESSA PERTINENZIALE
PERMESSO DI COSTRUIRE:	n° 000041 del 11-03-2006 DIA variante part. gen. n° 30727/2006 del 17-01-2006
COMMITENTE:	RC27 spa - P.L. S. Erasmo 4 - Milano RAZZA LONELLINA spa - via Beba 3 - Milano
PROGETTISTI:	
PROGETTISTA ARCHITETTONICO:	Arch. Matteo Jona - Milano via Appiani 9/1 Ord. Arch. Prov. Milano n° 11376
PROGETTO E D.L. STRUTTURALE:	BCV PROGETTI spa Milano via S. Orsola 1 Dott. Ing. Alberto Visiani - Ord. Ing. Prov. Varese n° 455
PROGETTO E D.L. IMPIANTI:	PLANNING spa Monza (MI) via Spalato Pindo 10 Dott. Ing. Gian Luigi Marazzi - via Spalato Pindo 10 Ord. Ing. Milano n° 16411
CONSULENZA URBANISTICA:	URB.A.M. spa - Milano via Davanzati 15
COORDIN. DELLA SICUREZZA IN FASE DI PROGETTAZ. ED ESECUZ.	Dott. Ing. Carlo Bossi - Pavia via Del Carmine 5 Ord. Ing. Pavia n° 888
DIRETTORE DEI LAVORI:	URB.A.M. spa - Arch. Francesco Moglia Milano via Davanzati 15 - Ord. Arch. Varese n° 821
IMPRESE ESECUTRICI:	ATI: DI VINCENZO DINO & C. spa S. Giovanni Telesino (CH) via Aterno 108 III Mangiavacci Ing. R. spa - Milano via Sreacchi 34
RESPONS. DELLA COMMESSA:	Geom. Bisordi Mario
DIRETTORE DI CANTIERE:	Geom. Di Giampaolo Daniele
CAPO CANTIERE	
RESP. SERV. PREVENZ. E PROTETZ.	Geom. Fabrizio Antonucci - per la Soc. DI VINCENZO & C. spa P. E. Birkhoj Pistoia - per la Soc. MANGIACVACCHI spa
NOTIFICA PRELIMINARE IN DATA 07 marzo 2006	

Esta obra fue de especial trascendencia debido al tema de saneamiento del terreno y aplicación de sistema de ahorro de energía mediante el aprovechamiento de energía geotérmica.



**Programa Seminario
Cámara Chilena de la Construcción
desarrollado por Assimpredil ANCE**

09.30 -12.30: Seminario en **Assimpredil - ANCE** (Associazione Nazionale Costruttori Edili)

El encuentro se realizará en la sede de Assimpredil - ANCE: via San Maurizio 21 Milano



La ANCE, con un total de 8.000 empresas asociadas y 1.000 socios persona, representa a nivel nacional a los empresarios privados de cualquier dimensión y forma jurídica, que operan en los sectores de: obras públicas, construcción habitacional, comercial, direccional e industrial. La representación asociativa se extiende a las empresas de construcción que desarrollan labores especializadas. Forman parte de Assimpredil todas las empresas de construcción general, inmobiliarias y complementarias a la actividad de la construcción.

Esta asociación opera desde el año 1945, y después de 60 años de actividad Assimpredil se ha transformado en la más grande adherente al sistema ANCE (Asociación Nacional de Constructores) que se articula a nivel provincial como Assimpredil, a nivel regional como Centredil y a nivel nacional como ANCE.

El ANCE, junto con las asociaciones territoriales provinciales y con los organismos asociativos regionales, a través de una red firme está destinada a representar, garantizar y proteger los intereses de las empresas asociadas frente a las instituciones públicas y todos los operadores económicos interesados en el sector de la construcción, como bancos, seguros, proveedores. Asimismo, el sistema organizado de esta manera optimiza la relación entre las empresas asociadas para ofrecer cualquier información y asistencia que pueda contribuir al desarrollo de la actividad de la empresa y en la evaluación de las perspectivas del mercado.

Contenidos del seminario

- I Saneamiento y recuperación de áreas urbanas: gestión y saneamiento de las tierras de excavación y gestión de los desechos.
- II Calificación energética en los proyectos de construcción.
- III Normativa urbanística: La transformación de territorio.
- IV Seguridad en la Obra, el objetivo de ANCE ASSIMPREDIL

I Sr. Roberto Caporali: Saneamiento y recuperación de áreas urbanas: gestión y saneamiento de las tierras de excavación y gestión de los desechos

Manejo de los residuos, desechos y escombros en las obras de construcción.

Frente al crecimiento expansivo de la ciudad de Milán se han creado una serie de barrios periféricos destinados a la vivienda lo que ha generado una serie de situaciones que tienden a hacer la vida más complicada debido a la necesidad de disponer de mayores tiempos para traslados y mayores costos para la ciudad en materia de infraestructura urbana y de transporte.

Años atrás se habían establecido una cantidad no despreciable de industrias en las áreas más alejadas del centro, hoy en día estos polos industriales han quedado inmersos en la ciudad misma. Las industrias mismas se han trasladado a otras zonas dejando las estructuras vacías y los terrenos en desuso.

En base a las razones arriba señaladas y debido a la creciente necesidad de disponer de terrenos para la construcción de oficinas y viviendas dentro de la ciudad de Milán se está realizando un proceso de recalificación del suelo urbano para destinarlo al uso habitacional, oficinas y servicios.

En el caso de los polos industriales a fin de poder ser reutilizados, por regla general hay que proceder a un proceso de desmantelamiento y demolición de las fabricas existentes, para lo cual se aplican una serie de normas de carácter ambiental que tienen por objetivo lograr el saneamiento de los terrenos, a fin de eliminar cualquier rastro de elementos contaminantes, así como también la reutilización de algunos materiales de construcción que puedan quedar disponibles, todo ello destinado al mejoramiento de la calidad de la vivienda.

Breve Historia de la Normativa Ambiental:

A partir del año 1992 se comienza a dictar una norma de carácter ambiental la cual si bien de carácter general era muy difusa en su contenido y poco entendible lo que llevaba a una aplicación literal provocando un caos generalizado y generando mucha burocracia. El año 1997 se recoge la normativa europea y establece sanciones administrativas y penales, posteriormente el año 2006 se dicta un texto único del ambiente que incluye todas las materias relativas a las áreas, agua, suelo y aire. El objetivo de esta normativa es mejorar la calidad de la vivienda.

No obstante aún la normativa es poco clara provocándose competencia desleal entre los empresarios que respetan la norma y los que no.

Demolición: Tratamiento, disposición y reutilización de los materiales derivados de una demolición.

Tipología en relación a los desechos de la actividad de la construcción:

- Material Inerte de demolición: áridos, cerámicos, piedras naturales y artificiales, sin importar el proceso químico de transformación ni el período de tiempo.
- Ej. Cemento, Ladrillos y cerámica.
- Material Inerte de demolición contaminante: Ya sea en el suelo (compuesto por tierra y rocas comprimidos en el sitio contaminado), materiales contaminados por sustancias peligrosas: Cr, PCB, ácido fénico o phenol, Hg
- Metal, madera, vidrio y plástico: En partes separables, siempre presentes aunque no siempre en cantidades relevantes.
- Sustancias peligrosas: Asbesto, materiales de yeso mezclados con sustancias peligrosas, mercurio, materiales detergentes, aguas servidas.
- Maquinaria de servicios: Aparatos de aire acondicionados, calderas, sistemas y aparatos eléctricos, transformadores etc. Pueden contener gas neón, detergentes cáusticos, plomo, lubricantes, petróleo PCB, etc.

Procedimiento en la demolición:

Calificación y separación entre material constructivo, reutilizable; y escombros.

Transporte del material debe hacerse con un formulario en el cual se especifica la clase de material, el lugar de destino, la forma en que va a ser tratado y como se va a disponer de él. Es un formulario que requiere ser llenado por personal especializado. El no portar este documento puede implicar una multa de hasta 3.000 euros.

Demolición Selectiva:

Tiene por objetivo transformar basura en un recurso económico.

Deberá procederse a la separación de materiales desde un principio

Se deberá hacer las siguientes distinciones:

- Separación en el lugar de la obra, no requiere autorización
- Traslado del material a otro lugar para ser separado, requiere autorización.
- Traslado de material para su disposición, requiere autorización.
- Traslado de material contaminante, existe una reglamentación en extremo rigurosa para su transporte y eliminación.

La responsabilidad del cumplimiento de la normativa ambiental se divide en tres grupos:

- Los constructores, quienes son responsables de que el formulario haya sido llenado en forma acuciosa y correcta, a fin de determinar los materiales involucrados en la demolición.
- Los transportistas, quienes trasladan los materiales desde la obra hacia el lugar en que va a ser separado o se va a disponer de él.
- Receptor del material para su disposición o separación.

A fin de determinar si los residuos son o no peligrosos deberá hacerse un análisis de caracterización del material, el cual será realizado por ARPA (Agencia Regional de la

Protección Ambiental), quienes además deberán demostrar que el terreno está libre de contaminantes.

No obstante, el cumplimiento total de la legislación imperante no obliga al municipio a autorizar la construcción de un nuevo edificio, lo cual puede generar instancias de incertidumbre entre los constructores y desarrolladores inmobiliarios.

II Dr. Stefano Cera **Calificación energética en los proyectos de construcción.**

Italia se rige en este aspecto por la normativa energética europea la cual a su vez esta enmarcada por el Pacto de Kyoto.

Energía eficiente: Es la habilidad de dar un servicio de acuerdo a la calidad requerida pero con el menor consumo de energía.

Esta energía eficiente debe abarcar los siguientes aspectos:

Calefacción

Enfriamiento y climatización

Agua caliente

Iluminación de la vivienda.

Certificación energética: La normativa italiana exige el cumplimiento de una serie de requisitos en cuanto al manejo eficiente de la energía en virtud del cual se exige al constructor obtener un certificado en el que se acredita el consumo real de energía del edificio construido. A menor consumo energético mayor eficiencia.

Sistemas sugeridos para lograr una mayor eficiencia energética:

a.- Calefacción: Se debe por sobre todo minimizar la pérdida de calor.

- Aumentar el grosor de los materiales aislantes incorporados en los muros.
- Mejorar la ventilación, evitando la pérdida de calor por rendijas y ventanas más cerradas.
- Orientar el edificio respecto del sol.
- Utilizar energías renovables.
- Maximizar el plan de calentamiento de la vivienda:
 1. Distribución eficiente de los aparatos de calefacción
 2. Optimización de los aparatos que emiten calor, manteniéndolos en perfectas condiciones de uso y limpieza.
 3. Regulación de la temperatura dentro de la vivienda.

b.- Climatización y enfriamiento:

Aumentar los espacios de sombra en torno a la vivienda, incorporando pantallas, persianas o árboles, para evitar que los rayos solares ingresen a la vivienda en las horas de mayor calor.

c.-Calentamiento del Agua:

- Acumular agua caliente de forma eficiente.
- Usar energías renovables para calentar.

d.-Luz e iluminación del interior de la vivienda:

- Usar elementos de iluminación más eficientes, como la luz fluorescente.
- Aprovechar al máximo la luz solar.

Es importante hacer notar que tanto en Italia como en toda la Comunidad Económica Europea el mercado por si solo ha optado por aquellos artículos de uso doméstico que tienen un mejor uso de la energía, si bien en un principio estos artículos pueden tener un mayor costo pero el ahorro de energía se ha transformado en un mayor valor agregado.

Conclusiones:

Para el sector construcción la eficiencia energética es tremendamente atractiva porque aunque puede haber mayores costos en innovación tecnológica en materiales de construcción y procesos constructivos al consumidor le interesa que este concepto sea incorporado en su vivienda por cuanto implica un ahorro a futuro.

Hoy en día los temas de ahorro y eficiencia energética son prioritarios debido al Calentamiento Global.

III Sra. Samanta Ricco, Arquitecto.
Normativa Urbanística, la Transformación del territorio.

Gobierno del territorio

El gobierno del territorio consiste en el conjunto de las actividades de conocimiento regulación, de planificación, localización del territorio y la actuación de los participantes que intervienen en la vigilancia y control para perseguir la tutela y la valorización del territorio, los requisitos para el uso y transformación del mismo, así como la movilidad en relación al objetivo del desarrollo.

El gobierno del territorio comprende:

Aspectos urbanísticos y construcción.

Aspectos de planificación y programación que incluirán:

- o La defensa del suelo
- o La expropiación
- o La construcción social.

Toda la transformación del territorio unido a la calidad de la construcción son procesos que requieren una reglamentación específica. Diseñar la ciudad del presente y la del futuro son sin embargo, decisiones de carácter político.

Esquema del Gobierno del territorio:

1º Gobierno del territorio – Poder Legislativo del Estado y Región.

Estado : Leyes ordinarias

Actos que tienen Fuerza de Ley

Constituyen leyes marco que establecen principios fundamentales dirigidos a la Región.

Región: -Leyes regionales
-Reglamentos regionales

Son normas que establecen detalles fijando criterios de aplicación según la realidad regional.

Comuna: -Planificación territorial -Instrumento Urbanístico
-Norma Técnica de aplicación.

Son normas jurídicas secundarias que asumen una función de regulación del territorio y determinan la estrategia para del desarrollo territorial.

-Gestión Territorial

-Reglamento de construcción

-Reglamento Sanitario

Principios Fundamentales para el Gobierno del Territorio.

Es el Estado quien dicta los principios fundamentales en materia de territorio, en base a ello la planificación urbana y territorial la cual es una de las funciones públicas del Gobierno del Territorio debe referirse a determinados principios fundamentales:

- o Sustentabilidad: Garantía de las condiciones de bienestar de los ciudadanos.
- o Tutela, protección y seguridad: Resguarda la protección del medio ambiente, el paisaje, bienes culturales y la eliminación de potenciales riesgos para el ambiente y el hombre.
- o Idoneidad y Subsidiariedad: definición de las reglas de intervención por parte del organismo más cercano al ciudadano.
- o Transparencia y democracia: Reciprocidad y participación en todas las fases del proceso de planificación.
- o Equidad: Aplicación de un mismo e igual tratamiento a todos los propietarios del área.
- o Legalidad del territorio: Garantía de una correcta aplicación de las normas.

Gobierno del Territorio en la realidad Regional.

Región indica el criterio de aplicación de los principios fundamentales arriba señalados.

La Ley Regional para el gobierno del territorio de la Región de Lombardía es la L.R. n. 12/2005. Esta ley se inspira en los criterios de subsidiariedad, participación (entendida como la posibilidad del ciudadano de concurrir a la definición de las decisiones del gobierno del territorio), de flexibilidad y la autonomía de los diversos sujetos institucionales interesados en el proceso.

La ley de urbanismo regional se compone de dos partes:

-Planificación del territorio: Comuna	- Plan de Gobierno del Territorio (P.G.T)
Provincia	- Plan Territorial de Coordinación Provincial
(P.T.C.P.)	
Región	- Plan Territorial Regional (P.T.R.)

-Gestión del Territorio: Determina la forma de y lugares con posibilidades de construcción del territorio.

Gobierno Comunal:

La Comuna es el organismo principal destinado a la planificación urbana y el primer titular de la función de gobierno del territorio.

Los instrumentos de Planificación son los siguientes:

P.G.T. Plano de Gobierno del Territorio: Define la organización del territorio comunal, está articulado en tres actos:

1.- Documento de Plano: Define la estrategia y objetivos de la planificación.

- o Es un documento de dirección y programación técnico política, que define las características de las distintas áreas del territorio comunal.

- Determina el objetivo cuantitativo y del desaire global del Plan de Gobierno del Territorio, identificando los ámbitos de transformación, las políticas de intervención para las áreas residenciales, para la actividad productiva y para la distribución comercial y de recursos económicos disponibles.
- No influye en la propiedad del área sino sobre el régimen jurídico del suelo.
- Define los criterios de igualdad urbanística, compensación e incentivos.
- Tiene validez de 5 años y es siempre modificable.

2. - Plano de Servicios: Determinación de las áreas para equipamiento y servicios públicos.

- Evalúa la organización de los servicios existentes y la eventual inadecuación, cuantificando el costo para el desarrollo y la integración de los servicios.
- Garantiza la existencia de áreas residenciales para la vivienda pública e identifica la cantidad de áreas verdes necesarias de acuerdo a las funciones determinadas para la zona específica.
- Evalúa las características de los servicios y establece el número de usuarios que deben cubrir.
- El área mínima de servicios es de 18m² por habitante
- No tiene plazo de validez y es siempre modificable.
- Tiene carácter legal y vinculante.

3.- Plano Regulador: Definición del tejido urbano consolidado, áreas sujetas a protección y ámbito agrícola, áreas no sujetas a transformación, los inmuebles sujetos a protección y con riesgo de deterioro e incidencia relevante.

- En el aspecto del tejido urbano consolidado el plano regulador debe:
- Individualiza los núcleos de formaciones antiguas, bienes ambientales, monumentos históricos y artísticos todos ellos bajo protección o vinculados.
- Define los parámetros a respetar en la creación de nuevas construcciones y sustituciones e intervenciones.
- Esta normativa urbana tiene carácter vinculante y produce efectos directos sobre el régimen jurídico del suelo y la propiedad.
- No tiene fecha de caducidad y es siempre modificable.

Plano de actuación y actos de programación negociada con valorización territorial.

Los Instrumentos de Gestión del Territorio son los siguientes:

1.-(Perequazione) Distribución equitativa.

Tiene por objetivo la adquisición de áreas destinadas a la ciudad pública, implicando siempre una distribución igualitaria del territorio, esto significa que todos los propietarios tienen los mismos derechos.

El criterio de planificación del uso del suelo consiste en:

- Definir las características de todas las áreas de la comuna: Transformables, no transformables, agrícolas, etc.
- Definir aquellas áreas en las que se concentrará el mayor volumen para la intervención de privados.
- Definir la proporción de territorio que será destinada a los servicios públicos: Aquellas áreas en las que no se autorizará la intervención de los privados y respecto de las cuales el propietario deberá cederlas gratuitamente a la

comuna adquiriendo a su vez la capacidad de construir en otra área localizada en la misma comuna.

2.-Compensación:

Tiene por objetivo igualmente la adquisición de área para la ciudad pública.

Este instrumento de planificación que autoriza al propietario privado de un área que ha sido destinada a servicio público la facultad de:

- o Ceder en permuta gratuita a la Comuna y cambiar por otra área en la que exista la posibilidad de construir.
- o Obtener el correspondiente derecho de construir en otra zona prevista en el plano urbanístico local.

3.-Incentivo:

Tiene por objetivo el incentivar la construcción en un área determinada.

Es un reconocimiento en término de volumen realizable que es establecido en orden a un porcentaje de aumento del volumen admitido para:

- o Intervenciones en el caso de áreas de recalificación urbana.
- o Iniciativas de construcción residencial pública.
- o Posibilidad de incentivar la construcción bioclimática y con manejo eficiente de energía.

Respecto de los servicios de utilidad pública: Hoy se habla de privatizaciones de aquellos terrenos que antes eran cien por ciento de dominio publico, especialmente en aquellos casos en que se destinan a empresas de la hacienda energetica.

Detrás de las privatizaciones hoy en día no hay una agenda política sino económica ya que los municipios para llevar a cabo las modernizaciones necesarias necesitan recursos económicos.

A fin de encontrar una solución jurídica adecuada para regular estas empresas publico privadas se han aplicado 2 figuras:

Proyect Financing y el leasing para la construcción que tiene por objeto la búsqueda de recursos financieros para lo que se requiere la presencia en el proceso de entidades de crédito quienes en definitiva aportaran los recursos.

Procedimiento de Aprobación de Plan de Gobierno Territorial:

1.-Inicio del Procedimiento: Publicación del plazo de inicio del procedimiento, con indicación del plazo en el cual se debe presentar la Propuesta y las Sugerencias.

2.-Otorgamiento del Encargo de redacción de las Actas: Consulta a la Comuna para que participen los entes sociales y económicos de la misma, dentro del plazo de 30 días para la presentación de la consulta.

3.-Aprobación y reconocimiento de las Actas del PGT: -Envío de las eventuales modificaciones al Plan Territorial de Coordinación Provincial (PTCP). Dentro del plazo de 90 días desde la aprobación

-Envío del Documento de Plano al mismo tiempo a la Provincia dotada de PTCP, a las entidades que velan por la protección del medio ambiente ARPA y ASL y a la Región, para la aprobación del PTR o para su reconocimiento.

4.-Depósito de las Actas en la Secretaría Comunal, en el plazo máximo de 30 días.

5.-Observaciones: las que deben realizarse en un plazo máximo de 90 días.

Estas podrán ser realizadas por: -Provincia Por eventuales modificaciones al PTCP (120 días desde el recibo). En este caso el Consejo Comunal puede rechazar o modificar de consenso.

Por modificaciones al documento de plano. (120 días desde que se recibe) En esta caso el Consejo Comunal puede pedir la opinión de la Provincia o puede operar el silencio administrativo otorgando, si no hace observaciones se considerará aprobado.

-ASL y ARPA, (Ambientales). Por modificaciones al documento de Plano, (60 días desde la recepción), puede hacer observaciones al Consejo Comunal para protección del ambiente o sanitarias.

-Región. Por modificaciones al documento de plano, el Consejo Comunal puede solicitar la opinión de la Región.

6.-Decisión del Consejo Comunal:

-Actas con eventuales modificaciones.

-Apelaciones: -Aprobación del PGT y publicación
-Depósito de las Actas en la Secretaría Comunal
-Envío a la Provincia y la Región para el consentimiento.

Respecto del silencio administrativo cabe establecer lo siguiente:

De acuerdo a la ley italiana el silencio administrativo no es un derecho adquirido, sino que se ha ido estableciendo como un antecedente específico para algunos casos. Aplicado por primera vez por una ley para la simplificación del procedimiento administrativo a fin de poner un freno a los procesos demasiado largos. En materias de urbanismo se aplica como un título que habilita para la construcción en un área dada: "Declaración de comienzo o inicio de una obra", sin debtro de un plazo de 30 días desde presentada la solicitud de un particular no hay respuesta por parte del organismo municipal correspondiente opera el silencio administrativo.

En el caso específico de la Región de Lom.bardia se han señalado 2 casos:

Edificación nueva y remodelación de un edificio existente.

Observatorio o Vigilancia del PGT por parte de ASSIMPREDIL :

La necesidad de adecuamiento de los entes locales a las disposiciones innovadoras introduce la disciplina de la planificación del territorio, la que prevé la dictación de un nuevo Plan de Gobierno del Territorio, ha llevado a ASSIMPREDIL, como ente representante de los derechos de los empresarios de la construcción de las provincias de Milán, LODE, Monza y Brianza a la constitución de un Observatorio sobre el estado de avance de los procedimientos de formación y estructuración de dichos planes.

Objetivo:

- Conocer los instrumento de planificación de la Comuna
- Monitoreo o seguimiento de la actividad planificadora de la Comuna

- Interacción con la administración pública en el procedimiento de redacción de las actas a través de la presentación de sugerencias y propuestas y la formulación de opiniones y observaciones.
- Individualización de las situaciones críticas del proceso.
- Información periódica a las empresas del resultado del seguimiento.

Monitoreo o Seguimiento:

Por medio de seguimiento se pueden vigilar especialmente 3 fases del procedimiento de la aprobación del plan regulador:

- Solicitud de la Administración de propuestas y sugerencias previo a la compilación del plano regulador.
- Formulación de una opinión sobre la elaboración del plano regulador por parte de los entes sociales y económicos de la Comuna.
- Inicio de la presentación de las observaciones sucesivamente a la aprobación de las Actas del PGT.

Situaciones Críticas observadas en el proceso:

- Poca disponibilidad de personal de la administración.
- Costos elevados para la elaboración del plano respecto a las posibilidades económicas de los organismos locales.
- Necesidad de una definición de los conceptos y método para la redacción del PGT.

Ventajas:

- Obtención de un instrumento urbanístico flexible
- Equidad en la planificación
- Adquisición de las áreas para una ciudad pública sin recurrir a la expropiación

Método y Propuesta de la Administración:

Adopción de un Proceso participativo.

- Evaluación puntual del estado de hecho actual mediante un censo urbanístico consistente en un análisis de estado de avance de los trabajos de construcción, de las áreas libres, para la actualización de los mapas y la definición de la estrategia planificadora.
- Posibilidad de inicio de un proceso de redacción del plano a nivel intercomunal.

Conclusiones:

- De las consideraciones señaladas emerge que un buen gobierno del territorio está estrechamente relacionado a una correcta planificación urbana. Esto es alcanzable mediante:
- Completa evaluación del estado del territorio.
- Transparencia en las definiciones de las estrategias y políticas.
- Adecuada definición de las características de la intervención con una óptica de sustentabilidad ambiental y social.

IV Sr. Claudio de Alberti: Seguridad en las Obras

Partiendo de la base que un accidente laboral es un drama para todos nosotros y para toda la sociedad las asociaciones del sector construcción se han auto impuesto el deber de tutelar la salud del trabajador considerándola como una responsabilidad social de la empresa.

Tecnología e Innovación :

- o Visita técnica de vigilancia a las obras en construcción
- o Pruebas de ruido
- o Cursos de información y capacitación
- o Cálculos de descargas eléctricas
- o Documentación
- o Protocolo de entendimiento.
- o Consulta telefónica

Visita técnica de vigilancia a las obras en construcción:

Visita técnica de consejo y asistencia a las obras de carácter gratuito con el objetivo de señalar e identificar las irregularidades relativas a la seguridad e impartir en la empresa, talleres y lugares de trabajo la oportuna indicación para eliminar el riesgo relevante o aclarar las dudas que surjan al respecto.

Acompañar al propietario y/o al jefe de obra señalando en el lugar los problemas y las formas adecuadas de solucionarlos, esta acción no implica sanción alguna para la empresa.

Prueba de ruido:

Se trata de detectar el nivel de ruido en una obra, señalando el nivel de ruido y la necesidad de ajustarse a la normativa técnica establecida en el Decreto Ley 195 de Abril del 2006. Al mismo tiempo se dan a conocer las medidas necesarias para reducir la exposición del trabajador al ruido ambiental.

Cálculo de probabilidades de descargas eléctricas en una obra:

Este procedimiento se lleva a cabo mediante el software Zeus Plus, que determina las medidas que se deben adoptar dependiendo del volumen de la estructura metálica sobre la que se esta trabajando. Calcula las posibilidades de recibir descargas de rayos. DPR 547/55, art 39 y DPR 462/01, art 2

Consulta telefónica a Assimpredil:

Al día se reciben entre 10 a 15 solicitudes de asesoría las cuales solicitan se aclaren dudas relativas a la normativa técnica o bien sobre las medidas a adoptar con carácter de prevención o protección, el comportamiento que se debe tener frente a los siniestros o frente a una inspección por parte de los inspectores de obra municipales.

Capacitación:

Todos los trabajadores deben ser informados sobre los riesgos que pueden enfrentar en su lugar de trabajo.

Assimpredil organiza permanentemente actividades y seminarios relativas a la capacitación en el aspecto de seguridad, la salud y la prevención del riesgo en el lugar de trabajo.

Consortio ANCE Energía

Frente a las necesidades actuales de manejo eficiente y ahorro de energía ha surgido la posibilidad de crear consorcios energéticos.

Esto implica una agrupación de empresas que se reúnen para aunar esfuerzos para comprar energías en el mercado logrando:

1. Obtener un precio más favorable.
2. Obtener incentivos establecidos por la ley italiana para aquellas empresas que se considerasen virtuosas en el manejo eficiente y ahorro energético, traducidos en la emisión de bonos por parte del estado.
3. Se otorgaran servicios para la certificación energética que determinará si una empresa cumple o no con los requisitos de manejo y ahorro de la energía.
4. Convenios con los gestores de las redes energéticas, facilitando la obtención más rápida de la conexión eléctrica.
5. Facilitar a los socios de estos consorcios el acceso a nuevas tecnologías y a información sobre innovaciones tecnológicas, las cuales hoy en día son muy difíciles de alcanzar por los consumidores.
6. Mejorar la calidad de la distribución de energía. Para lo cual el consorcio ANCE tendría su propia marca, la cual garantizaría una alta calidad.
7. Explorar nuevas fuentes de energías alternativas. Frente a este aspecto Italia se ha quedado muy atrás en el tema de las energías renovables ya que hay casos en que definitivamente no se producen en el país o están consideradas de alto impacto ambiental o paisajístico, lo que no gusta al público italiano.
8. El objetivo final es conseguir que los países sean declarados económicamente sustentables al igual que las empresas. Respecto de este aspecto tal vez bastaría con determinar si las naciones cumplen con las reglas establecidas en el Pacto de Kyoto.

Seminario OSMI – Borsa Immobiliare.

El encuentro se realizará en la sede de OSMI: Via Camperio 1, Milano

OSMI – Borsa Immobiliare – Organizzazione Servizi per il Mercato Immobiliare (Bolsa Inmobiliaria – Organización Servicios para el Mercado Inmobiliario)

Empresa Especial de la Cámara de Comercio de Milán, nace en el 1991 con la misión de responder a las exigencias informativas, de reglamentación y de transparencia manifestadas por el mercado inmobiliario. En los últimos diez años consolidó su rol de portavoz institucional en materia inmobiliaria por su específica sensibilidad de acoger las señales de tendencia o contra-tendencia emergentes en el mercado. La promoción económica inmobiliaria en los mercados extranjeros y la facilitación del encuentro entre la demanda y la oferta inmobiliaria, garantizando claras reglas de funcionamiento, asistencia y seguridad en las relaciones, son también parte de los objetivos de la misión empresarial de OSMI

Contenidos del seminario:

- ¿Que pasa en Milán? (panorámica del mercado inmobiliario de la Provincia de Milán).
- Reglamentación del territorio en el ámbito inmobiliario y legislación vigente.
- Como poner en marcha un proyecto de desarrollo inmobiliario.
- Reglamentación del territorio en el ámbito inmobiliario y legislación
-

Sr. Giosuè Admiano, Chief Executive Officer de Adamiano Real State



Cosa succede a Milano ¿ Que pasa en Milan?

Hacia finales de los '90:

Durante este ciclo, hay un proceso muy activo de transformación de áreas agrícolas en urbanizaciones lo que tendió a crear barrios periféricos en los alrededores de la ciudad de Milán.

En tanto el proceso constructivo no tiene reglas claras siendo más bien de carácter artesanal con escasa atención al tema gestión lo que iba en desmedro de la calidad. El enfoque de planeamiento urbano es genérico sin detalles y escaso control del tiempo, costos y calidad.

La Desindustrialización:

Al irse instalando el concepto de globalización en nuestro país se asistió al fenómeno de la emigración de las fábricas desde las zonas céntricas de la ciudad a otras áreas de la Lombardía, generando grandes vacíos ya que quedaron los edificios de las industrias sin darles un uso productivo. Junto a esto se generó un problema de carácter económico ya que quienes trabajaban en dichas fábricas perdieron sus empleos produciendo frustración y una crisis financiera, especialmente entre los años 1980 y 1990.

El Mercado:

Después de 7 años de depresión se buscaron nuevas áreas de desarrollo. A partir del año 2000 la creación de una moneda única dentro de la Comunidad Económica Europea disminuyó ostensiblemente el riesgo de inflación y pérdida del valor de la moneda lo que contribuyó a atraer a los inversionistas extranjeros.

La Financiación:

De estar regido por una lógica patrimonial el sector se transforma en una lógica reidual.

Frente a la depresión y a la falta de liquidez el Estado se vio en la necesidad de vender en bloque una serie de edificios públicos generando por una parte una disminución del patrimonio público, creando un stock de inmuebles disponibles y una gran afluencia de dinero, surgiendo casi simultáneamente los fondos inmobiliarios.

Escenario actual y Tendencias a futuro:

Proyectos nuevos:

En los que se aprecia la participación de importantes arquitectos incorporando, la calidad y el diseño al valor agregado de los edificios.

- o Bicocca 80.000 m2
- o Nuevo Polo fierístico 2.000.000. m2
- o Santa Giulia
- o City Life
- o La Citta della moda
- o Ecocity Villasante

La tendencia para el futuro en materia de mercado y construcciones implica incorporar en los proyectos los siguientes conceptos:

- o La demanda de construcciones de calidad
- o La eco sustentabilidad, manejo y ahorro de energía
- o Los proyectos sociales.

Reglamentación del territorio:

El urbanismo hasta hoy:

La normativa inmobiliaria sufre un cambio importante ya que de ser extremadamente rígida se flexibiliza porque hay un cambio criterios en tema de gestión del territorio urbano, la cúpula de la administración de la Comune, entiéndase alcalde más asesores políticos, definirán estrategias y políticas generales dejando el manejo del tema territorial a los experto, quienes negociarán con el sector privado a fin de llevar a cabo las políticas establecidas de acuerdo a las reglas del mercado sin desmedro del aspecto social.

Surgen los siguientes instrumentos de carácter técnico para apoyar la nueva normativa:

- o Plano de Construcción y Edificación
- o Plano Regulador
- o Norma Técnica
- o Piani Attuativi.

Para el desarrollo Urbano en el futuro surge el concepto de Planificación Urbana:

- o Plano del Gobierno del Territorio (PGT)
- o Documento de Plano
- o Plano de Servicios
- o Plano de la Regla.
- o Piani Attuativi.

Como se inicia un Proyecto de Desarrollo Inmobiliario:

Definición de la Estrategia de Inversión:

- o **Definición del capital:** Cuanto, y como se quiere invertir.
- o **Duración:** Período de Tiempo que va a tomar llevar a cabo el proyecto, desde su concepción hasta la entrega del proyecto terminado.
- o **Rendimiento:** Estimación de los beneficios que se pretende obtener con el proyecto.

Estudio de Mercado:

Realizar un estudio de mercado a nivel general y local.

Factores de Riesgo Inmobiliario:

- o **Riesgo de mercado:** Se debe determinar el riesgo para el inversionista
- o **Riesgo Financiero:** Riesgos de mercado.
- o **Riesgo de liquidez e Inflación:** pérdida de valor adquisitivo y aumento de costos.
- o **Riesgo de Gestión:** Falta de capacidad de gestión de quien administra el proyecto.
- o **Riesgo Legislativo,** puede que la normativa varíe durante el período que dure la realización del proyecto.
- o **Riesgo Ambiental. :** Cuando se trata de terrenos ocupados previamente por industrias hay que realizar un proceso de saneamiento, generalmente de alto costo.

Fase de Adquisición:

Individualización del terreno, recopilación de datos sobre precios y costos, determinación de elementos cualitativos del lugar en que se va a construir y comparación con las estrategias de planeamiento urbano señaladas por la administración comunal. Planificación de carácter urbano, legal y temas de financiamiento de la obra, y finalmente adquisición del terreno.

El desarrollo del Proyecto Inmobiliario.

1. - **Gestión estratégica, valorización y estudios de factibilidad.** En esta etapa se definen las estrategias a seguir frente a un proyecto. , para lo cual habrá que considerar los siguientes aspectos:
 - o Vender y ganar dinero.
 - o Rehabilitar o construir.
 - o Crear un proyecto nuevo derribando lo anterior.
- 2.- **Gestión del proyecto, implementación, proyección, planificación y control.**
- 3.- **Gestión de Construcción: Desarrollo de la planificación.**

La organización de trabajo para llevar a cabo la construcción de un inmueble está muy especializada, ya que hay un profesional diferente para cada etapa de gestión, ya no se considera que un solo profesional abarque todas las etapas del proceso. Si bien esto puede implicar una reducción de las utilidades estas serán constantes.

Post Venta:

Hoy en día y como una forma de evitar la pérdida de valor de las vivienda por el paso de los años y el desgaste de los materiales se incluye un sistema de mantención de los edificios. Esto tiene como consecuencia lógica la mantención y resguardo de la inversión.

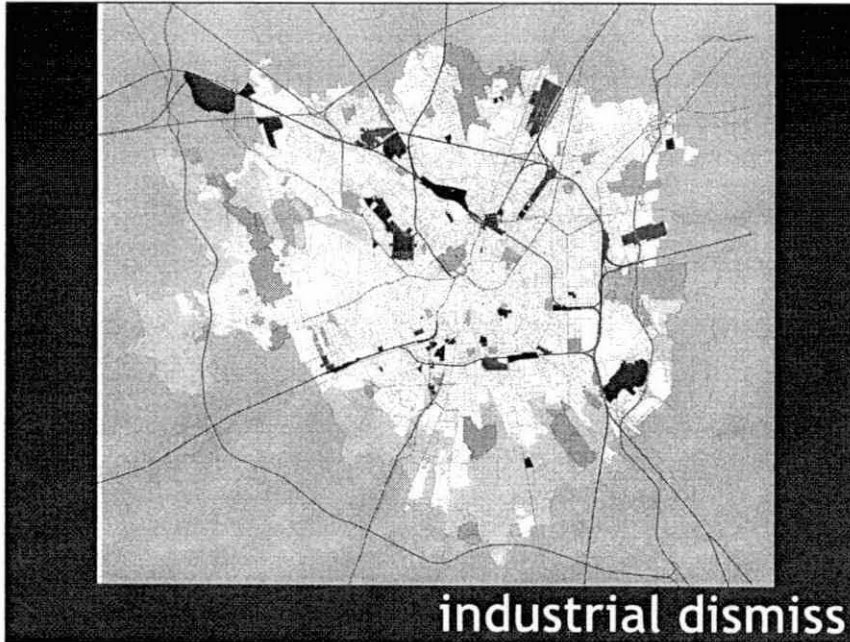
Ver CD ADDAMIANO, adjunto.

Reunión con la Comune de Milano 23.05.07



Director Sr. Paolo Simonetti, Arquitecto
Dirección General para el Desarrollo del Territorio
Sector de Planos y Programas Ejecutivos para la Construcción

La ciudad de Milán se estructuró como una ciudad industrial sobre la base de la industria del acero. Hoy en día las áreas que estaban destinadas al uso de esta industria pesada, en el centro de la ciudad, salieron de Milán y dichas zonas se están transformando en áreas de servicios y residenciales. La idea es atraer a la gente a vivir dentro de la ciudad a fin de facilitar la conectividad y transporte.



Milán tiene más de 188 municipios, 9 distritos y 181 Km². En la ciudad duermen aprox. 1.300.000 y trabajan a diario mas o menos 3.800.000 personas, lo que determina una población flotante de 2.800.000 personas.

Region Lombardia	
<ul style="list-style-type: none"> - Inhabitants 9.400.000 - Surface 23.860 sqkm - 20% of national GDP 	
Province Milan	
<ul style="list-style-type: none"> - Milan + 188 municipalities - Inhabitants 3.800.000 	
Comune	
<ul style="list-style-type: none"> - 9 districts - 1.256.211 inhabitants - Surface 181 sqkm 	
government	

Plano de Uso del Suelo

El último Plan Regulador se aprobó en el año 1953 y la 1ª Variante el año 1980. El año 1992 Aparecen nuevas leyes que permitían modificar las leyes Nacionales, abriendo las posibilidades a nuevas herramientas de planificación.

En 1995 Se inicia el Programa de Recalificación Urbana, que incluiría:

- Programa de Renovación Urbana. (PRIU)
- Programa de Recuperación Urbana. (PRU)
- Programa de Recalificación Urbana y Desarrollo Sostenible. (PRUSST)

Todos ellos permiten modificar las reglas del Plan de Uso de Suelo, lo que a su vez permite entre otros factores:

- Recuperar el mercado inmobiliario urbano
- Admitir a propuesta una serie de proyectos innovadores.
- El retorno de los inversionistas.
- Recaudar más ingresos para la comuna que permitirán solventar modificaciones de carácter social.

Estrategias de Modificación Urbana.

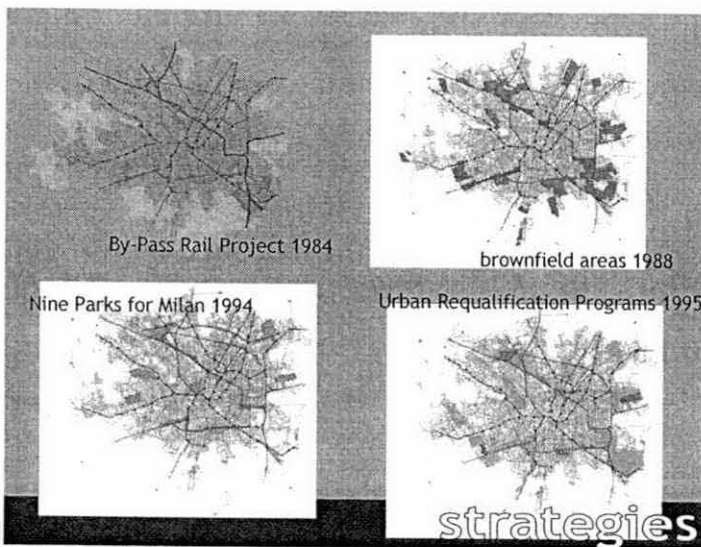
Principales hitos de modificaciones urbanas en Milán:

Ferrocarriles By Pass Project 1984:

Hasta el año 1984 el tren pasaba sobre el centro de la ciudad, hoy en día transcurre bajo suelo y se conecta al metro.

Áreas Verdes: 9 Parques para Milán

En 1994 se estableció la necesidad de crear áreas verdes ya que la cantidad de metros² de áreas verdes por habitante era en extremo baja, a fin de superar este déficit se planificó la creación de 9 parques para la ciudad de Milán. Estas áreas se han localizado en las zonas que correspondían a líneas de ferrocarril y en la zona de la refinería.



Estrategias:

Los objetivos de este marco estratégico de planificación unificado tiene por objetivo fundamental unir los intereses económicos con la distribución de las áreas urbanas de acuerdo a las necesidades de la ciudad.

A fin de lograr estos objetivos ha surgido la necesidad de privatizar algunas zonas por lo cual ha sido necesario entrar a negociar con el sector privado para así

disponer de los recursos necesarios para poder invertir en la modernización de la ciudad permitiendo al sector privado intervenir en esas modificaciones.

Requisitos para poder modificar:

1. - Las modificaciones deben estar consideradas en las Nuevas Estrategias de Desarrollo de la Ciudad.
- 2.- Los proyectos deben someterse al marco regulatorio.
- 3.- El desarrollo de proyectos debe seguir los principales ejes de infraestructura.
- 4.- Los lugares y áreas para construir están señalados en los planos reguladores y deben respetarse (no se puede construir en cualquier parte)
- 4.- Las características de las nuevas construcciones están también definidas.
- 5.- El metraje destinado a distintos usos también está definido y deberán atenerse a él.
- 6.- Volver a tener 1.700.000 habitantes.
- 7.- Se consideran nuevas herramientas para promover la inversión privada: Programas Integrados de Intervención (PII)
- 8.- Tanto el sector privado como público pueden hacer propuestas.
- 9.- Reglas fijas y claras con márgenes flexibles de negociación para el sector público y privado.
- 10.- Plazos más cortos de decisión e implementación.

No se pretende alterar las reglas del mercado sino más bien facilitar el acceso al mismo de terrenos que no estaban dentro del mercado.

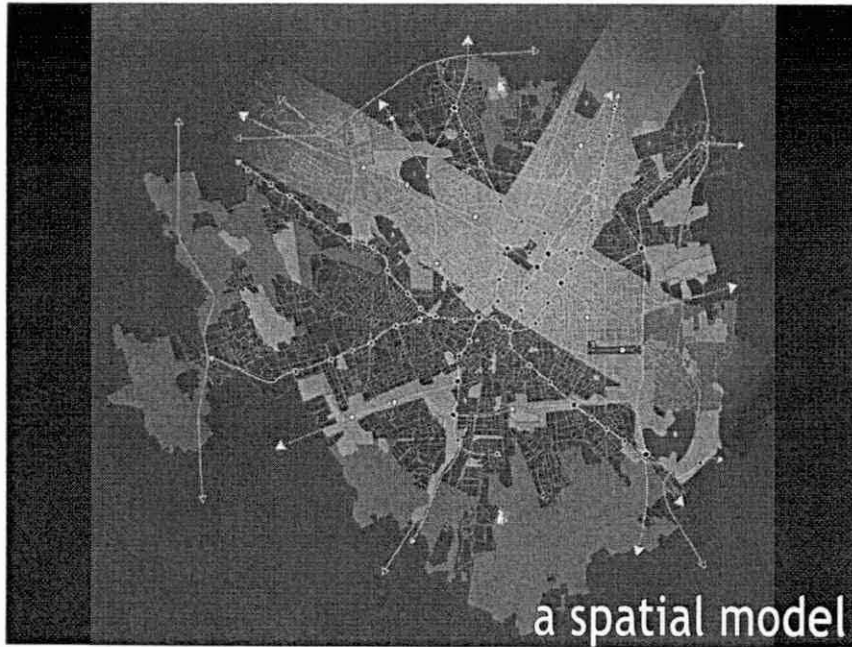
El sector privado tiene la facultad de sugerir proyectos a la Comuna los cuales deberán respetar el marco regulatorio establecido. Se estima que en Milán hay 1.000.000 de m2 declarados como Área de Transformación Urbana.

AL presentar un proyecto se deben tener presente las siguientes condiciones:

1. Promover el uso del transporte público:
 - o Se deben considerar la creación de vías para transporte público, ya sea metro, tranvía, líneas de buses, etc.
 - o Se deben establecer beneficios para el uso del carné de transporte mensual.
 - o Esta es una política pública agresiva porque la ciudad de Milán no puede asumir más desplazamiento de transporte privado.
2. Desincentivar el uso de transporte privado, para lo cual por ejemplo no se permite construir estacionamientos en el centro de la ciudad.
3. Promover el uso de viviendas en el centro de la ciudad.

Todo esto se deriva de la circunstancia de que en Milán durante los últimos 10 años el sector privado no construyó nada, sin embargo las necesidades de la ciudad siguieron creciendo, ya que si hubo construcción con subsidio estatal.

En la actualidad si bien la necesidad de nuevas construcciones es enorme la ciudad de Milán no estaba lista para construir de forma inmediata ya que era necesario preparar las áreas destinadas a la recalificación. **La demora de un programa general de recalificación se debió a la necesidad de planificar con calma un proyecto de ciudad que fuera adecuado para cumplir y abarcar las necesidades de la ciudad en el futuro.**



Existen reglas claras que han determinado una serie de parámetros definidos los que permiten a la Comune di Milano entrar a negociar con el sector privado sobre los lugares en que se va a construir, las características de las construcciones, los servicios públicos que es necesario cubrir, la cantidad de habitantes que va a usar el proyecto, las áreas destinadas a oficinas, áreas verdes y residenciales que abarcará el proyecto, etc.

El Proyecto:

Por regla general se presenta un proyecto preliminar el cual abre el procedimiento y en el que se hace presente el destino que se intenta dar al terreno que se está transformando, siendo la Comune quien en definitiva decidirá si opera el cambio de uso o no. Dentro de este anteproyecto debe incluirse el proyecto de infraestructura y el proyecto de saneamiento del terreno con las pruebas de laboratorio requeridas. Este proyecto debe ser presentado por el propietario del terreno con su arquitecto.

El proyecto definitivo puede ser presentado una vez aprobado el anteproyecto por la Comune, dentro de un año.

El costo del saneamiento siempre es altísimo dado el nivel de contaminación química del terreno ya que eran zonas de carácter industrial en las cuales se realizaban procesos altamente tóxicos, utilizándose incluso los materiales industriales de desecho para rellenar el terreno.

¿Cuál es la política del Comune de Milano en materia de vivienda social?

1. En primer lugar el Estado, quien actuaría por sí mismo.
2. Se considera la participación del sector privado con subsidios
3. Se promueve poner a disposición nuevas áreas para poder construir, se espera lentamente cumplir con las necesidades sociales de la ciudad.

La ciudad de Milán se caracteriza por no tener una diferenciación de clases sociales, lo que queda de manifiesto en el Plan Regulador, el cual en ningún caso beneficia al sector privado.

Se establece que la vivienda social debe tener no más de 90 m² netos y no más del 40% de la vivienda puede estar destinado a zonas no habitables, ejemplo los balcones.

En el caso de los reciclajes de edificios es el propietario del mismo el que decide que se va a hacer con su propiedad.

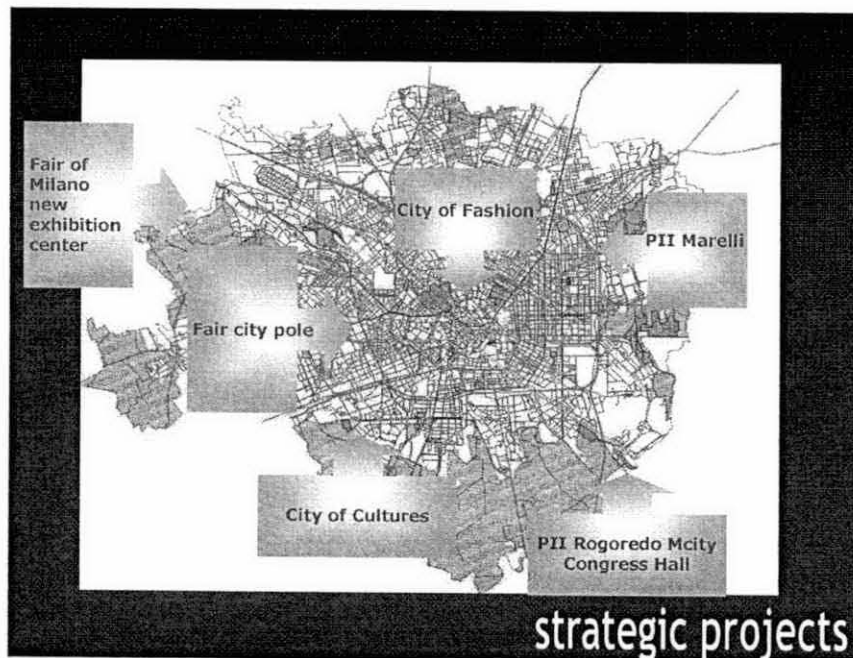
Respecto de los edificios históricos no pueden cambiarse las fachadas ya que se encuentran reguladas y tienen una Vinculación Ambiental.

Permisos de Edificación:

Se pagan 60 euros por m²

No se paga en caso de:

- o Reciclaje
- o Vivienda Social.



EIRE 24.05.07



Fiera Milano Rho

EIRE 2007 EXPO ITALIA REAL ESTATE:



EIRE se ha afirmado en un breve periodo de tiempo como el evento italiano dedicado al real estate, tomando una posición de privilegio entre las principales ferias europeas e internacionales dedicadas al sector inmobiliario.

El crecimiento de un 27% en relación a las áreas de exposición y de un 24% en relación al número de visitantes presentes en la feria durante la última edición, muestran con claridad la utilidad que tiene para el mercado de esta importante manifestación.

EIRE constituye un espacio privilegiado para la administración pública así como para los propietarios de áreas o patrimonios inmobiliarios que tienen la necesidad de atraer operadores e inversiones italianas y extranjeras para los fines del desarrollo y de la recalificación territorial y urbana.

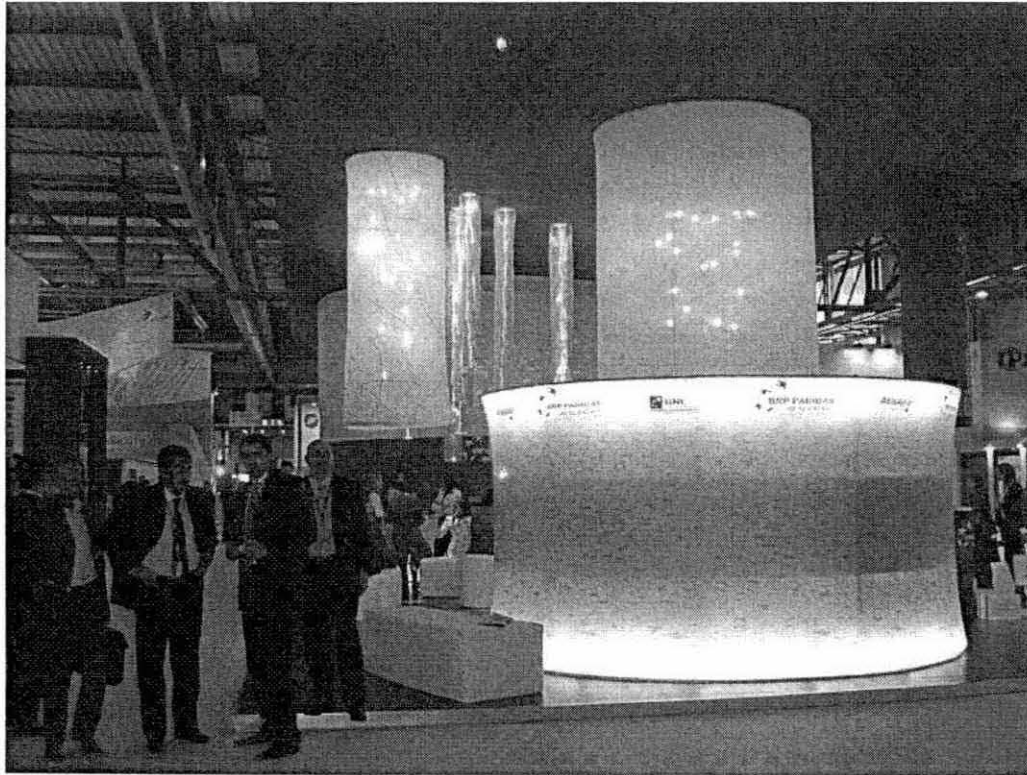
EIRE se presenta como el lugar ideal para las distintas empresas y operadores que buscan promover su propio know - how, presentarse y posicionarse en el mercado inmobiliario.

Algunos datos de la pasada edición:

- 333 expositores
- 29.370 m2 de superficie expositiva
- 12.436 visitantes/ operadores del sector presentes en la feria

*Real Estate: de término anglosajón derivado de "real" = "bien" y "estate" = "inmueble". Se usa para definir en su acepción más amplia al sector inmobiliario

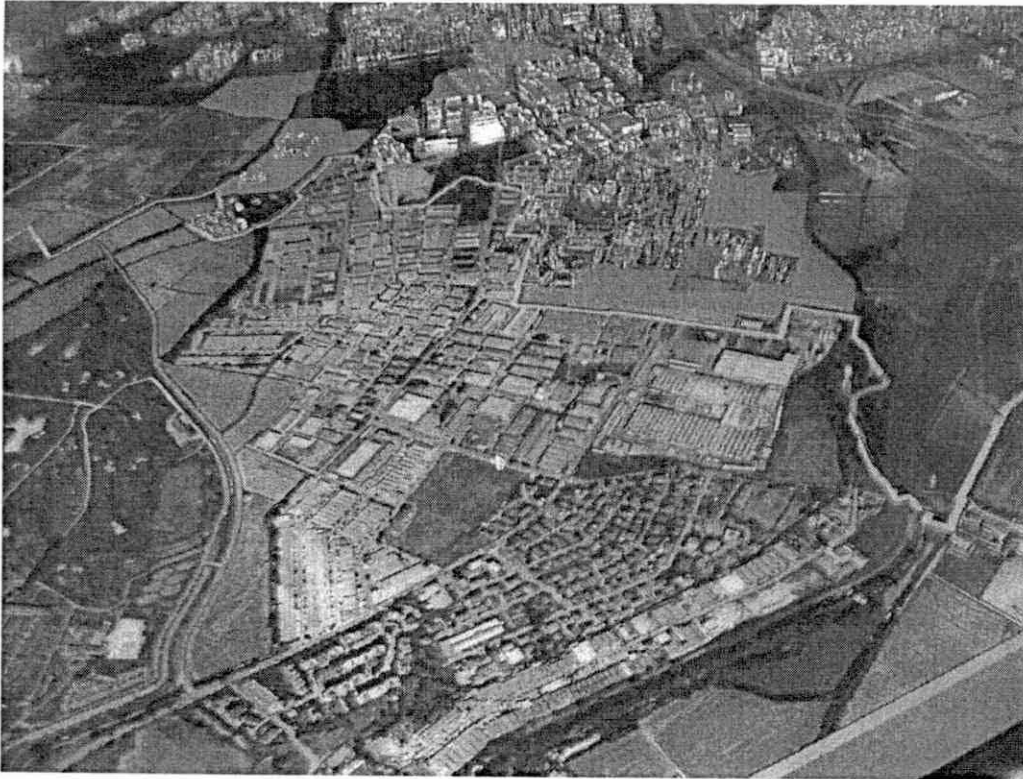
- Importantes experiencias en términos de recalificación y desarrollo inmobiliario
- Posibilidades y oportunidades de inversión en las distintas ciudades italianas
- La transformación de los patrimonios inmobiliarios públicos y las más significativas experiencias realizadas en este segmento de mercado en el ámbito de la cesación del uso del patrimonio inmobiliario por parte del Estado, de la valorización, de los procesos de financiarización y del encargo de los servicios de gestión a empresas especializadas
- Property Company y empresas especializadas que se formaron en Italia como consecuencia de las operaciones de spin off o de adquisición de patrimonios inmobiliarios a terceros
- Los resultados obtenidos a través de procesos de financiarización inmobiliaria realizados por entidades bancarias, fondos de inversiones, inmobiliarias e importantes grupos industriales
- Novedosas experiencias términos de gestión de los patrimonios inmobiliarios por cuenta de terceros (Property Management)
- Medidas y resultados conseguidos a través de los procesos de externalización de los servicios a edificios, organizaciones y personas, es decir, las formas más consolidadas de realización del Facility Management
- Empresas constructoras
- Realización de proyectos
- Sistemas de información
- Nuevas tecnologías aplicadas a los edificios



SEMINARIO ANCE DESARROLLADO DURANTE LA FERIA EIRE 2007.

Presentando el seminario el profesor de la Universidad de Roma Sr. Varelli plantea como conceptos básicos para las ciudades modernas los siguientes:

- El retorno de la creatividad
- La elaboración artística adaptada a las nuevas realidades
- Calidad
- Infraestructura: Conectividad y movilidad
- Nuevo concepto de ciudad incorporando las zonas periféricas a la vida urbana central.
- Se debe a una lógica comprensiva del territorio, no se deben extender aún más las ciudades, es preciso incorporar las periferias a la ciudad central.
- Movilidad económica y social: Esta es una demanda nueva y distinta a las estructuras sociales que había en el pasado y debe ser plenamente incorporada a las estructuras de la ciudad.
- Incluir más tecnología en los sistemas constructivos: Sistemas de aislación térmica y acústica y construcciones antisísmicas, por señalar algunos.
- Demoler y sustituir, respetando el valor arquitectónico, son premisas básicas para aumentar el volumen residencial disponible.



Maquetas de ciudades en Feria EIRE



Ciudades para el futuro

Solo en ciudades como Milán es posible reunir a los arquitectos, ingenieros y proyectistas y poder analizar y pensar en conjunto como debe ser la ciudad que se

quiere para el futuro incorporando nuevos conceptos sociales y económicos imprescindibles para mejorar la calidad de vida presente y prepararnos para absorber los cambios que serán necesarios para la ciudad en que vivirán las generaciones que vienen. Es fundamental tomar en consideración todos los factores que intervendrán para hacer una ciudad más amable, que no pierda el sentido de la estética y sea digna para sus habitantes.

Es preciso tener presente la capacidad económica de las personas.

Esta ciudad moderna debe estar plenamente integrada en términos de infraestructura, servicios y conectividad, con un manejo eficiente de la energía. Para lograr estos objetivos es fundamental que los entes públicos y privados trabajen coordinados y con una finalidad de bien común.

El mercado debe adaptarse a la ciudad y no a la inversa.

La administración, si bien tiene una normativa establecida que fija un proyecto definido de ciudad, tiene la capacidad de flexibilizar sus reglamentos negociando con los privados, siempre que ello no implique un desmedro para los ciudadanos a favor del mercado inmobiliario.

La periferia es hoy un problema, pero también un recurso para el proyectista para crear una nueva ciudad.

La ciudad debe pensarse de una manera diversa incluyendo las necesidades de los distintos grupos sociales, así como los niños, la tercera edad y los inmigrantes.

La vivienda debe ser modular:

EL espacio interior debe ser fluido y debe tener la capacidad de poder adaptarse a las variaciones que afectan al núcleo familiar o a los habitantes de la casa.

Gino Cordutti: arquitecto.

Diseño urbano hoy

La ciudad antigua era conocida manejable en la cual se respetaban los estratos sociales pre establecidos, en tanto la ciudad actual tiene una escala poco humana, basada en conceptos de ingeniería sin un diseño determinado y ordenado previamente, siendo en extremo dinámico y en permanente extensión.

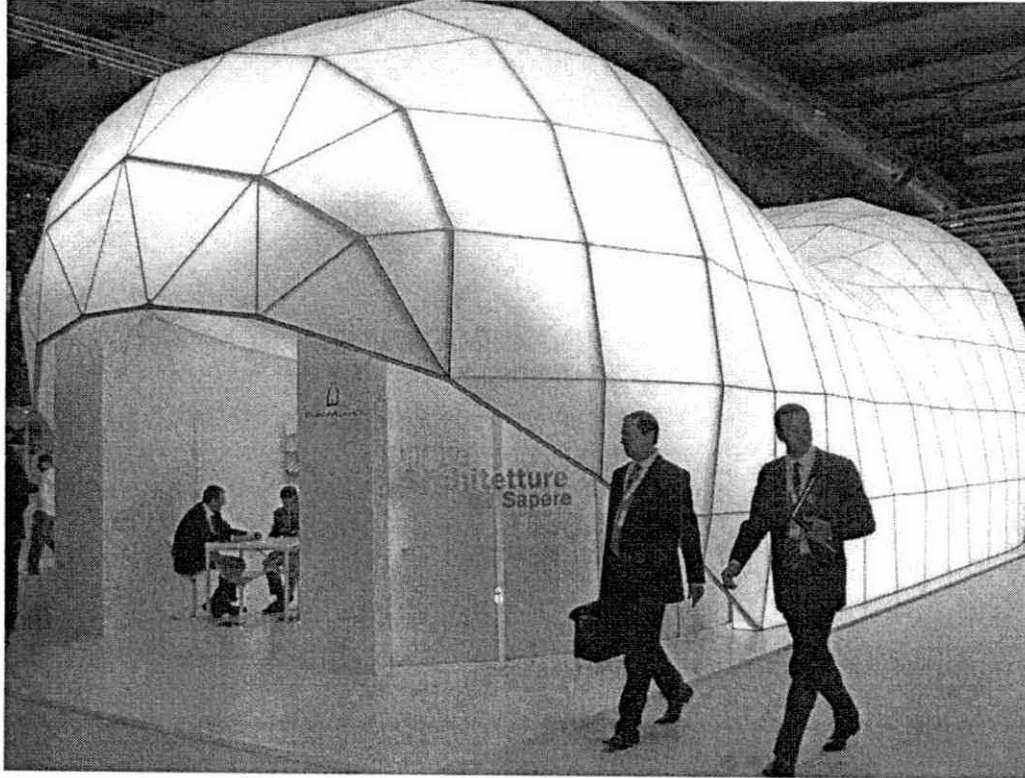
Para que una ciudad pueda proyectarse hacia el futuro es preciso diseñar un tejido básico que contenga toda la calidad del concepto tradicional de familia adaptada a las realidades sociales actuales. Se deben incorporar áreas verdes que tiendan a mejorar la calidad de vida de los habitantes otorgando alternativas para el disfrute del tiempo libre de forma sana.

Stefano Cordechi: Arquitecto.

El problema actual es la necesidad de economizar espacio, por lo que muchas veces es necesario usar la simetría para potenciar el espacio, ya que la simetría permite soluciones arquitectónicas y constructivas más económicas.

Hoy es necesario utilizar elementos constructivos que colaboren en el manejo del ahorro de la energía, como por ejemplo manejando los elementos climáticos y geográficos a favor de la vivienda.

En el caso de estar en un contexto histórico, el diálogo con la antigüedad es ineludible, el patrimonio arquitectónico y cultural valioso debe ser rescatado.



CONCLUSIONES:

Milán es una ciudad envejecida en la cual no se han implementado las medidas necesarias para transformarla en una ciudad adecuada a las necesidades urbanas de hoy en día, en gran medida debido a la escasa flexibilidad de su marco regulatorio urbano.

A fin de superar años de atraso en materia de desarrollo integral urbano se han dado pasos notables hacia una flexibilización de la normativa de uso del suelo para promover:

- La inversión por parte de privados
- La Recuperación de la ciudad
- La Recuperación del mercado inmobiliario urbano.
- La Incorporación de innovaciones tecnológicas en las nuevas viviendas, oficinas y servicios públicos a construir.
- La Incorporación de sistemas de manejo y ahorro de energía.

Es básico para lograr la implementación de políticas de mayor desarrollo de las ciudades invitar a participar al sector privado, ya que por una parte, la administración carece de los recursos necesarios para llevar a cabo grandes mejoras, y por otra, los privados podrán intervenir en aspectos en que el gobierno no tiene la capacidad tecnológica para intervenir.

El concepto de recalificación urbana tiene por objetivo aprovechar terrenos que se encontraban dentro del límite urbano y que tenían por definición un uso industrial, los cuales ya no albergaban las industrias para los cuales habían sido definidos.

El proceso de recalificación urbana tiene por objetivo el crear una ciudad sustentable, habitable y manejable a escala humana que sirva ahora y en el futuro.

Es preciso dejar claro que si bien las necesidades en materia de proyectos nuevos son grandes, el terreno dentro del anillo de la ciudad es escaso y el proceso para proceder a la recalificación urbana es lento e incluso puede ser calificado de engorroso, lo que añade un factor de incerteza al proceso de construcción.

Al ser terrenos que correspondían a industrias pesadas están por lo general bastante contaminados debiendo pasar por el proceso de saneamiento antes de que pueda obtenerse un permiso de edificación.

Los procedimientos de saneamiento o descontaminación de un terreno son caros, lentos y están sujetos a una serie de requerimientos científicos y legales que deben ser cumplidos como requisito previo a obtener una recalificación de suelo.

Los conceptos de desarrollo sustentable y manejo eficiente de la energía, están incorporados en el consciente colectivo de los habitantes de las ciudades europeas y los Milanese consideran que el hecho de incorporar estos elementos a su vivienda, le otorga a ésta un mayor valor agregado.

La conectividad, entendida como, la capacidad de conectar un punto con otro dentro de la ciudad, en el menor tiempo posible, sin disminuir la calidad de vida de los habitantes de la misma, es un elemento fundamental para el diseño de las ciudades modernas. Es preciso que el lugar de trabajo y la vivienda del trabajador se encuentren a una distancia razonable en tiempo y espacio.

La infraestructura y los servicios públicos de una ciudad deben diseñarse junto a los proyectos de desarrollo urbano, ya que debe considerarse como un eje fundamental en el adecuado funcionamiento de la misma.

La administración de la ciudad debe velar, porque el diseño de la ciudad incorpore todos aquellos elementos necesarios para mejorar la calidad de vida de los habitantes actuales de la misma, y prever las necesidades que podrían surgir para las generaciones del mañana.

Al planificar la renovación urbana de una ciudad existente se deben tener en consideración el patrimonio arquitectónico y cultural existente, el cual debe ser preservado ya que constituye parte de la esencia y de la historia de la ciudad.

En el proceso de renovación urbana es preciso no olvidar el aspecto socio cultural y económico de los habitantes de una ciudad a fin de que esta sea útil y amigable para quienes viven en ella.

El diseño y la creatividad son el reflejo de la historia de los pueblos y estos conceptos si bien deben adaptarse a las necesidades de las personas no deben ser sacrificados en pos de un progreso que no representa la idiosincrasia de su pueblo.

Comentarios:

Alfredo Berhmann:

Lunes 21.05.07

A primera hora se visitó el barrio Naviglio donde se tuvo la oportunidad de recibir la primera información de un usuario respecto de la política habitacional e inmobiliaria de los últimos 20 años: Se trata de un chileno radicado en Milan desde el año 1986, estudiante de arquitectura de la UCV. Al momento de su llegada su salario era de 600 Euros y el arriendo era de 100 Euros, equivalente en Liras Italianas de la época. Hoy por hoy, 20 años después, gana 1.200 euros y paga de arriendo 700 euros. En otras palabras el costo de vivienda se ha disparado notablemente, lo cual confirma la existencia de una política social antimerced.

También pudimos conocer las políticas municipales para conservar la identidad de los barrios originales (conservar y renovar las fachadas de los inmuebles, sin pago de permisos ni derechos), manteniendo la homogeneidad de colores, construcción de estacionamientos subterráneos en los condominios, readecuación de estos, etc. En cada Municipio hay un departamento especial para atender y fiscalizar este tipo de proyectos sin costo adicional para los propietarios.

No alcanzamos a averiguar si existía algún tipo de subsidio adicional o financiamiento especial para renovar estos edificios que contienen entre 6 y 30 viviendas.

Adquirimos una visión general de este sector de Milán que tenía características portuarias e industriales así como también áreas de servicios en plena etapa de transformación a área mixta.

2.- A continuación concurrimos a una obra en el sector de la Ex Fiera de Milano, siendo recibidos por el ingeniero administrador de la constructora Mangiavacchi, Stefano...

Pudimos observar una faena más bien contradictoria con respecto a nuestra legislación medioambiental y de prevención de riesgos, bastante desordenada en cuanto a su logística y transporte interno de materiales y muy sucia en términos de polvo en suspensión.

A cambio de eso, el profesional demostró mucha idoneidad y apertura, lo que permitió obtener bastante información sobre el diseño y su perfeccionamiento paulatino en obra, lo que ha tenido un efecto importante en aumento de los plazos y costos. Es destacable que a pesar de todo, pudieron construir la obra gruesa de 3 edificios de 11 pisos cada uno en 6 meses (Enero a Junio de 2005), con plantas estimadas de 25m x 25m. Lo novedoso para nosotros fue conocer un sistema cilíndrico de moldajes de cartón de aproximadamente 1" de espesor, que permite dejar un hormigón a la vista muy bien afinado. **Convendría asimilar esta tecnología absolutamente aplicable en nuestro país y es probable que de bajo costo.**

Esta novedad a la que se agregan losas y rellenos de materiales aislantes plásticos de hasta 40cm de espesor, contrasta con un muy mal diseño de las persianas de los ventanales, las que fatalmente se agruparán a la salida de los corredores de la parte externa del edificio.

No es sorpresa entonces que se necesiten más de 12 meses para hacer, en forma muy desordenada y arrítmica las terminaciones, que sí incluyen una importante aislación térmica y acústica, con rellenos de ladrillos huecos y una importante cantidad de plástico.

El complejo tendrá 25 departamentos por edificio y sendas oficinas para la empresa misma y otros usuarios.

3.- En la tarde fuimos a una reunión en las oficinas de la OMNI Inmobiliaria. En la cual expuso su proyecto principal uno de los tres dueños de la Empresa Inmobiliaria Adamiano, el cual dejó a los miembros de la misión bastante confundidos respecto a la transparencia del mercado inmobiliario, ya que se mencionaron cifras demasiado inalcanzables para los niveles de precios e inversión hasta ahora conocidos por nosotros.

Sí se logró entender que la industria había estado paralizada por más de una década, sin planificación ni rumbo después de la crisis industrial que trajo consigo la globalización.

El proceso de normalización fue extremadamente lento debido al poder político y la estatizadora legislación acumulada en la década de los '70 y los '80.

Recién a mediados de los '90 se logró reconocer que el sector público (sin fondos a esas alturas) necesitaba del sector privado para recibir la gestión y el financiamiento de los proyectos, no obstante la burocracia aún era enorme y no permitía concretarlos.

Lo anterior fue detallado por el expositor Adamiano Giosué y contrapreguntado por los componentes de la misión, tipificando el proyecto de transformación de una ex planta de la FIAT, en un predio de 280.000 m², adquirido en 2001, comenzando las obras de demolición y construcción de nuevas naves semi industriales en 2002 y terminándolas en el 2008. todo esto mediante la gestión propia de los dueños a través de cuatro empresas del grupo, cada una autónoma en su especialidad (ingeniería y construcción, gestión e inmobiliaria)

Martes 22.05.07

4.- Seminario realizado por ASSIMPREDIL ANCE (Asociación de Constructores Inmobiliarios de la Provincia de Milano), que cuenta con 8.000 empresas socias.

El seminario se realizaron en una sala muy apropiada y traducidas por 2 intérpretes que se justificaron plenamente y borrarón totalmente mis dudas al respecto.

Después de una calurosa bienvenida dada por el Abogado Andrea Lavorato, con quien compartimos intensamente visiones, experiencias y críticas.

En primer lugar expuso el Sr. Roberto Caporali quien narró la experiencia italiana con respecto a la normativa rígida en extremo que solo causó confusión y frustración con sus leyes teóricas, sin que la autoridad pudiera ponerlas en práctica, hasta que debieron reconocer que inmovilizaban el desarrollo de los proyectos que se deseaba fiscalizar.

En segundo lugar expuso el Dr. Stefano Cera sobre la eficiencia energética, tema en la que no aportó nada nuevo a los chilenos, salvo en la calificación europea B de >50Kwh/m² y que los costos de las empresas todavía estatales son excesivamente altos y políticamente manejados.

Con posterioridad expuso la abogada Sra. Samanta Ricco, que se refirió a la legislación inmobiliaria destacando que el principio esencial que se busca a través de esta norma es asegurar la EQUIDAD .

Esencial.

Finalmente expuso el arquitecto Sr. Claudio Alberti sobre lo que han avanzado con los sindicatos en materia de responsabilidad social empresarial. Incluyen en estos temas seguridad, capacitación e información. Desde nuestro punto de vista la Cámara Chilena de la Construcción está mucho más avanzada que ellos en estos temas.

5.- Por la tarde concurrimos a otra obra ubicada en la "Tortona", donde se nos explicó el proceso de descontaminación, o saneamiento del suelo y la primera aplicación en Milan de una técnica para recuperar energía para climatización mediante el aprovechamiento de aguas subterráneas.

También se avanzó bastante en la discusión de costos de obra, limitantes de la ordenanza, precios y condiciones de arriendo y ventas, etc.

No se entregó información escrita de este proyecto mixto que consta de talleres, una parte comercial y otra habitacional. El período de ejecución será de 24 meses.

6.- Miércoles 23.05.07

Asistimos al Municipio de Milano a escuchar una conferencia dictada por el Director de Sector de Desarrollo Arquitecto Paolo Simonetti.

Su selecta y documentada exposición, permitieron, por fin, entender cabalmente la filosofía de la aplicación política en el sector inmobiliario. Cada miembro de la misión pudo a su vez preguntar libre y ampliamente sobre aspectos que no habían quedado claros en las anteriores visitas para poder determinar realmente como funciona el sistema de la ciudad de Milán. Explicó el Arq. Simonetti que después de la crisis el sector tardó más de una década en recuperarse retomando un dinamismo que se espera incrementar a partir de ahora en que el territorio está catastrado y existen sendos ante proyectos aprobados que otorgan plazos de hasta 10 años para su total realización.

7.- Jueves 24.05.07

Asistimos a la feria EIRE.

Recorrí durante 2 horas y media dos pabellones (4 y2) lo cual fue muy interesante.



PROMOS

AZIENDA SPECIALE DELLA CAMERA DI COMMERCIO
DI MILANO PER LE ATTIVITÀ INTERNAZIONALI



Visita in Assimpredil ANCE della Camera Cilena delle Costruzioni

Assimpredil ANCE, Associazione delle imprese edili delle province di Milano, Lodi, Monza e Brianza,

è la più importante realtà territoriale di ANCE, l'associazione di categoria che, dal maggio 1946, rappresenta a livello nazionale gli imprenditori privati di ogni dimensione e forma giuridica, operanti nei settori delle opere pubbliche, dell'edilizia abitativa, commerciale, direzionale e industriale. La rappresentanza associativa è estesa alle imprese edili svolgenti lavorazioni specialistiche. Insieme all'ANCE e alle altre delegazioni provinciali e agli Organismi associativi regionali di categoria, Assimpredil realizza un sistema a rete in grado di rappresentare gli interessi della categoria nei confronti delle Istituzioni e di tutti gli operatori economici interessati al settore delle costruzioni, quali banche, assicurazioni, fornitori. Nel contempo, il sistema così organizzato ottimizza il rapporto con le imprese associate per fornire loro ogni informazione e assistenza che possa contribuire allo svolgimento dell'attività di impresa e alla valutazione delle prospettive di mercato.

P R O G R A M M A

Martedì 22 maggio 2007 – mattino

Seminario presso la sede Assimpredil, via San Maurilio 21, Milano, ore 9.30-12.30

Interventi

- Avv. Andrea Lavorato – Vice Direttore Assimpredil – Saluto di benvenuto
- Geom. Roberto Caporali – Responsabile Unità Operativa Tecnologia e Innovazione
 - Gestione dei rifiuti da cantiere – trattamento, smaltimento, riutilizzo: il tema delle demolizioni
 - Decreto correttivo del codice dell'ambiente – Modulistica A.R.P.A. per il riutilizzo delle terre e rocce da scavo
- Dr. Stefano Cera – Funzionario Unità Operativa Tecnologia e Innovazione
 - Energy efficiency in buildings

ore 11.00 *Coffee break*

- Arch. Samanta Ricco – Funzionario Unità Operativa Urbanistica ed Edilizia
 - Le trasformazioni del territorio nel quadro della normativa urbanistica
- Arch. Alfonso Cioffi – Funzionario Unità Operativa Tecnologia e Innovazione
 - Sicurezza nei cantieri: l'impegno di ASSIMPREDIL ANCE

ore 12.15 *Dibattito - Distribuzione di documentazione tecnica e materiale promozionale di Assimpredil ANCE*



PROMOS

AZIENDA SPECIALE DELLA CAMERA DI COMMERCIO
DI MILANO PER LE ATTIVITÀ INTERNAZIONALI



Martedì 22 maggio 2007 – pomeriggio

Visita al cantiere di via Tortona 35

Ritrovo presso la sede dell'Impresa Mangiavacchi, via Stendhal 36, alle ore 15.45; trasferimento a piedi (5') presso il cantiere di via Tortona 35; la visita del cantiere verrà effettuata sotto la guida del Capo cantiere geom. Marsegaglia

Giovedì 24 maggio 2007 - mattino

La delegazione della Camera cilena delle costruzioni è invitata a partecipare alle seguenti manifestazioni organizzate da ANCE e dal Forum Immobiliare presso l'EIRE, la Fiera Internazionale del Real Estate.

Ritrovo presso la biglietteria della Fiera alle ore 10.30 – Ritiro dei biglietti di ingresso gratuito e registrazione.

Convegno "Progettare la residenza oggi" – ore 11.00 spazio ANCE

Intervengono:

- Lucio La Barbera, Preside della Facoltà di Architettura della Università "La Sapienza" di Roma;
- Stefano Cordeschi e Cino Zucchi, docenti ed esperti di edilizia residenziale
ore 11.00 – Spazio ANCE

Convegno "Real Estate Industry – L'economia immobiliare per lo sviluppo, l'occupazione e la qualità della vita" - ore 15.00 – Sala Verde



Visita della delegazione cilena a Milano

22 maggio 2007

Seminario tecnico intersettoriale

Le trasformazioni del territorio
nel quadro della normativa urbanistica

arch. Samanta Ricco s.ricco@assimpredilance.it

U.O. Urbanistica ed Edilizia



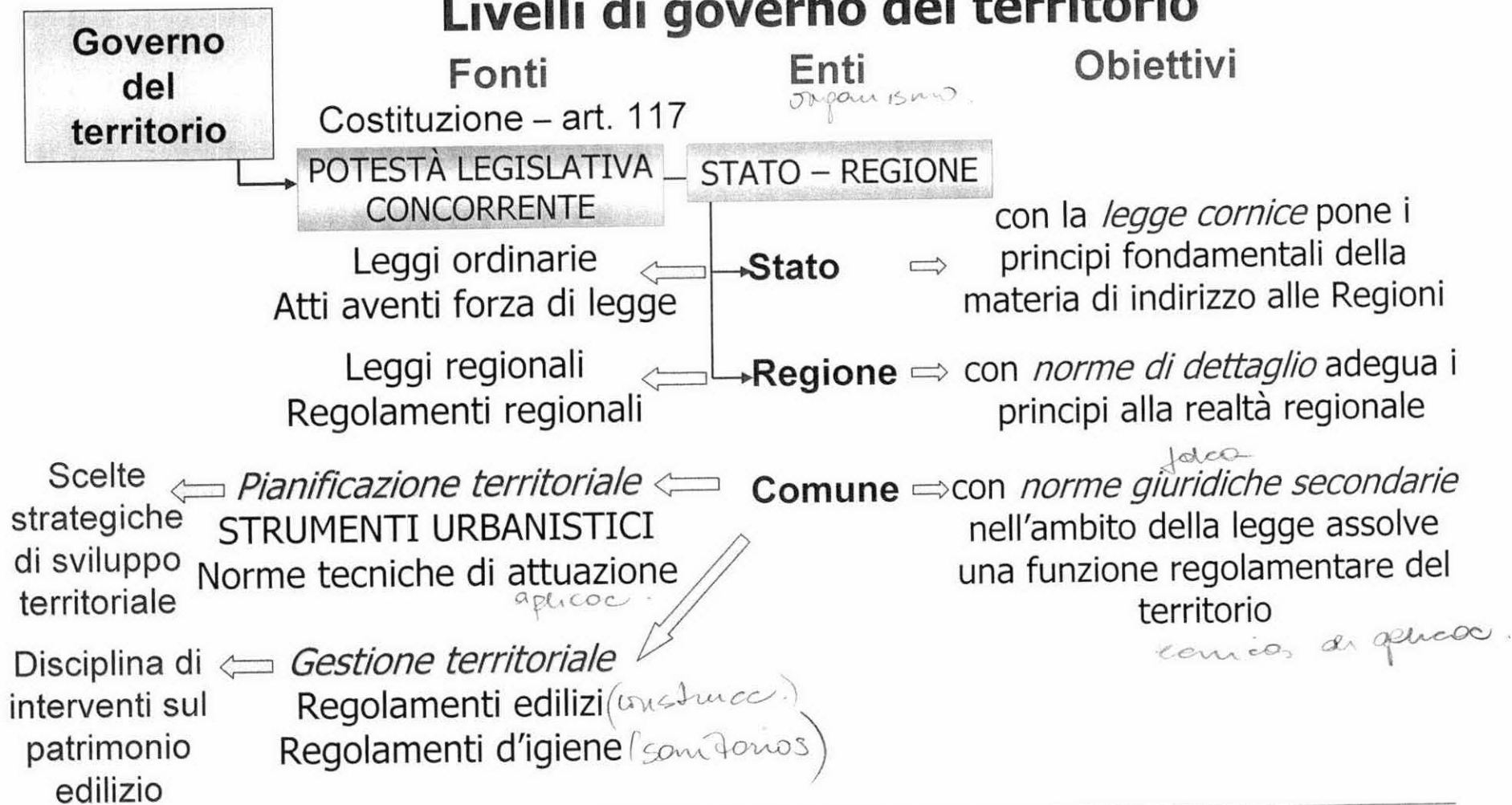
Governo del territorio

Il governo del territorio consiste nell'insieme delle attività conoscitive, regolative, di programmazione, di localizzazione e di attuazione degli interventi, ^{partecipazione} nonché di vigilanza e di controllo, per perseguire

la tutela e la valorizzazione del territorio, la disciplina degli usi e delle trasformazioni dello stesso e la mobilità, in relazione agli obiettivi di sviluppo.

Il governo del territorio comprende l'urbanistica, l'edilizia ^{costruzione} e, per le parti relative alla programmazione e pianificazione, la difesa ^{difesa} del suolo, l'espropriazione e l'edilizia sociale.

Livelli di governo del territorio





Principi fondamentali di governo del territorio

STATO → *detta i principi fondamentali della materia*

La pianificazione urbanistica e territoriale, quale funzione pubblica fondante del governo del territorio, deve riferirsi a determinati principi fondamentali:

- 1) * **sostenibilità**: garanzia di condizioni di benessere dei cittadini;
- 2) * **tutela e sicurezza**: riguarda la protezione di ambiente, paesaggio, beni culturali e l'eliminazione di potenziali rischi per l'ambiente e l'uomo;
- 3) * **sussidiarietà e adeguatezza**: definizione di regole da parte dell'ente più vicino al cittadino; *regole* *regolamento*
- 4) * **trasparenza e democrazia**: rendere noto lo svolgimento dei processi pianificatori in tutte le fasi che li compongono;
- 5) * **equità**: applicazione di uno stesso trattamento a tutti i proprietari delle aree; *equità* *misura*
- 6) * **legalità del territorio**: garanzia di una corretta applicazione delle regole.



Governo del territorio nella REALTÀ REGIONALE

REGIONE  *indica i criteri di applicazione dei principi fondamentali*

La legge regionale per il governo del territorio L.R. n. 12/2005 si ispira ai criteri di sussidiarietà, partecipazione (intesa come possibilità per i cittadini di concorrere alla definizione delle scelte di governo del territorio) della flessibilità e dell'autonomia dei diversi soggetti istituzionali interessati.

apucce, punta en pratica di la legge.

La legge urbanistica regionale si compone di due parti:

I) Pianificazione del territorio  disciplina gli strumenti di governo del territorio

*COMUNE  Piani di Governo del Territorio (P.G.T.) e piani attuativi

*PROVINCIA  Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (P.T.C.P.)

*REGIONE  Piano Territoriale Regionale (P.T.R.)

II) Gestione del territorio  disciplina gli interventi edilizi sul territorio



Governo del territorio nell'AMBITO COMUNALE

Il comune è l'ente preposto alla pianificazione urbanistica ed è il soggetto primario titolare delle funzioni di governo del territorio.

Gli strumenti della pianificazione comunale sono:

- ★ piano di governo del territorio (P.G.T.);
- ★ piani attuativi e atti di programmazione negoziata con valenza territoriale.



PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

Il Piano di Governo di Territorio (PGT) definisce l'assetto del territorio comunale ed è articolato in tre atti:

- * *Documento di piano* → strategie e obiettivi della pianificazione;
- * *Piano dei servizi* → dotazione di aree per attrezzature e servizi pubblici;
- * *Piano delle regole* → definizione del tessuto urbano consolidato, aree soggette a tutela e ambiti agricoli, aree non soggette a trasformazione.



Piano di Governo del Territorio

IL DOCUMENTO DI PIANO

* Documento di indirizzo e programmazione tecnico-politica, che definisce il quadro conoscitivo (mobilità, aree a rischio,) del territorio comunale;

* determina gli obiettivi quantitativi e di sviluppo complessivi del PGT, *identificando* individuando gli ambiti di trasformazione, *ogni fase dell'intervento.* le politiche di intervento per la residenza, per le attività produttive e per la distribuzione commerciale e le risorse economiche attivabili;

* non contiene previsioni urbanistiche con effetti diretti sul regime giuridico dei suoli; *no influye en la prog. del area sino el regimen del suelo.*

* definisce gli eventuali criteri di perequazione urbanistica, compensazione e incentivazione;

* è il documento da sottoporre a VAS e alla compatibilità con il PTCP;

* ha validità quinquennale ed è sempre modificabile.

validaz de 5 años



Piano di Governo del Territorio

IL PIANO DEI SERVIZI

evalua los serv. existentes:
*Valuta le attrezzature esistenti e l'eventuale inadeguatezza, quantificando i costi per lo sviluppo e l'integrazione dei servizi;

*garantisce le eventuali aree per l'edilizia residenziale pubblica e individua le dotazioni a verde e la distribuzione sul territorio a supporto di funzioni insediate e previste; *define las areas:*

*determina il numero degli utenti dei servizi;

*la dotazione minima di servizi è 18 mq/ab.;

*non ha termini di validità ed è sempre modificabile;

*le prescrizioni hanno carattere prescrittivo e vincolante.

*avaluar de area urban seg. l
serv. urban a 7 100 de usuarios
de 18 mca por*

*No tiene fecha de caducidad
las pres son vinculantes*



Piano di Governo del Territorio

IL PIANO DELLE REGOLE

* Definisce gli ambiti del tessuto urbano consolidato^{stipato}, le aree agricole, le aree non soggette a trasformazione, gli immobili soggetti a tutela e a rischio degrado e incidente rilevante;

rischio di deterioramento.

* entro gli ambiti del tessuto urbano consolidato, il piano delle regole:

- individua i nuclei di antica formazione e identifica i beni ambientali e storico-artistico-monumentali oggetto di tutela o vincolati;
- definisce i parametri da rispettare negli interventi di nuova edificazione e di sostituzione e le modalità di intervento;

* le previsioni urbanistiche hanno carattere vincolante e producono effetti diretti sul regime giuridico dei suoli;

* non ha termini di validità ed è sempre modificabile.

de mantener con efectos sobre la propiedad



Perpetua

Gli strumenti di gestione del territorio

PEREQUAZIONE

tratto o attribuzione equiva
que favorisce lo sviluppo

Obiettivo → acquisizione di aree da destinare alla città pubblica.

Criterio di pianificazione dell'uso del suolo che consiste in:

*Attribuire a tutte le aree del Comune (aree da destinare a trasformazione) tranne l'edificato, le aree destinate ad agricoltura, le aree non soggette a trasformazione lo stesso indice di edificabilità differenziato per parti del territorio comunale (aree con medesime caratteristiche hanno la stessa possibilità a edificare);

Definire le aree: trasformaz., no trasform., agricolt., aree in cui non si può costruire

*Individuare aree su cui si concentra la volumetria per gli interventi privati;

*Definire le porzioni di territorio da destinare ai servizi pubblici (aree su cui non sono consentiti interventi privati e il proprietario deve cederle gratuitamente al Comune acquisendo una potenzialità edificatoria in altre aree che il Comune localizza). *(Esproprio?)*

Distribuzione equitativa del territorio. tutti lo proprietà lo usano e



Gli strumenti di gestione del territorio

COMPENSAZIONE

Obiettivo → acquisizione di aree da destinare alla città pubblica.

Strumento di pianificazione che consente al privato proprietario di aree vincolate per servizi pubblici e non comprese in piani attuativi, la facoltà di:

di questa destinazione

* chiedere in permuta gratuita al Comune (scambiare con il Comune) altre ^{ceder} aree edificabili *senza d'ora emettere su altra area sottostante*

oppure

* ottenere i corrispondenti diritti edificatori, da trasferire su altre aree previste nel piano urbanistico locale.



Gli strumenti di gestione del territorio

INCENTIVAZIONE

Obiettivo → incentivare determinati interventi edilizi.

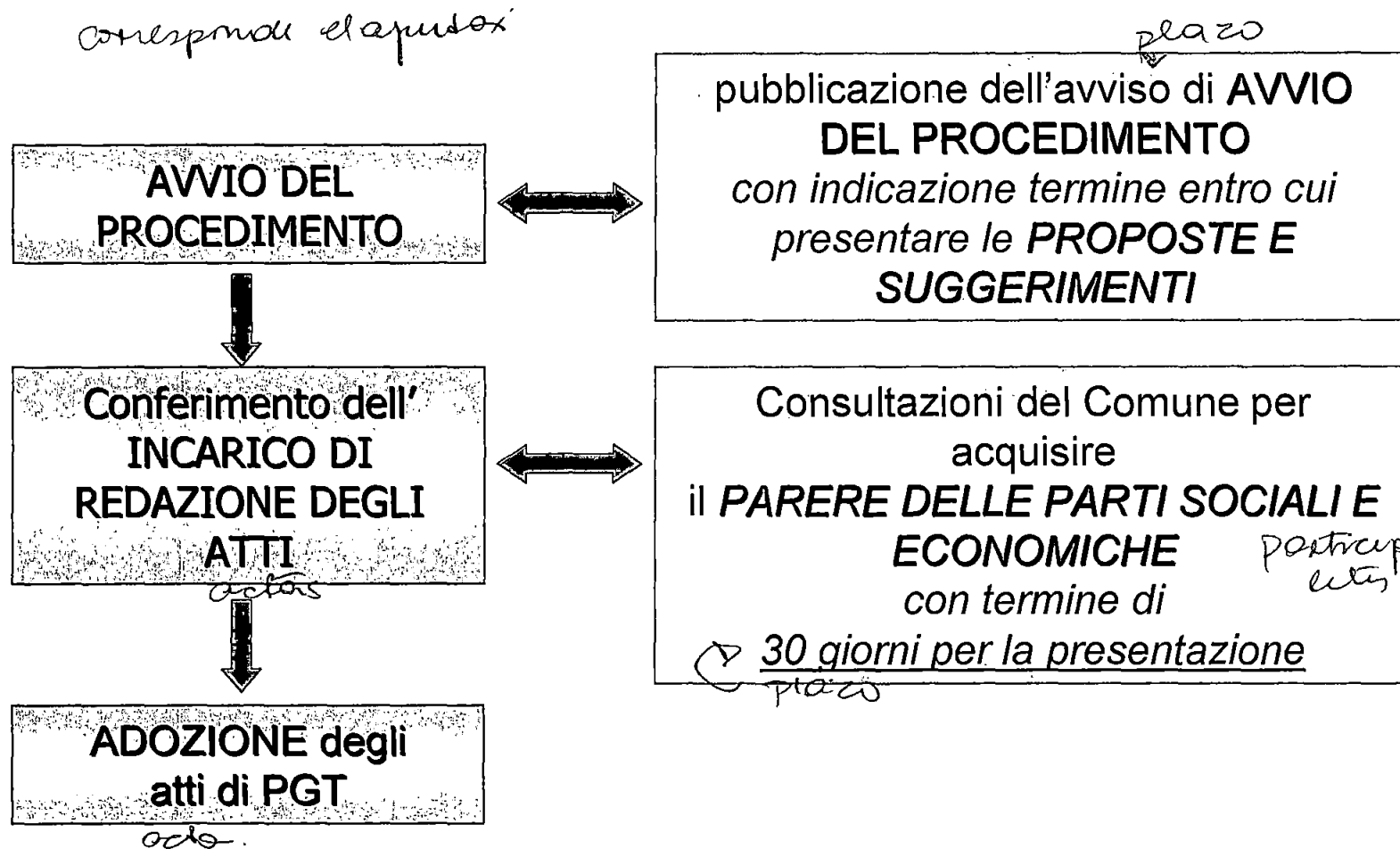
Premio in termini di volumetria ^(percentuale) realizzabile che è stabilito nell'ordine di una percentuale di incremento della volumetria ammessa per:

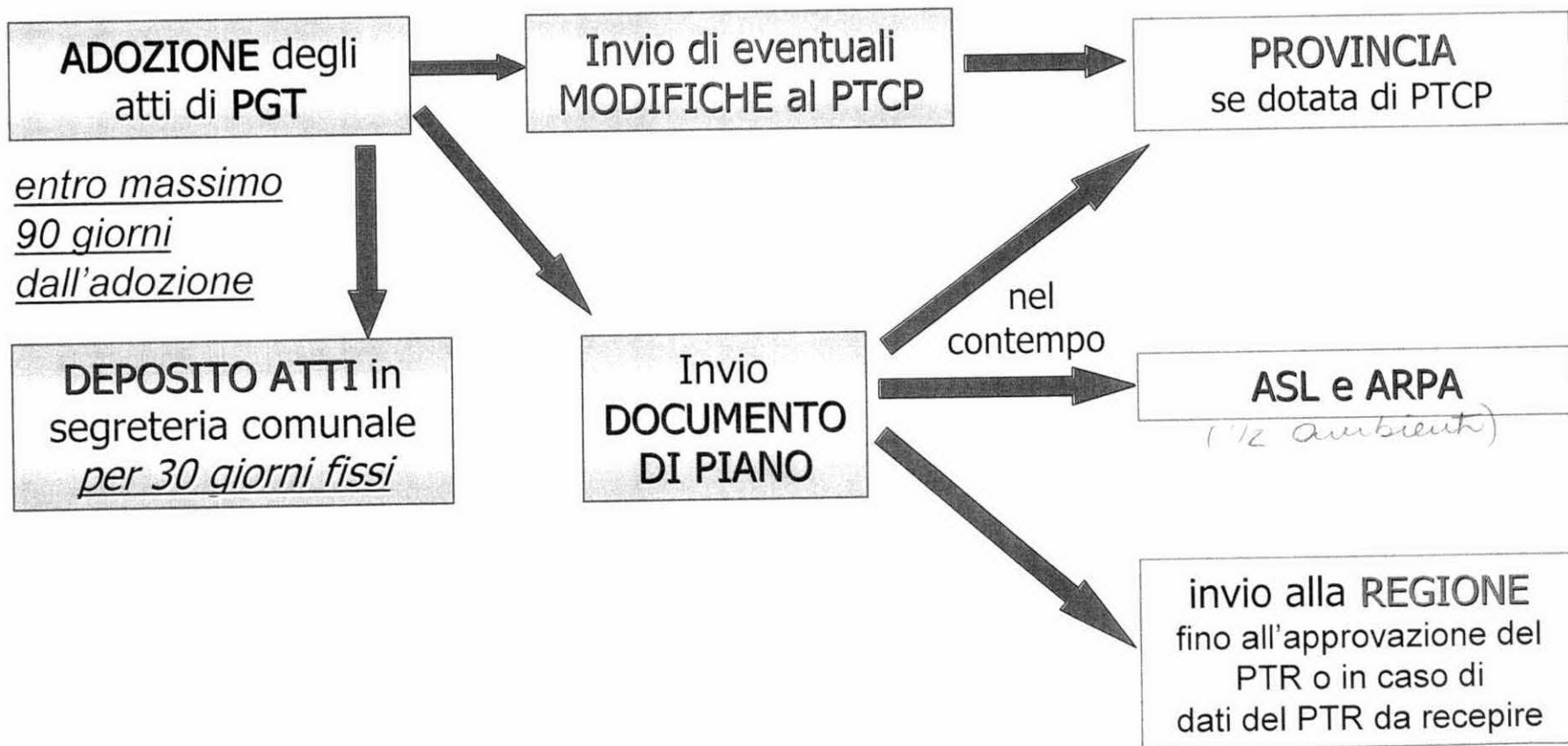
- * interventi in piani attuativi con il fine di riqualificazione urbana;
- * iniziative di edilizia residenziale pubblica;
- * possibilità di incentivazione anche per interventi di edilizia bioclimatica e di risparmio energetico.

anche



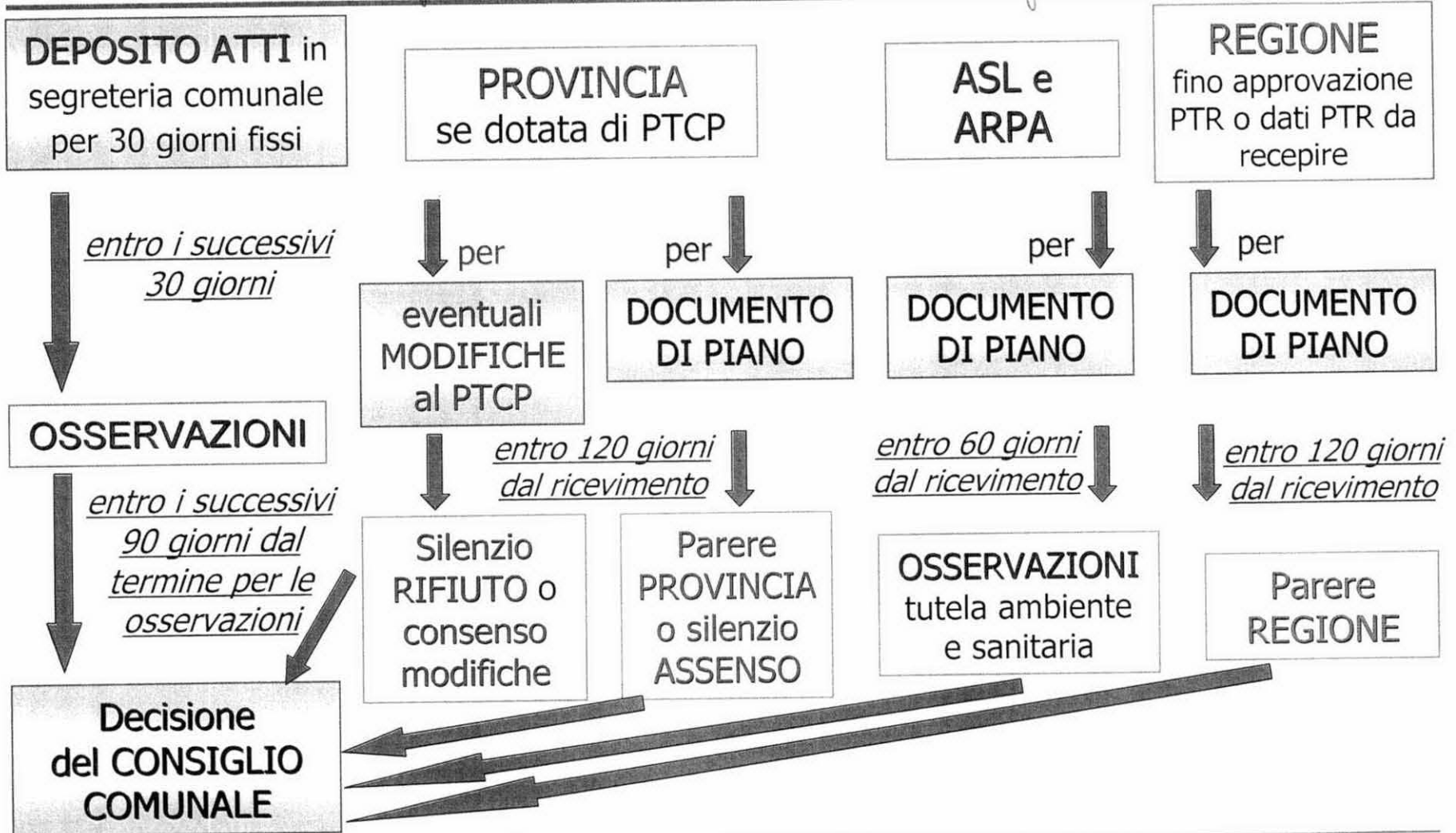
PROCEDURA DI APPROVAZIONE DEL P.G.T.



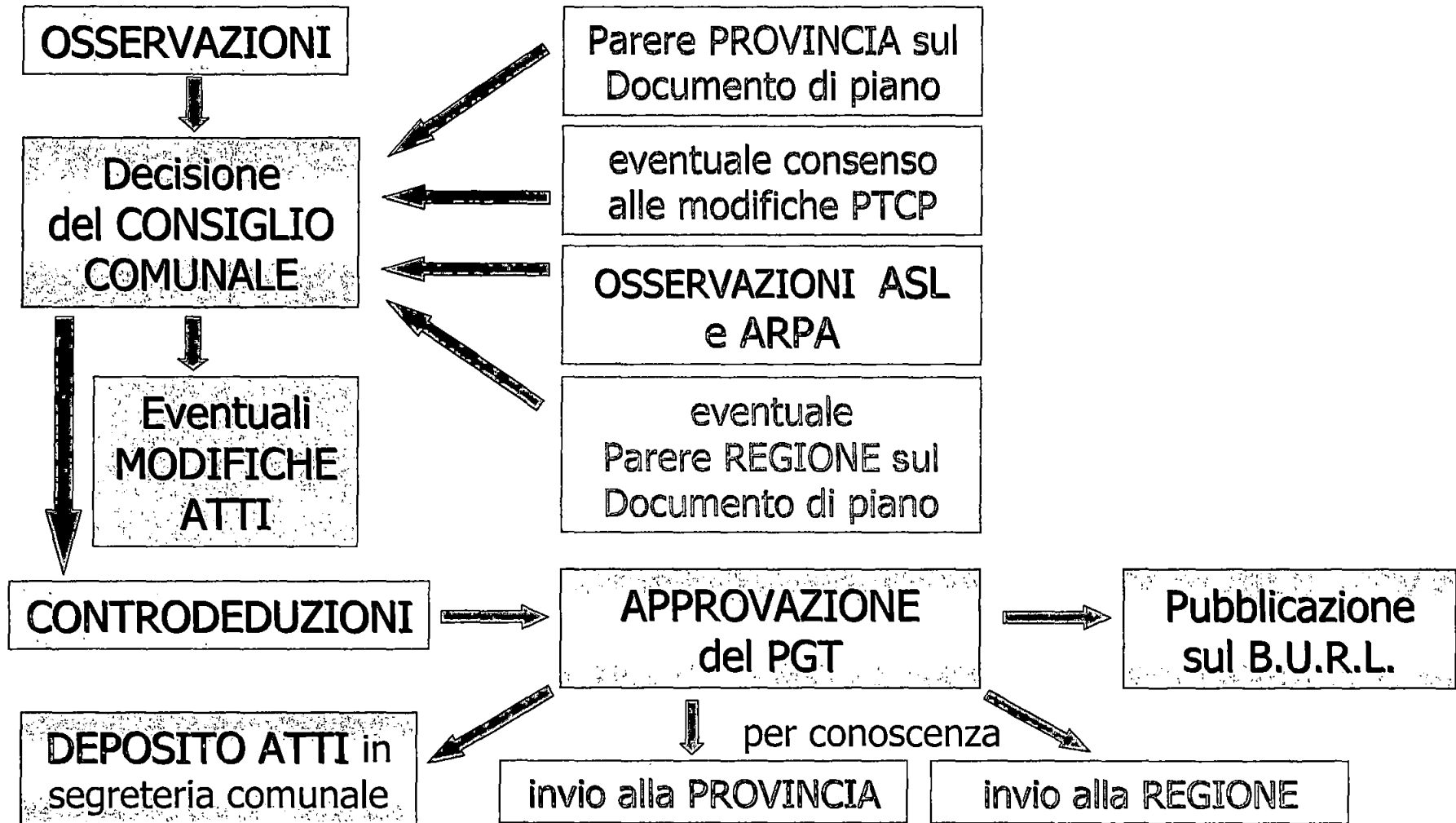




Atto, atto se deposita in la segreteria del comune x 30 dias. p'oben



*osservoc x: ambiental
sanitario
- amministrac provincial
- ochu. regional*



Si no respunti se considera e no hay observac. 7 se dofficiali aceptado. Silencio adm.



OSSERVATORIO PGT

La necessità di adeguamento degli enti locali alle disposizioni innovative introdotte dalla disciplina di pianificazione del territorio, che prevede la redazione dei nuovi PGT, ha fornito lo spunto ad Assimpredil per la costituzione di un Osservatorio sullo stato di avanzamento della procedura di formazione di tali piani.

Contenuti

L'osservatorio PGT istituito presso ASSIMPREDIL è uno strumento finalizzato al monitoraggio dello stato di avanzamento dei ^{Piani} Piani di Governo del Territorio (PGT) nei Comuni delle province di Milano, Lodi, Monza e Brianza, per fornire un servizio capillare e mirato alle imprese associate.

estensivo

Piani: Piano di Governo del Territorio = PGT.



OSSERVATORIO PGT

Obiettivi

- * Conoscenza degli strumenti di pianificazione in atto nei Comuni delle Province di Milano, Lodi, Monza e Brianza;
- * monitoraggio dell'attività pianificatoria dei Comuni;
- * interazione con le pubbliche amministrazioni nel procedimento di redazione degli atti attraverso la presentazione di suggerimenti e proposte e la formulazione di pareri ed osservazioni;
- * individuazione delle criticità del processo;
- * trasferimento periodico alle imprese dei risultati del monitoraggio.



OSSERVATORIO PGT

Monitoraggio

Il monitoraggio interessa principalmente tre delle fasi previste dall'iter di approvazione dei piani:

- * richiesta dell'amministrazione di PROPOSTE E SUGGERIMENTI preliminari alla stesura del piano;
- * formulazione di un PARERE sugli elaborati di piano, come richiesto dal Comune solo alle parti sociali ed economiche;
- * avvio della presentazione delle OSSERVAZIONI, successivamente all'adozione degli atti di PGT .

OSSERVATORIO PGT

Risultati monitoraggio

COMUNI PROCEDIMENTO <u>AVVIATO</u>	totale	86
	Provincia di MILANO	54
	Provincia di MONZA	22
	Provincia di LODI	10
COMUNI PROCEDIMENTO <u>NON AVVIATO</u>	totale	29
	Provincia di MILANO	17
	Provincia di MONZA	4
	Provincia di LODI	8
COMUNI MONITORATI	totale	115
	Provincia di MILANO	77
	Provincia di MONZA	20
	Provincia di LODI	18

OSSERVATORIO PGT

Pto Critica' osservatores **Criticita' riscontrate nel processo**

- Poco* ★ mancanza di disponibilità in termini di organico dell'amministrazione;
- costi elevati.* ★ costi per l'elaborazione del piano elevati rispetto alle possibilità economiche degli enti locali;
- Necessità di una redazione puntuale del metodo di redazione del Pto* ★ necessità di una puntuale definizione del metodo per la redazione del PGT.

Vantaggi

- obtenere di un strumento flessibile* ★ ottenimento di uno strumento urbanistico flessibile;
- equità e la pianificazione.* ★ equità nella pianificazione;
- facile comprare aree situare + esproprio* ★ acquisizione delle aree per una città pubblica senza ricorrere all'esproprio.



METODI E PROPOSTE DELLE AMMINISTRAZIONI

- * Adozione di un processo ^{partecipativo} partecipativo.
- * Valutazione puntuale dello stato di fatto, con un ^{censito} censimento urbanistico, consistente in un'analisi di dettaglio ^{*} dell'edificato, della aree libere, per l'aggiornamento cartografico e la definizione delle strategie pianificatorie.
- * Ipotesi di avvio di un processo di redazione del piano a livello intercomunale. ^{possibilita'} ^{* metodo di area de trabajos}



CONCLUSIONI

Dalle considerazioni espresse emerge che un buon governo del territorio è strettamente correlato ad una corretta pianificazione urbanistica.

adeguata pianificazione urbana.

Ciò è ottenibile attraverso:

- * completa ^{analisi} valutazione dello stato di fatto; *stato dell'esistente*
- * trasparente definizione delle strategie; *componente politica*
- * adeguata individuazione degli interventi da attuare, in un'ottica di sostenibilità ambientale - sociale. *p. di vista*

Le condizioni a contorno di tutto ciò sono le regole a fondamento del processo pianificatorio.

Periodo total

Prassi finale di approvazione del progetto: PGT 240 días



Energy efficiency in buildings

Visita della delegazione Cilena
22 maggio 2007

A cura del dr. Stefano Cera s.cera@assimpredilance.it
Unità Operativa Tecnologia e Innovazione

What is energy efficiency?

Energy efficiency
is the ability
to deliver a service with
quality performance requirements
but with less energy consumption

E.G.: changing all indoor lights with candles
brings to energy saving,
but this is not an energy efficiency measure because
the service (lighting) is not delivered
with the same quality performance

What is energy efficiency in buildings?

Energy efficiency in building
is the ability to deliver:

- space heating
- space cooling
- hot water heating
- indoor lighting

with quality performance requirements
but with less energy consumption

Why energy efficiency in buildings?

Higher energy efficiency standards in buildings

European Directive 2002/91/CE
(Energy Performance of Buildings Directive - EPBD)

D.lgs. 192/05 and further modifications
(2010: -15% related to 2006)

Next regional law
Even higher standards?
Shorter timing?

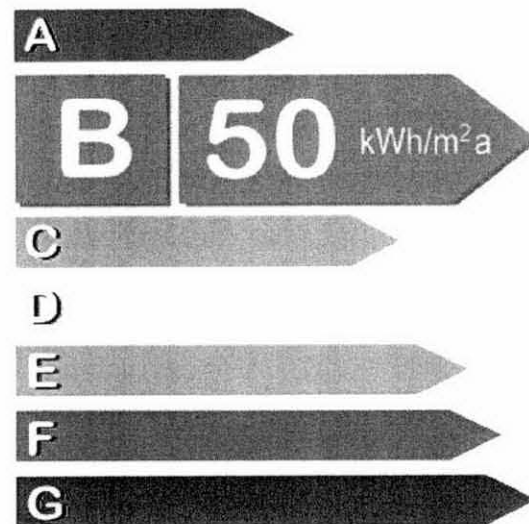
Why energy efficiency in buildings?

Energy certification of buildings

European Directive 2002/91/CE
(Energy Performance of Buildings Directive - EPBD)

'energy performance certificate
of a building':
a certificate recognised by the
Member State or a legal person
designated by it, which includes
the energy performance of a
building calculated according to
a methodology based on the
general framework

Most efficient



Less efficient

Why energy efficiency in buildings?

Energy certification of buildings

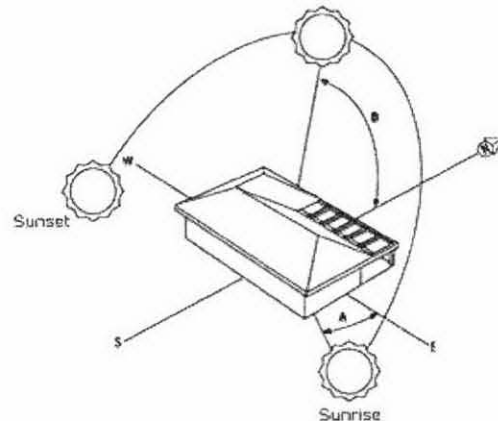
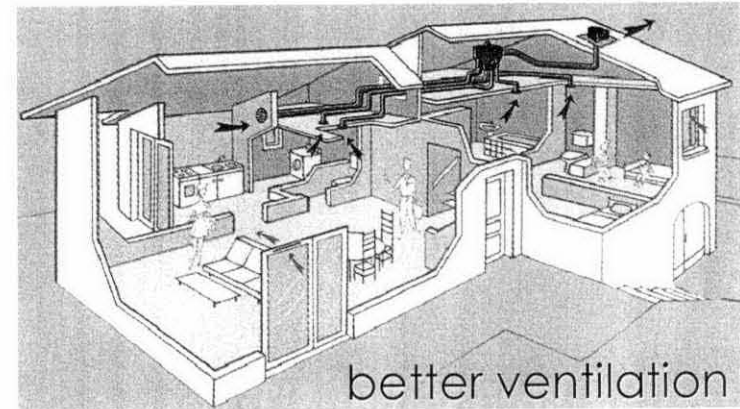
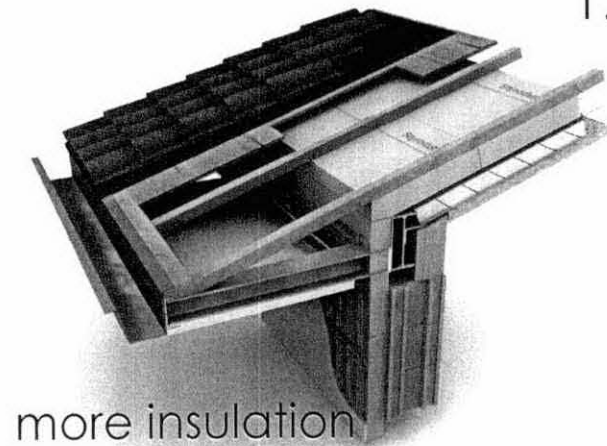
‘energy performance of a building’
the amount of energy actually consumed or estimated to meet the different needs associated with a standardised use of the building, which may include heating, hot water heating, cooling, ventilation and lighting.

This amount shall be reflected in one or more numeric indicators which have been calculated, taking into account insulation, technical and installation characteristics, design and positioning in relation to climatic aspects, solar exposure and influence of neighbouring structures, own-energy generation and other factors, including indoor climate, that influence the energy demand.

How to achieve energy efficiency in buildings?

Space heating

1. Minimizing heating loss

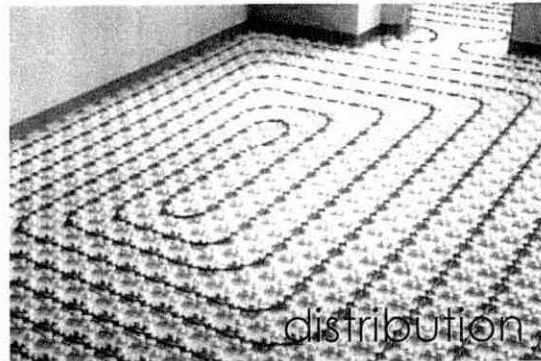
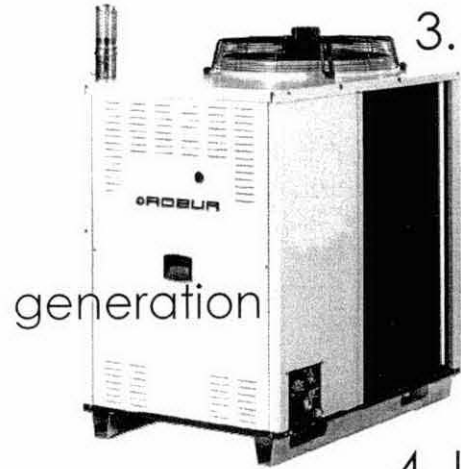


2. Maximizing solar gains building orientation

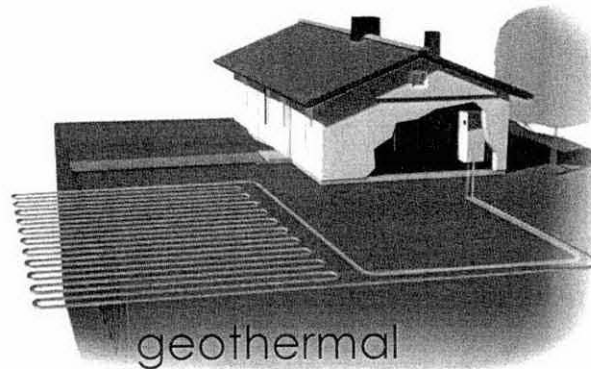
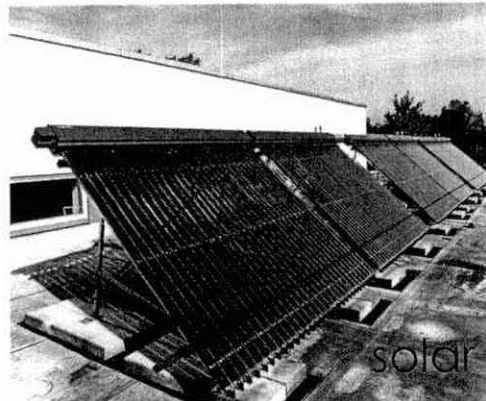
How to achieve energy efficiency in buildings?

Space heating

3. Maximizing heat plant efficiency



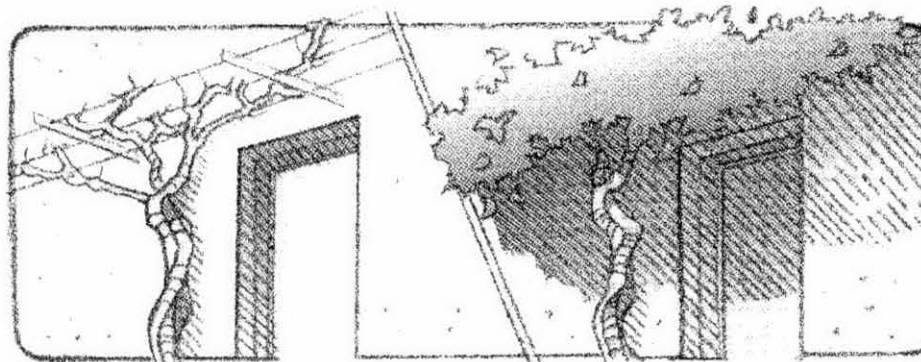
4. Using renewable energy sources



How to achieve energy efficiency in buildings?

Space cooling

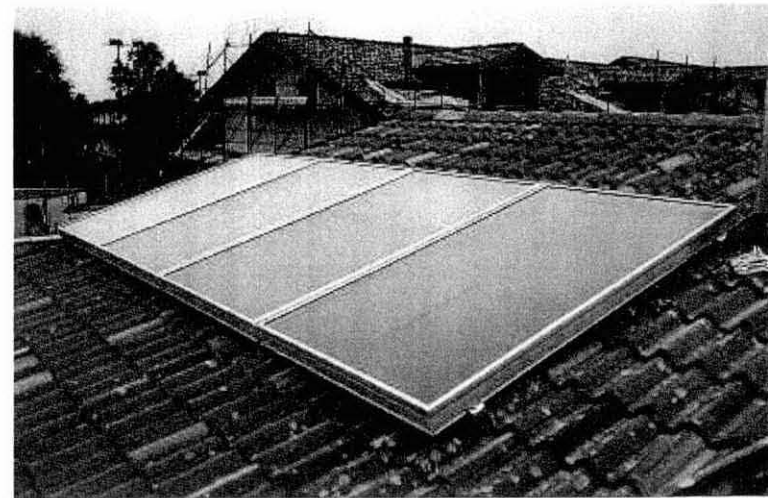
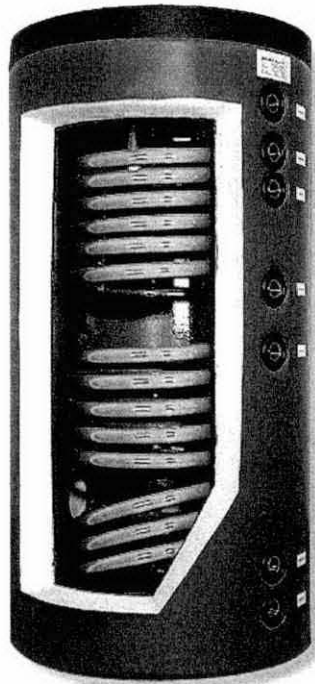
All as for space heating
plus:
shaders



How to achieve energy efficiency in buildings?

Hot water heating

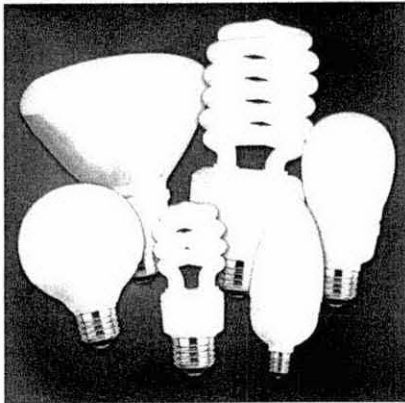
Maximizing heat production efficiency
higher efficiency storage



Using renewable energy sources
solar
geothermal
biomass

How to achieve energy efficiency in buildings?

Lighting



Maximizing lights efficiency
CFL's and LED lights



Using renewable energy sources
solar lighting

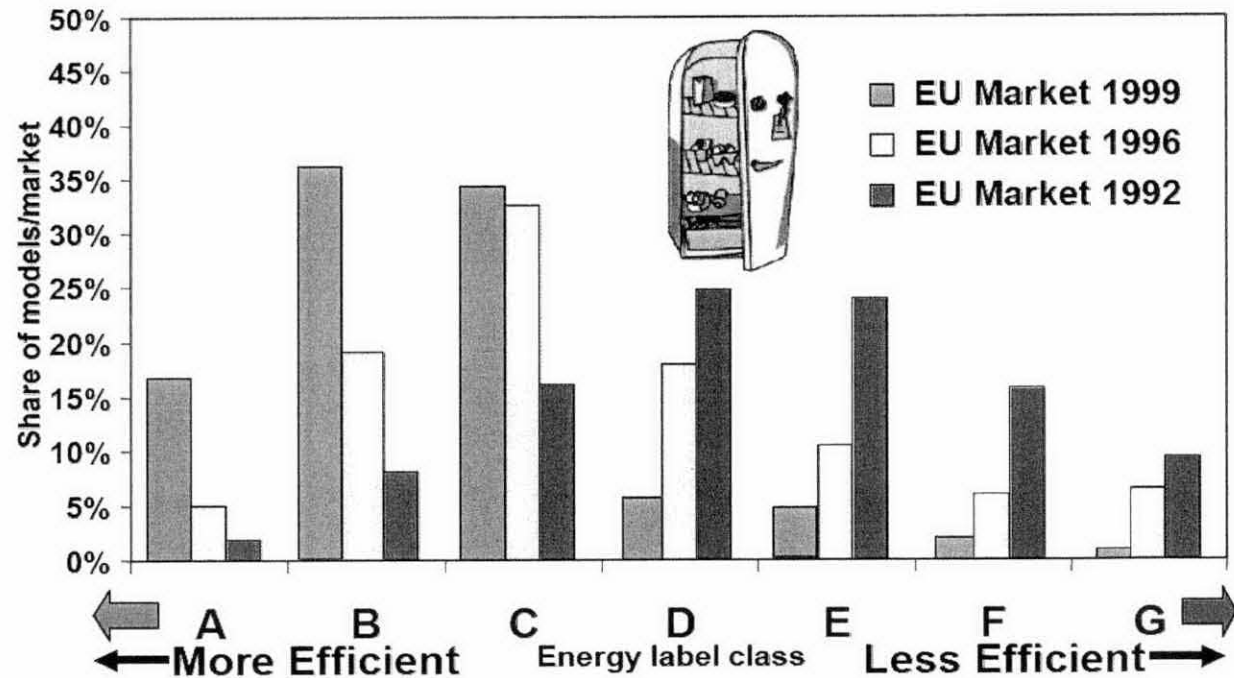
Perspectives of energy efficiency in buildings

Fridge energy label

Very first energy label
in Italy

1996: mandatory but
no minimum
standard

1999: mandatory with
minimum standard (D
class)



As result, the whole market had shifted to higher efficiency

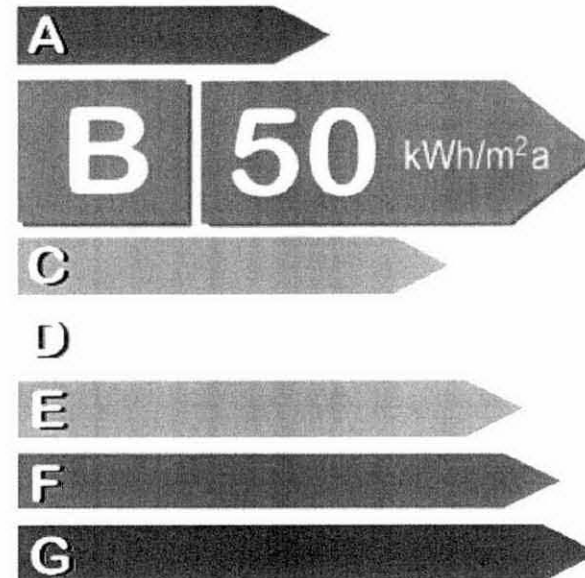
Perspectives of energy efficiency in buildings

Bolzano's CasaClima

First energy
classification of
buildings in Italy

2003: voluntary

2005: mandatory with
C class as minimum
standard



As result, the whole market had shifted to higher efficiency (B class)

Great appreciation for most energy efficient buildings

Very poor appreciation for worst energy efficient buildings

Perspectives of energy efficiency in buildings

Final considerations

Great appreciation for most energy efficient buildings

Very poor appreciation for worst energy efficient buildings

Energy efficiency costs

(innovation, materials, researches....)

but it could be cost-effective, thanks to energy savings

Energy efficiency could be

the main way to represent all building technical contents

and a powerful market tool



SICUREZZA NEI CANTIERI: L'IMPEGNO DI ASSIMPREDIL ANCE

Visita della delegazione Cilena
22 maggio 2007

A cura dell'arch. Alfonso Cioffi a.cioffi@assimpredilance.it
Unità Operativa Tecnologia e Innovazione



SOPRALLUOGHI NEI CANTIERI

visite tecniche di consulenza ed assistenza presso i cantieri (gratuite) presso i cantieri allo scopo di individuare e segnalare le irregolarità relative alla sicurezza ed impartire alle imprese ed ai lavoratori le opportune indicazioni atte ad eliminare i rischi rilevati o a chiarire i dubbi e le incertezze sorte

RELAZIONE DI
SOPRALLUOGO
(VERBALE)

acompañar a las personas → prof. y jefe de obra y señalar p'
identificar y señalar las posibles irregularidades y dar las soluc.
probables, no importa una sanc. es una oservación verbal. o
informe de lo observado.

PROVE FONOMETRICHE

(Decreto legislativo n. 195/2006)

RILEVAZIONE CON FONOMETRO IN CANTIERE



RELAZIONE TECNICA SUI RISCHI DA ESPOSIZIONE AL RUMORE

Decreto Legislativo 10 Aprile 2006 n° 195.
"Attuazione della direttiva 2003/10/CE relativa
all'esposizione dei lavoratori ai rischi derivanti dagli
agenti fisici (rumore)"
Pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 124 del 30 maggio
2006.



Duebas fonometrica s para
detectar el nivel de ruido. y
pueden aconsejar pruebas de audición

en la obra

Relac técnica de exposición al ruido de
la exposición al ruido. → en el obra se
a la empresa sobre las precauciones

CALCOLI PROBABILISTICI DI FULMINAZIONE

(strutture metalliche di notevoli dimensioni)

D.P.R. 547/1955, art. 39 e D.P.R. 462/2001 art. 2)

RELAZIONE TECNICA

Protezione contro i fulmini

STRUTTURE METALLICHE DI NOTEVOLI DIMENSIONI

(DPR 547/55, art. 39 e DPR 462/01 art. 2)



Este procedimiento se lleva a cabo con el software Zeusplus.
of otra las medidas y se deben adoptar según
siendo del valor de la estructura metálica



Riesgo de descargas eléctricas
Hacer cálculo de protección
según normas EN 62305

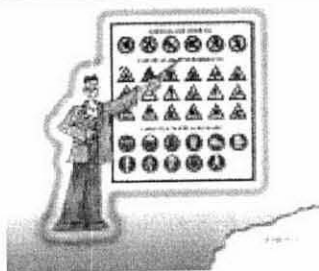
CONSULENZA TELEFONICA



chiarire dubbi e incertezze delle imprese su interpretazioni di norme tecniche, sulle soluzioni da adottare per le misure prevenzionali e protettive, sui comportamenti da tenere in caso di infortuni o visite ispettive degli organi di vigilanza, etc...; *11 giorni + 0 - 10 a 15 ore di consulenza di aeronomia.*

Capoitaion

FORMAZIONE E INFORMAZIONE



todas las actividades y oficinas
deben ser informados sobre la
seguridad en su lugar de
trabajo.



organizzazione di iniziative e di *attività varie di formazione e informazione* nell'ambito di seminari, incontri e corsi programmati durante l'anno sui temi riguardanti i temi della sicurezza, la salute e la prevenzione infortuni sui luoghi di lavoro;

esem



costituito da ASSIMPREDIL-ANCE e
Fe.N.E.A.L. - F.I.L.C.A. - F.I.L.L.E.A.

DOCUMENTAZIONE (OPUSCOLI, TESTI, PUBBLICAZIONI)



n° 9
marzo 1996

Parapetti sulle aperture e ponteggi

ASSOCIAZIONE IMPRESE EDILI E COMPLEMENTARI DELLA PROVINCIA DI MILANO
10123 Milano - Via S. Maurizio, 2 - Tel. 02/50211111 - Fax 02/50211112



ASSOCIAZIONE IMPRESE EDILI E COMPLEMENTARI
DELLA PROVINCIA DI MILANO
20133 MILANO - VIA S. MAURIZIO, 2
TEL. 02/50211111 - FAX 02/50211112

Impresa :

Cantiere :

Libretto di manutenzione per :

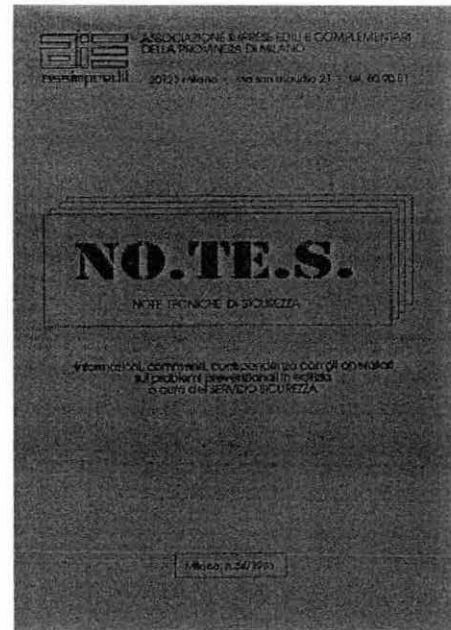
BETONIERA

Marex :

Matricola :

Adetto alla manutenzione ordinaria :

Per interventi straordinari :



ASSIMPREDIL ANCE
Esso' para seleccionar Todas las consultas
respecto al tema

TECNOLOGIA E INNOVAZIONE Ambiente, Suolo e sottosuolo

Suggerimento n. 135/42 del 20 aprile 2007
RC/CC

DECRETO CORRETTIVO DEL CODICE DELL'AMBIENTE - MODULISTICA A.R.P.A. PER IL RIUTILIZZO DELLE TERRE E ROCCE DA SCAVO

Il 29 marzo 2007 la Conferenza Unificata Stato-Regioni-Enti locali ha raggiunto un accordo sullo schema di decreto correttivo del Codice dell'ambiente (decreto legislativo n. 152/2006). Sono state accolte le richieste poste dalle Regioni. Fino a nuove disposizioni, però, l'utilizzo delle terre e rocce è regolamentato dal testo vigente dell'articolo 186 del decreto legislativo n. 152/2006 (in allegato la relativa modulistica).

Facciamo seguito al nostro Suggerimento n. 285 del 1° dicembre 2006 per segnalarvi che la Conferenza Unificata Stato-Regioni-Enti locali, dopo l'esame preliminare del 15 marzo scorso ha reso il proprio parere sullo schema di decreto correttivo del Codice dell'ambiente (decreto legislativo n. 152/2006), in conformità all'iter previsto dalla legge 308/2004.

Il parere, dopo le critiche mosse in un primo momento dalle Regioni, è risultato favorevole grazie alla manifestazione di disponibilità del Ministro dell'ambiente ad accogliere alcune delle richieste di modifica avanzate dalla Conferenza.

In particolare, per quanto di interesse del settore, gli aspetti modificati riguardano:

- **deposito temporaneo** (mantenimento dell'attuale disciplina);
- **terre e rocce da scavo** (possibilità di reimpiego in altro sito e disciplina specifica semplificata per le opere non soggette a VIA);
- **trasporto dei propri rifiuti** (mantenimento dell'attuale disciplina).

Le modifiche apportate al testo sono da valutarsi, in linea generale, positivamente sebbene un giudizio completo si potrà dare solo quando verranno emanati i regolamenti attuativi previsti per la disciplina del riutilizzo dei materiali da scavo e del trasporto in contro proprio.

Il provvedimento passa ora al Parlamento per l'espressione dei pareri da parte delle Commissioni competenti.

Provvediamo a trasmettere in allegato alla versione telematica del presente Suggerimento il parere della Conferenza Unificata.

Vi segnaliamo che, fino a nuove ed ufficiali modifiche, nel frattempo si continuano ad applicare le disposizioni vigenti e, pertanto per il nostro settore, **per poter riutilizzare le terre e rocce da scavo è obbligatorio attenersi alle disposizioni contenute nell'articolo 186 del decreto legislativo n. 152/2006** che, per vostra comodità, riepiloghiamo di seguito.

ARTICOLO 186, DECRETO LEGISLATIVO N. 152/2006
TERRE E ROCCE DA SCAVO

Le terre e rocce da scavo, anche di gallerie, ed i residui della lavorazione della pietra destinate all'effettivo utilizzo per reinterri, riempimenti, rilevati e macinati **non costituiscono rifiuti** e sono, perciò, esclusi dall'ambito di applicazione della parte quarta del decreto legislativo n. 152/2006 **solo nel caso in cui**, anche quando contaminati, durante il ciclo produttivo, da sostanze inquinanti derivanti dalle attività di escavazione, perforazione e costruzione **siano utilizzati**:

- senza trasformazioni preliminari, secondo le modalità previste nel progetto sottoposto a valutazione di impatto ambientale (VIA);
oppure
- qualora il progetto non sia sottoposto a VIA, secondo le modalità previste nel progetto approvato dall'autorità amministrativa competente (ossia Province, Comuni, Comunità montane, ecc.), ove ciò sia espressamente previsto, previo parere delle Agenzie regionali e delle province autonome per la protezione dell'ambiente (A.R.P.A.).

Per il riutilizzo è indispensabile che la composizione media dell'intera massa non presenti una concentrazione di inquinanti superiore ai limiti massimi previsti dalle norme vigenti, e da un apposito decreto che, ad oggi, non è ancora stato emanato.

Pertanto, sino all'emanazione del predetto decreto, continuano ad applicarsi i valori di concentrazione limite accettabili di cui all'Allegato 1, tabella 1, colonna B, del decreto del Ministro dell'ambiente 25 ottobre 1999, n. 471.

Il rispetto di tali valori di concentrazione di inquinanti deve essere verificato **mediante attività di caratterizzazione dei materiali** (ovverosia analisi chimiche), da ripetersi ogni qual volta si verifichino variazioni del processo di produzione che origina tali materiali.

Tale rispetto **può essere verificato**, in alternativa agli accertamenti **sul sito di produzione**, anche mediante accertamenti **sui siti di deposito**, in caso di impossibilità di immediato utilizzo dei materiali.

Si precisa che le opere il cui progetto e' sottoposto a VIA costituiscono unico ciclo produttivo, anche qualora i materiali siano destinati a differenti utilizzi, a condizione che tali utilizzi siano tutti progettualmente previsti.

Ai sensi del comma 5 del presente articolo 186, per **"effettivo utilizzo"** dei materiali si intende:

- reinterri;
- riempimenti;
- rilevati;
- macinati;
- destinazione progettualmente prevista a differenti cicli di produzione industriale;
- riempimento delle cave coltivate (in caso di conferimento dei materiali in discarica, gli stessi sono destinati allo smaltimento e quindi costituiscono rifiuti, e durante il trasporto devono essere accompagnati dal formulario);
- ricollocazione in altro sito, a qualsiasi titolo autorizzata dall'autorità amministrativa competente (Province, Comuni, Comunità montane, ecc.), qualora ciò sia espressamente previsto, previo, ove il relativo progetto non sia sottoposto a VIA, parere delle A.R.P.A., a condizione che siano rispettati i valori di concentrazione limite accettabili e la ricollocazione sia effettuata secondo modalità progettuali di rimodellazione ambientale del territorio interessato.

Qualora i materiali siano destinati a differenti cicli di produzione industriale, le autorità amministrative competenti ad esercitare le funzioni di vigilanza e controllo sui medesimi cicli (ossia le Province), provvedono a verificare, senza oneri aggiuntivi per la finanza pubblica, anche mediante l'effettuazione di controlli periodici, l'effettiva destinazione all'uso autorizzato dei materiali; a tal fine l'utilizzatore è tenuto a documentarne provenienza, quantità e specifica destinazione.

Ai fini del parere delle A.R.P.A., per i progetti non sottoposti a VIA, alla richiesta di riutilizzo è allegata una dichiarazione del soggetto che esegue i lavori ovvero del committente, resa ai sensi dell'articolo 47 del decreto del Presidente della Repubblica 28 dicembre 2000, n. 445, **nella quale si attesta che:**

- nell'esecuzione dei lavori non sono state utilizzate sostanze inquinanti;
- che il riutilizzo avviene senza trasformazioni preliminari;
- che il riutilizzo avviene per una delle opere per cui si intende "effettivo utilizzo", come autorizzata dall'autorità amministrativa competente (Province, Comuni, Comunità montane, ecc.), e che nel materiale da scavo la concentrazione di inquinanti non è superiore ai limiti vigenti con riferimento anche al sito di destinazione.

Nel caso in cui non sia possibile l'immediato riutilizzo del materiale di scavo, dovrà anche essere indicato:

- il sito di deposito del materiale;
- il quantitativo;
- la tipologia del materiale.

ed all'atto del riutilizzo la richiesta dovrà essere integrata con:

- documentazione attestante la provenienza, la quantità e la specifica destinazione dei materiali, in caso di utilizzo in differenti cicli di produzione industriale;

oppure

- dichiarazione del soggetto che esegue i lavori nel caso di utilizzo diretto dei materiali da parte dell'impresa.

Il riutilizzo dovrà avvenire entro sei mesi dall'avvenuto deposito, salvo proroga su istanza motivata dell'interessato.

Il parere dell'A.R.P.A. deve essere reso all'Autorità amministrativa competente (Province, Comuni, Comunità montane, ecc.), nel termine perentorio di trenta giorni, decorsi i quali provvede in via sostitutiva la Regione su istanza dell'interessato.

ATTENZIONE

Vi informiamo che l'A.R.P.A. Lombardia ha predisposto un "format" (modello), che vi trasmettiamo in allegato, per poter adempiere alle sopra descritte disposizioni e pertanto, utilizzando detto modello di progetto/richesta di utilizzo e/o destinazione dei materiali da scavo, l'impresa è nelle condizioni di poter effettuare tutte le comunicazioni previste dalla normativa vigente.

Si raccomanda alle imprese di inviare il modello almeno 30 giorni prima dell'effettivo utilizzo dei materiali e/o conferimento a terzi per il successivo utilizzo.

Ai fini della compilazione del modello di progetto/richesta di utilizzo e/o destinazione, precisiamo che:

- lo stesso deve essere inviato dall'impresa "escavatrice" (che origina i materiali da scavo), ovvero dal "committente" (impresa che da in subappalto i lavori di scavo), al Comune/Provincia/Autorità montana **nell'ambito del cui territorio i materiali da scavo sono destinati all'utilizzo**, e non al Comune/Provincia/Comunità montana, ecc. nel cui territorio si eseguono i lavori di scavo,

poiché tali lavorazioni sono già state" autorizzate" dal medesimo Ente (permesso di costruire o DIA).

- lo stesso deve essere inviato **solo ed esclusivamente** per conoscenza anche al Dipartimento Provinciale di A.R.P.A. Lombardia, competente per territorio.
- il Dipartimento Provinciale di A.R.P.A. Lombardia **esprime il proprio parere al Comune/Provincia/Comunità montana**, ecc. cui è inviato il modello, e non all'impresa escavatrice ovvero al committente aventi presentato il modello stesso. Quindi il Comune/Provincia/Comunità montane, ecc. approva il progetto/richiesta di utilizzo e/o destinazione tenuto conto del parere preventivo del Dipartimento Provinciale di A.R.P.A. Lombardia.

Infine, cogliamo l'occasione per ribadire che qualora i materiali da scavo, anziché essere destinati all'utilizzo, vengano conferiti **in discarica** (autorizzata):

- detti material costituiscono **rifiuti**;
- durante il trasporto degli stessi è obbligatorio il **formulario** di identificazione dei rifiuti;
- il modello A.R.P.A. **non deve essere compilato**.

PROBLEMA

Essendo venuta meno però la procedura semplificata prevista dal legislatore (decreto ministeriale 2 maggio 2006), per coloro che producono terre e rocce da scavo fino a 6000 m³ (v. nostro Suggerimento n. 159/42 del 31 maggio 2006), si è venuto a creare un **grave problema per gli associati** e più precisamente quello **dell'obbligo della compilazione del modello** previsto dall'A.R.P.A. **per qualsiasi quantitativo di materiali scavati** destinati all'utilizzo.

Come segnalato con il presente Suggerimento detta procedura cambierà solo se, le modifiche all'attuale decreto legislativo n. 152/2006 e approvate a livello tecnico in Conferenza Unificata Stato-Regioni-Enti locali, saranno condivise e quindi approvate anche a livello politico e rese ufficiali con la pubblicazione sulla Gazzetta Ufficiale.

All.c.s.

Per informazioni rivolgersi a:

- geom. Roberto Caporali (tel. 0288129525 - e-mail r.caporali@assimpredilance.it)
- arch. Chiara Carlon (tel. 0288129542 - e-mail c.carlon@assimpredilance.it).

Il presente documento è stato inviato tramite posta elettronica ad ogni singola impresa ed è reperibile dal 20 aprile 2007 all'interno del nostro portale, all'indirizzo www.assimpredilance.it inserendo ID utente e password e utilizzando nella home page la funzione "cerca", accedendo quindi alla ricerca avanzata, specificando il periodo di pubblicazione e il numero del documento, selezionando solo i documenti prodotti da ANCE Provinciale e cliccando sulla provincia Milano.

DECRETO LEGISLATIVO 3 aprile 2006, n° 152 - Art. 186

"Terre e Rocce da Scavo"

Modello uniforme da compilare per utilizzo/destinazione a terzi/deposito momentaneo delle terre e rocce da scavo non inquinate provenienti da scavi
Se detto modello è consegnato a mano deve essere redatto in duplice copia per poter far apporre il timbro di protocollo d'avvenuta consegna.

PROGETTO/RICHIESTA UTILIZZO TERRE E ROCCE DA SCAVO

(predisporre almeno 30 giorni prima la data di utilizzo delle terre e rocce da scavo)

**PROGETTO di DESTINAZIONE delle TERRE E ROCCE DA SCAVO a TERZI
SEGNALAZIONE IMPOSSIBILITA' IMMEDIATO UTILIZZO TERRE E ROCCE DA SCAVO**

Spett.le Comune di _____ (1)
oppure Provincia di _____
Via _____ n° _____

e p.c. Spett.le A.R.P.A.
Dipartimento Provinciale di _____

e p.c. Spett.le Ditta (2)
Via _____ n° _____

Oggetto : Terre e Rocce da Scavo : richiesta ai sensi del comma 1 dell'art. 186 del DLgs. n° 152/2006. (3)

Il sottoscritto (cognome) _____ (nome) _____ nato a _____ il _____ in qualità di Titolare, Legale Rappresentante, dell'Impresa _____ con sede nel Comune di _____ Via _____ n° _____ Partita I.V.A. n° _____ a seguito degli scavi (autorizzati da _____ (Comune, Provincia, Altro Ente) che saranno :

- eseguiti direttamente dall'Impresa (con utilizzo delle terre e rocce da scavo da parte della medesima Impresa);
- affidati a ditta specializzata di scavi (con utilizzo però delle terre e rocce da scavo da parte dell'Impresa Committente degli scavi);
- eseguiti in qualità di Impresa Subappaltatrice di scavi (con utilizzo delle terre e rocce da scavo da parte della medesima Impresa);
- eseguiti direttamente dall'Impresa (con conferimento a terzi delle terre e rocce da scavo per il successivo utilizzo);

nel cantiere ubicato nel Comune di _____ in (Via o Mappale) _____ produrrà terre e rocce da scavo idonee per il successivo ed effettivo utilizzo, senza trasformazioni preliminari, pari a _____ m3 e pertanto inoltra il presente

- progetto/richiesta utilizzo terre e rocce da scavo
- progetto di destinazione terre e rocce da scavo in altro sito
- segnalazione impossibilità immediato utilizzo terre e rocce da scavo

A **UTILIZZO** terre e rocce da scavo in cantieri edili per:

- REINTERRI
- RIEMPIMENTI
- RILEVATI
- MACINATI

B **DESTINAZIONE** a differenti cicli di produzione industriali;

C **DESTINAZIONE** per il riempimento delle cave coltivate;

D **DESTINAZIONE** per la ricollocazione in altro sito;

E **SEGNALAZIONE** di momentanea impossibilità di utilizzo del materiale di scavo.

A corredo, nonché a completamento della richiesta-progetto di utilizzo/destinazione **SI ALLEGANO ALLA PRESENTE** i seguenti **documenti di dettaglio**:

- copia della classificazione urbanistica del "luogo di produzione delle terre e rocce da scavo", come da estratto da P.R.G., rilasciata dal Comune di _____;
- copia della classificazione urbanistica del "luogo di destinazione delle terre e rocce da scavo", come da estratto da P.R.G., rilasciata dal Comune di _____;
- DICHIARAZIONE SOSTITUTIVA ex. comma 6 art. 186 D.L.gs 152/06 (come da allegato)

Ed inoltre :

- copia dell'analisi del terreno (4) attestante il non superamento del C.S.C. - (5) Concentrazione Soglia Contaminante - rilasciata o da ARPA – Dipartimento Provinciale di _____ - oppure da Laboratorio Privato o DICHIARAZIONE SOSTITUTIVA allegata.

In Fede

Data: _____

TIMBRO e FIRMA dell'IMPRESA
(Titolare oppure Legale Rappresentante)

-
- (1) Inviare il presente modulo contestualmente a più Autorità Amministrative Competenti (es: Comuni – Province) nel caso in cui gli inerti siano utilizzati in luoghi diversi.
 - (2) In caso in cui gli inerti non siano utilizzati dall'Impresa che ha eseguito gli scavi bensì destinati a terzi per il successivo utilizzo.
 - (3) L' A.R.P.A. - Dipartimento di competenza – fatturerà all'Impresa (secondo tariffario) i costi per il servizio di "rilascio parere" trasmesso da detto Ente all'Autorità amministrativa competente per l'approvazione del progetto/richiesta utilizzo terre e rocce da scavo.
 - (4) L'analisi è obbligatoria per quantitativi di terre e rocce da scavo superiori a 6000 mc. Resta facoltà del proponente effettuare analisi anche per quantitativi inferiori.
 - (5) Secondo quanto espressamente indicato dal comma 3 dell'art. 186, del DLgs. n° 152/2006, continuano ad applicarsi i valori di concentrazione limite accettabili di cui all'allegato I, tabella 1, colonna B del D.M. del 25/10/1999, n° 471 e, ai sensi del comma 7 dell'art. 186, del DLgs. n° 152/2006, detti valori di concentrazione limite accettabili devono essere riferiti anche al sito di destinazione (ad esempio per area residenziale o verde pubblico il riferimento dei limiti è l'allegato I, tabella 1, colonna A del D.M. del 25/10/1999, n° 471).
Nel caso in cui ci sia il superamento del C.S.C. si ricorda che, ai sensi dell'art. 242 del DLgs. n° 152/2006, nonché della D.G.R. del 27/06/2006, n° 8/2838 (B.U.R.L. n° 27 del 07/07/2006) NON è possibile l'utilizzo degli inerti da scavo e l'interessato è obbligato ad intervenire con la bonifica dei medesimi in applicazione dei citati disposti di legge.

DICHIARAZIONE SOSTITUTIVA
(ex. art. 186, comma 7, D.lgs. 152/2006)

Con la presente si rilascia **dichiarazione** (conformemente a quanto disposto dall'art. 47 del D.P.R. del 28/12/2000, n° 445) in qualità di:

soggetto che esegue gli scavi e che riutilizzerà le terre e rocce da scavo prodotte;

oppure

committente degli scavi e che riutilizzerà le terre e rocce da scavo prodotte da ditta subappaltatrice che eseguirà i lavori;

- che nell'esecuzione dei lavori non saranno utilizzate sostanze inquinanti;
- che il riutilizzo avverrà senza trasformazioni preliminari;
- che il riutilizzo avverrà per una delle opere di cui ai commi 1 e 5 dell'art. 186 del DLgs. n° 152/2006 ed autorizzata dall'autorità competente;
- che nel materiale di scavo la concentrazione di inquinanti non sarà superiore ai limiti vigenti con riferimento al sito di destinazione.

L'impresa precisa che le terre e rocce da scavo saranno "effettivamente utilizzate" secondo quanto previsto dal comma 5 dell'art. 186 del DLgs. n° 152/2006, e più precisamente per :

- REINTERRI
- RIEMPIMENTI
- RILEVATI
- MACINATI

A

Dette terre e rocce da scavo saranno effettivamente utilizzate nel cantiere/i ubicato/i:

➤ m3 _____ nel Comune di _____ Via/Mappale _____ a seguito del rilascio del permesso a costruire del _____ n° _____ oppure D.I.A. presentata in data _____ oppure, per lavori pubblici, secondo il contratto d'appalto n° _____ del _____ o verbale di aggiudicazione del _____ n° prot. _____ o conferenza dei servizi del _____) **per eseguire le seguenti opere** (specificare tipo di utilizzo delle terre e rocce da scavo tra : reinterrati, riempimenti, rilevati, macinati)

➤ m3 _____ nel Comune di _____ Via/Mappale _____ a seguito del rilascio del permesso a costruire del _____ n° _____ oppure D.I.A. presentata in data _____ oppure, per lavori pubblici, secondo il contratto d'appalto n° _____ del _____ o verbale di aggiudicazione del _____ n° prot. _____ o conferenza dei servizi del _____) **per eseguire le seguenti opere** (specificare tipo di utilizzo delle terre e rocce da scavo tra : reinterrati, riempimenti, rilevati, macinati)

➤ m3 _____ nel Comune di _____ Via/Mappale _____ a seguito del rilascio del permesso a costruire del _____ n° _____ oppure D.I.A. presentata in data _____ oppure, per lavori pubblici, secondo il contratto d'appalto n° _____ del _____ o verbale di aggiudicazione del _____ n° prot. _____ o conferenza dei servizi del _____) **per eseguire le seguenti opere** (specificare tipo di utilizzo delle terre e rocce da scavo tra : reinterrati, riempimenti, rilevati, macinati)

in alternativa

B la destinazione (qualora già individuata) delle terre e rocce da scavo (specificare natura e caratteristiche) _____ pari a _____ m3 a differenti cicli di produzione industriale (ad es. per la produzione laterizi, oppure per la lavorazione/produzione di inerti, ecc...) a favore della Ditta _____ con sede nel Comune di _____ Via _____ n° _____ ed esercitante l'attività di _____.

in alternativa

C la destinazione (qualora già individuata) delle terre e rocce da scavo (specificare natura e caratteristiche) _____ pari a _____ m3 per il riempimento della cava coltivata secondo la convenzione stipulata in data _____ tra il Comune di _____ e la Ditta _____ per l'esercizio dell'attività estrattiva ubicata nel Comune di _____ Via _____ n° _____ e con obbligo di eseguire le necessarie "opere di recupero ambientale" secondo quanto autorizzato dall'Ufficio Cave della Provincia di _____ con atto n° _____ del _____ e avente scadenza il _____.

in alternativa

D la destinazione (qualora già individuata) delle terre e rocce da scavo (specificare natura e caratteristiche) _____ pari a _____ m3 per la ricollocazione in altro sito e più precisamente per eseguire, rispettando le modalità progettuali autorizzate dall'Autorità amministrativa competente (Comune, Provincia, Consorzio di Bonifica ecc..) _____ la rimodellazione ambientale del territorio ubicato nel Comune di _____ Via _____ n° _____ secondo l'autorizzazione del _____ n° _____.

in alternativa

E non essendo possibile l'immediato utilizzo del materiale di scavo, ai sensi del comma 8 dell'art. 186 del DLgs. n°152/2006. La scrivente impresa esecutrice dei lavori di scavo, autorizzati dal Comune di _____ a seguito del rilascio del permesso a costruire del _____ n° _____ oppure D.IA. presentata in data _____ oppure, per lavori pubblici, secondo il contratto d'appalto n° _____ del _____ verbale di aggiudicazione del _____ n° prot. _____ conferenza dei servizi del _____ per l'esecuzione delle opere edili riguardanti _____.

segnala in merito:

- 1) il sito di deposito _____;
- 2) il quantitativo depositato: _____ m3;
- 3) la tipologia delle terre e rocce da scavo: _____.

N.B. in tutti i casi il trasporto delle terre e rocce da scavo, sarà effettuato con autocarri senza l'emissione dei "formulari di identificazione del rifiuto" perché detti materiali, a seguito del presente progetto/segnalazione, ai sensi dell'art. 186, comma 1 del D.L.gs. n°152/2006, non sono da considerarsi rifiuti.

Data, _____

FIRMA DEL DICHIARANTE

**PARERE SULLO SCHEMA DI DECRETO LEGISLATIVO RECANTE ULTERIORI
DISPOSIZIONI CORRETTIVE ED INTEGRATIVE AL DECRETO LEGISLATIVO 3
APRILE 2006, N. 152, IN MATERIA DI ACQUE E RIFIUTI.**

Punto 2) elenco A - Odg Conferenza Unificata

Il presente documento costituisce il frutto di un proficuo lavoro di concertazione, complesso ma estremamente positivo, effettuato sulle parti più critiche del Codice ambientale, quali quelle sulle acque e sui rifiuti.

Con questo schema di decreto, che si auspica restituisca anche al Parlamento il senso di responsabilità mostrato dalle Regioni nell'emendarlo, si è voltato pagina rispetto alla tendenza alla deregolamentazione della disciplina sui rifiuti e alla non chiarezza delle norme definitorie, che si è cercato di ristabilire, a seguito di una lettura sistematica ed organica di una serie di disposizioni disseminate nel corpo del decreto, in maniera che fossero aderenti alla normativa comunitaria.

Gli emendamenti conseguenti agli approfondimenti effettuati in numerose riunioni sia tecniche, che politiche tengono conto, oltre che degli imprescindibili obiettivi di tutela dell'ambiente, anche dell'impatto che essi potranno avere sulle attività produttive, con l'obiettivo di contemperare le esigenze di vigilanza e repressione delle condotte illecite e le necessità di semplificazione delle attività connesse al ciclo dei rifiuti svolte, nel rispetto della legalità, dalla gran parte delle imprese italiane.

Le Regioni, sulla scorta di quanto sopra premesso, manifestano il proprio apprezzamento per l'apertura dimostrata dal Ministero dell'Ambiente, auspicando che tale collaborazione possa mantenersi ed estendersi a tutti gli ambiti delle politiche ambientali.

Per tali motivazioni, le Regioni esprimono parere favorevole, subordinato alla verifica dell'accoglimento in sede politica delle proposte emendative accolte in sede tecnica, di seguito riportate.

Si raccomanda, altresì, al Governo la valutazione anche delle proposte di cui all'all. A, non accolte.

ELENCO EMENDAMENTI ACCOLTI

Si evidenzia che, tra i seguenti emendamenti, sono stati individuati con i numeri progressivi da 1 a 18 quelli cui le Regioni hanno conferito carattere di irrinunciabilità.

N. 1

All'art. 1, dello schema in esame, integrare il testo con un nuovo comma 8 bis, del seguente tenore:

"8 bis. All'art. 101, comma 7, lett. b), del d.lgs 152/2006, eliminare le parole "che per quanto riguarda gli effluenti di allevamento, praticano l'utilizzazione agronomica in conformità alla disciplina regionale stabilita sulla base dei criteri e delle norme tecniche generali di cui all'art. 112 comma 2".

N. 2

All'art. 1, comma 15, dello schema in esame, correttivo dell'art. 161 del d.lgs 152/2006, sostituire il testo del comma 2 dell'art. 161 del d.lgs 152/06, come segue: "2. Il Comitato è composto da cinque membri, nominati con decreto del Ministro dell'ambiente e della tutela del territorio e del mare, di cui due designati dalla Conferenza dei Presidenti delle regioni e delle province autonome di Trento e di Bolzano e tre scelti tra persone particolarmente esperte in materia di tutela ed uso delle acque, sulla base di specifiche esperienze e conoscenze del settore."

N. 3

All'art. 1, integrare il testo con un nuovo comma 15 bis, del seguente tenore:

"15 bis. All'art. 170, comma 3, lett. d) sostituire il testo della lettera, come segue "d) Fino all'emanazione del decreto di cui all'art. 112, comma 2, continuano ad applicarsi il decreto ministeriale 6 luglio 2005 e il decreto ministeriale 7 aprile 2006."

N. 4

All'art. 1, comma 18, dello schema in esame, correttivo, dell'art. 181, del d.lgs. 152/2006:

- eliminare il comma 3, accorpandolo al testo dell'art. 206;
- al comma 4, dopo le parole "dei rifiuti utilizzati per ottenere materia prima", inserire la parola "secondaria".

N.5

All'art. 1, comma 18, dello schema in esame, correttivo del comma 5 dell'art. 181, del D.lgs. 152/2006: dopo la parola "recupero", aggiungere le parole "che si realizza quando non sono necessari ulteriori trattamenti, perché le sostanze, i materiali e gli oggetti ottenuti possono essere usati come materie prime secondarie".

N. 6

All'art. 1, comma 18, dello schema in esame, correttivo dell'art. 181, del D.lgs. 152/2006, integrare il testo con un nuovo comma 5 bis:

"5 bis. La disciplina in materia di gestione dei rifiuti non si applica ai materiali, alle sostanze o agli oggetti, da individuarsi con decreto interministeriale, su proposta del Ministro dell'ambiente, di concerto con i Ministri, d'intesa con la Conferenza Unificata, che, senza necessità di operazioni di trasformazione, già presentino le caratteristiche delle materie prime secondarie fin dall'origine, dei combustibili o dei prodotti individuati ai sensi del presente articolo, a meno che il detentore se ne disfi o abbia deciso o abbia l'obbligo di disfarsene."

Conseguentemente,

- all'art. 265 (norme transitorie) del d.lgs 152 del 2006, integrare il testo con il seguente nuovo comma:

"Nelle more dell'adozione del decreto di cui all' art. 181 del decreto legislativo n. 152 del 2006, comma 5bis, inserito dall'art. 1, comma 18 del presente decreto, continua ad applicarsi la circolare del Ministero dell'ambiente 28 giugno 1999, prot. n. 3402/V/MIN."

N. 7

All'art. 1, comma 20, dello schema in esame - correttivo della lettera f), del comma 1, dell'art. 183, del D.lgs. 152/2006 - dopo le parole "frazione organica umida", aggiungere le parole "raccolta separatamente".

N. 8

All'art. 1, comma 20, dello schema in esame, correttivo della lettera m), numero 2, del comma 1 dell'art. 183, del D.lgs. 152/2006: eliminare le parole "quando il quantitativo di rifiuti pericolosi in deposito raggiunga i 10 metri cubi. In ogni caso, allorché il quantitativo di rifiuti non superi i 10

metri cubi l'anno, il deposito temporaneo non può avere durata superiore ad un anno;" e sostituire come segue:

"secondo una delle seguenti modalità alternative, a scelta del produttore con annotazione preventiva nei registri di carico e scarico della modalità scelta:

2.1 con cadenza almeno bimestrale, indipendentemente dalle quantità in deposito;

oppure

2.2 quando il quantitativo di rifiuti pericolosi in deposito raggiunga complessivamente i 10 metri cubi. In ogni caso, allorché il quantitativo di rifiuti non superi i 10 metri cubi l'anno, il deposito temporaneo non può avere durata superiore ad un anno.

2.3. Nel caso in cui l'azienda decida di optare per il deposito temporaneo con limite temporale, la stessa dovrà mantenere un registro di produzione del rifiuto, nel quale indicherà, con cadenza settimanale, i quantitativi di rifiuti stoccati in deposito temporaneo. Superato il limite temporale, il deposito dovrà comunque essere completamente svuotato".

N. 9

All'art. 1, comma 20, dello schema in esame, correttivo della lettera m), numero 3, dell'art. 183, del D.lgs. 152/2006: eliminare le parole "quando il quantitativo di rifiuti non pericolosi in deposito raggiunga i 20 metri cubi. In ogni caso, allorché il quantitativo di rifiuti non superi i 20 metri cubi l'anno, il deposito temporaneo non può avere durata superiore ad un anno;" e sostituire come segue:

"secondo una delle seguenti modalità alternative, a scelta del produttore con annotazione preventiva nei registri di carico e scarico della modalità scelta:

3.1 con cadenza almeno trimestrale, indipendentemente dalle quantità in deposito;

oppure

3.2 quando il quantitativo di rifiuti non pericolosi in deposito raggiunga complessivamente i 20 metri cubi. In ogni caso, allorché il quantitativo di rifiuti non superi i 20 metri cubi l'anno, il deposito temporaneo non può avere durata superiore ad un anno.

3.3. Nel caso in cui l'azienda decida di optare per il deposito temporaneo con limite temporale, la stessa dovrà mantenere un registro di produzione del rifiuto, nel quale indicherà, con cadenza settimanale, i quantitativi di rifiuti stoccati in deposito temporaneo. Superato il limite temporale, il deposito dovrà comunque essere completamente svuotato".

N. 10

All'art. 1, comma 20, dello schema in esame, correttivo del comma 1, dell'art. 183, del D.lgs. 152/2006: integrare il testo aggiungendo una nuova lettera Z bis):

"Z bis. Centro di raccolta: area presidiata ed allestita per il raggruppamento differenziato dei rifiuti urbani per frazioni omogenee conferiti dai cittadini per il trasporto agli impianti di recupero e trattamento. Tale attività, senza ulteriori oneri a carico della finanza pubblica, rientra nelle operazioni di raccolta.".

N. 11

All'art. 1, comma 20, dello schema in esame, correttivo del comma 1 dell'art. 183, del D.Lgs. 152/2006: integrare il testo, aggiungendo una nuova lettera aa-bis) del seguente tenore:

"aa bis. Sottoprodotto: i prodotti dell'impresa che, pur non costituendo oggetto dell'attività principale, scaturiscono in via continuativa dal processo industriale dell'impresa stessa e sono

impiegati con certezza nel processo produttivo, senza subire trasformazioni preliminari, di cui l'impresa non si disfi, non sia obbligata a disfarsi o non abbia deciso di disfarsi, nel rispetto dell'ordinamento comunitario."

N. 12

All'art. 1, comma 28, dello schema in esame, correttivo del comma 2, dell'art. 205, del D.lgs. 152/2006: eliminare l'intero testo del comma 2 *"la frazione organica umida, separata fisicamente dopo la raccolta e finalizzata al recupero complessivo tra materia ed energia, secondo i criteri dell' economicità, dell'efficacia, dell'efficienza e della trasparenza del sistema, contribuisce al raggiungimento degli obiettivi di cui al comma 1"* .

N.13

All'art. 1, comma 29, dello schema in esame, correttivo del comma 1, dell'art. 206, del D. lgs. 152/2006: dopo le parole "il Ministero dell'Ambiente e della Tutela del Territorio e del Mare", aggiungere le parole *"e d'intesa con la Regione o la Provincia autonoma interessata."*

N. 14

All'art. 1, comma 30, dello schema in esame, correttivo del comma 8, dell'art. 212, del D. lgs. 152/2006: eliminare le parole "secondo le modalità ordinarie, fatta salva la possibilità di prevedere procedure semplificate con decreto del Ministro dell'ambiente e della tutela del territorio e del mare" e sostituire con le parole *"secondo procedure semplificate, da definirsi con decreto del Ministero dell'Ambiente e della Tutela del Territorio e del Mare d'intesa con la Conferenza Stato-Regioni, da emanarsi entro 60 gg. dalla data di entrata in vigore del presente decreto. Nelle more della definizione di tali procedure semplificate l'iscrizione è effettuata a seguito di semplice richiesta scritta alla sezione dell'Albo regionale territorialmente competente, senza che la richiesta stessa sia soggetta a valutazione relativa alla capacità finanziaria e alla idoneità tecnica e senza che vi sia l'obbligo di nomina del responsabile tecnico "*.

N. 15

All'art. 1, comma 43, dello schema in esame, abrogativo dell'Allegato I, Titolo V, parte IV, del D. lgs. 152/2006: integrare il testo con la reintroduzione del predetto Allegato I, al fine di evitare un vuoto normativo, chiedendo contestualmente al Governo - come convenuto in sede istruttoria - l'attivazione di un Tavolo Ministero/Regioni, dedicato alle "BONIFICHE" che provveda a redigere la correzione del testo vigente.

N.16

All'art. 1, comma 45, dello schema in esame, correttivo del comma 1, dell'art. 265, del D. lgs. 152/2006: dopo le parole "la raccolta, il trasporto,", aggiungere le parole *"il recupero"*.

N. 17

All'allegato C della Parte IV, del decreto legislativo n. 152 del 2006, abrogare la definizione R14 *"R14. Deposito temporaneo, prima della raccolta, nel luogo in cui sono prodotti i rifiuti qualora non vengano rispettate le condizioni stabilite dalla normativa vigente"*.

N. 18

All'art. 1, dopo il comma 46, dello schema in esame, inserire il seguente nuovo comma 46 bis (clausola di salvaguardia per le Province autonome):

" 46 bis. Negli articoli 61, comma 3; 94, commi da 5 a 8; 135, comma 1 ;148, comma 2; 151, commi 2 e 3; 168, comma 1; 177, comma 2; 178, comma 4; 201, comma 1 del decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152; sono soppressi tutti i riferimenti alle province autonome"

000000

19. All'art. 1 dello schema in esame, integrare il testo con un nuovo comma 6 bis, del seguente tenore: :

"6 bis. All'art. 74, comma 2, lett. hh) del d.lgs 152 del 2006, eliminare la definizione di "immissione diretta".

20. All'art. 1, comma 15 dello schema in esame, correttivo dell'art. 161, comma 6, lett. g) del d.lgs 152 del 2006: dopo le parole "dei rifiuti di imballaggio", aggiungere le parole *"anche sulla base dei dati raccolti mediante il catasto dei rifiuti di cui all'art 189,"*.

21. All'art. 1, comma 15 dello schema in esame, correttivo dell'art. 161, comma 9, del d.lgs 152 del 2006: dopo le parole "dei propri compiti" eliminare le parole *"per lo svolgimento di funzioni ispettive"*.

22. All'art. 1, comma 18 dello schema in esame, correttivo dell' art. 181, comma 2, del d.lgs 152/06: sostituire le parole "di riutilizzo, riciclo e recupero" con le parole *"di recupero dei rifiuti mediante riciclo, reimpiego, riutilizzo"*.

23. All'art. 1, comma 18 dello schema in esame, correttivo dell' art. 181, comma 3, del d.lgs 152/06:

- sostituire le parole "di riutilizzo, riciclo e recupero" con le parole *"di recupero dei rifiuti mediante riciclo, reimpiego, riutilizzo"*.

- dopo le parole "a strumenti economici.", aggiungere il seguente periodo: *"Detti accordi saranno pubblicati sul bollettino ufficiale delle Regioni interessate e comunicati alle altre regioni e Province autonome"*

24. All'art. 1, comma 20 dello schema in esame, correttivo dell'art. 183, comma 1, lett. f) del d.lgs 152/06: sostituire le parole "di riutilizzo, riciclo e recupero" con le parole *"di recupero dei rifiuti mediante riciclo, reimpiego, riutilizzo"*.

25. All'art. 1, comma 20, dello schema in esame, correttivo dell'art. 183, comma 1, lett. m), numero 4, del d.lgs 152/06: dopo le parole "deve essere effettuato per", sostituire la parola "categorie" con la parola *"tipologie"*.

26. All'art. 1, comma 20, dello schema in esame, correttivo dell'art. 183, comma 1, lett. m), numero 5, del d.lgs 152/06: dopo le parole "l'imballaggio e l'etichettatura", sostituire le parole "dei rifiuti pericolosi", con le parole *"delle sostanze pericolose"*.

27. All'art. 1, comma 20, dello schema in esame, correttivo dell'art. 183, comma 1, lett. s) del d.lgs 152/06: sostituire la parola "composto" con la parola *"compost"* ed aggiungere, dopo le parole "dei rifiuti urbani", le parole *" , nonché dei rifiuti speciali di cui al comma 2. "*.

(N.B. conseguentemente all'emendamento di cui al n. 27, poiché il suo accoglimento è stato collegato ad un decreto nel quale individuare i rifiuti speciali da poter utilizzare, si propone l'emendamento sotto riportato)

28) All'art. 1, comma 20, dello schema in esame, correttivo dell'art. 183, comma 1, lett. s), inserire un nuovo comma 2, del seguente tenore:

“2. I rifiuti speciali di cui al comma 1, lettera s), del presente articolo sono individuati con decreto del Ministro dell’ambiente, di concerto con ..., d’intesa con la Conferenza Stato – Regioni”.

29) All’art. 1, comma 20, correttivo dell’ art. 183, lett. bb), del d.lgs 152/06: mantenere la definizione di prodotto recuperato, eliminando le due righe successive alla parola “recupero”. Ne consegue che la lettera bb) è così formulata:

“bb. Prodotto recuperato: prodotto finito derivante da un completo trattamento di recupero.”.

30. All’art. 1, comma 23, dello schema in esame, correttivo dell’ art. 186 del d.lgs 152/06: alla fine dei commi 2 e 3 dell’art. 186, dopo le parole “terre e rocce da scavo”, aggiungere le parole *“anche in altro sito”*, prevedendo al comma 3, che con regolamento ministeriale si fissino la quantità minima e le condizioni, per le quali non è necessario il parere delle ARPA, che può essere sostituito da una autocertificazione del progettista.

31. All’art. 1, comma 24, dello schema in esame, correttivo dell’ art. 189, del d.lgs 152/06: dopo il comma 6 dell’art. 189, inserire un nuovo comma 6 bis, del seguente tenore:

“6 bis. L’APAT, con le risorse umane e finanziarie disponibili a legislazione vigente, organizza il catasto dei rifiuti attraverso la costituzione e la gestione nell’ambito del SINA, del catasto telematico dei rifiuti, coerentemente con quanto stabilito dalla normativa in materia di pubblica amministrazione digitale.”

32. All’art. 1, comma 25, dello schema in esame, correttivo dell’ art. 193 del d.lgs 152/06, integrare il testo come segue:

- dopo il comma 7 dell’art. 193, inserire il seguente nuovo comma 7 bis:

“7 bis. Il formulario di cui al decreto legislativo. 27 gennaio 1992, n. 99, relativo ai fanghi di depurazione utilizzati in agricoltura è sostituito dal formulario di identificazione di cui al comma 1 del presente articolo.”.

- al comma 11 dell’art. 193, dopo le parole *“tappe intermedie previste”*, integrare il testo con le parole *“e i relativi quantitativi ritirati”.*

33) All’art. 1, comma 27, correttivo dell’ art. 197, comma 1, del d.lgs 152/06: modificare il comma come segue:

“l’art. 197, comma 1, è così riformulato:

“1. In attuazione dell’articolo 19 del decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267, alle Province competono, il linea generale :

a) le funzioni amministrative concernenti la programmazione ed organizzazione del recupero e dello smaltimento dei rifiuti a livello provinciale ed in particolare l’individuazione, sulla base delle previsioni del piano territoriale di coordinamento di cui all’articolo 20, comma 2 del decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267, ove già adottato, e delle previsioni di cui all’articolo 199, comma 3, lettere f) e g), sentiti l’Autorità d’ambito ed i Comuni, delle zone idonee alla localizzazione degli impianti di smaltimento e di recupero dei rifiuti urbani, con indicazioni plurime per ogni tipo di impianto, nonché delle zone non idonee alla localizzazione di impianti di smaltimento e recupero dei rifiuti,

b) il controllo e la verifica degli interventi di bonifica e del monitoraggio ad essi conseguenti

c) il controllo periodico su tutte le attività di gestione, di intermediazione e di commercio dei rifiuti, ivi compreso l’accertamento delle violazioni delle disposizioni di cui alla parte quarta del presente decreto;

d) la verifica ed il controllo dei requisiti previsti per l’applicazione delle procedure semplificate, con le modalità di cui agli articoli 214, 215, e 216.”.

34. All'art. 1, comma 28, dello schema in esame, correttivo dell' art. 202, comma 1, del d.lgs 152/06:

- al comma 1, sostituire il termine "aggiudica" con il più ampio "affida".

35. All'art. 1, comma 32, dello schema in esame, correttivo dell' art. 214 del d.lgs 152/06, integrare il testo con una disposizione mirata alla *abrogazione del comma 3 dell'art. 214.*

36. All'art. 1, comma 41, dello schema in esame, correttivo dell' art. 229 del d.lgs 152/06:

- al comma 4 dell'art. 229, dopo le parole "che utilizzano il CDR", inserire le parole "*e/o il CDR – Q*".

37. All'art. 1, comma 45, dello schema in esame, correttivo dell' art. 265, comma 4, del d.lgs 152/06:

- in fondo al comma 4 dell'art. 265, aggiungere il seguente periodo: "*Sono fatti salvi gli interventi di rimodulazione degli obiettivi di bonifica già approvati dall' Autorità competente*".

ALLEGATO A) EMENDAMENTI NON ACCOLTI

1. All'art. 1, comma 20, del decreto in esame, correttivo dell'art. 183, comma 1, lett. a) del d.lgs n. 152/06 : dopo le parole "di disfarsi;", eliminare le parole "*l'ambito di applicazione della nozione di rifiuto deve essere interpretato, in conformità alle finalità risultanti dalla normativa comunitaria, alla luce dei principi di precauzione e di azione preventiva, nonché di tutela della salute umana e dell'ambiente;*".

Motivazione: Le Regioni ritengono opportuno eliminare il predetto periodo, sia per renderlo più aderente alla nozione della direttiva comunitaria, sia perché si ritiene che - di norma - i "principi generali", costituiscono il presupposto di una definizione, ma non sono parte della definizione stessa, che invece concretamente li esprime. Nel caso di specie, tra l'altro, il riferimento ai "*principi di precauzione e di azione preventiva, nonché di tutela della salute umana e dell'ambiente*", rischia di riaprire la via a letture discrezionali sulla nozione stessa di rifiuto, in ordine alla quale la Corte di Giustizia ha più volte richiamato alla sua letterale applicazione, stigmatizzando il ricorso alle interpretazioni.

2. All'art. 1, comma 13 del decreto in esame, correttivo degli artt. 147, comma 2, lett b) e 150, comma 1, del d.lgs 152/06:

- integrare il testo come segue: dopo le parole "unitarietà della gestione", aggiungere le parole "*fatti salvi i provvedimenti regionali, che ne prevedono l'unicità*".

Motivazione: Le Regioni ritengono opportuno siano fatti salvi i provvedimenti regionali, basati sulla nozione più restrittiva di unicità, adottati in attuazione del decreto legislativo n. 152 del 2006.

3. all'art. 1, comma 4 del decreto in esame, correttivo dell' art. 74, comma 1, lett i) del d.lgs 152/06 : eliminare l'inciso "*acque reflue domestiche*".

4. all'art. 1, comma 20, del decreto in esame, correttivo dell' art. 183, lett. u), del d.lgs 152/06, propongono al Governo, con una nuova lettera u *bis*), di ricercare una soluzione per il problema di quelle aziende che, pur non essendo autorizzate, utilizzano presso il proprio insediamento produttivo, materia prima secondaria, anche proveniente dall'estero, come Lista Verde di cui alla

normativa comunitaria in materia di trasporto transfrontaliero di rifiuti, chiedendo una norma di semplificazione.

5. all'art. 1, comma 28, del decreto in esame, correttivo dell' art. 202, comma 1, del d.lgs 152/06:

- sostituire il comma 28 dell'art. 1 del decreto in esame, come segue: *“Il testo del comma 1 dell'art. 202 del d.lgs 152 del 2006, è così interamente riformulato: 1. L'autorità di ambito affida il servizio di gestione integrata dei rifiuti urbani, secondo quanto disposto dall'art. 113, comma 5 del decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267”.*

6. all'art. 1, comma 18, del decreto in esame, correttivo dell'art. 181, comma 3, del d.lgs n. 152 del 2006, dopo le parole “dell'APAT”, aggiungere le parole *“e delle agenzie regionali”.*

7. all'art. 1, comma 20, del decreto in esame, correttivo dell'art. 183, comma 1, lett. a): dopo le parole “si disfi o”, sostituire le parole “abbia deciso”, con le parole *“abbia l'intenzione”.*

Roma, 29 marzo 2007

Geom. Roberto Caporali

r.caporali@assimpredilance.it

Responsabile Unità Operativa

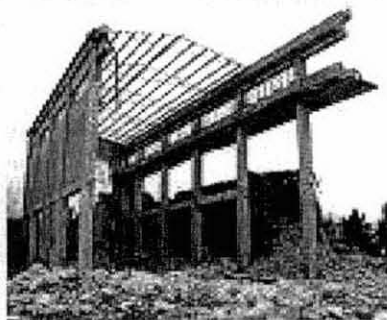
Tecnologia e Innovazione

Residuos oduchos en obras

Gestione dei rifiuti da cantiere

trattamento, smaltimento, riutilizzo

il tema delle demolizioni



Visita della delegazione Cilena

22 maggio 2007



Agenzia Regionale
per la Protezione dell'Ambiente
della Lombardia

Comune
di Milano

Rifiuti da attività di costruzione/ demolizione: tipologie principali

- **Mat. inerti da demolizione:** materiali lapidei e ceramici naturali e artificiali (cemento, mattoni, mattonelle e ceramiche) non interessati da trasformazioni di tipo chimico, neppure nel lungo periodo
- **Mat. inerti da demolizione contaminati:** solette, muri contaminati da sostanze pericolose es. Cr, PCB, fenoli, Hg
- **Terra e rocce:** compresi quelli da siti contaminati
- **Metalli, legno, vetro, plastica:** frazioni separabili sempre presenti anche se non sempre in quantità rilevante
- **Sostanze pericolose:** amianto, miscele bituminose contenenti catrame, materiale a base di gesso cont. da sost. pericolose, rif. contenenti mercurio, rifiuti da pulizia serbatoi
- **Di impianti e servizi:** neon, serbatoi, centraline, batterie, trasformatori (apparecchiature contenenti PCB -oli dielettrici), serbatoi non bonificati ecc.



Agenzia Regionale
per la Protezione dell'Ambiente
della Lombardia

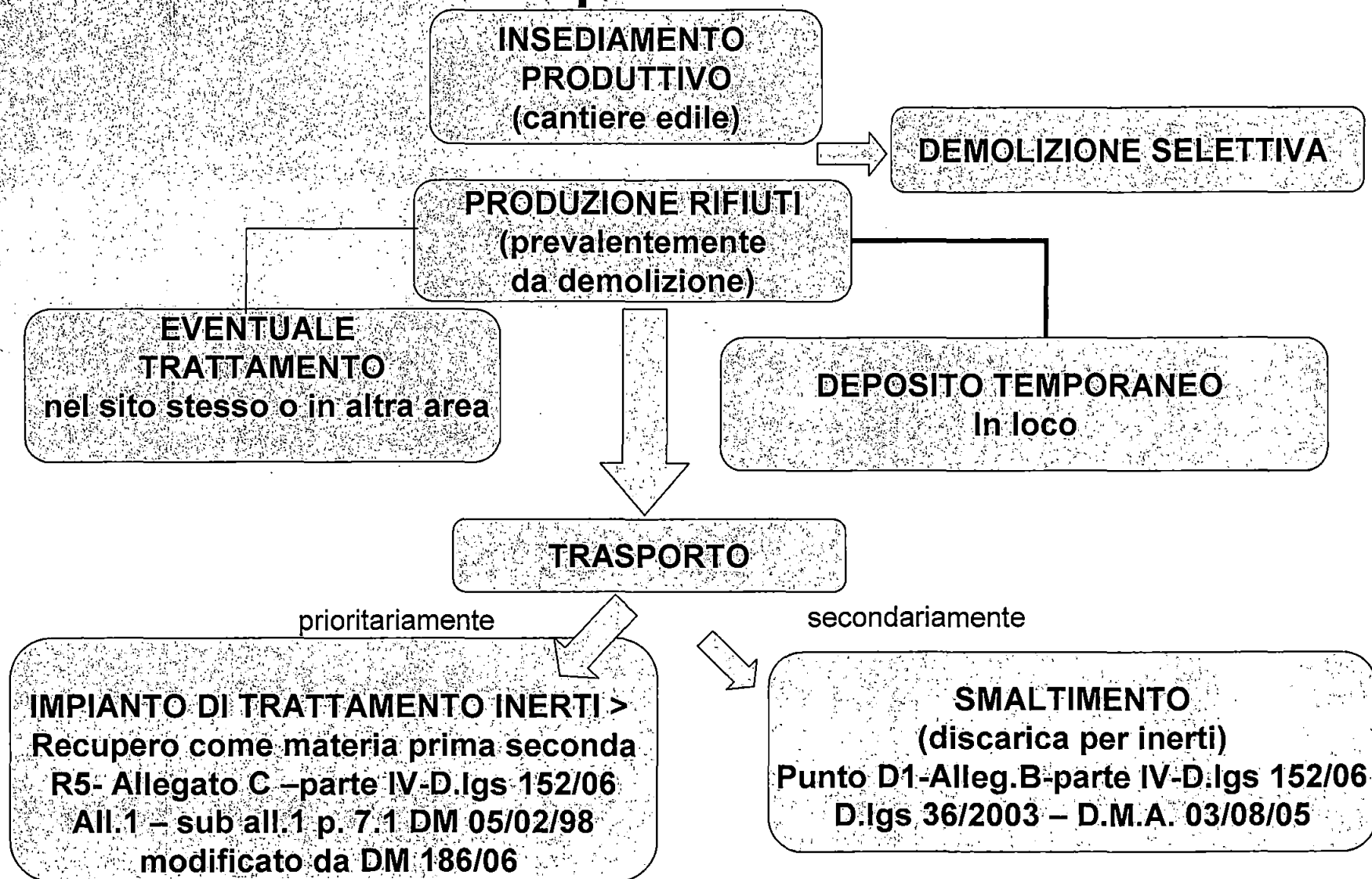
Rifiuti da attività di demolizione/costruzione: possibile classificazione inerti

- **Rifiuti SPECIALI** ai sensi Art. 184 c. 3 p.b D.lgs 152/06
- **All.1 – sub all.1 p. 7.1 DM 05/02/98 modif. da DM186/06**
- **Cat. 17 del CER in all.D D.lgs 152/06 :**
- CER 17.01.01 cemento
- CER 17.01.02 mattoni
- CER 17.01.03 mattonelle e ceramica
- CER 17.01.07 miscugli o scorie di cemento, mattoni, mattonelle e ceramiche diversi da quelli di cui alla voce 170106*
- CER 17.03.02 (asfalto non contenente catrame) miscele bituminose diverse da quelle di cui alla voce 1703 01*
- CER 17.08.02 materiali da costruzione a base di gesso diversi da 170801*
- CER 17.09.04 rifiuti misti dall'attività di costruzione e demolizione diversi da quelli di cui alla voce 170903*



Agenzia Regionale
per la Protezione dell'Ambiente
della Lombardia

La gestione dei rifiuti inerti da cantiere di costruzione/demolizione: quadro sinottico riassuntivo



Rifiuti inerti da attività di costruzione/demolizione: gestione e destinazioni possibili



- **Deposito temporaneo:** possibile in loco (Art. 183 p.1 lett. m D.lgs 152/06)
- **Trattamento in loco:** mediante impianti mobili con eventuale produzione MPS (R5)
- **Recupero(R5):** idoneo trattamento in centri specializzati con eventuale messa in riserva R13
- **Riutilizzo:** se conformi al D.M.5/2/98 e s.m.i. e All.C della Circolare MATT n. 5205 del 15/07/2005
- **Smaltimento in discarica:** storicamente la pratica più utilizzata e diffusa, ma in calo, con eventuale deposito preliminare D15 (D.lgs 36/03)

Rifiuti inerti da attività di costruzione/ demolizione: gestione e destinazioni possibili



Deposito temporaneo

- per categorie omogenee di rifiuti (art. 183 c.4)
- in loco (senza autorizzazione art. 208 c.17 D.lgs 152/06, nel rispetto di quanto previsto dall' art. 183 c.1 lett. m D.lgs 152/06, anche se affidata a terzi)
- da avviare alternativamente a scelta del produttore ad operazioni di recupero (lett.m p.3)
 - ogni 3 mesi indipendentemente dal quantitativo
 - se la quantità raggiunge 20 mc; max 1 anno se la quantità < 20 mc



Milano



Comune
di Milano



Agenzia Regionale
per la Protezione dell'Ambiente
della Lombardia

Rifiuti inerti da attività di costruzione/demolizione: gestione e destinazioni possibili

Trattamento in loco 1° caso



- Separazione selettiva dei componenti pericolosi, preventiva alle operazioni di demolizione e trattamento
- Solo per riduzione volumetrica Art. 28 c.7 D.lgs 22/97 e D. R. L. n. 3476 del 06/07/98 con impianto mobile senza aut.+ circolari < In corso di abrogazione per revisione del decreto sugli impianti mobili
- i materiali (mps) in uscita devono avere le caratteristiche di cui all' All.1 sub all.1 p 7.1.4 DM 05/02/98 mod. da D.M. 186/06, ossia essere conformi all'all.C della Circolare MATT 15/7/2005 n. 5205
- i materiali in uscita dovranno essere accompagnati da bolla di trasporto con descrizione del materiale



Agenzia Regionale
per la Protezione dell'Ambiente
della Lombardia

Comune
di Milano

Rifiuti inerti da attività di costruzione/demolizione: gestione e destinazioni possibili

Trattamento in loco 2° caso



- con impianto mobile autorizzato Art. 208 D.lgs 152/06 e per Regione Lombardia D.D.U.O. 23 ottobre 2001 n. 25381 di approvazione Circolare Direzione Risorse Idriche e Servizi di Pubblica Utilità “Procedure per il rilascio dell’autorizz. all’esercizio di impianti mobili di smaltimento o recupero dei rifiuti e criteri per lo svolgimento delle singole campagne di attività art. 28, 7c D.lgs 22/97
- Necessità di iscrizione all’Albo nazionale gestori ambientali
- Necessità di comunicazione preventiva agli enti territoriali competenti per le campagne di lavorazione, che possono dare prescrizioni specifiche (dopo 60 giorni senza risposta l’attività può partire – la Provincia, se delegata da Regione, può convocare C.d.S.)
- Impatto aggiuntivo a quello dell’attività di cantiere (rumore n.b. x comune di Milano serve aut. in deroga per attività temporanea, emissioni diffuse di polveri < bagnatura)



Agenzia Regionale
per la Protezione dell'Ambiente
della Lombardia

Rifiuti inerti da attività di costruzione/demolizione: gestione e destinazioni possibili

Trattamento in loco 3° caso



- Attività di trattamento con impianto mobile autorizzata nell'ambito di progetti di bonifica ex titolo IV D.lgs 152/06
- Per R.L. D.D.U.O. 23/10/06 n. 25381:
 - Non soggetti a comunicazione attività
 - Nessuna limitazione temporale





Agenzia Regionale
per la Protezione dell'Ambiente
della Lombardia

Milano



Comune
di Milano

Rifiuti inerti da attività di costruzione/demolizione: gestione e destinazioni possibili

Trasporto

Art. 193 D.lgs 152/06

- Il trasporto dei rifiuti deve avvenire con formulario a meno che:
 - i materiali siano stati verificati come MPS; in questo caso possono uscire dal cantiere con bolla di trasporto e documentazione MPS
 - Sia effettuato da produttore in modo occasionale e saltuario e non > 30 Kg o 30 L
- Formulario in quattro copie
- Modello e contenuti del formulario rif. → D.M.145/1998 in attesa di nuovo decreto



Rifiuti inerti da attività di costruzione/demolizione: gestione e destinazioni possibili

Recupero in impianti e centri di trattamento di rifiuti inerti da demolizione



- Possibile attività di messa in riserva R13
- Centri per il conferimento di rifiuti misti da demolizione, da sottoporre a cernita anche manuale, per la separazione di frazioni recuperabili (legno, vetro, carta, plastica, metalli – con magnete)
- Impianti fissi per la riduzione volumetrica (triturazione/macinazione, vagliatura) delle frazioni inerti con produzione di materie prime seconde
- Gli impianti devono essere autorizzati ai sensi dell'art. 208 (ordinaria) o art. 216 (semplificata) D.lgs 152/06 e con riferimento al D.M. 05/02/98 e s.m.i.

Le materie prime seconde : standard qualitativi e settori di impiego

- Riferimento normativo standard di qualità: D. M. 05/02/1998 (test di cessione) e s.m.i (D.M. 186/06)
- Idoneità di pezzatura e granulometria, per il recupero nell'edilizia con risparmio di risorse naturali (materiali litoidi di cava)- rif. All.1 sub all.1 p 7.1.4 DM 05/02/98 mod. da D.M. 186/06, ossia all'all.C della Circolare MATT 15/7/2005 n. 5205 (G.U. 171 25/7/2005)
- Possibilità di recupero nello stesso settore di provenienza dei rifiuti inerti (es.conglomerati bituminosi nella produzione di asfalti p.7.6 D.M. 5.2.98)



Le discariche per rifiuti inerti: smaltimento e “recupero ambientale”

- Possibile deposito preliminare D15
- Requisiti strutturali relativamente semplici (D. Lgs 36/2003)
- Utilizzo di invasi preesistenti (cave esaurite, cave in corso di sfruttamento, aree degradate)
- Assenza di materiale degradabile (no bio-gas)
- Criteri di ammissibilità ai sensi del D.M.A. 03/08/2005





assimpredil ance

Milano



Comune
di Milano



Agenzia Regionale
per la Protezione dell'Ambiente
della Lombardia

Produzione e gestione di rifiuti inerti: la distribuzione delle responsabilità

Rif. Art. 183 D.lgs 152/06

- Produttore/Detentore: proprietario dell'immobile/
soggetto che svolge l'attività di cantiere, il detentore
è associato nel quadro normativo al produttore dei
rifiuti
- Trasportatore: soggetto che gestisce il trasporto a
recupero o smaltimento, assente nei casi di rifiuti
trattati con impianti mobili in cantiere
- Recuperatore: gestore di impianti fissi o mobili, è
produttore di materie prime seconde e di eventuali
residui dei rifiuti trattati
- Smaltitore: gestore discarica



Milano



Comune
di Milano



Agenzia Regionale
per la Protezione dell'Ambiente
della Lombardia

Produzione e gestione di rifiuti inerti: la documentazione necessaria

Produttore

- Registro di carico e scarico: non assoggettabilità ai sensi dell' art.190 c.1(esclude il punto b dell'Art. 184 c.3)
- MUD di conseguenza non previsto
- Trasporto in conto proprio: Iscrizione all'Albo Nazionale Gestori Ambientali (art. 212 c.8 D.lgs 152/06) delle imprese che effettuano gestione rifiuti è obbligatoria con sola richiesta scritta per la ditta che esegue opere di costruzione e demolizione e produce e trasporta i rifiuti non pericolosi dalla stessa prodotti o pericolosi ma < 30 kg o 30 l, ma non la prestazione delle garanzie di cui al c.7. E' prevista la corresponsione di 50 €/annuo
- Formulario non necessario per trasporto di rif.non pericolosi in modo occasionale e saltuario e quantità < 30 kg o 30 l (art.193 c.4)



assimpredil ance

Milano



Comune
di Milano



Agenzia Regionale
per la Protezione dell'Ambiente
della Lombardia

Produzione e gestione di rifiuti inerti: la documentazione necessaria

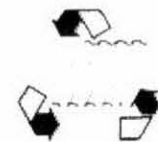
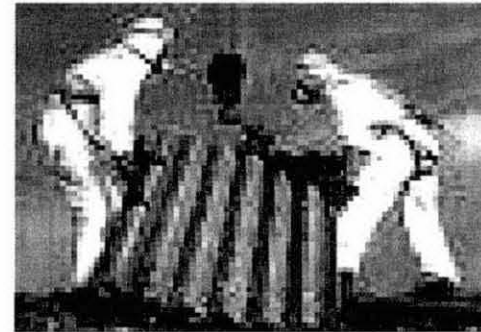
Trasportatore/gestore

- **Formulario di identificazione, in 4 copie, ai sensi artt. 193, anche per microraccolta c.11 (modello e contenuti D.M.A. 1/4/98 n.145)**
- **Registro di carico e scarico art. 190 c.1 D.lgs 152/06**
- **Modello Unico di Dichiarazione (M.U.D. L.70/94) necessario ai sensi art. 189 c.3**
- **Iscrizione all'Albo Nazionale Gestori Ambientali (art. 212 c.5 D.lgs 152/06) obbligatoria per le imprese che effettuano gestione rifiuti (raccolta e trasporto rif. non pericolosi prodotti da terzi, x rif.pericolosi,di bonifica dei siti, di bonifica di beni contenenti amianto ecc.); in via semplificata (c.8) per raccolta/trasporto in conto proprio di rif. non pericolosi o pericolosi < 30 kg o 30 l/giorno**

Rifiuti contenenti amianto

Tipologie

- *Materiali friabili*
- **Materiali di rivestimento**
- **Materiali fibrosi - soffici**
- **Prodotti tessili**
- **Materiale cementizio granulare**
- *Materiali compatti*
- **Materiali solidi di rivestimento**
- **Pannelli per pavimenti e soffitti**
- **Tubi - coibentazioni di tubature**
- **Coperture cemento-amianto (eternit)**





Agenzia Regionale
per la Protezione dell'Ambiente
della Lombardia

Milano



Comune
di Milano

Rifiuti contenenti amianto

Adempimenti per rimozione

- **A cura di Aziende iscritte in categoria 10 A/B dell'Albo Nazionale delle Imprese che effettuano la gestione dei rifiuti (Deliberazione Albo 30/03/2004)**
- **I metodi di bonifica sono quelli definiti al punto 3 del DM 6/09/1994 del Ministero della Sanità**
- **Comunicazione ed invio del Piano di Lavoro all'ASL**
- **Asportazione, prima della demolizione, dei materiali contenenti amianto, classificazione (CER 1706) ed invio a smaltimento**
- **In caso di ristrutturazioni è possibile mantenere il manufatto, previa verifica dello stato di conservazione e con eventuali interventi di contenimento, comunicazione ad ASL**





assimpredil ance



Agenzia Regionale
per la Protezione dell'Ambiente
della Lombardia

Rifiuti contenenti amianto

Normativa di riferimento statale:

- **Ordinanza Ministeriale 26/06/1986**
- **D.P.R. 215/88: restrizione nell'immissione sul mercato e sull'uso di crocidolite e dei suoi prodotti**
- **D.L.vo 277/91: protezione dei lavoratori dai rischi connessi all'esposizione ad amianto**
- **L. 257/92: norme relative alla cessazione dell'impiego dell'amianto**
- **D.P.R. 8/8/94: atto di indirizzo per l'adozione di piani di protezione, di decontaminazione, smaltimento e bonifica al fine della difesa dai pericoli derivanti dall'amianto**
- **D.M. 6/9/1994: normative e metodologie tecniche di applicazione dell'art. 6 com. 3 e dell'art. 12 com. 2 della L. 257/92**





Agenzia Regionale
per la Protezione dell'Ambiente
della Lombardia

Rifiuti contenenti amianto

Normativa di riferimento statale:

CIR. MIN. SANITA' N° 7 12/04/1995: circolare esplicativa del D.M. 6/09/1994

- **D.M. 26/10/1995: normative e metodologie tecniche per la ^{usmac} valutazione del rischio, il controllo, la manutenzione e la bonifica dell' amianto presente nei mezzi rotabili ^{del mese}**
- **D.M. 14/05/1996: normative e metodologie tecniche per gli interventi di bonifica dei materiali contenenti ^{asbesto cemento} amianto ^{sanipatt}**
- **Delibera MATT 10 luglio 2006 (attrezzature minime)**
- **D.L.vo 257/2006: Attuazione della Direttiva 2003/18/CE relativa alla protezione dei lavoratori dai rischi derivanti dall'esposizione all'amianto durante il lavoro**



Rifiuti: carta, cartone, vetro, plastica, legno, metalli

- Se per qualità e quantità sono assimilabili ai rifiuti urbani, sarà possibile il loro conferimento in modalità differenziata al servizio pubblico (aree comunale attrezzate, consorzi di smaltimento)
- Se conferiti direttamente a centri di selezione e recupero autorizzati è necessario per il trasporto il formulario di identificazione dei rifiuti (*escambios*)



aiE
assimpredil ance

ARPA

Agenzia Regionale
per la Protezione dell'Ambiente
della Lombardia

Milano



Comune
di Milano

Tipologie es.:

Rifiuti pericolosi

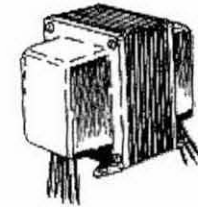
- apparecchiature contenenti PCB (>0,005%), trasformatori, condensatori, cat. 16
- tubi catodici cat. 20
- Oli esausti cat. 13
- Solette e/o muri contaminati per es. da Cromo, PCB, fenolo



Adempimenti necessari:

evanoc del impacto

- Valutazione impatto nel corso indagini preliminari o dismissione impianti
- Per le apparecchiature contenenti PCB è opportuno verificare le eventuali precedenti comunicazioni di detenzione inoltrate ai sensi del D.Lgs 209/99 e comunicare ad Arpa l'avvenuto smaltimento
- Classificazione CER (se necessario con analisi)
- Smaltimento o recupero in impianti autorizzati





ARPA

Agenzia Regionale
per la Protezione dell'Ambiente
della Lombardia

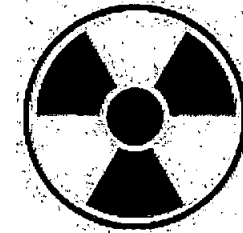
Residuos Radioactivos

Rifiuti radioattivi

Normativa specifica: D.lgs 230/95 e s.m.i

Tipologie es.:

- parafulmini
- Rilevatori di fumo
- Altre apparecchiature industriali o di utilizzo sanitario



Adempimenti necessari:

- Non toccarli e tenerli in sicurezza
- Rivolgersi ad un esperto qualificato per valutazione di eventuali contaminazioni
- Smaltimento secondo normativa specifica



Milano



Comune di Milano



Agenzia Regionale
per la Protezione dell'Ambiente
della Lombardia

Gestione non autorizzata dei rifiuti : si verifica tipicamente nei cantieri o in altre aree

- **Deposito temporaneo**: superamento dei limiti temporali e quantitativi stabiliti nel caso specifico < penale o ammenda art. 256 c.1
- **Assenza autorizzazione alla gestione** < penale o ammenda art. 256 c.1
- **Ciclo tecnologico non conforme a provvedimento autorizzativo**: es. verifica analitica sul materiale risultante (caratteristiche merceologiche) art. 256 c. 4 riduzione a 1/2
- **Messa a dimora in siti non autorizzati**: con modifica dello stato dei luoghi (cod.penale) e se vi è costanza nei conferimenti è smaltimento in discarica^{abusiva} abusiva (art. 256 c.3 arresto e ammenda + confisca dell'area)
- **Abbandono o deposito incontrollato**: vietato ai sensi dell' art. 192 su suolo e nel suolo, come pure immissione in acque sup. e sott. < obbligo di rimozione ecc. + sanzioni artt. 255,256 + arresto in caso di impresa o enti
- **Miscelazione**: vietata art. 187 < obbligo di separazione + Art. 256 c.5 e c.1 arresto + ammenda

N.B. ART. 258 su violazioni degli obblighi di comunicazione, di tenuta dei registri e dei formulari < sanzioni amministrative pecuniarie, penale per trasporto senza formulario di rifiuti pericolosi



assimpredil ance

Milano



Comune
di Milano



Agenzia Regionale
per la Protezione dell'Ambiente
della Lombardia

Attività di ARPA sui Rifiuti

- Pareri nell'ambito di procedure di rilascio autorizzazione di gestione rifiuti (impianti mobili, impianti di recupero, messa in riserva, depositi preliminari) art. 208 D.lgs 152/2006 (+ istruttorie per emissioni in atmosfera e pareri per autorizzazioni scarico acque)
- Pareri istruttoria discarica inerti art. 208 D.lgs 152/2006
- Pareri su campagne di utilizzo impianti mobili
- Vigilanza sugli impianti art. 208, 216 (per programma annuale ARPA, Provincia, Magistratura, esposti)
- Controllo su trasportatori solo su richiesta di Provincia e Magistratura
- Indagini delegate da Magistratura
- Registrazione comunicazioni di inizio attività (L.R. 8/07)
- Sezione Regionale del Catasto Nazionale dei Rifiuti
 - Elaborazione dati MUD provenienti da Camera di Commercio
- Censimento apparecchiature contenenti PCB



PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

LEGGE URBANISTICA DI RIFERIMENTO: LEGGE REGIONALE N. 12 DEL 16 FEBBRAIO 2005

La **legge regionale per il governo del territorio** si ispira ai criteri di **sussidiarietà, partecipazione** (intesa come possibilità per i cittadini di concorrere alla definizione delle scelte di governo del territorio), della **flessibilità** e dell'**autonomia dei diversi soggetti istituzionali** interessati.

La legge si configura come Testo Unico della normativa urbanistica in Regione Lombardia, sostituendo integralmente la vecchia legge urbanistica regionale n. 51/75.

La legge **si compone di due parti:**

Parte I – pianificazione del territorio

La legge regionale n. 12/2005 nella prima parte innova profondamente la tipologia degli strumenti di governo del territorio, in quanto sostituisce il Piano Regolatore Generale con il Piano di Governo del Territorio (PGT).

Vengono definiti e disciplinati anche i Piani attuativi comunali, il Piano territoriale di Coordinamento provinciale e il Piano Territoriale Regionale.

Parte II – gestione del territorio

La seconda parte della legge è dedicata alla gestione del territorio ed opera un vero e proprio compendio delle norme urbanistiche di settore, coordinandole e aggiornandole in relazione ai nuovi strumenti di pianificazione.

PIANIFICAZIONE DEL TERRITORIO

La pianificazione comunale (Capo II) dispone di

- strumenti generali: Piano di Governo del territorio (PGT);
- strumenti di attuazione: piani attuativi e atti di programmazione negoziata.

Il **PGT è articolato in** tre atti, correlati tra loro:

- **documento di piano;**
- **piano dei servizi;**
- **piano delle regole.**

Gli atti di PGT sono adottati e approvati dal Consiglio Comunale (articolo 13 comma 1).

Documento di piano

Il documento di piano rappresenta l'innovazione più significativa, in quanto si connota come uno strumento estremamente flessibile, che individua le STRATEGIE e gli OBIETTIVI di sviluppo della pianificazione urbanistica.

Contenuti generali e progettuali

- **Documento di indirizzo e programmazione tecnico-politica**, che definisce il **quadro ricognitivo e programmatico** di riferimento per lo sviluppo economico e sociale del Comune (articolo 8 comma 1 lett. a)), il **quadro conoscitivo** (mobilità, aree a rischio,) del territorio comunale (articolo 8 comma 1 lett. b)), l'**assetto geologico, idrogeologico e sismico** (articolo 8 comma 1 lett. c));
- Determina gli **obiettivi quantitativi e di sviluppo complessivi del PGT** (articolo 8 comma 2 lett. b)), le **politiche di intervento** per la residenza, per le attività produttive (primarie, secondarie e terziarie) e per la distribuzione commerciale (articolo comma 2 lett. c)), le **risorse economiche attivabili** dalla pubblica amministrazione
- Individua gli **ambiti di trasformazione** e definisce i **criteri di intervento** (articolo 8 comma 2 lett. e));
- Fissa **obiettivi e strategie generali per il Comune** (articolo 8 comma 2 lett. a)), con **validità quinquennale ed è sempre modificabile** (art. 8 comma 4)
- E' il documento da sottoporre a VAS (articolo 4 comma 2)
- **Non** contiene previsioni urbanistiche con **effetti diretti sul regime giuridico dei suoli** (articolo 8 comma 3)
- E' il documento da sottoporre alla compatibilità con il PTCP (articolo 13 comma 5)
- definisce le **modalità di recepimento dei piani sovracomunali** (articolo 8 comma 2 lett. f)
- E' lo strumento che definisce inoltre gli eventuali **criteri di perequazione urbanistica, compensazione e incentivazione** (articolo 8 comma 2 lett. g.)

Il piano dei servizi

U.O. Urbanistica ed Edilizia
arch. Samanta Ricco

Ha la **finalità** di assicurare **una dotazione di aree per attrezzature e servizi pubblici e di interesse pubblico o generale**, le eventuali aree per l'edilizia residenziale pubblica e le dotazioni a verde, i corridoi ecologici ed il sistema del verde di connessione tra territorio rurale e quello edificato ed una loro razionale distribuzione sul territorio comunale (articolo 9 comma 1).

Caratteristiche

- **valuta le attrezzature esistenti, l'insufficienza o l'inadeguatezza e quantifica i costi** per l'adeguamento, lo sviluppo e l'integrazione dei servizi, costi e modalità attuative in relazione al Documento di Piano e rispetto agli ambiti di trasformazione (articolo 9 comma 2);
- **determina il numero degli utenti dei servizi** in base alla popolazione residente, alla popolazione da insediare (previsioni del Documento di Piano) e alla popolazione gravitante (studenti, utenti sovracomunali, turisti,..);
- **la dotazione minima di servizi è 18 mq/ab.** (articolo 9 comma 3);
- **non ha termini di validità ed è sempre modificabile** (articolo 9 comma 14);
- le **prescrizioni** hanno carattere prescrittivo e **vincolante** (non configurano vincolo espropriativo e non decadono le previsioni demandate alla diretta realizzazione del proprietario dell'area – articolo 9 comma 13);
- i vincoli previsti hanno durata di 5 anni e decadono se non inseriti nel Programma triennale delle Opere pubbliche e relativo aggiornamento o in Strumento attuativo (articolo 9 comma 12);
- fino alla formazione del PGT, il Piano dei servizi può essere approvato in attuazione del PRG vigente (art. 25 comma 1);
- la realizzazione di attrezzature diverse da quelle previste dal Piano dei servizi comportano la procedura di Variante al Piano dei servizi;
- il Piano dei servizi è integrato dal Piano urbano dei servizi nel sottosuolo (PUGSS) (articolo 9 comma 8).

Il piano delle regole

U.O. Urbanistica ed Edilizia
arch. Samanta Ricco

Caratteristiche

- **Definisce gli ambiti del tessuto urbano consolidato, le aree agricole, le aree di pregio ambientale, le aree non soggette a trasformazione** (aree non agricole e non edificate) (articolo 10 comma 1);
- Pianifica i **nuclei di antica formazione** (articolo 10 comma 2);
- Le previsioni urbanistiche hanno carattere **vincolante** e producono **effetti diretti sul regime giuridico dei suoli** (articolo 10 comma 5);
- **Non ha termini di validità ed è sempre modificabile** (articolo 10 comma 6)
- Definisce:
 - gli **ambiti del tessuto urbano consolidato** (articolo 10 comma 1 lett.a));
 - gli **immobili soggetti a tutela** (articolo 10 comma 1 lett.b));
 - gli **immobili a rischio degrado e incidente rilevante** (articolo 10 comma 1 lett.c));
 - le **aree a rischio geologico** ((articolo 10 comma 1 lett.c) e articolo 57, comma 1 lett.b)).
- Individua (articolo 10 comma 1 lett. e)):
 - le **aree destinate all'agricoltura** con :
 - disciplina d'uso, di valorizzazione e di salvaguardia in conformità al Titolo III della Parte II;
 - i piani di assestamento, di indirizzo forestale e di bonifica;
 - le normative per gli edifici non adibiti ad usi agricoli.
 - le **aree di valore paesaggistico- ambientale ed ecologico;**
 - le **aree non soggette a trasformazione urbanistica.**
- Entro gli ambiti del tessuto urbano consolidato, il piano delle regole (articolo 10 comma 2):
 - individua i **nuclei di antica formazione** e identifica i **beni ambientali e storico-artistico-monumentali** oggetto di tutela o vincolati;
 - definisce i **parametri da rispettare negli interventi di nuova edificazione e di sostituzione** e le **modalità di intervento.**

RISULTATI DEL MONITORAGGIO DELL'ITER DI REDAZIONE DEI PGT NEI COMUNI

		Provincia di MILANO	Provincia di MONZA	Provincia di LODI	Totale
STATO DELL'ITER	COMUNI PROCEDIMENTO AVVIATO	54	22	10	86
	COMUNI PROCEDIMENTO NON AVVIATO	17	4	8	29
FASI PROCEDIMENTO	COMUNI in fase PROPOSTE E SUGGERIMENTI	26	9	2	14
	COMUNI in fase ASSEGNAZIONE INCARICO	18	3	0	21
	COMUNI in fase REDAZIONE LINEE GUIDA	13	6	4	23
	COMUNI in fase PARERI	0	1	0	1
	COMUNI in fase REDAZIONE ATTI	12	5	4	21
	COMUNI in fase OSSERVAZIONI al PGT	1	2	0	3
	COMUNI in fase di APPROVAZIONE del PGT	2	0	0	2
INDAGINE	COMUNI CONTATTATI per mancata restituzione scheda	31	6	9	46
	SCHEDE RICOGNITIVE PERVENUTE	39	20	9	68
	COMUNI MONITORATI	77	20	18	115



Addamiano

CAMERA DELLE COSTRUZIONI CILENA

Convegno – Milano 21 Maggio 2007

Asse immobiliare

- Forma parte di un gruppo
- Influenza come se nuove el ambiente automobil.
-
- Operac de un desorse llo automobil.

Milano, 21 05 2007 -

Cosa succede a Milano



- Fino agli anni '90 *hasta '90 muy ruido*
- *empujes artesanal*
 - *desorganización y afectaba la calidad*
 - *control de costos nulo*
- Il Ciclo edilizio precedente
 - Impetuoso processo di trasformazione da aree agricole ad urbanizzate;
 - Processo costruttivo diffuso, di tipo artigianale con scarsa attenzione ai processi organizzativi e qualitativi;
 - Approcci progettuali generici, senza dettagli e scarso controllo di tempi, costi e qualità.
 - La deindustrializzazione
 - La delocalizzazione delle grandi fabbriche in aree economicamente più vantaggiose;
 - I vuoti dentro le città, il degrado e la frustrazione;
 - La crisi del settore degli anni '80-'90.

*Al plantearse la globalización → se asistió al primario
de las fábricas que abandonaron el territorio y dejaron
un vacío enorme en terreno, frustración de org. y
se quedaron sin trabajo produciendo una crisis económica*

Cosa succede a Milano



- Dal 2000 a oggi *Dp di la depressione, se busconon nuove*
anni di disastrosi
moneta unica → *alcunio ne sp de ut*
rendida de l'alm de
la moneta
investimentos ex...
- Il Mercato
 - La ripresa del 2000 dopo sette anni di depressione;
 - La ripresa economica e nuove prospettive;
 - La moneta unica elimina i rischi di cambio;
 - Gli investimenti stranieri sui nostri mercati.

- La Finanziarizzazione *El sector ha pasado a una logic*
de alquiler + d'obra
na p'onaalia.
→ desmura del pasen
publico, vendiense
en bloque ma tiene
de edif publico a
fin de producio de
quediz lo y llevo
en grandes muebles
disponibles lo y creo
fondos inmobiliarios
 - Da logica di patrimoniale a logica reddituale;
 - La dismissione dei grandi patrimoni pubblici;
 - I Fondi Immobiliari;
 - La valorizzazione e riqualificazione del costruito;
 - Nuovi criteri operativi;
 - Le nuove figure del settore. *→ a p'accion*
frequent' aut' no Ershan
- Es duplica*
2 par affluu
2 de d'uro
2 foron treu
noles benefas
salis
- Estofennitio la p'ou d'ou p'enc*
de Milan de coca 80000 m²

Progetti
Scenari attuali e trend futuri

□ I progetti in corso

- Bicocca; *80 000 m²*
- Il nuovo Polo Fieristico *2. milioni m²*
- Santa Giulia;
- City life;
- La Citta della Moda
- Ecocity Villasanta.

*apertissimo progetto importante con
la partecipazione di architetti importanti*

□ I trend futuri

- La domanda di edifici di qualità;
- L'Ecosostenibilità
- Il Sociale

- Urbanistica inmobiliaria: antes era rigida.*
- L'Urbanistica fino ad oggi
 - Piano di Edificazione
 - Piano Regolatore
 - Norme Tecniche
 - Piani Attuativi

 - L'Urbanistica futura
 - Piano di Governo del Territorio
 - Documento di Piano
 - Piano dei Servizi
 - Piano delle Regole
 - Piani Attuativi.

↳ se prece en cambio de mentalidade
↳ al calde + golet def politicos
estrategico
↳ def el + focal valorizar
el territorio

□ Definizione della strategia di investimento

- Definizione del capitale
- Durata
- Rendimento

*↑ se quise inversión
durac del periodo de ↑
beneficio ↑ se quise obtener*

□ Studio e monitoraggio del mercato

- Studi di mercato
- Il mercato locale

*estudio de mercado (gen)
Dg control a nivel local*

□ Fattori di rischio immobiliare

- Rischio mercato
- Rischio finanziario
- Rischio liquidità
- Rischio inflazione
- Rischio gestione
- Rischio legislativo
- Rischio ambientale

*Datos el riesgo p' el inversor
→ riesgo de mercado, financiero,
liquidez, inflación, gestión
debido a la competencia de quien
maneja la gestión. Riesgo legislativo
ya que puede haber cambio de leyes.
Riesgo ambiental por puede ser neces
rio tener el terreno.*

□ Fase di acquisizione

- Individuazione
- Dati sommari : *Dati di la localizpe y frecuencia de lo + 1
quiere ad quem*
- Verifica degli elementi qualitativi → *Dimen etfs de calidad de
lo lugares en y de la @ unca*
- Confronto con le linee strategiche →

□ La Due Diligence

- Urbanistica *planificac de caracra urbanistica y*
- Catastale *legal.*
- Ipotecaria

□ Acquisto

Come si avvia un progetto di Sviluppo



□ Lo Sviluppo *El Desarrollo del proyecto*

- Asset manager
 - ✓ Gestione strategica
 - ✓ Valorizzazione e studi di fattibilità
 - ✓ Vendita
- Project manager
 - ✓ Attuazione della Valorizzazione
 - ✓ Progettazione
 - ✓ Pianificazione e controllo
- Construction manager *gestión de la planificación*
 - ✓ Gestione della pianificazione
 - ✓ Work Breakdown Structure
 - ✓ Organizational Breackdown Structure

nen los (o) utilizades son menores + constantes debido a la profesionalidad

En Italia este sector está muy especializado por un profesional para cada etapa y gestión. No hay un profesional que abarque todas las gestiones, sino a 'c/profs. hace lo que le corresponde.

Perchè la scelta su Desio

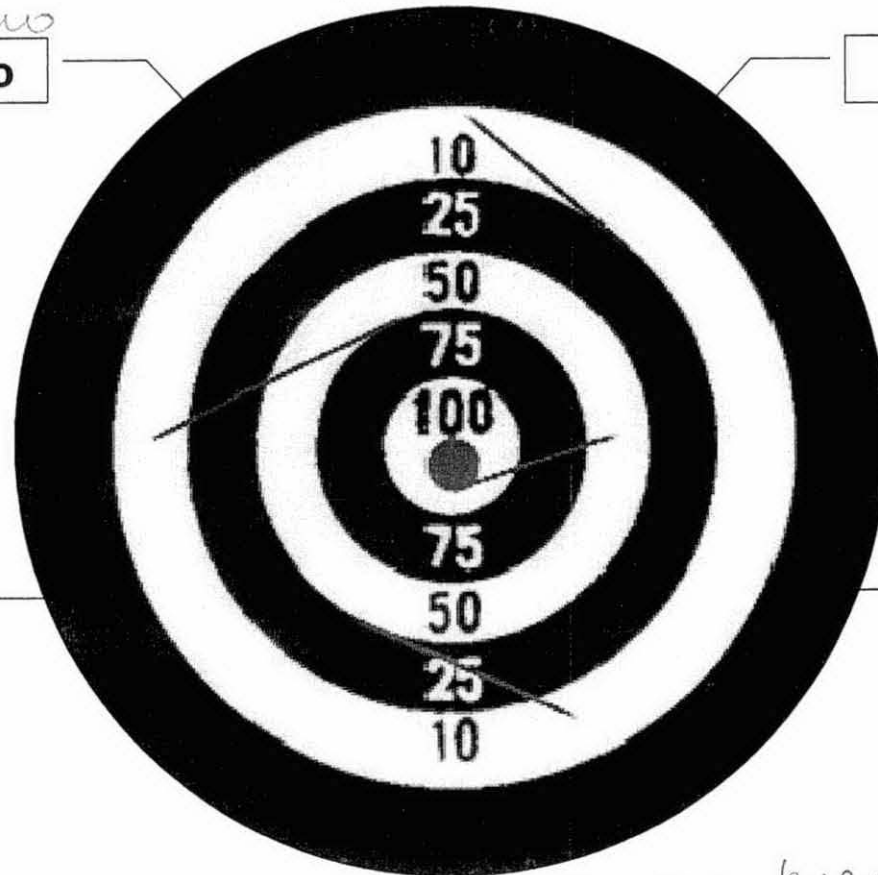


Para cumplir marca se define: p

① *dentro del territorio*

Nel nostro territorio

Area Dismessa

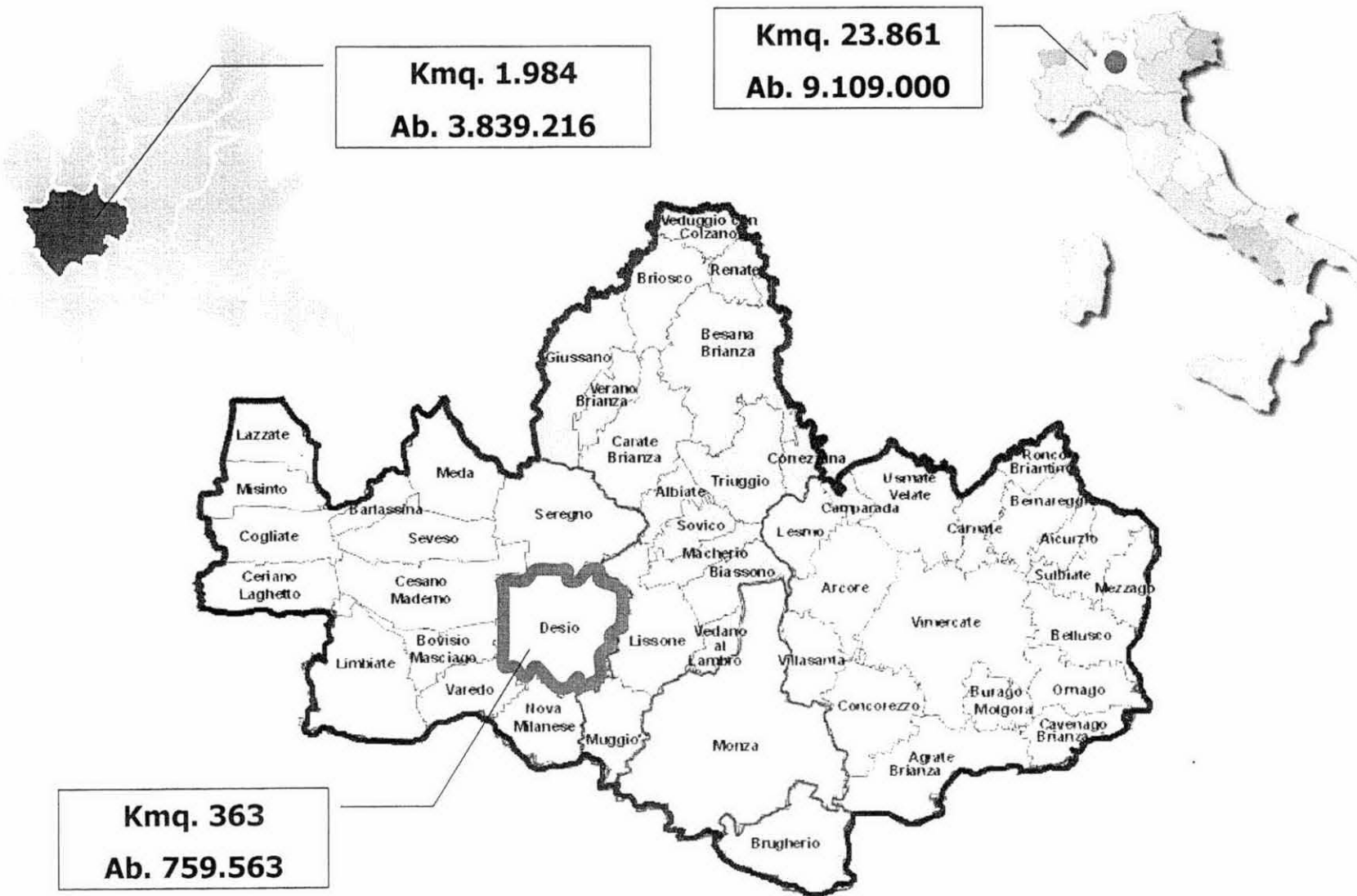


Crescita Aziendale

Area Famosa

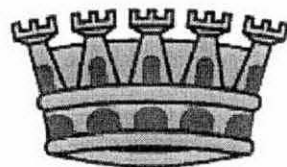
se elige participar en una región fuerte con buen mercado / trabajo

Localizzazione



Città importante

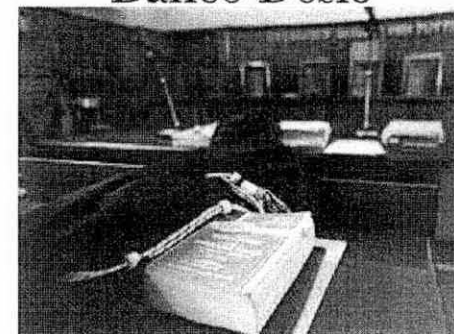
A Addamiano

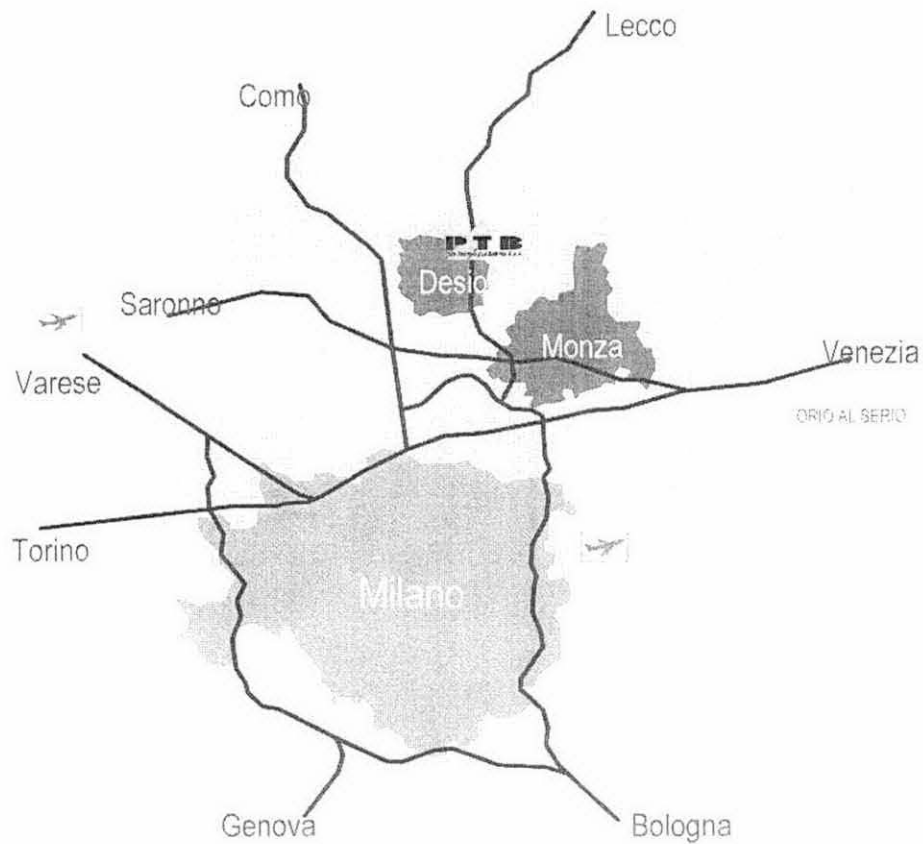


*Città complete,
e importanti*



Gruppo
Banco Desio





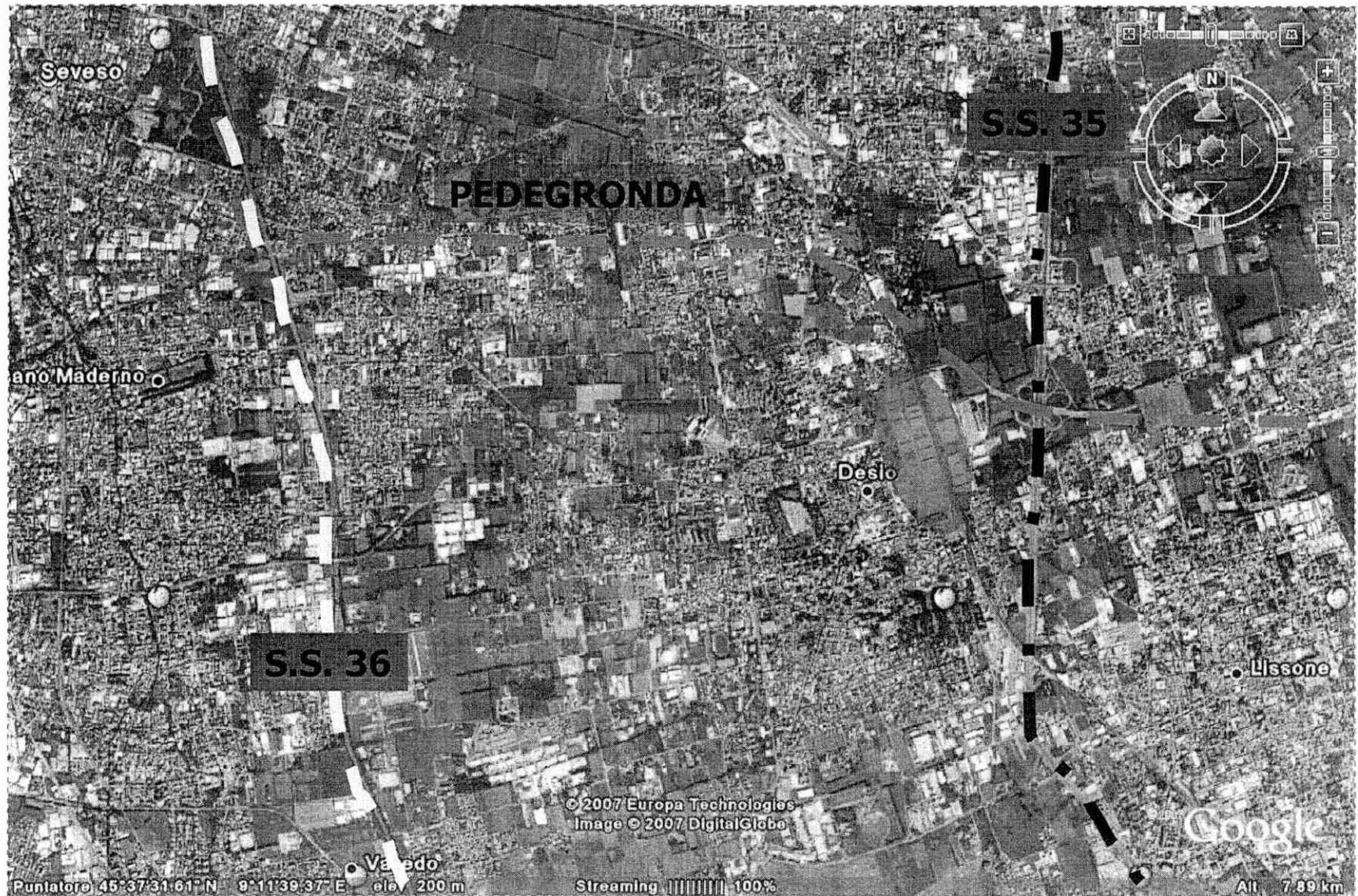
In auto:
da Milano 19 Km in 22 minuti
da Monza 10 Km in 15 minuti
da Como 31 Km in 44 minuti
da Lecco 33 Km in 30 minuti
da Bergamo 50 Km in 40 minuti

Agli aeroporti:
da Linate 27 Km in 27 minuti
da Malpensa 49 Km in 59 minuti
da Orio al Serio 50 Km in 39 minuti

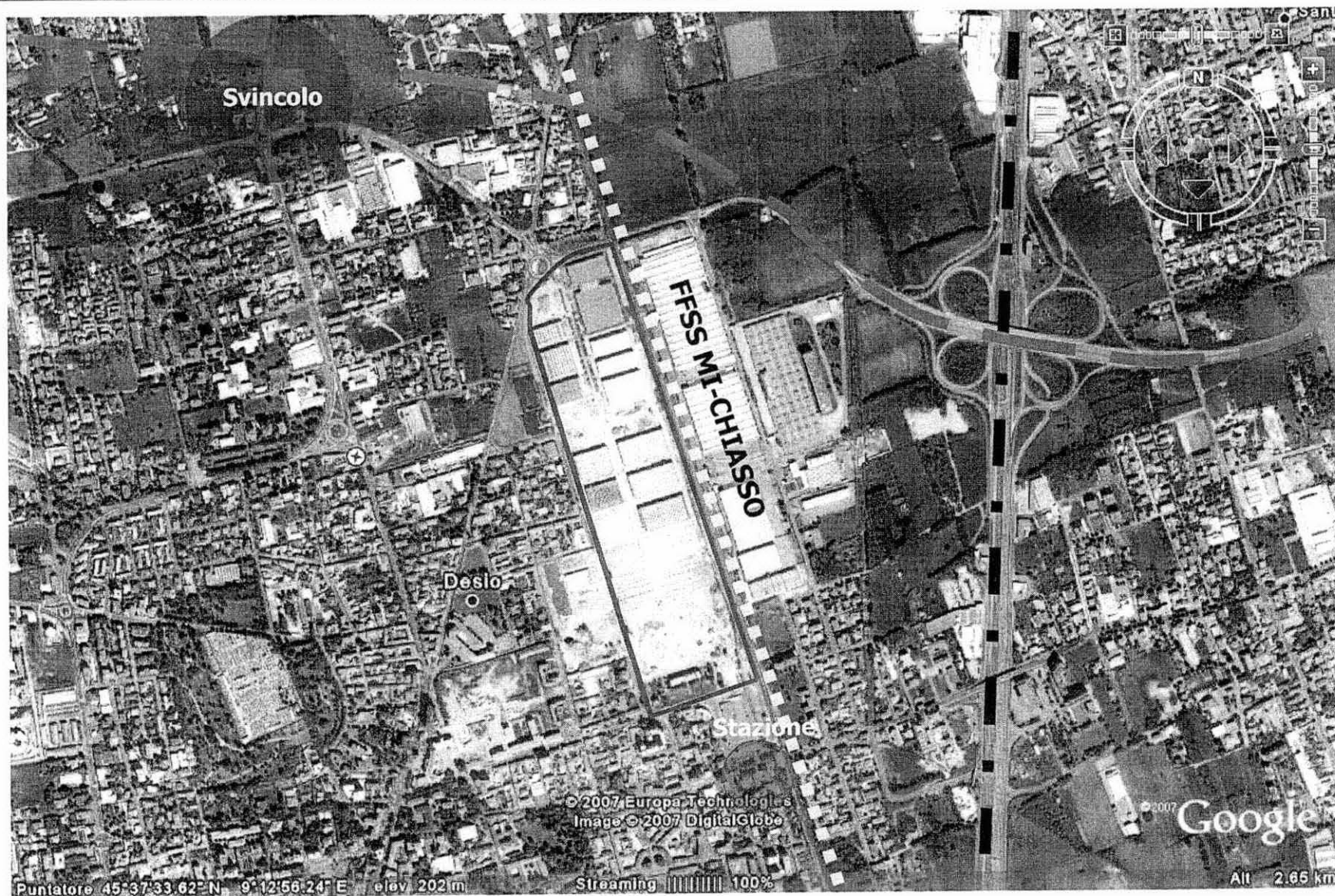
In treno:
da Milano Porta Garibaldi treni ogni
30 minuti

*Debe tener infraestructura y la gente
tener una buena conectividad*

Collegamenti stradali



Collegamenti e Trasporti



Dati dell'area



AREA **MQ. 280.000**
ACQUISTO NEL **2001**
INIZIO LAVORI **2002**
FINE LAVORI **2008**



l'analisi era un po' complicata però le logiche principali del progetto

Gli Strumenti Urbanistici



- **Variante al Piano Regolatore Adottata**
- **Attuazione mediante n.2 Piani di Lottizzazione RU1/a – RU1/c**
- **Destinazioni:**

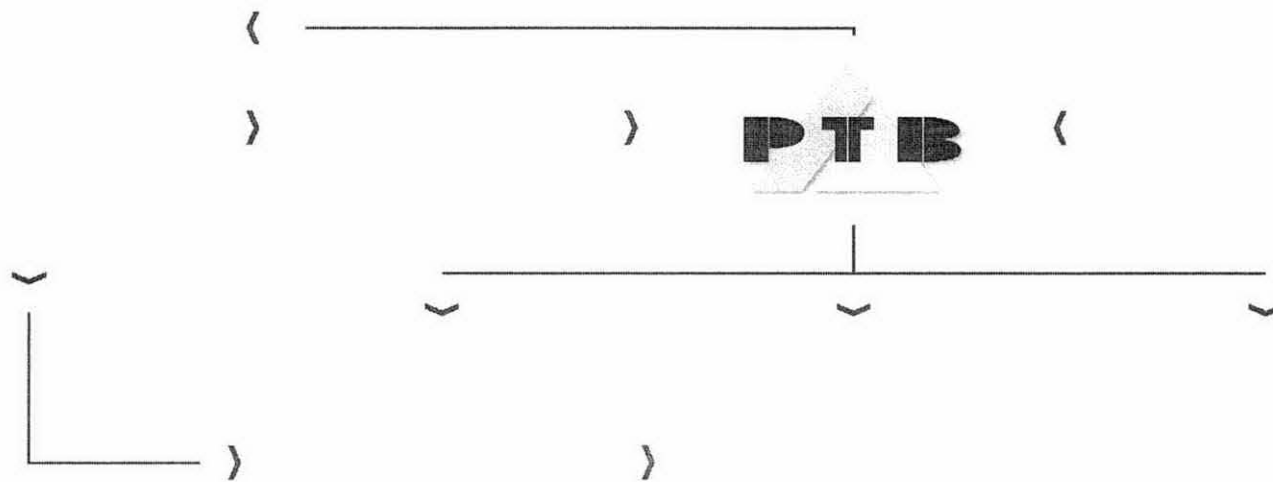
RU1/a:

- 1. Mq. 135.000 di Slp produttiva con esclusione delle attività insalubri di 1[^] classe;**
- 2. Possibilità di logistica entro il limite di mq. 40.000;**
- 3. Mq. 5.000 di Slp Direzionale.**

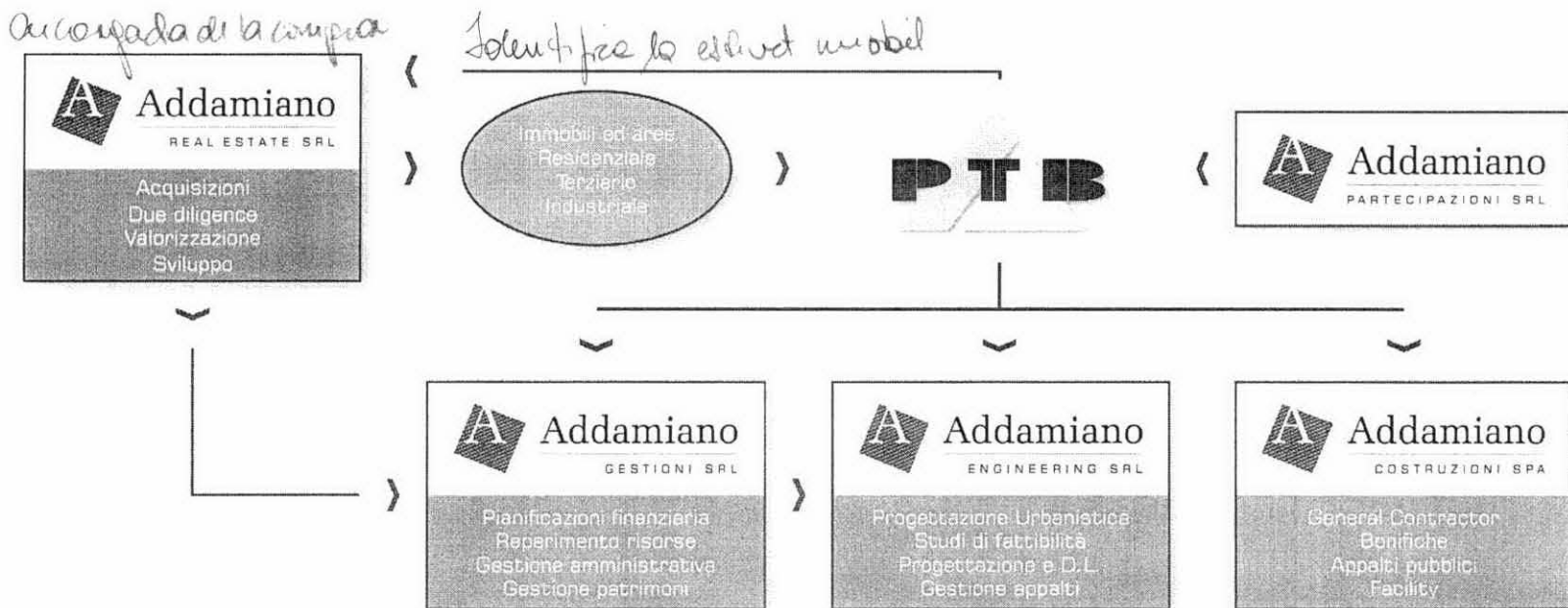
RU1/b:

- 1. Mq. 1.800 di Slp Commerciale, senza limite di vicinato;**
- 2. Mq. 3.200 di Slp Residenziale/Ricettivo;**
- 3. Mq. 4.000 di Slp Direzionale.**

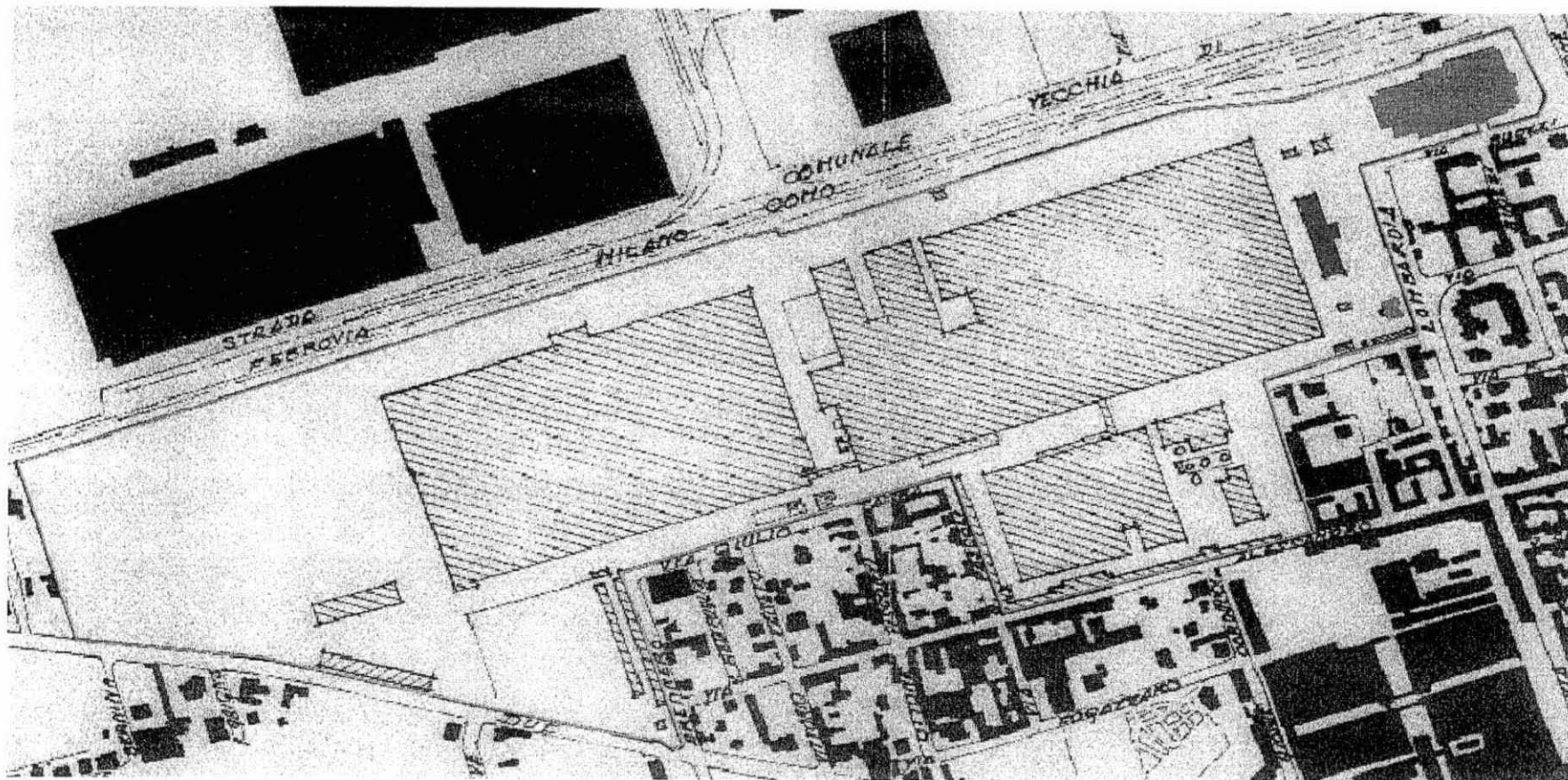
PER COMPLESSIVI MQ. 149.000 DI S.L.P.



Modello Operativo 2



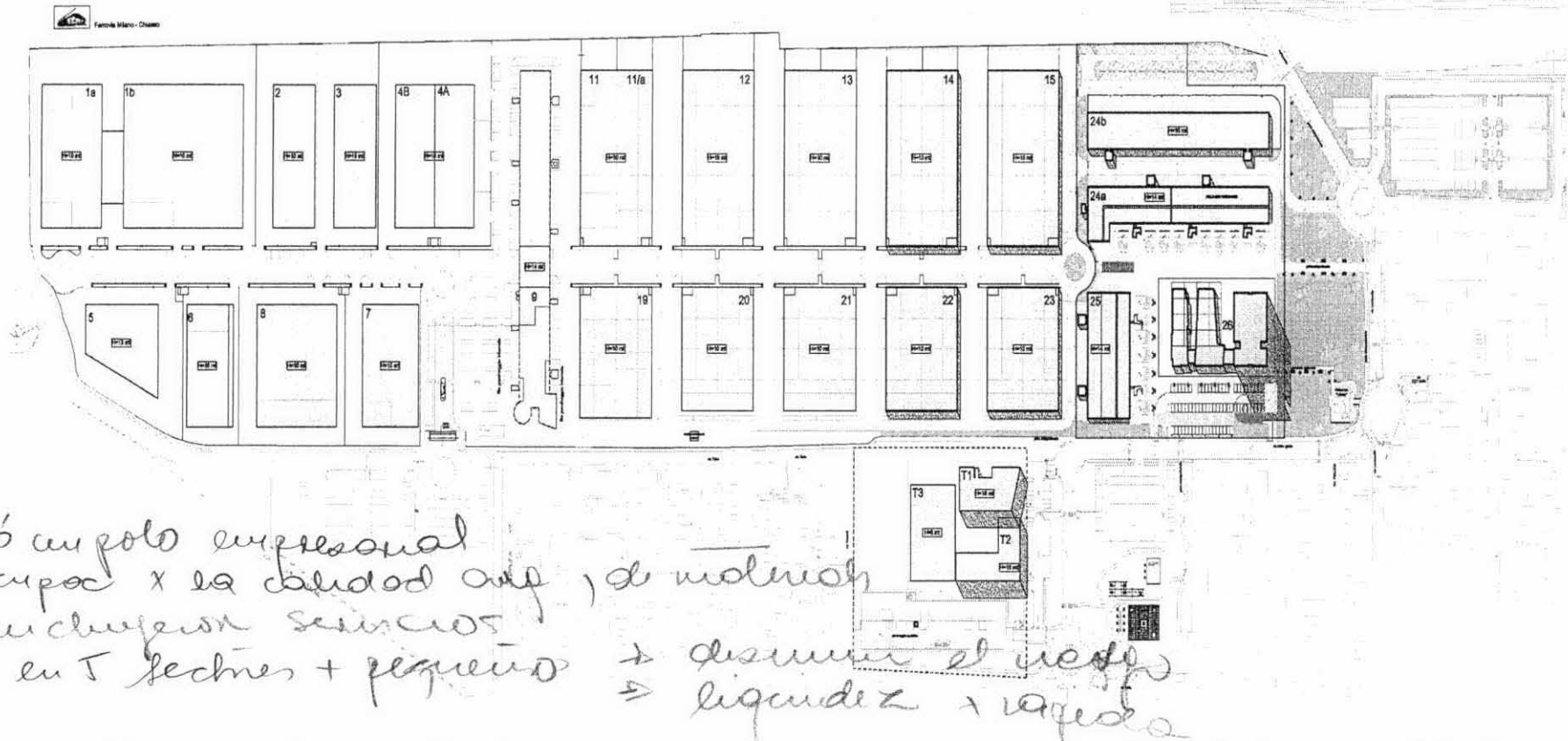
Non 9 empresas, mas pero diversas entre si son autarquias muy especializadas de sus propios negocios



Trading, con cessione ed alienazione dell'area in blocco o per blocchi parzializzati.

*Dopo la strategia → 1° vendere i spazi nuovi
2° Reabilitare i costruiti edili*

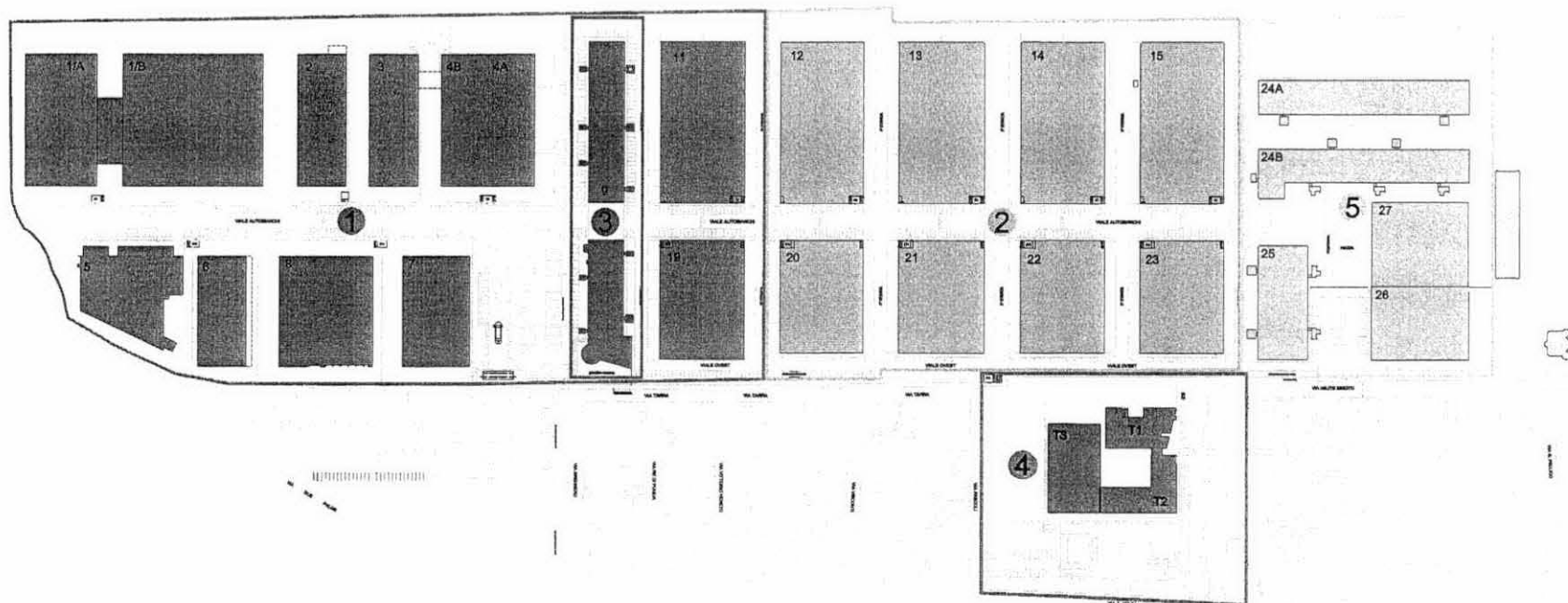
Strategia finale



- Un comparto organizzato
- Unico accesso
- Qualità architettonica
- Qualità costruttiva

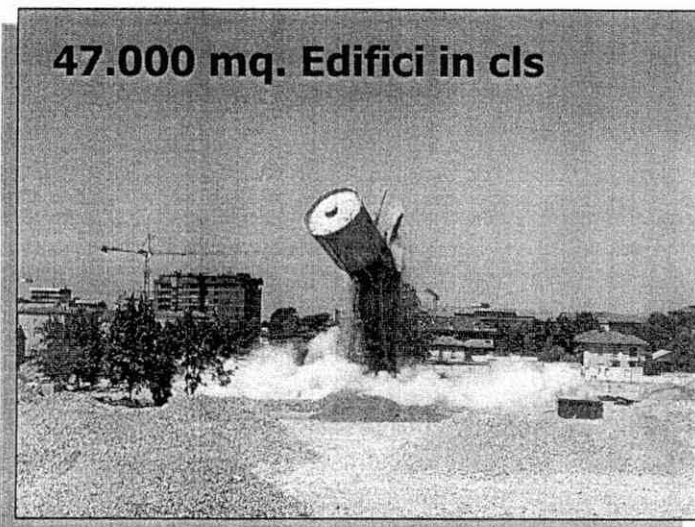
- Parcheggi utenza residente
- Spazi privati per stoccaggio
- Viabilità interna funzionale
- Controviale di collegamento²¹

Divisione in Sub Comparti

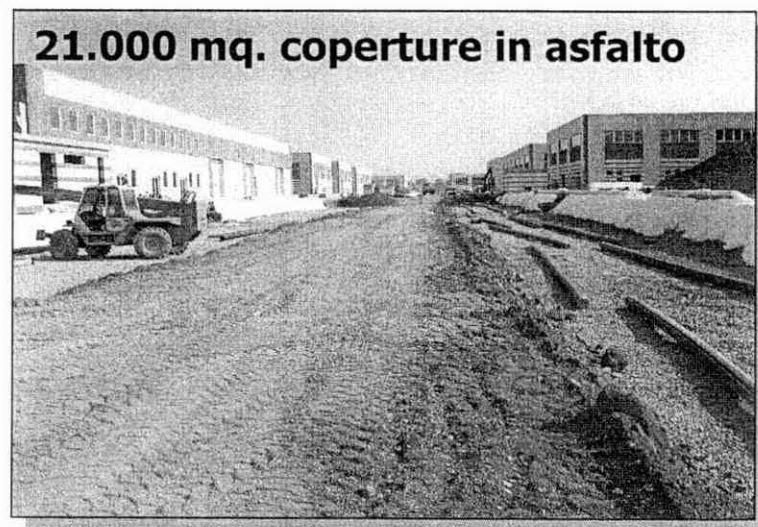


1. **Lotto 1 – Edifici Industriali per aziende medio-grandi con aree recintate**
2. **Lotto 2 – Edifici Industriali frazionabili da 360 mq. con aree private non recintate**
3. **Lotto 3 – Edificio produttivo con laboratori e spazi per servizi comuni**
4. **Lotto 4 – Edifici ad uso Commerciale, Direzionale e Residenziale**
5. **Lotto 5 – Polo di Eccellenza Edifici con mix funzionali, Produttivo, Direzionale, Terziario**

Le Demolizioni



*Boisfranc :
L'area po-
stata un
contaminata
con asbestos
cemento
(24)*

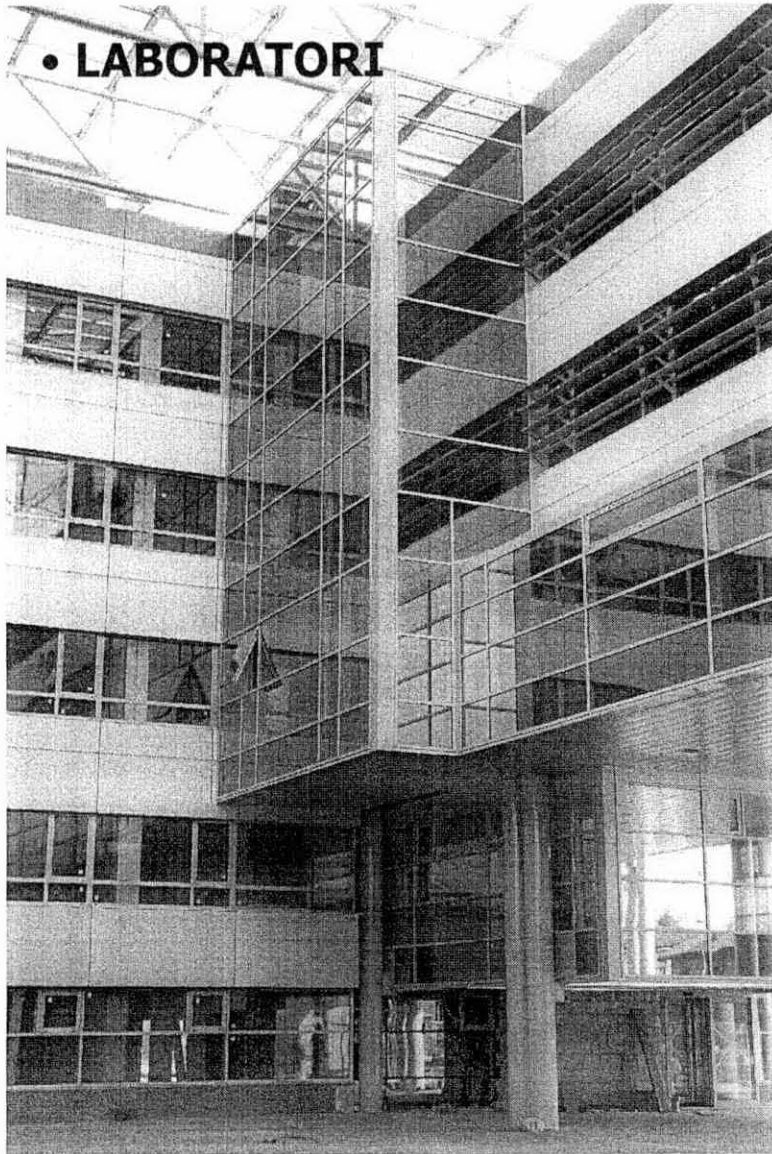


Edi con edifici nuovi

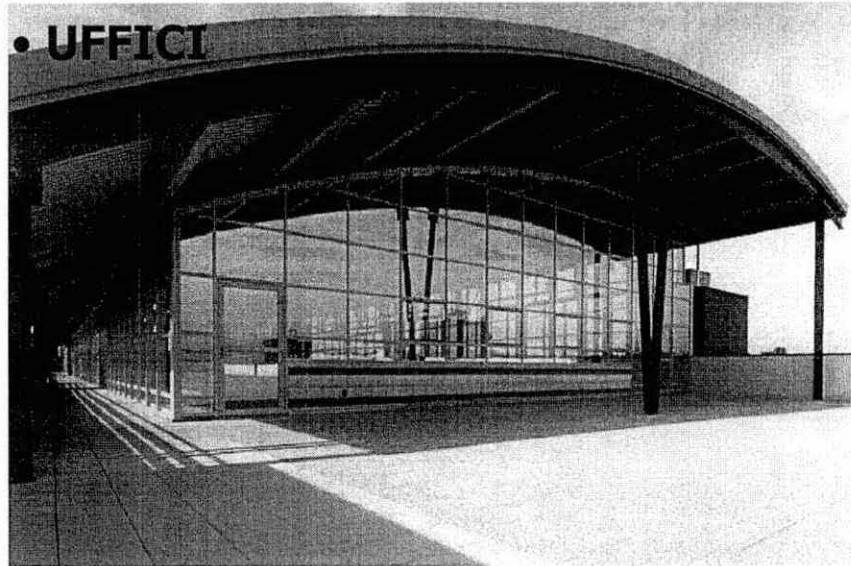
I Nuovi edifici



• LABORATORI



• UFFICI



• CAPANNONI



Il Polo Tecnologico Brianza



SUPERFICIE SVILUPPATA MQ. 151.000

PRODUTTIVO MQ. 119.000 – TERZIARIO. 28.500 – RESIDENZIALE MQ. 3500

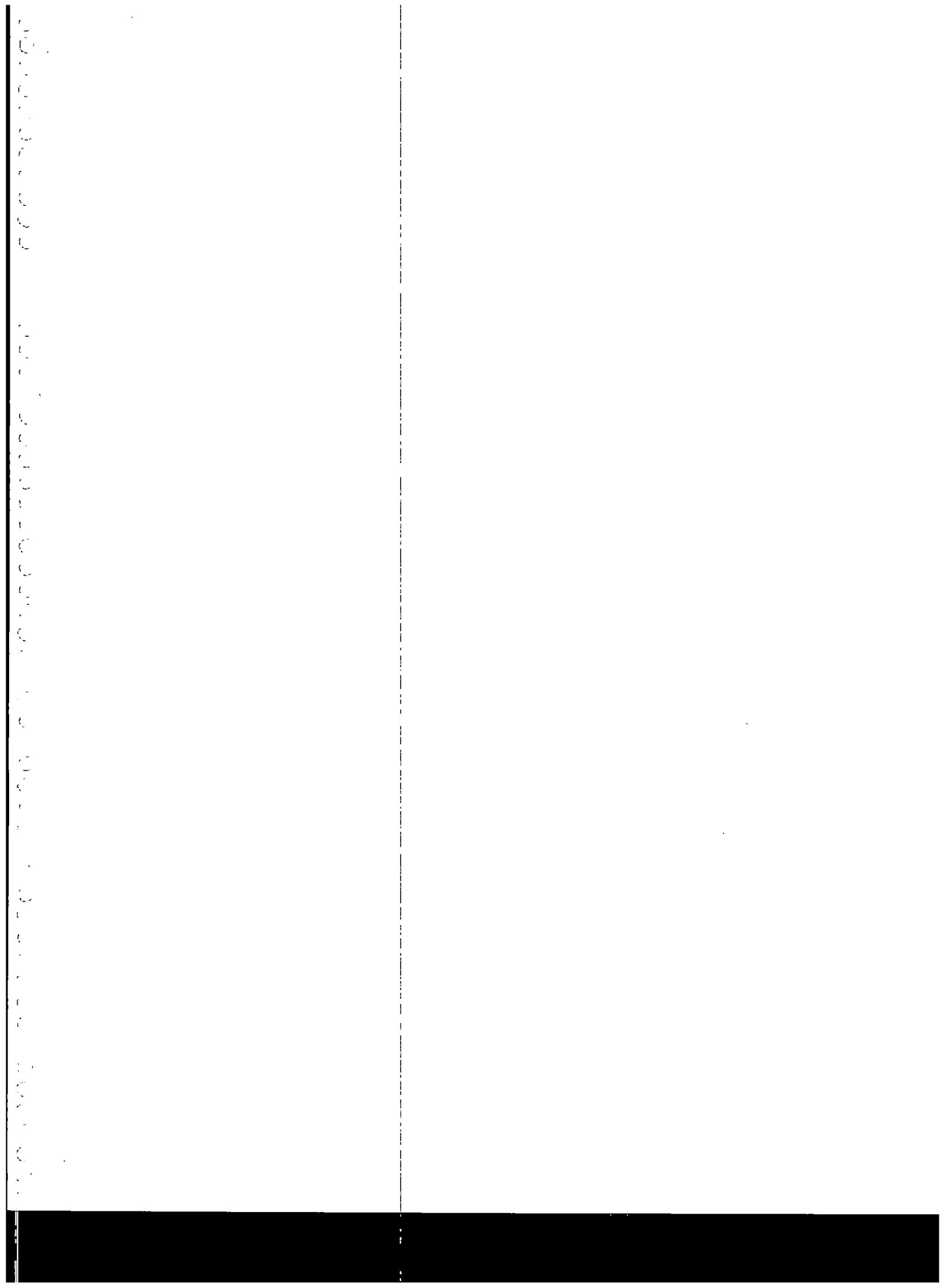
AZIENDE INSEDIATE N. 135

CON CIRCA 2.000 OCCUPATI

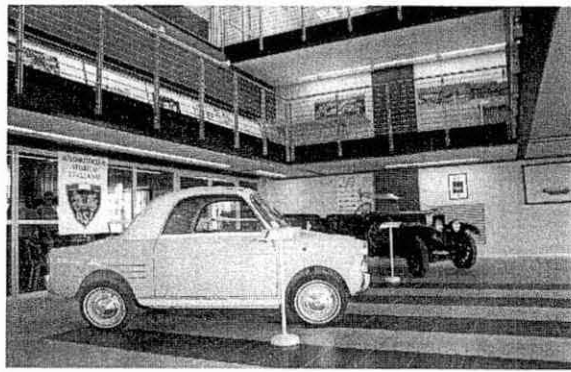
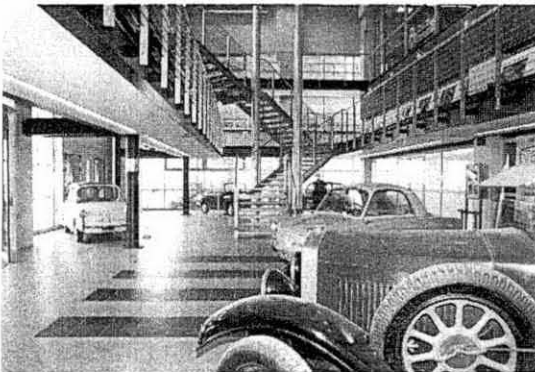
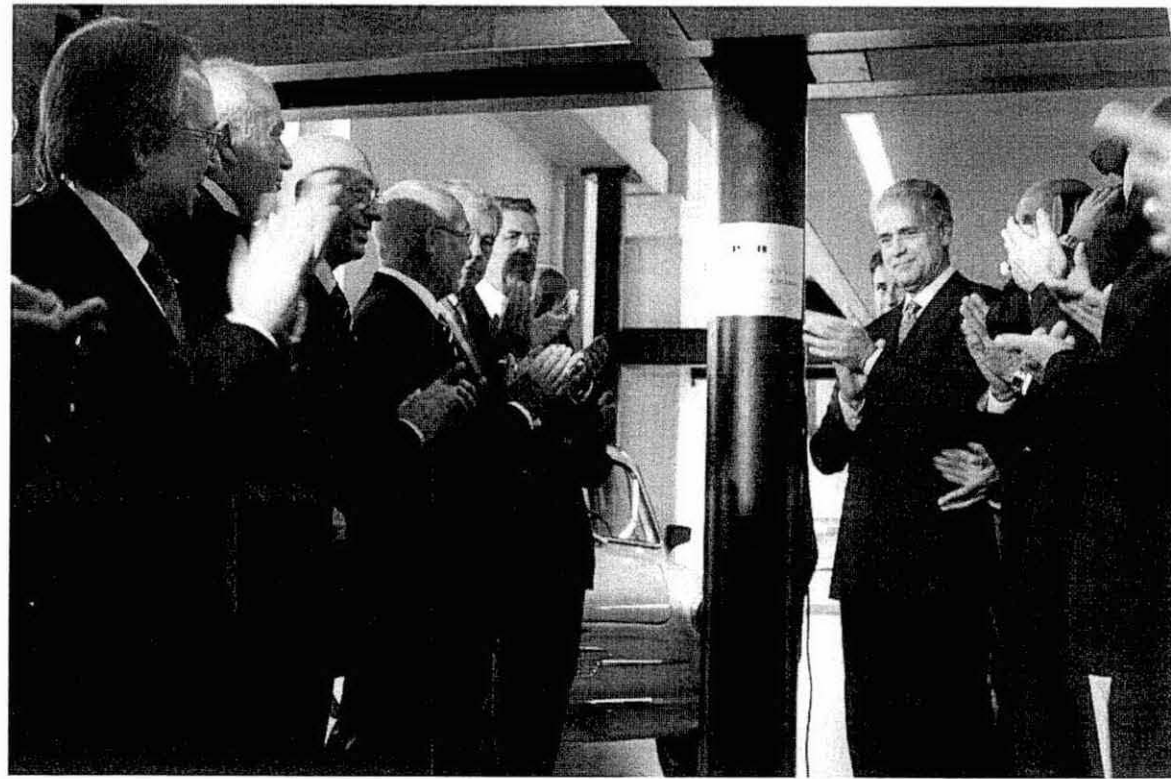
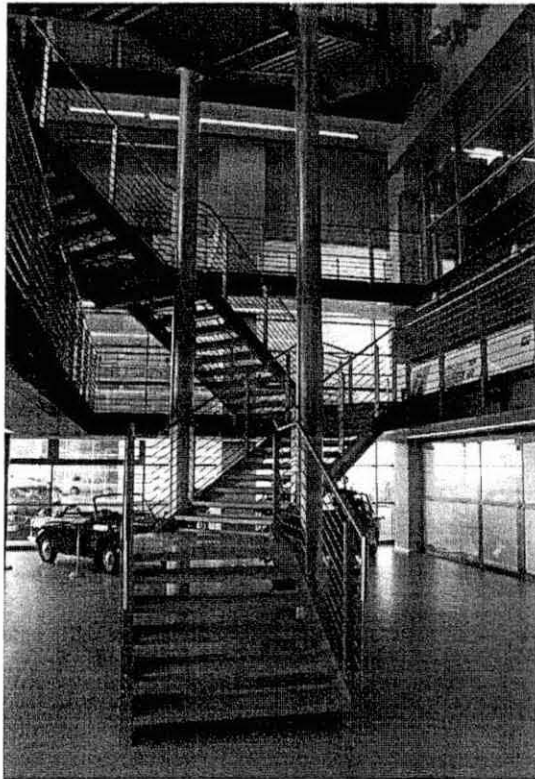




Il progetto di recupero urbanistico più importante della Lombardia



Il Museo



Il Polo di Eccellenza



lauto
stai
rod
l con
id col
e



Un nuovo edificio che contempla i criteri di eco sostenibilità, alte prestazioni con bassi fabbisogni e risparmi energetici.

Fine



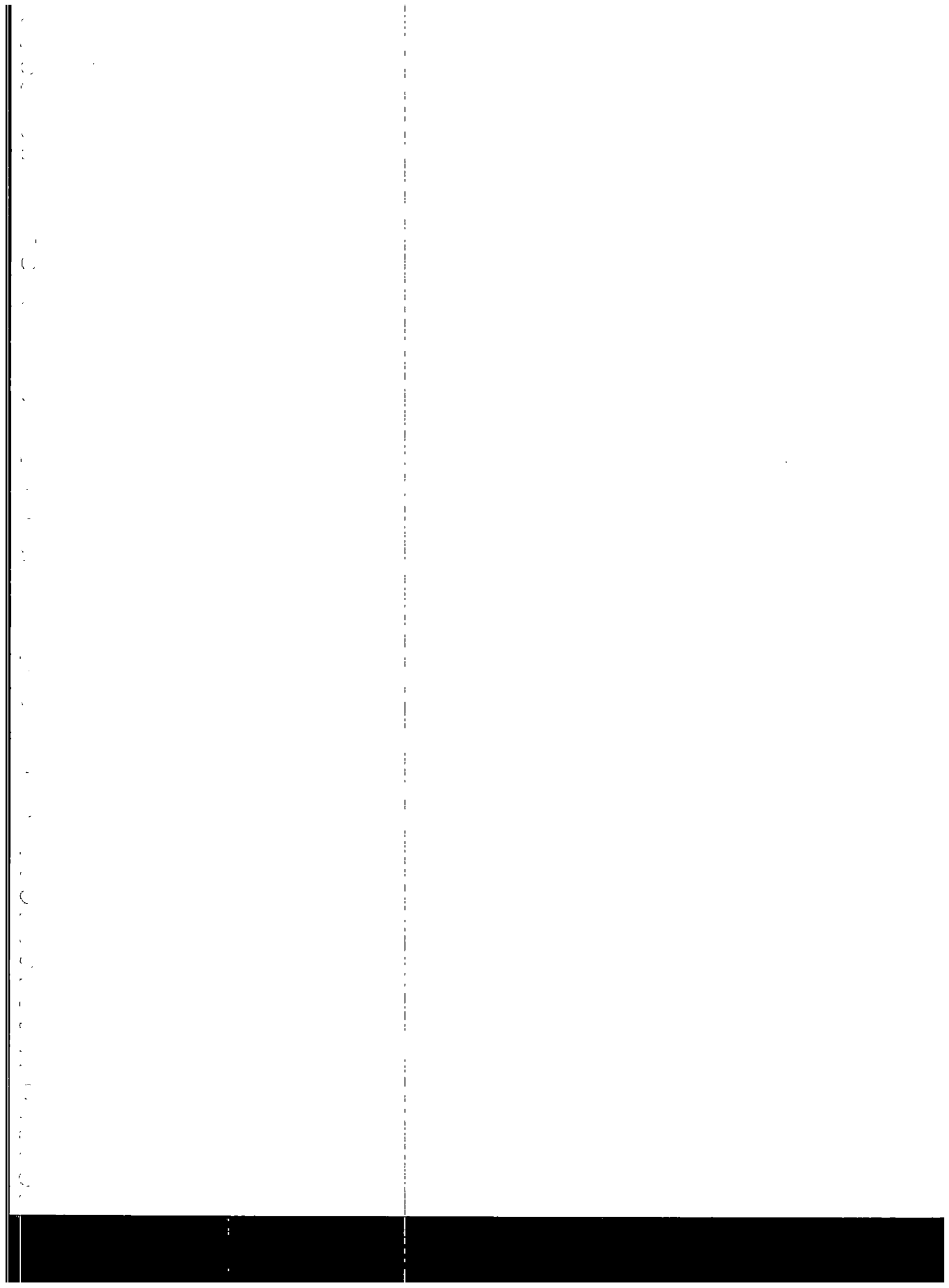
Edificio = di servizi, banche, guarderias etc



Eccellenza e professionalità nello sviluppo immobiliare

www.addamiano.it

info@addamiano.it

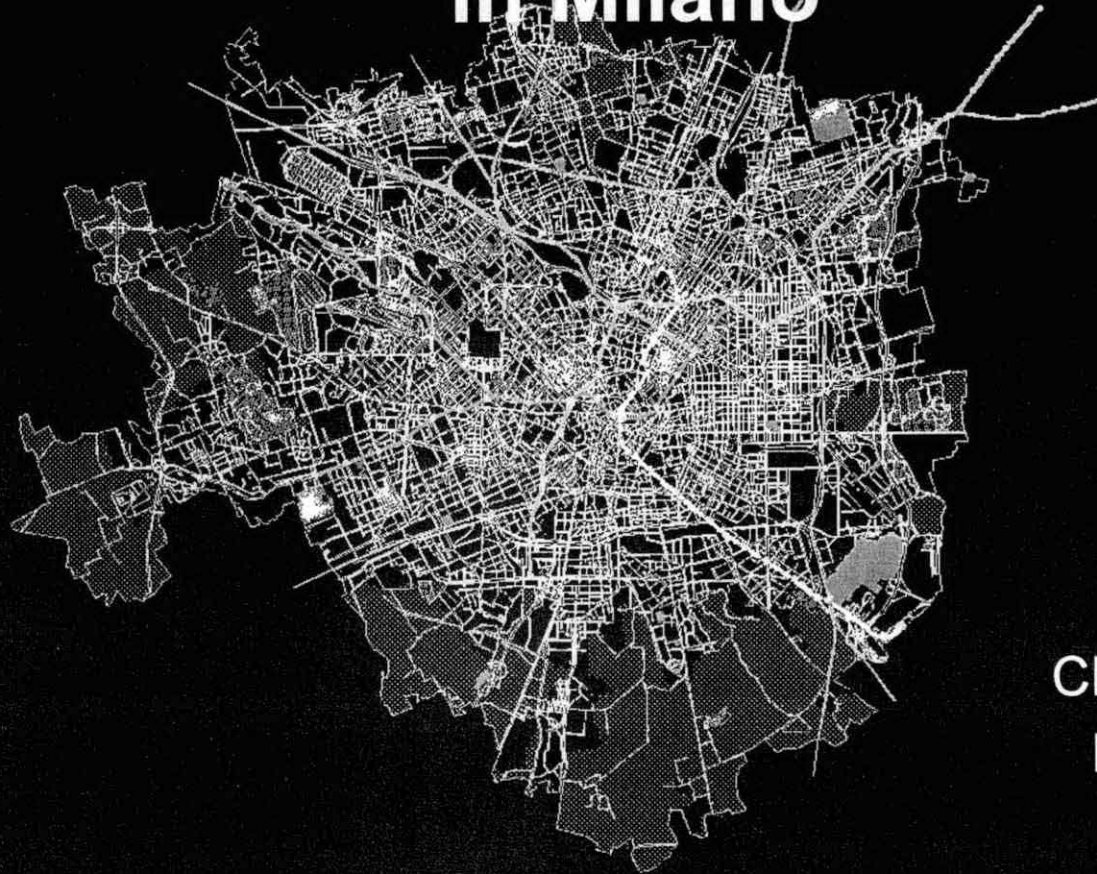


Comune di Milano

Settore Piani e Programmi Esecutivi per l'Edilizia

Milano

**Planning experiences and programs
in Milano**



Chile Delegation

May 23th 2007

Milano

Region Lombardia

- Inhabitants 9.400.000
- Surface 23.860 sqkm
- 20% of national GDP



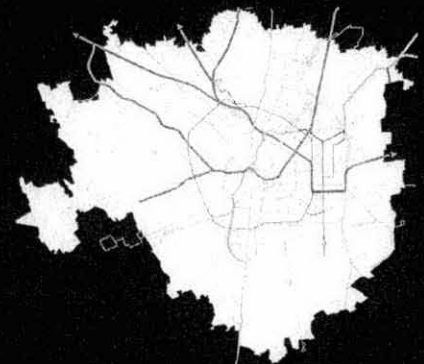
Province Milan

- Milan + 188 municipalities
- Inhabitants 3.800.000



Comune

- 9 districts
- 1.256.211 inhabitants
- Surface 181 sqkm



government

LAND USE PLAN

Zoning tool

Defines locations, uses, quantities

Last plan approved 1953

1st Variante generale 1980

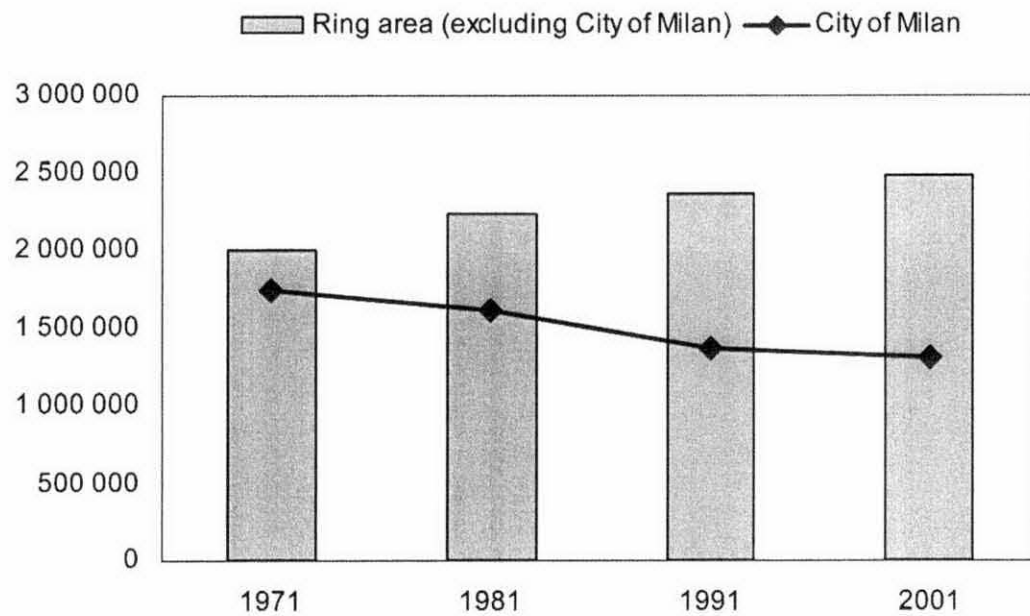
Several specific variations



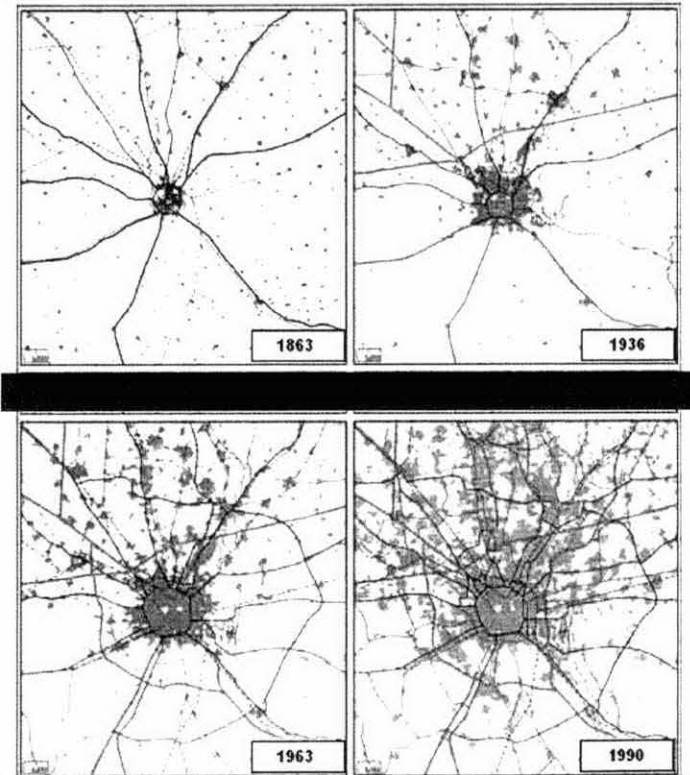
planning

Figure 1.5. Urban sprawl in the Province of Milan, 1971-2001

Unit: number of inhabitants



Source: Istat.



urban sprawl



industrial diemiss

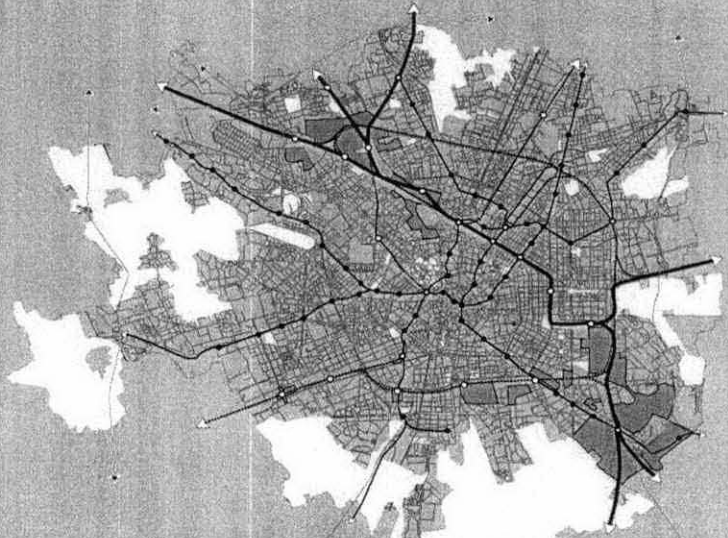
Complex Programs

From 1992 several national laws opened the way to new planning tools:

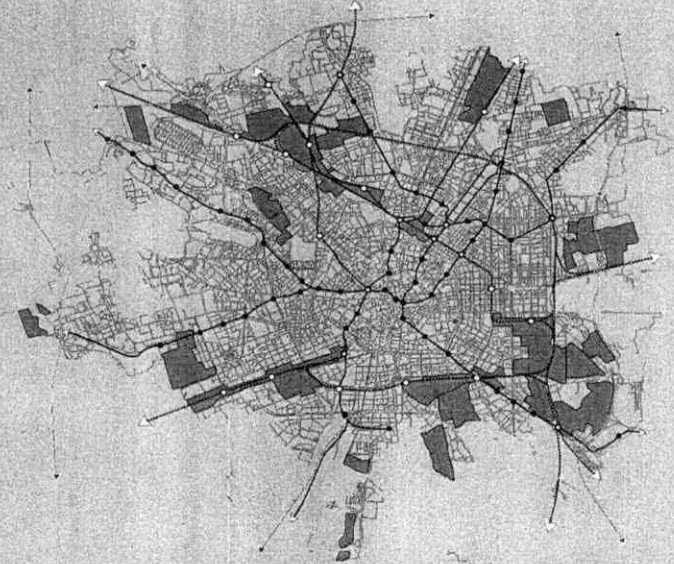
- PRIU (Urban Renewal Programmes)
- PRU (Urban Restoring Programmes)
- PRUSST (Programmes for the urban Riqualfication and Sustainable development)

all allowed to modify Land Use Plan rules

- recovery of the urban market
- many projects proposals
- return of the investors...



By-Pass Rail Project 1984

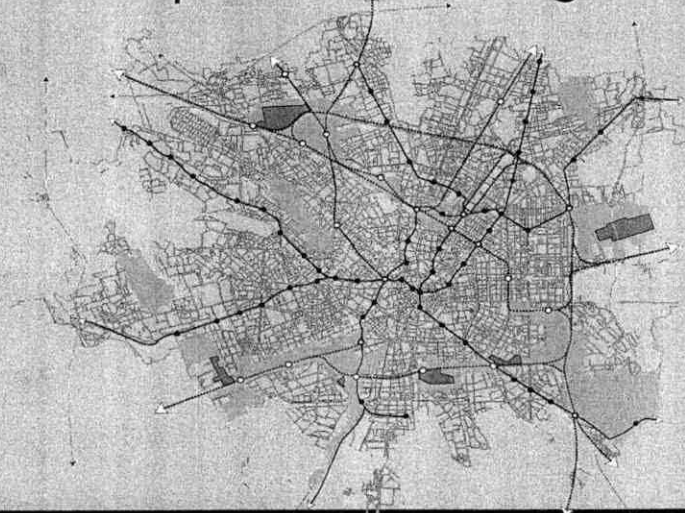


brownfield areas 1988

Nine Parks for Milan 1994



Urban Requalification Programs 1995

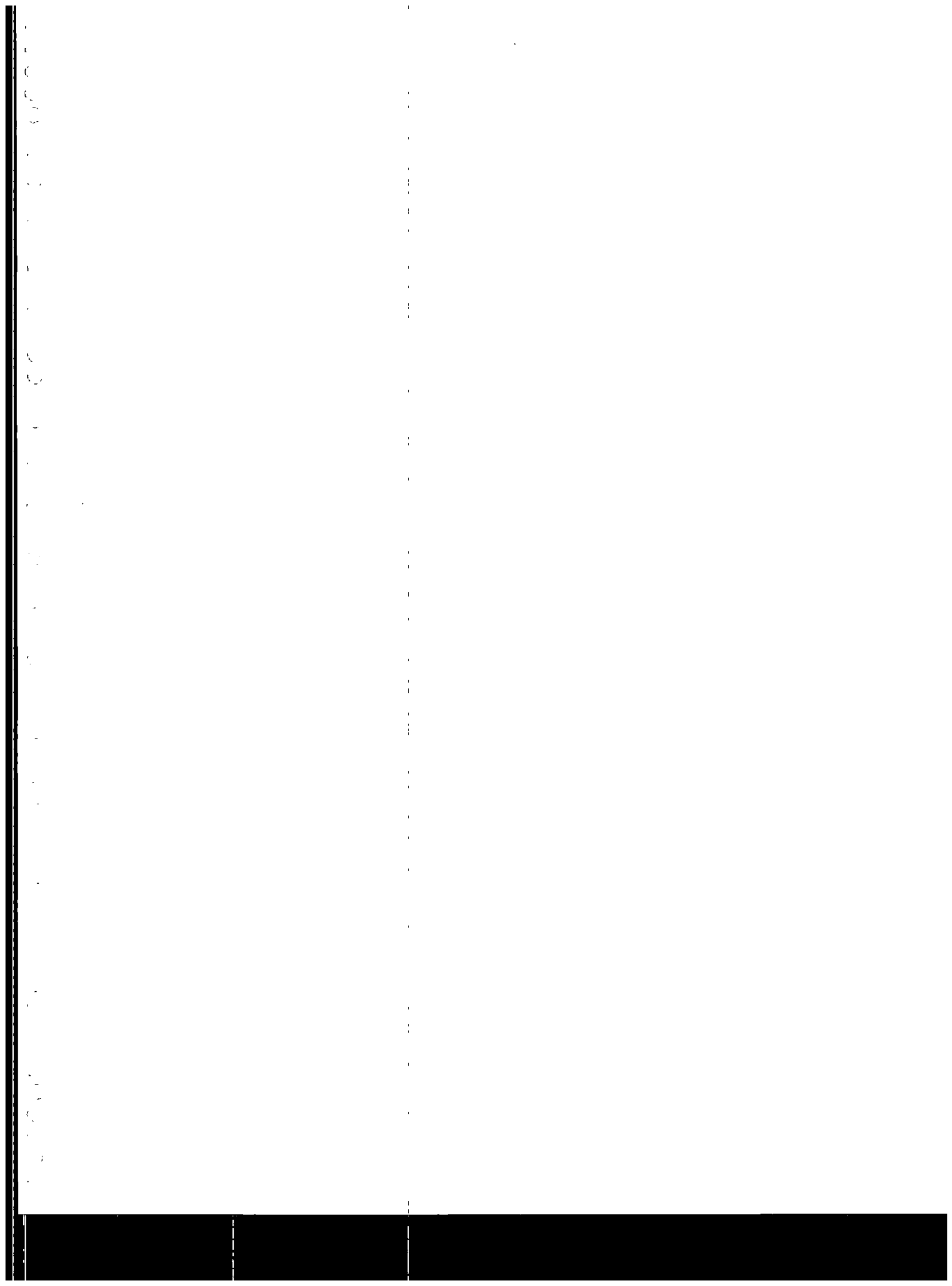


strategies

2000 - Strategic Framework Document

- New strategy for the city development
- Projects are led back to a general framework
- Back to 1.700.000 inhabitants
- Development must follow the main infrastructural axes
- It is possible to change the Land Use Plan
- New tool to promote private investments: Integrated Intervention Programmes (PII)
- Both public and private investors can present proposals
- Fixed rules but flexible margins of negotiation for both public and privates
- Shorter times of decision and implementation

P.I.I.



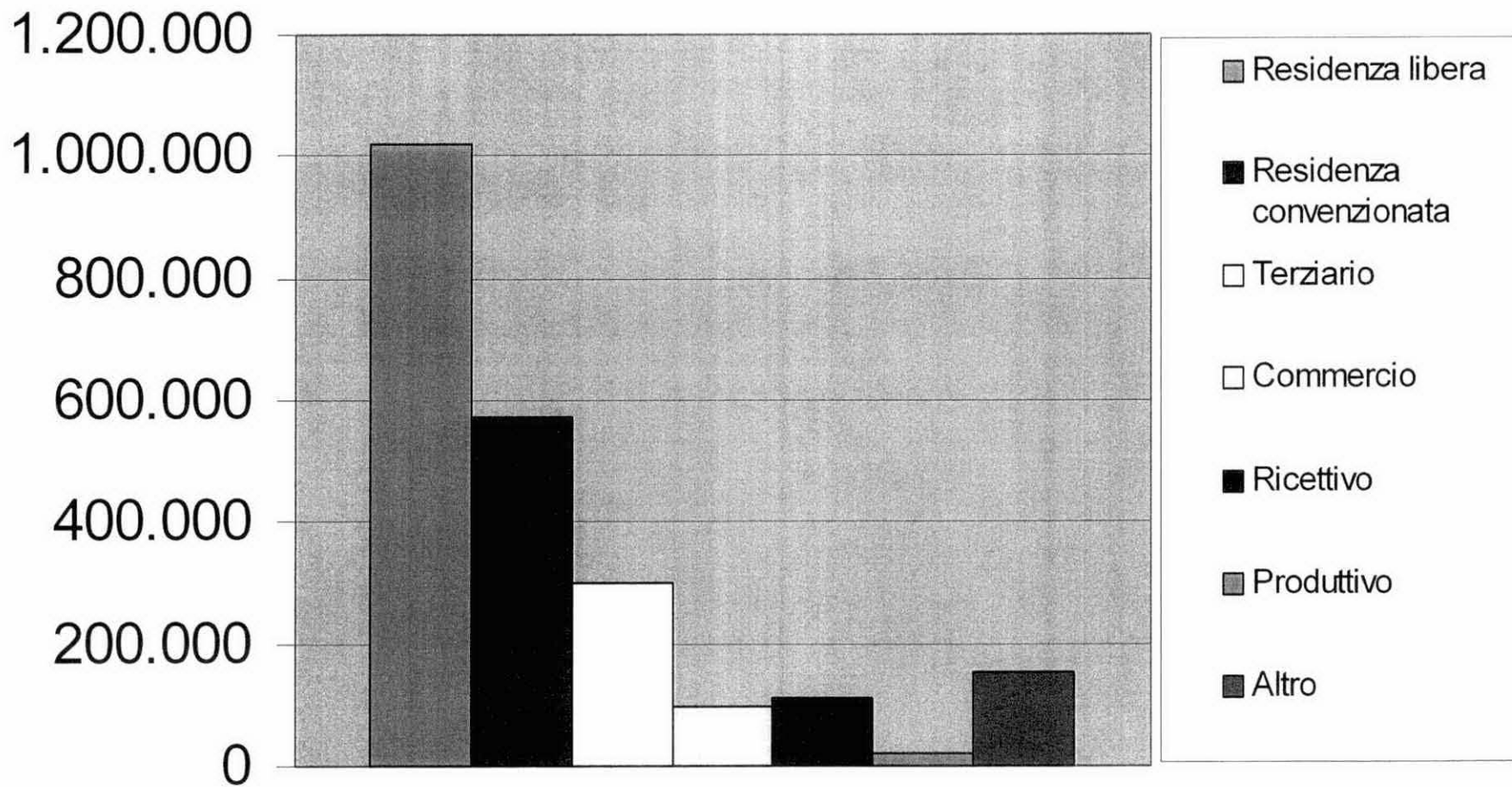
PII projects – 20.02.07

Proposte PII iniziali			
ammissibili (o in istruttoria)	21		367.046
non ammissibili, ritirate o non	33		757.546
Totale	<u>54</u>	mq.	<u>1.124.592</u>
Proposte PII definitive			
con convenzione stipulata	40		2.200.777
approvate	6		71.129
adottate	11		953.480
con istruttoria conclusa (CE, C	16		486.699
in corso di istruttoria	12		2.046.926
Totale	<u>85</u>	mq.	<u>5.759.011</u>
Totale ammissibil	106		<u>6.126.057</u>
Totale complessiv	139	mq.	<u>6.883.603</u>

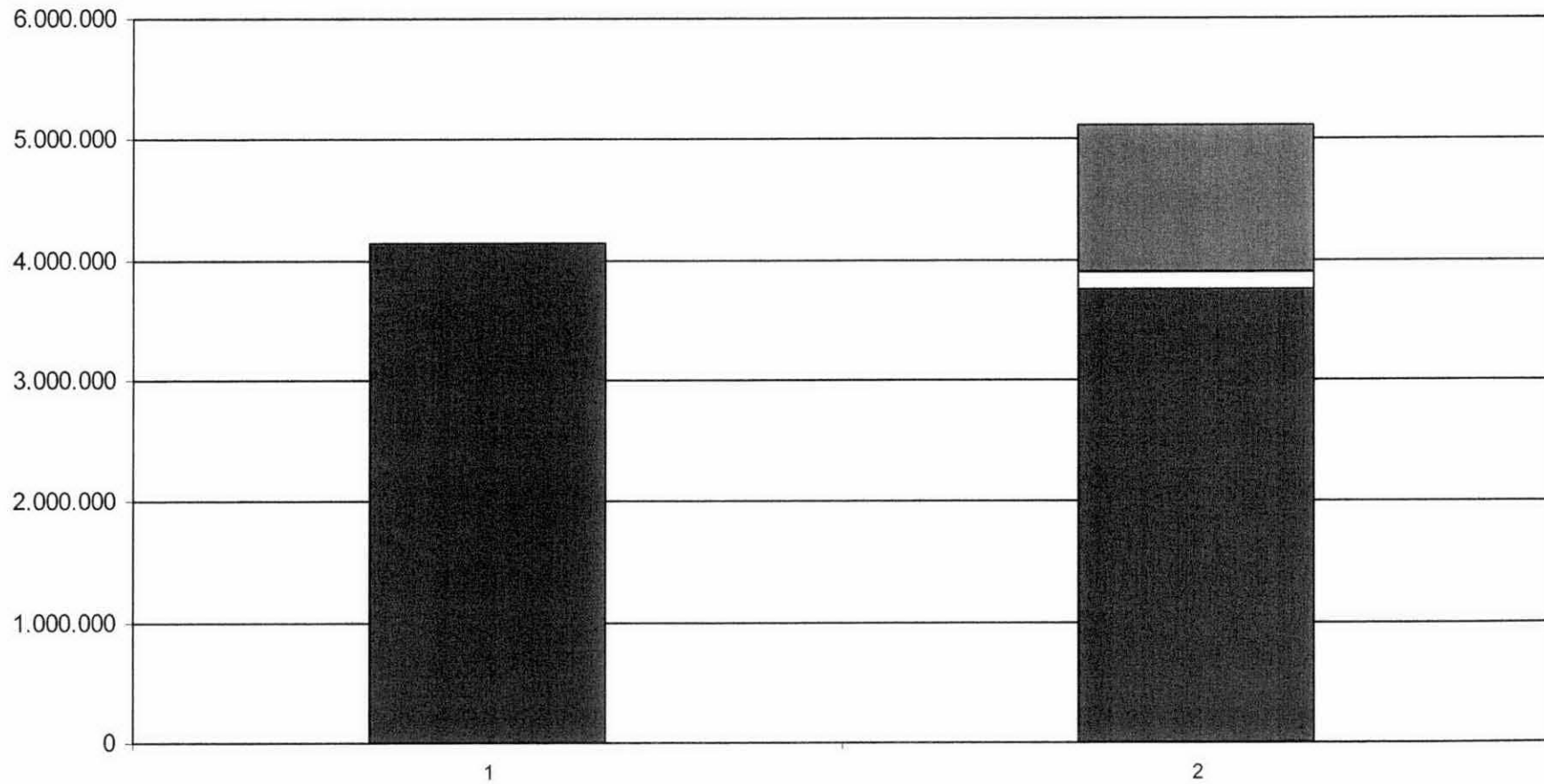
Global quantities

		Proposte iniziali	Proposte definitive	Totale
Superficie complessiva	mq	367.046	5.784.110	6.151.155
Superficie territoriale	mq	352.073	3.604.056	3.956.129
Superficie lorda di pavimento	mq	213.237	2.065.999	2.279.236
Standard - cessione/asservimento	mq	168.441	3.584.343	3.752.785
Standard - monetizzazione	€	3.757.223	14.497.754	18.254.977
Standard qualitativo	€	0	149.279.502	149.279.502
Oneri di urbanizzazione	€	18.495.825	202.358.926	220.854.751
Impegni aggiuntivi	€	0	141.192.036	141.192.036

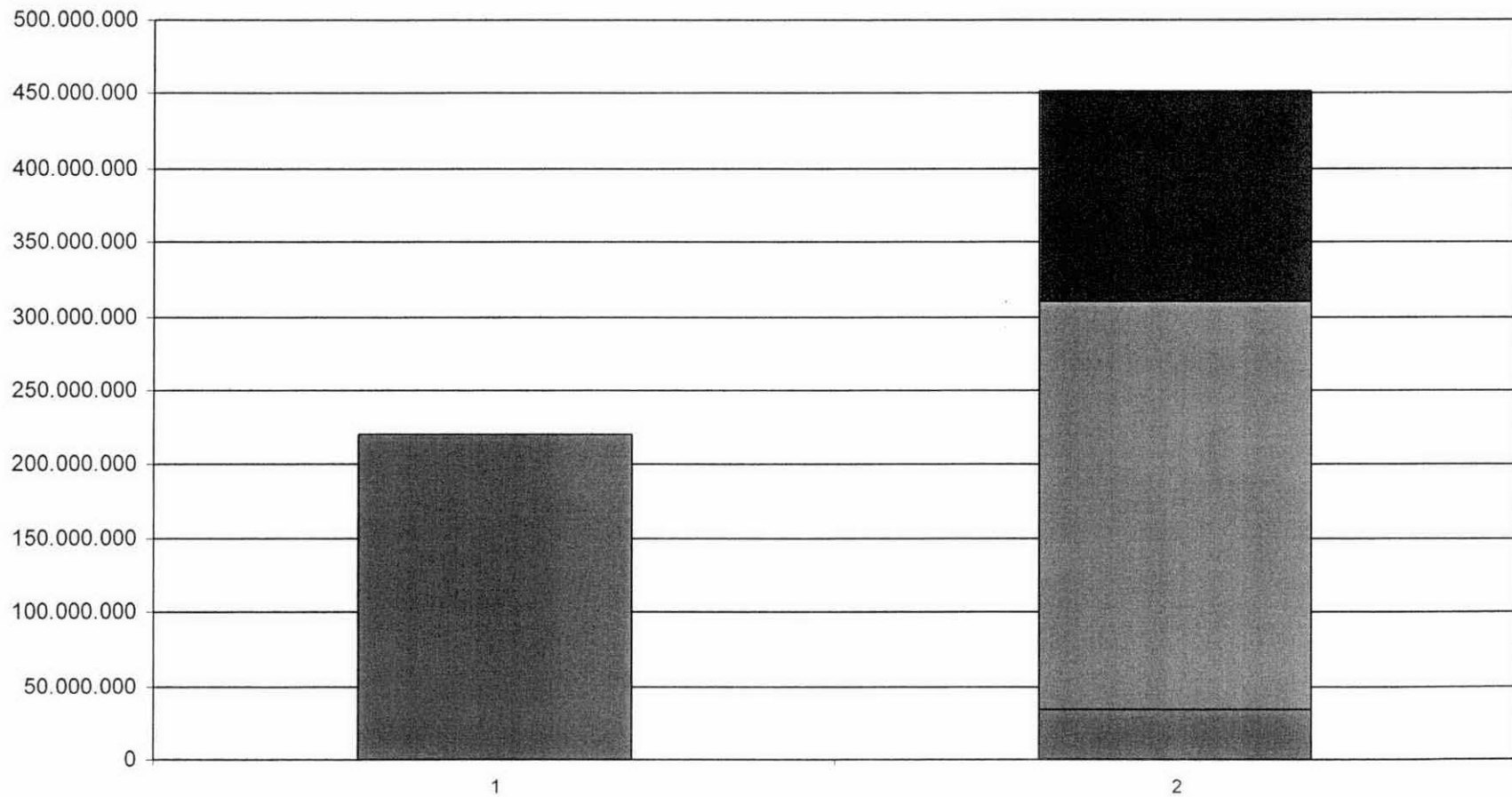
Quantities (mq floor)



Areas acquired for public uses (mq)



Public utilities (Euro)



the general plan





**Fair of
Milano
new
exhibition
center**

Fair city pole

City of Fashion

PII Marelli

City of Cultures

**PII Rogoredo Mcity
Congress Hall**

strategic projects



new fair site



old fair site

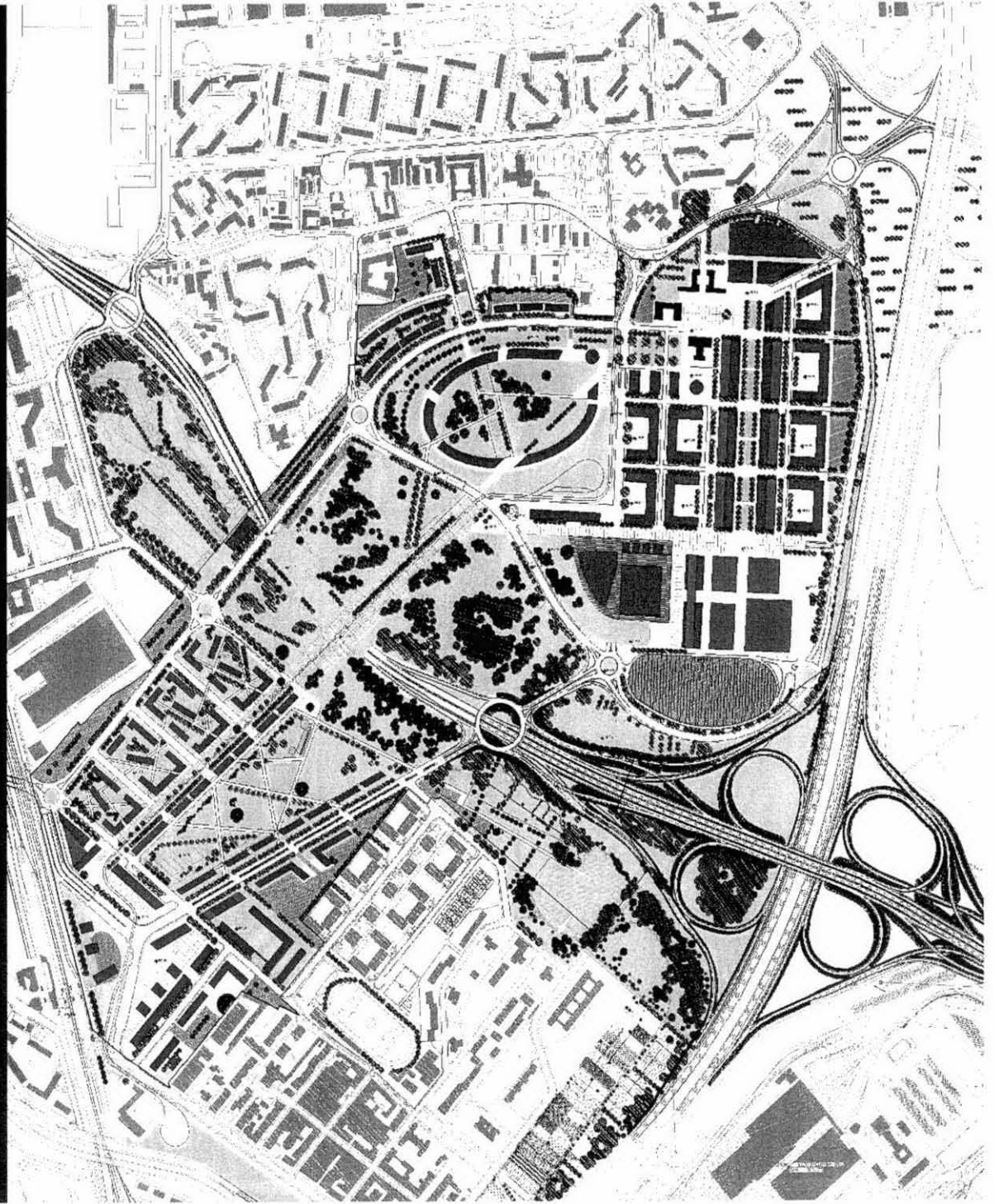


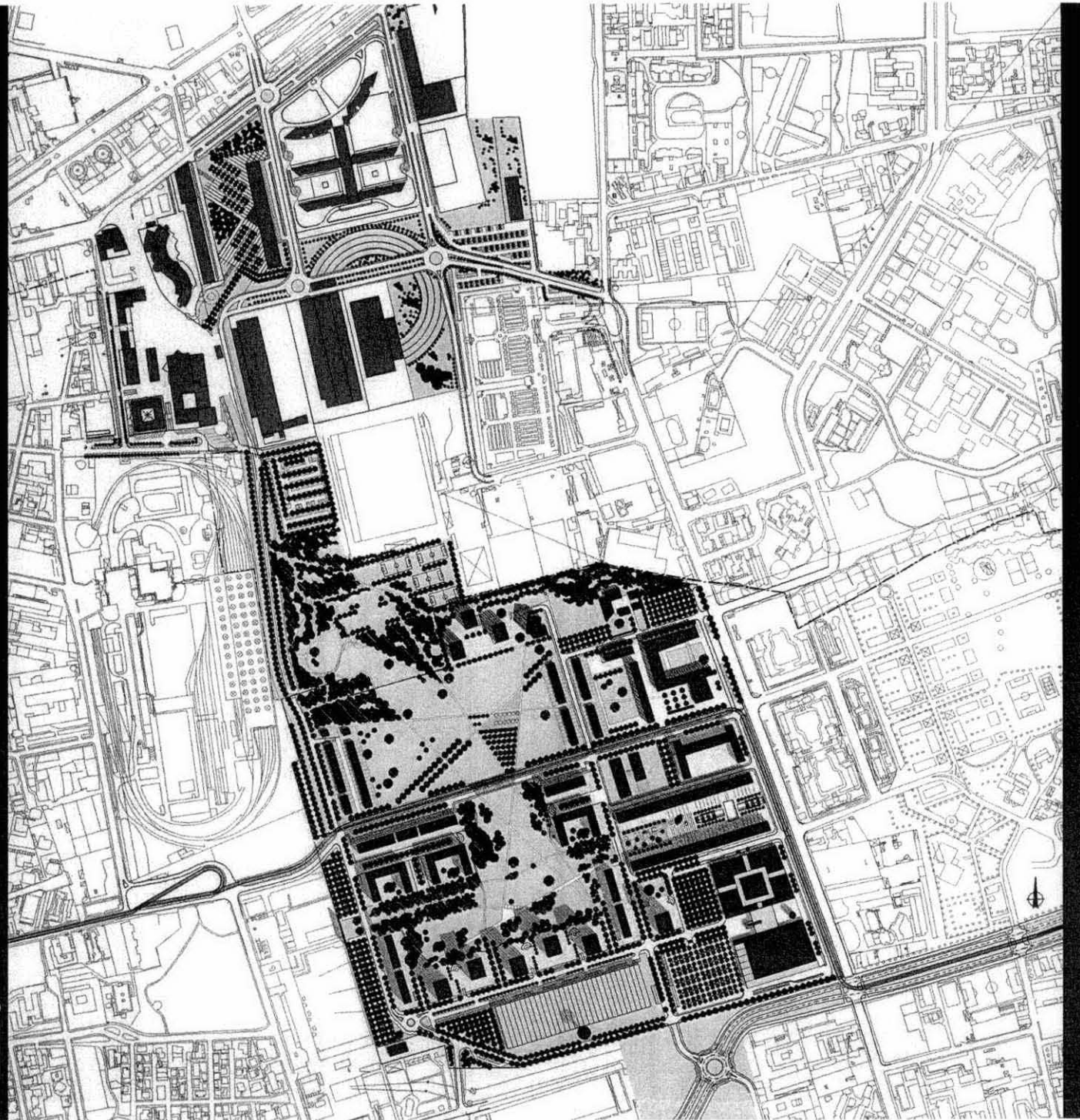
city of fashion



Regione Lombardia

PII Rogoredo-Montecity





PII Marelli



CAMARA DE COMERCIO
ITALIANA DE CHILE

3ª Edición Eire - Expo Italia Real Estate 2007, 22 – 25 Mayo, Milán

Eire se ha afirmado en un breve periodo de tiempo como el evento italiano dedicado al real estate*, tomando una posición de privilegio entre las principales ferias europeas e internacionales dedicadas al sector inmobiliario.

El crecimiento de un 27% en relación a las áreas de exposición y de un 24% en relación al número de visitantes presentes en la feria durante la última edición, muestran con claridad la utilidad que tiene para el mercado de esta importante manifestación.

EIRE constituye un espacio privilegiado para la administración pública así como para los propietarios de áreas o patrimonios inmobiliarios que tienen la necesidad de atraer operadores e inversiones italianas y extranjeras para los fines del desarrollo y de la recalificación territorial y urbana.

EIRE se presenta como el lugar ideal para las distintas empresas y operadores que buscan promover su propio know – how, presentarse y posicionarse en el mercado inmobiliario.

Algunos datos de la pasada edición:

- 333 expositores
- 29.370 m2 de superficie expositiva
- 12.436 visitantes/ operadores del sector presentes en la feria

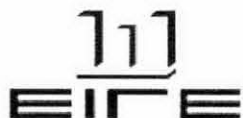
*Real Estate: de término anglosajón derivado de “real” = “bien” y “estate” = “inmueble”. Se usa para definir en su acepción más amplia al sector inmobiliario

LO QUE OFRECE EIRE 2007 A SUS VISITADORES:

- Importantes experiencias en términos de recalificación y desarrollo inmobiliario
- Posibilidades y oportunidades de inversión en las distintas ciudades italianas
- La transformación de los patrimonios inmobiliarios públicos y las más significativas experiencias realizadas en este segmento de mercado en el ámbito de la cesación del uso del patrimonio inmobiliario por parte del

Estado, de la valorización, de los procesos de financiarización y del encargo de los servicios de gestión a empresas especializadas

- Property Company y empresas especializadas que se formaron en Italia como consecuencia de las operaciones de spin off o de adquisición de patrimonios inmobiliarios a terceros
- Los resultados obtenidos a través de procesos de financiarización inmobiliaria realizados por entidades bancarias, fondos de inversiones, inmobiliarias e importantes grupos industriales
- Novedosas experiencias términos de gestión de los patrimonios inmobiliarios por cuenta de terceros (Property Management)
- Medidas y resultados conseguidos a través de los procesos de externalización de los servicios a edificios, organizaciones y personas, es decir, las formas más consolidadas de realización del Facility Management
- Empresas constructoras
- Realización de proyectos
- Sistemas de información
- Nuevas tecnologías aplicadas a los edificios



EXPO ITALIA
REAL ESTATE

la manifestazione

orari e servizi

padiglioni espositivi

contatti

pre-accredito online -
registrazione a Eire

magazine

links

staff

area visitatori

area espositori

area giornalisti

Iscriviti al sito

Exhibition Offices

Ge.Fi. S.p.A

Via Canova, 19

20145 Milano (Italy)

T. +39.02.31911911

F. +39.02.33608733

italiarealestate@gestionefiere.com

lingua / language
MEDIA PARTNERS

10 *CAVEDITORI*

CONTENT PARTNERS

Discover the
European
RE market

TOPLEGAL

PropertyEU

Click here



Area visitatori

dettag

Expo Italia Real Estate 2007

Date:

Da Martedì 22 a Venerdì 25 Maggio 2007

Luogo:

Fiera Milano – Padiglioni: 2-4 (adiacenze ingresso Metropolitana)

Ingressi:

Porta Est e Porta Ovest

Orari:

L'orario di apertura al pubblico è dalle ore 9.30 alle 19.00.

Ingresso:

Ingresso a pagamento, riservato ai soli operatori del settore.

Costo del biglietto:

204,00 € IVA inclusa

Modalità di pre-accredito:

È attivo il servizio di pre-accredito on line.

La possibilità di pre-accreditarci online rimarrà attiva fino a venerdì 11 maggio 2007 e permetterà di usufruire di uno sconto del 10% sul costo totale del biglietto (185,00 € IVA inclusa anziché 204,00 €), consegnando l'email di pre-registrazione in reception.

Verrà rilasciata una tessera, personalizzata con fotografia (scattata con la webcam presente in reception) valida per l'ingresso durante tutti i giorni di manifestazione. La reception sarà aperta da Lunedì 21 Maggio 2007.

Catalogo:

Il catalogo di Expo Italia Real Estate sarà disponibile presso la reception a partire dal primo giorno di manifestazione.



Mangiavacchi ing. r. spa

Costruzioni civili ed industriali

via Stendhal, 34 20144 Milano tel. 02.42297100 r.a. fax 02.48953717 e-mail:
info@mangiavacchi.it

Mangiavacchi ing. r. spa

Capital stock entirely paid up € 839.800,00

VAT number 00740350152

c.c. MI 408424 – Court of Milan company reg. 76068 vol. 2217 file
21

Founded in 1951

Activity

General contracting

Residential, tertiary and industrial buildings; restoration and
restructuring; purification systems

Real Estate Development

Conceiving, planning and carrying out real estate projects

Company Bodies

Chairman Mr Roberto Mangiavacchi,

Managing Directors: Messrs. Raffaello Borghi and Roberto
Mangiavacchi

Technical Management: Messrs. Raffaello Borghi and Roberto
Mangiavacchi

Employer – ex 626/94 e 494/96: Mr. Raffaello Borghi

Public Works Qualifications

cat. OG01 – Civil and industrial Buildings: **unlimited €**

cat. OS 22 - Waste water treatments plants: **2.582.285 €**
(S.O.A.: CQOP SpA)

Company History

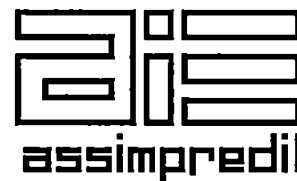
Founded in 1951, Mangiavacchi ing. R. SpA works in the civil and industrial construction sector both on behalf of private customers and public bodies.

It carries out its activity mainly in Northern Italy, with some exceptions such as the Somali Parliament at Mogadiscio (Somalia) in 1969-1971.

The company has always been appreciated by its customers for its technical skills and ability to establish relationships based on trust and honesty.

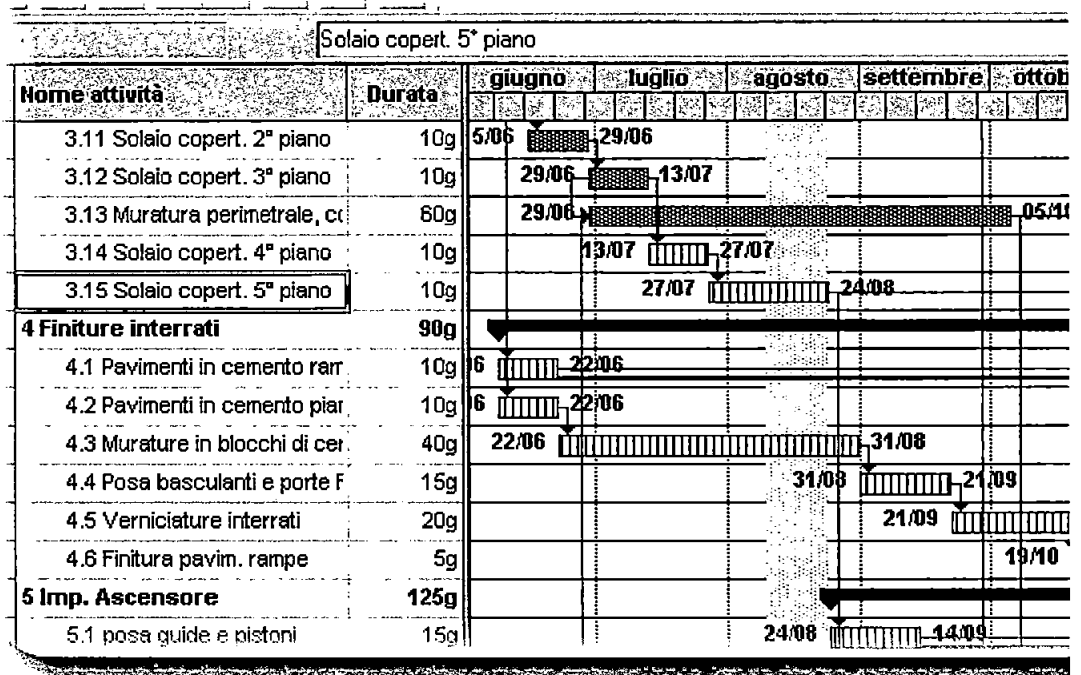
Quality Certification

The company has been awarded the Quality Management System certification, in conformity to ISO 9001 ed.94 standard.

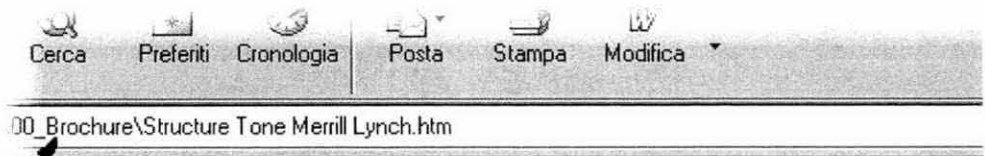


Project management

Particular attention is devoted to programming work using project management techniques.



Thanks to this ability Mangiavacchi ing. R. SpA is the ideal partner in all those cases where respecting deadlines is an essential element for the customer.



Merrill Lynch in Italy

After completing the fit-out of Merrill Lynch Regional headquarters in Milan, Italy, Structure Tone was praised in a letter by Geoff Mizen, the CEO of Merrill Lynch Capital Markets Bank. Frazier Pymne, Structure Tone's senior construction manager for Italy, was singled out for being "highly client focused."

The client was expecting to receive the building only 50 percent operational within four months of the start of construction. Construction expectations locally in Italy were that the project would take six to eight months. Structure Tone applied European/USA Construction Planning and Management methods, used Italian trade contractors and achieved 100% completion within four months (two to four months ahead of schedule).

[Return to Etched in Stone Newsletter](#)

The following is a page taken from Structure Tone's website, for whom we refurbished Merrill Lynch's headquarters in Milan.

The customer had initially forecast from six to eight months to complete the work we delivered in four months.

Other work we have carried out in particularly short periods of time include the Multiscreen cinema of Curno, on behalf of UCI, and Global Crossing Ltd's Point of Presence in Milan.

Safety and personnel Training

Company personnel and managers take part in periodic seminars and vocational training courses; moreover the two managing directors dr. Ing. Roberto Mangiavacchi and dr. Arch. Raffaello Borghi are contract professor for the construction engineering degree course at the Polytechnic of Milan.

Industrial safety matters are managed by Mr.Raffaello Borghi, that was chairman of the Territorial Joint Committee for accident prevention, hygiene and the working environment for many years in Milan and the Province.

Main clients

- Banca Profilo
- Beni Reali srl
- Bipiemme Immobili SpA
- CAP – Consorzio per l’Acqua Potabile di Milano
- Cerep Chiusa (Carlyle Goup)
- Chiabrera srl (Manuli Group)
- Consorzio Provinciale per il Risanamento Idraulico del Nord-Est Milanese
- Consorzio Provinciale per la bonifica delle acque e del suolo del sud Milanese
- Costacurta SpA - Vico
- Curia Arcivescovile
- Euratom di Ispra (Va)
- Farmaceutici Ravizza SpA
- Filcasa SpA
- Foroni SpA
- Gestimm SpA
- Global Crossing Italia srl (Global Crossing ltd)
- Gruppo Edile Milanese
- Hugo Boss
- Metropolitana Milanese
- Reale Mutua
- S.E.A. Società Esercizi Aeroportuali
- S.I.G.I. srl (Benetton Group SpA)
- S.W.I.F.T.
- SIBA spa
- UCI Italia
- Università Bocconi



0009998



338.926
C8223
2007
c.1

Cámara Chilena de la Construcción
Centro de Documentación

*Informe final: Proyectos de
Transferencia Tecnológica*

Sr. Usuario: Solicitamos devolver este documento
en la última fecha indicada

Fecha Dev.	Fecha Dev.	Fecha Dev.



AUTOR

TITULO *Informe final: proyectos de
transferencia tecnológica*

Nº TOP