



Milano, 19 aprile 2006

Presentato a Palazzo Marino il Primo Rapporto sull'urbanistica a Milano

MILANO CAPITALE DELLO SVILUPPO URBANO

*10.482.337 di mq le aree trasformate e in trasformazione
con i grandi progetti di riqualificazione*

2.805.303 di mq le aree recuperate con le piccole trasformazioni

6.343.158 i mq di verde e servizi

*2.629.867 i mq di superficie di pavimento
per la residenza libera, convenzionata e pubblica*

*10 miliardi e 51.800 milioni di euro
gli investimenti in opere di trasformazione urbanistica ed edilizia*

13 miliardi di euro di valore aggiunto creato

23 miliardi di euro il fatturato generato

265.100 il numero delle unità di lavoro coinvolte

Presentato questa mattina a Palazzo Marino il primo Rapporto sull'attività urbanistica ed edilizia elaborato dall'assessorato allo Sviluppo del Territorio del Comune di Milano e la prima Analisi Sintetica sulla rilevanza economica e sociale dell'attività urbanistica ed edilizia svolta dal Prof Lanfranco Senn dell'Università Luigi Bocconi.

Dati inediti che sono stati illustrati in Sala Alessi durante il convegno *Abitare Milano* aperto dal Sindaco di Milano **Gabriele Albertini**, introdotto dall'assessore allo Sviluppo del Territorio **Gianni Verga** e da **Emilio Cazzani**, Direttore Centrale Pianificazione e Attuazione P.R., e coordinato da **Paola G. Lunghini**, Direttore Responsabile Economia Immobiliare Presidente ERES.

Al convegno sono intervenuti: **Paolo Simonetti**, Direttore Settore Piani e Programmi Esecutivi per l'Edilizia, Comune di Milano; **Giancarlo Bianchi Janetti**, Direttore Sportello Unico per l'Edilizia, Comune di Milano; **Lides Canaia**, Direttore Settore Piani e Programmi Esecutivi per l'Edilizia Pubblica, Comune di Milano; **Angela Airoidi**, Responsabile Area economia urbana e immobiliare CERTeT Università Bocconi; **Claudio De Albertis**, Presidente Assimpredil - ANCE Milano; **Luciano Niero**, Presidente ALER Milano; **Luciano Caffini**, Presidente ALCAb - Legacoop e **Alessandro Maggioni**, Presidente Confcooperative - Federabitazione Lombardia.



Dai dati presentati, molti di essi inediti, è emerso che negli ultimi anni sono 10.482.337 i mq di aree trasformate e in trasformazione con i grandi progetti di riqualificazione; 2.805.303 i mq di aree recuperate con le piccole trasformazioni; 6.343.158 i mq di verde e servizi; 2.629.867 i mq di superficie di pavimento per la residenza libera, convenzionata e pubblica; 2.136.179 i mq destinati al settore terziario, commerciale, ricettivo e produttivo e 1.447.389 lo standard qualitativo equivalente in mq.

Dati che hanno messo in rilievo come la trasformazione di aree ancora occupate da fabbriche e industrie abbia consentito e consentirà non solo di riqualificare ampie zone in forte degrado ma di dotare la città di quei servizi fondamentali proprio laddove la città ne è carente come gli asili nido e le scuole per l'infanzia e le residenze per anziani (tutti sempre previsti in ogni trasformazione), come le strutture per la cultura e il tempo libero (per citarne alcuni: il Teatro Arcimboldi alla Bicocca; nell'area della Motta il nuovo centro per l'arte contemporanea presso la Palazzina Liberty che fungeva da deposito dell'ATM; nell'area dell'Alfa Romeo la Casa per la Montagna; nell'area della Magneti Marelli il grande centro sportivo e ricreativo; nell'area della Montedison e della Redaelli il Centro Congressi...).

Un bilancio dell'attività urbanistica ed edilizia degli ultimi anni che ha consentito l'analisi della rilevanza economica e sociale, mettendo in evidenza per la prima volta l'eccezionale ricaduta sul territorio, anche di tipo occupazionale.

E', infatti, da questi dati che la relazione prodotta dal prof. Lanfranco Senn è partita per mettere a fuoco la rilevanza economica e sociale di questo fermento urbanistico che è in atto a Milano.

Dall'analisi è emerso che la realizzazione degli interventi di recupero e sviluppo urbano ha prodotto, oltre ad una generale e concreta riqualificazione del territorio, effetti positivi anche per le ricadute economiche generate. La realizzazione degli interventi, infatti, ha immesso sul territorio lombardo – e continuerà a farlo sino alla conclusione dei lavori – nuove risorse grazie all'attivazione di importanti settori di attività economica e all'occupazione creata direttamente nel settore delle costruzioni e dei servizi alle imprese e indirettamente in tutti i principali settori di attività.

I dati

La stima degli investimenti in opere di trasformazione urbanistica ed edilizia realizzate o avviate a partire dal 1998 ad oggi è di oltre 10 miliardi e 51.800 milioni di euro di cui l'87% avviene nel settore delle costruzioni ed il restante 13% in quello dei servizi alle imprese (consulenza per la progettazione, legale, finanziaria, gestionale, ecc.).

Complessivamente tali investimenti attivano la creazione di un fatturato che supera i 23.033 milioni di euro. L'impatto complessivo degli investimenti fatti o attivati nel periodo considerato coinvolge quasi tutti i settori produttivi anche se, naturalmente, con diversi gradi di intensità. In particolare, l'88% della produzione complessiva attivata converge in 16 settori e quasi il 60% della produzione attivata si concentra in soli tre settori: costruzioni, servizi alle imprese e commercio.



Anche in termini di occupazione interessata dall'attività urbanistica ed edilizia di questi ultimi anni l'impatto sul territorio è notevole: il numero delle unità di lavoro (occupati a tempo pieno) coinvolte direttamente o indirettamente dagli investimenti considerati supera le 265.100 unità. Con 134.640 unità di lavoro attivate, il settore delle costruzioni si conferma, in modo abbastanza ovvio, come il più coinvolto dagli investimenti in opere di trasformazione urbanistica ed edilizia; seguono, anche per quanto riguarda l'occupazione, i settori dei servizi alle imprese, con il 14,2% del totale e il commercio che sfiora le 23.600 unità attivate.

Infine, il valore aggiunto creato, ovvero la parte di produzione che viene o distribuita come remunerazione del capitale e del lavoro o prelevata come imposizione fiscale, supera i 13.000 milioni di euro.

Il convegno ha inoltre messo a fuoco il tema della casa e dell'edilizia residenziale pubblica in città: in seguito alla delibera del maggio 2005 si è avviata una nuova stagione di lavoro sull'abitazione sociale, volta a fornire risposte adeguate alle differenti forme di disagio abitativo, centrata sulla qualità degli interventi e sugli "utenti" della città come studenti e lavoratori non residenti.

Fare un punto di ciò che è accaduto, sta accadendo e accadrà ancora a Milano era doveroso a distanza di dieci anni dalla fine di un "ventennio grigio" vissuto dalla città tra il 1976 e il 1996 che ha lasciato aree abbandonate e degradate sul territorio.

L'Amministrazione Albertini ha impostato una nuova strategia di governo del territorio di cui si stanno cogliendo i primi segnali forti.

Oggi infatti si parla di piani, di programmi e anche di servizi in termini completamente mutati; i veri protagonisti delle trasformazioni delle città non sono più i piani regolatori generali ma programmi complessi fondati su politiche mirate all'assolvimento delle reali esigenze di chi vive la città, tenendo presente il maturare dei nuovi modi di essere della società e cercando di dare risposte in termini di sostenibilità non più basate sulla quantità ma orientate dalla qualità.

Anche in questo caso Milano e la Lombardia hanno rappresentato l'avanguardia a livello nazionale: con la legge regionale del 1986 (legge Verga) i Programmi Integrati di Recupero (P.I.R.) hanno introdotto uno snellimento procedurale nell'adozione e nell'approvazione dei piani in variante alla strumentazione urbanistica. L'Amministrazione comunale ha proseguito questo cammino, rispondendo alla legge regionale 9/1999 con il Documento d'Inquadramento delle politiche urbanistiche, che dà carattere ordinario agli elementi di flessibilità e compartecipazione pubblico - privata e consente l'utilizzo del nuovo strumento dei Programmi Integrati di Intervento. In questo modo si è impegnata in una strategia rivolta a un ritorno della residenza in città, insieme alla moltiplicazione e diffusione sul territorio di nuove centralità. Il ritorno di famiglie è una finalità da perseguire per mantenere una città viva e consentire una mescolanza di gruppi sociali diversi per reddito, composizione ed età.

Dal 2000 ad oggi i Programmi Integrati di Intervento hanno permesso di avviare importanti trasformazioni come quella di Santa Giulia, che interessa l'area dismessa più



grande d'Europa, o quella più centrale di Garibaldi-Repubblica-Varesine. In questi anni i soli Programmi Integrati di Intervento hanno riguardato una superficie complessiva di oltre 8 milioni di mq, con la realizzazione di poco più di 2 milioni di mq di SIp di residenza e 5 milioni di mq di standard ottenuti, tra aree verdi, spazi pubblici e nuovi parcheggi.

A questi numeri occorre affiancare quelli portati dalla trasformazione delle grandi aree dismesse: l'ex OM, l'ex Fina, l'ex Maserati, l'ex TIBB oggi sono nuovi quartieri residenziali, luoghi urbani vissuti e attrezzati per accogliere chi abita, lavora o studia. I Programmi di Riqualificazione Urbana hanno trasformato 1.635.000 mq di ex aree industriali consentendo la realizzazione di 420.000 mq di residenza, quasi la metà convenzionata o sovvenzionata, e 1 milione di mq di verde, spazi pubblici e parcheggi.

TRASFORMAZIONI URBANISTICHE DELLA CITTA' DI MILANO

Pianificazione	Superficie complessiva dell'intervento MQ	S.I.p totale MQ	S.I.p. Residenza Libera MQ	S.I.p. Residenza Conv/Sovv MQ	Terziario + Commerciale + Ricettivo + Produttivo MQ	Standard Ottenuto (Verde + Spazi Pubblici + Parcheggi) MQ	Standard Qualitativo Equivalente MQ
Programmi di Riqualificazione Urbana	1.635.883	719.777	219.850	199.090	257.080	978.897	6.000
Piani di Recupero e altro	833.882	719.900	140.294	48.333	504.573	380.106	
Programmi Integrati di Intervento	7.829.247	3.335.025	1.272.002	681.761	1.371.615	4.879.102	1.383.907
Programmi Integrati di Intervento 8 aree Piano Casa	183.325	71.448		68.537	2.911	105.053	57.482
TOTALE GENERALE	10.482.337	4.846.150	1.632.146	997.721	2.136.179	6.343.158	1.447.389

“Quello che possiamo osservare oggi – ha sottolineato l'assessore allo Sviluppo del Territorio **Gianni Verga** - è il primo risultato di queste politiche di governo del territorio, un risultato che è in continua evoluzione e che si completerà nei prossimi anni con la realizzazione di altri grandi progetti e l'apertura di nuovi cantieri dai quali partirà un nuovo destino per Milano. Un destino rigoglioso già segnato dall'importante attività urbanistica ed edilizia in atto a Milano che grazie agli interventi di recupero e sviluppo urbano ha generato forti, significative e positive ricadute sul territorio in termini di risorse mobilitate, di occupazione e di ricerca della qualità architettonica”.



In occasione del convegno sono stati presentati i documenti preliminari del Piano di Governo del Territorio (Documento di Piano, Piano dei Servizi e Piano delle Regole) e dell'aggiornamento del Regolamento Edilizio di cui la Giunta ha preso atto il 7 aprile ultimo scorso.

LA MOSTRA *ABITARE MILANO* IN URBAN CENTER

E' stata inaugurata anche la grande mostra allestita in Urban Center, in Galleria Vittorio Emanuele II, che rimarrà aperta fino al 19 maggio 2006 (dal lunedì al venerdì orario continuato ingresso libero).

L'allestimento della mostra prevede una parte espositiva più tradizionale affiancata da una spettacolare installazione multimediale all'avanguardia. All'interno dello scenografico cilindro, come in un variopinto caleidoscopio, si può non solo "vedere" ma anche "ascoltare" la grande trasformazione che Milano sta vivendo e il suo legame con l'abitare. Sul grande plastico in legno della città, scenografici giochi di luci raccontano a tutti i visitatori dove sta andando Milano e il significato delle numerose gru che occupano l'orizzonte della città.

I contenuti della mostra si sviluppano a partire da un bilancio dell'attività edilizia ed urbanistica degli ultimi cinque anni, evidenziando i processi di trasformazione e riqualificazione di Milano, che con oltre 100 progetti su una superficie di 10 milioni di metri quadrati di aree dismesse ha ormai avviato la sua rinascita urbanistica e architettonica.

La mostra si sviluppa poi con un approfondimento sul tema della casa: dalle nuove residenze realizzate con i nuovi strumenti per la trasformazione urbana alla delibera sull'edilizia residenziale pubblica e universitaria; dai concorsi di progettazione *Abitare a Milano 1 e 2* ai Contratti di Quartiere.

Infine uno sguardo al futuro e agli ultimissimi strumenti urbanistici: il nuovo Piano di Governo del Territorio composto dal Piano dei Servizi e dal Piano delle Regole, con il ricorso alla disciplina perequativa e compensativa.

Durante il periodo della mostra si svolgeranno inoltre alcune conferenze relative al tema dell'abitare.

IN ALLEGATO:

- Analisi e valutazioni sulla rilevanza economica e sociale dell'attività urbanistica ed edilizia