



CITTA' DI

**MARIANO
COMENSE**

PROVINCIA DI COMO



PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

CONTRODEDUZIONI OSSERVAZIONI

VARIANTE PUNTUALE
AL PIANO DEI SERVIZI E PIANO DELLE REGOLE

adozione delibera	C. C. n° 27	del	28.04.2025
approvazione delibera	C. C. n°	del	.2025 con emendamento

il tecnico

arch. Marielena Sgroi

il Sindaco
Ass. Urbanistica / Ed. Privata

rag. Giovanni Alberti

Ufficio Tecnico
Resp. Ed. Privata Urbanistica SUAP

arch. Antonio Barreca

Tutta la documentazione: parti scritte, fotografie, planimetrie e relative simbologie utilizzate sono coperte da copyright da parte degli autori estensori del progetto.
Il loro utilizzo anche parziale è vietato fatta salva espressa autorizzazione scritta da richiedere agli autori

Abc: testo modificato a seguito di emendamento del 30.07.2025

OSSERVAZIONE n° 1**SIG. PACQUOLA CARLA****Prot. n° 26177 del 23.06.2025 – Città di Mariano Comense**

La scrivente Pacquola Carla in qualità di proprietaria dei terreni siti in via Vittorio Alfieri, contraddistinti catastalmente al foglio 9 ai mappali n° 12718, n°12719.

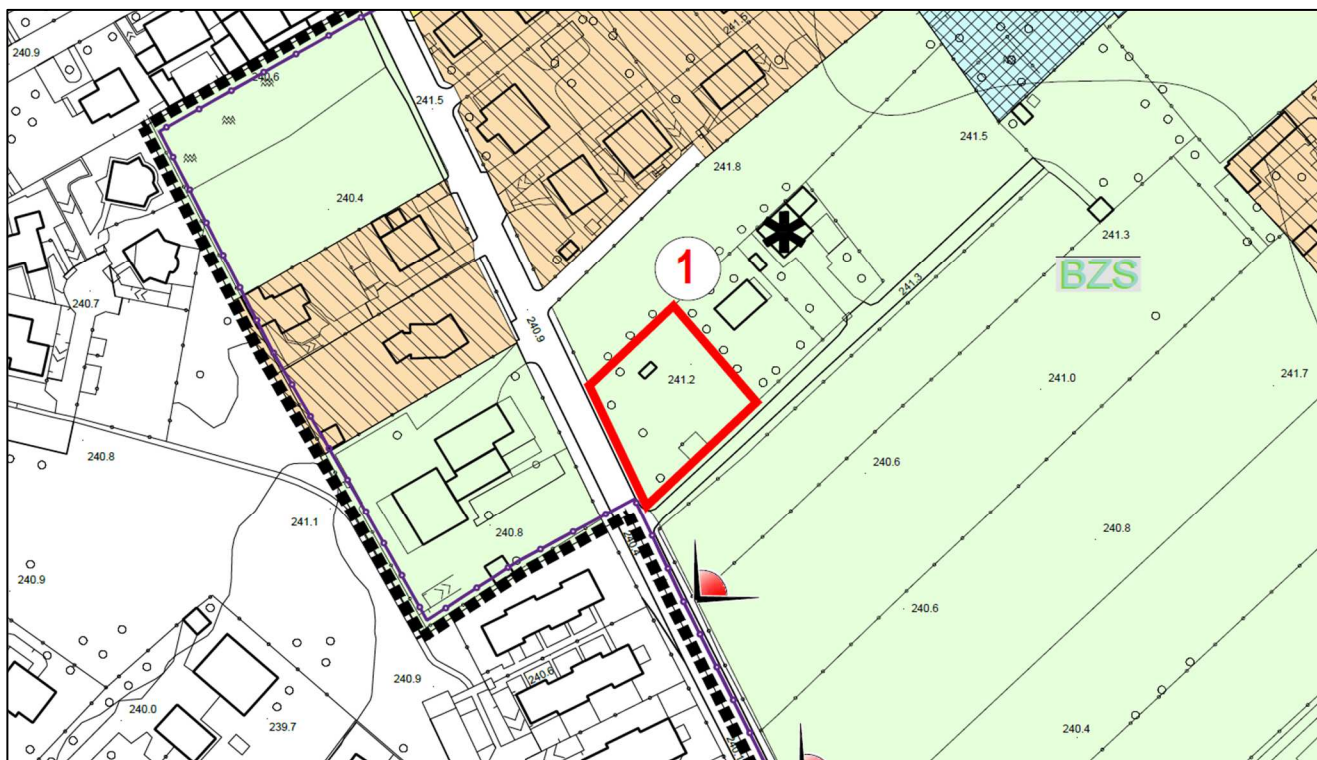
VISTI gli elaborati della Variante puntuale al Piano dei Servizi e al Piano delle Regole adottata con Deliberazione C.C. n° 27 del 28.04.2025, da cui si evince che l'area di proprietà è classificata in ambito "AG - Ambito agricolo".

CHIEDE la rettifica dell'attuale azzonamento apponendo sopra la sagoma del fabbricato esistente il simbolo di asterisco, regolamentato delle N.T.A. del Piano delle Regole dall'art. 24 – Ambiti destinati all'attività agricola con l'integrazione dell'art. 24.2 b. – Edifici extra agricoli isolati.

La motivazione è da individuarsi nella presenza di un manufatto esistente isolato di vecchia data all'interno dei terreni che risultano essere posizionati in una zona già urbanizzata da molto tempo e già edificata nel suo intorno immediato.

CONTRODEDUZIONE: NON ACCOLTA

L'osservazione proposta non può essere oggetto di accoglimento in quanto l'edificio esistente non ha le caratteristiche per potersi qualificare come edificio residenziale in ambito agricolo.



Stralcio P.G.T. adottato con Deliberazione C.C. n° 27 del 28.04.2025 con individuazione osservazione

OSSERVAZIONE n° 2**SIG. CERATI CARLO e CITTERIO ELISA****Prot. n° 26586 del 25.06.2025 –Città di Mariano Comense**

Gli scriventi Cerati Carlo e Citterio Elisa in qualità di proprietari del terreno contraddistinto catastalmente al foglio 9 al mappale n° 3550.

VISTI gli elaborati della Variante puntuale al Piando dei Servizi e al Piano delle Regole adottata con Deliberazione C.C. n° 27 del 28.04.2025, da cui si evince che l'area di proprietà è classificata per la maggior parte in ambito "PdC 4 Via per Carugo" e in minima parte in ambito "AG - . Ambito agricolo".

CHIEDE che a parità di superficie destinata (2.670,00 mq) la zona agricola sia riplasmata come da planimetria quotata allegata creando inoltre un secondo varco di accesso da via Carugo. In tal modo verrebbe garantita:

- una maggior fruibilità dell'area per accesso/uscita dei mezzi pesanti dell'area;
- la continuità (lato sud est) con altri ambiti agricola
- l'area "filtro verde agricolo" lungo la via Carugo;
- invariata la barriera verde (mq 2230) lungo il lato nord ovest.

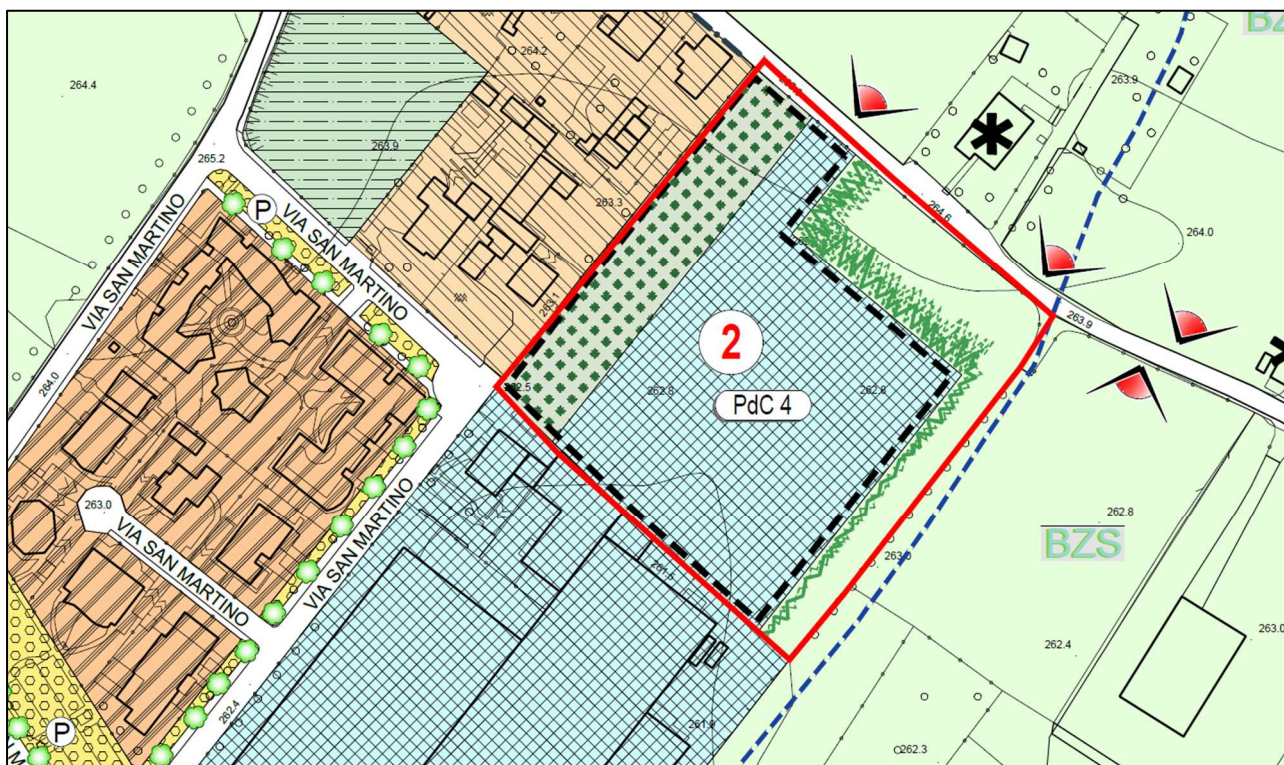
CONTRODEDUZIONE: ACCOLTA PARZIALMENTE

La richiesta formulata può essere oggetto di accoglimento parziale attraverso l'integrazione della scheda normativa con quanto di seguito indicato:

È ammesso un secondo ingresso lungo la via per Carugo.

La conformazione della fascia verde può essere meglio definita, attraverso un progetto agronomico di dettaglio che ne preservi la superficie.

Quanto sopra è demandato alla fase di approvazione da parte della Giunta Comunale del titolo convenzionato"



Stralcio P.G.T. adottato con Deliberazione C.C. n° 27 del 28.04.2025 con individuazione osservazione

OSSERVAZIONE n° 3**ELMA S.R.L. – LEGALE RAPPRESENTANTE - SIG. SEROLDI VIRGILIO****Prot. n° 26750 del 26.06.2025 – Città di Mariano Comense**

Lo scrivente Seroldi Virgilio in qualità di Rappresentante legale della proprietà Elma srl dei terreni contraddistinti catastalmente al foglio 9 ai mappali n° 15390, 15759, 15765, 15767, 15769.

VISTI gli elaborati della Variante puntuale al Piano dei servizi e al Piano delle Regole adottata con Deliberazione C.C. n° 27 del 28.04.2025, da cui si evince che l'area di proprietà è classificata in parte del comparto "AT3 in attuazione".

CONSIDERATO CHE per il lotto A1 del comparto "Ambito AT3 in attuazione" i parametri urbanistici assegnati sono i seguenti:

- Superficie Coperta 2.972,74 mq.
- Superficie lorda di pavimento 3.972,74 mq.
- Altezza edificio 9,00 mt

CHIEDE al fine di poter effettivamente sfruttare la SIp realizzando un immobile produttivo su due piani, che venga consentita la medesima altezza prevista per le zone industriali anche nel periodo di validità del PL.

CONTRODEDUZIONE: ACCOLTA

La richiesta formulata può essere oggetto di accoglimento.

Viene precisato l'art. 15.9- COMPARTI IN CORSO DI ATTUAZIONE delle Norme Tecniche di attuazione del Piano delle Regole attraverso l'inserimento della seguente frase: "In relazione al parametro dell'altezza è possibile applicare i disposti normativi della zona I- Industriale regolamentati dall'art. 32.1 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole"



Stralcio P.G.T. adottato con Deliberazione C.C. n° 27 del 28.04.2025 con individuazione osservazione

OSSERVAZIONE n° 4**S.A.C. IMMOBILIARE SRL****Prot. n° 26750 del 26.06.2025 – Città di Mariano Comense**

La sottoscritta S.A.C. IMMOBILIARE SRL con sede in Mariano Comense via Mazzini 16 A in qualità di proprietaria dell'immobile sito in via Carugo contraddistinto catastalmente al foglio 9 ai mappali n° 5215.

VISTI gli elaborati della Variante puntuale al Piano dei Servizi e al Piano delle Regole adottata con Deliberazione C.C. n° 27 del 28.04.2025, da cui si evince che l'area di proprietà è classificata in ambito "AG - Ambito agricolo".

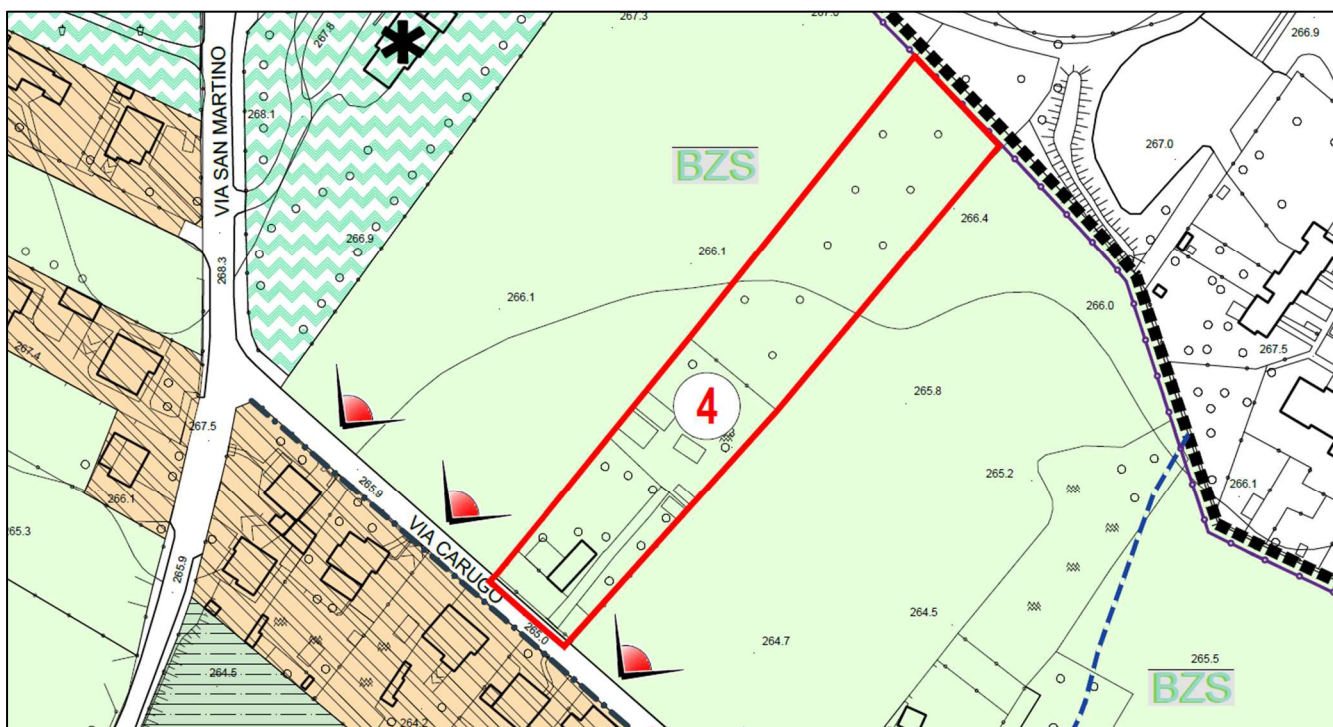
CONSIDERATO CHE:

- La presenza ultraventennale di due immobili indicati nella planimetria allegata;
- Dalle caratteristiche dell'area, posta in prossimità di un ambito urbanizzato con presenza di abitazioni limitrofe.

CHIEDE di procedere alla rettifica errori materiali provvedendo a contrassegnare gli immobili esistenti con apposito asterisco in qualità di edificio extra-agricoli esistente.

CONTRODEDUZIONE: NON ACCOLTA

L'osservazione proposta non può essere oggetto di accoglimento in quanto l'edificio esistente non ha le caratteristiche per potersi qualificare come edificio residenziale in ambito agricolo.



Stralcio P.G.T. adottato con Deliberazione C.C. n° 27 del 28.04.2025 con individuazione osservazione

OSSERVAZIONE n° 5**MAURI MARINA, MINA ORNELLA ADELE, MINA MARIAGRAZIA, GRASSI MARCO****Prot. n° 28483 del 08.07.2025 –Città di Mariano Comense**

I sottoscritti Mauri Marina, Mina Ornella Adele, Mina Mariagrazia, Grassi Marco in qualità di comproprietari delle aree ricomprese fra le vie San Francesco e Nazario Sauro.

VISTI gli elaborati della Variante puntuale al Piano dei servizi e al Piano delle Regole adottata con Deliberazione C.C. n° 27 del 28.04.2025, da cui si evince che l'area di proprietà è classificata in ambito "PdC 21".

CONSIDERATO CHE:

- l'area in oggetto è stata esaminata con l'Architetto Barreca Antonio, Responsabile S.U.E, in merito alla cessione di parte del giardino sul lato nord/ovest, per completare ed attuare il collegamento tra via Isonzo/via San Francesco, nonché si altre aree utili all'uso pubblico lungo via San Francesco;
- dopo varie proposte di progetto e nuovi incontri, è stata concordata tra gli scriventi ed il Responsabile S.U.E., nella riunione del 12/12/2024, la cessione del giardino con formazione della relativa nuova recinzione al fine della realizzazione del collegamento sopra descritto, nonché la cessione dell'area a standard lungo la via San Francesco (vedasi Tav.2 e Tav.3 allegate).

CHIEDE l'aggiornamento del perimetro del "PdC 21" indicato nell'elaborato grafico "Stralcio Tavola 13 – Proposta di VARIANTE" sulla base della soluzione di cessione del giardino lato nord/ovest, già concordata (vedasi Tav.2);

L'aggiornamento del "PdC 21" indicato nell'elaborato "Parametri edilizio-urbanistici" al comma "Area e standard (P e V) – minimo da localizzare" pari a mq.375 anziché mq.610, così come concordato (vedasi Tav. 3), prevedendo anche la rimozione della fascia standard lungo Via Nazario Sauro;

L'eliminazione della destinazione a standard prevista sulle aree esterne al perimetro di "PdC 21", lati nord/ovest e sud/ovest, perché risultano private.

CONTRODEDUZIONE: ACCOLTA PARZIALMENTE

L'osservazione proposta può essere oggetto di accoglimento parziale.

Per quanto riguarda il punto 1 si provvede ad ampliare il PDC sino al limite delle aree oggetto dell'accordo di cessione.

In relazione al Punto 2, viene mantenuta sulla cartografia la previsione di area per attrezzature di uso pubblico e generale lungo via N. Sauro così che il Comune possa compiutamente eseguire il progetto dell'opera pubblica dandosi atto che la superficie minima da localizzare corrisponde a metri 357 che verrà meglio definita in sede di Convenzione nell'ambito del procedimento di approvazione del Permesso di Costruire Convenzionato. Il merito al punto 3 si provvede al riconoscimento come aree a giardino delle pertinenze delle abitazioni esistenti. Si provvede alla modifica degli elaborati tecnici e all'adeguamento dei contenuti della scheda normativa del PDC 21.

MARIANO COMENSE PdC 21 - PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO VIA SAN FRANCESCO

L'ambito territoriale identificato negli elaborati di piano con il n° 21 viene sottoposto a PdC Convenzionato.

Parametri edilizio – urbanistici

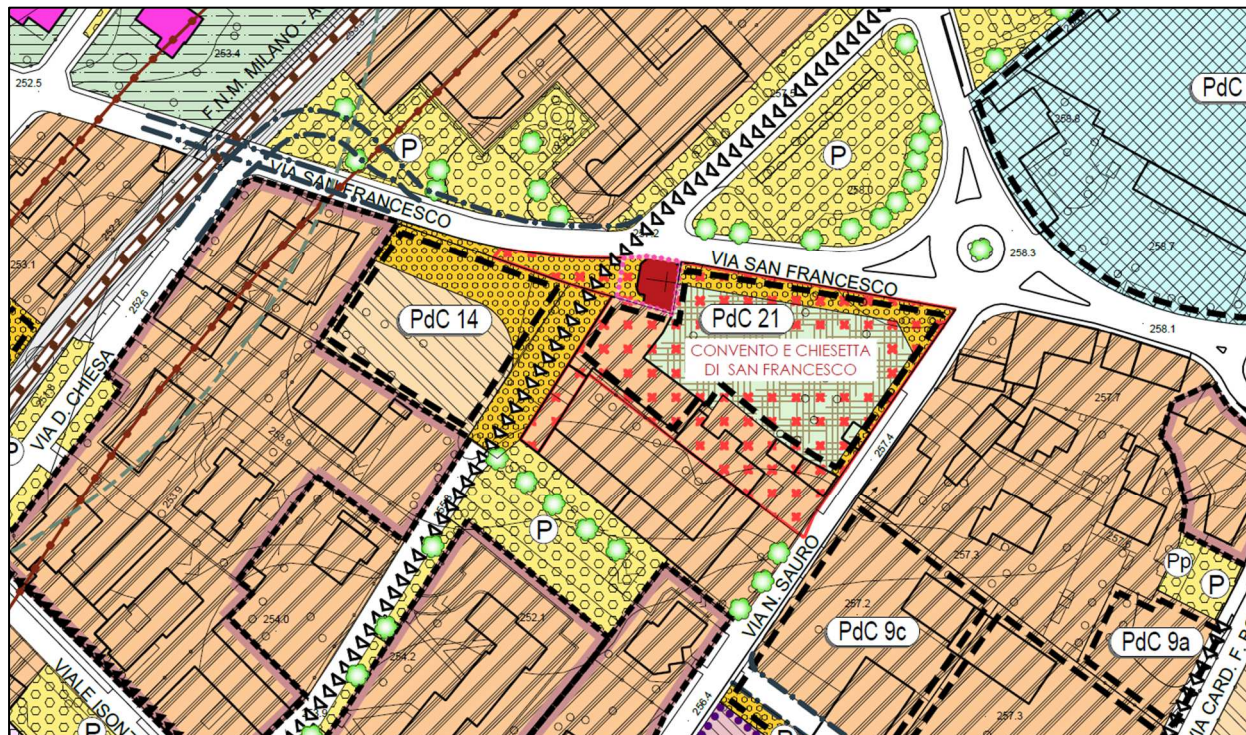
Per quanto di seguito non meglio dettagliato si applicano i parametri edificatori dell'ambito territoriale R1

- Superficie territoriale 3.320,00 mq.
- Volume: recupero della volumetria esistente
- Area a giardino pertinenziale all'edificazione esistente:
viene identificata negli elaborati di piano con apposita simbologia grafica.
- Area a standard (P e V) - minimo da localizzare 610,00 mq.

Aree ed attrezzature di uso pubblico in cessione

Viene identificata negli elaborati di piano la cessione al comune di una fascia di area per attrezzature di uso pubblico e generale lungo via San Francesco ed in prossimità dell'incrocio con la via Nazario Sauro, in corrispondenza del lotto e delle aree da destinare a parcheggi di uso pubblico lungo via Nazario Sauro.

E' ammessa la monetizzazione delle aree ed attrezzature di interesse pubblico e generale, da definirsi da parte dell'Amministrazione Comunale nella fase di concertazione della Convenzione Urbanistica.



Stralcio tavola sintesi Documento di Piano - Piano dei Servizi - Piano delle Regole - Elaborato VARIANTE

Stralcio P.G.T. adottato con Deliberazione C.C. n° 27 del 28.04.2025 e scheda PdR comparto PdC 21

MARIANO COMENSE PdC 21 - PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO VIA SAN FRANCESCO

L'ambito territoriale identificato negli elaborati di piano con il n° 21 viene sottoposto a PdC Convenzionato.

Parametri edilizio – urbanistici

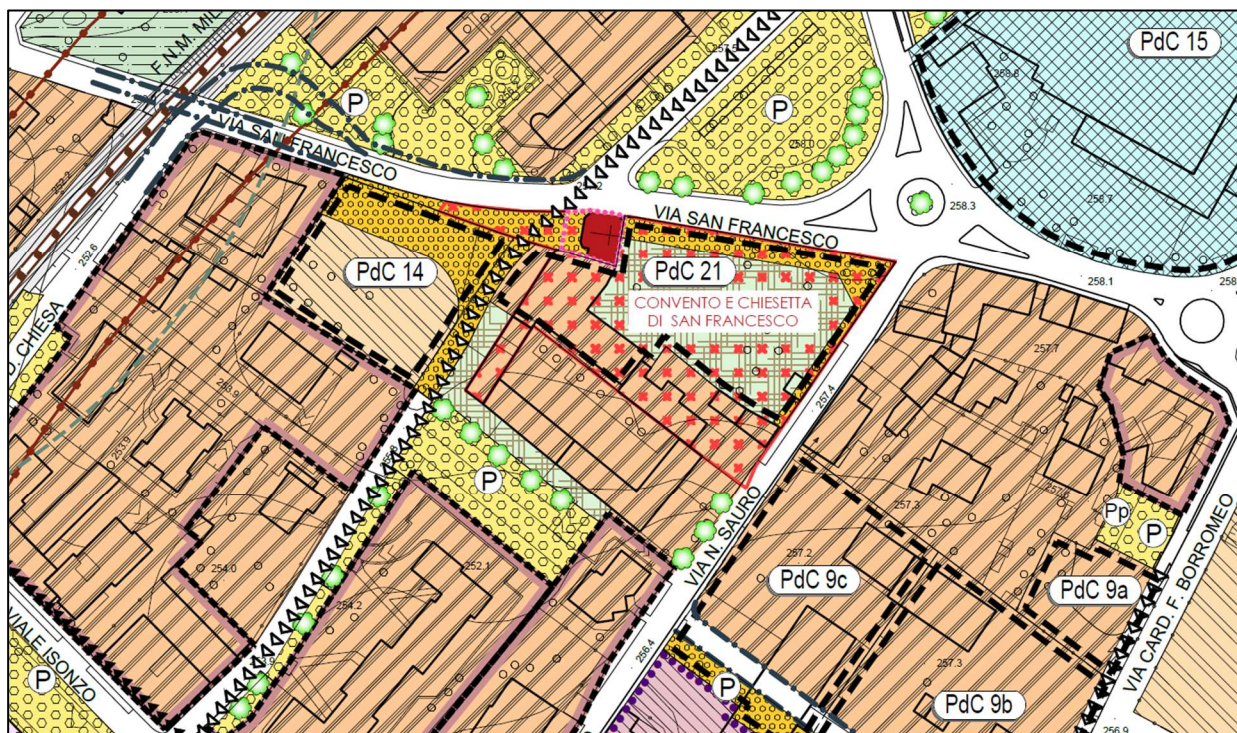
Per quanto di seguito non meglio dettagliato si applicano i parametri edificatori dell'ambito territoriale R1

- **Superficie territoriale** 3.496,00 mq.
- Volume: recupero della volumetria esistente
- Area a giardino pertinenziale all'edificazione esistente:
viene identificata negli elaborati di piano con apposita simbologia grafica.
- Area a standard (P e V) - minimo da localizzare 375.00 mq.
che verrà meglio definita in sede convenzionale nell'ambito
del procedimento del Permesso di Costruire Convenzionato

Aree ed attrezzature di uso pubblico in cessione

Viene identificata negli elaborati di piano la cessione al comune di una fascia di area per attrezzature di uso pubblico e generale lungo via San Francesco ed in prossimità dell'incrocio con la via Nazario Sauro, in corrispondenza del lotto e delle aree da destinare a parcheggi di uso pubblico lungo via Nazario Sauro.

E' ammessa la monetizzazione delle aree ed attrezzature di interesse pubblico e generale, da definirsi da parte dell'Amministrazione Comunale nella fase di concertazione della Convenzione Urbanistica.



OSSERVAZIONE n° 6**PEDRANA PAOLO****Prot. n° 28486 del 08.07.2025 – Città di Mariano Comense**

Il sottoscritto Arch. Pedrana Paolo in relazione alla scheda dell'ambito PDC 20

VISTI gli elaborati della Variante puntuale al Piano dei servizi e al Piano delle Regole adottata con Deliberazione C.C. n° 27 del 28.04.2025, da cui si evince che l'area di proprietà è classificata per la maggior parte in ambito "PdC 20" e in parte in ambito "AG -. Ambito agricolo".

CHIEDE di rettificare la scheda ed i relativi parametri poiché non aderenti alla zona urbanistica conferita dalla variante in sede di adozione:

- revisione rispetto al nuovo parametro edificatorio assegnato (1 mc/mq) ovvero un volume complessivo di 4.228,00 mc rispetto a quanto erroneamente indicato (2.536,80 mc) relativo al precedente indice
- revisione dei dati rispetto all'altezza massima non più 7,5 mt ma 10 mt, nonché l'indice inerente la Densità Accessoria ora 1,20 mc/mq e relativi al nuovo ambito urbanistico.

CHIEDE altresì:

- la rettifica del perimetro relativo la superficie territoriale indicato in cartografia PGT, come rappresentato nell'All. A (parte integrante della richiesta) mantenendo tuttavia la superficie totale assegnata in origine ovvero 4.228 mq., garantendo un più adeguato utilizzo delle aree edificabili;
- la possibilità, fatta salva la volumetria assentita e la superficie dell'area destinata ad edificazione, di procedere mediante lotti funzionali.
- di destinare le aree verdi residue esterne alla perimetrazione delle superfici edificabili, quali pertinenze delle abitazioni, con le possibilità definite all' Art.22 C NTA – Orti e giardini ed evidenziate con apposito retino sempre nell' All. A.

CONTRODEDUZIONE: ACCOLTA PARZIALENTE

L'osservazione proposta può essere oggetto di accoglimento parziale.

Si provvede ad adeguare la scheda normativa con i nuovi parametri rispetto alla zona urbanistica attribuita dalla variante e ad inserire la possibilità di intervenire per lotti funzionali.

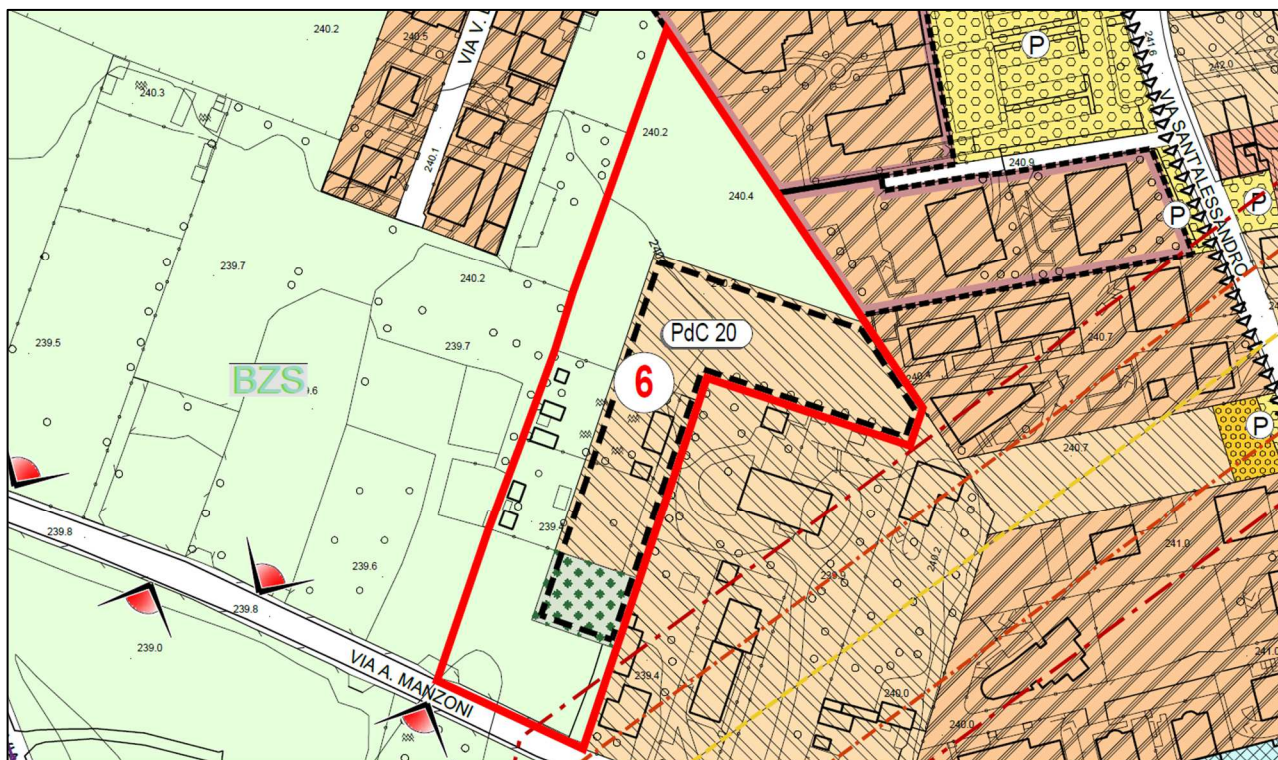
Non è accoglibile l'ampliamento della superficie territoriale e la classificazione delle aree verdi agricole esterne in ambiti destinato ad orti e giardini in quanto la variante richiesta comporta consumo di suolo agricolo.

MARIANO COMENSE PdC 20 - PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO VIA MANZONI

A seguito del parere espresso dalla Provincia di Como viene sottoposto il comparto a permesso di costruire convenzionata con la sola finalità di lasciare un lotto con destinazione a verde e ridistribuire la volumetria attribuita al lotto alla rimanente porzione del comparto.

parametri edilizio – urbanistici

• <u>Superficie territoriale</u>	4.228,00 mq.
• <u>Superficie fondiaria</u>	3.718,00 mq.
• <u>Fascia a verde</u>	510,00 mq.
• <u>Standard dovuto vedi art. 28 N.T.A. PdR - PdS – Interventi Convenzionati</u>	
• <u>Funzioni principali e funzioni integrative</u>	
• <u>Accessori</u>	
• <u>Indice fondiario</u>	$I_f = 1,00 \text{ mc./mq.}$
• <u>Volumetria assegnata</u>	2.536,80 mc
• <u>Altezza massima</u>	7,50 m.
• <u>Piani fuori terra</u>	n° 2
• <u>Rapporto di copertura</u>	40%
• <u>Verde - drenante</u>	30%
• <u>Destinazioni:</u>	vedi ambito R2 N.T.A. PdR
• <u>Distanze</u>	vedi art. 8 N.T.A. PdR



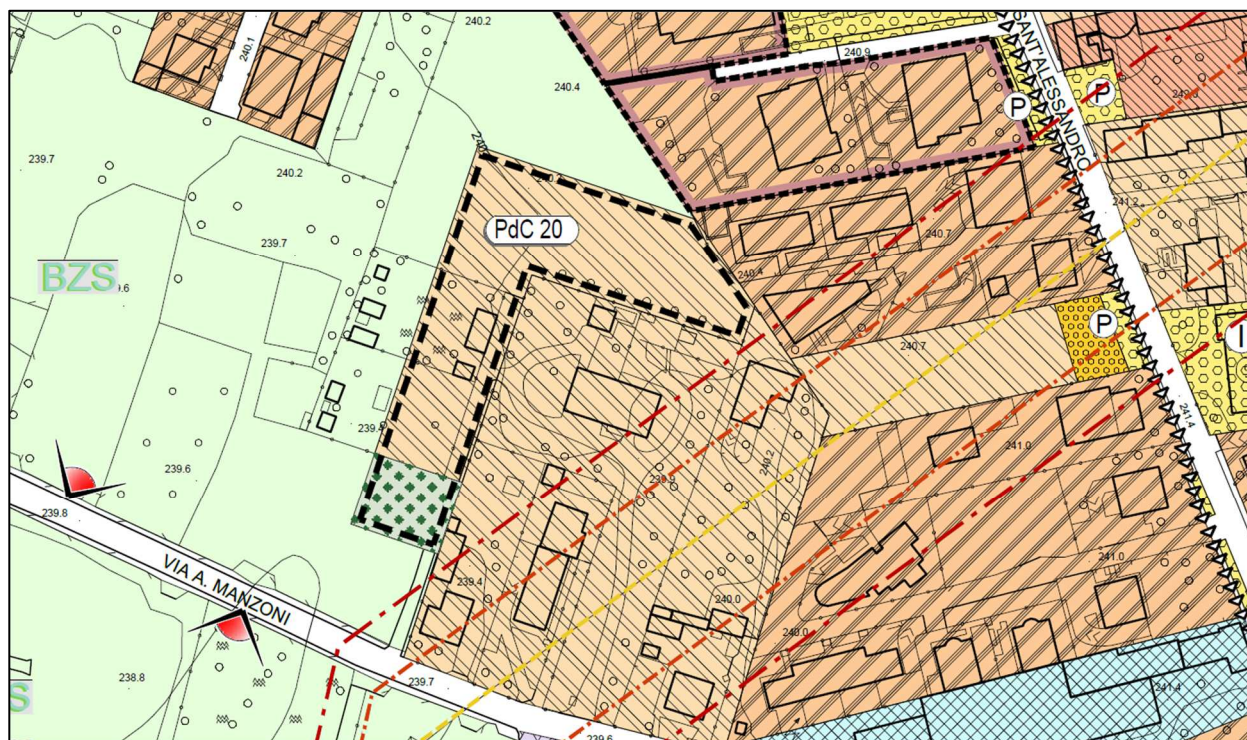
Stralcio P.G.T. adottato con Deliberazione C.C. n° 27 del 28.04.2025 con individuazione osservazione

MARIANO COMENSE PdC 20 - PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO VIA MANZONI

A seguito del parere espresso dalla Provincia di Como viene sottoposto il comparto a permesso di costruire convenzionato con la sola finalità di lasciare un lotto con destinazione a verde e ridistribuire la volumetria attribuita al lotto alla rimanente porzione del comparto.

Parametri edilizio – urbanistici

- | | |
|--|---|
| • Superficie territoriale | 4.228,00 mq. |
| • Superficie fondiaria | 3.718,00 mq. |
| • Fascia a verde | 510,00 mq. |
| • Standard dovuto vedi art. 28 N.T.A. PdR - PdS – Interventi Convenzionati | |
| • Funzioni principali e funzioni integrative | |
| Accessori | |
| Indice fondiario | If = 1,20 mc./mq. |
| • Volumetria assegnata | 4.228,00 mc |
| • Altezza massima | 10,00 m. |
| • Piani fuori terra | n° 2 |
| • Rapporto di copertura | 45% |
| • Verde - drenante | 30% |
| • Destinazioni: | vedi ambito R2 N.T.A. PdR |
| • Distanze | vedi art. 8 N.T.A. PdR |
| • Modalità d'intervento: | permesso di costruire convenzionato per lotti di attuazione |



Stralcio P.G.T. proposta di approvazione

OSSERVAZIONE n° 7**LONGONI PIERA ANGELA****Prot. n° 28550 del 09.07.2025 – Città di Mariano Comense**

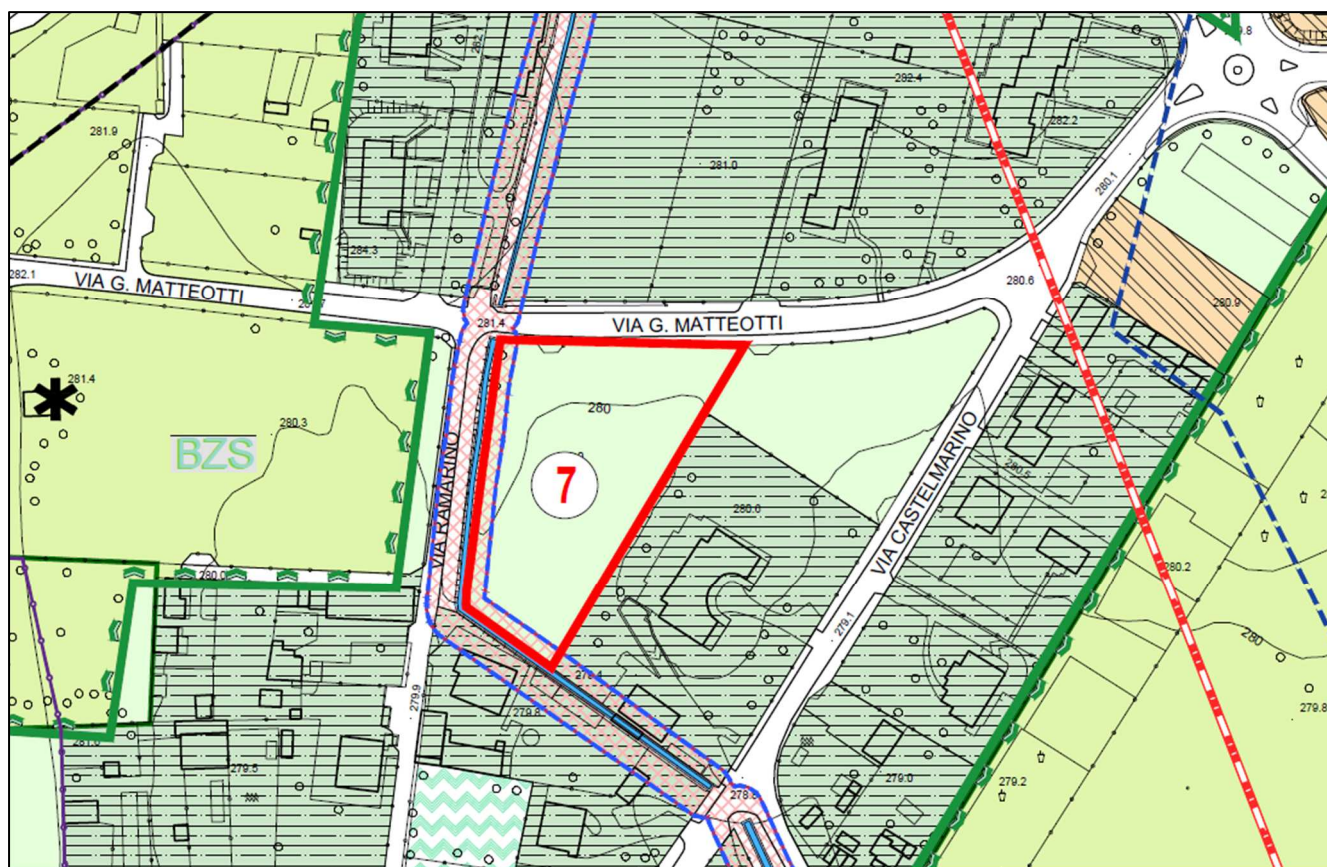
I sottoscritti Longoni Piera Angela, Longoni Giacomo Gaetano in qualità di comproprietari dell'area libera sita in via Matteotti, contraddistinta catastalmente al foglio 9, mappali 1632, 5796, 11159, 11160.

VISTI gli elaborati della Variante puntuale al Piano dei Servizi e al Piano delle Regole adottata con Deliberazione C.C. n° 27 del 28.04.2025, da cui si evince che l'area di proprietà è classificata in ambito "AG - Ambito agricolo".

CHIEDE che i mappali 1632 – 5796 – 11159 – 11160 al foglio catastale 9 siano, per omogeneità di comparto urbanistico, inserite con un indice di edificabilità conforme alle aree circostanti o quantomeno con una volumetria omogenea alla zona del comparto edificato.

CONTRODEDUZIONE: NON ACCOLTA

L'osservazione proposta non può essere oggetto di accoglimento in quanto l'ambito non è stato oggetto di modifiche nella presente procedura di variante. Inoltre la modifica non è accoglibile nella fase delle controdeduzioni alle osservazioni in quanto comporta il consumo di suolo agricolo.



Stralcio P.G.T. adottato con Deliberazione C.C. n° 27 del 28.04.2025 con individuazione osservazione

OSSERVAZIONE n° 8**MASSIMO VIGANO', POZZOLI GIUSEPPE PAOLO, POZZOLI GRAZIANO, POZZOLI MAURIZIO****Prot. n° 28574 del 09.07.2025 –Città di Mariano Comense**

I sottoscritti Ing. Massimo Viganò, Pozzoli Giuseppe Paolo, Pozzoli Graziano, Pozzoli Maurizio

VISTI gli elaborati della Variante puntuale al Piano dei servizi e al Piano delle Regole adottata con Deliberazione C.C. n° 27 del 28.04.2025, da cui si evince che l'area di proprietà è classificata in ambito "I - Industriale".

CHIEDONO CHE:

La modifica dell'attuale norma transitoria:

"Per le attività industriali e/o artigianali insediate sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria dell'edificazione esistente. In caso di necessità di adeguamento dell'insediamento industriale esistente si devono avere quale riferimento i disposti normativi e regolamentari della zona I – Industriale. Nel caso in cui i parametri siano saturi è ammesso un ampliamento una tantum per gli adeguamenti tecnici funzionali.

Alla dismissione della funzione industriale il cambio di destinazione d'uso sarà oggetto di concertazione tra la proprietà e l'Amministrazione Comunale e sarà regolamentato attraverso la modalità del Permesso di Costruire Convenzionato e da apposita convenzione urbanistica".

Con il seguente testo:

*"Per le attività industriali e/o artigianali insediate sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria **e di ristrutturazione edilizia con cambio di destinazione d'uso per lotti funzionali**, dell'edificazione esistente. In caso di necessità di adeguamento dell'insediamento industriale esistente si devono avere quale riferimento i disposti normativi e regolamentari della zona I – Industriale. Nel caso in cui i parametri siano saturi è ammesso un ampliamento una tantum per gli adeguamenti tecnici-funzionali. Alla dismissione della funzione industriale il cambio di destinazione d'uso sarà oggetto di concertazione tra la proprietà e l'Amministrazione Comunale e sarà regolamentato attraverso la modalità del Permesso di Costruire Convenzionato e da apposita convenzione urbanistica."*

CONTRODEDUZIONE: ACCOLTA

L'osservazione proposta può essere oggetto di accoglimento attraverso la modifica della parte di testo della scheda come di seguito indicato:

“Per le attività industriali e/o artigianali insediate sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria dell'edificazione esistente.

In caso di necessità di adeguamento dell'insediamento industriale esistente si devono avere quale riferimento i disposti normativi e regolamentari della zona I – Industriale. Nel caso in cui i parametri siano saturi è ammesso un ampliamento una tantum per gli adeguamenti tecnici-funzionali.

Sono altresì ammessi interventi di ristrutturazione edilizia con cambio di destinazione d'uso per lotti funzionali mediante l'utilizzo del Permesso di Costruire Convenzionato.

In caso di intervento per lotto funzionale lo standard deve essere interamente localizzato senza possibilità di monetizzazione. Nel futuro sviluppo del compendio si dovranno tenere in considerazione le modifiche intervenute a seguito delle nuove funzioni insediate.

Alla dismissione della funzione industriale il cambio di destinazione d'uso sarà oggetto di concertazione tra la proprietà e l'Amministrazione Comunale e sarà regolamentato attraverso la modalità del Permesso di Costruire Convenzionato e da apposita convenzione urbanistica”

OSSERVAZIONE n° 9**MAURI GIULIANO, MAURI NATALINA, TURATI ALESSANDRO, TURATI GIULIA, TURATI GIUSEPPE****Prot. n° 28766 del 10.07.2025 –Città di Mariano Comense**

I sottoscritti Mauri Giuliano, Mauri Natalina, Turati Alessandro, Turati Giulia, Turati Giuseppe in qualità di comproprietari dei mappali che costituiscono il PdC 9b nel PGT del comune di Mariano Comense.

VISTI gli elaborati della Variante puntuale al Piano dei servizi e al Piano delle Regole adottata con Deliberazione C.C. n° 27 del 28.04.2025, da cui si evince che l'area di proprietà è classificata in ambito "PdC 9a" e "PdC 9b".

CHIEDE

la rettifica di errori materiali per consentire una migliore ed inequivocabile interpretazione della scheda del PGT vigente che regola i comparti PdC 9b/c, come definito dalla convenzione sottoscritta e di conseguenza vengano rettificati i parametri come di seguito indicato:

- Rettificare la volumetria assegnata del comparto PdC 9 b che è pari a 8.097,00 mc
- Eliminare la dicitura "area per camminamento protetto pari a 212 mq " non prevista dalla Convenzione.
- La previsione di altezza massima venga esplicitata e riportata in entrambi i comparti
- La specifica che l'indice di copertura ammesso, come per tutti i parametri non espressamente indicati, è pari a quello della zona R1

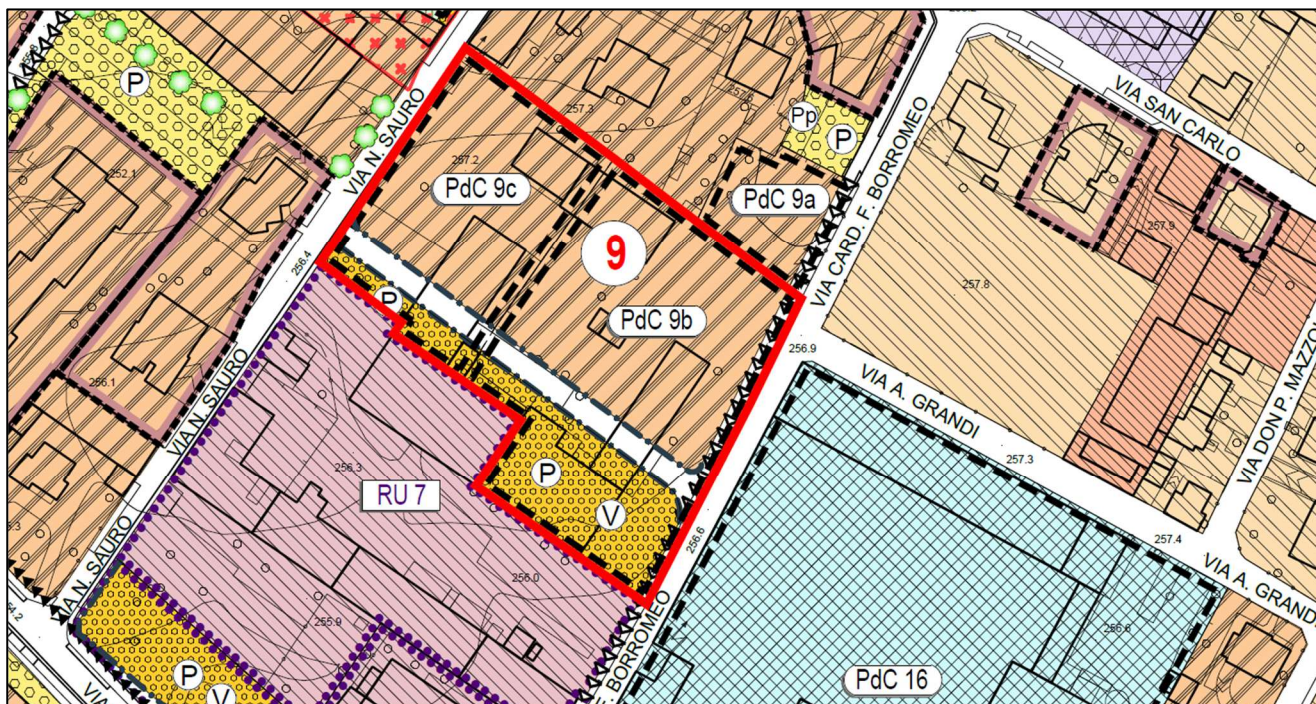
MARIANO COMENSE
PdC 9 b/c - PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO ex CPU3a
VIA NAZARIO SAURO - VIA CARD. F. BORROMEO

Parametri edilizio – urbanistici PdC 9 b

• <u>Superficie territoriale</u>	5.467,00 mq.
• <u>Superficie fondiaria</u>	3.185,00 mq.
• <u>Area a standard (P e V)</u>	1.540,00 mq
• <u>Area per camminamento protetto</u>	212,00 mq
• <u>Area per nuova sede stradale</u>	530,00 mq
• <u>Destinazioni :</u>	vedi ambito R1 N.T.A. PdR
• <u>Distanze</u>	vedi art. 8 N.T.A. PdR

Parametri edilizio – urbanistici PdC 9 c

• <u>Superficie territoriale</u>	3.190,00 mq.
• <u>Superficie fondiaria</u>	2.520,00 mq.
• <u>Area a standard (P)</u>	365,00 mq
• <u>Area per nuova sede stradale</u>	305,00 mq
• <u>Volumetria:</u>	assegnata dalla convenzione in essere ai lotti B (9.000,00 mc) -C (8.000,00 mc)
• <u>Altezza massima</u>	20 m.
<u>oltre ai sottotetti accessori e ai volumi tecnici in copertura</u>	
• <u>Piani fuori terra</u>	n° 5
• <u>Destinazioni :</u>	vedi ambito R1 N.T.A. PdR
• <u>Distanze</u>	vedi art. 8 N.T.A. PdR



Stralcio P.G.T. approvato con deliberazione C.C. n° 96 del 11.12.2023 con individuazione osservazione

CONTRODEDUZIONE: ACCOLTA PARZIALMENTE

L'osservazione proposta po' essere oggetto di accoglimento parziale in quanto trattasi di una migliore scrittura di parte del testo per una esatta applicazione di quanto già sancito nella convenzione sottoscritta. Si riportano di seguito le modifiche apportate a parte della scheda normativa.

MARIANO COMENSE
PdC 9 b/c - PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO ex CPU3a
VIA NAZARIO SAURO - VIA CARD. F. BORRAMEO

Parametri edilizio – urbanistici PdC 9 b

- Superficie territoriale 5.467,00 mq.
- Superficie fondiaria 3.185,00 mq.
- Area a standard (P e V) 1.540,00 mq
- Area per camminamento protetto 212,00 mq
- Area per nuova sede stradale 530,00 mq
- Destinazioni, lc e parametri non altrimenti specificati : vedi ambito R1 N.T.A. PdR
- Distanze vedi art. 8 N.T.A. PdR
- Volumetria assegnata: assegnata dalla convenzione in essere al lotto 8.097,00 mc
- Altezza massima: 20 m oltre ai sottotetti accessori e ai volumi tecnici in copertura
- Piani fuori terra n° 5

Parametri edilizio – urbanistici PdC 9 c

- Superficie territoriale 3.190,00 mq.
- Superficie fondiaria 2.520,00 mq.
- Area a standard (P) 365,00 mq
- Area per nuova sede stradale 305,00 mq
- Volumetria: assegnata dalla convenzione in essere ai lotti B 9.000,00 mc
- Altezza massima 20 m oltre ai sottotetti accessori e ai volumi tecnici in copertura
- Piani fuori terra n° 5
- Destinazioni, lc e parametri non altrimenti specificati : vedi ambito R1 N.T.A. PdR
- Distanze vedi art. 8 N.T.A. PdR

Stralcio P.G.T. proposta di approvazione

OSSERVAZIONE n° 10**STUDIO TANGRAM****Prot. n° 28860 del 11.07.2025 –Città di Mariano Comense**

Lo Studio TANGRAM nella persona del Sig. Palma Giovanni

VISTI gli elaborati della Variante puntuale al Piano dei Servizi e al Piano delle Regole adottata con Deliberazione C.C. n° 27 del 28.04.2025,

CONSIDERATO CHE nell'area ove lo scrivente svolge la propria attività in Via Milano, n.23, è possibile avere oltre alla attività primaria di produzione artigianale e/o industriale, una serie di attività secondarie che vanno dal commercio di vicinato alimentare, bar, ristoranti, paninoteche palestre etc.

CHIEDE, in considerazione della modifica approvata recentemente, la possibilità che venga aggiunta la dicitura "ludoteche per ragazzi" che è una dicitura che si riscontra nei codici ATECO infatti le palestre e-gaming e e-sport non risultano ancora in camera di commercio ed al punto F le ludoteche per ragazzi sono vietate.

Tutto ciò ricade oggi sotto il punto F che risulta essere un'attività vietata definisce una incongruenza in quanto in una piadineria chiunque può andare a divertirsi con il proprio I-pad, smartphone, o portatile, ma risulta però impossibile creare una palestra E-SPORT perché considerata un'attività ludica.

CONTRODEDUZIONE: ACCOLTA

L'osservazione proposta può essere oggetto di accoglimento in quanto risulta essere una precisazione rispetto al codice ATECO dell'attività. Si provvede ad effettuare l'integrazione del testo come di seguito riportato:

*h) Servizi privati – artigianato di servizio= quali a titolo esemplificativo non esaustivo, acconciatori, estetisti, solarium, toelettatura animali, lavanderia, laboratori di ceramica, tatuatori, autolavaggi, ottici, altri servizi per l'igiene personale, calzolari, sarti, pellicciai, produzione pasta fresca, rosticcerie, pasticcerie, pizzerie da asporto, gelatai, fornai, gastronomie, piadinerie, kebabberie, edicole, farmacie, veterinari, commercio di cose antiche o usate, gioiellerie, studi e laboratori fotografici, servizi tecnici alle imprese, ascensoristi, traslocatori, laboratori di riparazione, servizi di informatica (rivendita e assistenza), noleggio di beni mobili ed attività affini, depositi per artigianato di servizio, onoranze funebri e sala del commiato, servizi per l'infanzia, asili per gli animali da affezione, cliniche, palestre, residenze socio-assistenziali, centri benessere, centri massaggi e riabilitazione, spazi medici privati, spazi espositivi privati ed attività affini, **attività di e-learning, attività di e-gaming (ludoteche per ragazzi)***

OSSERVAZIONE n° 11**FAVA BIBITE****Prot. n° 28885 del 11.07.2025 – Città di Mariano Comense**

La sottoscritta società Fava Bibite srl, titolare della concessione n° 36/2024 del 05.02.2024 rilasciata con DD dalla Provincia di Como settore TUTELA AMBIENTALE E PIANIFICAZIONE DEL TERRITORIO, relativa allo sfruttamento della fonte di acqua minerale San Graziano nel Comune di Mariano Comense.

VISTI gli elaborati della Variante puntuale al Piano dei Servizi e al Piano delle Regole adottata con deliberazione C.C. n° 27 del 28.04.2025.

CONSIDERATO le vigenti disposizioni di cui al D.Lgs. 152/2006, alle Linee Guida Regionali in materia di protezione delle acque destinate al consumo umano e ai principi di precauzione e sviluppo sostenibile.

CHIEDE di prevedere nel Piano di Governo del Territorio (PGT) l'istituzione di una fascia di rispetto allargata di 1.500 metri attorno alla zona di captazione come indicato negli studi geologici condotti. Tale fascia di rispetto dovrebbe prevedere il divieto di insediamento di nuove attività potenzialmente a rischio di contaminazione qualitativa e quantitativa delle acque minerali, tra cui, a titolo esemplificativo e non esaustivo:

- Allevamenti intensivi e concimaie non impermeabilizzate
- Industrie chimiche e galvaniche
- Cave, miniere, discariche e impianti di smaltimento rifiuti
- Autolavaggi e aree di lavaggio veicoli non dotati di idonei impianti di trattamento
- Nuovi insediamenti residenziali o produttivi privi di adeguata rete fognaria

Dovrebbe essere altresì vietata l'apertura di nuovi pozzi con profondità superiore a 150 metri, ad eccezione di quelli che estraggono acque con medesima estrazione idromineraie ovvero destinate al consumo umano.

CONTRODEDUZIONE: NON ACCOLTA

L'osservazione proposta non può essere oggetto di accoglimento in quanto l'ambito non è stato interessato dalla Variante al Piano delle Regole ed al Piano dei Servizi.

OSSERVAZIONE n° 12**TAGLIABUE SERGIO****Prot. n° 289727 del 11.07.2025 – Città di Mariano Comense**

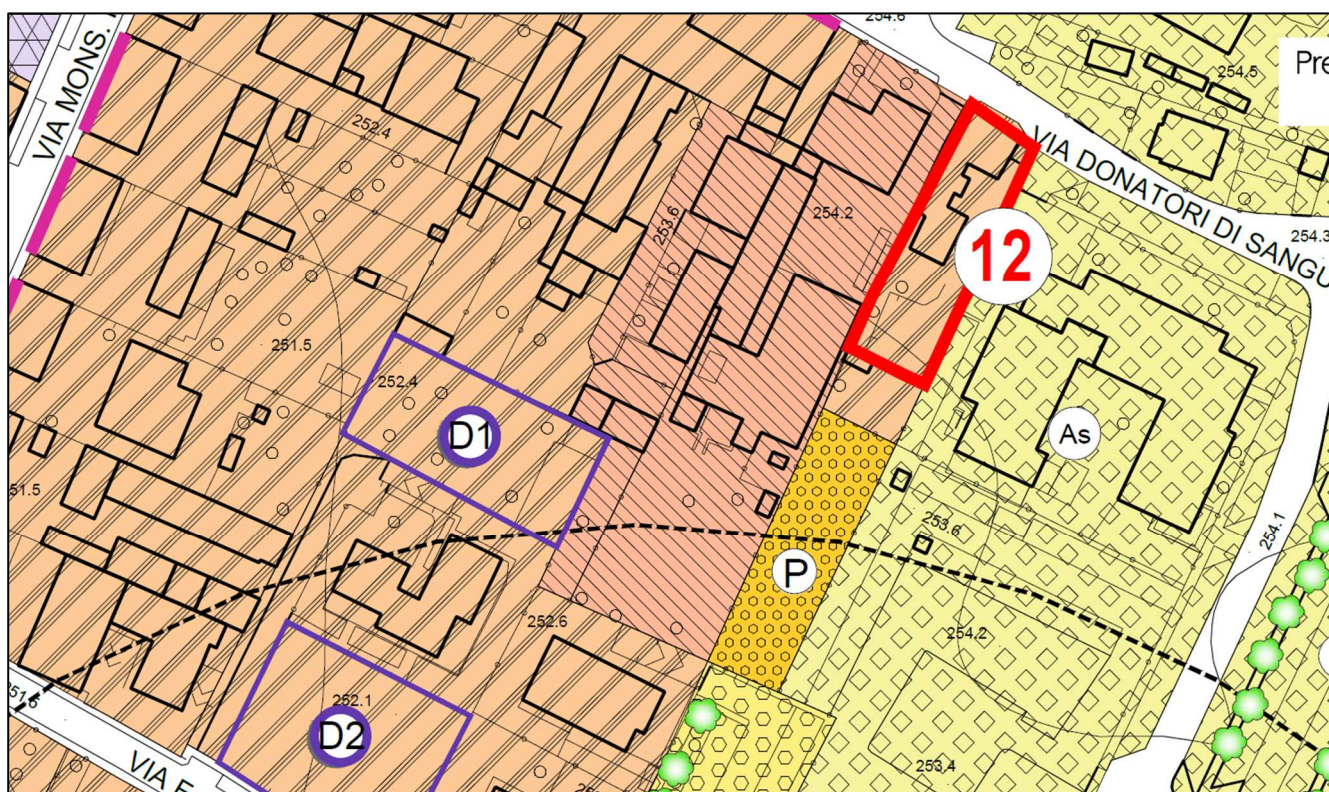
Il sottoscritto Tagliabue Sergio, in qualità di proprietario del lotto in Via Cesare Battisti, individuato catastalmente con i mapp. 4523, 63331, 6332, 6333, 13038, 13039, 13690, nonché rispetto alle proprietà dei confinanti.

VISTI gli elaborati della Variante puntuale al Piano dei Servizi e al Piano delle Regole adottata con Deliberazione C.C. n° 27 del 28.04.2025, da cui si evince che l'area di proprietà è classificata in ambito "R1 Residenziale intensivo".

CONSIDERATO CHE:

- sul mappale del confinante viene previsto un azzonamento in parte "zona residenziale intensiva" ed in parte "aree ed attrezzature di interesse generale"
- nella cartografia di base sono rappresentate, sulla proprietà del confinante, una baracca e una recinzione non più presenti in loco.

CHIEDE: la semplificazione delle modificate destinazioni di PGT ex CPU 4, in funzione del minor gravame del diritto di passo verso terzi rimasto a carico della proprietà dell'osservante.



Stralcio P.G.T. adottato con Deliberazione C.C. n° 27 del 28.04.2025 con individuazione osservazione

CONTRODEDUZIONE: NON ACCOLTA

L'osservazione proposta non può essere oggetto di accoglimento in quanto non è possibile effettuare una richiesta di modifica sulla proprietà di terzi.