



## **OSSERVAZIONI AI SENSI DELLA LR 12/2005, ART.13.4 s.m.i. PGT COMUNE DI MEDA**

### **1. PREMESSA**

Assolombarda ha maturato in questi anni una consolidata esperienza al fianco delle aziende associate e degli enti locali nell'affrontare e risolvere le varie problematiche incontrate sui diversi temi propri della pianificazione del territorio. D'altro canto, il ruolo delle Amministrazioni comunali nel creare condizioni atte a rendere il proprio territorio competitivo da un punto di vista economico e produttivo è quanto mai strategico, ma anche quanto mai complesso, soprattutto in un periodo di crisi come l'attuale.

L'Associazione, in data 16 settembre 2011, durante la fase di consultazione della parti sociali ed economiche, ha fornito all'Amministrazione Comunale di Meda il proprio parere. **Non essendo intervenute modifiche sostanziali ai documenti suddetti in fase di adozione, restano valide tutte le considerazioni espresse all'interno del parere inviato.**

Quanto sopra premesso, Assolombarda, presa visione del Piano di Governo del Territorio del Comune di Meda adottato con delibera di C.C. n. 27 del 3 novembre 2011, formula, nell'interesse generale e delle aziende associate aventi sede nel territorio comunale, ai sensi dell'art. 13 comma 4 della legge regionale n. 12/2005 e successive modifiche e integrazioni, le osservazioni di seguito riportate, distinte per documento a cui fanno riferimento.

### **2. OSSERVAZIONI**

#### **2.1 NORME DEL PIANO DELLE REGOLE (C8)**

##### *2.1.1 TITOLO III – AZZONAMENTO DEL PIANO*

Il Piano delle Regole di Meda è caratterizzato da un azzonamento 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, 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 a una semplificazione dell'azzonamento 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.

#### 2.1.2 *ARTT. 28, 30, 33, 34*

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.

## **2.2 DOCUMENTO DI PIANO**

### *2.2.1 RELAZIONE (A28), TAVOLA (A25) E SCHEDE AREE DI TRASFORMAZIONE (A26)*

Il PGT individua un'area di trasformazione per il rilancio delle attività produttive (ATP), rispetto alla quale, come si legge nella Relazione del Documento di Piano (pagg. 86-87), 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 azzonata 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.

## **2.3 PIANO DEI SERVIZI**

### **2.3.1 RELAZIONE (B5)**

A pag. 51 della Relazione del Piano dei Servizi, l'Area di connessione ecologica (ACE) è descritta come ambito di trasformazione pubblica finalizzato alla riqualificazione ambientale di un'area degradata. Sull'ambito 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, essendo ancora attiva la discarica di inerti. Come si evince dalla tavola A6 del Documento di Piano, tuttavia, la discarica d'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”*.

Assolombarda, 18 gennaio 2012