



## PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

Legge Regionale 11 marzo 2005, n° 12

# PT Variante 2025 al Piano delle Regole RP.04 Relazione illustrativa

16 giugno 2025

Sindaco  
Luca Santambrogio

Autorità procedente  
Paola Cavadini

Progettisti  
Massimo Bianchi  
Marco D. Engel

Assessore all'Urbanistica  
Andrea Boga

Segretario comunale  
Paola Cavadini

Autorità competente  
Massimiliano Belletti

Consulenti legali  
Paolo Bertacco

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

n° ..... del .....  
il .....  
n° ..... del .....  
n° ..... del .....

Documento di Piano 2025 e varianti al Piano delle Regole e al Piano dei Servizi elaborati a partire dal PGT 2016 elaborato da:

---

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

## Indice

---

• Premessa alla Variante 2025 al Piano delle Regole	pag. 1
1. Presupposti e finalità della variante al Piano delle Regole	pag. 2
2. Caratteri del tessuto urbano consolidato e partizioni di zona	pag. 2
3. Il nucleo storico e la tutela del patrimonio edilizio di valore storico identitario	pag. 7
4. Le aree dismesse e la rigenerazione urbana	pag. 9
5. Il territorio inedificato	pag. 11
6. Le principali innovazioni normative	pag. 13
7. Il consumo di suolo	pag. 14

- **Premessa alla Variante 2025 al Piano delle Regole**

Il primo PGT del Comune di Meda entra in vigore nel 2012. Quel piano contiene una accurata analisi del tessuto urbano, dei suoi valori e delle sue criticità e mette in evidenza la condizione di straordinaria commistione funzionale che caratterizza la maggior parte degli isolati urbani pur riconoscendone la tendenziale evoluzione verso una netta semplificazione.

Nella stessa direzione si muovono le successive edizioni del Piano delle Regole approvate nel 2016 e nel 2022. Entrambe registrano la progressiva scomparsa delle attività lavorative che un tempo erano capillarmente diffuse nel tessuto urbano misto, al punto da determinare la formazione di una particolare tipologia edilizia connotata dalla compresenza di fabbricati produttivi e residenziali giustapposti o sovrapposti nello stesso lotto.

Ma se le condizioni di vita e di lavoro mutano velocemente sotto la spinta dell'evoluzione del mercato e dei comportamenti sociali il tessuto edificato presenta una maggiore rigidità rispetto ai processi di trasformazione: una rigidità talvolta accentuata dalla normativa urbanistico edilizia.

A partire da tali considerazioni viene sviluppata la Variante 2025 al Piano delle Regole che recupera integralmente le elaborazioni sviluppate dalle versioni precedenti introducendo innovazioni e semplificazioni volte in particolare a promuovere la rigenerazione di un tessuto urbano caratterizzato dalla diffusione di fenomeni di dismissione di varia entità.

Come è noto “*Il piano delle regole non ha termini di validità ed è sempre modificabile*”<sup>1</sup>: il piano è pertanto un documento stabile nel tempo, da adattare progressivamente alle mutate esigenze economiche e sociali a partire dalla diagnosi della condizione della città e del territorio che muta con lentezza essendone ormai da tempo concluso il processo di formazione.

Per questo motivo vengono di seguito interamente riprodotte le considerazioni sviluppate sulle aree del tessuto urbano consolidato nelle edizioni precedenti, evidenziando di volta in volta le innovazioni introdotte con la Variante 2025.

Diversamente, per le aree agricole e naturali della collina l'ampliamento del Parco regionale delle Groane che ha inglobato il PLIS della Brughiera Briantea rappresenta una radicale innovazione nel contesto del piano comunale<sup>2</sup>. Con tale ampliamento le aree ricomprese all'interno del nuovo perimetro del parco saranno interamente disciplinate dal PTC del Parco stesso che ha efficacia prescrittiva e prevalente rispetto alla pianificazione comunale<sup>3</sup>. Conseguentemente la Variante 2024 non può che assumere la disciplina dettata dal PTC del parco riportandola in un elaborato apposito che potrà essere aggiornato conseguentemente alle eventuali varianti del PTC stesso.

<sup>1</sup> LR 12/2005, art. 10, comma 6.

<sup>2</sup> L'ampliamento del Parco Regionale avviene con LR 28 dicembre 2017, n° 39.

<sup>3</sup> LR 86/1983, art. 18, comma 4.

## 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 della sostanziale chiusura del processo di costruzione della città, già evidenziato dal PRG '94, **assumendo la diffusa frammissione 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.*"<sup>4</sup>

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 partizione funzionale, dettagliando le scelte di azzonamento 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.

Le Varianti successive assumono invece come tema centrale il riconoscimento della commistione funzionale quale 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 le varianti operano, rispetto al PGT 2012, una netta conversione di strategia e di indirizzi coerentemente con le indicazioni del nuovo Documento di Piano:

- prendono atto dell'inefficacia dell'obiettivo della selezione 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;
- assumono 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.

La Variante 2025 compie un passo ulteriore nella semplificazione della zonizzazione funzionale cancellando la ripartizione delle due classi principali di azzonamento (aree residenziali e aree produttive) in sottoclassi con specializzazione funzionale e morfologica.

## 2. Caratteri del tessuto urbano consolidato e partizioni di zona

Coerentemente con le precedenti edizioni del Piano delle Regole, la variante 2025 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*

### Area B

La principale innovazione introdotta dalla Variante 2025 consiste nell'aver raccolto in una unica classe tutti gli isolati a prevalente destinazione residenziale (Aree B1) con la sola eccezione degli insediamenti sviluppati nelle aree pedecollinari (Aree B2) soggette ad una particolare disciplina rivolta ad escludere la realizzazione di nuovi edifici.

L'unificazione normativa è la diretta conseguenza dell'ormai verificata irrilevanza delle differenze attribuite dalle precedenti edizioni del Piano delle Regole alle diverse parti del tessuto residenziale: che in taluni casi hanno rallentato il processo di rigenerazione.

Solamente per le aree pedecollinari (Aree B2), la Variante 2025 introduce una speciale disciplina finalizzata al mantenimento a verde delle aree inedificate consentendo il trasferimento dei diritti edificatori da queste generati in altra parte del tessuto urbano consolidato.

Fermo restando il principio generale della conservazione della SLP esistente, la Variante estende alle aree "B", con l'eccezione delle aree B2 per i motivi esposti più oltre, la facoltà di ricorrere al meccanismo

<sup>4</sup> Piano delle Regole 2012, Relazione, Cap. 3 - Il progetto di Piano delle Regole.

della perequazione per incrementare la capacità edificatoria assegnata dal piano. Alle aree B1 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. Detto indice può essere incrementato a 0,5 mq/mq trasferendo nei lotti edificabili la capacità edificatoria generata dalle aree per servizi e spazi pubblici cedute gratuitamente al Comune. Nelle stesse aree possono anche essere trasferiti i diritti edificatori di compensazione assegnati alle Aree B2 in funzione della conservazione dei terreni inedificati.

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.

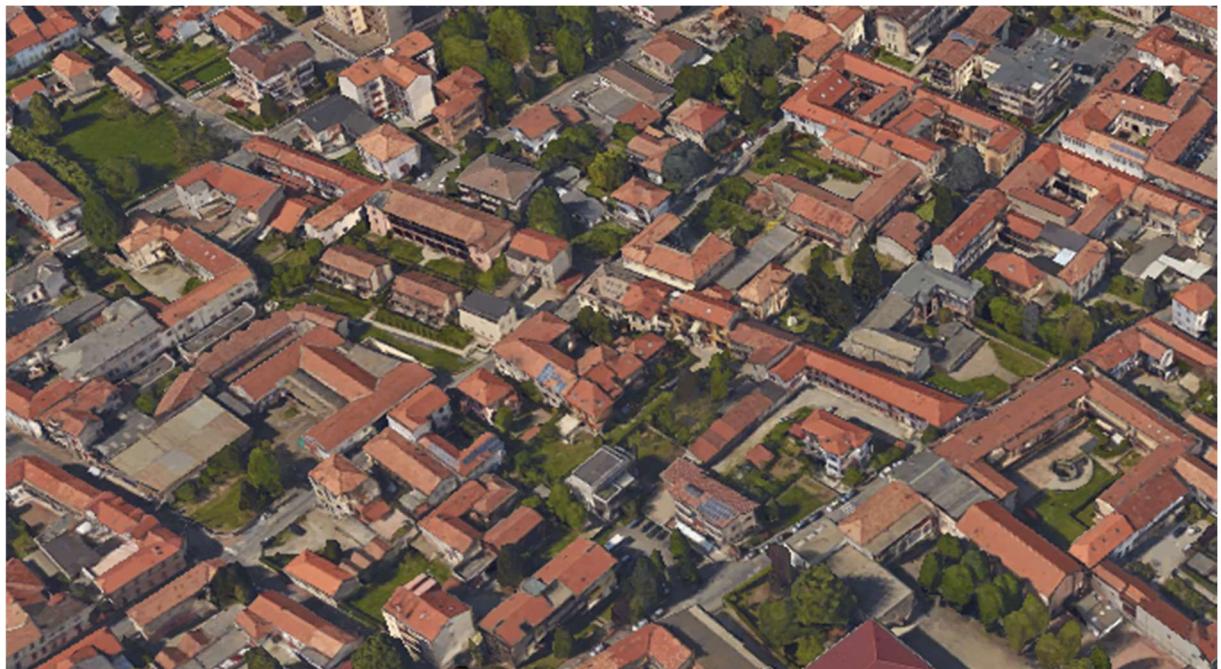
**Arearie B1 - Tessuto edificato della città consolidata residenziale e polifunzionale:**

Con la nuova classificazione unificata, all'interno delle Aree B1 ricadono diversi tipi di tessuto edilizio che tuttavia non presentano differenze così rilevanti da richiedere una diversa disciplina di sfruttamento del suolo pur presentando sul piano della morfologia urbana i diversi assetti di seguito riassunti.

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:



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 compresi 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.



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.

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. Nondimeno negli isolati urbani sono anche presenti alcune concentrazioni di verde privato che risultano in grado di qualificare tratti significativi del tessuto edificato. Per questo motivo vengono individuati come "giardini privati di pregio" i lotti caratterizzati dalla maggiore presenza di verde per i quali la capacità edificatoria viene sensibilmente ridotta (cfr. art. 13.2.7 delle NTA).

#### Arearie **B2** - Aree residenziali pedecollinari e collinari

Alle aree edificate distribuite ai piedi della collina, lungo il perimetro del parco regionale, 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 B2" i lotti edificati già riconosciuti dai precedenti strumenti urbanistici generali e i lotti nell'immediato intorno, per lo più disposti nelle vallette o su terreni in pendenza, in prevalenza classificati dal Piano delle Regole 2012 come aree di "Verde privato".



Il carattere principale di queste aree è la diffusa presenza del verde e le molte interruzioni del tessuto edilizio dovute a scoscenimenti, talvolta terrazzati, grandi giardini, boschetti, ed in alcuni casi reliquati di forma e dimensioni tali da risultare difficilmente utilizzabili a fini edificatori.

Caratteristiche analoghe contraddistinguono anche le aree edificate collocate più a nord, ricadenti all'interno del Parco Regionale, che verranno disciplinate dal Piano di Settore delle Aree Edificate di competenza del Parco stesso.

Non mancano all'interno delle Aree B2 anche tratti di tessuto edificato ad alta densità, con edifici a stecca allineati lungo la strada, come nel tratto pianeggiante di via delle Colline.

Per tutti questi motivi si ritiene prioritario il congelamento dell'edificazione attraverso la proibizione di realizzare nuovi fabbricati e la limitazione dell'ampliamento dei fabbricati esistenti al solo sopralzo degli edifici più bassi (limite di altezza a m 7,50) evitando l'occupazione di suolo attualmente libero. Il divieto di nuove edificazioni viene compensato con l'attribuzione della capacità edificatoria determinata dall'applicazione dell'indice di edificabilità fondata  $It = 0,15 \text{ mq/mq}$ , identico a quello assegnato alle aree B. La capacità edificatoria ottenuta con l'applicazione dell'indice, ove non già esaurita all'interno del lotto, potrà essere trasferita in altre aree dotate di un indice massimo conseguibile con l'acquisizione di capacità aggiuntiva generata da aree esterne all'area di intervento.

## Area D

Le **aree D** sono destinate alle attività di produzione di beni e servizi. L'individuazione di queste aree è operata a partire dall'azzonamento del Piano delle Regole 2012 il quale riprende a sua volta le partizioni del PRG '94. La Variante 2025 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 Cabiate, 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.

Anche per le aree "D" la Variante elimina la partizione in sottoclassi contenuta nel Piano delle Regole 2016 che era a suo tempo dovuta alla supposta diversa vocazione determinata dal rapporto con le strade di maggiore traffico. Tale distinzione è risultata indifferente rispetto alla dinamica insediativa delle diverse attività di produzione di beni e servizi, comprese le attività commerciali. Di questa sostanziale indifferenza la Variante 2025 prende pienamente atto unificando le disposizioni normative. Tale scelta è finalizzata ad agevolare il rapido avvicendarsi delle attività semplificando le fasi di valutazione e istruttoria dei progetti di intervento.

D'altra parte la morfologia del tessuto delle attività produttive presenta caratteri sostanzialmente omogenei ed analoghe propensioni alla trasformazione indipendentemente dalla loro collocazione nelle parti più periferiche della città o lungo gli assi principali di scorrimento.



Tessuto industriale compatto della periferia Nord-Est.



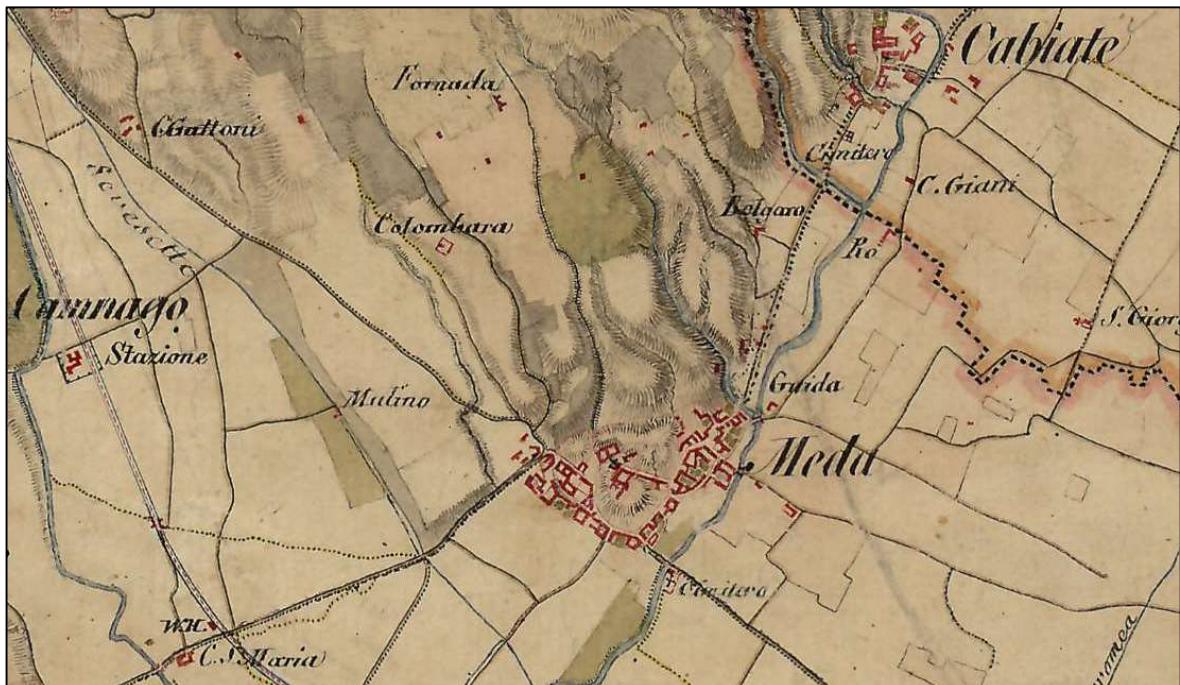
Tessuto caratterizzato dalla presenza di diversa tipologia con attività manifatturiere, terziarie, commerciali, lungo viale Indipendenza.

### 3. Il nucleo storico e la tutela del patrimonio edilizio di valore storico identitario

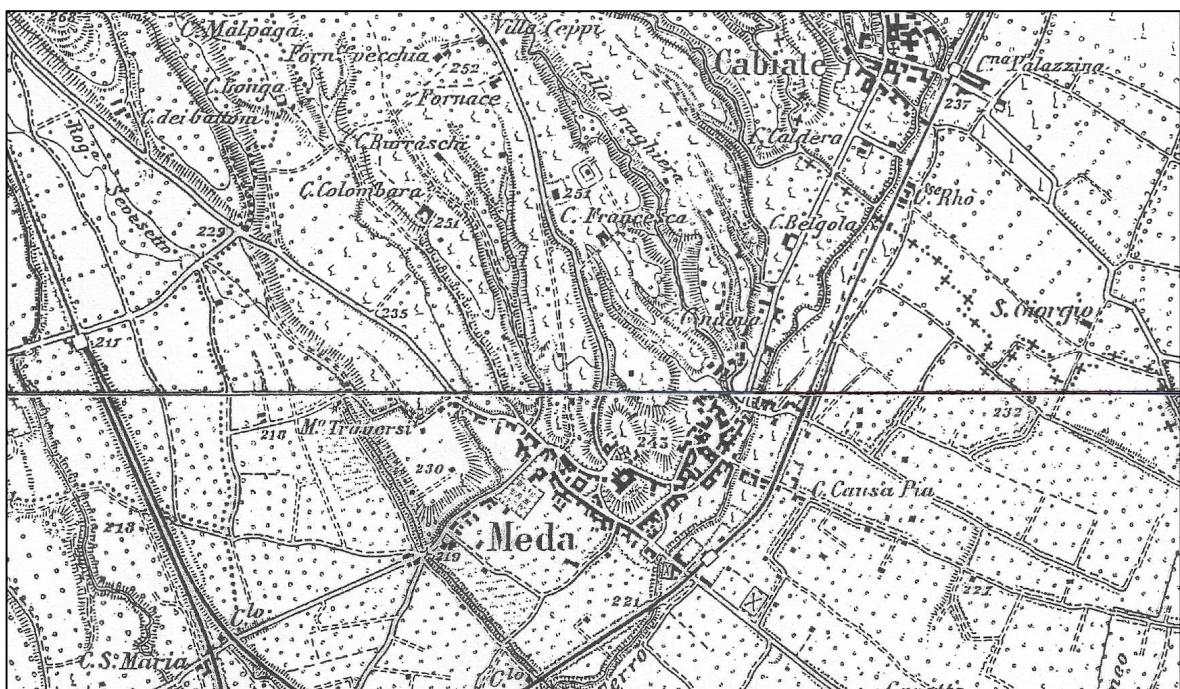
#### 3.1 Il nucleo di antica formazione

Il Comune era dotato di un Piano per il Centro storico, approvato dalla Regione nel gennaio 2002 quale integrazione del PRG '94, rimasto in vigore per 14 anni e revocato con l'Adozione del PGT 2016.

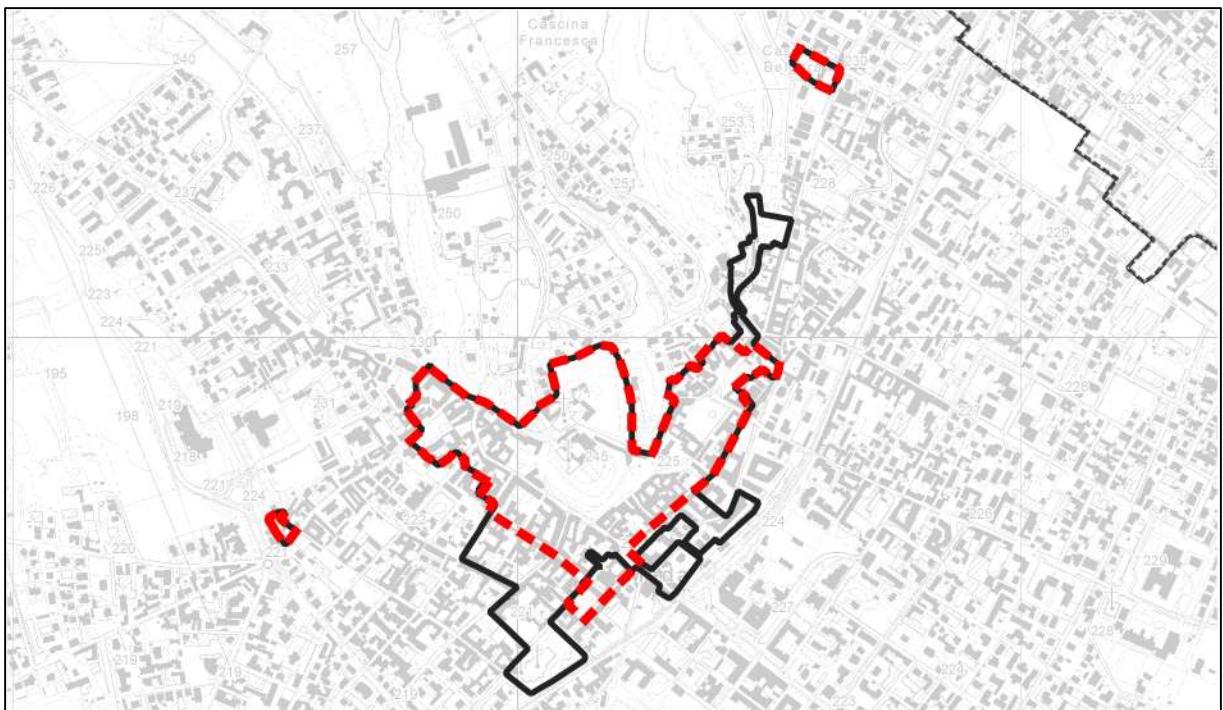
Il Piano delle Regole 2012 si uniformava all'individuazione del centro storico operata dal PRG '94 e dal relativo Piano del Centro storico, apportando alcune correzioni giungendo a ricomprendere una parte dell'edificato ben più estesa dell'edificato esistente al 1888. Alla luce di una più aggiornata valutazione dei caratteri dell'ambiente, del tessuto ed anche dei singoli fabbricati del centro storico di Meda viene proposta una nuova perimetrazione, più ridotta, che meglio corrisponde all'edificato riconoscibile nelle carte ottocentesche, come chiaramente rappresentato nelle cartografie di seguito riprodotte.



Carta dell'Imperial Regio Esercito Austroungarico 1850 circa, prima della realizzazione della ferrovia.



Carta dell'Istituto Geografico Militare del Regno d'Italia, 1888.



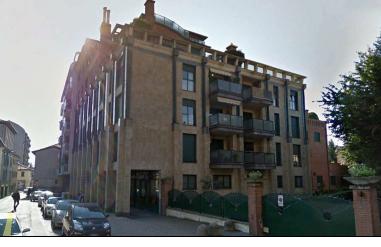
Perimetro del Nucleo di Antica Formazione: confronto fra il perimetro del PGT 2016 (nero) e quello individuato dalla Variante 2025 (rosso) riportati sulla Carta Tecnica Regionale del 1992.

Restano escluse dalla nuova perimetrazione le parti del tessuto non di origine storica o radicalmente trasformate nel corso degli anni, che ormai conservano come unica testimonianza della struttura originaria l'allineamento sulla cortina stradale e, in taluni casi, l'altezza dei fabbricati verso strada.

A partire dalle individuazioni e dalle analisi presenti nella successione degli strumenti urbanistici, compreso il PGT 2016, la Variante 2025 opera una ulteriore razionalizzazione della disciplina dell'intervento sugli edifici del nucleo storico che possono essere assentiti con titolo abilitativo semplice<sup>5</sup> sulla base della classificazione di seguito riportata.

Cat.	Descrizione	Indirizzi e Interventi ammessi
<b>A</b>	Edifici emergenti di valore storico, culturale, artistico	<p>Conservazione integrale</p> <p>Restauro e risanamento conservativo.</p>
<b>B</b>	Tessuto edilizio di impianto storico	<p>Riqualificazione nel rispetto del "Manuale per l'intervento sugli edifici del nucleo storico".</p> <p>Ristrutturazione edilizia nonché demolizione e nuova costruzione con modifica di sagoma e sedime nel rispetto delle prescrizioni morfologiche</p>

<sup>5</sup> Cfr. art. 12 delle NTA.

<p><b>C</b> Altri edifici</p>		<p>Demolizione e ricostruzione senza vincoli particolari.</p> <p>Demolizione e ricostruzione.</p>
<p><b>D</b> Fabbricati accessori</p>		<p>Mantenimento delle superfici coperte senza recupero della SL.</p> <p>Demolizione e ricostruzione.</p>

In sostituzione delle indicazioni sui materiali da impiegare negli interventi edilizi, la variante 2016 produce un "Manuale per l'intervento sugli edifici del nucleo storico" che viene riproposto dalla Variante 2025 con alcune semplificazioni.

Si tratta di una descrizione sintetica dei materiali e degli 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 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 esaminati.

### 3.2 Il repertorio degli edifici e dei complessi edilizi di interesse storico testimoniale

Nel PGT 2012 è presente un "Repertorio dei beni storico architettonici e ambientali" che consiste nel censimento di edifici, spazi pubblici, spazi urbani di varia dimensione e natura, per ciascuno dei quali viene prodotta una scheda contenente individuazione, immagini e notizie storiche. L'elaborato è stato riproposto senza correzioni dal PGT 2016.

Anche se buona parte dei complessi edilizi censiti è tutelata dal vincolo ai sensi del Codice dei Beni Culturali (D.Lgs. 42/2004), la Variante 2025 ripropone il Repertorio operando una selezione delle individuazioni in base al riconoscimento dell'effettivo interesse dei complessi edilizi, quantomeno sotto il profilo testimoniale se non propriamente storico artistico. L'inserimento di un immobile nel Repertorio non assume il valore di vincolo ma equivale a un segnale di attenzione rivolto ai progettisti ed agli istruttori comunali che dovranno accuratamente valutare le modalità di conservazione, riproposizione ma anche sostituzione dei valori riconosciuti dal Repertorio (Cfr. art. 26 NTA).

## 4. Le aree dismesse e la rigenerazione urbana

La strategia della rigenerazione urbana adottata dal PGT 2025 è descritta al Cap. 8.2 della Relazione del Documento di Piano che illustra l'articolazione su quattro livelli delle azioni per il recupero e riuso di aree e complessi edilizi dismessi o sottoutilizzati:

Livello 1 Nucleo di Antica formazione

Livello 2 Ambiti di rigenerazione territoriale e urbana del Documento di Piano

Livello 3 Comparti di Rigenerazione urbana

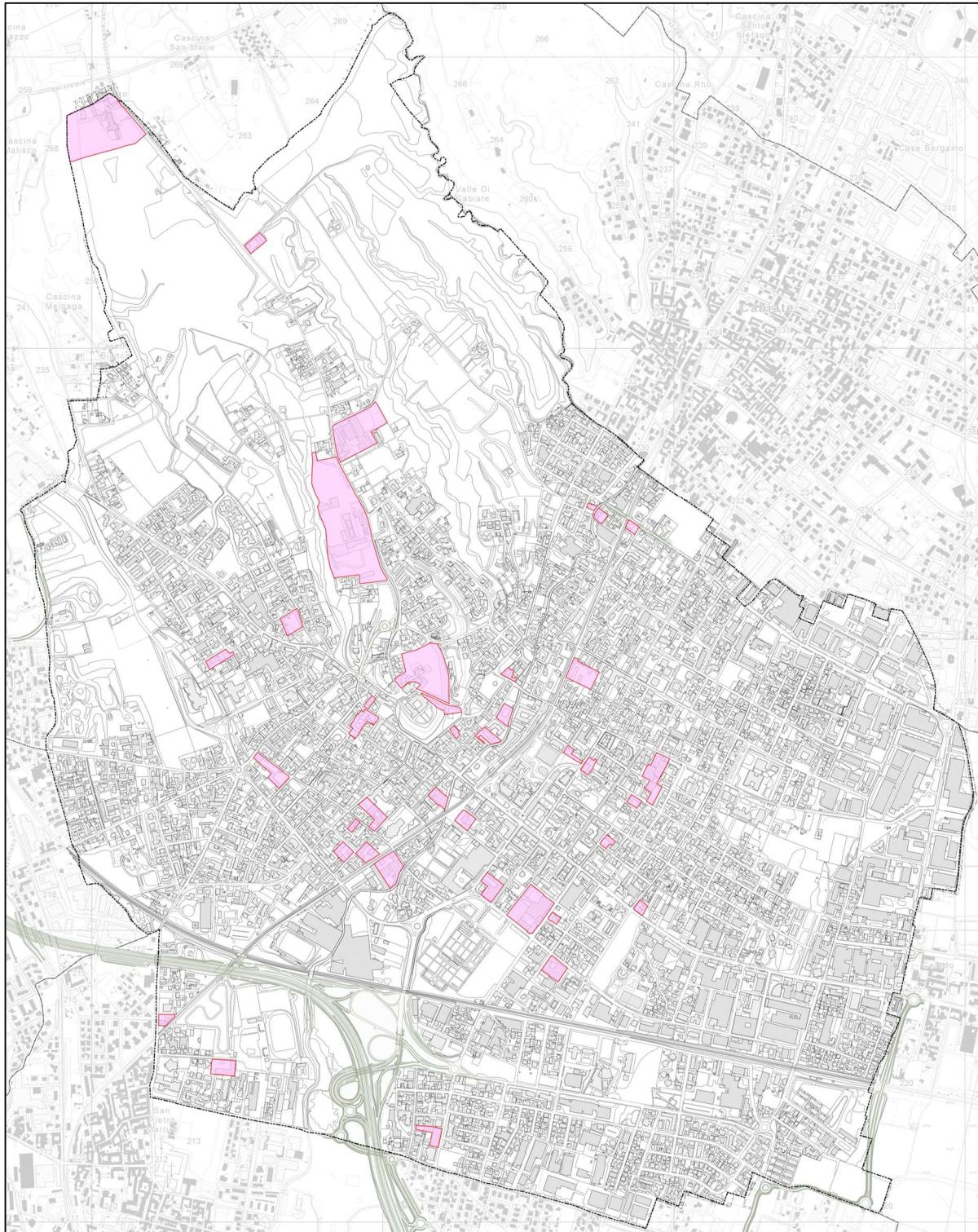
Livello 4 Rigenerazione di immobili non individuati negli elaborati di Piano

Dei quattro livelli descritti nella strategia generale solamente uno viene gestito direttamente dal Documento di Piano: l'individuazione degli Ambiti di Rigenerazione Territoriale e Urbana, la cui disciplina è contenuta nel testo dei Criteri Tecnici di Attuazione e precisata nelle Schede allegate al testo medesimo.

Gli altri tre livelli riguardano materie disciplinate dal Piano delle Regole.

L'inserimento del nucleo di antica formazione fra le aree di rigenerazione urbana ha lo scopo di consentire anche a questa parte della città di accedere alle agevolazioni dettate dalla legge, ferma restando la disciplina di salvaguardia e valorizzazione descritta al capitolo precedente.

Per la corretta individuazione dei Comparti di rigenerazione urbana e le altre occasioni che si presterebbero all'attuazione di interventi di riuso dell'esistente il Piano delle Regole 2024 è corredata da una "Carta delle aree degli immobili dismessi"<sup>6</sup> realizzata a partire dal censimento operato dagli Uffici Comunali nei primi mesi del 2024. Nella carta sono individuati immobili di vario genere: piccoli e grandi fabbricati produttivi, edifici di varia dimensione distribuiti nel tessuto edificato ed anche comparti sui quali era stato avviato in passato un intervento di recupero poi abbandonato.



<sup>6</sup> Elaborato RA.02

L'individuazione ha valore indicativo e non esclude che nel corso del tempo alle aree rappresentate nella carta possano aggiungersene altre mentre alcune delle individuazioni possano essere superate da interventi nel frattempo realizzati.

Riconoscendo che l'individuazione cartografica non può essere considerata esaustiva, la normativa del Piano delle Regole dispone che *“Oltre agli Ambiti di Rigenerazione Urbana individuati dal Documento di Piano e dal Piano delle Regole, è facoltà dei soggetti attuatori di proporre l'individuazione di ulteriori Ambiti di Rigenerazione Urbana a condizione che l'immobile oggetto dell'intervento risulti inutilizzato da almeno 3 anni.”* (art. 15, comma 1, delle NTA).

La norma è resa indispensabile dalla grande diffusione di fabbricati parzialmente o interamente in disuso, un tempo occupati da attività del settore mobiliero. Per agevolarne il recupero, oltre a quanto stabilito per le aree del tessuto misto a prevalenza residenziale (Aree B) vengono previste agevolazioni e premialità sulla falsa riga di quanto disposto nell'art. 40bis della LR 12/2005.

## 5. Il territorio inedificato

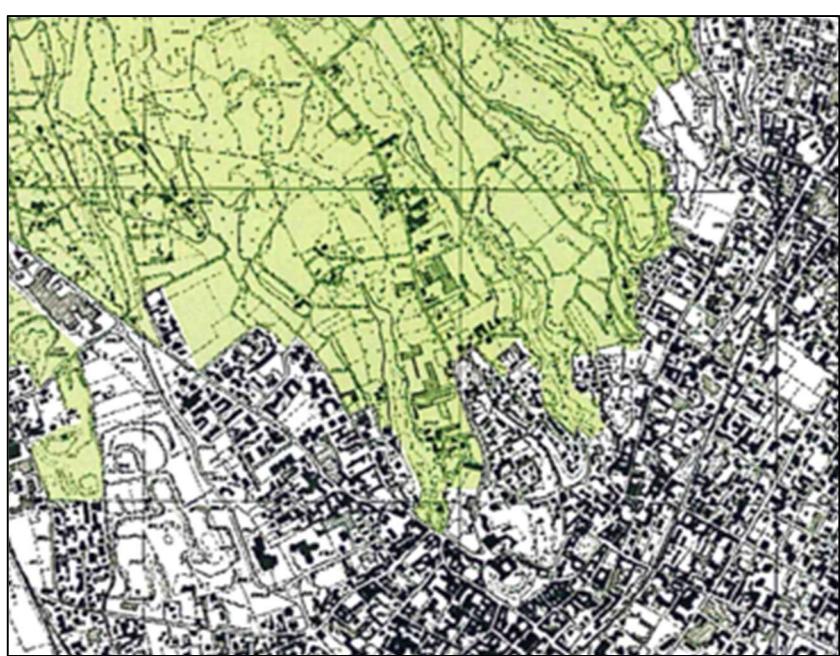
### 5.1 Le aree della collina e il Parco Regionale delle Groane e della Brughiera Briantea

Il Piano delle Regole 2012 dedica grande attenzione al territorio inedificato, ripartito in diverse classi di azzonamento con sovrapposte misure di tutela paesaggistica e ambientale connesse al Parco Locale di Interesse Sovracomunale (PLIS) della Brughiera Briantea. Gli stessi orientamenti sono riproposti dal PGT 2016 con alcune innovazioni per quanto riguarda le aree edificate ricadenti all'interno del PLIS.

La situazione muta radicalmente con l'adesione al parco Regionale delle Groane sancita con la LR 39/2017, che arriva a ricoprendere interamente le aree dello stesso PLIS riconoscendone la qualità e il valore che rappresentano per le comunità locali, già segnalato nel Piano delle Regole del 2016.<sup>7</sup>

Contestualmente decade la proposta, contenuta nel PGT 2016, di ampliamento del PLIS che, non avendo trovato riscontro nella legge regionale, richiederebbe l'avvio di una nuova revisione della legge stessa, che appare al momento improponibile.

All'esterno del Parco Regionale rimane solamente l'area a Ovest della via degli Angeli Custodi, sulla quale il PGT 2016 aveva proposto l'ampliamento del PLIS.

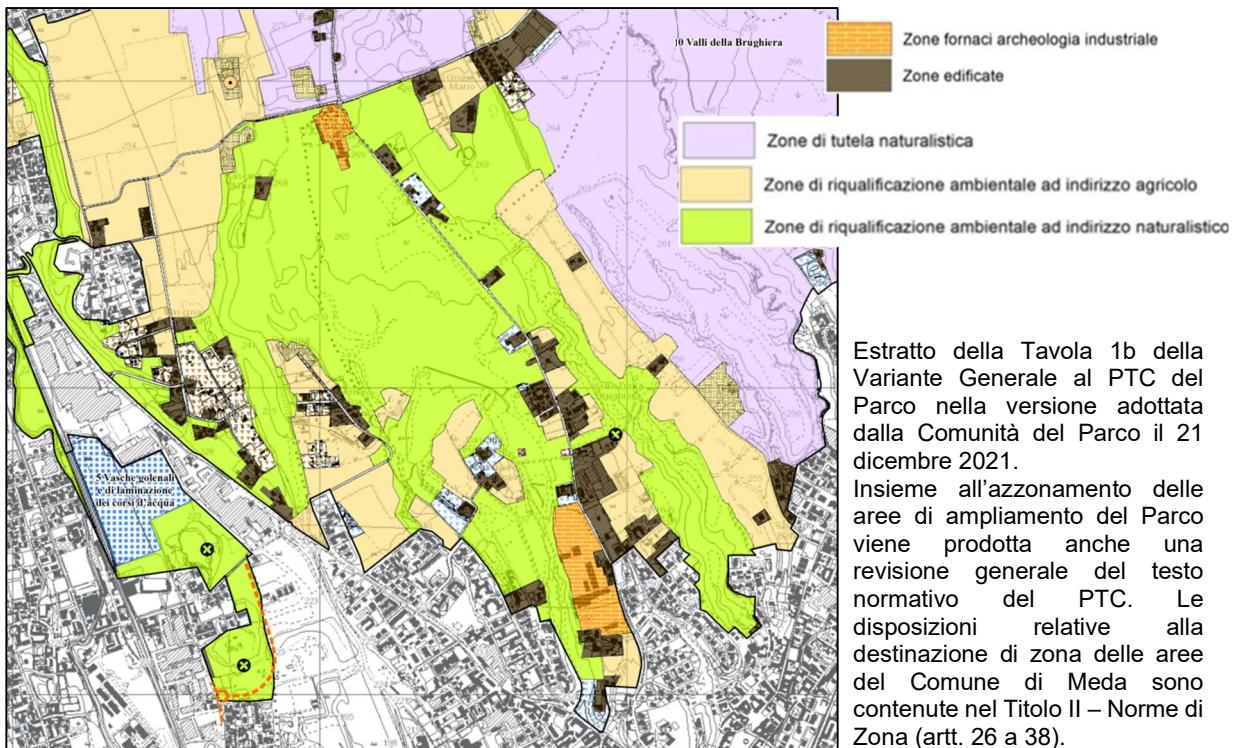


Con l'istituzione del Parco Regionale la competenza della pianificazione delle aree ricadenti al suo interno passa dal piano comunale, il PGT, allo strumento di pianificazione del Parco stesso (il Piano Territoriale di Coordinamento)<sup>8</sup>.

<sup>7</sup> Cfr. Relazione del Piano delle Regole 2016.

<sup>8</sup> LR 86/1983, art. 18, comma 4: *“Le previsioni urbanistiche del piano del parco sono immediatamente vincolanti per chiunque, sono recepite di diritto negli strumenti urbanistici generali dei comuni interessati e sostituiscono eventuali previsioni difformi che vi fossero contenute.”*

Il Piano delle Regole demanda al PTC del Parco la disciplina di dette aree senza alcuna ulteriore precisazione e si limita a riprodurre l'azzonamento sulla tavola delle discipline delle aree (elaborato RP 01) introducendo nel testo normativo un rimando alle norme dello stesso PTC. Con l'entrata in vigore della Variante del PTC del Parco è la normativa di detto piano, con le specificazioni eventualmente contenute nei relativi piani di settore, il riferimento per tutti gli interventi di trasformazione urbanistico edilizia. L'eventuale aggiornamento degli elaborati del PGT in adeguamento alle modifiche eventualmente apportate agli elaborati del PTC verrà effettuato senza attivare una nuova procedura di variante.



Estratto della Tavola 1b della Variante Generale al PTC del Parco nella versione adottata dalla Comunità del Parco il 21 dicembre 2021.

Insieme all'azzonamento delle aree di ampliamento del Parco viene prodotta anche una revisione generale del testo normativo del PTC. Le disposizioni relative alla destinazione di zona delle aree del Comune di Meda sono contenute nel Titolo II – Norme di Zona (artt. 26 a 38).

## 5.2 Le aree della pianura al margine occidentale del territorio comunale

Rimangono all'esterno del Parco Regionale le residue aree non urbanizzate sul confine occidentale del territorio comunale e l'area agricola all'estremo margine sud est, in continuità col PLIS Brianza Centrale in Comune di Seregno.

La Variante 2025 ripartisce le aree agricole e naturali all'esterno del Parco Regionale in due le classi:

**Area E1 Aree agricole di tutela paesistica;**

**Area E2 Aree agricole di recupero ambientale**



Le prime (**Area E1**) sono le aree pianeggianti ove prevalgono prati e coltivi, delimitate sui margini da fasce boschive di buona consistenza. Queste aree risultano preziose in quanto rappresentano una rara pausa nella continuità dell'edificato ed offrono visuali profonde in una cornice verde in un territorio densamente edificato e quasi privo di vuoti.

Pertanto la Variante 2025 esclude che in queste aree possano essere realizzate nuove residenze ad uso agricolo oltre a quelle già esistenti, mentre consente le altre edificazioni eventualmente necessarie alla conduzione dei fondi.



La Variante 2025 riproduce inoltre la disciplina già dettata dal PGT 2016 per le aree **E2**.

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.

## 6. Le principali innovazioni normative

Il testo normativo del Piano delle Regole 2016, come modificato con la variante approvata nel 2022<sup>9</sup>, presenta un buon livello di aggiornamento rispetto alla più recente produzione legislativa della Regione e dello Stato, come ampiamente argomentato nelle rispettive relazioni illustrate e di variante alle quali si rimanda per una più completa esposizione dei criteri generali di articolazione e finalizzazione del testo.

Con la Variante 2025 oltre alle innovazioni già descritte nei precedenti capitoli della presente Relazione, il testo viene arricchito con alcuni contenuti innovativi che vengono di seguito riepilogati.

### 6.1 L'enunciazione dei principi da seguire nell'applicazione della norma

All'inizio del testo normativo vengono introdotti, su espressa richiesta dell'Amministrazione, i principi seguiti nella stesura del testo normativo e conseguentemente da assumere nella lettura e nell'applicazione delle disposizioni del testo stesso, che rappresentano pertanto una guida sia per l'attività degli istruttori comunali che per i progettisti e più in generale gli operatori del settore urbanistico edilizio. Gli stessi principi, di seguito elencati, sono anche riportati nei Criteri tecnici di Attuazione del Documento di Piano in ragione del loro valore generale:

- 1 *Principio di risultato*
- 2 *Principio dell'indifferenza funzionale*
- 3 *Principio di buona fede e di tutela dell'affidamento*
- 4 *Principio di sussidiarietà.*<sup>10</sup>

### 6.2 La semplificazione funzionale

La riduzione delle classi e sottoclassi nelle quali sono ripartite le destinazioni di zona riduce anche la differenziazione delle destinazioni d'uso ammesse ed escluse. Il principio dell'indifferenza funzionale non viene esteso a tutto il tessuto edificato poiché rimane la distinzione fondamentale fra aree a vocazione produttiva ed aree a vocazione prevalentemente residenziale. L'indifferenza funzionale viene invece associata ai compatti di rigenerazione urbana.

### 6.3 La disciplina di intervento per gli edifici del nucleo di antica formazione

La revisione delle disposizioni dettate dal PGT 2016 è rivolta ad ottenere una maggiore flessibilità nella determinazione delle trasformazioni consentite. Riconoscendo che solamente il progetto edilizio sarà in grado di valutare correttamente i valori del fabbricato oggetto dell'intervento insieme alle sue condizioni fisiche e statiche, la qualificazione degli edifici viene ridotta a due sole classi:

- A gli edifici ai quali viene riconosciuto un grande valore intrinseco, non solamente testimoniale ma anche propriamente storico, anche quando non formalmente riconosciuto dall'apposizione di un vincolo ai sensi del Codice dei Beni Culturali; per questi edifici sono consentiti esclusivamente interventi di restauro e risanamento conservativo;
- B gli edifici ai quali viene riconosciuto un valore "testimoniale" in quanto fattori caratterizzanti il tessuto del centro e rappresentativi di un momento particolare della formazione della città che segna il passaggio dal periodo della formazione rurale alla costruzione della città industriale; per

<sup>9</sup> Variante approvata dal Consiglio Comunale con Delib. N° 12 del 4 aprile 2022.

<sup>10</sup> NTA, art. 1.7, sottocomma da 1 a 4.

questi edifici sono consentiti interventi che possono arrivare fino alla sostituzione edilizia a condizione che siano rispettate le prescrizioni morfologiche<sup>11</sup>.

#### 6.4 La rigenerazione urbana<sup>12</sup>

Il tema è ampiamente trattato nel precedente cap. 4 della presente Relazione. Vale la pena di segnalare, in aggiunta a quanto già illustrato, che fra i compatti di rigenerazione urbana individuati dal Piano delle Regole ricadono anche alcuni compatti di piano attuativo la cui esecuzione non è mai stata avviata o è rimasta interrotta e il cui rilancio necessita delle misure di promozione disposte dalla legge e riarticolate dal Piano delle Regole.

#### 6.5 La revisione dei piani attuativi vigenti<sup>13</sup>

La norma contiene speciali disposizioni per la revisione di due compatti dotati di piano attuativo vigente al momento dell'adozione della Variante 2025, ritenuti particolarmente rilevanti per il conseguimento di alcuni degli obiettivi prioritari della Variante stessa. Allo scopo vengono allegate al testo normativo apposite Schede di progetto che individuano gli obiettivi pubblici da perseguire, ferma restando la facoltà dei soggetti attuatori di procedere all'esecuzione degli interventi sulla base della convenzione vigente per tutto il suo periodo di validità.

### 7 Il consumo di suolo

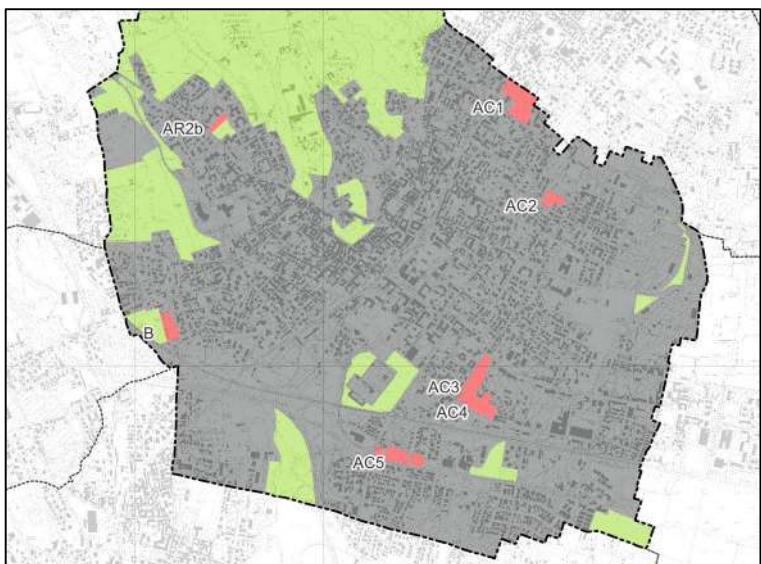
Le misure assunte per la riduzione del consumo di suolo in applicazione delle disposizioni della LR 31/2014, come articolate dalla specifica variante al Piano territoriale Regionale nonché dalle disposizioni dettate dal PTC di Monza e della Brianza sono sinteticamente descritte nel Cap. 11 della Relazione del Documento di Piano. Di seguito viene prodotta una descrizione analitica delle modalità assunte per la riduzione del consumo di suolo articolata in base alle disposizioni del PTCP della Provincia di Monza e Brianza<sup>14</sup>.

#### 7.1 Verifica della superficie a consumo di suolo da ridurre

L'articolazione delle soglie di riduzione tra i Comuni della Provincia di Monza e della Brianza è effettuata sulla base della partizione del territorio in 10 unità territoriali denominate Quadri ambientali provinciali (QAP). Il Comune di Meda si trova nel quadro numero 4 "Livello critico" con un Indice di Urbanizzazione Territoriale (IUT) tra il 50 e il 65%. Il PTCP per tale livello di criticità prescrive una soglia di riduzione del 50% per la funzione residenziale e il 45% per altre funzioni.

7.1.1 Gli Ambiti di Trasformazione su suolo libero vigenti al 2 dicembre 2014 e l'area residenziale prevista dal Piano delle Regole all'epoca vigente (lettera B nello schema prodotto di seguito) hanno una estensione complessiva di 88.100 mq, dei quali 13.576 per funzioni residenziali e 74.524 mq. per altre destinazioni, come indicato nella tabella seguente.

destinazione	sigla	mq
produttivo	AC1	22.904
produttivo	AC2	6.548
servizi	AC3	17.576
produttivo	AC4	12.185
servizi	AC5	15.311
residenziale	AR2b	4.005
residenziale	B	9.571
totale		88.100
residenziale		13.576
altro		74.524



<sup>11</sup> Cfr. art. 12 NTA.

<sup>12</sup> Cfr. art. 15 NTA.

<sup>13</sup> Cfr. art. 16 NTA.

<sup>14</sup> Cfr. PTCP, approvato dal CP con Delib. N° 4 del 15/02/2022, Allegato B, pag. 9.

La riduzione da apportare alla superficie urbanizzabile in base alle regole dettate dal PTCP per il QAP 2<sup>15</sup> risulta pari al 50% per la destinazione residenziale e 45% per le altre destinazioni:

	ST mq	Riduzione	
	%	mq	
Superficie urbanizzabile residenziale su suolo libero	13.576	50	6.788
Superficie urbanizzabile per altre funzioni su suolo libero	74.524	45	33.536
	88.100		40.324

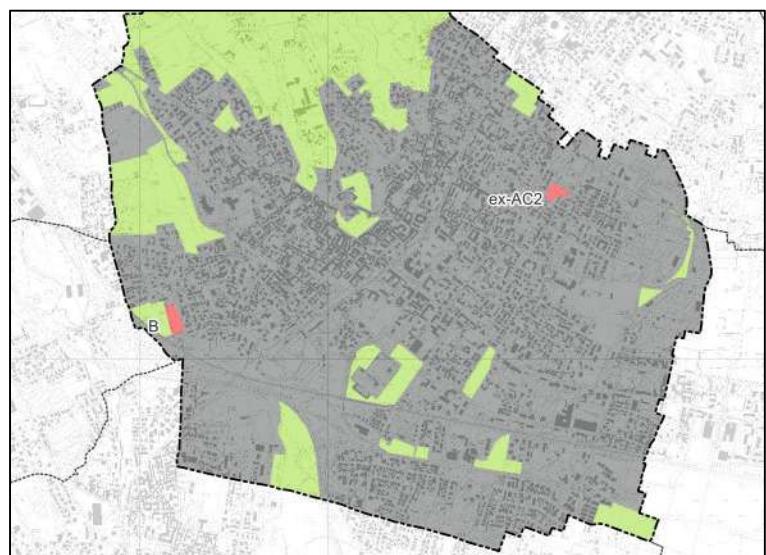
L'estensione della superficie urbanizzabile da cancellare con la Variante 2025, sommando le diverse destinazioni d'uso, risulta pari complessivamente a mq 40.324.

#### 7.1.2 Verifica del consumo di suolo con la Variante 2025

Il PGT vigente al 2014 è stato sostanzialmente modificato con la Variante Generale del 2016<sup>16</sup> e con una variante parziale al Piano delle Regole e al Piano dei Servizi entrata in vigore nel 2023.

La Variante 2025 riconferma sostanzialmente la riduzione del consumo di suolo già introdotta con la variante del 2016 ed il risultato di tale riduzione è rappresentato nel prospetto che segue che riporta le sole due aree ancora "urbanizzabili" per le quali è consentita la nuova edificazione su suolo libero.

destinazione	sigla	mq
residenziale	ex AC2	6.548
residenziale	B	9.571
totale		16.119
residenziale		16.119
altro		-



Delle aree edificabili del PGT2014 vengono riconfermate le aree AC2 e B, entrambe a destinazione prevalentemente residenziale, con una superficie totale di 16.119 mq. Il PGT 2025 non individua suoli liberi edificabili fini produttivi. Le restanti aree urbanizzabili individuate in base al PGT vigente al 2014 vengono destinate a verde dalla Variante 2025 ad eccezione dell'ambito AC4 del PGT 2016 dotato di piano attuativo vigente ed interamente eseguito.

Complessivamente la riduzione del consumo di suolo si attesta intorno all'80% circa, l'urbanizzato aumenta dello 0,22% a seguito dell'attuazione dell'AC4 e il suolo libero e naturale aumenta del 2,28%.

	mq.		Δ%
	2014	2025	
Urbanizzato	5.710.955	5.723.140	0,21
Urbanizzabile	88.100	16.119	<b>-81,70</b>
Suolo agricolo o naturale	2.627.446	2.687.242	2,28
Superficie comunale	8.344.260	8.344.260	

<sup>15</sup> "Livello critico" risultante dall'indice di urbanizzazione territoriale, cfr. tabella a pag. 8 dell'Allegato B del PTCP.

<sup>16</sup> Pubblicazione sul BURL n° 2 del 11/01/2017

## 7.2. Verifica del fabbisogno

Come esposto nella Relazione del Documento di Piano la popolazione residente nel Comune di Meda rimane sostanzialmente stabile da circa un decennio ma con una lieve tendenza alla riduzione progressiva che, per il momento, presenta ancora valori molto modestissimi (- 0,04% annuo nel decennio 2013 – 2023)<sup>17</sup>.

Conseguentemente non è possibile istituire una correlazione diretta fra il cosiddetto “fabbisogno endogeno” di abitazioni e la capacità edificatoria residenziale prevista dal PGT 2025. Detta capacità edificatoria risulta complessivamente molto modesta: i nuovi alloggi realizzabili, presumibilmente nel prossimo decennio, in attuazione del Piano sono destinati ad ospitare all’incirca 500 nuovi residenti, ossia il 2% dei circa 23.500 residenti al gennaio 2024.

La maggior parte dei nuovi volumi residenziali è realizzabile all’interno degli Ambiti di Rigenerazione del Documento di Piano e dei Comparti di Rigenerazione del Piano delle Regole e solamente il 25% circa dei nuovi alloggi potrà essere realizzato su suolo libero.<sup>18</sup>

La nuova edificabilità residenziale prevista dal PGT 2025 è estremamente esigua ed è finalizzata a garantire condizioni di flessibilità nel mercato degli alloggi che sono necessarie in una situazione di vasta conurbazione con elevati livelli di mobilità fra le sedi residenziali, anche con frequenti travasi da comune a comune come si trattasse di diversi quartieri di una stessa grande città.

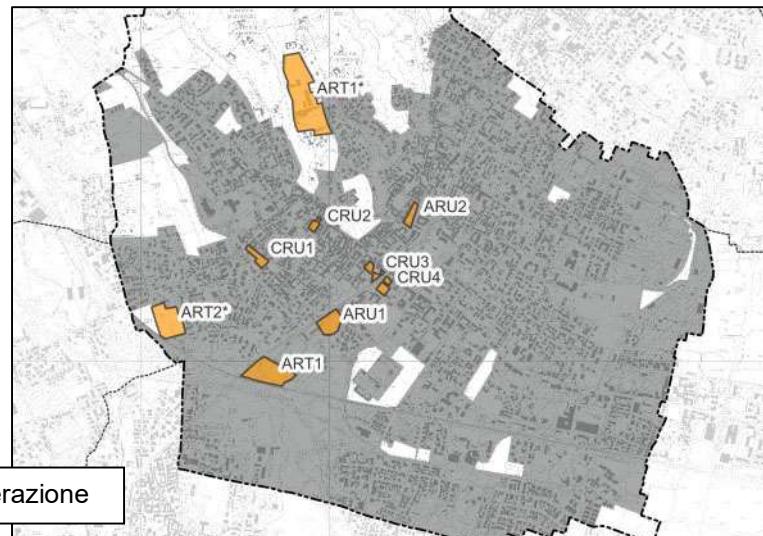
## 7.3. Variabili di adattamento delle soglie alle specificità locali

Alle soglie di riduzione prescritte dal PTCP si applicano le variabili di adattamento disposte in base alle specificità locali con riferimento a tre sistemi: **sistema insediativo**, **sistema di mobilità** e **sistema paesaggistico ambientale**.

7.3.1 Per il **sistema insediativo** sono individuate 3 variabili di adattamento che comunque nel caso di Meda non incidono sulla definizione della soglia. Più in dettaglio:

- a.1 variabile “Comuni polo”: Meda non è considerato polo né di primo né di secondo e pertanto non vengono attribuiti punti di riduzione;
- a.2 variabile “Incidenza degli AT”, ossia la superficie degli Ambiti di Trasformazione su suolo libero in rapporto alla superficie territoriale del Comune: il rapporto si attesta all’1,06% (88.100 mq su 8.344.260) e pertanto non vengono attribuiti punti di maggiorazione;
- a.3 infine anche la variabile “potenzialità di rigenerazione”, espressa come rapporto percentuale tra la superficie delle Aree di Rigenerazione e la Superficie Urbanizzata assume il valore 0,96% (54.724/5.723.140), non comportando alcuna maggiorazione alla soglia stabilita.

ART1	23.988
ARU1	11.338
ARU2	4.448
CRU1	4.997
CRU2	2.555
CRU3	3.502
CRU4	3.896
mq	<b>54.724</b>



7.3.2 Per il **sistema della mobilità** il comune di Meda si colloca nel QAP 2 definito molto critico, ciò che comporterebbe una maggiorazione di 2 punti percentuali della soglia di riduzione del consumo di suolo. Tale maggiorazione risulta comunque irrilevante in base alla lettura dei prospetti di riduzione del consumo di suolo più sopra illustrati.

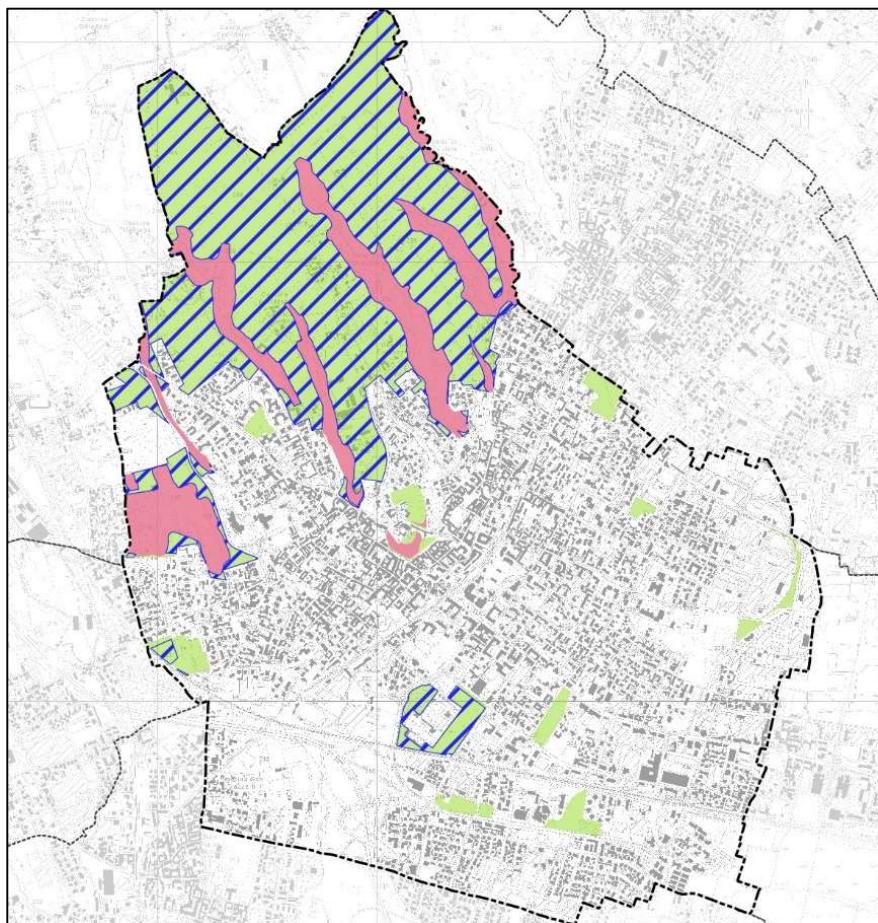
<sup>17</sup> Cfr. Relazione del Documento di Piano 2024, Cap. 4.

<sup>18</sup> Cfr. Relazione del Documento di Piano 2024, Cap. 9.

7.3.3 Per il sistema paesaggistico ambientale sono individuate 2 variabili di adattamento: incidenza dei valori paesaggistico ambientali sul suolo utile netto (c.1) e incidenza delle superfici incluse in Parchi regionali e in Parchi locali di interesse sovracomunale in rapporto alla superficie territoriale comunale (c.2).

**c.1** La definizione della variabile incidenza dei valori paesaggistico ambientali sul suolo utile netto, applicando i criteri dettati dal PTCP viene sviluppata attraverso i seguenti passaggi:

- individuazione del Suolo Utile Netto (SUN), considerato come la parte del territorio che potrebbe essere oggetto di consumo di suolo (suolo libero), escludendo tutte le aree non idonee alla trasformazione (aree a pendenza molto elevata, aree appartenenti alla rete natura 2000, aree di fattibilità geologica con gravi limitazioni ecc.);
- quindi viene calcolata la percentuale di SUN che interessa aree di tutela paesaggistica del PTCP (Parchi regionali, PLIS, Ambiti di interesse provinciale, Ambiti vallivi e Ambiti agricoli di interesse strategico ecc.).



Nell'immagine a lato sono rappresentati:

- in colore verde il Suolo Utile Netto;
  - in colore rosso le aree non idonee alla trasformazione (classe IV della componente geologica);
  - con il tratteggio blu le aree del SUN interessate da tutele paesaggistiche del PTCP.
- Il SUN presenta una estensione complessiva di mq. 1.978.877 e di questa una superficie pari a mq 1.812.250 è definita di valore paesaggistico ed equivale al 91,58% del SUN stesso.

Ne consegue la **riduzione di 2 punti percentuali della soglia di riduzione del consumo di suolo**.

**c.2** Relativamente alla seconda variabile relativa alla incidenza delle superfici incluse in Parchi regionali e in Parchi locali di interesse sovracomunale in rapporto alla superficie territoriale comunale, la somma delle superfici del Parco delle Groane e della Brughiera Briantea e quella del Parco Regionale delle raggiunge una estensione complessiva di mq 2.191.457, corrispondente al 26% della superficie comunale non raggiungendo il livello minimo (30%) per ottenere la riduzione della soglia.

In definitiva la verifica delle Variabili di adattamento delle soglie alle specificità locali disposte dal PTCP non determina per il Comune di Meda alcuna modifica delle soglie stesse.