



# Città di Meda



---

Documento di Piano 2025 – DP.03 - Relazione

---

16 giugno 2025



**Città di Meda**

Documento di Piano 2025  
Relazione illustrativa

Sindaco

Luca Santambrogio

Assessore all'Urbanistica

Andrea Boga

Segretario comunale

Paola Cavadini

Autorità procedente

Paola Cavadini

Autorità competente

Massimiliano Belletti

Progettisti

Massimo Bianchi  
Marco D. Engel

Consulente legale

Paolo Bertacco

## Indice

Premessa	pag. 1	5. PTCP - Sistema geologico e idrogeologico	pag. 5
Parte 1 <sup>a</sup> – L'evoluzione della pianificazione sovracomunale		6. PTC Parco Groane Tav. 1B	pag. 6
1. Il Piano Territoriale Regionale	pag. 2	7. Individuazione degli Ambiti di Trasformazione del PGT 2016	pag. 10
2. Il PTCP di Monza e Brianza	pag. 3	8. Stato di Attuazione	pag. 10
3. Il PTC del Parco regionale delle Groane	pag. 5	9. Individuazione delle aree oggetto di istanze	pag. 12
Parte 2 <sup>a</sup> – L'evoluzione del quadro sociale ed economico		10. Strategie di piano e rete verde, dal Documento di Piano 2016	pag. 13
4. La stabilizzazione della curva demografica	pag. 7	11. Masterplan - Approccio strategico - Visione progettuale	pag. 14
5. L'evoluzione delle attività lavorative	pag. 9	12. Individuazione delle aree di rigenerazione territoriale e urbana	pag. 16
Parte 3 <sup>a</sup> – I risultati della gestione del PGT 2016		13. Tabella della verifica del consumo di suolo	pag. 21
6. Lo stato di attuazione e gestione del PGT 2016	pag. 10		
7. Istanze presentate all'avvio del procedimento	pag. 12		
Parte 4 <sup>a</sup> – Temi e obiettivi del Documento di Piano 2025			
8. I capisaldi del Documento di Piano 2025	pag. 13		
9. Gli orientamenti normativi	pag. 19		
10. Il carico urbanistico	pag. 19		
11. Il consumo di suolo	pag. 21		
Appendice 1 – Strategia generale del PGT 2025	pag. 23		
Elenco delle figure			
1. PTR - Sistema infrastrutturale di progetto	pag. 2		
2. Rete Verde Regionale	pag. 3		
3. PTCP - Ambiti di interesse provinciale	pag. 4		
4. PTCP - Ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico	pag. 4		

## Premessa

---

Molte cose sono cambiate nel panorama urbanistico lombardo dopo l'entrata in vigore dell'ultimo Documento di Piano nel gennaio 2016. Le innovazioni riguardano tanto la legislazione urbanistica nazionale e regionale che i piani sovracomunali ai quali la pianificazione comunale si deve uniformare.

Nel contempo è cambiato anche il quadro culturale della pianificazione, nel quale le componenti ambientali e paesaggistiche tendono ad occupare uno spazio crescente, collocandosi al centro dell'elaborazione e del dibattito.

Non pare mutata invece la condizione del mercato immobiliare, la cui scarsa vivacità ha caratterizzato l'intero secondo decennio del nuovo secolo, con conseguente riduzione delle pressioni per il consumo di nuovo suolo: risorsa comunque indisponibile nel territorio comunale di Meda.

Quanto ai compiti specifici del piano comunale, il quadro si è recentemente arricchito con l'adesione di Meda al Parco Regionale delle Groane e della Brughiera Briantea e con l'adozione della variante al Piano Territoriale di coordinamento del Parco stesso che disciplina le aree agricole e naturali di Meda già ricomprese nel PLIS della Brughiera Briantea.

Dalle suesposte considerazioni discendono i temi centrali dell'elaborazione del Documento di Piano 2025 e più in generale della revisione e dell'aggiornamento dell'intero PGT:

**a) Adeguamento alle innovazioni legislative nazionali e regionali e alle nuove disposizioni della pianificazione regionale e provinciale.**

L'adeguamento, già avviato con la variante 2020, viene completato con la riorganizzazione dei contenuti del Documento di Piano, con la revisione di ampie parti della disciplina del Piano delle Regole e del Piano dei Servizi.

**b) Rilettura delle qualità del territorio medese** ponendo attenzione al rapporto fra l'agglomerato urbano e le aree agricole e naturali anche sulla scorta delle elaborazioni nel frattempo sviluppate sui temi dell'ambiente e del paesaggio.

**c) Revisione delle modalità di intervento sull'edificato**, compresi i complessi edilizi di valore storico identitario, al fine di promuoverne, assieme alla valorizzazione, il pieno riuso.

**d) Nuova definizione della strategia di qualificazione dell'ambiente urbano** a partire dagli obiettivi di adattamento ai cambiamenti climatici, di

riduzione dei consumi di energia, di reinserimento di elementi di naturalità nel tessuto edificato.



## Parte 1<sup>a</sup> – L'evoluzione della pianificazione sovracomunale

Tre sono i livelli di pianificazione sovracomunale da considerare per inquadrare correttamente le scelte del PGT:

- il livello regionale, con i successivi aggiornamenti e le varianti al **PTR**, l'ultima delle quali ancora in attesa di approvazione da parte del Consiglio Regionale;
- il livello provinciale, con particolare riferimento alla variante al **PTCP** approvata in adeguamento alle disposizioni riguardanti la riduzione del consumo di suolo;
- il livello sovralocale rappresentato dal **PTC** del Parco Regionale delle Groane che, con la variante 2022, arriva a disciplinare anche le aree agricole e naturali ricadenti nel territorio di Meda.

A completare il quadro intervengono inoltre le disposizioni del **PGRA** (Piano Gestione Rischio Alluvioni del bacino del fiume Po) la cui ultima revisione è approvata nel 2021.

### 1. Il Piano Territoriale Regionale

Il PTR viene aggiornato annualmente in particolare per quanto attiene l'elenco delle infrastrutture di interesse regionale delle quali tenere conto nell'elaborazione dei piani urbanistici alle diverse scale. Per il Comune di Meda vengono confermate:

- il potenziamento e l'ammodernamento della tratta ferroviaria Seveso - Meda, il cui progetto definitivo è stato approvato dal CIPE nel 2021;
- la realizzazione delle tratte mancanti dell'Autostrada Pedemontana, confermata dal CIPE nel 2019.

Entrambi i provvedimenti non comportano innovazioni nella destinazione delle aree, già allo scopo riservate dagli strumenti di pianificazione vigenti, e contribuiscono a incrementare l'accessibilità del territorio comunale e quindi la sua attrattività.

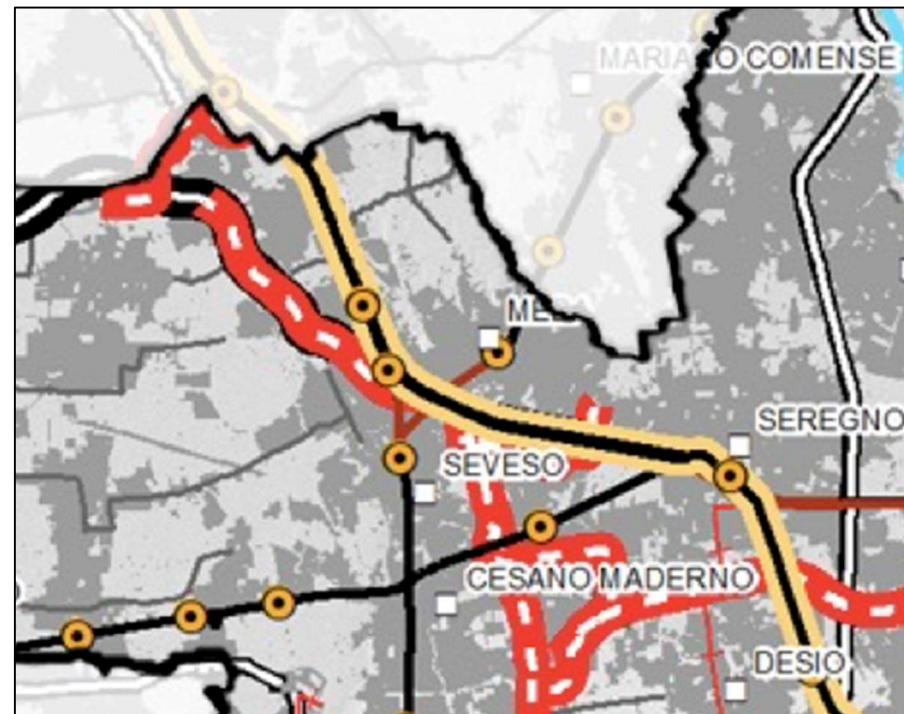


Fig. 1 - Sistema infrastrutturale di progetto (Tav. A7 del PTR), vi sono evidenziate entrambe le linee ferroviarie che attraversano il Comune di Meda, delle quali è previsto l'ammodernamento e il tracciato indicativo della Pedemontana per la parte ancora da realizzare (tracciato rosso con tratteggio bianco).

La variante 2022 al PTR contiene il disegno della Rete Verde Regionale che riprende gli elementi essenziali della Rete Ecologica Regionale del 2009 e disegna la nuova Rete Verde Regionale (RVR) introducendo precisazioni e approfondimenti che tuttavia riguardano solo marginalmente il territorio di Meda, collocato sul limite orientale della grande conurbazione a "foglia" della Brianza monzese.

I principali elementi individuati dalla RVR sono rappresentati dalla valle del Seveso a ovest e dalla collina a nord dell'agglomerato urbano che per il resto rimane compiutamente saldato alla conurbazione.

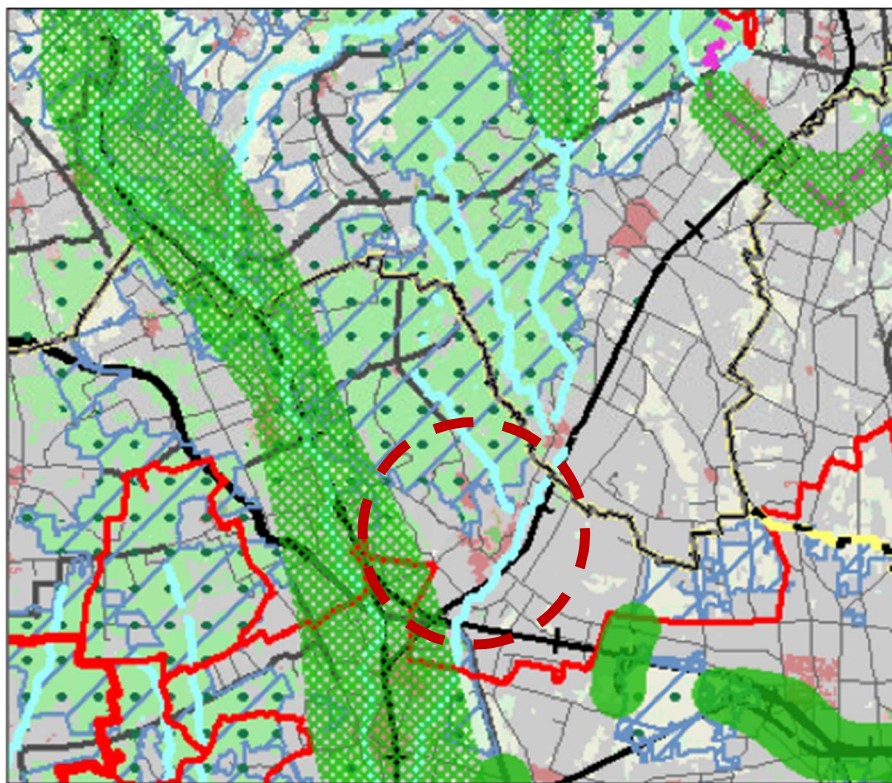


Fig. 2 - Rete Verde Regionale (RVR) - estratto della Tav. PR 3.1 del PTR 2022, vi sono evidenziate entrambe le "connessioni paesaggistiche multifunzionali" (verde intenso) e gli elementi di primo e secondo livello della RER corrispondenti all'areale degli ambiti di consolidamento e valorizzazione della RVR (verde chiaro e pallini verde scuro). La rete ciclabile regionale (rosso) rimane esterna al territorio di Meda.

In questo contesto solamente parte degli obiettivi proposti dal PTR per l'Ambito Geografico di Paesaggio (AGP) della Brianza Monzese può essere riferibile al territorio di Meda. In sintesi<sup>1</sup>:

- salvaguardare gli ambienti naturali, i corsi d'acqua, i varchi della rete ecologica;
- recuperare la rete dei sentieri e i tracciati di interesse storico culturale, valorizzare i manufatti di valore storico identitario;
- salvaguardare l'identità e la riconoscibilità dell'immagine tradizionale dei luoghi;
- promuovere la ricomposizione dei paesaggi periurbani.

Più in generale la RVR assume come riferimento fondante la rete dei corsi d'acqua principali e minori e gli areali più cospicui della componente rurale al margine degli agglomerati urbani: nel caso di Meda si tratta dei torrenti che scendono dalla collina per confluire nel tracciato trasversale del Tarò e l'area agricola e naturale della collina stessa.

Il PTR detta inoltre i criteri da adottare per la redazione della Carta del consumo di suolo e per l'applicazione delle soglie di riduzione la cui precisazione è demandata al piano provinciale.

## 2. Il PTCP della Provincia di Monza e Brianza

Con Delibera n° 4 del 15 febbraio 2022 la Provincia di Monza e Brianza ha approvato l'adeguamento del proprio PTCP alla disciplina di riduzione del consumo di suolo dettata dalla Regione.

La Variante lascia sostanzialmente inalterato il quadro programmatico del PTCP 2013 del quale ripropone integralmente le disposizioni volte a delimitare il campo della pianificazione comunale individuando ambiti e temi da sviluppare attraverso percorsi di copianificazione e dettando disposizioni prescrittive e prevalenti sulla pianificazione comunale. Tali disposizioni riguardano principalmente le aree esterne al tessuto

<sup>1</sup> Obiettivi desunti dalla Scheda dell'AGP Brianza Monzese, sezione "Obiettivi e orientamenti strategici per la pianificazione locale e di settore, indirizzi per l'attuazione della Rete Verde Regionale".



urbano consolidato e rappresentano un sistema di salvaguardie da riportare e precisare nelle elaborazioni della Variante generale di PGT.

#### Rete verde e aree di interesse provinciale

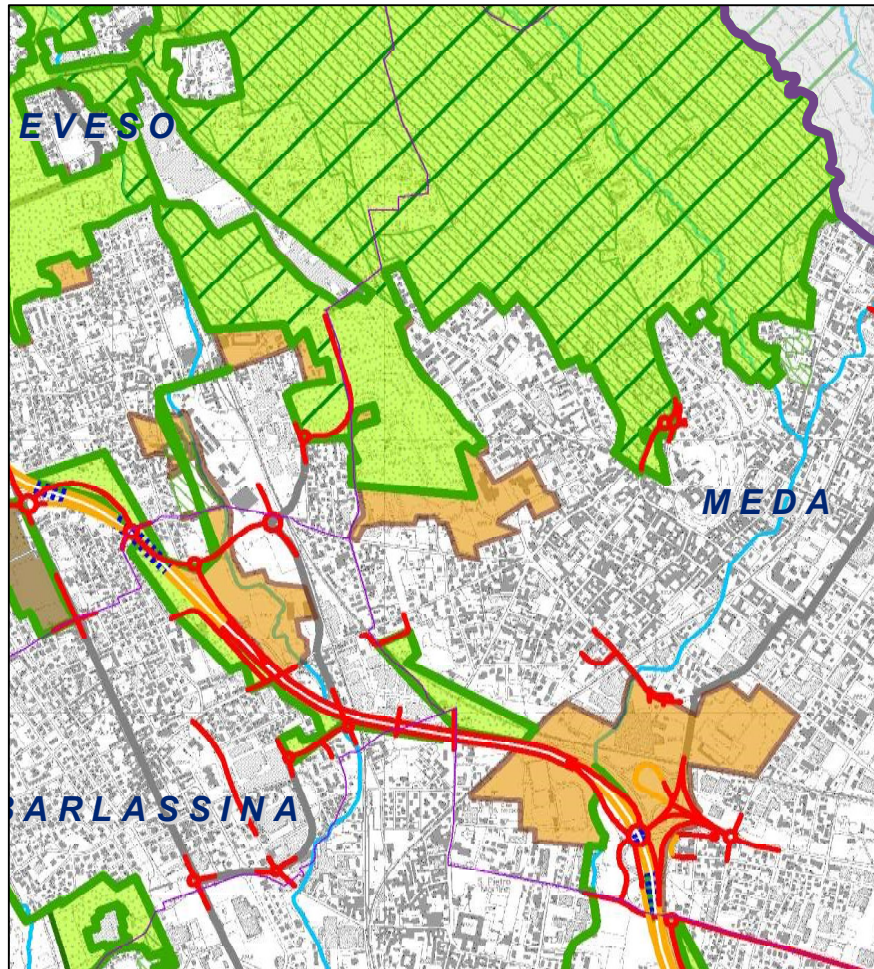


Fig. 3 - Estratto della Tav. 6d - Ambiti di interesse Provinciale (AIP), contenente la rappresentazione delle aree della Rete Verde Provinciale e degli AIP (colore nocciola) disciplinati agli artt. 31 e 34 delle Norme del PTCP.

#### Aree per l'attività agricola di interesse strategico

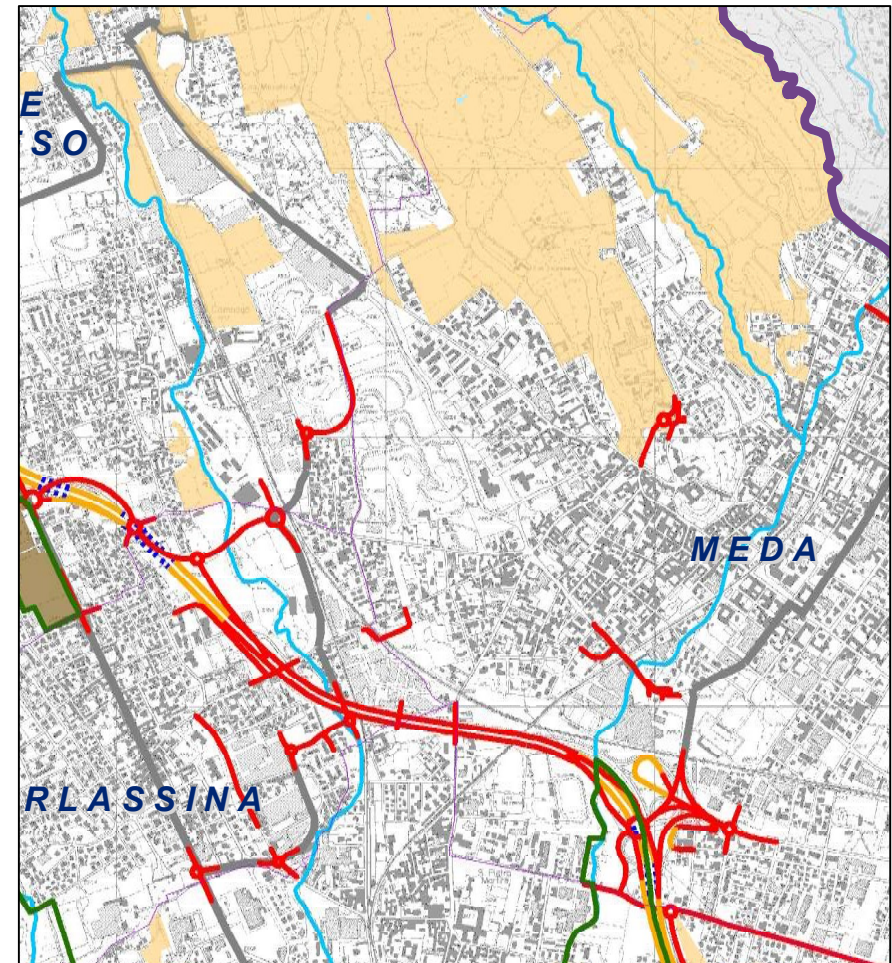


Fig. 4 - Estratto della Tav. 7b - Ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico, disciplinati agli artt. 6 e 7 delle Norme. Detti ambiti (nocciola chiaro) risultano ampiamente rivisti rispetto all'individuazione del PTCP 2013, ma non paiono in relazione alcuna con le proposte di riduzione o estensione a suo tempo avanzate dal Comune di Meda.



Infine qualche attenzione va dedicata all'individuazione degli "Abiti vallivi", dei geositi ed in generale del sistema geologico e geomorfologico ai quali sono associate misure di rigorosa salvaguardia.

#### Ambiti vallivi e geositi

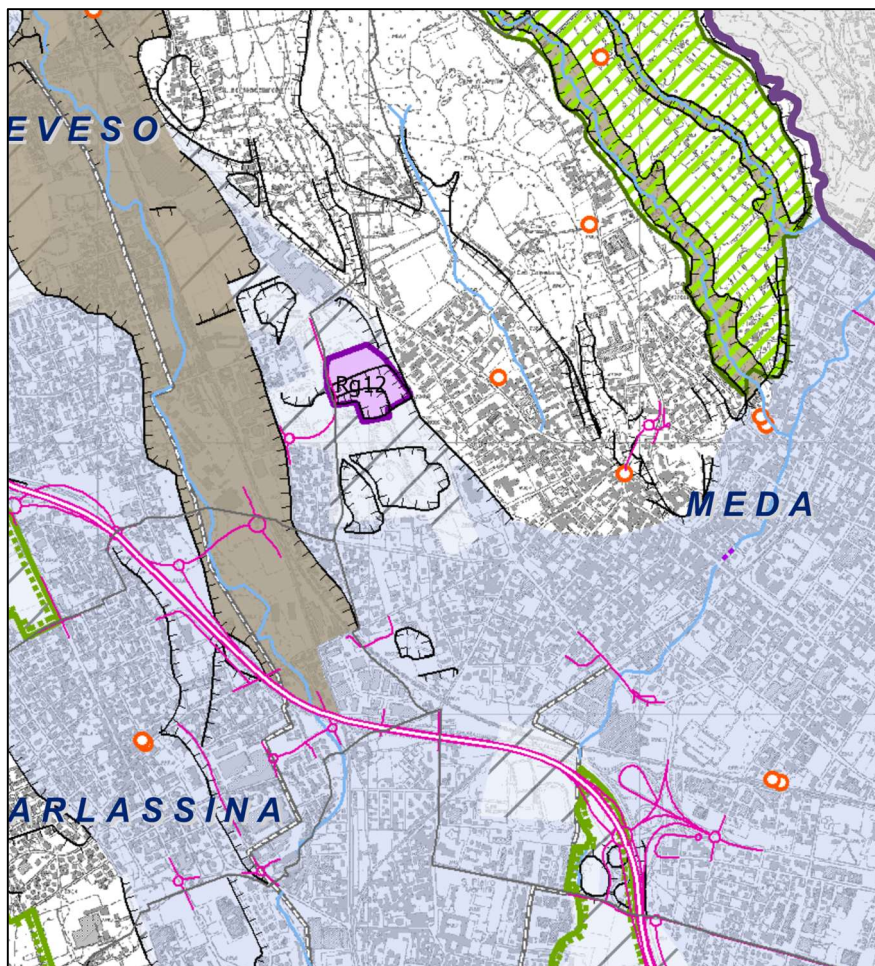


Fig. 5 - Estratto Tav. 9 - Sistema geologico e idrogeologico

Nella tavola sono individuati l'ambito vallivo del Seveso, interamente esterno al territorio comunale, i geositi di rilevanza regionale e provinciale e gli orli dei terrazzi. Questi ultimi, disciplinati all'art. 11 delle Norme del PTC, interessano la parte collinare dell'agglomerato urbano e richiedono particolare attenzione essendo accompagnati da vincoli di inedificabilità.

In definitiva **le individuazioni del PTC riguardano prevalentemente aree oggi ricomprese all'interno del Parco Regionale delle Groane** e da questo disciplinate attraverso la variante al PTC del Parco in corso di approvazione.

Le Norme del PTC contengono inoltre prescrizioni e precisazioni circa le soglie di riduzione del consumo di suolo ed il metodo di calcolo e verifica delle stesse.

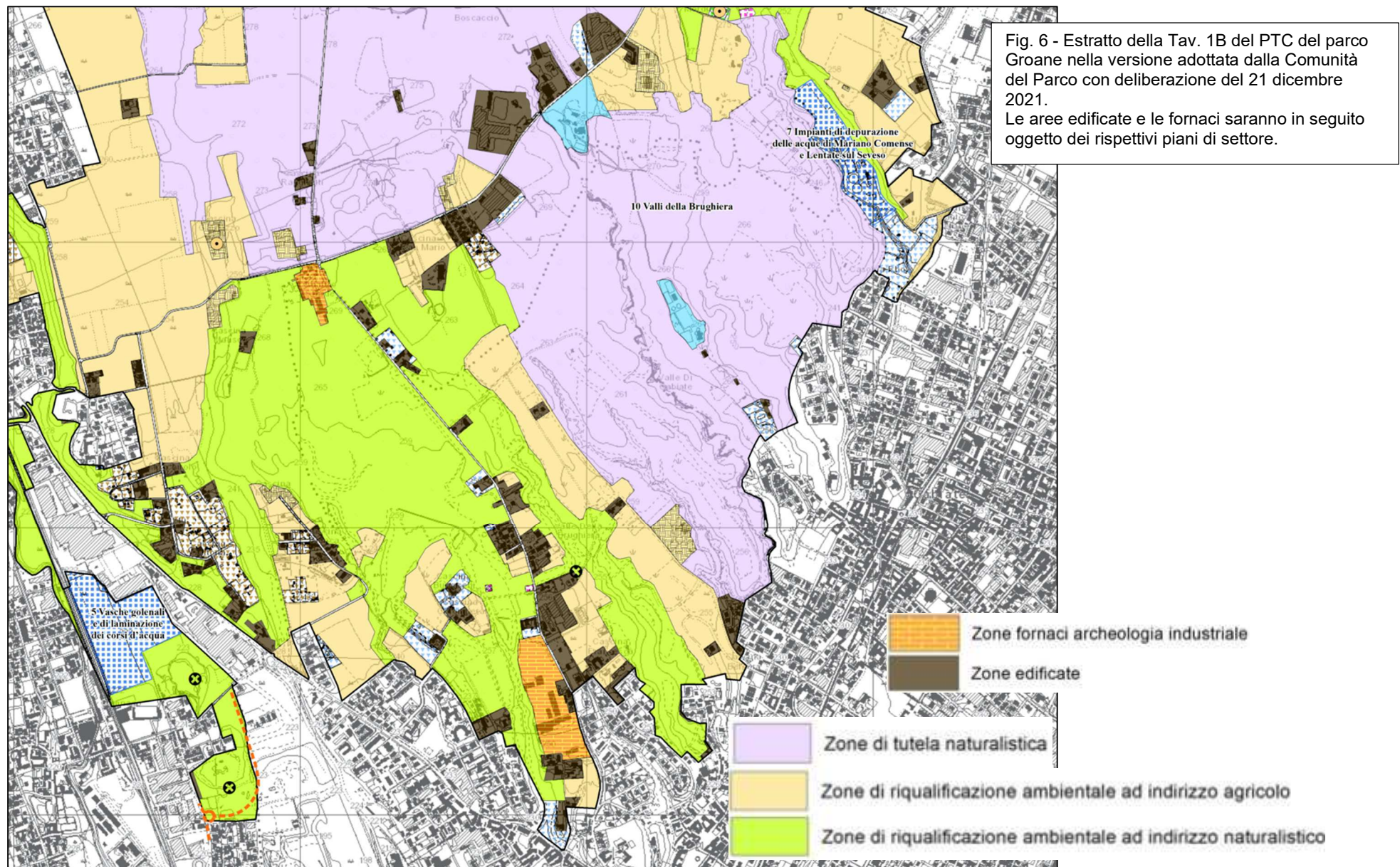
### 3. Il PTC del Parco Regionale delle Groane

Con legge regionale 28 dicembre 2017, n. 39, è stato ampliato il confine del Parco Regionale delle Groane inglobando, anche nel nome, il territorio già individuato come PLIS della Brughiera Briantea. Con l'approvazione delle controdeduzioni alla Variante al PTC del Parco, deliberata dall'Assemblea della Comunità nel febbraio del 2023, questa parte del territorio comunale sarà presto compiutamente disciplinata dal PTC stesso a seguito dell'approvazione da parte della Regione Lombardia.

Con variante al Piano delle Regole del 2021 il Comune di Meda aveva avviato la revisione della disciplina del territorio agricolo e naturale ricadente all'interno del perimetro del Parco Regionale senza tuttavia pervenire alla perfetta coerenza fra le due discipline - quella comunale e quella del Parco - anche in considerazione dell'esito ancora incerto delle modifiche richieste in sede di osservazioni.

In particolare detta variante distingueva le politiche da adottare per le aree edificate ricadenti all'interno del perimetro del parco e quelle da assumere per il territorio inedificato, coerentemente con la disciplina del Parco ancora da precisare per quanto riguarda il "Piano di settore Zone Edificate" e il "Piano di Settore Fornaci".





Gli strumenti della pianificazione sovracomunale disciplinano dettagliatamente il territorio agricolo e naturale. La disciplina riguarda molteplici aspetti e già presenta qualche duplicazione fra i diversi strumenti. In questa situazione appare **sconsigliabile sovrapporre una ulteriore disciplina** dettata dallo strumento comunale, ossia dal Piano delle Regole, preferendo sviluppare una interlocuzione col Parco

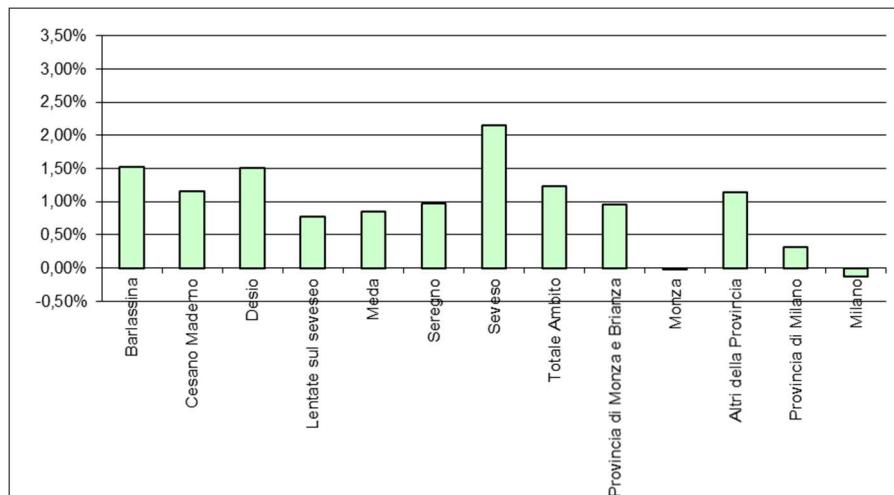
delle Groane in vista dell'aggiornamento dei piani di settore "Aree Edificate" e "Fornaci". Quest'ultimo risulta di particolare importanza per il territorio di Meda per la presenza del comparto della Fornace Ceppi, già corrispondente all'Ambito di Trasformazione n° 6 del PGT 2016 e riproposto sotto altra forma dal nuovo Documento di Piano 2025.

- . -

## Parte 2<sup>a</sup> - L'evoluzione del quadro sociale ed economico

### 4. La stabilizzazione della curva demografica

Al momento dell'approvazione del PGT 2017 la popolazione residente a Meda aveva raggiunto il suo massimo storico<sup>2</sup>. A questo risultato si era giunti grazie a un periodo di stabilità, caratterizzata da una crescita contenuta del numero di residenti (da 0,5 a 1 punto percentuale annuo) che durava da più di un decennio, coerentemente con l'andamento medio dei comuni dell'area.



Tab. 1 - Crescita media annua dei comuni dell'area medese nel decennio 2001 - 2011<sup>3</sup>

<sup>2</sup> 23.463 abitanti al 31 dicembre 2017.

Nel decennio successivo, nell'area medese, la popolazione rimane stabile al punto da non consentire la presentazione di un grafico degli andamenti medi annui: i valori oscillano infatti dal + 0,34% di Cesano Maderno, il valore più elevato, al - 0,12 di Barlassina, il valore più basso, in uno scenario che rimane sostanzialmente immobile, coerentemente con la situazione della Provincia e della Regione.

	Popolazione al 01/01/13	Popolazione al 01/01/23	Δ 13-23	% media annua
Barlassina	6.923	6.839	-84	-0,12
Cesano Maderno	38.027	39.310	1.283	0,34
Desio	41.530	41.463	-67	-0,02
Lentate sul Seveso	15.742	15.801	59	0,04
<b>Meda</b>	<b>23.493</b>	<b>23.388</b>	<b>-105</b>	<b>-0,04</b>
Seregno	44.212	44.917	705	0,16
Seveso	23.240	23.882	642	0,28
Totale Ambito	193.167	195.600	2.433	0,13
Prov. Monza e Brianza	862.684	871.546	8.862	0,10
Monza	123.151	121.799	-1.352	-0,11
Altri della Provincia	739.533	749.747	10.214	0,14
Città Metrop. di Milano	3.176.180	3.219.391	43.211	0,14
Milano	1.324.169	1.354.196	30.027	0,23
Regione Lombardia	3.176.180	3.219.391	43.211	0,14

Tab. 2 - Crescita media annua dei comuni dell'area medese nel decennio 2013 - 2023

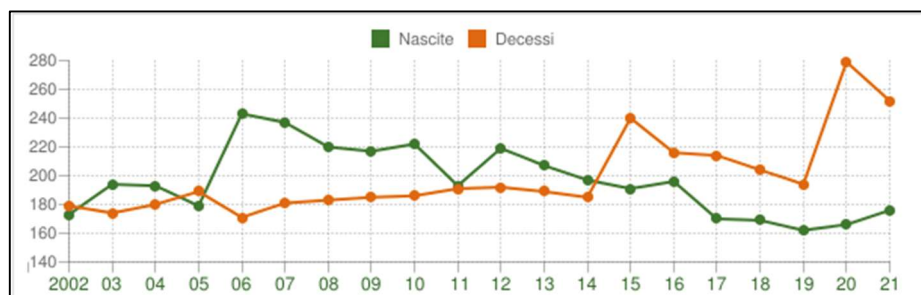
Si tratta, per tutto l'ambito, di modeste oscillazioni che si possono considerare fisiologiche nello scenario di generale stagnazione

<sup>3</sup> Dalla Relazione illustrativa al Documento di Piano 2016, Cap. 1.2.1



demografica al quale rimane coerente anche Meda, che nel decennio esaminato perde poco più di 100 residenti (0,4% circa).

Si deve però considerare che a Meda, analogamente a quanto avviene nel contesto regionale e provinciale, la tenuta dell'andamento demografico è dovuta ormai da circa un decennio ai flussi migratori in ingresso poiché, a partire dal 2014 il saldo naturale risulta sempre più negativo.<sup>4</sup>



Anche se il saldo migratorio non compensa interamente il saldo naturale negativo, la mobilità dei residenti nell'ambito medese rimane piuttosto elevata. Nel corso dell'ultimo decennio i cittadini cancellati dall'anagrafe comunale perché trasferiti altrove sono circa 7.500 mentre sono oltre 8.000 i nuovi iscritti, l'80% dei quali proviene da altri comuni e solamente il 20% circa risulta provenire dall'estero.

	2001	2011	2021	Δ 01-11	Δ 11-21
Residenti Totali	21.266	23.068	23.350	1.802	282
di cui stranieri	432	1.644	1.987	1.212	343

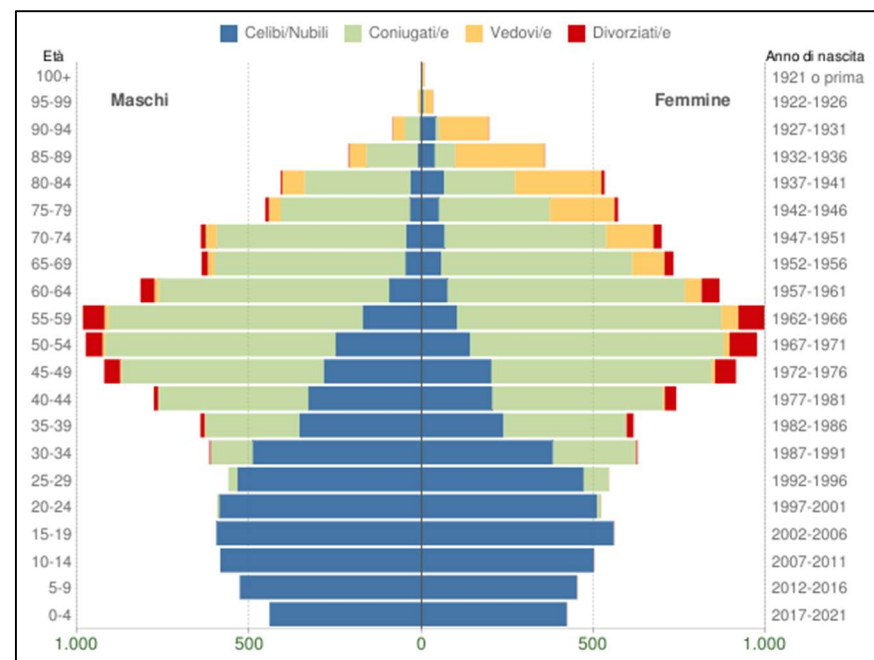
Tab. 3 - Residenti di origine straniera: andamento 2001 - 2021

La tabella mette in evidenza il calo vistoso del contributo dato dagli immigrati da altri paesi alla tenuta della curva demografica di Meda pur rimanendo un contributo rilevante: fra il 2011 e il 2021 l'incremento dei residenti di origine straniera in valore assoluto (343) risulta superiore all'incremento complessivo di residenti (282).

<sup>4</sup> Elaborazione di "tuttitalia.it" su dati ISTAT

L'avvicendamento della popolazione residente rappresenta un fenomeno tipico delle conurbazioni metropolitane, nelle quali i residenti si spostano facilmente da un Comune all'altro come fossero diversi quartieri di una stessa città. Attualmente si può dimostrare che **circa un terzo degli attuali cittadini medesi risiede nel Comune da non più di un decennio**.

La condizione di stabilità dell'andamento demografico non sembra destinata a durare a lungo causa del perdurante invecchiamento della popolazione e, più in particolare, della riduzione delle fasce di età comprese tra i 20 e i 35 anni, corrispondenti approssimativamente al periodo di maggiore fertilità.<sup>5</sup>



Cionondimeno si deve evidenziare che la popolazione in età prescolare e scolare (da 0 a 18 anni) rimane anch'essa

<sup>5</sup> Ibid.

sufficientemente stabile nell'ultimo decennio, ossia dal 2012 quando raggiunge il livello più alto (4.084 residenti) al 2019 (3.861 residenti), dilazionando l'impatto della denatalità sulle strutture scolastiche.



## 5. L'evoluzione delle attività lavorative

La rarefazione delle rilevazioni statistiche impedisce di produrre un aggiornamento credibile delle valutazioni sviluppate in occasione del PGT 2016: infatti ancora oggi si dovrebbe ricorrere per i dati comunali al censimento generale del 2011.

A quel tempo la presenza di attività nel settore mobiliere e della lavorazione del legno era stimata a Meda in 411 unità locali e 2.692 addetti. Ad oggi un confronto appare possibile solamente per l'intera provincia di Monza e Brianza, utilizzando i dati prodotti dalla locale Camera di Commercio, col risultato di seguito esposto.

	Unità locali	Addetti
2011	2.500	8.350
2022	1.764	11.106

Tab. 4 - Unità locali e addetti nella provincia di Monza e Brianza confronto dati ISTAT 2011 con dati Camera di Commercio 2022.<sup>6</sup>

Per quanto non perfettamente confrontabili, i dati testimoniano di una discreta stabilità del settore, che richiederebbe tuttavia più precise

<sup>6</sup> I dati esposti non sono in realtà perfettamente confrontabili. In particolare i dati rilevati dalla Camera di Commercio sono riferiti solamente ai settori "industria del legno e dei

conferme. Infatti dai dati della Camera di Commercio risulta una costante riduzione nell'ultimo quinquennio delle imprese attive nei settori del legno - arredo.

	industria del legno	fabbricazione vetro	fabbricazione apparecchi illuminazione	fabbricazione mobili	TOTALE
2022	407	89	47	1357	1.900
2021	445	90	46	1401	1.983
2017	560	97	51	1517	2.225

Tab. 5 - Imprese manifatturiere dei settori legno e arredo in provincia di Monza e Brianza. Fonte Camera di Commercio 2022.

La situazione di contenuta vivacità delle attività manifatturiere, in particolare del settore mobiliere e del legno, è confermata dalle valutazioni espresse nel DUP 2021 - 23 (cfr. pagg. 41 e sgg.).

In definitiva non sembra ipotizzabile un incremento rilevante della domanda di spazio per nuove sedi produttive o per nuovi alloggi, salvo la perdurante domanda di alloggi a basso costo.

La costante riduzione del numero delle imprese fa presagire una progressiva semplificazione funzionale del tessuto edificato, fino ad oggi fortemente caratterizzato dalla compresenza di residenze e sedi produttive.

prodotti in legno e sughero" e "fabbricazione di mobili" e non sono omogenei a quelli rilevati dall'ISTAT nel 2011.



## Parte 3<sup>a</sup> - I risultati della gestione del PGT 2016

### 6. Lo stato di attuazione del PGT 2016

Il Documento di Piano 2016 individua 6 Ambiti di Trasformazione, nessuno dei quali comporta la nuova edificazione di terreni liberi: si trattava in tutti i casi di rigenerazione di comparti o tessuti già edificati e non più utilizzati, come descritto nella Relazione Illustrativa di detto Documento (cfr. Parte 2<sup>a</sup>, Cap. 2).



Fig. 7 - Individuazione degli Ambiti di Trasformazione del PGT 2016

Lo stato di attuazione degli Ambiti così individuati è schematicamente rappresentato nell'immagine che segue, nella quale sono inoltre riportati i comparti di pianificazione attuativa individuati dal Piano delle Regole.

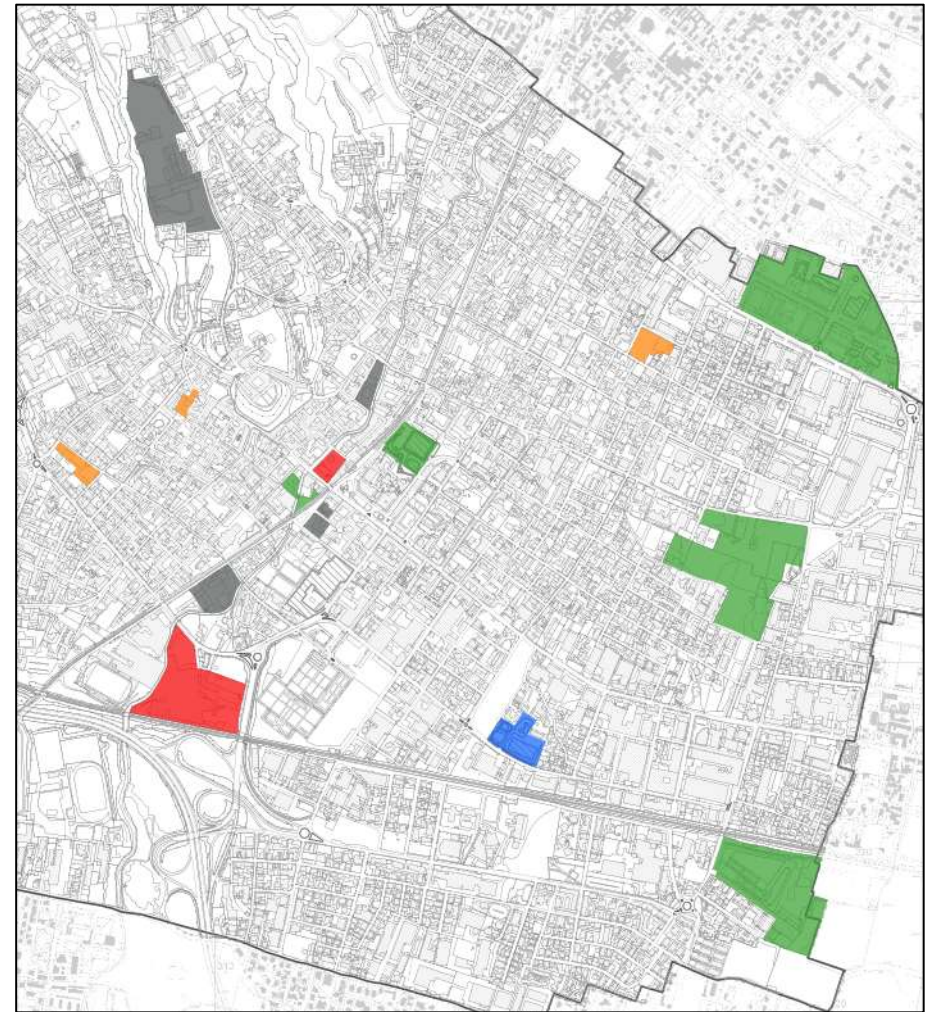


Fig. 8 - **Stato di Attuazione** PA disposti dal PGT 2012: in corso di esecuzione (verde) e esauriti (blu); PA individuati dal Piano delle Regole 2016, non presentati (arancione); Ambiti di Trasformazione del Documento di Piano 2016 con PA vigente (rosso) e per i quali non è stata presentata l'istanza di approvazione del PA (grigio).

Per quanto riguarda gli Ambiti di Trasformazione lo stato di attuazione è riepilogato nel prospetto che segue (in rosso i PA vigenti).

	St mq	Capacità edificatoria prevista SL mq		Capacità edificatoria in PA - SL mq	
		UT 0,15 mq/mq	UT 0,65 mq/mq	Residenza	Commercio
AT 1	44.840				25.445
AT 2	11.200	1.680	7.280		
AT 3	4.100	615	2.665	2.051	393
AT 4	4.800	720	3.120		
AT 5	3.900	585	2.535		
AT 6	56.200				

Al riguardo si deve osservare che:

- al momento dell'entrata in vigore del Documento di Piano 2016 l'Ambito AT 1 risultava già in attuazione in forza del Piano Attuativo approvato con Delibera del Consiglio Comunale n° 2 del 25 gennaio 2016; i dati riportati nella tabella sono quelli dell'aggiornamento di detto PA adottato dalla Giunta Comunale con Delib. n° 137/2020;
- all'Ambito di Trasformazione n° 6 il Documento di Piano non assegna un indice di edificabilità, limitando l'edificabilità stessa al "Recupero della SLP esistente tramite interventi di ristrutturazione edilizia o di riedificazione dei fabbricati in rovina." Di detti fabbricati non viene indicata la consistenza che dovrà conseguentemente essere rilevata ed eventualmente discussa in sede attuativa.

Nel periodo di validità del Documento di Piano 2016 è inoltre proseguita l'attuazione degli interventi edilizi nei comparti di pianificazione attuativa già individuati dal Piano delle Regole come piani attuativi vigenti in forza dei precedenti strumenti urbanistici generali.

La condizione attuale di detti comparti è rappresentata nel prospetto che segue.

	St mq	Capacità edificatoria di PA				Capacità residua	
		SL Resid mq	SL prod mq	SL terz mq	SL Tot Mq	Resid mq	Produt mq
Via Trieste	88.168		67.528		67.528		10.129
Via Cialdini	72.628	8.225		8.225	16.450	5.758	8.225
Via Adria	51.816	7.850	11.515		19.365	785	
PII Besana 1	12.008	1.500		3000	4.500		
PII via Mazzini	3.338				3.327		
AC4	12.797		1.966		1.966		
Totale capacità edificatoria residua dei PA vigenti						6.543	18.354

Alcuni dei comparti di pianificazione attuativa sopra elencati si possono considerare esauriti perché è stata realizzata tutta la capacità edificatoria prevista ma vengono riportati in elenco per ancora vigenti e non formalmente conclusi.

Il Piano delle Regole 2016 individua inoltre 3 comparti da assoggettare a pianificazione attuativa (in arancio in Fig. 8), uno solo dei quali, il più esteso (St = 8.400 mq circa), è costituito da un lotto libero. Nessun di questi ha ancora trovato attuazione.

Sullo stato di attuazione del PGT 2016 hanno sicuramente pesato le condizioni di maggiore difficoltà che si incontrano nella trasformazione di ambiti già edificati ma anche la condizione di generale rallentamento della domanda insediativa.

Nondimeno gli Ambiti di Trasformazione individuati lungo il corso del torrente Tarò rimangono cruciali per la riqualificazione dell'area centrale della città e sono quindi riproposti introducendo le misure promozionali disposte dalla legge per la rigenerazione urbana e territoriale.



## 7. Istanze presentate all'avvio del procedimento

A seguito della pubblicazione dell'avviso di avvio del procedimento della variante generale del PGT sono pervenute, alla conclusione del periodo di raccolta iniziale, 19 istanze contro le 69 presentate all'avvio del procedimento della formazione del PGT attualmente vigente. Di queste:

- 4 sono presentate da associazioni o gruppi politici; hanno per lo più carattere generale e contengono anche specifiche proposte di intervento: sulla mobilità, sullo sviluppo delle attività commerciali e più in generale sulle politiche da adottare per aumentare la vivibilità e il benessere urbano;
- 15 sono presentate da società o singoli privati e contengono richieste diverse, sia di revisione normativa che di ridefinizione dell'azonamento di piano; di queste 2 riguardano ambiti all'esterno del Tessuto Urbano Consolidato (numero 4 e 10)

Più in dettaglio, delle istanze presentate:

- 3 riguardano la modifica di Ambiti di Trasformazione per i quali si chiede una diversa distribuzione planivolumetrica in rapporto al torrente Tarò e la possibilità di intervenire in modo autonomo anche attraverso il ricorso al Permesso di Costruire Convenzionato o in alternativa di essere individuati come Ambiti di Rigenerazione;
- 2 chiedono di riconoscere il fabbricato residenziale a servizio dell'attività produttiva con un azionamento specifico che ne permetta il recupero e l'ampliamento o più in generale l'ammissibilità della funzione residenziale all'interno del tessuto produttivo;
- 2 riguardano la conversione di aree destinate a servizi in aree residenziali; tra queste si segnala la numero 10, che a fronte della destinazione a residenza dell'area di proprietà oggetto dell'istanza, si impegnerebbe a cedere gratuitamente al Comune altre aree all'interno del Parco con la finalità di realizzare un "Centro Parco".

Si segnalano inoltre le istanze relative al comparto "C2", dotato di PA vigente, per il quale si chiede di eliminare la destinazione fieristica a favore di quella residenziale.

Infine si segnala per la parte normativa la richiesta di poter scomputare dalla SL i box realizzati al piano terra dei fabbricati.

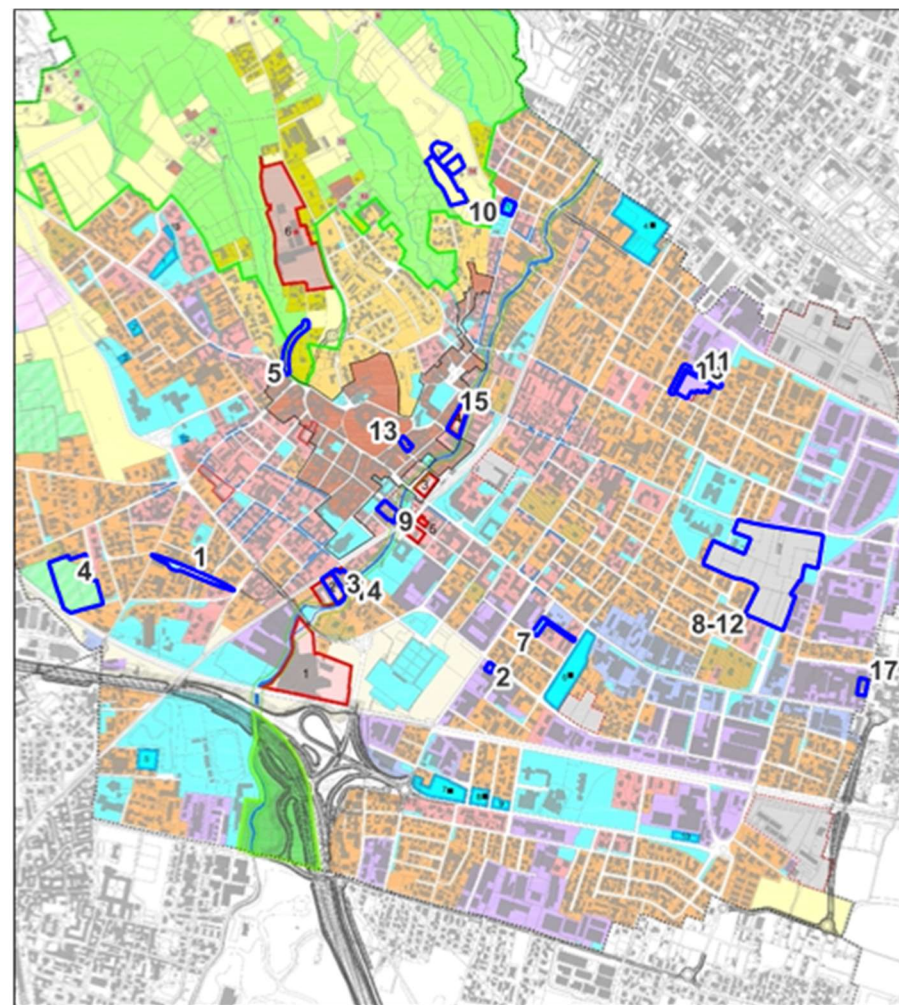


Fig. 9 - Individuazione delle aree oggetto delle istanze presentate all'avvio del procedimento.

## Parte 4<sup>a</sup> - Temi e obiettivi del Documento di Piano 2025

### 8. I capisaldi del Documento di Piano 2025

Da quanto fin qui argomentato appare evidente la condizione di sostanziale stabilità della compagine urbana medese così come del suo tessuto sociale e produttivo. Già da tempo il processo di formazione della città si può considerare concluso ed anche i margini per le trasformazioni interne si vanno progressivamente riducendo.

Rimane invece ancora aperta l'aspettativa di una migliore qualità dell'ambiente urbano fondata sulla valorizzazione del suo patrimonio identitario e sulla qualificazione degli spazi pubblici e del verde a partire da un disegno strategico da tradurre in azioni e progetti da realizzare in connessione con l'attuazione delle trasformazioni urbanistico edilizie, anche delle quelle più minute.

Conseguentemente la composizione del nuovo Documento di Piano viene organizzata a partire da quattro “pilastri” principali.

1. La **conferma degli obiettivi e del disegno strategico del Documento di Piano 2016**, riorganizzati e arricchiti integrando le elaborazioni successivamente sviluppate.
2. La **soppressione di tutti gli Ambiti di Trasformazione**, non più utili a orientare gli interventi di recupero di aree già edificate, riducendo conseguentemente i contenuti normativi e valorizzando i contenuti strategici del Documento di Piano.
3. La definizione di una **politica articolata per la rigenerazione urbana e territoriale** definendo livelli, strumenti e modalità di intervento correlate alle diverse caratteristiche, alla dimensione ed alla distribuzione delle occasioni di intervento.
4. La scelta di un numero limitato di **progetti prioritari di qualificazione urbana ed ecologica ambientale** da connettere

alle trasformazioni urbanistico edilizie, sia le correnti che le maggiori.

#### 8.1 Obiettivi e disegno strategico del Documento di Piano 2025

Il disegno strategico del Documento di Piano 2016 è riassunto nello schema territoriale di seguito riproposto, che conserva pressoché integra la sua validità, essendo stato ripreso e amplificato col “Masterplan Strategico Paesaggistico Ambientale” del 2022.

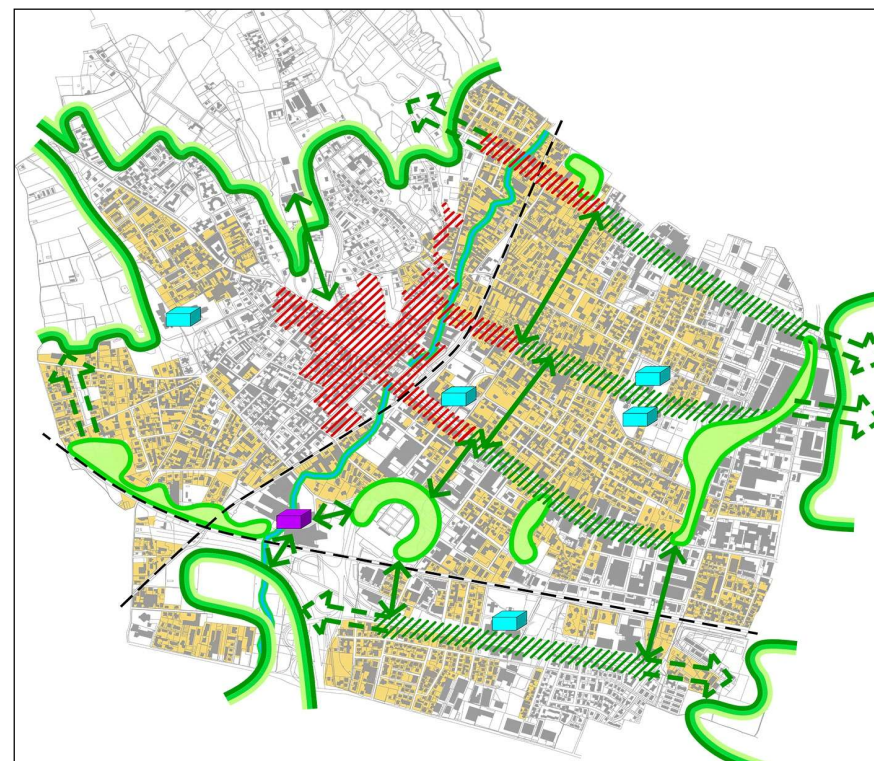


Fig. 10 - Strategie di piano e rete verde, dal Documento di Piano 2016



Il "Masterplan"<sup>7</sup> propone un "Manifesto per la Meda del futuro" che rappresenta un progetto di paesaggio capace di legare l'area urbana al contesto territoriale sviluppando ipotesi di riorganizzazione urbana a partire dalla scala vasta, riportata nell'immagine che segue, fino all'arredo dello spazio urbano.

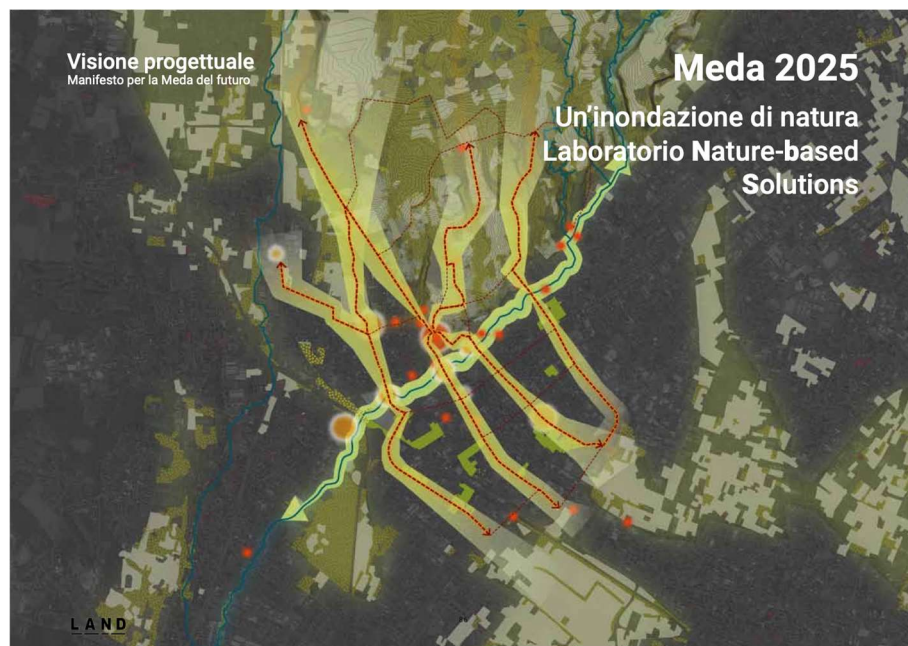


Fig. 11 - Masterplan - Approccio strategico - Visione progettuale

Il Masterplan propone uno schema progettuale fondato su "4 fiumi verdi e una soglia blu" consistente nella concentrazione delle iniziative di qualificazione e rinverdimento lungo 4 tracciati che scendono a valle dalla collina intersecando il quinto elemento (la "soglia blu") che consiste nel corso del torrente Tarò. Per ciascuno dei "4 fiumi" vengono proposte strategie generali di intervento e singole ipotesi progettuali che possono costituire una guida per la definizione delle utilità pubbliche da conseguire attraverso gli interventi di trasformazione.

In questo quadro conservano piena attualità gli obiettivi enunciati dal Documento di Piano 2016, in larga parte ancora da conseguire:

1. Restituire alla città un disegno riconoscibile
2. Meda città delle attività
3. Fermare il consumo di suolo
4. Promuovere il riuso delle aree edificate e in particolare delle aree dismesse o sottoutilizzate
5. Valorizzare, estendere e connettere le aree verdi attorno all'edificato e nella città costruita
6. Promuovere la riqualificazione del tessuto urbano misto residenziale e produttivo
7. Mettere a punto strumenti certi di attuazione del Piano.

Gli obiettivi sopra elencati risultano inoltre coerenti, in termini generali, con gli indirizzi strategici enunciati nel Documento Unico di Programmazione 2021 - 2023 del Comune che riguardano:

- *ridare vita alla città e ai suoi spazi;*
- *città verde ed ecosostenibile;*
- *connubio cultura - imprese - commercio;*
- *Meda città inclusiva;*
- *un governo della città che interagisce con tutti.*

Dall'incrocio degli obiettivi ancora attuali del PGT 2016 con gli indirizzi strategici del DUP e gli orientamenti progettuali del "Masterplan" si ottiene il manifesto degli obiettivi, degli indirizzi e delle azioni di piano che costituisce la piattaforma sulla quale viene sviluppato tanto il Documento di Piano 2025 che le varianti ai piani delle Regole e dei Servizi.

<sup>7</sup> Progetto a cura di LAND, Milano, 2022

## LA STRATEGIA GENERALE: UN PIANO PER UNA CITTA' PRODUTTIVA, ATTRAENTE, INCLUSIVA, SALUBRE E RICCA DI VERDE

Obiettivi	Indirizzi operativi	Azioni
<b>PRODUTTIVA</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Facilitare la collocazione delle attività di servizio: professionali, direzionali, finanziarie.</li> <li>Agevolare l'insediamento di attività di produzione manifatturiera.</li> <li>Promuovere la multifunzionalità delle sedi produttive.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Agevolare la realizzazione di spazi condivisi per attività diverse e l'insediamento di attività accessorie (sportive, di ristorazione) operando sull'assortimento funzionale e semplificando i cambi d'uso.</li> <li>Promuovere la qualità ambientale dei siti produttivi.</li> <li>Favorire lo sviluppo dell'attività ricettiva.</li> <li>Migliorare l'accessibilità della stazione ferroviaria.</li> </ul>
<b>ATTRAENTE</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Migliorare la qualità e il comfort e in generale il decoro dello spazio pubblico.</li> <li>Promuovere il rilancio del centro storico.</li> <li>Valorizzare il patrimonio culturale racchiuso nella cultura manifatturiera locale.</li> <li>Assumere provvedimenti per lo sviluppo della "Mobilità dolce".</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Rivedere la gerarchia delle strade distinguendo quelle destinate ai collegamenti intercomunali dalla viabilità propriamente urbana lungo la quale rendere più confortevole il transito per pedoni e ciclisti.</li> <li>Migliorare i collegamenti fra le due parti della città separate dalla ferrovia.</li> <li>Agevolare gli interventi di recupero degli edifici del nucleo storico.</li> <li>Promuovere la formazione di un museo diffuso della produzione industriale.</li> </ul>
<b>INCLUSIVA</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Estendere ed integrare il sistema dei servizi pubblici.</li> <li>Valorizzare i luoghi per l'incontro e il confronto</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Realizzare spazi di socialità di quartiere sia all'interno che all'esterno del centro storico.</li> <li>Puntare sulla multifunzionalità delle strutture di servizio.</li> <li>Attrezzare gli spazi pubblici in modo da favorire le relazioni sociali.</li> </ul>
<b>SALUBRE E RICCA DI VERDE</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Ricostruire la continuità con il territorio agricolo e naturale della collina.</li> <li>Orientare le trasformazioni edilizie alla riduzione dei consumi di energia ed al conseguimento di una maggiore qualità ecologica.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Incrementare la struttura ecosistemica ricostruendo la continuità fra le aree verdi presenti nell'edificato e le aree agricole e naturali della collina.</li> <li>Migliorare la dotazione vegetale (filari, arbusti in linea o a gruppi, ecc.) dei tracciati viari che attraversano la città.</li> <li>Promuovere ovunque possibile la deimpermeabilizzazione degli spazi sia pubblici che privati e l'impiego delle "Natural Based Solutions" (NBS).</li> <li>Promuovere interventi di riforestazione per contenere gli effetti dei cambiamenti climatici.</li> <li>Mettere a punto un programma per la progressiva rinaturalizzazione delle sponde del Tarò.</li> </ul>



## 8.2 La strategia della Rigenerazione territoriale e urbana

Tutti e 6 gli Ambiti di trasformazione individuati dal Documento di Piano 2016 riguardano aree edificate, occupate da edifici dismessi ed in alcuni casi in rovina. Si tratta dunque di ambiti che avrebbero potuto a tutti gli effetti essere già qualificate come di "rigenerazione" ma per i quali non erano ancora disponibili gli strumenti di promozione che verranno introdotti solamente qualche anno dopo, con la LR 18/2019.

Ma sarebbe riduttivo, ora che la legge regionale pone la rigenerazione al centro della strategia di pianificazione, limitare a quei soli 6 casi l'applicazione delle incentivazioni del piano. D'altra parte i fenomeni di abbandono, dismissione, sottoutilizzo del patrimonio edilizio esistente si presentano a Meda in forme diversissime per le quali è necessario mettere a punto regole e incentivi che garantiscano al contempo la promozione delle trasformazioni e l'equilibrio degli esiti.

Per questo motivo il Documento di Piano, a partire dalla ricognizione aggiornata delle aree e degli immobili dismessi (cfr. Tav. RA02) identifica 4 diversi livelli operativi ripartendone la competenza fra le diverse componenti del PGT (cfr. CTA, art.4):

**Livello 1** consiste nel **nucleo di antica formazione** individuato dal Piano delle Regole e rappresentato nella Carta delle previsioni di Piano (DP.01), per il quale è demandata al Piano delle Regole la definizione della disciplina di intervento;

**Livello 2** riguarda gli **Ambiti di Rigenerazione Territoriale e Urbana** individuati dallo stesso Documento di Piano, per i quali vengono dettate disposizioni generali e specifiche, queste ultime precisate nelle "Schede di orientamento e promozione degli Ambiti di Rigenerazione urbana e territoriale" allegate ai Criteri tecnici di Attuazione.

**Livello 3** riguarda i **comparti di rigenerazione urbana** da individuare e disciplinare nel Piano delle Regole, in ragione della collocazione e della dimensione dei comparti stessi;

**Livello 4** lascia aperta la possibilità di estendere anche a **casi non individuati dagli elaborati del Piano** la possibilità di

accedere alle incentivazioni per la rigenerazione di aree ed immobili sulla base di istanze dei privati proprietari seguendo le disposizioni dettate dal Piano delle Regole.

## 8.3 Gli Ambiti di Rigenerazione Territoriale e Urbana

Il Documento di Piano individua 2 Ambiti di Rigenerazione Territoriale (ART) ed altri 2 Ambiti di Rigenerazione Urbana (ARU) distinguendoli in base alla dimensione, alla collocazione ed alla complessità dell'intervento di rigenerazione prefigurato. Dei 4 Ambiti individuati 3 costituiscono la riproposizione di individuazioni già contenute nel PGT 2016.

La disciplina per l'attuazione degli interventi negli Ambiti di Rigenerazione Territoriale è contenuta nelle Schede di progetto allegate al testo normativo. Per gli Ambiti di Rigenerazione Urbana la disciplina è invece dettata direttamente dalla norma generale.

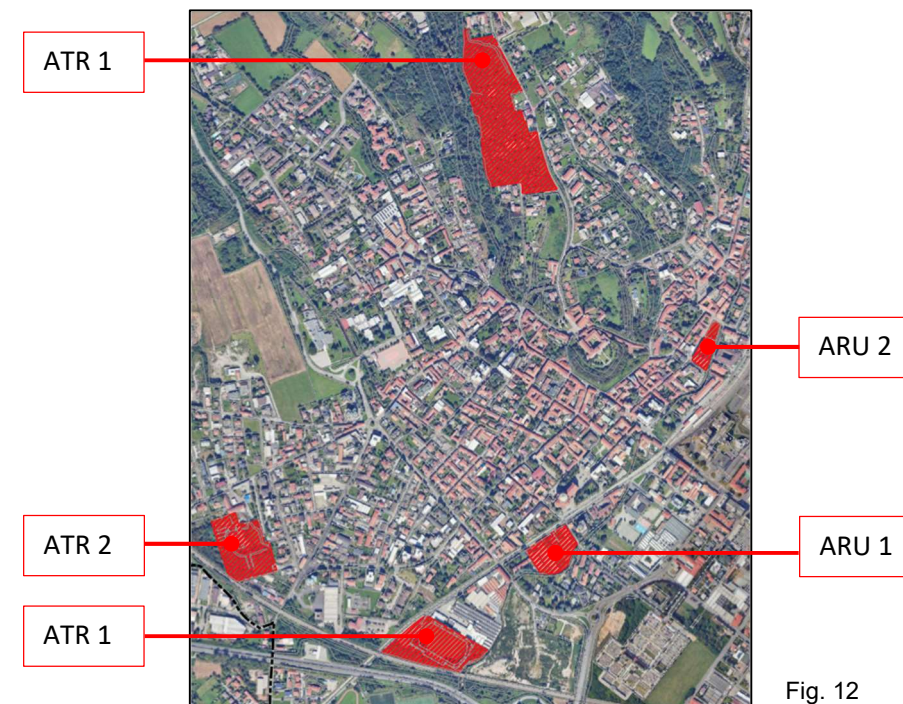


Fig. 12

### ART 1 - Fornace Ceppi e nuovo stadio del calcio



Superficie perimetrata: mq 57.000 + mq 24.000

L'Ambito è costituito da due comparti non contigui:

- la parte più estesa corrisponde all'area della ex Fornace Ceppi di via Santa Maria, in stato di totale abbandono e parzialmente in rovina. Si tratta di una vasta area in gran parte ineditata e coperta da una fitta vegetazione, inserita a pieno titolo nel Parco Regionale delle Groane;
- il campo sportivo comunale di via Busnelli, che necessita di interventi di riqualificazione ed è collocato in una posizione che non consente l'ampliamento con l'aggiunta di nuovi spazi per l'attività sportiva.

Per la parte all'interno del Parco delle Groane la trasformazione avverrà sulla base delle disposizioni che saranno dettate dal "Piano di Settore Fornaci" aggiornato dall'Ente Gestore del Parco.

### ART 2 - via Conciliazione



Superficie perimetrata: mq 21.700

L'Ambito consiste in una residua area ineditata in parte adibita ad attività di stoccaggio e lavorazione di inerti, inglobata nell'urbanizzato, affacciata sul bosco cresciuto sull'adiacente area di proprietà comunale, che separa l'Ambito dal tracciato ferroviario. La parte occidentale dell'Ambito già occupata dall'attività produttiva risultava destinata all'edificazione nel PRG del '97 e tale previsione era confermata dal PGT 2012.

Degli Ambiti di Rigenerazione Territoriale è senza dubbio l'ATR 1 quello che presenta le maggiori potenzialità di svolgere il ruolo di attrattore di nuove attività e di fattore di riconnessione fra la città e le aree della collina, oggi inserite nel Parco Regionale. Data la complessità degli obiettivi della trasformazione si rimanda a quanto disposto nelle "Schede" contenute nei CTA.



**ARU 1 - ex Fonderie Maspero**

Superficie perimetrata: mq 11.200

L'Ambito individua un ampio comparto già adibito ad attività produttive, delimitato dal corso del Tarò, da viale Francia e da lotti residenziali ai lati ovest ed est, quest'ultimo occupato da un palazzo residenziale di 9 piani fuori terra.

Le attività produttive hanno abbandonato l'area e nella parte più antica, corrispondente alla ex fonderia Maspero, si riscontrano vistosi fenomeni di degrado e rovina.

**Obiettivi di intervento**

- Riusare l'area dismessa realizzando gli interventi di bonifica eventualmente necessari.
- Ridisegnare il fronte di viale Francia, ricostituendo la cortina.
- Partecipare alla rinaturalizzazione dell'asta del Tarò.

**ARU 2 - via Solferino**

Superficie perimetrata: mq 4.800

L'Ambito individua una stretta striscia di terreno collocata fra via Cialdini ed il corso del torrente Tarò, in gran parte occupata dai fabbricati produttivi non più utilizzati.

Si trova in posizione centrale, a contatto con il nucleo di antica formazione, perfettamente inserito nella continuità del tessuto edilizio del centro (via Solferino).

**Obiettivi di intervento**

- Riusare gli immobili abbandonati o riconfigurare complessivamente la distribuzione dei volumi nel lotto.
- Promuovere l'inserimento di funzioni qualificanti.
- Concorrere alla riqualificazione delle sponde del Tarò.
- Restituire dignità urbana al fronte di via Solferino.

## 9 Gli orientamenti normativi

Le finalità perseguite dal testo normativo che accompagna il Documento di Piano sono sostanzialmente 3:

1. Definire le modalità di attuazione e gli strumenti di incentivazione per gli Ambiti di Rigenerazione Territoriale e Urbana;
2. Definire le modalità di applicazione del meccanismo perequativo compensativo adottato dal PGT;
3. Definire la strategia generale di intervento per la rigenerazione urbana e territoriale, già esposta al precedente Cap. 8.2.

### 9.1 Modalità di attuazione degli Ambiti di Rigenerazione

Il Documento di Piano, come più sopra illustrato, distingue gli Ambiti di rigenerazione Territoriale (ART) dagli Ambiti di Rigenerazione Urbana (ARU):

- per i primi, in considerazione della loro complessità, della rilevanza territoriale e delle condizioni proprietarie, prescrive il ricorso ad un piano attuativo unitario esteso all'intero Ambito;
- per i secondi, al fine di agevolarne l'attuazione anche in considerazione degli scarsi risultati ottenuti con l'applicazione della disciplina vigente, introduce la facoltà di procedere con permesso di costruire convenzionato anche per stralci successivi.

La capacità edificatoria degli ART, in considerazione della grande diversità delle situazioni individuate, è attribuita dalle "Schede" prodotte in Allegato ai CTA.

La capacità edificatoria degli ARU è invece stabilita dall'applicazione di un indice proprio e di un indice massimo, conseguibile con l'acquisizione dell'indice aggiuntivo ricorrendo al meccanismo della perequazione, ferma restando la facoltà di riedificare la SL esistente. L'indice massimo costituisce un limite anche al recupero della volumetria esistente negli Ambiti di Rigenerazione Urbana.

### 9.2 Il meccanismo perequativo/compensativo

Il Documento di Piano adotta una versione semplificata di detto meccanismo che consiste nell'attribuzione alle aree per servizi e spazi

pubblici destinate ad essere acquisite dal Comune la capacità edificatoria determinata dall'applicazione dell'indice  $I_t = 0,40 \text{ mq/mq}$ . Detta capacità edificatoria viene generata all'atto della cessione gratuita al Comune delle aree e può essere collocata in qualunque Ambito individuato tanto dal Documento di Piano che dal Piano delle Regole ai fini del conseguimento dell'indice massimo.

Il controllo dei trasferimenti dei diritti edificatori è affidato, in applicazione delle disposizioni di legge, al "Registro dei diritti edificatori" che verrà istituito dal Comune.

## 10. Il carico urbanistico

Come più volte affermato la condizione di Meda risulta sostanzialmente stabile sia per quanto riguarda l'andamento demografico che per quanto attiene le dinamiche della trasformazione urbana, pressoché assenti nell'ultimo decennio. La città non offre margini alla nuova edificazione: nell'intero territorio urbano, se si eccettuano i comparti di pianificazione attuativa ancora da completare, rimane un unico lotto libero di dimensione relativamente contenuta. Tale condizione rende **obbligatoria la scelta della Rigenerazione** che è destinata a svilupparsi lungo due direttrici:

- la prima è quella tracciata dal Documento di Piano con l'individuazione dei diversi livelli più sopra illustrati e con l'introduzione degli strumenti di promozione e agevolazione;
- la seconda riguarda la progressiva trasformazione del tessuto urbano esistente, costituito in prevalenza da lotti a destinazione mista nei quali sono presenti, affiancati o sovrapposti, fabbricati produttivi a capannone e abitazioni unifamiliari. Questa seconda direttrice è lenta e di lungo periodo: la trasformazione dell'edificato segue il ritmo dell'avvicendamento delle generazioni, rendendo impraticabile una stima dell'eventuale carico urbanistico aggiuntivo e della sua distribuzione nel tempo.

Conseguentemente si propone di seguito una valutazione sintetica della capacità edificatoria consentita dalle nuove disposizioni di Piano,



considerando separatamente il carico dei nuovi residenti da quello delle nuove attività lavorative.

#### 10.1 Valutazione del carico insediativo residenziale

L'entità complessiva dei nuovi volumi residenziali realizzabili in applicazione del presente piano (Documento di Piano e Piano delle Regole) è riportata nei prospetti che seguono, nei quali non vengono presi in considerazione i comparti destinati esclusivamente a funzioni diverse dalla residenza, come l'Ambito di Rigenerazione ART1.

Agli Ambiti di Rigenerazione Territoriale è assegnato un ampio assortimento funzionale ma dall'ART1 è esclusa la residenza mentre nell'all'ART2 è considerata come prevalente.

		ST mq	It proprio 0,15 mq/mq SL mq	It massimo 0,50 mq/mq SL mq
ART2		21.700	3.255	10.850
Quota residenza	90%		2.929	9.765

Gli Ambiti di Rigenerazione Urbana sono invece da considerare a destinazione prevalentemente residenziale, anche se la loro collocazione centrale consente di ipotizzare la presenza di funzioni diverse, anche terziarie e commerciali, che potrebbero occupare i piani terra ed anche i primi piani dei fabbricati.

		ST mq	It proprio 0,60 mq/mq SL mq	It massimo 1,00 mq/mq SL mq
ARU1		11.200	6.720	11.200
ARU 2		4.400	2.640	4.400
TOTALE		15.600	9.360	15.600
Quota residenza	80%		7.488	12.480

Per comporre il quadro complessivo è necessario aggiungere nel conteggio le trasformazioni disciplinate dal Piano delle Regole, quantomeno per i comparti assoggettati a pianificazione attuativa. Si tratta dei Comparti di Rigenerazione Urbana e dell'unico lotto libero individuato dal Piano per il quale è disposto il ricorso a piano attuativo o permesso di costruire convenzionato.

		ST mq	It proprio 0,15 mq/mq SL mq	It massimo 0,50 mq/mq SL mq
CRU1	via Dante	5.000	750	2.500
CRU2	Corso Matteotti	2.500	375	1.250
CRU3	via Mazzini	3.500	525	1.750
CRU4	via Francia	3.900	585	1.950
PA	via San Giorgio	6.500	975	3.250
TOTALE		21.400	3.210	10.700
Quota residenza	90%		2.889	9.630

Per una stima speditiva dei nuovi residenti viene utilizzato il valore medio di 50 mq di superficie lorda per abitante ottenendo il risultato che segue<sup>8</sup>.

	Residenti insediabili con It proprio	Residenti insediabili con It massimo
Ambiti ART	59	195
Ambiti ARU	150	250
Comparti del PdR	58	193
Totale	267	638

<sup>8</sup> Il valore di 50 mq/abitanti è l'ultimo contenuto in una legge della Regione Lombardia (LR 1/2001, abrogata dalla LR 12/2005).

La valutazione così sviluppata consente di ipotizzare un ingresso possibile di nuovi residenti che si colloca a metà fra il minimo e il massimo ossia all'incirca **450 nuovi residenti**.

Per completezza a questi vanno aggiunti i nuovi residenti che potrebbero venirsi a insediare nell'unico comparto di piano attuativo vigente in esecuzione di precedenti strumenti urbanistici, il comparto "CS2" di via Cialdini, per il quale la Variante al Piano delle Regole consente di incrementare la destinazione residenziale a scapito delle altre funzioni ammesse. La capacità edificatoria residua di detto comparto è stimata in circa 9.000 mq di SL pari a ulteriori 180 abitanti<sup>9</sup>.

In definitiva l'incremento di popolazione residente realizzabile con la completa attuazione del piano risulterebbe di circa 630 abitanti, pari a circa il 2,5% dei 23.500 residenti rilevati al 1° gennaio 2024.

## 10.2 Carico insediativo delle funzioni non residenziali

Il Documento di Piano 2025 individua una sola opportunità di ampliamento degli insediamenti produttivi esistenti riservando allo scopo l'area dello stadio comunale di via Busnelli che viene ricompresa nell'ambito ART 1 nel contesto del quale sarà prevista la realizzazione di una struttura sostitutiva.

A funzioni produttive e terziario commerciali possono essere destinate anche le residue aree disponibili per l'edificazione nei comparti di piano attuativo vigenti di via Cialdini (CS2) e di via Trieste, entrambi non ancora esauriti, riportate nel prospetto che segue.

Comparto	SL totale di PA mq	SL residua produttivo mq	SL residua terziario commerciale mq
via Trieste	67.528	5.065	5.065
via Cialdini	16.450		4.113
TOTALE	83.978	5.065	9.177

<sup>9</sup> Non viene presa in considerazione la residua capacità edificatoria del piano attuativo di via Adria ormai in fase di esaurimento (residui mq 780 circa di SL) né quella del vigente Piano Attuativo dell'Ambito AT 3 del Documento di Piano 2016 (Villa Besana; SL mq 2.450)) per la

Alle superfici lorde sopra elencate vanno sommati:

- ulteriori mq 20.000 circa realizzabili nella parte dell'ambito ART 1 destinata all'espansione industriale, portando la SL destinata propriamente all'attività manifatturiera a mq 25.000 circa;
- ulteriori mq 2.450 di SL realizzabili nel comparto dell'ex villa Besana in base alle disposizioni contenute nel Piano delle Regole, da sommare alla SL destinata a commercio e produzione di servizi.

In definitiva la SL realizzabile in attuazione del PGT 2025 risulterebbe pari a circa 20.000 mq per le attività produttive manifatturiere e a circa 11.500 mq per le attività terziarie e commerciali.

## 11. Il consumo di suolo

La legge assegna al Piano delle Regole il compito di descrivere e documentare dettagliatamente il rispetto delle soglie di riduzione del consumo di suolo stabilite dal PTR e articolate per singolo comune dal PTCP della Provincia di Monza e della Brianza.

Tale dettagliata dimostrazione viene pertanto demandata al Piano delle Regole ma, dato il valore strategico della politica di riduzione del consumo di suolo ed in considerazione della particolarissima condizione del territorio del Comune di Meda, che non presenta più alcuna possibilità di occupazione di suolo libero o naturale, si anticipano di seguito gli elementi essenziali del confronto operato, come dovuto, fra le disposizioni del PGT vigente al 1° dicembre 2014 e quelle del PGT 2025<sup>10</sup>.

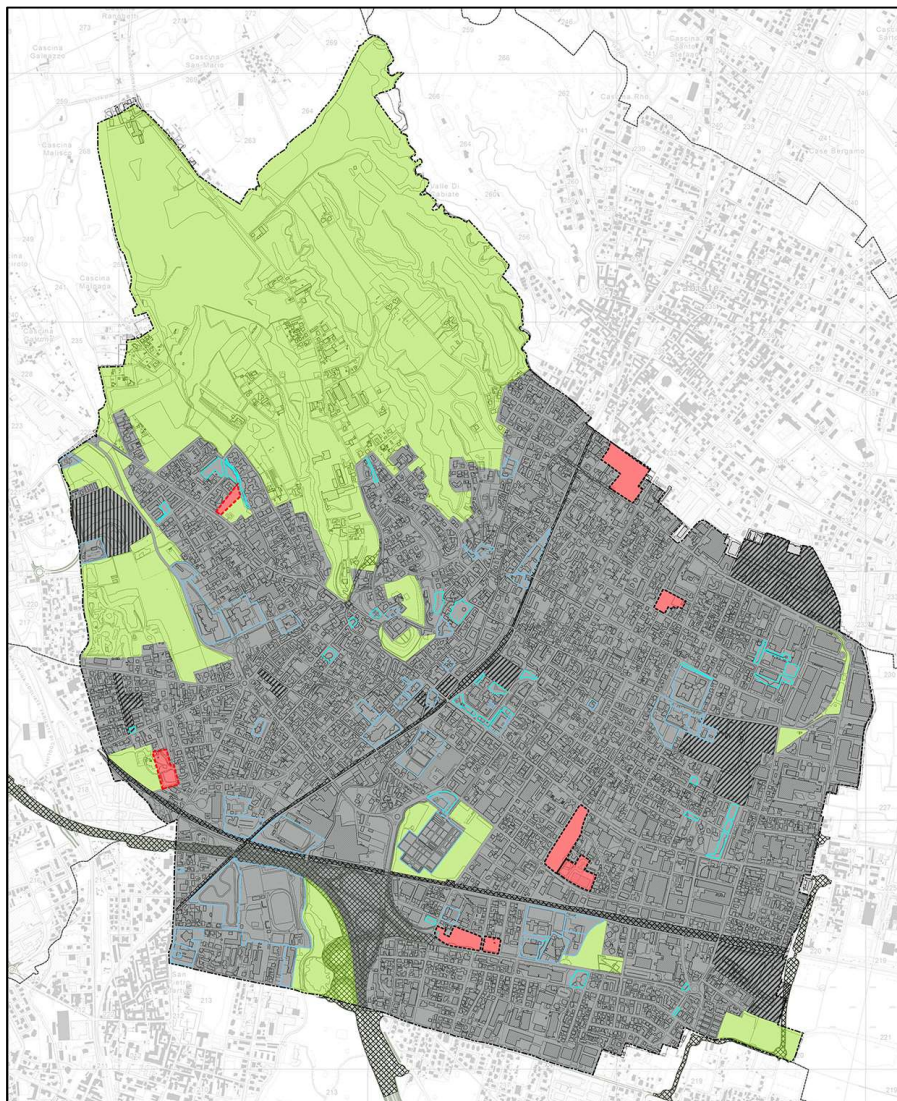
	mq.		Δ%
	2014	2025	
Urbanizzato	5.628.714	5.640.899	0,22
Urbanizzabile	88.100	16.119	-81,70
Suolo libero o naturale	2.627.446	2.687.242	2,28
Superficie comunale	8.344.260	8.344.260	

Fig. 13 - Tabella della verifica del consumo di suolo estratta dalla Tav. RP03.

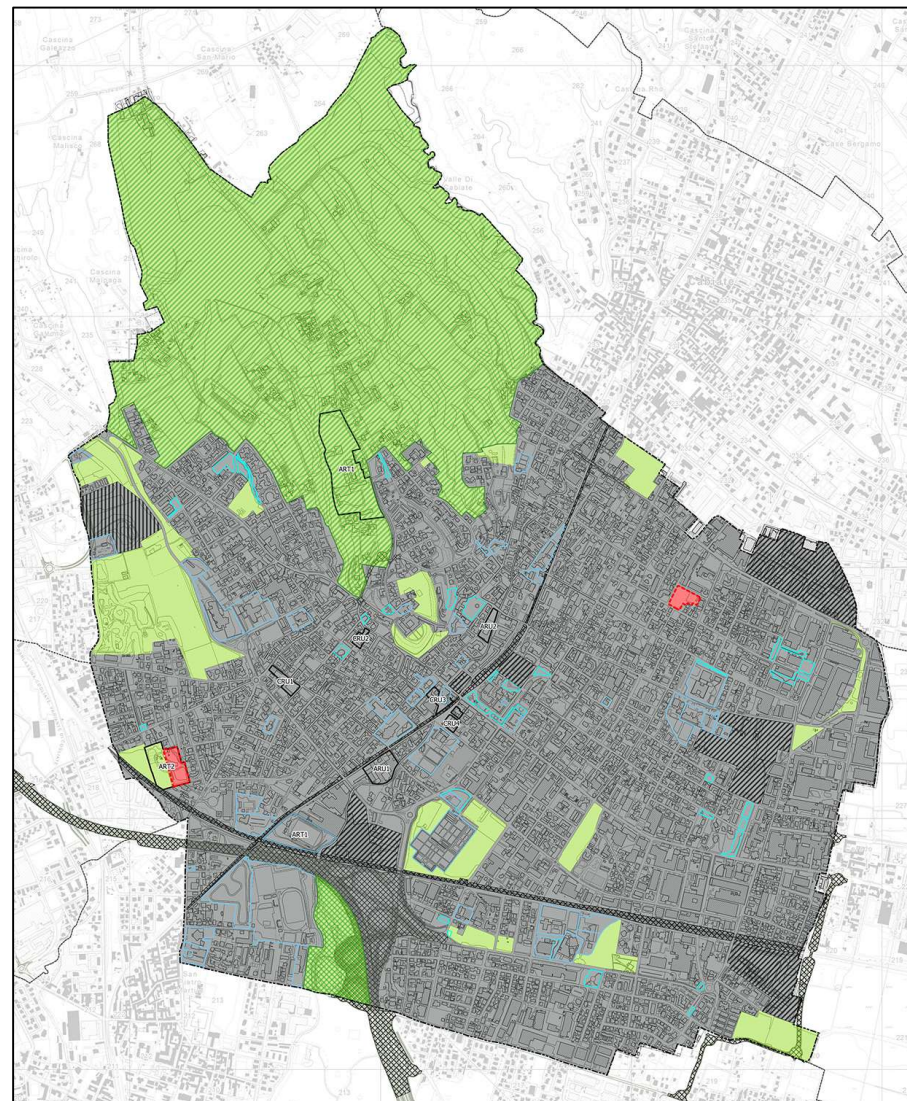
quale la destinazione residenziale dovrebbe risultare largamente minoritaria se non del tutto assente.

<sup>10</sup> Per la descrizione analitica della modalità di calcolo della riduzione del consumo di suolo si rimanda all'elaborato "DP05 – Verifica di compatibilità col PTCP".





Carta del consumo di suolo al 1° dicembre 2014



Carta del consumo di suolo del PGT 2025

## LA STRATEGIA GENERALE: UN PIANO PER UNA CITTA' PRODUTTIVA, ATTRAENTE, INCLUSIVA, SALUBRE E RICCA DI VERDE

Obiettivi	Indirizzi operativi	Azioni
<b>PRODUTTIVA</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Facilitare la collocazione delle attività di servizio: professionali, direzionali, finanziarie.</li> <li>Agevolare l'insediamento di attività di produzione manifatturiera.</li> <li>Promuovere la multifunzionalità delle sedi produttive.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Agevolare la realizzazione di spazi condivisi per attività diverse e l'insediamento di attività accessorie (sportive, di ristorazione) operando sull'assortimento funzionale e semplificando i cambi d'uso.</li> <li>Promuovere la qualità ambientale dei siti produttivi.</li> <li>Favorire lo sviluppo dell'attività ricettiva.</li> <li>Migliorare l'accessibilità della stazione ferroviaria.</li> </ul>
<b>ATTRAENTE</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Migliorare la qualità e il comfort e in generale il decoro dello spazio pubblico.</li> <li>Promuovere il rilancio del centro storico.</li> <li>Valorizzare il patrimonio culturale racchiuso nella cultura manifatturiera locale.</li> <li>Sviluppare la "Mobilità dolce".</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Rivedere la gerarchia delle strade distinguendo quelle destinate ai collegamenti intercomunali dalla viabilità propriamente urbana lungo la quale rendere più confortevole il transito per pedoni e ciclisti.</li> <li>Migliorare i collegamenti fra le due parti della città separate dalla ferrovia.</li> <li>Agevolare gli interventi di recupero degli edifici del nucleo storico.</li> <li>Promuovere la formazione di un museo diffuso della produzione industriale.</li> </ul>
<b>INCLUSIVA</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Estendere ed integrare il sistema dei servizi pubblici.</li> <li>Valorizzare i luoghi per l'incontro e il confronto</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Realizzare spazi di socialità di quartiere sia all'interno che all'esterno del centro storico.</li> <li>Puntare sulla multifunzionalità delle strutture di servizio.</li> <li>Attrezzare gli spazi pubblici in modo da favorire le relazioni sociali.</li> </ul>
<b>SALUBRE E RICCA DI VERDE</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Ricostruire la continuità con il territorio agricolo e naturale della collina.</li> <li>Orientare le trasformazioni edilizie alla riduzione dei consumi di energia ed al conseguimento di una maggiore qualità ecologica.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Incrementare la struttura ecosistemica ricostruendo la continuità fra le aree verdi nell'edificato e le aree agricole e naturali.</li> <li>Migliorare la dotazione vegetale (filari, arbusti in linea o a gruppi, ecc.) dei tracciati viari che attraversano la città.</li> <li>Promuovere ovunque possibile la deimpermeabilizzazione degli spazi sia pubblici che privati e l'impiego delle "Natural Based Solutions" (NBS).</li> <li>Mettere a punto un programma per la progressiva rinaturalizzazione delle sponde del Tarò.</li> </ul>