



PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

Legge Regionale 11 marzo 2005, n° 12

Piano delle Regole

RP.03 Relazione illustrativa

Modificata a seguito dell'accoglimento delle osservazioni

10 ottobre 2016

Il sindaco:
Giovanni Giuseppe Caimi

Autorità procedente:
Damiano Camarda

I progettisti:

Assessore alla Pianificazione
Territoriale e Lavori Pubblici:
Simona Buraschi

Autorità competente:
Patrizio Elli



Segretario generale:
Enzo Marino

Adottato dal C.C. con delibera
Pubblicato
Approvato dal C.C. con delibera
Pubblicato sul BURL

n° del
il
n° del
n° del

Gruppo di lavoro	Franco Aprà e Marco Engel con Massimo Bianchi
Mobilità	POLINOMIA srl
Aspetti normativi	Fortunato Pagano

Indice

1	Presupposti e finalità della variante al Piano delle Regole	pag. 1
2	Caratteri del tessuto urbano consolidato e partizioni di zona	pag. 1
3	Il nucleo di antica formazione	pag. 6
4	Il territorio inedificato	pag. 8
4.1	Le aree agricole	pag. 8
4.2	Il PLIS della Brughiera Briantea	pag. 10
5	Le principali innovazioni normative	pag. 12
5.1	Principi generali	pag. 12
5.2	Le trasformazioni nel tessuto edilizio esistente	pag. 12
5.3	La disciplina urbanistica delle attività commerciali	pag. 14

1 Presupposti e finalità della variante al Piano delle Regole

Il Piano delle Regole 2012 contiene una dettagliata descrizione della condizione del tessuto urbano di Meda, delle vicende che sono intervenute nel processo di formazione e delle stagioni successive della pianificazione urbanistica comunale che hanno contribuito in varia misura alla definizione della forma attuale della città e delle sue diverse parti.

Le argomentazioni sviluppate in quella sede conservano la loro attualità, in particolare per le conclusioni alle quali pervengono, che consistono nel riconoscimento del sostanziale completamento del processo di costruzione della città, già evidenziato dal PRG '94, assumendo la diffusa frammistione funzionale come tema principale da gestire attraverso la disciplina di piano.

Coerentemente con le politiche messe in atto dai precedenti strumenti urbanistici, il Piano delle Regole 2012 assume come obiettivo centrale quello di "... riconvertire il tessuto misto in ambiti omogenei di destinazioni compatibili tra di loro, limitando le criticità attuali di interferenza tra le diverse attività."¹

Per conseguire l'obiettivo enunciato il Piano del 2012 contiene una ulteriore selezione degli isolati urbani, rispetto al PRG '94, sulla base del principio della destinazione funzionale, dettagliando le partizioni di azionamento in relazione alla ipotizzata prevalenza delle destinazioni d'uso e organizzando su questa base l'assortimento delle destinazioni consentite. Ne consegue una zonizzazione funzionale che conferma le linee generali dello strumento precedente dividendo in sottocategorie i tessuti misti da quest'ultimo individuati.

Anche la Variante assume come tema centrale il riconoscimento della commistione funzionale assumendola come carattere distintivo del tessuto urbano medese, fisicamente riconoscibile nell'intreccio indissolubile di fabbricati di diversa tipologia e funzione anche all'interno di uno stesso lotto.

A partire da tale condizione la Variante opera una netta conversione di strategia e di indirizzi coerentemente con le indicazioni del nuovo Documento di Piano:

- a) prende atto dell'inefficacia dell'obiettivo della semplificazione funzionale, i cui risultati, per diversi motivi, non sono riusciti a manifestarsi nel corso della gestione del PRG '94, prima, e del PGT 2012, poi;
- b) assume la diffusa compresenza di residenze e attività lavorative come un valore specifico del tessuto urbano di Meda: un fattore di vitalità e non di crisi.

Su queste basi è costruita la nuova partizione di azionamento, fondata sui principi di:

- promozione del riuso dell'esistente;
- salvaguardia del patrimonio identitario;
- coerenza con la morfologia della città;
- indifferenza funzionale.

Coerentemente con le indicazioni della pianificazione sovracomunale, una particolare attenzione è inoltre dedicata al territorio ineditato, sia per gli indirizzi generali dell'azione amministrativa, proponendo l'estensione del Parco Locale di Interesse Sovracomunale (PLIS Brughiera Briantea), sia per i necessari aggiornamenti e chiarimenti della disciplina di salvaguardia.

Infine, in relazione alle nuove finalità introdotte dalla Variante ed in considerazione delle innovazioni nel frattempo intervenute nella legislazione nazionale e regionale e negli strumenti della pianificazione sovracomunale, il testo normativo viene interamente riscritto, pur mantenendo l'impianto generale.

2. Caratteri del tessuto urbano consolidato e nuova partizione di azionamento

La variante ripartisce il tessuto urbano consolidato in tre classi principali (art. 10 delle NTA):

Aree A Nucleo e complessi sparsi di antica formazione

Aree B Aree del tessuto urbano consolidato residenziali e polifunzionali

Aree D Aree del tessuto urbano consolidato per attività produttive di beni e servizi

¹ Piano delle Regole 2012, Relazione, Cap. 3 - Il progetto di Piano delle Regole.

Aree B

La principale innovazione introdotta dalla Variante consiste nell'aver raccolto in un unico gruppo - le Aree "B" - il tessuto urbano consolidato escludendo da una parte il nucleo di antica formazione e dall'altra le aree edificate con fabbricati a piastra destinati alle attività produttive, prevalentemente manifatturiere.

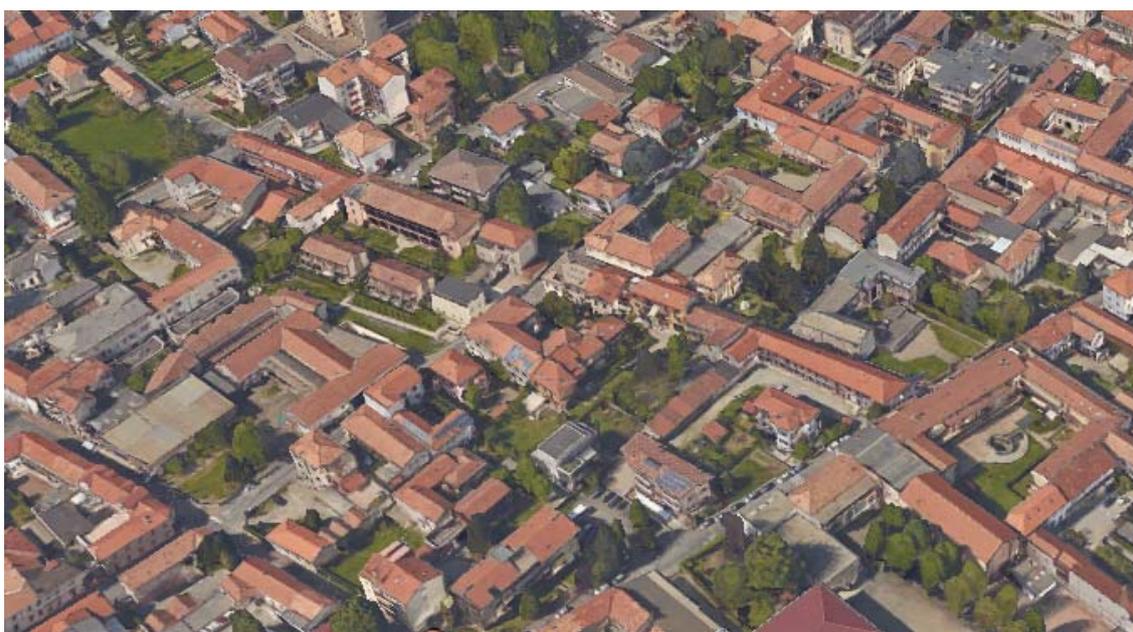
Fermo restando il principio generale della conservazione della SLP esistente, la Variante estende alle aree "B", con l'eccezione delle aree B3 per i motivi esposti più oltre, la facoltà di ricorrere al meccanismo della perequazione per incrementare la capacità edificatoria assegnata dal piano. Come previsto nel Documento di Piano² alle aree B è assegnato un indice proprio di edificabilità identico a quello assegnato agli Ambiti di Trasformazione ed alle aree destinate a servizi e spazi pubblici, pari a 0,15 mq/mq. Nelle aree B1 e B2 detto indice può essere incrementato rispettivamente a 0,5 e a 0,4 mq/mq trasferendo nei lotti edificabili la capacità edificatoria generata dalle aree per servizi e spazi pubblici cedute gratuitamente al Comune. In tal modo la capacità edificatoria assegnata con indice proprio risulta pari o di poco inferiore a quella disposta dal Piano delle Regole 2012 mentre la capacità determinata dall'applicazione dell'indice massimo conseguibile tramite il meccanismo della perequazione risulta più elevata ma corrisponde a indubbi vantaggi per la collettività urbana.

All'interno del vasto gruppo delle aree "B" la ripartizione in sottocategorie è operata sulla base dei caratteri prevalenti del tessuto edificato e non sulla base delle destinazioni funzionali. Queste ultime tendono a variare nel tempo, lasciando ampie parti dell'edificato in condizioni di sottoutilizzazione, in attesa delle possibili trasformazioni.

Favorire la trasformazione e il riuso è dunque compito specifico della Variante. Perché la trasformazione non rischi di snaturare i caratteri particolari del tessuto urbano di Meda è bene che gli elementi essenziali della forma della città vengano identificati e salvaguardati attraverso una opportuna ripartizione delle disposizioni di intervento. Allo scopo sono identificate le seguenti sottoclassi (art. 13 NTA):

Aree B1 - *Città consolidata a cortina: isolati sorti a ridosso del nucleo storico e lungo gli assi viari principali, con edifici di altezza generalmente non superiore a 3 piani fuori terra, con significativi tratti a cortina continua lungo il fronte stradale. Rientrano in questa sottoclasse anche i condomini costituiti da fabbricati residenziali di recente realizzazione, di altezza prevalente 4-5 piani fuori terra, realizzati al centro del lotto con rari episodi a cortina.*

Si tratta in particolare del tessuto urbano a isolati densi, disposti con disegno regolare fra il nucleo storico e la via Seveso:



B1

² Cfr. Relazione Illustrativa del Documento di Piano, Cap. 3.

ed anche di parte degli isolati disposti lungo le grandi radiali (via Indipendenza, via Cialdini):



B1

La condizione di densità relativamente elevata viene riconosciuta alle aree B1 consentendo il conseguimento di una capacità edificatoria mediamente più consistente di quella assegnata dal Piano delle Regole 2012 e di altezze dei fabbricati fino a 3 - 4 piani fuori terra (H = m 13,50).

Aree B2 - Tessuto edilizio in serie aperta, residenziale e polifunzionale: isolati caratterizzati da edifici in serie aperta, con tipologia a villino o palazzina e laboratori in fabbricati a piastra, anche compresenti in un unico organismo edilizio.

Si tratta della parte largamente preponderante del tessuto urbano consolidato che presenta caratteri molto vari che si possono riassumere in densità edilizie e altezze relativamente contenute a fronte di rapporti di copertura piuttosto elevati.



B2

La compresenza di tipologie, architetture e attività diversissime costituisce il connotato fondamentale di questo tessuto nel quale appaiono come elementi dissonanti solamente i fabbricati più alti, di tipo condominiale. Di qui la limitazione delle altezze (3 piani fuori terra, H = m 10,50) ed il contenimento delle densità edilizie.

Connotato principale di questa parte del tessuto urbano è la commistione delle diverse funzioni, in molti casi all'interno dello stesso lotto o dello stesso edificio, che si traduce in tipologie edilizie particolari, assai diffuse in questa parte della Brianza.

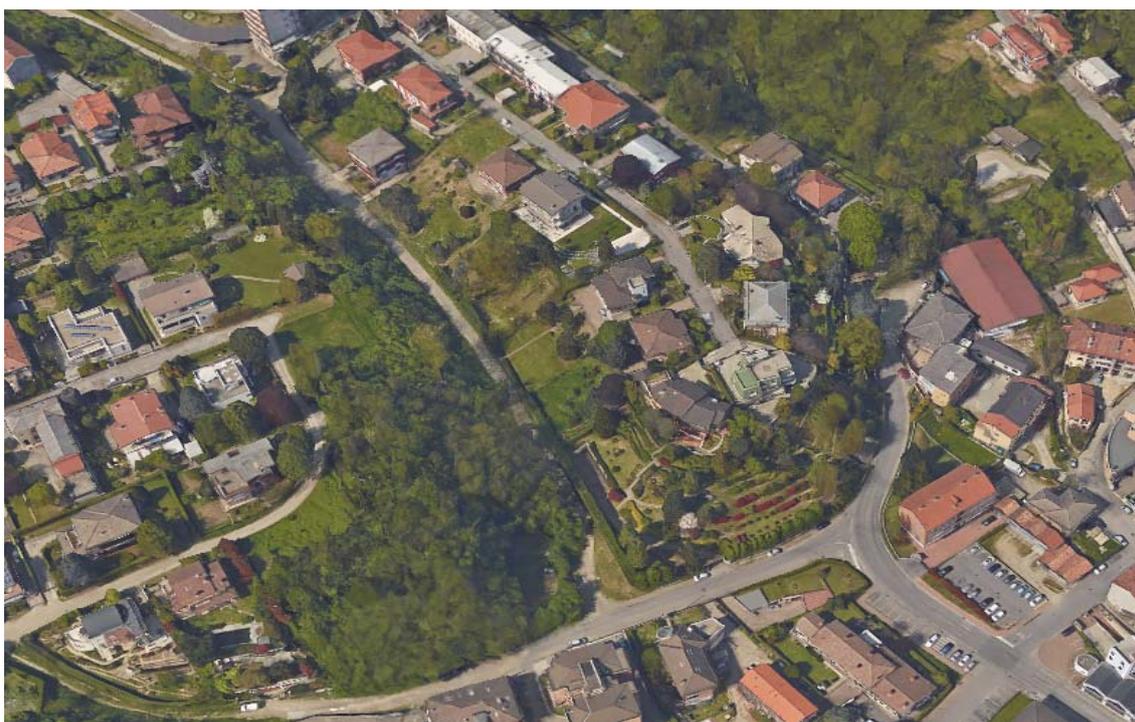


La diffusa presenza degli elementi verdi dei giardini privati è uno dei connotati particolari del tessuto urbano di Meda e rappresenta uno dei suoi valori, più per l'effetto complessivo sull'ambiente urbano che per la presenza di singoli episodi di rilievo. Tali episodi sono tuttavia presenti, anche se in un numero ridotto di casi i quali meritano di essere tutelati in quanto elementi connotativi di tratti particolari dell'ambiente urbano. Per questo motivo all'interno delle Aree B2 sono individuati come "giardini privati di pregio" i lotti caratterizzati dalla maggiore presenza di verde per i quali la capacità edificatoria viene limitata al solo sfruttamento dell'indice proprio.

Aree B3 - Aree pedecollinari e collinari

Alle aree edificate presenti all'interno del perimetro del PLIS Brughiera Briantea ed a quelle distribuite ai piedi della collina, lungo il perimetro del parco, la Variante assegna una specifica destinazione di zona con l'obiettivo di evitare qualunque incremento del carico urbanistico in un'area il cui equilibrio ambientale e paesaggistico è già stato in parte compromesso.

Ricadono nelle "Aree B3" i lotti edificati all'interno del PLIS già riconosciuti dai precedenti strumenti urbanistici generali e i lotti edificati nell'immediato intorno, per lo più disposti nelle vallette o su terreni in pendenza, in prevalenza classificati dal Piano delle Regole 2012 nelle aree di "Verde privato".



B3

All'interno del perimetro del PLIS (Aree B3.1) sono consentiti esclusivamente gli interventi rivolti a conservare il valore degli immobili ed a garantire l'utilizzabilità, senza incremento alcuno della superficie abitabile: allo scopo è anche escluso il riuso a fini abitativi dei sottotetti esistenti.

Ricadono fra le Aree B3.1 anche lotti occupati da fabbricati con destinazione produttiva che risultano incompatibili col contesto del Parco e pertanto il piano ne promuove la sostituzione con fabbricati a destinazione residenziale, di minore impatto urbanistico (cfr. art. 13.3.3 delle NTA).

La disciplina degli interventi dettata dalla Variante per gli edifici ricadenti all'interno del Parco è interamente sostitutiva delle disposizioni contenute nel "Piano particolareggiato attuativo delle zone BR2 del PRG", ancora vigente dopo l'approvazione del PGT 2012.

All'esterno del perimetro del PLIS (aree B3.2) sono consentiti interventi più consistenti, fino alla categoria della "ristrutturazione", come definita dalla legge nazionale e regionale ed anche il recupero dei sottotetti a fini abitativi, in considerazione della collocazione di queste aree, che partecipano contemporaneamente alla valorizzazione del paesaggio della collina e di quello urbano.

Aree D

Alle attività di produzione di beni e servizi sono specificamente destinate le **aree D**. L'individuazione di queste aree è operata a partire dall'azonamento del Piano delle Regole 2012 il quale riprende a sua volta le partizioni del PRG '94. Nella sostanza la Variante conferma la disposizione delle aree produttive nel settore occidentale del territorio comunale e a nord Est, in corrispondenza col tessuto industriale presente nell'adiacente Comune di Cabiato, ma riconosce anche le più consistenti presenze produttive distribuite in altre parti del tessuto edificato, in parte classificate dai precedenti strumenti urbanistici come aree miste.

La Variante ripartisce le aree "D" in due sottoclassi in relazione alla diversa vocazione delle stesse determinata dalla diversa collocazione in rapporto alle strade di maggiore frequentazione.

Aree D1 Aree per attività prevalentemente rivolte alla produzione manifatturiera

Si tratta delle aree prevalentemente edificate con fabbricati a piastra (capannoni) che ospitano attività di produzione manifatturiera accanto ad attività di varia natura, genericamente riferibili al settore terziario. Si tratta delle aree specificamente destinate alle attività lavorative, all'interno delle quali è esclusa la destinazione residenziale.



D1

Aree D2 Aree per attività prevalentemente rivolte alla produzione e vendita di beni e servizi

Le aree D2 presentano caratteri morfologici assai simili a quelli delle D1: sono edificate prevalentemente con fabbricati a piastra e presentano elevati livelli di copertura del suolo. La loro particolarità sta nella maggiore varietà delle destinazioni d'uso presenti ed in particolare dalla consistenza del settore propriamente commerciale, richiamato dall'affaccio sulla viabilità principale.

La Variante asseconda la tendenza rilevata in quanto possibile fattore di vitalità per Meda, il cui sistema commerciale, sia nel pieno centro che sulle radiali, appare esiguo in rapporto alla dimensione del Comune. Consente pertanto in queste aree l'insediamento anche delle medie strutture di vendita di maggiore dimensione (fino a mq 2.500 di superficie di vendita).

In considerazione della particolare vocazione di queste aree e della diffusa presenza, che si intende incentivare, delle attività terziarie, sono escluse da queste aree le attività di logistica e magazzinaggio e autostrasperto, in quanto incompatibili con l'obiettivo della qualificazione e della vitalizzazione degli assi viari di penetrazione verso il centro.



D2

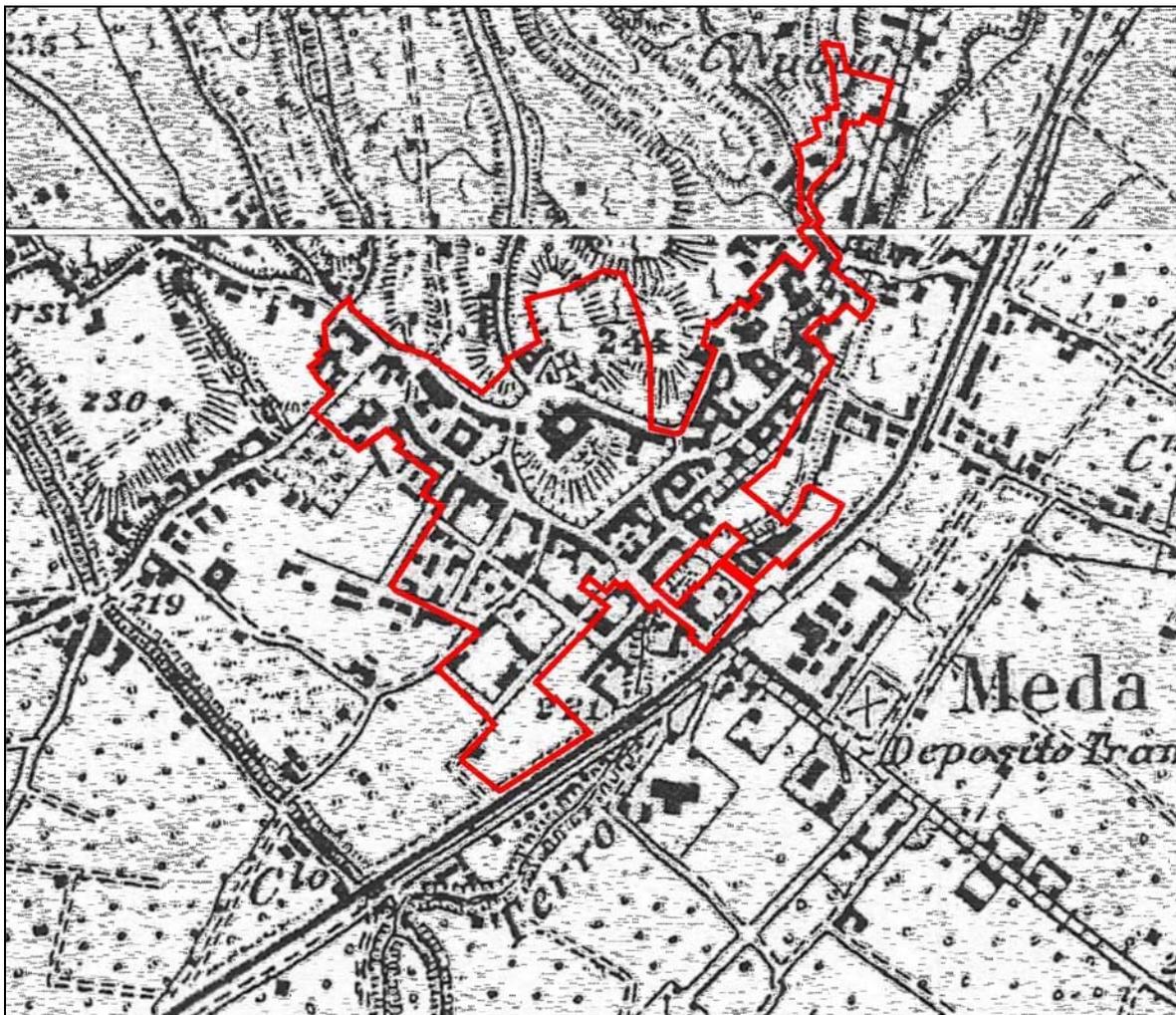
3. Il nucleo di antica formazione

Il Comune è dotato di un Piano per il Centro storico, approvato definitivamente dalla Regione nel gennaio 2002 quale integrazione del PRG '94, a seguito delle disposizioni introdotte dalla stessa Regione nel provvedimento di approvazione dello strumento urbanistico generale³.

Il Piano delle Regole 2012 si uniforma nella sostanza all'individuazione del centro storico operata dal PRG '94 e conseguentemente dal relativo Piano del Centro storico, apportando alcune significative correzioni, per lo più in ampliamento. Ne risulta una perimetrazione che ricomprende una parte dell'edificato ben più estesa del tessuto esistente al 1888 ma che non comprende interamente quello rilevato al 1937⁴. Assomiglia piuttosto al perimetro della città esistente nel 1914, prima dell'inizio della più consistente spinta dello sviluppo industriale, che caratterizza già il periodo fra le due guerre e produce, nel secondo dopoguerra, l'espansione della città fino ai margini del territorio comunale.

³ Cfr. Relazione illustrativa del Piano delle Regole 2012, Cap 2.2.3

⁴ Il Piano delle Regole 2012 richiama le disposizioni contenute per l'individuazione del centro storico nel PTCP della Provincia di Milano all'epoca vigente. Detto piano già contempla il riferimento alle due date della rilevazione della cartografia dell'Istituto Geografico Militare successivamente assunte con maggiore determinazione dal PTCP della Provincia di Monza e Brianza.



Perimetro del Nucleo di Antica Formazione individuato dalla Variante riportato sulla tavoletta IGM del 1914. Restano escluse dal perimetro solamente le propaggini orientali dell'edificato e le edificazioni cresciute lungo la viabilità principale a sud della ferrovia. Si tratta delle parti del tessuto urbano che hanno subito le maggiori trasformazioni e delle quali rimane traccia quasi esclusivamente nelle geometrie e negli allineamenti.

La perimetrazione del nucleo centrale e dei complessi edilizi sparsi di antica formazione operata dal Piano delle Regole 2012, ormai consolidata nella tradizione e nella prassi urbanistica locale, viene confermata dalla Variante, salvo correzioni di dettaglio. La Variante demanda inoltre alla disciplina dettata per la zona B1 il compito di salvaguardare i caratteri del tessuto urbano sviluppatosi nel periodo fra le due guerre attorno all'area centrale.

A partire dalle individuazioni e dalle analisi del Piano delle Regole 2012, la Variante opera la razionalizzazione della disciplina relativa all'area centrale indicando per ciascun edificio gli interventi che possono essere assentiti con titolo abilitativo semplice⁵ sulla base della seguente classificazione⁶.

Cat.	Descrizione	Indirizzi e Interventi ammessi
A	Edifici emergenti di valore storico, culturale, artistico	Conservazione integrale Restauro e risanamento conservativo



⁵ Cfr. art. 12 delle NTA.

⁶ La materia è trattata in 14 articoli delle NTA del Piano delle Regole 2012 (artt. da 13 a 26).

<p>B</p> <p>Tessuto edilizio storico di valore testimoniale</p>		<p>Conservazione dell'involucro esterno, anche con fedele ricostruzione</p> <p>Ristrutturazione conservativa</p>
<p>C</p> <p>Tessuto edilizio di impianto storico</p>		<p>Conservazione degli allineamenti su spazi pubblici</p> <p>Ristrutturazione sostitutiva</p>
<p>D</p> <p>Fabbricati accessori</p>		<p>Mantenimento delle superfici coperte senza recupero di SLP</p> <p>Demolizione e ricostruzione.</p>
<p>E</p> <p>Altri edifici</p>		<p>Ricostruzione senza vincolo di sagoma</p> <p>Ristrutturazione sostitutiva o demolizione e ricostruzione</p>

In sostituzione delle indicazioni sui materiali da impiegare negli interventi edilizi, la variante produce un "Manuale per l'intervento sugli edifici del nucleo storico": si tratta di una descrizione dei materiali sintetica di elementi e particolari rilevati in Meda, distinguendo quelli coerenti col linguaggio architettonico degli edifici originari del nucleo centrale da quelli incoerenti. Il manuale costituisce una guida, non dotata di valore prescrittivo, destinata ad essere utilizzata come riferimento da parte dei progettisti, degli istruttori comunali ed anche della Commissione Comunale per il Paesaggio che potrà ampliarla ed integrarla nel tempo sulla base delle decisioni prese sui progetti via via presentati.

4. Il territorio ineditato

4.1 Le aree agricole

Il Piano delle Regole 2012 dedica grande attenzione al territorio ineditato che viene ripartito in quattro diverse classi di azionamento alle quali si sovrappongono ulteriori misure di tutela paesaggistica e ambientale connesse alla presenza del PLIS della Brughiera Briantea. tale attenzione appare pienamente giustificata poiché:

- l'area collinare e pedecollinare che delimita a nord ovest l'agglomerato urbano di Meda e dei comuni vicini rappresenta effettivamente un valore irrinunciabile: è infatti il possibile fattore di riscatto nel breve periodo di un territorio per il resto quasi interamente occupato da una vasta conurbazione priva di spazi verdi significativi e la cui riqualificazione richiederà certamente tempi assai lunghi; Inoltre la collina, con le sue vaillette, i boschi e le radure rappresenta è uno sfogo indispensabile per gli abitanti della conurbazione, uno spazio di riposo dalla congestione e dalla frenesia del centro;

- inoltre le residue aree inedificate costituiscono un valore di per se, per il solo fatto di essere ancora inedificate, indipendentemente dalla loro qualità intrinseca, e vanno pertanto rigorosamente salvaguardate.

Al fine di meglio chiarire le diverse misure di salvaguardia da applicare al territorio inedificato, la Variante riduce da quattro a due le classi di azionamento:

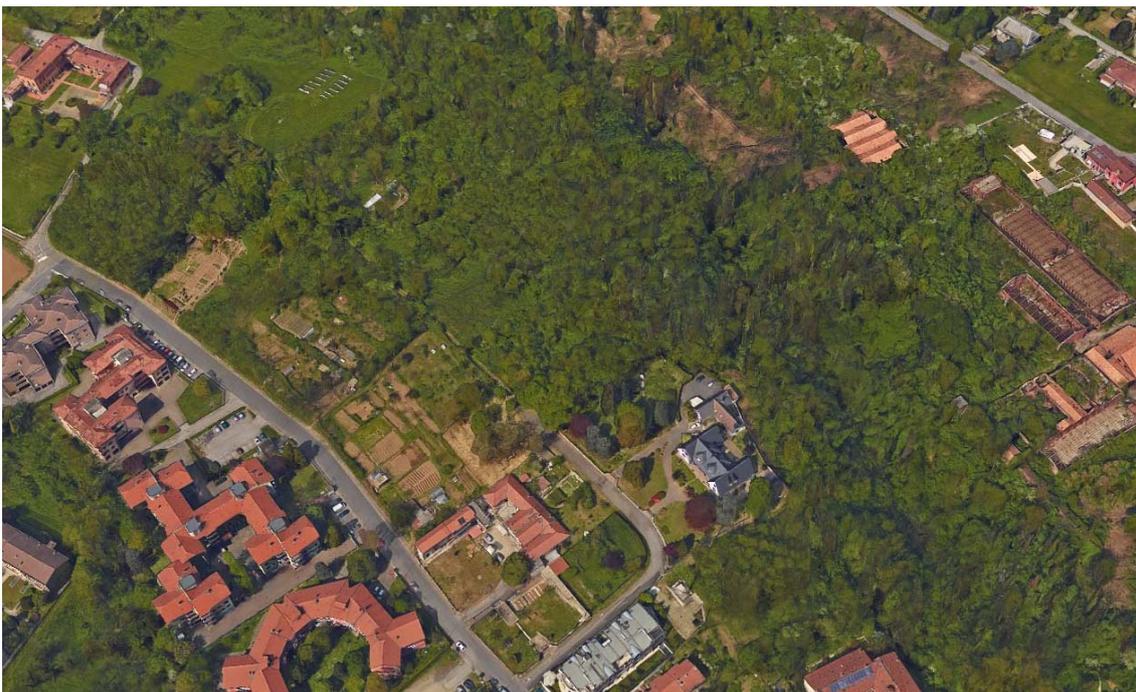
Aree E1 Aree agricole di tutela paesistica;

Aree E2 Aree agricole di tutela forestale e ambientale

Le prime (Aree E1) sono le aree prevalentemente pianeggianti ove prevalgono prati e coltivi.



Le seconde (aree E2) sono aree con tratti in pendenza, di costa o di fondo valle, in parte coperte da boschi, di valore agronomico assai vario, e con la presenza di qualche corso d'acqua.



La Variante introduce inoltre una nuova classe di azionamento: le “Aree **E3** - Aree da restituire alla destinazione agricola e boschiva”. Si tratta delle aree che, pur inserite nel contesto del territorio e del paesaggio agro forestale, sono destinate ad uso diversi dall'agricoltura, quali il deposito di materiali e il trattamento di inerti. In queste aree è precluso qualunque incremento della dotazione di fabbricati e di manufatti anche connessi all'attività che vi si svolge, alla cessazione della quale le aree stesse dovranno essere ricondotte alla destinazione agricola.



E3

4.2 Il PLIS della Brughiera Briantea

Il PLIS della Brughiera Briantea è fra i primi ad essere riconosciuto dalla Regione Lombardia in base alle disposizioni della LR 86/1983. Il decreto di riconoscimento è infatti del 1984⁷ e le indicazioni successivamente emanate dalla stessa Giunta Regionale per la pianificazione e la gestione del Parco⁸ seguono indirizzi successivamente abbandonati dalla stessa Regione, ancor prima che le competenze relative venissero trasferite alle provincie.

In particolare al momento del riconoscimento del PLIS era ancora previsto uno strumento generale di pianificazione del Parco da produrre in forma di Piano Particolareggiato, che avrebbe dovuto essere formalizzato presso tutte le amministrazioni comunali coinvolte. Tale indicazione è ancora presente nel Piano delle Regole 2012, il quale dedica al parco un intero Titolo del testo normativo (artt. da 44 a 47).

Al momento del rilascio della presente Relazione il destino del parco appare incerto.

Da un lato i PLIS lombardi stanno attraversando una fase di grande difficoltà dovuta alla precarietà dei bilanci dei comuni che li sostengono ed alla fragilità della struttura di governo, troppo debole per indirizzare l'attività dei comuni coinvolti al raggiungimento degli obiettivi del parco. Ulteriore fattore di incertezza è l'attuale condizione di precarietà delle provincie, alle quali è delegata la competenza in materia di PLIS, anche se detta competenza, coerentemente col dettato della legge regionale, si è tradotta principalmente nel riconoscimento delle iniziative autonomamente assunte dai Comuni.

⁷ DGR 26 luglio 1984, n. 3/41462, pubblicata sul BURL n. 47 del 21 novembre 1984.

⁸ Decreto del Presidente della Giunta Regionale 284/Ec dell'11 luglio 1985.

Dall'altro lato si moltiplicano le iniziative per la conversione dei PLIS, per lo meno dei più consolidati come è il caso della Brughiera Briantea, in parchi regionali, eventualmente aggregandoli a quelli già esistenti ed efficienti.

In questa situazione il compito della pianificazione comunale sembra essere anzitutto quello di **gettare le basi per una possibile unificazione del governo del territorio del parco**, utile a qualunque forma istituzionale possa assumere in futuro.

Gli sforzi fino ad ora compiuti dall'organismo di gestione del parco per unificare la normativa degli strumenti urbanistici dei diversi comuni non sembrano avere prodotto risultati apprezzabili. Il groviglio normativo determinato dalla sovrapposizione della disciplina dettata dai diversi strumenti appare inestricabile: ciascun comune, come anche Meda, ha ripartito la propria parte del territorio del Parco in una gran quantità di classi differenti, ciascuna dotata di una propria disciplina, confezionata in base alle diverse interpretazioni delle finalità generali così come degli obiettivi locali, spesso introducendo materie (conduzione agricola, gestione dei boschi) tendenzialmente estranee al Piano delle Regole e comunque di difficile gestione.

Di qui la scelta di **ridurre all'essenziale la disciplina di piano per le aree del PLIS** parallelamente alla riduzione delle classi di azionamento assegnate al territorio ineditato.

Confidando nella possibile qualificazione dell'organismo di gestione del Parco, condizione essenziale per la sua sopravvivenza, **la Variante prevede di estendere l'area del PLIS** ricomprendendovi la pianura al margine occidentale del territorio comunale.



L'area di ampliamento presenta una superficie di 24 ettari circa. Il perimetro è tracciato nel rispetto delle indicazioni dettate dalla Regione per le aree dei PLIS, escludendo edificazioni e aree di cava, ma ricomprendendo le aree che, pur occupate da attività diverse dall'agricoltura, possono essere riconducibili a questa destinazione (Aree E3, art. 15.3.3 delle NTA).

Nell'immagine sono rappresentate:
- con tratteggio l'area del PLIS riconosciuto;
- con perimetro continuo l'area di ampliamento

L'area di ampliamento del parco corrisponde quasi perfettamente all'area individuata come "Area di Connessione Ecologica" (ACE) dal Piano dei Servizi 2012⁹, il quale prefigura per la valorizzazione di quest'area una consistente iniziativa pubblica.

Per l'area di ampliamento come per la restante parte del Parco l'iniziativa pubblica non può che esplicarsi attraverso l'azione di una struttura specialistica dedicata: quali dovrebbero essere gli organismi di gestione dei parchi. Questo sembra essere il presupposto indispensabile alla

⁹ Il Piano dei Servizi 2012 tratta l'area in questione in una apposita scheda annessa alla Relazione Illustrativa, ipotizzandone la migliore definizione attraverso un piano attuativo di iniziativa pubblica e indicando disposizioni di salvaguardia che non trovano tuttavia riscontro nei testi normativi. Diversamente da quanto disposto dalle direttive regionali per la perimetrazione dei PLIs (DGR 12 dicembre 2007, n° 8/6148) nell'ACE è ricompresa anche l'area di cava.

valorizzazione dell'area come servizio ecosistemico: che non sembra conseguibile con gli ordinari strumenti di intervento dei singoli comuni.

5 Le principali innovazioni normative

La complessità del territorio di Meda e la varietà delle condizioni d'uso dell'edificato trovano pieno riscontro nel testo normativo del Piano delle Regole 2012. Si tratta infatti di un testo assai complesso che contiene anche disposizioni estranee alla disciplina urbanistica, per lo più da riportare nel testo del Regolamento Edilizio comunale¹⁰.

La complessità del testo vigente lo rende non emendabile e pertanto **la Variante produce un testo radicalmente nuovo**, pur riprendendo per quanto possibile i contenuti del testo vigente.

5.1 Principi generali

Il nuovo testo normativo è costruito a partire da due presupposti principali:

a) **Evitare di prendere in considerazione le materie già disciplinate da provvedimenti di legge nazionali e regionali o dai regolamenti comunali**

Questo al fine di evitare duplicazioni che possono tradursi in pericolosi intralci nella fase di attuazione: infatti la normativa, in particolare quella di settore, varia con ritmo crescente e comunque diverso da quello delle varianti dello strumento urbanistico e ci si potrebbe trovare in condizioni di contrasto fra norme di diversa fonte con le conseguenti difficoltà sia per gli operatori economici che per gli Uffici comunali.

L'applicazione di questo principio generale comporta la riduzione del testo normativo a soli 29 articoli, a fronte dei 56 del testo vigente.

b) **Riconoscere l'avvenuto completamento del processo di formazione della città** e la conseguente esclusione di qualunque nuova edificazione su aree libere, anche interne al tessuto urbano consolidato, coerentemente con gli obiettivi dettati dal Documento di Piano.

Ne consegue lo spostamento dell'attenzione dalla nuova edificazione alla trasformazione dell'edificato, garantendo la **salvaguardia dei valori identitari** e la **promozione del riuso e del rinnovamento** del patrimonio edilizio esistente.

5.2 Le trasformazioni nel tessuto edilizio esistente

Concentrando l'attenzione sulla trasformazione dell'edificato, i principi posti alla base del nuovo testo normativo si possono riassumere in quattro capitoli principali.

a) **Il riconoscimento delle quantità edilizie esistenti**

È condizione essenziale per promuovere il riuso, il rinnovo o la sostituzione del patrimonio edilizio esistente. Corrisponde al riconoscimento di quanto già edificato assumendolo come capacità edificatoria assegnata ai lotti urbani. Tale condizione appare irrinunciabile poiché nessun operatore, imprenditore o privato cittadino, accetterà di sostituire un fabbricato esistente con uno nuovo di minore dimensione.

La scelta di misurare la capacità edificatoria in Superficie Lorda di Pavimento (SLP) anziché in volume, anche nelle aree residenziali e polifunzionali e non solamente nelle aree produttive, garantisce che i nuovi fabbricati non determinino un carico urbanistico maggiore di quelli in sostituzione dei quali vengono realizzati¹¹.

¹⁰ Si tratta, fra l'altro delle disposizioni relative a:

- le "caratteristiche minime delle unità abitative" (art. 9 delle NTA del Piano delle Regole 2012);
- la definizione degli interventi edilizi (artt. 6 e da 20 a 25);
- la disciplina paesistico ambientale (artt. 48 e seguenti).

¹¹ La norma stabilisce che per la verifica della SLP esistente sia adottato lo stesso metodo utilizzato per il calcolo della SLP di progetto (art.3.3) ed ammette la conservazione delle SLP esistenti nei casi di demolizione e ricostruzione (art. 11.1). A titolo di esempio, si consideri il caso di un lotto di terreno di 1.000 mq sul quale fossero stati edificati in passato un capannone da 600 mq, alto 6 m, sovrastato da un corpo alloggio e uffici da 300 mq. La SLP complessivamente presente sul lotto risulta pari a mq 900, ossia circa 9 alloggi da mq 100 ciascuno. Assumendo come riferimento il volume, sul lotto risultano realizzati complessivamente 4.500 mc (600x6 + 300x3) che corrispondono a circa 15 alloggi da 300 mc (=100 mq) ciascuno.

Al fine di favorire la trasformazione dei fabbricati già destinati a laboratori e officine, largamente diffusi nel tessuto residenziale, è ammesso anche per questo caso il mantenimento della SLP esistente purché la riedificazione avvenga nel rispetto dei limiti di altezza, distanze e rapporto di copertura. Ciò al fine di salvaguardare la morfologia del tessuto urbano esistente, evitando l'introduzione di singoli fabbricati alti nella continuità orizzontale della città.

b) L'introduzione dell'indice unico per la residenza ($U_f = 0,15$ mq/mq) incrementabile con la perequazione

Coerentemente con quanto indicato dal Documento di Piano¹², il Piano delle Regole assegna ai lotti urbani con destinazione residenziale e polifunzionali una capacità edificatoria propria pari a $U_f = 0,15$ mq/mq¹³.

Detta capacità edificatoria può essere incrementata nel seguente modo¹⁴:

Indici e parametri	Aree	
	B1	B2
Uf proprio (mq/mq)	0,15	0,15
Uf massimo (mq/mq)	0,50	0,40

In tal modo è garantita una buona flessibilità operative poiché agli operatori è consentito di incrementare a piacimento l'indice assegnato fino al raggiungimento dell'indice massimo facoltativo.

L'incremento della capacità edificatoria è ottenuto acquisendo aree destinate a servizi e spazi pubblici dal Piano dei Servizi, anche queste dotate, in base al principio della perequazione, di un indice di edificabilità pari a $U_f = 0,15$ mq/mq, cedendole gratuitamente al Comune e trasferendo la relativa capacità edificatoria sul lotto di intervento.

c) L'indifferenza funzionale

Dal punto di vista funzionale, escludendo il nucleo di antica formazione, la Variante individua due classi principali di azionamento:

- il tessuto residenziale e polifunzionale, nel quale è anche consentito il mantenimento delle attività manifatturiere;
- gli isolati delle attività produttive di beni e servizi, dai quali è esclusa la destinazione residenziale.

L'attività commerciale è oggetto di una specifica disciplina¹⁵ mentre le altre attività terziarie sono consentite indifferentemente sia nel tessuto residenziale che in quello produttivo.

In sostanza la Variante riconosce la polifunzionalità che caratterizza la parte prevalente del tessuto urbano medese come un valore da salvaguardare, e consente pertanto nelle aree B tutte le destinazioni d'uso ad eccezione della logistica e delle attività di intrattenimento e svago di maggiori dimensioni, in quanto attività generalmente incompatibili con la partizione e le dimensioni della maglia viaria locale.

d) La promozione delle attività lavorative

Il destino delle attività produttive è legato in piccolissima parte alle scelte urbanistiche, tuttavia queste, se non correttamente impostate, possono intralciarne il già difficile sviluppo.

Nell'impossibilità di individuare nuove aree da destinare all'attività produttiva, la Variante è principalmente improntata alla rimozione degli impedimenti che possono frapporsi al normale sviluppo di questa attività ed introduce allo scopo, oltre all'indifferenza funzionale, introduce alcune agevolazioni:

- l'assegnazione alle aree propriamente destinate ad attività lavorative (Aree D) di capacità edificatorie sufficientemente elevate da escludere il ricorso alla perequazione;
- consentendo qualche margine di ampliamento alle attività lavorative diffuse nel tessuto polifunzionale anche al di fuori degli indici di edificabilità assegnati dalla Variante stessa.

¹² Cfr. Relazione Illustrativa del Documento di Piano, Cap. 3.

¹³ Tradotto in volume, l'indice proprio assegnato alle aree B1 e B2 corrisponde a $I_f = 0,45$ mc/mq, a fronte di una capacità edificatoria assegnata dal Piano delle Regole 2012 che oscilla fra 0,50 e 0,70 mc/mq per le aree B e C individuate da quel Piano.

¹⁴ Art. 13 NTA.

¹⁵ Titolo III delle NTA.

5.3 La disciplina urbanistica delle attività commerciali

Il Piano delle Regole 2012 non detta una specifica disciplina per l'attività commerciale, limitandosi a escludere la possibilità di insediare nuove medie e grandi strutture di vendita in gran parte del territorio comunale (Zone B1, C1 e C2).

La Variante, nel quadro di una sistematica precisazione della definizione delle diverse destinazioni d'uso¹⁶, introduce la partizione delle medie strutture di vendita in gruppi dimensionali, al fine di valutarne la diversa possibile collocazione nel contesto urbano.

Per il resto la Variante colma la lacuna lasciata dal PGT 2012 dedicando alle attività commerciali, nel quale sono anche riepilogate le condizioni di ammissibilità nelle diverse zone, le procedure abilitative da adottare a seconda delle dimensioni dell'attività e la dotazione di aree per servizi e spazi pubblici, ripresa dalla normativa del Piano dei Servizi.

In generale la strategia adottata per il settore commerciale si può così riassumere:

- a) le attività commerciali di vicinato (Sv mq 250) sono consentite in tutte le zone di piano in quanto considerate come connaturate alla condizione urbana; la stessa impostazione è adottata per le medie strutture di vendita di primo livello (MS1 = Sv mq 400) che si possono considerare come una sorta di "supervicinato", ossia una evoluzione delle strutture commerciali tradizionali o un'opportunità da offrire per migliorarne le prospettive di sopravvivenza;
- b) le medie strutture di vendita di secondo livello (MS2 = Sv mq 1.000) possono essere collocate in esclusivamente nelle "D" considerando che in queste aree la rete stradale urbana sia in grado di reggere l'insediamento di attività commerciali attrattive, le quali dovranno essere comunque dotate delle necessarie superfici a parcheggio;
- c) le medie strutture di vendita di terzo livello (MS3 = Sv 2.500 mq) possono essere collocate esclusivamente nelle aree "D2", ove in alcuni casi sono già insediate, in considerazione della particolare distribuzione di dette aree, prevalentemente lungo la viabilità principale. La facoltà di insediare in queste aree nuove strutture commerciali rimane comunque vincolata al reperimento delle necessarie dotazioni di parcheggi pubblici.

¹⁶ Cfr. Art. 4 delle NTA.