



PARERE AI SENSI DELLA LR 12/2005, ART.13.3 s.m.i. PGT COMUNE DI MEDA

1. PREMESSA

Assolombarda ha maturato in questi anni una consolidata esperienza al fianco delle aziende associate nell'affrontare e risolvere le problematiche incontrate sui diversi temi propri della pianificazione del territorio. Il ruolo delle Amministrazioni comunali nel creare condizioni atte a rendere il proprio territorio competitivo da un punto di vista economico e produttivo è strategico. L'intento di questo documento è quello di contribuire alla realizzazione del percorso di redazione del PGT, offrendo all'Amministrazione di Meda il parere sulla bozza dei documenti del PGT rispetto alle esigenze più sentite dalle imprese affinché queste siano messe nelle condizioni di contribuire attivamente allo sviluppo locale.

Innanzitutto, si evidenziano scarsa chiarezza e mancanza di coerenza tra i diversi documenti. Gli scenari di sviluppo risultano poco chiari, le norme confuse, in alcuni casi non si trova corrispondenza tra gli obiettivi enunciati nel Documento di Piano con le norme di attuazione finalizzate al perseguimento di tali obiettivi, così come tra gli elaborati cartografici e i documenti testuali.

La lettura dei documenti del PGT di seguito proposta è finalizzata alla verifica delle modalità con cui vengono trattati all'interno del Documento di Piano, del Piano dei Servizi e del Piano delle Regole gli obiettivi di governo del territorio più rilevanti per il tessuto produttivo locale:

1. rete infrastrutturale locale e servizi per la mobilità
2. evitare incompatibilità e frammistioni
3. semplificare azionamento e destinazioni d'uso
4. agevolare l'adeguamento e l'insediamento degli spazi produttivi
5. accompagnare la trasformazione di specifici ambiti produttivi

6. introdurre misure per il miglioramento dell'efficienza energetica e lo sviluppo delle fonti energetiche rinnovabili
7. chiarezza degli elaborati

2. LA TRATTAZIONE DELLE ATTIVITÀ PRODUTTIVE NEL PGT DI MEDA: QUESTIONI EMERGENTI

Le questioni che si rilevano nelle bozze dei documenti del PGT di Meda rispetto alle attività produttive sono di diverso livello e riguardano in particolare alcuni aspetti di seguito esposti.

1. La rete infrastrutturale locale e i servizi per la mobilità

Il PGT individua correttamente gli interventi infrastrutturali sovracomunali previsti sia sulla rete viabilistica (Pedemontana) che su quella ferroviaria (quadruplicamento della linea Monza-Chiasso).

Dal nuovo quadro infrastrutturale deriva la scelta di creare un centro di interscambio ferro-gomma all'interno dell'Area di trasformazione AT1, che dovrà essere accessibile e garantire l'adeguata dotazione di parcheggi di interscambio per auto e biciclette.

Il Piano, infatti, prevede un consistente potenziamento della rete dei percorsi ciclo-pedonali e si ritiene opportuno sottolineare l'importanza di garantire la connessione alla rete ciclabile delle aree produttive esistenti e previste, in modo da favorire modalità alternative di trasporto negli spostamenti casa-lavoro.

2. Evitare incompatibilità e frammistioni

Un ulteriore tema rilevante sia all'interno degli ambiti del tessuto urbano consolidato, sia nella programmazione degli ambiti di nuova edificazione, riguarda l'attenzione alle condizioni e alle caratteristiche di contesto in cui sono inserite le attività produttive: le destinazioni d'uso degli ambiti circostanti alle zone produttive vanno attentamente calibrate al fine di evitare future incompatibilità (per esempio, relativamente a: rumore, traffico merci, qualità ambientale, sicurezza, ...) e, al contempo, di garantire le adeguate condizioni di operatività attuale e futura delle singole imprese.

Questo obiettivo deve essere ancora più forte in un territorio, come quello di Meda, nel quale il tessuto produttivo e quello residenziale sono fortemente interrelati.

A questo scopo, attraverso il Piano delle Regole e il Piano dei Servizi, ma anche all'interno degli Ambiti di Trasformazione previsti dal Documento di Piano, gli insediamenti produttivi attuali e previsti vanno tutelati con il mantenimento e la previsione di fasce verdi attrezzate di separazione rispetto ad aree limitrofe con destinazioni d'uso non produttive, come

correttamente esplicitato nelle schede relative alle aree AC2 e AC4. Analoghi interventi andranno previsti all'interno del tessuto consolidato.

3. Semplificare azionamento e destinazioni d'uso

Il tema della compatibilità tra funzioni, trattato nel punto precedente, è fortemente legato alla classificazione del territorio operata dal Piano delle Regole e al modo in cui le diverse destinazioni d'uso sono ammesse nelle singole aree azionate.

Il Piano delle Regole di Meda è caratterizzato da un azionamento molto particolareggiato, a cui corrispondono, per singola zona o sottozona, elenchi dettagliati delle destinazioni d'uso ammesse, comprese le tipologie di attrezzature pubbliche la cui regolazione deve invece essere affidata al Piano dei Servizi, così come prevede la LR 12/2005 e s.m.i..

Accanto a questa impostazione regolativa convive, tuttavia, un potere discrezionale molto forte che il PGT pone nelle mani dell'Amministrazione nel valutare la possibilità o meno di introdurre nei progetti altre funzioni non esplicitamente indicate dal Piano delle Regole, ma che vengono ammesse se una verifica del Comune - della quale, però, non sono indicati i criteri di esecuzione - le considera compatibili con il tessuto residenziale.

Da questa impostazione, allo stesso tempo meticolosa e discrezionale, derivano norme complesse che rischiano di essere troppo vincolanti rispetto alle esigenze in continuo cambiamento della città e non coerenti con quanto indicato dalla LR 12/2005, art. 10 c. 2 e 3, che richiede di indicare le sole destinazioni d'uso non ammissibili; oppure di portare a procedure di approvazione dei progetti dai contorni incerti a causa della discrezionalità introdotta.

Si suggerisce quindi di procedere almeno ad una semplificazione dell'azionamento e delle norme relative al tessuto consolidato, da classificare - in base alla funzione prevalente - in tre tipologie: residenziale, commerciale e produttivo, inteso in senso ampio come produzione di beni e servizi.

4. Agevolare l'adeguamento e l'insediamento degli spazi produttivi

L'attuale rapidità dei cambiamenti delle esigenze di mercato impone alle imprese tempi sempre più rapidi anche nell'adeguamento dei propri spazi: è necessario che il **Piano delle Regole** si faccia carico di questo problema, con l'obiettivo di accogliere le impellenti esigenze entro i lotti produttivi oggi occupati, senza spingere le aziende a inutili e costose rilocalizzazioni; pertanto, è necessario prevedere l'aggiornamento di parametri e indici dei piani vigenti in modo da consentire ampliamenti e adeguamenti anche con incrementi *una tantum* per nuove esigenze che, altrimenti, indici o parametri dei piani attuali non consentirebbero. Tale indirizzo limita significativamente il consumo del suolo, permettendo il massimo e miglior utilizzo del patrimonio edilizio esistente e garantendo la vitalità del tessuto economico locale.

Si accolgono quindi favorevolmente gli artt. 26 e 33 delle norme del Piano delle Regole che ammettono ampliamenti *una tantum* degli edifici destinati ad attività produttiva pari rispettivamente al 10% e al 20% della Slp esistente.

5. Accompagnare la trasformazione di specifici ambiti produttivi

Nelle province di Milano e Monza e Brianza è ancora elevata la richiesta per la localizzazione di nuove attività produttive e, contemporaneamente, sta crescendo la necessità delle imprese di localizzarsi in aree in grado di fornire servizi all'avanguardia. Viene, perciò, valutata positivamente la scelta dell'Amministrazione di confermare nel Documento di Piano tre aree di trasformazione a destinazione produttiva, benché di ridotte dimensioni, già previste dal PRG previgente (AC1, AC2 e AC4).

Il PGT individua anche un'area di trasformazione per il rilancio delle attività produttive (ATP), relativamente alla quale, come si legge nella Relazione del Documento di Piano, l'Amministrazione Comunale potrà valutare: a) l'aumento volumetrico complessivo da attuarsi a fronte di uno specifico piano industriale; b) la ricollocazione di parte o di tutte le attività produttive in altre aree all'interno del territorio comunale compatibili dal punto di vista urbanistico. Inoltre, la previsione di ricollocazione di attività produttive sarà accompagnata da un piano industriale relativo al nuovo sito individuato e potrà prevedere per l'area ATP una destinazione omogenea, sia per indici che per destinazioni, a quella prevista per il comparto AT1.

Le scelte strategiche relative a quest'area, tuttavia, risultano poco chiare, dal momento che è descritta nella Relazione del DdP e inclusa tra le aree di trasformazione individuate nella tavola A25 del DdP, ma non è trattata nelle schede delle aree di trasformazione ed è azionata come zona D1 nella tavola C2 del PdR e non come trasformazione, analogamente a tutte le altre aree.

Nell'area ATP il combinato disposto del Piano delle Regole e del Documento di Piano deve garantire una permanenza efficiente delle eventuali aziende ancora attive, e, allo stesso tempo, impostare condizioni adeguate anche riferite a meccanismi premiali e d'incentivo affinché le imprese, in caso di trasformazione, possano avvalersi di un quadro chiaro di riferimento rispetto alla possibile valorizzazione del proprio insediamento. Pertanto, il PGT dovrà prevedere e regolamentare due differenti regimi. Per la prima fase di permanenza delle attività insediate, andranno precisati i criteri che saranno perseguiti per permettere una permanenza alle attività produttive esistenti: i parametri e le procedure abilitative dovranno essere coerenti con le necessità delle aziende, in analogia con quanto indicato per gli altri ambiti destinati alle attività produttive sarebbe opportuno che venissero garantiti tutti i diritti (comprese le possibilità di incremento *una tantum*) attribuiti alle aree a destinazione produttiva

nel tessuto consolidato. La seconda fase di trasformazione, invece, dovrebbe essere già prevista, strutturata e ben definita in modo da essere operabile fin dal momento di adesione da parte dell'azienda; il secondo regime sarà, perciò, improntato agli obiettivi e criteri tipici degli ambiti di trasformazione.

In generale, relativamente agli ambiti di trasformazione individuati dal **Documento di Piano**, si evidenziano di seguito alcune criticità.

- L'inclusione tra gli ambiti di trasformazione di aree già conformate in corso di realizzazione accanto ad aree libere da sottoporre alla pianificazione attuativa è fuorviante rispetto alla trasparenza di informazioni offerte ai soggetti economici che operano nel territorio di Meda. La presenza di uno stato programmatico chiaro nel medio termine è infatti necessaria per l'operatività delle imprese, che devono conoscere il quadro in cui agiscono e programmano i propri investimenti.
- L'art. 6 delle norme del DdP classifica un'Area di connessione ecologica (ACE) tra le aree di trasformazione. L'area, tuttavia, non è individuata graficamente nella tavola A25, ma è riportata nella tavola C2. All'interno della Relazione del Piano dei Servizi l'area è descritta come ambito di trasformazione pubblica finalizzato alla riqualificazione ambientale di un'area degradata. Sull'area insistono un'area di cava da recuperare, una discarica di inerti utilizzata e autorizzata, e aree di compensazione ambientale correlate al progetto Pedemontana.

Al fine del conteggio degli standard, inoltre, non sono considerati gli ambiti dell'area ACE, ad eccezione delle porzioni in cui sono previste le mitigazioni ambientali, in quanto è ancora attiva la discarica di inerti. Come si evince dalla tavola A6, tuttavia, la discarica di inerti attiva coincide con le aree destinate alle compensazioni. Ne deriva un quadro incerto per le possibilità operative della discarica autorizzata.

Anche l'obiettivo dell'Amministrazione di lungo periodo sull'area risulta poco chiaro: nel Piano dei Servizi è finalizzata alla riqualificazione ambientale, mentre la Relazione del Documento di Piano si ipotizzano *“possibili trasformazioni che rendano l'area idonea alla vocazione produttiva”*.

6. Introdurre misure per il miglioramento dell'efficienza energetica e lo sviluppo delle fonti energetiche rinnovabili

L'implementazione di misure volte al miglioramento dell'efficienza energetica negli edifici è di fondamentale importanza nell'ambito di un processo di definizione dello strumento di governo che influenzerà la crescita e lo sviluppo del territorio nei successivi anni.

Il Piano delle Regole prescrive norme prestazionali molto restrittive in caso di cambio di destinazione d'uso da produttivo o direzionale in residenziale: classe energetica B o A,

impianto per il recupero delle acque piovane, caldaie per la produzione di acqua calda ad alto rendimento o solare termico, impianto di condizionamento, impianto fotovoltaico.

La sovrapposizione di tali richieste, applicate agli edifici residenziali, rischia di rendere molto difficoltoso l'avvio di cambi di destinazioni d'uso atti a favorire la risoluzione di eventuali incompatibilità e l'aumento della sostenibilità dei nuovi interventi edilizi.

7. Chiarezza degli elaborati

La chiarezza dei documenti di Piano è fondamentale per garantire una corretta gestione dello strumento. Come anticipato in premessa e richiamato in qualche caso specifico nei paragrafi precedenti, si evidenzia la presenza di discordanze ed errori materiali che si auspica vengano eliminati nel prosieguo dei lavori di estensione del Piano.

A titolo d'esempio, si riportano di seguito alcune criticità:

- gli elaborati grafici non risultano sempre coerenti con i testi di norme e relazioni (per es. rispetto agli ambiti di trasformazione ATP e ACE);
- la scheda relativa all'area AC2 riporta una quantità di SLP massima non corrispondente all'indice attribuito;
- vi sono scelte non motivate, come la definizione delle aree di compensazione ambientale legate al progetto della Pedemontana;
- si suggerisce una riformulazione della descrizione della Sottozona a prevalenza produttiva nell'art. 32 delle norme del PdR.

Milano, 16 settembre 2011