COMUNE DI

MARIANO COMENSE

PROVINCIA DI COMO

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

PIANO DELLE REGOLE
PIANO DEI SERVIZI

PARTE SECONDA

Schede Normative

VARIANTE PUNTUALE
AL PIANO DEI SERVIZI E PIANO DELLE REGOLE

adozione delibera	C. C. n°	del	.2025
approvazione delibera	C. C. n°	del	.2025

il tecnico	il Sindaco Ass. Urbanistica / Ed. Privata	Ufficio Tecnico Resp. Ed. Privata Urbanistica SUAP
arch. Marielena Sgroi	rag. Giovanni Alberti	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

Dott. Arch. Marielena Sgroi - Lambrugo (CO) - v. C. Battisti, 19 - tel 031/3590232 - fax 031/3592139 - Mail: elena@studiosgroi.it

ABC : MODIFICHE PUNTUALE PDS PDR

Abc: testo modificato a seguito accoglimento osservazioni

ART. 39 – IL PIANO DEI SERVIZI

ART. 39.1- I SERVIZI DI INTERESSE SOVRACCOMUNALE

La Città di Mariano Comense è dichiarata nell'ambito del P.T.C.P. provinciale Comune Polo attrattore ed ha diversi servizi di interesse sovraccomunale che costituiscono un riferimento per i comuni contermini, rispetto ai quali si elencano, di seguito, i principali:

- Ospedale Felice – Villa
- Istituti scolastici superiori: Jean Monet
- Centri sportivi con campi per lo svolgimento di diverse discipline
- Biblioteca e polo culturale
- C,na Mordina ed aree pertinenziali
- Area Mercatale via J.F. Kennedy
- Depuratore consortile
- Discarica
- Piazzola Ecologica per la raccolta differenziata
- Alloggi Aler
- Casa di Riposo ed alloggi per anziani Porta Spinola
- Caserma dei Carabinieri

Vi sono poi diversi servizi pubblici che hanno come riferimento una parte di città quali gli istituti scolastici, la chiesa con l'oratorio e le strutture sportive ed i parchi pubblici del quartiere Sant'Ambrogio oppure della frazione di Perticato

La confinanza tra la Città di Mariano Comense e la Citta di Giussano, in quest'ultima sono presenti dei servizi di interesse sovralocali quali a titolo esemplificativo il centro sportivo con la piscina, ulteriori istituti scolastici superiori quali il Liceo Artistico etc, e con la Città di Seregno ove a titolo esemplificativo vi è il Teatro San Rocco e diversi Istituti scolastici superiori e con la Città di Cantù, ove vi sono diversi istituti scolastici superiori Licei etc…, attrezzatture sportive (palazzetto e strutture polifunzionali), definisce sul territorio un importante polo territoriale di servizi sovralocale eterogeneo per offerta e da cui traggono beneficio sia la popolazione residente che la popolazione i comuni contermini e costituisce altresì elemento di attrattività per la popolazione fluttuante.

ART. 39.2- I SERVIZI DI INTERESSE PUBBLICO ESISTENTI COMUNALI

In relazione ai servizi di interesse pubblico e generali esistenti è stata redatta una puntuale indagine che verrà restituita attraverso una apposita schedatura. I suddetti ambiti sono stati rappresentati in apposito elaborato grafico, ove, in particolare è stata operata una diversa distinzione tra i servizi comunali esistenti ed in progetto.

E' stato altresì effettuato un aggiornamento dello stato di attuazione delle aree che sono state acquisite al patrimonio comunale e/o degli interventi eseguiti in attuazione del vigente piano dei servizi comunale.

Si riporta di seguito una elencazione dei principali servizi esistenti suddivisi per settori di appartenenza

Strutture per l'istruzione

- Scuola infanzia G. GARIBALDI con auditorium
- Scuola infanzia SALVO D'ACQUISTO
- Scuola infanzia "GIARDINO"
- Scuola infanzia "M. NONTESSORI"
- Scuola dell'infanzia Maria Immacolata
- Asilo nido "Magnolia"
- Scuola primaria IV NOVEMBRE
- Scuola primaria DANTE ALIGHIERI
- Scuola primaria G. DEL CURTO
- Scuola primaria DON MILANI
- Scuola primo grado SMS D. ALIGHIERI
- Scuola primo grado SCUOLA SECONDARIA DI PERTICATO
- Istituto tecnico commerciale I.T.C.S. JEAN MONNET
- Istituto superiore I.I.S. JEAN MONNET
- Istituto comprensivo IV NOVEMBRE
- Istituto comprensivo "DON MILANI"
- Istituto tecnico industriale "I.T.I.S MAGISTRI CUMACINI – MARIANO C."

Interesse comune

- Municipio
- Centri civici
- Biblioteca
- Polizia locale
- Caserma Carabinieri
- Posta
- Sala civica
- Tensostruttura area feste
- Parco comunale "Falcone e Borsellino"
- Parco comunale dei Vivai
- Parco comunale Porta Spinola
- Parco comunale Via dell'Orto
- Parco comunale di Via Carlo Perego
- Orti urbani e Aree verdi
- Area mercato – Parco della Comunità
- Bagni pubblici

- Cimitero di Mariano
- Cimitero di Perticato
- Piattaforma ecologica
- Discarica
- Canile
- Magazzini Comunali
- Alloggi comunali ALER

Attrezzature sanitarie assistenziali

- Presidio Ospedaliero Felice Villa
- Croce Bianca
- Ambulatori comunali

Attrezzature sportive

- Centro sportivo Via Santa Caterina da Siena
- Centro sportivo Via per Cabiate
- Palazzetto Via S. Antonio da Padova
- Palestre scolastiche

Attrezzature Religiose

- Chiesa parrocchiale del Sacro Cuore
- Chiesa Prepositurale di Santo Stefano PM
- Chiesa di San Francesco
- Chiesa di Santo Stefano
- Santuario della Madonna di San Rocco
- Congregazione Suore Ancelle della carità
- Battistero di San Giovanni Battista
- Oratorio San Giovanni Bosco di Perticato
- Oratorio Sant'Ambrogio

Associazioni sociali

- A Smile for Cambogia
- AGESCI Gruppo Mariano 1
- Amici Cooperativa Penna Nera
- Angelo della Misericordia
- ANTEAS Servizi dei Laghi
- ASVAP 6
- AVIS Comunale di Mariano C.
- Bottega del Mondo Carovana del Sale
- Centro di Aiuto alla Vita
- Centro di Cult. Pop. "Don Milani"
- Centro Ricreativo Anziani Mariano
- Centro Sociale Anziani Perticato
- Cittadinanzattiva
- Comitato Cernobyl Mariano C.
- Croce Bianca Milano sez. Mariano
- Easyfamily
- Gruppo Volontari Brianza MarianoII
- Giardino di Luca e Viola
- Il Mantello
- Nomadi
- Tantum Aurora
- Un Giorno Insieme
- UNITALSI
- Volontari Porta Spinola

Associazioni sportive

- 2K Volley Perticato
- Anime Danzanti
- Ardor Volley Mariano
- Atletica Mariano Comense
- Basket S. Ambrogio
- Bocce 48
- Brianza Inline
- C.A.I. Sezione di Mariano
- Ciclistica Marianese
- CKT Centro Karate Tradizionale
- Cultural Chinese art Academy
- Erreci Progetto Tennis
- Fuco Team
- Ginnica 96
- Gymnasium 101
- J. Monnet Xenia Sport
- Karate Kaeshi Waza
- karate Mariano
- Mariano Calcio
- MC Group Dancing School
- Moto Club Mariano
- Pesca Club Marianese
- Scacco Matto!
- Shobu
- Skating Fast Mariano
- Son Salsa
- Studio Violet
- Union Volley Mariano

Associazioni culturali

- A.M.M. Rock Paradise
- A.N.P.I.
- Antico e Premiato Corpo Musicale
- Associazione Nazionale Carabinieri
- Concordanza
- Fra le Nuvole
- Gli Amici del Randagio
- Gruppo Archeologico Comasco
- Musica Nel Mondo
- Officina Mariano
- Old Swing Big Band
- Oltre Noi
- P.E.N.T.A.
- Presenza Alpina
- Pro Loco di Mariano Comense
- Sedicinoni
- Sempre Nomadi
- Teatro Città Murata
- Teranga
- U.N.I.T.R.E.

ART. 39.3- IL PROGETTO DEL PIANO DEI SERVIZI: LA CITTA' PUBBLICA

Il progetto del piano dei servizi è già stato in parte illustrato nella relazione accompagnatoria del documento di piano, quest'ultima si completa con le indicazioni relative ai principali interventi puntuali di seguito sintetizzati.

- Ospedale Felice Villa: Implementazione dei servizi attraverso:
  - l'Ospedale di Comunità (strutture sanitarie di ricovero di cure intermedie, destinate a ricoveri brevi per pazienti che hanno bisogno di interventi sanitari a bassa intensità clinica e contribuiscono a fornire cure più appropriate riducendo, ad esempio, gli accessi impropri al pronto soccorso o ad altri servizi sanitari. L'ospedale di comunità consente anche di facilitare il trasferimento dei pazienti dalle strutture ospedaliere per acuti al proprio domicilio, consentendo alle famiglie di avere il tempo necessario per adeguare l'ambiente domestico e renderlo più adatto alle esigenze di cura dei pazienti) attualmente già operativa.
  - le prestazioni della Casa della Comunità (punto di riferimento continuativo per la popolazione: qui è possibile trovare un Punto unico di accesso, accoglienza, informazione e orientamento del cittadino, che opera in stretto contatto con le Centrali operative territoriali (COT). In queste strutture è prevista la presenza di: area prelievi e vaccinazioni, cure primarie e continuità assistenziale, area ambulatori specialistici, area dei programmi di prevenzione e di promozione della salute, attività consultoriali, area servizi sociali del Comune) che verranno attivate entro il corso del corrente anno.
- Discarica: La fase di "coltivazione" della discarica è in via di ultimazione. Al termine della fase operativa, la discarica entrerà in post-gestione per i prossimi 30 anni - così come previsto dalla normativa. La fase di post-gestione prevede di presidiare gli impianti presenti e monitorare le matrici ambientali di aria, acqua e suolo. Nello specifico la proposta di project prevede di valorizzare il biogas prodotto dalla discarica mediante la sua trasformazione in metano e anidride carbonica, vendibili poi sul mercato. Si prevede altresì la realizzazione di un parco fotovoltaico.
- Piazzola Ecologica per la raccolta differenziata: si prevede l'ampliamento della piazzuola ecologica al fine di avere gli spazi necessari alla gestione del servizio, con un bacino d'utenza di diversi comuni.

- Depuratore: formazione, nell'area adiacente all'impianto di depurazione di un impianto di Co-digestione anaerobica e umido di fanghi e FORSU con produzione di biometano e compost.

- Edilizia Pubblica: gli appartamenti di edilizia pubblica in ristrutturazione saranno riassegnati e viene mantenuta la previsione di un nuovo comparto da destinare ad ERP.

- Quartiere Sant'Ambrogio: realizzazione di una nuova scuola media di quartiere e di una palestra, quest'ultima non solo di uso esclusivo degli istituti scolastici ma anche per attività sportive.

- Centro sportivo via per Cabiate: ampliamento delle aree da destinare a standard pubblici finalizzati all'ampliamento delle strutture sportive e degli spazi da destinare a parcheggio, in ampliamento a quelli già esistenti a supporto della fruizione delle percorrenze nel parco delle Groane.

- Parcheggio area mercatale: previsione di ampliamento del parcheggio al servizio dell'area mercatale via IV Novembre.

- Centro sportivo via Santa Caterina da Siena: previsione di ampliamento degli spazi destinati a parcheggio pubblico e riqualificazione con ampliamento dell'area dedicata ai lanci.

- Parco dei Vivai: ampliamento del parco dei vivai con aggiunta di strutture sportive.

- Frazione di Perticato: via Stoppani- via Cimitero: realizzazione di un'area a verde di quartiere con integrazione con alberature del viale che conduce al cimitero.

Costituiscono parte integrante del progetto del piano dei servizi gli interventi di opere pubbliche descritte nelle schede normative del piano delle regole e poste in capo ai singoli interventi di completamento del tessuto urbano consolidato.

ART. 40 – IL PROGETTO DEL PIANO DELLE REGOLE E LE SCHEDE NORMATIVE

Nella fase propedeutica e funzionale alla redazione del nuovo piano del governo del territorio sono state effettate degli approfondimenti tecnici, una ricognizione dello sviluppo del centro cittadino (interventi privati e di opere pubbliche) il monitoraggio delle previsioni contenute nello strumento urbanistico vigente con una particolare attenzione alle tipologie architettoniche realizzate (edifici plurifamiliari e/o monofamiliari) ed agli ambiti territoriali che sono stati interessati dagli interventi edificatori (recupero del patrimonio edilizio esistente e/o consumo di suolo libero).

- le tipologie costruttive e la densità edilizia presente del costruito esistente in relazione ai diversi ambiti: condominio, edifici plurifamiliari, edifici a schiera, ville con giardino, ville con vaste aree a parco
- le aree verdi di valore ambientale presenti all'interno del tessuto consolidato
- le aree e gli edifici pubblici, quale riferimento per la popolazione residente e la popolazione fluttuante
- la delimitazione del vecchio nucleo, così da poter escludere gli edifici posti ai margini che hanno subito degli interventi di trasformazione e ristrutturazione per i quali è impropria l'appartenenza ai contesti storici
- l'identificazione degli edifici di valore storico- tipologico e simbolico, per cui permane una chiara lettura nel tessuto urbano consolidato
- l'assetto della rete viaria e degli spazi per la sosta esistenti
- la percezione delle visuali e dei contesti verdi, agricoli e boscati appartenenti alla rete ecologica dalle principali percorrenze che collegano tra loro le frazioni del comune e con i territori dei comuni contermini.
- l'identificazione degli ambiti territoriali appartenenti al Parco delle Groane e delle Brughiera al fine di rendere coerente le caratterizzazioni proprie del territorio con la pianificazione sovraordinata.

E' stata restituita la nuova cartografia di base con un nuovo volo aereo che andasse a rappresentare la realtà del territorio in considerazione del fatto che la base utilizzata per la stesura dello strumento vigente era vetusta e non era piu' rappresentativa dello stato della edificazione e delle opere eseguite nel corso degli ultimi decenni.

In considerazione della dinamicità e della evidente crescita del polo cittadino la suddetta cartografia è stata aggiornata con l'ausilio dell'ufficio tecnico comunale, il quale ha fornito la documentazione inerente le nuove costruzioni ed i titoli edilizi convenzionati approvati ed in corso di attuazione.

Nell'ambito del percorso partecipativo sono state esaminate le circa 140 istanze pervenute al fine di poter dare una risposta, ove reso possibile anche in relazione alla nuova pianificazione del Parco delle Groane e della Brughiera, alle richieste formulate dalla cittadinanza.

Nel merito sono stati svolti degli incontri sia con le proprietà degli ambiti di trasformazione e/o completamento che delle singole problematiche esposte nelle suddette proposte preliminari al fine di trovare una soluzione urbanistica idonea alle criticità esposte e rilevate anche nella fase di monitoraggio dello strumento urbanistico vigente.

Hanno costituito un importante rifermento per la definizione dell'articolazione del progetto urbanistico la pianificazione del Parco delle Groane e della Brughiera, in corso di definizione , la quale interessa la maggior parte della porzione di territorio comunale posto a nord – ovest, il piano di indirizzo forestale (PIF) oltre ai piani di settore quali l'aggiornamento dello studio idrogeologico, quest'ultimo ha recepito le indicazioni contenute nel PGRA e nel PAI e lo studio della mobilità PUMS.

In particolare per quanto attiene il piano del Parco delle Groane e della Brughiera Briantea, al fine di rendere coerente la pianificazione comunale con la pianificazione sovraordinata, nel periodo di salvaguardia è stata operata la scelta di riportare negli elaborati di piano l'articolazione degli ambiti del piano del parco con i relativi riferimenti ai disposti normativi delle norme del PTCP.

In relazione al piano di indirizzo forestale (PIF) è stato rappresentato in tutti i suoi contenuti il Piano di indirizzo forestale della Provincia di Como, essendo la strumentazione ad oggi vigente e non essendo ancora stato redatto l'adeguamento del piano di indirizzo forestale a seguito dell'estensione del parco ai nuovi comuni.

In generale dalla ricognizione effettuata rispetto al territorio comunale emerge il quadro urbanistico di riferimento che viene di seguito rappresentato e che ha poi portato alla definizione del progetto urbanistico.

La prima edificazione risale al centro storico di Mariano ed al nucleo della frazione di Perticato.
L'impianto del vecchio nucleo di Mariano rimane oggi ancora oggi leggibile nella sua forma a ferro di cavallo già leggibile nelle mappe del catasto teresiano risalente al 1700.
Nella porzione marginale che affaccia lungo la viabilità di interesse sovralocale corso Europa- via Pace e via De Gasperi, nel corso degli anni sono stati effettuati degli interventi che hanno significativamente trasformato l'edificazione storica originaria e pertanto sono stati esclusi dall'ambito del centro storico poiché maggiormente assimilati ad una edificazione di primo impianto

Le caratteristiche del centro storico rilevano la presenza di un articolato frazionamento delle proprietà che rende difficile la realizzazione di interventi organici che coinvolgano delle parti di edifici che possano essere rappresentative per la riqualificazione dei contesti.

E' altresì poco appetibile il recupero dei contesti ai fini residenziali poiché risulta difficile poter dotare gli interventi oggetto di recupero degli accessori funzionali alla residenza e dei posti auto necessari ed indispensabili per un utilizzo quotidiano delle abitazioni, spazi da conciliare con gli spazi comuni degli edifici a corte, quest'ultima tipologia tipica dell'edificazione del centro storico di Mariano.

Gli interventi in centro storico hanno altresì dei costi superiori rispetto alla edificazione in ambiti territoriali appartenenti al tessuto urbano consolidato, sia per la esecuzione degli interventi di ristrutturazione che per gli oneri aggiuntivi derivanti dalle fasi progettuali che prevedono una progettazione urbanistica intermedia tra il P.G.T. ed il titolo edilizio che la monetizzazione delle aree standard, da aggiungere agli oneri concessori.

La situazione attuale del centro storico rileva la presenza di un'occupazione da parte di una fascia di utenza che si adegua ad un utilizzo delle abitazioni nello stato in cui sono senza prevedere interventi di adeguamento funzionali che migliorino lo stato degli immobili.
Non si registrano nel corso della vigenza dello strumento urbanistico degli interventi significativi di recupero degli immobili ubicati in centro storico.

Il centro storico è inserito tra gli ambiti della rigenerazione e sarà sottoposto ad uno studio di dettaglio puntuale.

L'articolazione del territorio del piano delle regole rappresenta gli ambiti territoriali di seguito indicati:

CS- Centro Storico che si identificano nell'impianto storico di Mariano Comense e della frazione di Perticato, i quali saranno oggetto di un piano particolareggiato ove si andranno a definire le modalità di intervento per ogni singolo edificio.

NA che si identificano nei nuclei di antica formazione, in prevalenza cascine, sparse negli ambiti agricoli, anch'essi verranno esaminati nell'ambito del piano particolareggiato del centro storico attraverso dei riferimenti ai disposti normativi di dettaglio.

VS – Ville storiche con parco - VC- Ville contemporanee con giardino di valore ambientale.
che si identificano nelle ville storiche con parco e VC - Ville contemporanee con giardino di valore ambientale regolamentate da apposito disposto normativo del piano delle regole.

Edifici di particolare rilevanza storica- culturale – cortine edilizie storiche da mantenere, i quali saranno sottoposti ad un puntuale disposto normativo volto a preservare l'identità ed il valore simbolico nel tessuto consolidato esistente.

Il tessuto urbano consolidato con destinazione d'uso residenziale e funzioni complementari è stato articolato per ambiti territoriali omogenei in relazione alla densità edilizia presente sul lotto ed agli spazi a verde pertinenziale che caratterizzano i luoghi come di seguito riportato:

R1- Residenziale Intensivo (1,5 mc/mq)

Tipologia condominio con pertinenza (volume esistente)

Negli ambiti territoriali con elevata densità si sono distinte le tipologie del condominio poiché rappresentano una edificazione consolidata del tessuto urbano consolidato, la quale può subire delle aggiunte solo connesse alle esigenze di accessori e/o impianti tecnologici per gli spazi comuni.

R2- Residenze esistente e di completamento (1,00 mc/mq)

RV1- Residenziale con ampi contesti verdi (0,3 mc/mq)

RV2- Residenziale con contesti verdi (0,6 mc/mq con limite 1500 mq.)

R3.1- Tessuto misto con prevalente destinazione residenziale

R3.2- Tessuto misto con prevalente destinazione artigianale

Il progetto relativo ai suddetti ambiti territoriali è stato ampliamente illustrato nella sezione dedicata alla rigenerazione.

PA e/o interventi in fase di attuazione oppure le cui opere pubbliche sono state ultimate e ai lotti viene conferita la volumetria ad essi attribuita nell'ambito del piano di lottizzazione.
Negli elaborati di piano sono rappresentati gli ambiti territoriali in fase di attuazione ove, nella maggior parte dei casi gli interventi sono attualmente in fase di completamento, oppure le opere di urbanizzazione sono state completate e collaudate e pertanto viene indicato nella zona omogenea di appartenenza la volumetria conferita al lotto nell'ambito del piano di lottizzazione.

Il tessuto urbano consolidato con destinazione d'uso industriale – commerciale è stato articolato per ambiti territoriali omogenei con riferimento alla funzione prevalente ed è stata evidenziata la presenzia di distributori di carburante:
I-Industriale
I – PIP – Ambito produttivo PIP
I-Ambito produttivo in ampliamento
C- Commerciale
DC- Distributore di Carburante

Il settore produttivo rappresenta una parte importante dei settori economici della città, motivazione per cui sin dalla stesura degli indirizzi strategici per la redazione del nuovo piano urbanistico è stata espressa la volontà di introdurre dei disposti normativi volti a rendere possibili gli adeguamenti necessari alle attività insediate con l'introduzione dei parametri superiori a quelli di zona, il cui utilizzo è connesso al pagamento di un contributo straordinario al comune , così come previsto dalla norma vigente, già codificato nel testo della norma medesima. Quanto sopra consente di eseguire gli interventi in attuazione dei disposti normativi di piano senza attendere i tempi e le procedure connesse alla redazione di una pratica di SUAP in variante.

I disposti speciali, non possono certamente essere risolutivi per tutte le casistiche delle eterogenee realtà presenti nel territorio, per le quali è sempre possibili effettuare una procedura di SUAP in variante, tuttavia ciò consente di agevolare diverse aziende le cui esigenze sono di celerità ed immediatezza, senza attendere i tempi necessari per evadere la procedura amministrativa.

L'edificazione negli ambiti territoriali sopra elencati è regolamentata dalle norme tecniche di attuazione del piano delle regole, le quali saranno adeguate con le definizioni uniche in coerenza con il nuovo regolamento edilizio.

Il progetto della rete verde si può riassumere sinteticamente negli ambiti di seguito indicati:

BV - Verde Ambientale e fascia verde di protezione che si identificano in contesti a verde, in prevalenza posti in prossimità dei centri storici ed il cui mantenimento consente di preservare l'identità dell'impianto del vecchio nucleo

Fasce verdi di mitigazione si identificano in fasce verdi in progetto volte a creare una zona filtro tra gli ambiti con destinazione residenziale e gli ambiti con destinazione industriale.

Viali alberati ed alberature di pregio esistenti costituiscono un importante elemento sia dell'apparato verde urbano che della percezione visiva del costruito esistente ed è stata integrata dai viali alberati in progetto.

Gli ambiti di completamento del Piano delle Regole sono stati attentamente esaminati e distinti nella modalità di intervento del Permesso di Costruire convenzionato e/o del Piano Attuativo e regolamentati da schede normative che vengono di seguito riportate.

Nelle singole schede normative viene riportato ove si rende funzionale e necessario per l'interesse della collettività ed il piano dei servizi la cessione di aree e/o la realizzazione di opere, diversamente se ne prevede la monetizzazione a favore del Comune per la realizzazione di opere previste nel piano dei servizi.

Resta ferma la possibilità per l'Amministrazione Comunale qualora ne ravvisi l'esigenza di poter richiedere la cessione di aree e la realizzazione di opere pubbliche in alternativa al versamento delle some dovute.

In conformità ai disposti normativi e regolamentari previsti dalla legge si prevede, ove dovuto il contributo pari al 5% del contributo concessorio ai sensi dell'art. 43, comma 2 bis, L.R. 12-05 e s.m.i. da destinare obbligatoriamente a interventi forestali a rilevanza ecologica e di incremento di naturalità e il 20% del costo di costruzione per consumo di suolo in ambito di tessuto urbano consolidato ai sensi dell'art. 43, comma 2 - sexies, L.R. 12-05 e s.m.i., per gli interventi che consumano suolo agricolo nello stato di fatto.

Per taluni lotti di completamento del tessuto urbano consolidato sono state introdotti dei disposti normativi puntuali regolamentati da apposita scheda normativa, le quali vengono di seguito riportate.

PIANO DELLE REGOLE

MARIANO COMENSE

PdC 1 - PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO

VIA DANTE

Descrizione dell'area e progetto urbanistico

Il comparto è costituito da un ambito territoriale libero prativo ubicato all'interno del tessuto urbano consolidato con accesso da via Dante Alighieri e a seguire da un tratto stradale già esistente
Nell'ambito del monitoraggio è emerso che il compendio, per il quale lo strumento urbanistico vigente prevedeva la realizzazione attraverso titolo convenzionato e la cessione delle aree standard da destinare a parcheggio a servizio del quartiere, non ha trovato attuazione.
Il Nuovo Piano del Governo del Territorio prevede la conferma della previsione urbanistica di completamento, anche in considerazione dell'introduzione per l'adiacente compendio dismesso di un comparto di rigenerazione, così da meglio definire l'assetto viario ed il sistema dei servizi, con particolare riguardo alla localizzazione di spazi da destinare a parcheggio pubblico di cui la parte di città risulta essere carente.
Si provvede ad esplicitare in apposita sezione dedicata le maggiorazioni previste dalla L.R.31/2014 e dalla L.R. 18/19, così come introdotte nella L.R. 12/2005 e s.m.i, in relazione al consumo di nuovo solo vergine.

Parametri edilizio – urbanistici

- Superficie territoriale 1.960,00 mq.
- Superficie fondiaria 1.460,00 mq.
- Area da destinare a sede stradale 140,00 mq.
- Area a standard (P e V) minimo da localizzare 360,00 mq
- Standard dovuto vedi art. 28 N.T.A. PdR - PdS – Interventi Convenzionati
- Funzioni principali e funzioni integrative
  Indice territoriale It = 1,00 mc./mq.
  Accessori
  Indice fondiario If = 1,20 mc./mq.
- Volumetria 1.960,00 mc
- Altezza massima 9,00 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

- **Prescrizioni Paesaggistiche:**
  L'ambito di intervento, in considerazione del contesto territoriale ove viene inserita la nuova edificazione, è classificato in classe di sensibilità paesistica 5, in attuazione delle modalità operative rese obbligatorie dal P.T.P. Regionale e relative all'individuazione delle classi di sensibilità paesistica dei luoghi, pertanto il progetto deve essere sottoposto ad Esame Paesistico, ai sensi della D.G.R. n° 7/II045 ed acquisire parere da parte della commissione paesaggio comunale.

Aree di uso pubblico o generale - Parcheggi Privati

Per gli interventi edilizi devono essere verificati gli spazi da destinarsi a parcheggio privato ai sensi della L. 122/89 e s.m.i. in misura di 1/10 del volume realizzato.
Il progetto dei servizi prevede la cessione, a titolo gratuito, di aree necessarie per la realizzazione della viabilità di collegamento alla strada di penetrazione esistente e la cessione e realizzazione degli spazi da destinare a parcheggio pubblico e verde.
In relazione alla dotazione di aree ed attrezzature di interesse pubblico e generale deve essere verificata la dotazione dovuta secondo le modalità di calcolo previste dalle norme tecniche di attuazione del piano delle regole. Qualora il quantitativo di aree ed attrezzature pubbliche di interesse pubblico e generale indicato nella scheda normativa fosse inferiore a quanto dovuto la superficie dovrà essere integrata fino a raggiungere il quantitativo dovuto, secondo l'art. 28 N.T.A. PdR - PdS – Interventi Convenzionati, oppure l'eccedenza potrà essere oggetto di monetizzazione.

Oneri aggiuntivi per sistema aree verdi e consumo di nuovo suolo

Il soggetto attuatore dovrà inoltre versare al Comune gli oneri aggiuntivi derivanti dal consumo di nuovo suolo libero in attuazione dei disposti regolamentari di seguito indicati.

– in attuazione dell'art. 43, comma 2 - sexies, L.R. 12-05 e s.m.i., la quota pari al 20% del costo di costruzione per gli interventi che consumano suolo agricolo nello stato di fatto compresi nel tessuto urbano consolidato.

Opere Pubbliche ed oneri concessori- modalità progettuali e contrattuali

L'operatore, a scomputo degli oneri concessori, dovrà realizzare le opere pubbliche così come sopra descritte. Le suddette opere pubbliche dovranno essere comunque realizzate anche se l'importo degli oneri dovuti al comune è inferiore rispetto al computo metrico delle stesse. Qualora dal computo metrico delle opere pubbliche si evinca che gli importi sono inferiori rispetto alle somme dovute al comune, quest'ultimo individuerà ulteriori interventi, sino al raggiungimento di un importo superiore; le opere aggiuntive saranno meglio identificate nell'ambito della convenzione urbanistica, oppure verrà previsto un conguaglio economico.
Le modalità di esecuzione delle opere pubbliche saranno meglio definite nella convenzione urbanistica.
A fronte della definizione del progetto urbanistico attuativo l'Amministrazione Comunale ha facoltà di meglio definire la localizzazione delle aree ed attrezzature di interesse pubblico e generale, senza che ciò costituisca variante urbanistica.

Modalità di intervento: Permesso di Costruire Convenzionato (art. 28 bis D.p.r. n° 380/2001 e s.m.i.)

Regime vincolistico

- Vincoli ambientali – tecnologici: interno al centro abitato, interno al centro edificato, in fascia di rispetto osservatorio astronomico Brera di Merate
- Classe di fattibilità geologica: Classe 3
- Classe studio acustico: classe II – Aree prevalentemente residenziali

ASSOGGETTABILITA' VAS

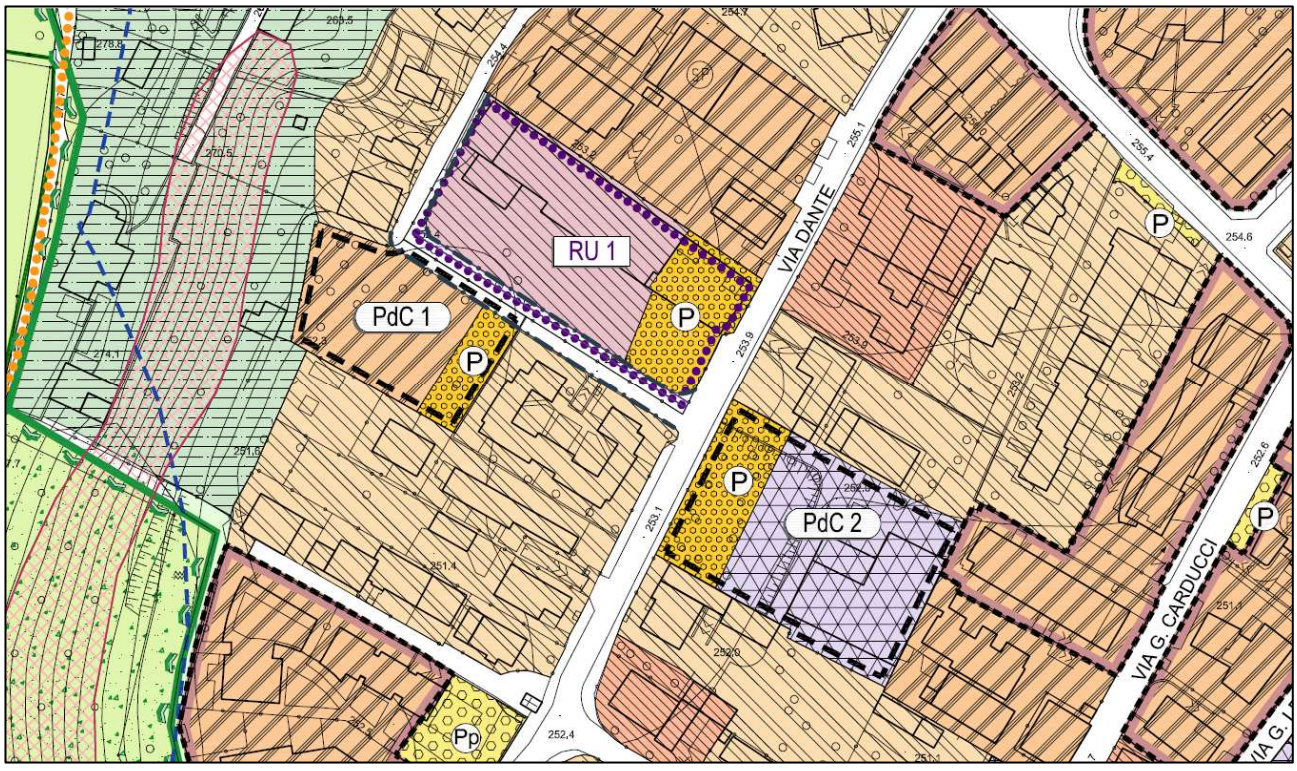
Ai sensi della L.R. 4/2012 modificativa della L.R. 12/2005 e s.m.i. il permesso di costruire convenzionato non è sottoposto ad assoggettabilità della VAS

MARIANO COMENSE

PdC 1- PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO

VIA DANTE

Stralcio tavola R6 Piano delle Regole - Classificazione - Elaborato Vigente



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

MARIANO COMENSE

PdC 2 - PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO

VIA DANTE

Descrizione dell'area e progetto urbanistico di rigenerazione

L'ambito edificato è caratterizzato dalla presenza di un edificio artigianale sottoutilizzato e relativa area pertinenziale con accesso da via Dante Alighieri, appartenente ad un ambito territoriale prevalentemente residenziale ove si rileva una importante esigenza di reperire delle aree da destinare a parcheggio pubblico.
In vigente piano del governo del territorio classifica il compendio quale area appartenente al tessuto urbano consolidato per la quale si prevede il mantenimento della attività artigianale esistente e la possibilità di trasformazione d'uso nella funzione residenziale.
Il Nuovo Piano del Governo del Territorio prevede il recupero dell'ambito territoriale, attualmente sottoutilizzato la possibilità di mantenere la funzione artigianale esistente sintanto che la medesima permane, in casi di dismissione è possibile la trasformazione della volumetria nella funzione residenziale, con il vincolo di cessione delle aree e la realizzazione dei parcheggi pubblici e del verde necessari per la parte di città che ne risulta carente.

Parametri edilizio – urbanistici

- Superficie territoriale 3.190,00 mq.
- Superficie fondiaria 2.390,00 mq.
- Area a standard (P e V) - minimo da localizzare 800,00 mq
- Standard dovuto vedi art. 28 N.T.A. PdR - PdS – Interventi Convenzionati
- Volume:
  Il soggetto attuatore può operare la scelta di utilizzare il volume esistente sul lotto oppure in alternativa l'indice edificatorio dell'ambito R1
  Sono consentiti interventi di demolizione e ricostruzione dei volumi esistenti, in applicazione del nuovo concetto di ristrutturazione di cui all'art.3 comma1 lettera d) ed art 2 bis comma 1 ter del D.P.R. n° 380/2001 e s.m.i.

INTERVENTO DI RICONVERSIONE – PARAMETRI AMBITO R1

Indici edificatori

Funzioni principali e funzioni integrativa		
Indice fondiario	If	= 1,50 mc./mq.
Accessori		
Indice fondiario	If	= 1,20 mc./mq.
Altezza massima	H	= 15,00 m.
Piani fuori terra	Pft	= n° 4
Indice di copertura	Ic	= 45%
Verde drenante	Vd	= 20%
Destinazioni		vedi ambito R1 N.T.A. PdR
Distanze		vedi art. 8 N.T.A. PdR

Norma transitoria

Per le attività industriali e/o artigianali insediati 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

Prescrizioni Paesaggistiche:
L'ambito di intervento anche in relazione alla vicinanza del medesimo a contesti agricoli di valore paesaggistico, è classificato in classe di sensibilità paesistica 5, in attuazione delle modalità operative rese obbligatorie dal P.T.P. Regionale e relative all'individuazione delle classi di sensibilità paesistica dei luoghi, pertanto il progetto deve essere sottoposto ad Esame Paesistico, ai sensi della D.G.R. n° 7/II045 ed acquisire parere da parte della commissione paesaggio comunale.

Prescrizioni approfondimenti di settore :
Approfondimento geologico – idraulico : deve essere redatta apposita relazione geologica ed idraulica di approfondimento in relazione agli interventi edilizi previsti.
Approfondimento acustico: deve essere redatta valutazione del clima acustico (art. 5 della Legge 106/2011) e la valutazione di impatto acustico per le attività complementari da realizzarsi in adiacenza alle abitazioni
Valutazione ambientale preliminare: dovrà essere effettuata una indagine preliminare per la caratterizzazione dei suoli che documenti l'assenza di passività ambientali e la compatibilità degli eventuali livelli di contaminazione del suolo in relazione alle future destinazioni d'uso. Tale indagine è da concordare con l'ente competente ARPA. Qualora dovessero essere effettuati interventi di bonifica dell'area, le opere edilizie dovranno essere avviate solo dopo l'acquisizione della certificazione di avvenuto risanamento, al fine di attestare la compatibilità dei livelli della eventuale contaminazione residua del suolo, con le destinazioni d'uso previste, ai sensi della normativa vigente.

Aree di uso pubblico o generale - Parcheggi Privati
Per gli interventi edilizi devono essere verificati gli spazi da destinarsi a parcheggio privato ai sensi della L. 122/89 e s.m.i. in misura di 1/10 del volume realizzato.
Il progetto dei servizi prevede la cessione, a titolo gratuito, di aree necessarie per la realizzazione della viabilità di collegamento alla strada di penetrazione esistente e la cessione e realizzazione degli spazi da destinare a parcheggio pubblico e verde. In relazione alla dotazione di aree ed attrezzature di interesse pubblico e generale deve essere verificata la dotazione dovuta secondo le modalità di calcolo previste dalle norme tecniche di attuazione del piano delle regole. Qualora il quantitativo di aree ed attrezzature pubbliche di interesse pubblico e generale indicato nella scheda normativa fosse inferiore a quanto dovuto la superficie dovrà essere integrata fino a raggiungere il quantitativo dovuto, secondo l'art. 28 N.T.A. PdR - PdS – Interventi Convenzionati, oppure l'eccedenza potrà essere oggetto di monetizzazione.

Opere Pubbliche ed oneri concessori- modalità progettuali e contrattuali
L'operatore, a scomputo degli oneri concessori, dovrà realizzare le opere pubbliche così come sopra descritte. Le suddette opere pubbliche dovranno essere comunque realizzate anche se l'importo degli oneri dovuti al comune è inferiore rispetto al computo metrico delle stesse. Qualora dal computo metrico delle opere pubbliche si evinca che gli importi sono inferiori rispetto alle somme dovute al comune, quest'ultimo individuerà ulteriori interventi, sino al raggiungimento di un importo superiore; le opere aggiuntive saranno meglio identificate nell'ambito della convenzione urbanistica, oppure verrà previsto un conguaglio economico.
Le modalità di esecuzione delle opere pubbliche saranno meglio definite nella convenzione urbanistica.
A fronte della definizione del progetto urbanistico attuativo l'Amministrazione Comunale ha facoltà di meglio definire la localizzazione delle aree ed attrezzature di interesse pubblico e generale, senza che ciò costituisca variante urbanistica.

Modalità di intervento: Permesso di Costruire Convenzionato (art. 28 bis D.p.r. n° 380/2001 e s.m.i.)

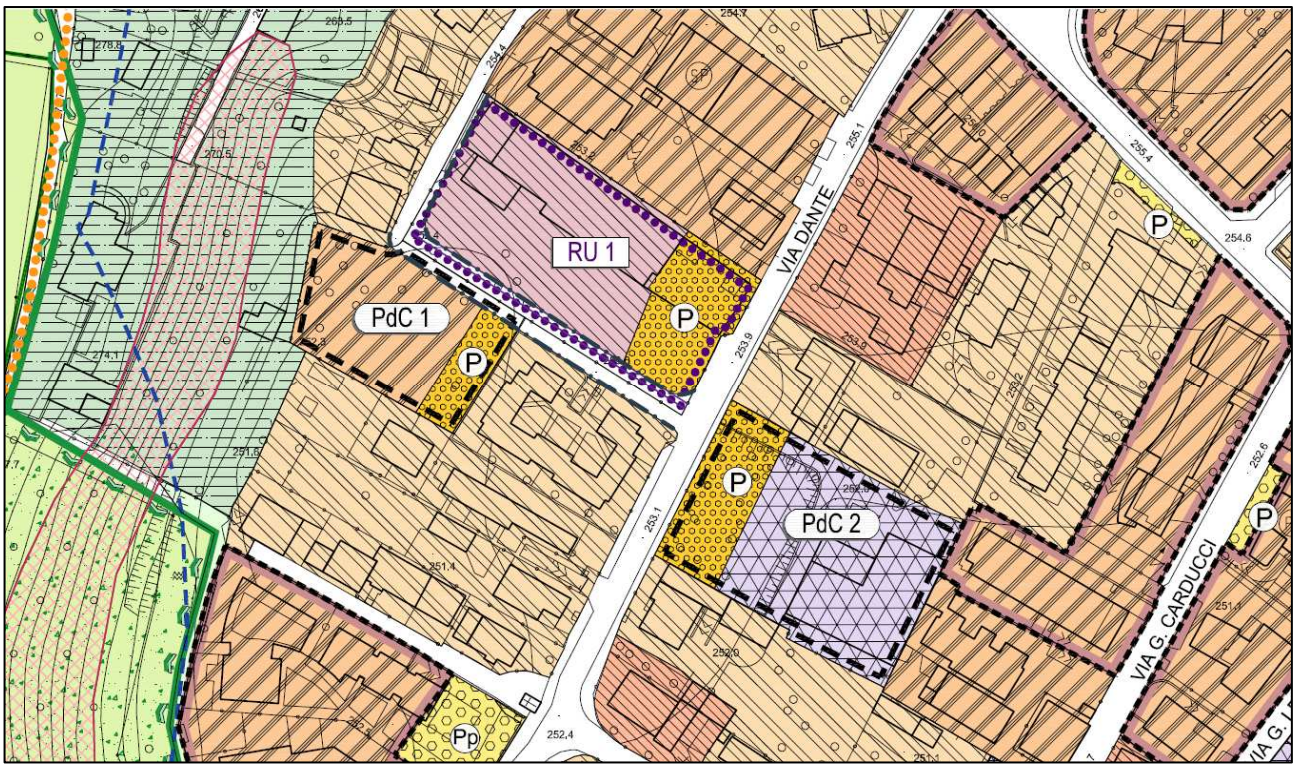
Regime vincolistico

- Vincoli ambientali – tecnologici: interno al centro abitato, esterno al centro edificato, in fascia di rispetto osservatorio astronomico Brera di Merate
- Classe di fattibilità geologica: Classe 3
- Classe studio acustico: classe II – Aree prevalentemente residenziali

ASSOGGETTABILITA' VAS
Ai sensi della L.R. 4/2012 modificativa della L.R. 12/2005 e s.m.i. il piano di recupero non è sottoposto ad assoggettabilità della VAS

MARIANO COMENSE
PdC 2 - PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO
VIA DANTE

Stralcio tavola R6 Piano delle Regole - Classificazione - Elaborato Vigente



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

MARIANO COMENSE

PdC 3 - PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO

CORSO BRIANZA

Descrizione dell'area e progetto urbanistico

Il comparto è costituito da un ambito territoriale libero prativo ubicato all'interno del tessuto urbano consolidato con accesso da Corso Brianza, quest'ultima una delle principali viabilità di interesse sovralocale di accesso alla città.
Il vigente piano del governo del territorio ha inserito il compendio denominato ATR1, nell'ambito del documento di piano e nel corso del monitoraggio è stato verificato che gli interventi non hanno trovato attuazione nella vigenza dello strumento urbanistico.
Il Nuovo Piano del Governo del Territorio prevede la conferma della previsione urbanistica di completamento, che per dimensioni e caratterizzazione dei luoghi viene inerita nel piano delle regole.
Riveste particolare importanza, rispetto al piano dei servizi la localizzazione di spazi da destinare a parcheggio pubblico funzionali alla fruizione degli esercizi di vicinato che si affacciano su Corso Brianza e quale supporto per incentivare il recupero del centro storico cittadino.
Si provvede ad esplicitare in apposita sezione dedicata le maggiorazioni previste dalla L.R.31/2014 e dalla L.R. 18/19, così come introdotte nella L.R. 12/2005 e s.m.i, in relazione al consumo di nuovo solo vergine.

Parametri edilizio – urbanistici

- Superficie territoriale 3.857,00 mq.
- Superficie fondiaria 2.450,00 mq.
- Area a standard (P e V) - minimo da localizzare 1.407,00 mq
- Standard dovuto vedi art. 28 N.T.A. PdR - PdS – Interventi Convenzionati
- Funzioni principali e funzioni integrative
  Indice territoriale It = 1,50 mc./mq.
  Accessori
  Indice fondiario If = 1,20 mc./mq.
- Volumetria 5.785,50 mc
- Altezza massima 15,00 m.
- Piani fuori terra n° 4
- Rapporto di copertura 45%
- Verde drenante 20%
- Destinazioni : vedi ambito R1 N.T.A. PdR
- Distanze vedi art. 8 N.T.A. PdR

- **Prescrizioni Paesaggistiche:**
  L'ambito di intervento, in considerazione del contesto territoriale ove viene inserita la nuova edificazione, è classificato in classe di sensibilità paesistica 5, in attuazione delle modalità operative rese obbligatorie dal P.T.P. Regionale e relative all'individuazione delle classi di sensibilità paesistica dei luoghi, pertanto il progetto deve essere sottoposto ad Esame Paesistico, ai sensi della D.G.R. n° 7/II045 ed acquisire parere da parte della commissione paesaggio comunale.

Aree di uso pubblico o generale - Parcheggi Privati

Per gli interventi edilizi devono essere verificati gli spazi da destinarsi a parcheggio privato ai sensi della L. 122/89 e s.m.i. in misura di 1/10 del volume realizzato.
Il progetto dei servizi prevede la cessione, a titolo gratuito, di aree necessarie e la realizzazione degli spazi da destinare a parcheggio pubblico e verde.
In relazione alla dotazione di aree ed attrezzature di interesse pubblico e generale deve essere verificata la dotazione dovuta secondo le modalità di calcolo previste dalle norme tecniche di attuazione del piano delle regole.
Qualora il quantitativo di aree ed attrezzature pubbliche di interesse pubblico e generale indicato nella scheda normativa fosse inferiore a quanto dovuto la superficie dovrà essere integrata fino a raggiungere il quantitativo dovuto, secondo l'art. 28 N.T.A. PdR - PdS – Interventi Convenzionati, oppure l'eccedenza potrà essere oggetto di monetizzazione.

Oneri aggiuntivi per sistema aree verdi e consumo di nuovo suolo

Il soggetto attuatore dovrà inoltre versare al Comune gli oneri aggiuntivi derivanti dal consumo di nuovo suolo libero in attuazione dei disposti regolamentari di seguito indicati.

– in attuazione dell'art. 43, comma 2 - sexies, L.R. 12-05 e s.m.i., la quota pari al 20% del costo di costruzione per gli interventi che consumano suolo agricolo nello stato di fatto compresi nel tessuto urbano consolidato.

Opere Pubbliche ed oneri concessori- modalità progettuali e contrattuali

L'operatore, a scomputo degli oneri concessori, dovrà realizzare le opere pubbliche così come sopra descritte.
Le suddette opere pubbliche dovranno essere comunque realizzate anche se l'importo degli oneri dovuti al comune è inferiore rispetto al computo metrico delle stesse. Qualora dal computo metrico delle opere pubbliche si evinca che gli importi sono inferiori rispetto alle somme dovute al comune, quest'ultimo individuerà ulteriori interventi, sino al raggiungimento di un importo superiore; le opere aggiuntive saranno meglio identificate nell'ambito della convenzione urbanistica, oppure verrà previsto un conguaglio economico. Le modalità di esecuzione delle opere pubbliche saranno meglio definite nella convenzione urbanistica.
A fronte della definizione del progetto urbanistico attuativo l'Amministrazione Comunale ha facoltà di meglio definire la localizzazione delle aree ed attrezzature di interesse pubblico e generale, senza che ciò costituisca variante urbanistica.

Modalità di intervento: Permesso di Costruire Convenzionato (art. 28 bis D.p.r. n° 380/2001 e s.m.i.)

Regime vincolistico

- Vincoli ambientali – tecnologici: interno al centro abitato, interno al centro edificato, ricompreso in fascia di rispetto delle acque pubbliche (D. Lgs. 42/2004, art. 142, comma 1, lettera c - 150m), ricompreso in area a rischio archeologico per passati ritrovamenti, in fascia di rispetto osservatorio astronomico Brera di Merate
- Classe di fattibilità geologica: Classe 3
- Classe studio acustico: classe IV – Aree di intensa attività umana, classe III – Aree di tipo misto

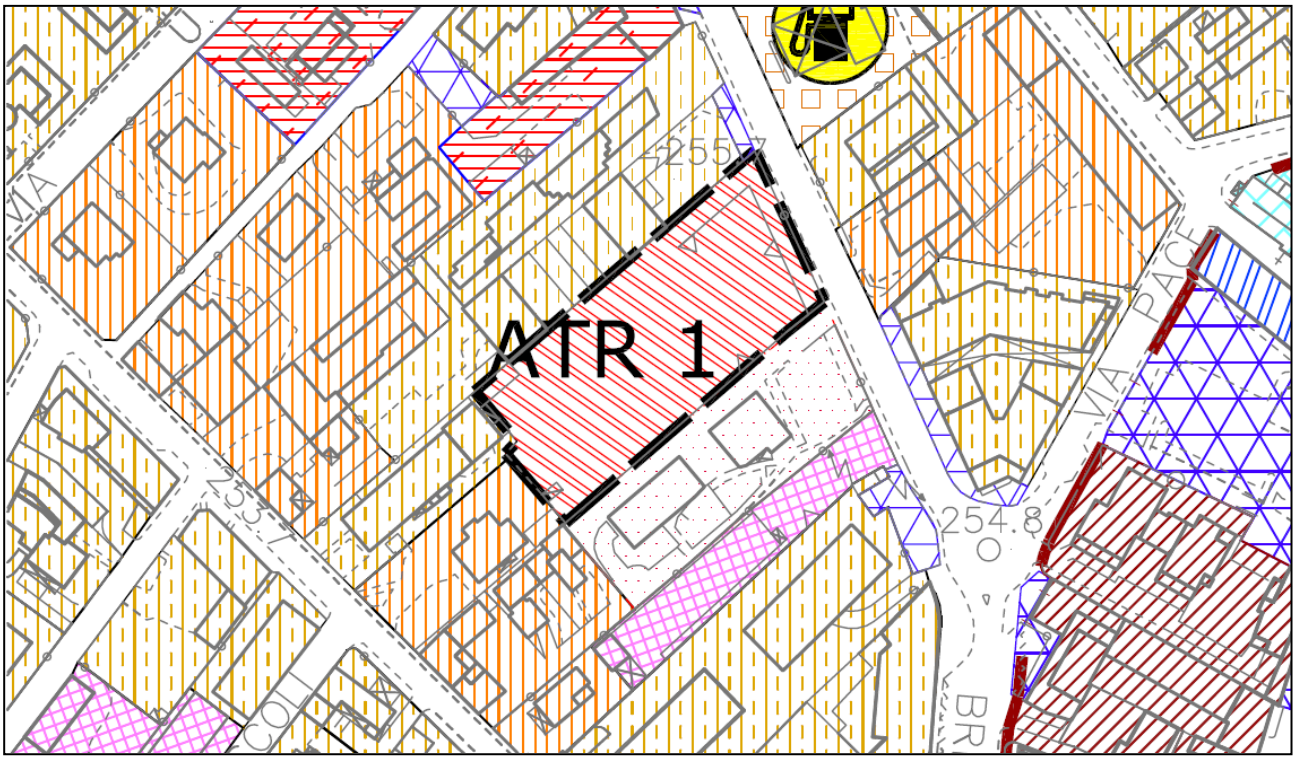
ASSOGGETTABILITA' VAS

Ai sensi della L.R. 4/2012 modificativa della L.R. 12/2005 e s.m.i. il permesso di costruire convenzionato non è sottoposto ad assoggettabilità della VAS

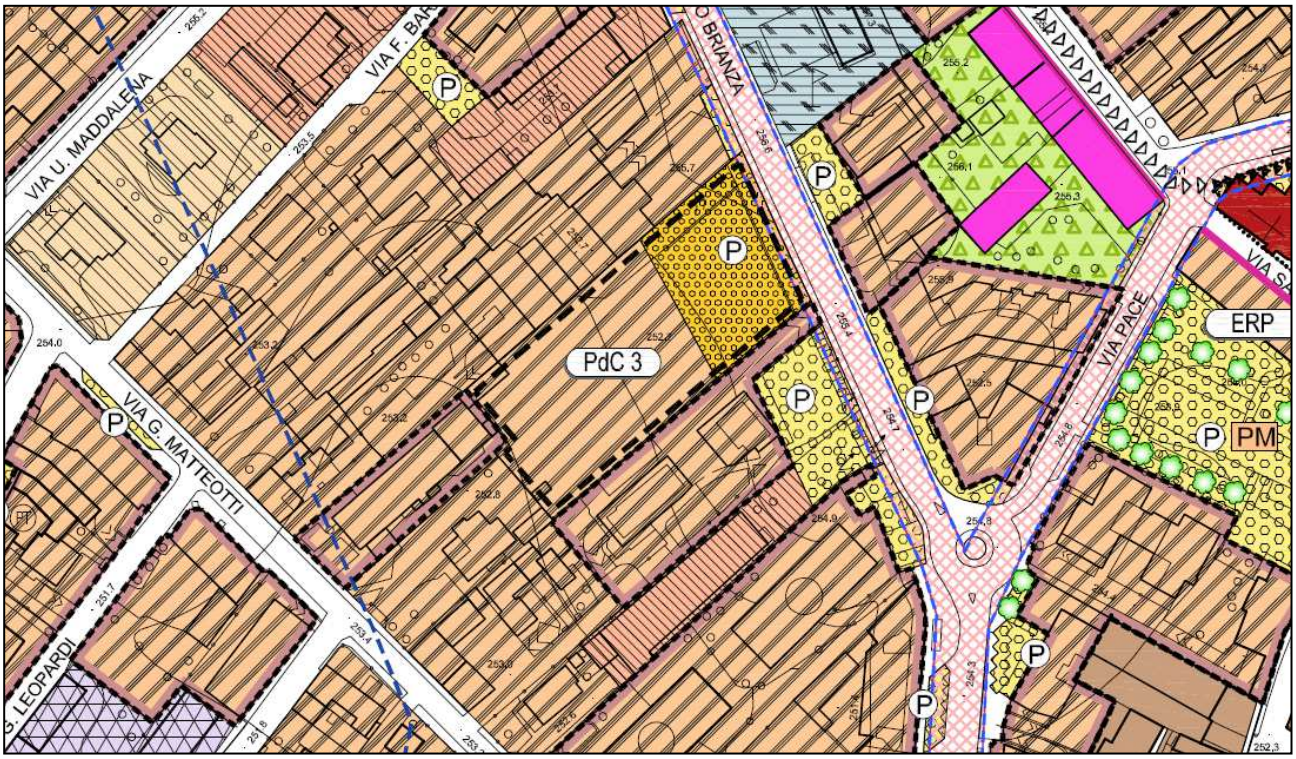
MARIANO COMENSE

PdC 3 - PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO

CORSO BRIANZA



Stralcio tavola R6 Piano delle Regole - Classificazione - Elaborato Vigente



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

MARIANO COMENSE

PdC 4 - PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO

VIA CARUGO

Descrizione dell'area e progetto urbanistico

L'ambito attualmente area prativa è resa area industriale ai fini di poter aderire alle richieste formulate da una importante insediamento industriale presente sul territorio, che attualmente ha l'ingresso dalla via San Martino. Le necessità rese maniste dall'azienda sono strettamente connesse all'ampliamento della propria attività in fase di espansione e miglioramento dei lay – out, ed in particolare al fine di garantire un adeguato accesso ai mezzi pesanti, che con le modifiche apportate potrebbe avvenire dalla via per Carugo, evitando l'attuale traffico in un contesto di natura prettamente residenziale.
Il nuovo progetto urbanistico prevede un ampliamento dell'area industriale al fine di consentire l'ingresso con i mezzi pesanti da viabilità posta ad est esterna al nucleo abitato residenziale.
Il Nuovo Piano del Governo del Territorio prevede la modalità di attuazione degli interventi attraverso Permesso di Costruire Convenzionato indicando la realizzazione di un importante fascia verde di protezione verso i contesti residenziali.
Si provvede ad esplicitare in apposita sezione dedicata le maggiorazioni previste dalla L.R.31/2014 e dalla L.R. 18/19, così come introdotte nella L.R. 12/2005 e s.m.i, in relazione alle aree verdi ed al consumo di nuovo solo vergine.

Parametri edilizio – urbanistici

- Superficie territoriale 8.810,00 mq.
- Superficie fondiaria 8.810,00 mq.
- Barriera a verde – fascia di protezione verso edificato residenziale 2.230,00 mq
- Indice di sfruttamento: 1,00 mq./mq.
- Altezza: max 12 metri
  Sono ammissibili, per gli elementi tecnologici, altezze superiori previa dimostrazione della loro quota funzionale e della dimostrata compatibilità ambientale.
- Rapporto di copertura: 60%
- Area drenante: 10%
- Destinazioni: vedi ambito I- Industriale N.T.A. PdR
- Distanze vedi art. 8 N.T.A. PdR

- **Prescrizioni Paesaggistiche:**
  L'ambito di intervento, in considerazione del contesto territoriale ove viene inserita la nuova edificazione, è classificato in classe di sensibilità paesistica 5, in attuazione delle modalità operative rese obbligatorie dal P.T.P. Regionale e relative all'individuazione delle classi di sensibilità paesistica dei luoghi, pertanto il progetto deve essere sottoposto ad Esame Paesistico, ai sensi della D.G.R. n° 7/II045 ed acquisire parere da parte della commissione paesaggio comunale. Dovrà essere prevista la realizzazione di una barriera a verde nella porzione sud del lotto verso i contesti agricoli di valore paesaggistico.

- **Norma puntuale:**
  E' 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

- **Prescrizioni approfondimenti di settore :**
  Approfondimento geologico: deve essere redatta apposita relazione geologica di approfondimento in relazione agli interventi edilizi previsti.
  Approfondimento acustico: deve essere redatta valutazione previsionale di impatto acustico (VPIA)

Aree di uso pubblico o generale - Parcheggi Privati

Per gli interventi edilizi devono essere verificati gli spazi da destinarsi a parcheggio privato ai sensi della L. 122/89 e s.m.i. in misura di 1/10 del volume realizzato.
In relazione alla dotazione di aree ed attrezzature di interesse pubblico e generale deve essere verificata la dotazione dovuta secondo le modalità di calcolo previste dalle norme tecniche di attuazione del piano delle regole, all'interno delle quali deve essere individuata la dotazione di parcheggi privati esterni alla recinzione.
In ogni caso rispetto alle suddette verifiche deve essere garantito il quantitativo superiore.
In considerazione della non esigenza di cessione di aree ad uso pubblico si prevede la monetizzazione delle aree ed attrezzature di uso pubblico e generale dovute in relazione ai volumi da realizzarsi.

Oneri aggiuntivi per sistema aree verdi e consumo di nuovo suolo

Il soggetto attuatore dovrà inoltre versare al Comune gli oneri aggiuntivi derivanti dal consumo di nuovo suolo libero in attuazione dei disposti regolamentari di seguito indicati.

- in attuazione dell'art. 43, comma 2 bis, L.R. 12-05 e s.m.i., la quota pari al 5% del contributo concessorio da destinare obbligatoriamente a interventi forestali a rilevanza ecologica e di incremento di naturalità.
- in attuazione dell'art. 43, comma 2 - sexies, L.R. 12-05 e s.m.i., la quota pari al 20% del costo di costruzione per gli interventi che consumano suolo agricolo nello stato di fatto compresi nel tessuto urbano consolidato.

Opere di urbanizzazione – cessione di aree

L'Amministrazione Comunale si riserva, nella fase di predisposizione della convenzione urbanistica, qualora si rilevi un interesse pubblico rispetto al progetto urbanistico, di concertare la realizzazione di opere pubbliche a scomputo degli oneri concessori e/o la cessione di aree. Quanto sopra non determina variante urbanistica.

Modalità di intervento: Permesso di Costruire Convenzionato
(art. 28 bis D.p.r. n° 380/2001 e s.m.i.)

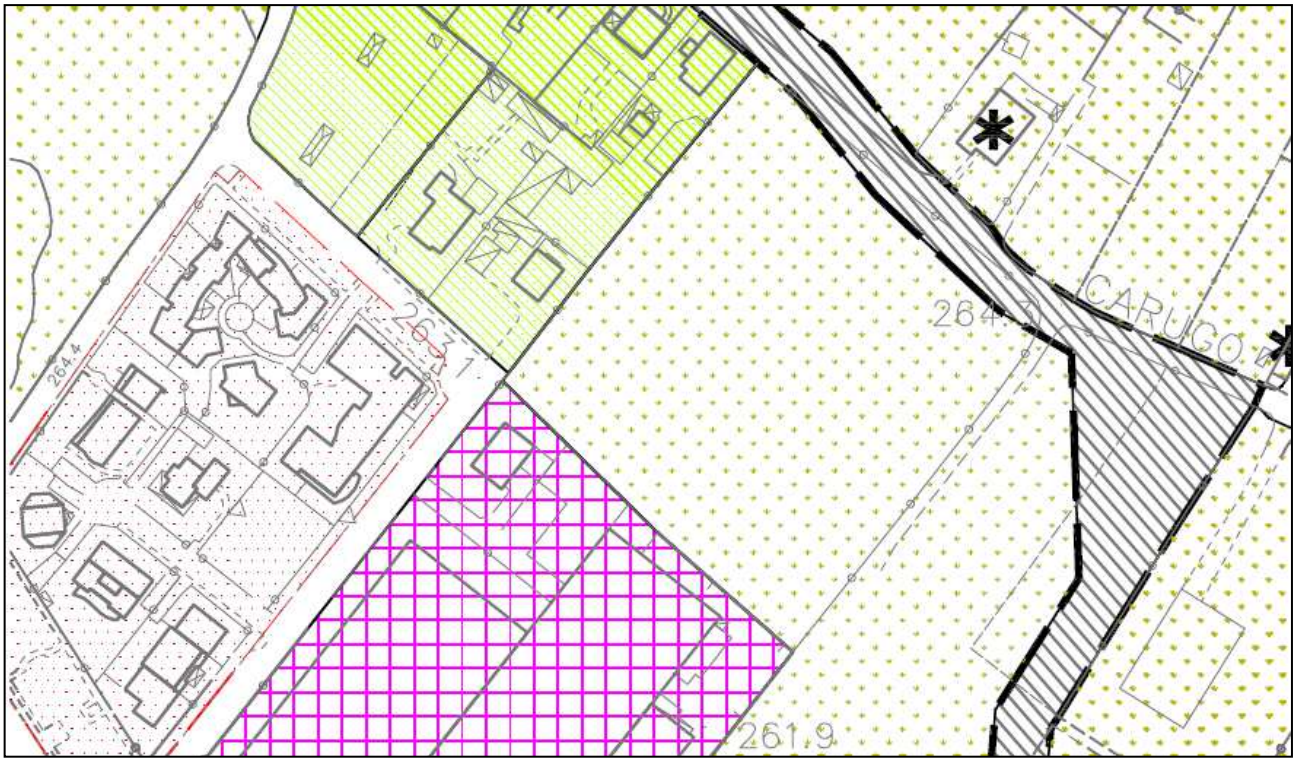
Regime vincolistico

- Vincoli ambientali – tecnologici: interno al centro abitato, , esterno al centro edificato, ricompreso in area a rischio archeologico per passati ritrovamenti, in fascia di rispetto osservatorio astronomico Brera di Merate
- Classe di fattibilità geologica: Classe 3
- Classe studio acustico: classe IV – Aree di intensa attività umana, classe III – Aree di tipo misto

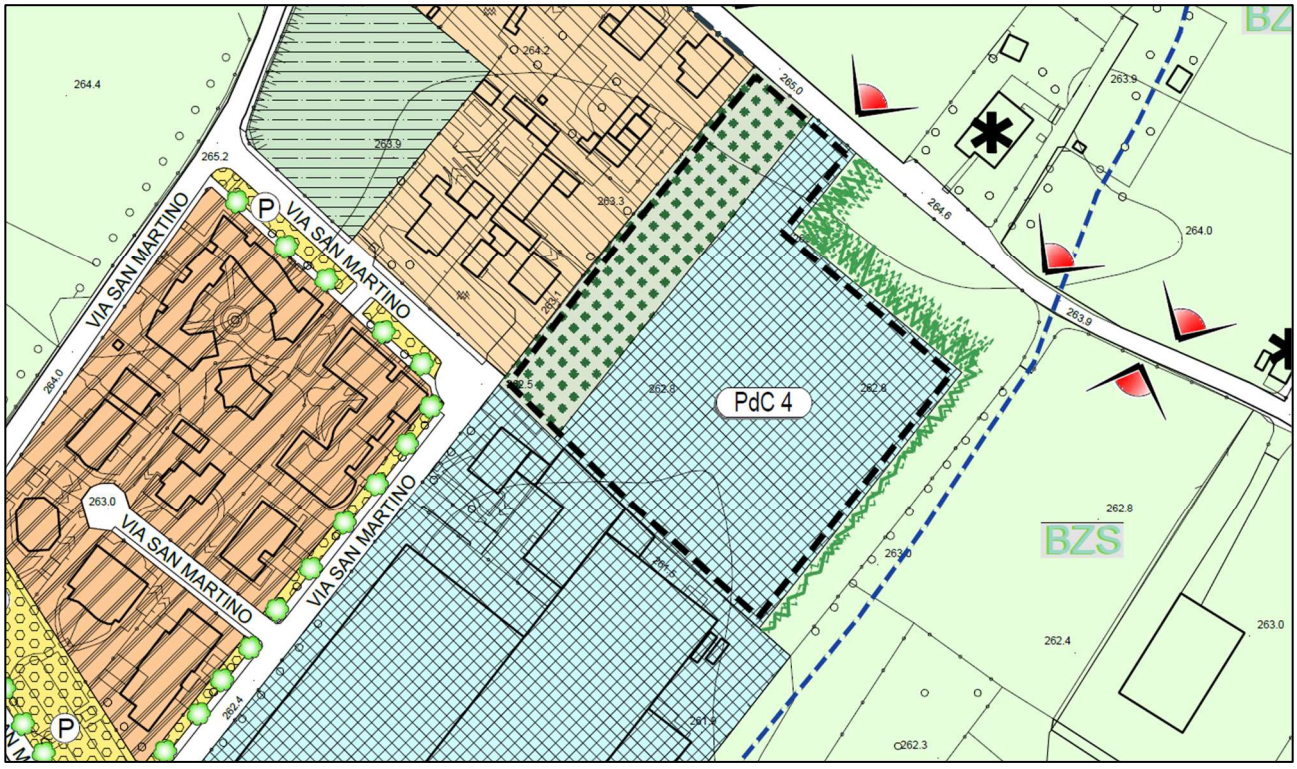
ASSOGGETTABILITA' VAS

Ai sensi della L.R. 4/2012 modificativa della L.R. 12/2005 e s.m.i. il permesso di costruire convenzionato non è sottoposto ad assoggettabilità della VAS

MARIANO COMENSE
PdC 4 - PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO
VIA CARUGO



Stralcio tavola R6 Piano delle Regole - Classificazione - Elaborato Vigente



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

MARIANO COMENSE

PdC 5 - PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO

VIA PO

Descrizione dell'area e progetto urbanistico

Il comparto è costituito da un lotto libero prativo ubicato all'interno del tessuto urbano consolidato con accesso da via Po.
Il vigente piano del governo del territorio ha registrato la situazione delle aree al momento della redazione della pianificazione urbanistica, ossia la vigenza di un piano attuativo in fase di attuazione con destinazione industriale/artigianale.
Nel corso della vigenza del P.G.T. si è dato attuazione ad alcuni lotti attraverso la modalità del permesso di costruire convenzionato.
In coerenza con gli altri interventi convenzionati si prevede la cessione e realizzazione dell'allargamento stradale lungo il lotto.
Il Nuovo Piano del Governo del Territorio prevede anche per l'area rimante, interna al tessuto urbano consolidato la redazione di un permesso di costruire convenzionato.
Si provvede ad esplicitare in apposita sezione dedicata le maggiorazioni previste dalla L.R.31/2014 e dalla L.R. 18/19, così come introdotte nella L.R. 12/2005 e s.m.i, in relazione alle aree verdi ed al consumo di nuovo solo vergine.

Parametri edilizio – urbanistici

- Superficie territoriale 2.110,00 mq.
- Superficie fondiaria 2.000,00 mq.
- Area da destinare a sede stradale 110,00 mq.
- Indice di sfruttamento: 1,00 mq./mq.
- Altezza: max 12 metri
  Sono ammissibili, per gli elementi tecnologici, altezze superiori previa dimostrazione della loro quota funzionale e della dimostrata compatibilità ambientale.
- Rapporto di copertura: 60%
- Area drenante: 10%
- Destinazioni : vedi ambito I- Industriale N.T.A. PdR
- Distanze vedi art. 8 N.T.A. PdR

- **Prescrizioni Paesaggistiche:**
  L'ambito di intervento, in considerazione del contesto territoriale ove viene inserita la nuova edificazione, è classificato in classe di sensibilità paesistica 5, in attuazione delle modalità operative rese obbligatorie dal P.T.P. Regionale e relative all'individuazione delle classi di sensibilità paesistica dei luoghi, pertanto il progetto deve essere sottoposto ad Esame Paesistico, ai sensi della D.G.R. n° 7/II045 ed acquisire parere da parte della commissione paesaggio comunale. Dovrà essere prevista la realizzazione di una barriera a verde nella porzione sud del lotto verso i contesti agricoli di valore paesaggistico.

- **Prescrizioni approfondimenti di settore :**
  Approfondimento geologico: deve essere redatta apposita relazione geologica di approfondimento in relazione agli interventi edilizi previsti.
  Approfondimento acustico: deve essere redatta valutazione previsionale di impatto acustico (VPIA)

Aree di uso pubblico o generale - Parcheggi Privati

Per gli interventi edilizi devono essere verificati gli spazi da destinarsi a parcheggio privato ai sensi della L. 122/89 e s.m.i. in misura di 1/10 del volume realizzato.
In relazione alla dotazione di aree ed attrezzature di interesse pubblico e generale deve essere verificata la dotazione dovuta secondo le modalità di calcolo previste dalle norme tecniche di attuazione del piano delle regole, all'interno delle quali deve essere individuata la dotazione di parcheggi privati esterni alla recinzione.
In ogni caso rispetto alle suddette verifiche deve essere garantito il quantitativo superiore.
In considerazione della non esigenza di cessione di aree ad uso pubblico si prevede la monetizzazione delle aree ed attrezzature di uso pubblico e generale dovute in relazione ai volumi da realizzarsi.

Oneri aggiuntivi per sistema aree verdi e consumo di nuovo suolo

Il soggetto attuatore dovrà inoltre versare al Comune gli oneri aggiuntivi derivanti dal consumo di nuovo suolo libero in attuazione dei disposti regolamentari di seguito indicati.

- in attuazione dell'art. 43, comma 2 bis, L.R. 12-05 e s.m.i., la quota pari al 5% del contributo concessorio da destinare obbligatoriamente a interventi forestali a rilevanza ecologica e di incremento di naturalità.
- in attuazione dell'art. 43, comma 2 - sexies, L.R. 12-05 e s.m.i., la quota pari al 20% del costo di costruzione per gli interventi che consumano suolo agricolo nello stato di fatto compresi nel tessuto urbano consolidato.

Opere di urbanizzazione – cessione di aree

L'Amministrazione Comunale si riserva, nella fase di predisposizione della convenzione urbanistica, qualora si rilevi un interesse pubblico rispetto al progetto urbanistico, di concertare la realizzazione di opere pubbliche a scomputo degli oneri concessori e/o la cessione di aree. Quanto sopra non determina variante urbanistica.

Modalità di intervento: Permesso di Costruire Convenzionato (art. 28 bis D.p.r. n° 380/2001 e s.m.i.)

Regime vincolistico

- Vincoli ambientali – tecnologici: interno al centro abitato, esterno al centro edificato, in fascia di rispetto osservatorio astronomico Brera di Merate
- Classe di fattibilità geologica: Classe 3
- Classe studio acustico: classe IV – Aree di intensa attività umana,

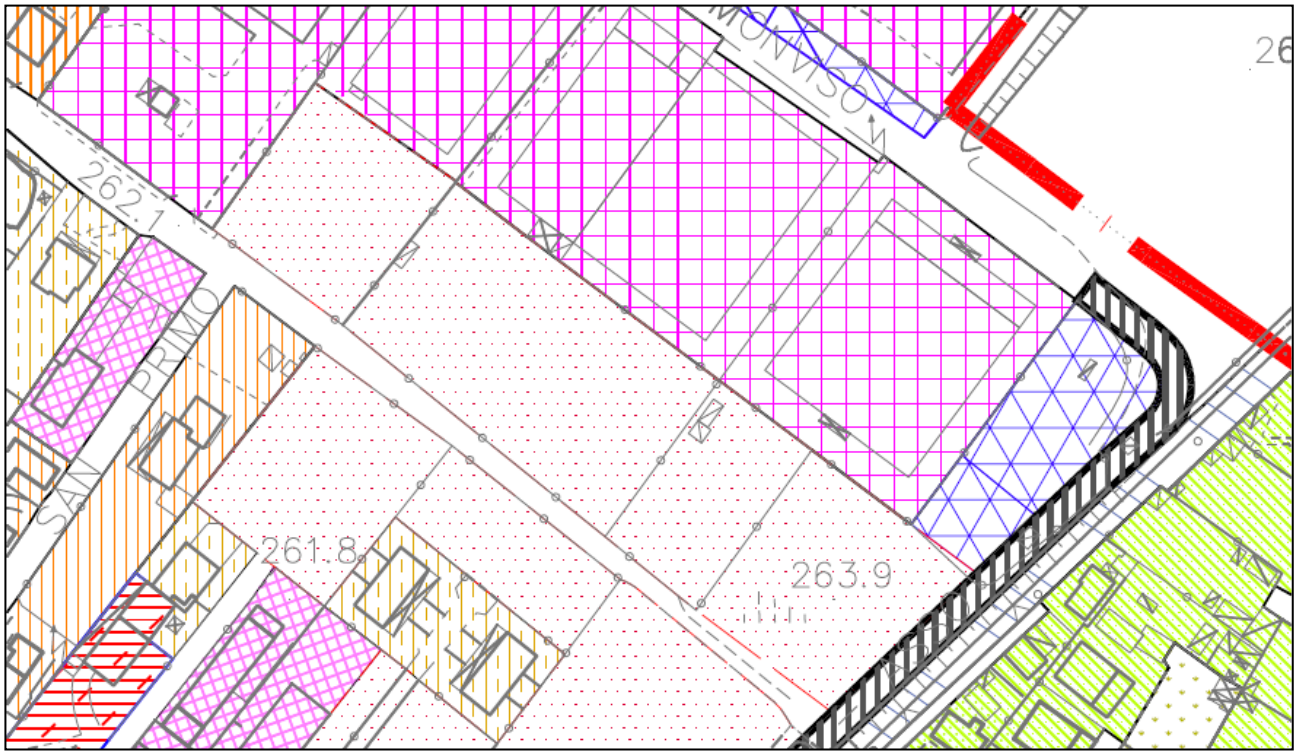
ASSOGGETTABILITA' VAS

Ai sensi della L.R. 4/2012 modificativa della L.R. 12/2005 e s.m.i. il permesso di costruire convenzionato non è sottoposto ad assoggettabilità della VAS

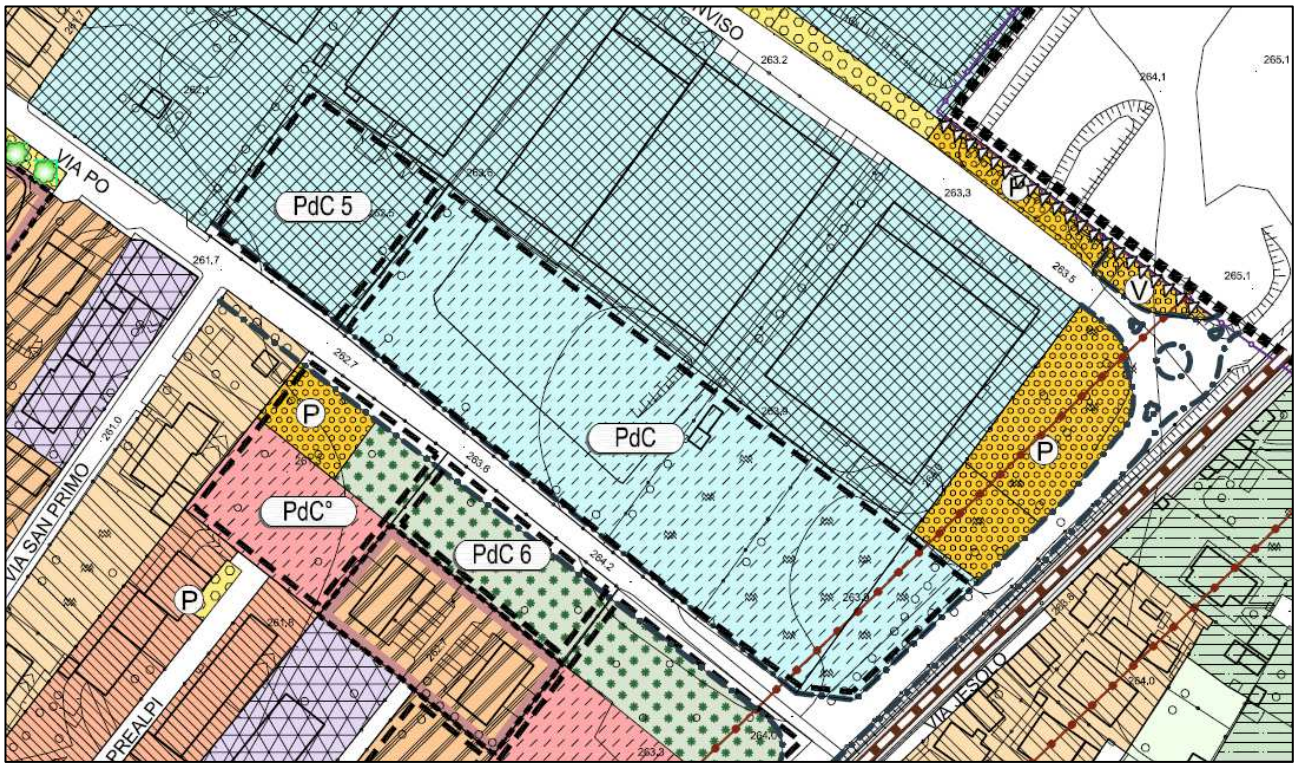
MARIANO COMENSE

PdC 5 - PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO

VIA PO



Stralcio tavola R6 Piano delle Regole - Classificazione - Elaborato Vigente



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

MARIANO COMENSE

PdC 6 - PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO

VIA PREALPI

Descrizione dell'area e progetto urbanistico

Il comparto è costituito da un lotto libero prativo ubicato all'interno del tessuto urbano consolidato con accesso da via Prealpi.
Il vigente piano del governo del territorio ha registrato la situazione delle aree al momento della redazione della pianificazione urbanistica, ossia la vigenza di un piano attuativo in fase di attuazione con destinazione residenziale.
Nel corso della vigenza del P.G.T. si è dato attuazione ad alcuni lotti attraverso la modalità del permesso di costruire convenzionato.
In coerenza con gli altri interventi convenzionati si prevede la cessione e realizzazione dell'allargamento stradale in corrispondenza del lotto lungo via Po e di preservare l'area ubicata lungo la suddetta via con la destinazione verde, nonchè di realizzare la volumetria prevista sul medesimo nell'area edificabile con accesso da via Prealpi. Quanto sopra al fine di preservare un contesto di verde urbano tra gli ambiti con destinazione residenziale e gli ambiti con destinazione industriale.
Il Nuovo Piano del Governo del Territorio prevede pertanto che i due lotti rimanenti dell'intero piano attuativo in fase di attuazione vengano attuati attraverso un permesso di costruire convenzionato.
Si provvede ad esplicitare in apposita sezione dedicata le maggiorazioni previste dalla L.R.31/2014 e dalla L.R. 18/19, così come introdotte nella L.R. 12/2005 e s.m.i, in relazione alle aree verdi ed al consumo di nuovo solo vergine.

- **Parametri edilizio – urbanistici**

- Superficie fondiaria lotto Via Pralpi 1.345,00 mq.
  Area dove si prevede di concentrare la volumetria di entrambi i lotti
- Barriera Verde lotto Via Po 1.165,00 mq.
  Area che produce volumetria ma che resterà barriera verde. La volumetria generata dal lotto dovrà essere realizzata sull'area ove si prevede di concentrare la volumetria.
- Totale Superficie territoriale 2.510,00 mq.
- Area da destinare a sede stradale 230,00 mq.
- Funzioni principali e funzioni integrative
  Indice territoriale It = 1,50 mc./mq.
  Accessori
  Indice fondiario If = 1,20 mc./mq.
- Volumetria complessiva da realizzarsi sul lotto di via Prealpi 3.765,00 mc
- Altezza massima 15,00 m.
- Piani fuori terra n° 4
- Rapporto di copertura 45%
- Verde drenante 20%
- Destinazioni : vedi ambito R1 N.T.A. PdR
- Distanze vedi art. 8 N.T.A. PdR

- **Prescrizioni Paesaggistiche:**
  L'ambito di intervento, in considerazione del contesto territoriale ove viene inserita la nuova edificazione, è classificato in classe di sensibilità paesistica 5, in attuazione delle modalità operative rese obbligatorie dal P.T.P. Regionale e relative all'individuazione delle classi di sensibilità paesistica dei luoghi, pertanto il progetto deve essere sottoposto ad Esame Paesistico, ai sensi della D.G.R. n° 7/II045 ed acquisire parere da parte della commissione paesaggio comunale.

Aree di uso pubblico o generale - Parcheggi Privati

Per gli interventi edilizi devono essere verificati gli spazi da destinarsi a parcheggio privato ai sensi della L. 122/89 e s.m.i. in misura di 1/10 del volume realizzato.
Il progetto dei servizi prevede la cessione, a titolo gratuito, delle aree necessarie per la realizzazione dell'allargamento stradale lungo via Po.
In relazione alla dotazione di aree ed attrezzature di interesse pubblico e generale deve essere verificata la dotazione dovuta secondo le modalità di calcolo previste dalle norme tecniche di attuazione del piano delle regole, all'interno delle quali deve essere individuata la dotazione di parcheggi privati esterni alla recinzione. In ogni caso rispetto alle suddette verifiche deve essere garantito il quantitativo superiore.
Qualora il quantitativo di aree ed attrezzature pubbliche di interesse pubblico e generale indicato nella scheda normativa fosse inferiore a quanto dovuto la superficie dovrà essere integrata fino a raggiungere il quantitativo dovuto, oppure l'eccedenza potrà essere oggetto di monetizzazione.

Oneri aggiuntivi per sistema aree verdi e consumo di nuovo suolo

Il soggetto attuatore dovrà inoltre versare al Comune gli oneri aggiuntivi derivanti dal consumo di nuovo suolo libero in attuazione dei disposti regolamentari di seguito indicati.

– in attuazione dell'art. 43, comma 2 - sexies, L.R. 12-05 e s.m.i., la quota pari al 20% del costo di costruzione per gli interventi che consumano suolo agricolo nello stato di fatto compresi nel tessuto urbano consolidato.

Opere di urbanizzazione – cessione di aree

Nell'ambito della convenzione urbanistica è previsto il frazionamento e la cessione a titolo gratuito delle aree poste lungo la via Po.
L'Amministrazione Comunale si riserva, nella fase di predisposizione della convenzione urbanistica, qualora si rilevi un interesse pubblico rispetto al progetto urbanistico, di concertare la realizzazione di opere pubbliche a scomputo degli oneri concessori. Quanto sopra non determina variante urbanistica.

Modalità di intervento: Permesso di Costruire Convenzionato
(art. 28 bis D.p.r. n° 380/2001 e s.m.i.)

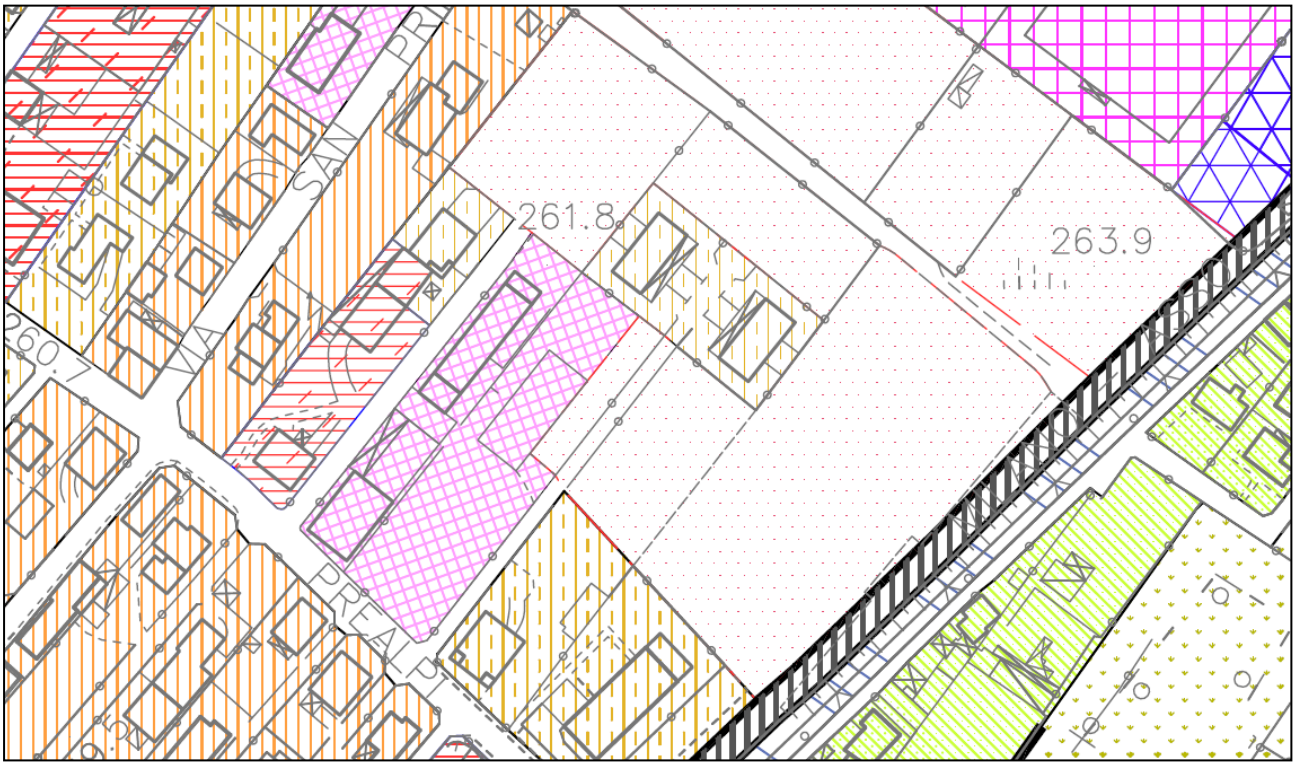
Regime vincolistico

- Vincoli ambientali – tecnologici: interno al centro abitato,esterno al centro edificato, in fascia di rispetto osservatorio astronomico Brera di Merate
- Classe di fattibilità geologica: Classe 2
- Classe studio acustico: classe III – Aree di tipo misto

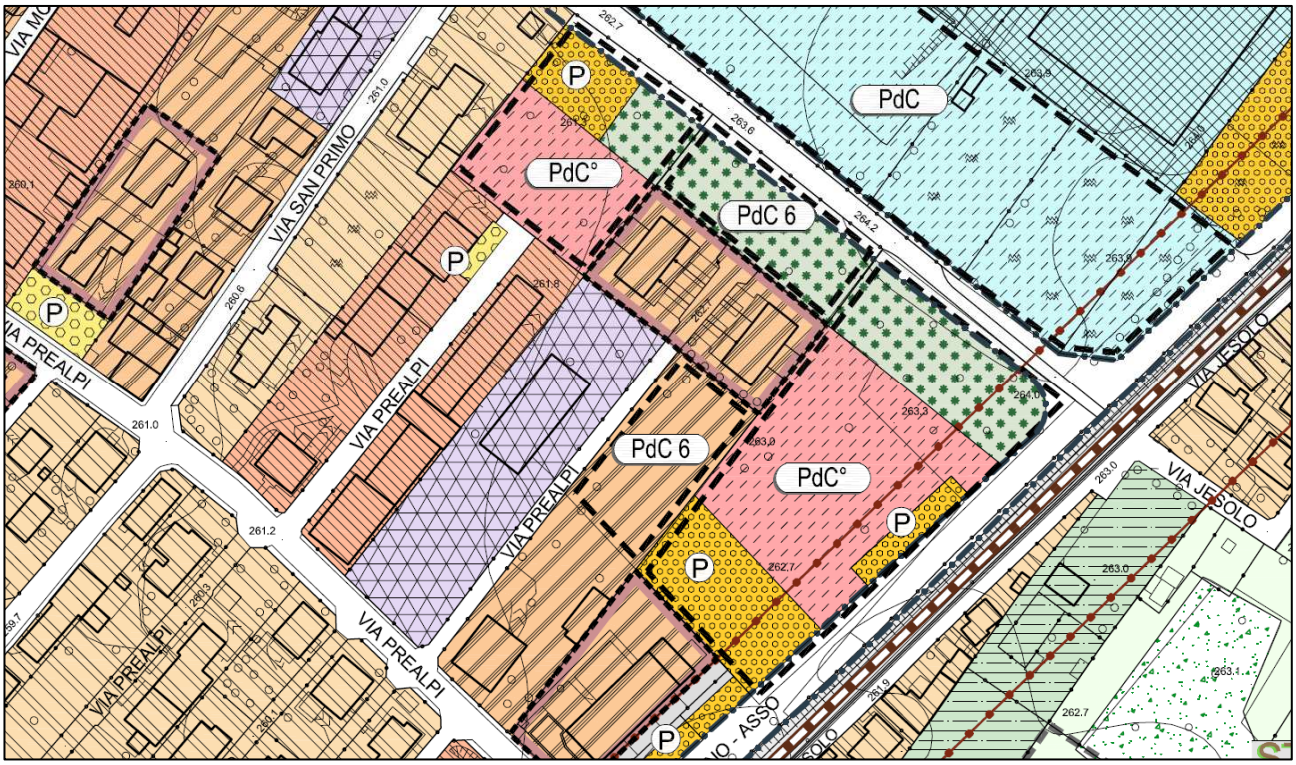
ASSOGGETTABILITA' VAS

Ai sensi della L.R. 4/2012 modificativa della L.R. 12/2005 e s.m.i. il permesso di costruire convenzionato non è sottoposto ad assoggettabilità della VAS

MARIANO COMENSE
PdC 6 - PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO
VIA PREALPI



Stralcio tavola R6 Piano delle Regole - Classificazione - Elaborato Vigente



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

MARIANO COMENSE

PdC 7 - PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO

VIA E MAURI

Descrizione dell'area e progetto urbanistico

Il comparto è costituito da un ambito territoriale libero prativo ubicato all'interno del tessuto urbano consolidato con accesso da Via E. Mauri.
Lo stato dei luoghi dell'ambito territoriale a cui il lotto appartiene e le necessità della città pubblica consistenti nella razionalizzazione della rete viaria e nella realizzazione di spazi da destinare alla sosta, richiedono un progetto urbanistico di piu' ampio respiro che coinvolga le aree libere e l'edificato dismesso e sottoutilizzato appartenenti al tessuto consolidato esistente.
Il vigente piano del governo del territorio classifica i contesti come appartenenti a diversi contesti regolamentati dalle norme tecniche di attuazione del piano delle regole.
Il Nuovo Piano del Governo del Territorio prevede l'attuazione dell'edificazione con permesso di costruire convenzionato con la previsione di cessione e realizzazione di aree da destinale a parcheggio pubblico e verde lungo la via E. Mauri.
Si provvede ad esplicitare in apposita sezione dedicata le maggiorazioni previste dalla L.R.31/2014 e dalla L.R. 18/19, così come introdotte nella L.R. 12/2005 e s.m.i, in relazione al consumo di nuovo solo vergine.

Parametri edilizio – urbanistici

- Superficie territoriale 1.100,00 mq.
- Superficie fondiaria 840,00 mq.
- Area a standard (P e V) -minimo da localizzare 260,00 mq
- Standard dovuto vedi art. 28 N.T.A. PdR - PdS – Interventi Convenzionati
- Funzioni principali e funzioni integrative
  Indice territoriale It = 1,00 mc./mq.
  Accessori
  Indice fondiario If = 1,20 mc./mq.
- Volumetria 1.100,00 mc
- Altezza massima 9,00 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

- **Prescrizioni Paesaggistiche:**
  L'ambito di intervento, in considerazione del contesto territoriale ove viene inserita la nuova edificazione, è classificato in classe di sensibilità paesistica 5, in attuazione delle modalità operative rese obbligatorie dal P.T.P. Regionale e relative all'individuazione delle classi di sensibilità paesistica dei luoghi, pertanto il progetto deve essere sottoposto ad Esame Paesistico, ai sensi della D.G.R. n° 7/II045 ed acquisire parere da parte della commissione paesaggio comunale.

Aree di uso pubblico o generale - Parcheggi Privati

Per gli interventi edilizi devono essere verificati gli spazi da destinarsi a parcheggio privato ai sensi della L. 122/89 e s.m.i. in misura di 1/10 del volume realizzato.
Il progetto dei servizi prevede la cessione, a titolo gratuito, di aree necessarie e la realizzazione degli spazi da destinare a parcheggio pubblico e verde.
In relazione alla dotazione di aree ed attrezzature di interesse pubblico e generale deve essere verificata la dotazione dovuta secondo le modalità di calcolo previste dalle norme tecniche di attuazione del piano delle regole.
Qualora il quantitativo di aree ed attrezzature pubbliche di interesse pubblico e generale indicato nella scheda normativa fosse inferiore a quanto dovuto la superficie dovrà essere integrata fino a raggiungere il quantitativo dovuto, secondo l'art. 28 N.T.A. PdR - PdS – Interventi Convenzionati, oppure l'eccedenza potrà essere oggetto di monetizzazione.

Oneri aggiuntivi per sistema aree verdi e consumo di nuovo suolo

Il soggetto attuatore dovrà inoltre versare al Comune gli oneri aggiuntivi derivanti dal consumo di nuovo suolo libero in attuazione dei disposti regolamentari di seguito indicati.

- in attuazione dell'art. 43, comma 2 bis, L.R. 12-05 e s.m.i., la quota pari al 5% del contributo concessorio da destinare obbligatoriamente a interventi forestali a rilevanza ecologica e di incremento di naturalità.

- in attuazione dell'art. 43, comma 2 - sexies, L.R. 12-05 e s.m.i., la quota pari al 20% del costo di costruzione per gli interventi che consumano suolo agricolo nello stato di fatto compresi nel tessuto urbano consolidato.

Opere Pubbliche ed oneri concessori- modalità progettuali e contrattuali

L'operatore, a scomputo degli oneri concessori, dovrà realizzare le opere pubbliche così come sopra descritte. Le suddette opere pubbliche dovranno essere comunque realizzate anche se l'importo degli oneri dovuti al comune è inferiore rispetto al computo metrico delle stesse. Qualora dal computo metrico delle opere pubbliche si evinca che gli importi sono inferiori rispetto alle somme dovute al comune, quest'ultimo individuerà ulteriori interventi, sino al raggiungimento di un importo superiore; le opere aggiuntive saranno meglio identificate nell'ambito della convenzione urbanistica, oppure verrà previsto un conguaglio economico. Le modalità di esecuzione delle opere pubbliche saranno meglio definite nella convenzione urbanistica.
A fronte della definizione del progetto urbanistico attuativo l'Amministrazione Comunale ha facoltà di meglio definire la localizzazione delle aree ed attrezzature di interesse pubblico e generale, senza che ciò costituisca variante urbanistica.

Modalità di intervento: Permesso di Costruire Convenzionato
(art. 28 bis D.p.r. n° 380/2001 e s.m.i.)

DISPOSTO NORMATIVO PUNTUALE
Nel caso in cui il presente PdC 7 sia attuato contemporaneamente al comparto RU 5, con la redazione di un unico strumento urbanistico attuativo le aree ed attrezzature di uso pubblico e generale e le volumetrie possono essere ridistribuite nei due ambiti territoriali.

Regime vincolistico

- Vincoli ambientali – tecnologici: interno al centro abitato, esterno al centro edificato, in fascia di rispetto osservatorio astronomico Brera di Merate
- Classe di fattibilità geologica: Classe 3
- Classe studio acustico: classe II – Aree prevalentemente residenziali

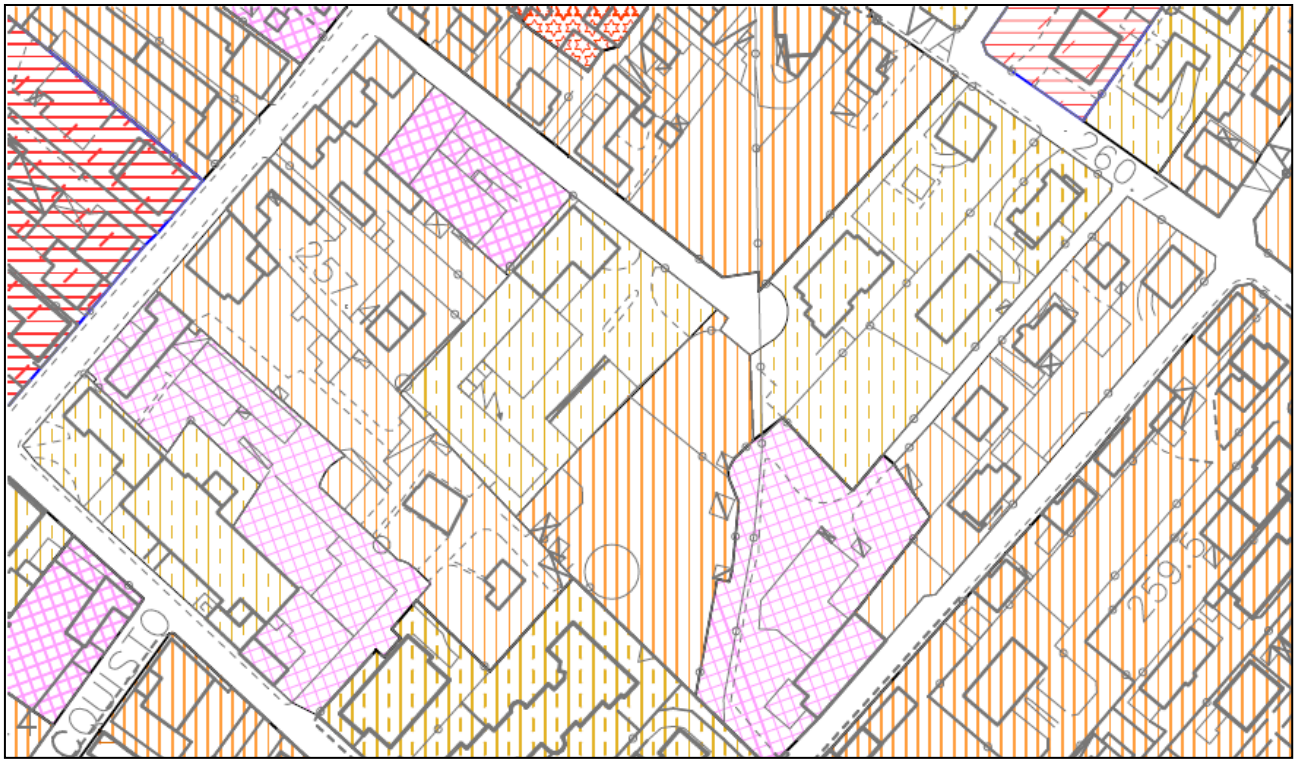
ASSOGGETTABILITA' VAS

Ai sensi della L.R. 4/2012 modificativa della L.R. 12/2005 e s.m.i. il permesso di costruire convenzionato non è sottoposto ad assoggettabilità della VAS

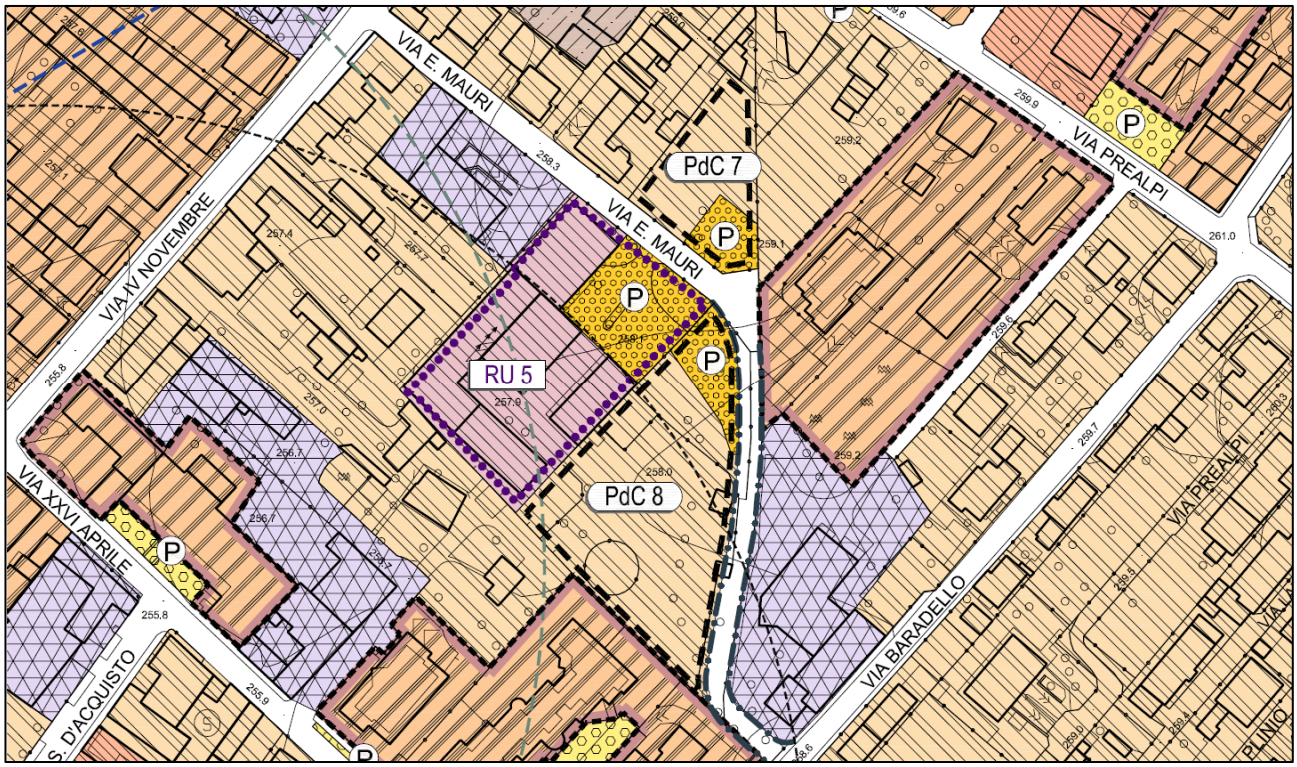
MARIANO COMENSE

PdC 7 - PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO

VIA E. MAURI



Stralcio tavola R6 Piano delle Regole - Classificazione - Elaborato Vigente



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

MARIANO COMENSE

PdC 8 - PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO

VIA E. MAURI

Descrizione dell'area e progetto urbanistico

Il comparto è costituito da un ambito territoriale libero prativo ubicato all'interno del tessuto urbano consolidato con accesso da Via E. Mauri.
Lo stato dei luoghi dell'ambito territoriale a cui il lotto appartiene e le necessità della città pubblica consistenti nella razionalizzazione della rete viaria e nella realizzazione di spazi da destinare alla sosta, richiedono un progetto urbanistico di piu' ampio respiro che coinvolga le aree libere e l'edificato dismesso e sottoutilizzato appartenenti al tessuto consolidato esistente.
Il vigente piano del governo del territorio classifica i contesti come appartenenti a diversi contesti regolamentati dalle norme tecniche di attuazione del piano delle regole.
Il Nuovo Piano del Governo del Territorio prevede l'attuazione dell'edificazione con permesso di costruire convenzionato con la previsione di cessione e realizzazione di aree da destinale a parcheggio pubblico e verde lungo la via E. Mauri, nonché la cessione e realizzazione della strada di collegamento tra via E. Mauri e via Baradello.
Si provvede ad esplicitare in apposita sezione dedicata le maggiorazioni previste dalla L.R.31/2014 e dalla L.R. 18/19, così come introdotte nella L.R. 12/2005 e s.m.i, in relazione al consumo di nuovo solo vergine.

Parametri edilizio – urbanistici

- Superficie territoriale — 3.210,00 mq.
- Superficie fondiaria — 2.850,00 mq.
- Area a standard (P e V) - minimo da localizzare — 360,00 mq.
- Viabilità in progetto — 820,00 mq.
- Funzioni principali e funzioni integrative
  - Indice territoriale — It = 1,00 mc./mq.
  - Accessori
  - Indice fondiario — If = 1,20 mc./mq.
- Volumetria — 3.210,00 mc
- Altezza massima — 9,00 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

- **Prescrizioni Paesaggistiche:**
  L'ambito di intervento, in considerazione del contesto territoriale ove viene inserita la nuova edificazione, è classificato in classe di sensibilità paesistica 5, in attuazione delle modalità operative rese obbligatorie dal P.T.P. Regionale e relative all'individuazione delle classi di sensibilità paesistica dei luoghi, pertanto il progetto deve essere sottoposto ad Esame Paesistico, ai sensi della D.G.R. n° 7/II045 ed acquisire parere da parte della commissione paesaggio comunale.

Aree di uso pubblico o generale - Parcheggi Privati

Per gli interventi edilizi devono essere verificati gli spazi da destinarsi a parcheggio privato ai sensi della L. 122/89 e s.m.i. in misura di 1/10 del volume realizzato.
Il progetto dei servizi prevede la cessione, a titolo gratuito, di aree necessarie e la realizzazione degli spazi da destinare a parcheggio pubblico e verde e della porzione di nuova viabilità di collegamento tra via E. Mauri e via Baradello.
In relazione alla dotazione di aree ed attrezzature di interesse pubblico e generale deve essere verificata la dotazione dovuta secondo le modalità di calcolo previste dalle norme tecniche di attuazione del piano delle regole.
Qualora il quantitativo di aree ed attrezzature pubbliche di interesse pubblico e generale indicato nella scheda normativa fosse inferiore a quanto dovuto la superficie dovrà essere integrata fino a raggiungere il quantitativo dovuto, secondo l'art. 28 N.T.A. PdR - PdS – Interventi Convenzionati, oppure l'eccedenza potrà essere oggetto di monetizzazione.
Nella dotazione di area a standard dovuta deve essere considerata anche l'area ceduta per la realizzazione della strada totalmente a carico del lotto.
Le aree ed attrezzature di uso pubblico e generale potranno essere meglio ridistribuite nell'ambito del lotto in sede di redazione del piano attuativo.

Oneri aggiuntivi per sistema aree verdi e consumo di nuovo suolo

Il soggetto attuatore dovrà inoltre versare al Comune gli oneri aggiuntivi derivanti dal consumo di nuovo suolo libero in attuazione dei disposti regolamentari di seguito indicati.

- in parte- in attuazione dell'art. 43, comma 2 bis, L.R. 12-05 e s.m.i., la quota pari al 5% del contributo concessorio da destinare obbligatoriamente a interventi forestali a rilevanza ecologica e di incremento di naturalità.

- in attuazione dell'art. 43, comma 2 - sexies, L.R. 12-05 e s.m.i., la quota pari al 20% del costo di costruzione per gli interventi che consumano suolo agricolo nello stato di fatto compresi nel tessuto urbano consolidato.

Opere Pubbliche ed oneri concessori- modalità progettuali e contrattuali

L'operatore, a scomputo degli oneri concessori, dovrà realizzare le opere pubbliche così come sopra descritte. Le suddette opere pubbliche dovranno essere comunque realizzate anche se l'importo degli oneri dovuti al comune è inferiore rispetto al computo metrico delle stesse. Qualora dal computo metrico delle opere pubbliche si evinca che gli importi sono inferiori rispetto alle somme dovute al comune, quest'ultimo individuerà ulteriori interventi, sino al raggiungimento di un importo superiore; le opere aggiuntive saranno meglio identificate nell'ambito della convenzione urbanistica, oppure verrà previsto un conguaglio economico. Le modalità di esecuzione delle opere pubbliche saranno meglio definite nella convenzione urbanistica.

Modalità di intervento: Permesso di Costruire Convenzionato (art. 28 bis D.p.r. n° 380/2001 e s.m.i.)

Regime vincolistico

- Vincoli ambientali – tecnologici: interessato dalla fascia di rispetto punto di captazione idropotabile, interno al centro abitato, esterno al centro edificato, in fascia di rispetto osservatorio astronomico Brera di Merate
- Classe di fattibilità geologica: Classe 3
- Classe studio acustico: classe II – Aree prevalentemente residenziali

ASSOGGETTABILITA' VAS

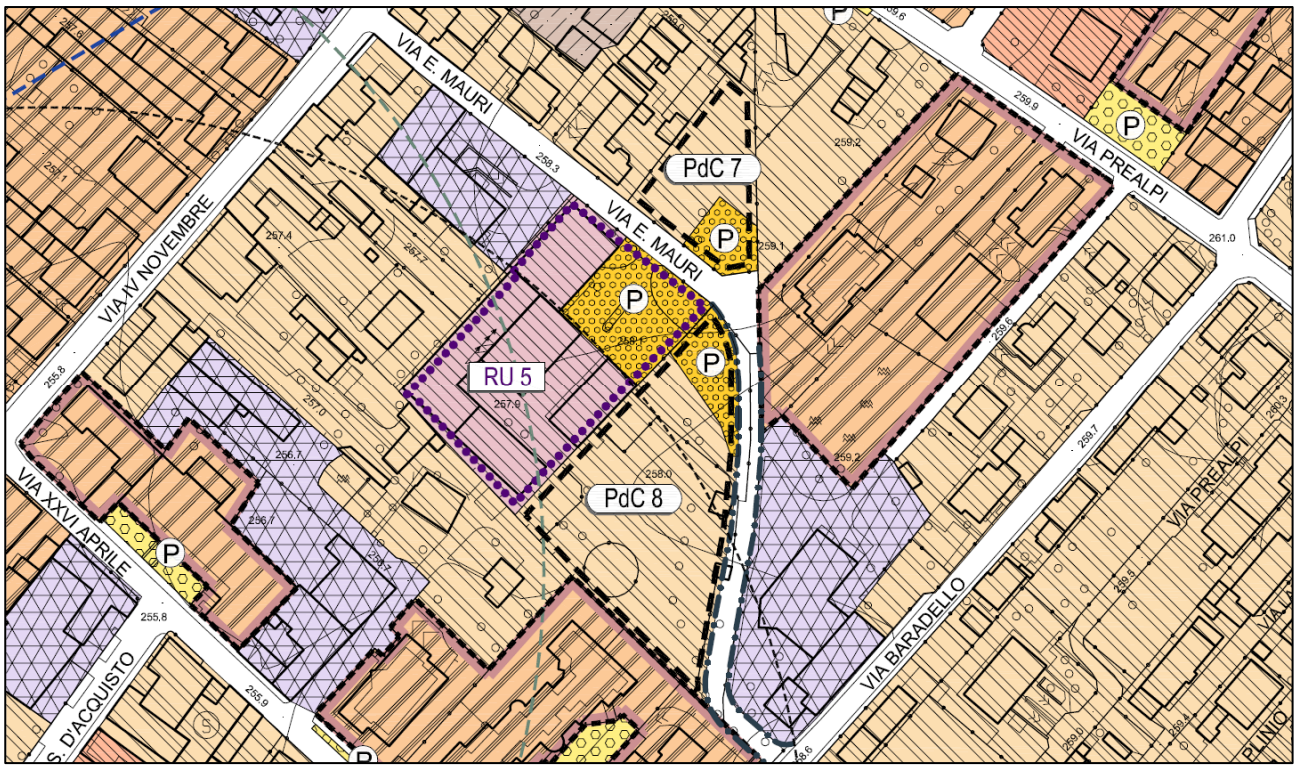
Ai sensi della L.R. 4/2012 modificativa della L.R. 12/2005 e s.m.i. il permesso di costruire convenzionato non è sottoposto ad assoggettabilità della VAS

MARIANO COMENSE

PdC 8 - PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO

VIA E. MAURI

Stralcio tavola R6 Piano delle Regole - Classificazione - Elaborato Vigente



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

MARIANO COMENSE

PdC 9 a - PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO ex CPU3a

VIA NAZARIO SAURO - VIA CARD. F. BORROMEO

Descrizione dell'area e progetto urbanistico

Il comparto è costituito da un ambito territoriale denominato "CPU3a" in fase di attuazione a fronte della stipula della convenzione a rogito notaio Mimmo di Mariano Comense in data 09.07.2014 Rep. n° 1123 Racc. n° 891- Registrato all'agenzia delle entrate di como il 10.07.2014 al n° 7576 serie 1T e trascritto a Como il 14.07.2014 Reg. Part. 10474- reg. Gen 14972.
Si registra che è stata eseguita ed ultimata una parte delle opere pubbliche previste dalla convenzione, sono state monetizzate le aree standard relative ed è già stato predisposto il frazionamento funzionale alla cessione al Comune della ciclopedonale lungo via Cardinal F. Borromeo ed è stato realizzato un edificio posto a nord del compendio.
Nell'ambito del percorso partecipativo per la redazione del nuovo P.G.T. è stata formulata istanza preliminare da parte delle proprietà volta a ridefinire l'edificazione e la conseguente cessione e/o monetizzazione delle aree standard in relazione ad una parte della porzione del compendio ancora da attuare.
Si provvede ad esplicitare in apposita sezione dedicata le maggiorazioni previste dalla L.R.31/2014 e dalla L.R. 18/19, così come introdotte nella L.R. 12/2005 e s.m.i, in relazione al consumo di nuovo solo vergine.

Parametri edilizio – urbanistici PdC 9 a

- Superficie territoriale 967,00 mq.
- Superficie fondiaria 825,00 mq.
- Area per camminamento protetto 142,00 mq
- Volumetria assegnata 3.600,00 mc
- Altezza massima 15,00 m.
- Piani fuori terra n° 5
- Distanza dalla strada : in allineamento con il fabbricato già edificato
- Destinazioni : vedi ambito R1 N.T.A. PdR
- Distanze vedi art. 8 N.T.A. PdR
- Aree standard pubbliche localizzate 590,22 mq.
- Aree standard monetizzate 1.262,00 mq

- **Prescrizioni Paesaggistiche:**
  L'ambito di intervento, in considerazione del contesto territoriale ove viene inserita la nuova edificazione, è classificato in classe di sensibilità paesistica 5, in attuazione delle modalità operative rese obbligatorie dal P.T.P. Regionale e relative all'individuazione delle classi di sensibilità paesistica dei luoghi, pertanto il progetto deve essere sottoposto ad Esame Paesistico, ai sensi della D.G.R. n° 7/II045 ed acquisire parere da parte della commissione paesaggio comunale.

Aree di uso pubblico o generale - Parcheggi Privati

Per gli interventi edilizi devono essere verificati gli spazi da destinarsi a parcheggio privato ai sensi della L. 122/89 e s.m.i. in misura di 1/10 del volume realizzato.
Il progetto dei servizi prevede la cessione, a titolo gratuito, di aree necessarie e la realizzazione degli spazi da destinare a parcheggio pubblico e verde lungo via Cardinal F. Borromeo.
In relazione alla dotazione di aree ed attrezzature di interesse pubblico e generale deve essere verificata la dotazione dovuta secondo le modalità di calcolo previste dalle norme tecniche di attuazione del piano delle regole.
Qualora il quantitativo di aree ed attrezzature pubbliche di interesse pubblico e generale indicato nella scheda normativa fosse inferiore a quanto dovuto la superficie dovrà essere integrata fino a raggiungere il quantitativo dovuto, secondo l'art. 28 N.T.A. PdR - PdS – Interventi Convenzionati, oppure l'eccedenza potrà essere oggetto di monetizzazione.

Oneri aggiuntivi per sistema aree verdi e consumo di nuovo suolo

Il soggetto attuatore dovrà inoltre versare al Comune gli oneri aggiuntivi derivanti dal consumo di nuovo suolo libero in attuazione dei disposti regolamentari di seguito indicati.

– in attuazione dell'art. 43, comma 2 - sexies, L.R. 12-05 e s.m.i., la quota pari al 20% del costo di costruzione per gli interventi che consumano suolo agricolo nello stato di fatto compresi nel tessuto urbano consolidato.

Opere Pubbliche ed oneri concessori- modalità progettuali e contrattuali

L'operatore, a scomputo degli oneri concessori, dovrà realizzare le opere pubbliche così come sopra descritte. Le suddette opere pubbliche dovranno essere comunque realizzate anche se l'importo degli oneri dovuti al comune è inferiore rispetto al computo metrico delle stesse. Qualora dal computo metrico delle opere pubbliche si evinca che gli importi sono inferiori rispetto alle somme dovute al comune, quest'ultimo individuerà ulteriori interventi, sino al raggiungimento di un importo superiore; le opere aggiuntive saranno meglio identificate nell'ambito della convenzione urbanistica, oppure verrà previsto un conguaglio economico.
Le modalità di esecuzione delle opere pubbliche saranno meglio definite nella convenzione urbanistica che andrà a sostituire integralmente la convenzione già sottoscritta.
A fronte della definizione del progetto urbanistico attuativo l'Amministrazione Comunale ha facoltà di meglio definire la localizzazione delle aree ed attrezzature di interesse pubblico e generale, senza che ciò costituisca variante urbanistica.

Modalità di intervento: Permesso di Costruire Convenzionato (art. 28 bis D.p.r. n° 380/2001 e s.m.i.)

Regime vincolistico

- Vincoli ambientali – tecnologici: interno al centro abitato, interno al centro edificato, ricompreso in area a rischio archeologico per passati ritrovamenti, in fascia di rispetto osservatorio astronomico Brera di Merate
- Classe di fattibilità geologica: Classe 2
- Classe studio acustico: classe II – Aree prevalentemente residenziali

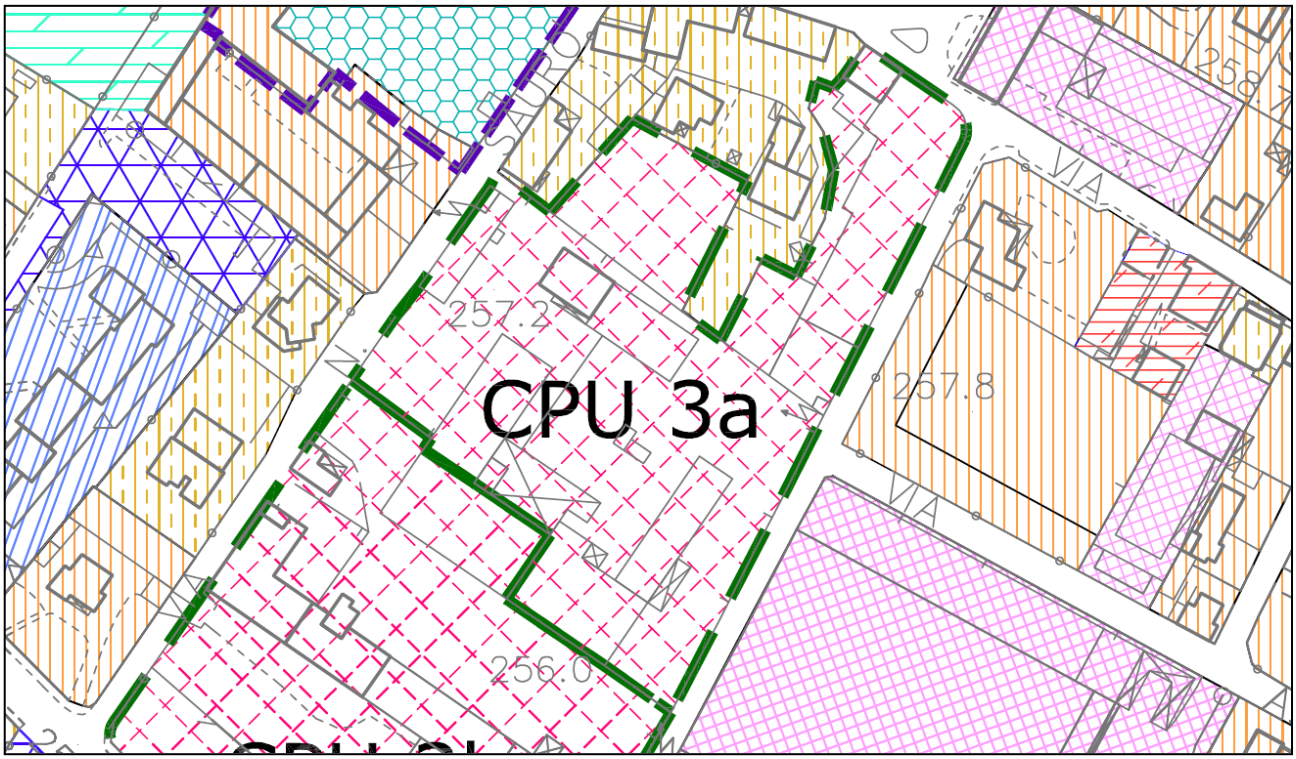
ASSOGGETTABILITA' VAS

Ai sensi della L.R. 4/2012 modificativa della L.R. 12/2005 e s.m.i. il permesso di costruire convenzionato non è sottoposto ad assoggettabilità della VAS

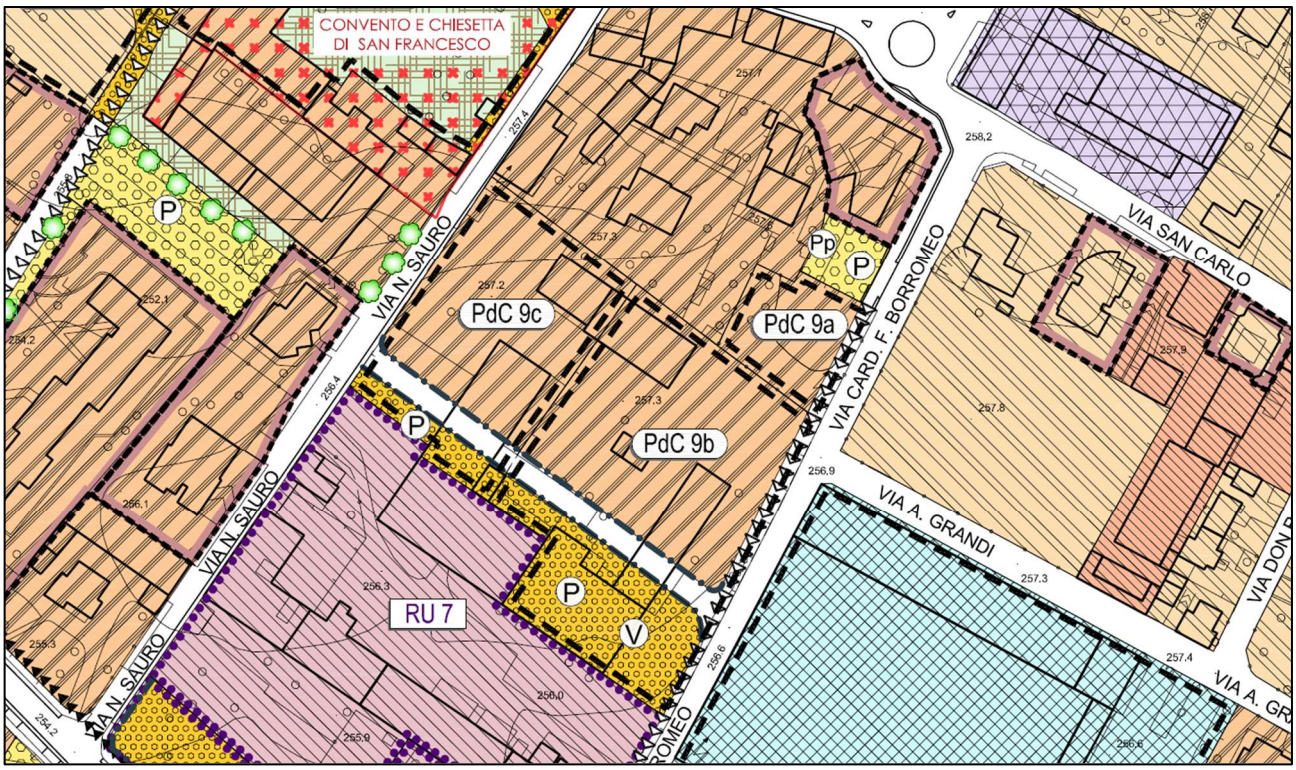
MARIANO COMENSE

PdC 9 a - PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO ex CPU3a

VIA NAZARIO SAURO - VIA CARD. F. BORROMEO



Stralcio tavola R6 Piano delle Regole - Classificazione - Elaborato Vigente



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

MARIANO COMENSE

PdC 9 b/c - PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO ex CPU3a

VIA NAZARIO SAURO - VIA CARD. F. BORROMEO

Descrizione dell'area e progetto urbanistico

Il comparto è costituito da un ambito territoriale denominato "CPU3a" in fase di attuazione a fronte della stipula della convenzione a rogito notaio Mimmo di Mariano Comense in data 09.07.2014 Rep. n° 1123 Racc. n° 891- Registrato all'agenzia delle entrate di como il 10.07.2014 al n° 7576 serie 1T e trascritto a Como il 14.07.2014 Reg. Part. 10474- reg. Gen 14972.
Si registra che è stata eseguita ed ultimata una parte delle opere pubbliche previste dalla convenzione, sono state monetizzate le aree standard relative ed è già stato predisposto il frazionamento funzionale alla cessione della ciclopedonale lungo ed è stato realizzato un edificio posto a nord del compendio
Nell'ambito del percorso partecipativo per la redazione del nuovo P.G.T. è stata formulata istanza preliminare da parte delle proprietà volta a ridefinire l'edificazione e la conseguente cessione e/o monetizzazione delle aree standard in relazione ad una parte della porzione del compendio ancora da attuare.
Si provvede ad esplicitare in apposita sezione dedicata le maggiorazioni previste dalla L.R.31/2014 e dalla L.R. 18/19, così come introdotte nella L.R. 12/2005 e s.m.i, in relazione al consumo di nuovo solo vergine.

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 : 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, Ic e parametri non altrimenti specificati : vedi ambito R1 N.T.A. PdR
- Distanze vedi art. 8 N.T.A. PdR

- **Prescrizioni Paesaggistiche:**
  L'ambito di intervento, in considerazione del contesto territoriale ove viene inserita la nuova edificazione, è classificato in classe di sensibilità paesistica 5, in attuazione delle modalità operative rese obbligatorie dal P.T.P. Regionale e relative all'individuazione delle classi di sensibilità paesistica dei luoghi, pertanto il progetto deve essere sottoposto ad Esame Paesistico, ai sensi della D.G.R. n° 7/II045 ed acquisire parere da parte della commissione paesaggio comunale.

Aree di uso pubblico o generale - Parcheggi Privati

Per gli interventi edilizi devono essere verificati gli spazi da destinarsi a parcheggio privato ai sensi della L. 122/89 e s.m.i. in misura di 1/10 del volume realizzato.
Il progetto dei servizi prevede la cessione, a titolo gratuito, di aree necessarie per la realizzazione della viabilità di collegamento tra via Cardinal F. Borromeo e via N. Sauro, la realizzazione degli spazi da destinare a parcheggio pubblico e verde e del tratto di ciclopedonale in corrispondenza del lotto lungo via Cardinal F. Borromeo.
In relazione alla dotazione di aree ed attrezzature di interesse pubblico e generale deve essere verificata la dotazione dovuta secondo le modalità di calcolo previste dalle norme tecniche di attuazione del piano delle regole.
Qualora il quantitativo di aree ed attrezzature pubbliche di interesse pubblico e generale indicato nella scheda normativa fosse inferiore a quanto dovuto la superficie dovrà essere integrata fino a raggiungere il quantitativo dovuto, secondo l'art. 28 N.T.A. PdR - PdS – Interventi Convenzionati, oppure l'eccedenza potrà essere oggetto di monetizzazione.

Oneri aggiuntivi per sistema aree verdi e consumo di nuovo suolo

Il soggetto attuatore dovrà inoltre versare al Comune gli oneri aggiuntivi derivanti dal consumo di nuovo suolo libero in attuazione dei disposti regolamentari di seguito indicati.

– in attuazione dell'art. 43, comma 2 - sexies, L.R. 12-05 e s.m.i., la quota pari al 20% del costo di costruzione per gli interventi che consumano suolo agricolo nello stato di fatto compresi nel tessuto urbano consolidato.

Opere Pubbliche ed oneri concessori- modalità progettuali e contrattuali

L'operatore, a scomputo degli oneri concessori, dovrà realizzare le opere pubbliche così come sopra descritte. Le suddette opere pubbliche dovranno essere comunque realizzate anche se l'importo degli oneri dovuti al comune è inferiore rispetto al computo metrico delle stesse. Qualora dal computo metrico delle opere pubbliche si evinca che gli importi sono inferiori rispetto alle somme dovute al comune, quest'ultimo individuerà ulteriori interventi, sino al raggiungimento di un importo superiore; le opere aggiuntive saranno meglio identificate nell'ambito della convenzione urbanistica, oppure verrà previsto un conguaglio economico.
Le modalità di esecuzione delle opere pubbliche saranno meglio definite nella convenzione urbanistica che andrà a sostituire integralmente la convenzione in essere.

Modalità di intervento: Permesso di Costruire Convenzionato (art. 28 bis D.p.r. n° 380/2001 e s.m.i.)

Gli interventi potranno essere eseguiti anche per lotti funzionali di attuazione a fronte di un planivolumetrico generale

Regime vincolistico

- Vincoli ambientali – tecnologici: interno al centro abitato, interno al centro edificato, ricompreso in area a rischio archeologico per passati ritrovamenti, in fascia di rispetto osservatorio astronomico Brera di Merate
- Classe di fattibilità geologica: Classe 2
- Classe studio acustico: classe II – Aree prevalentemente residenziali

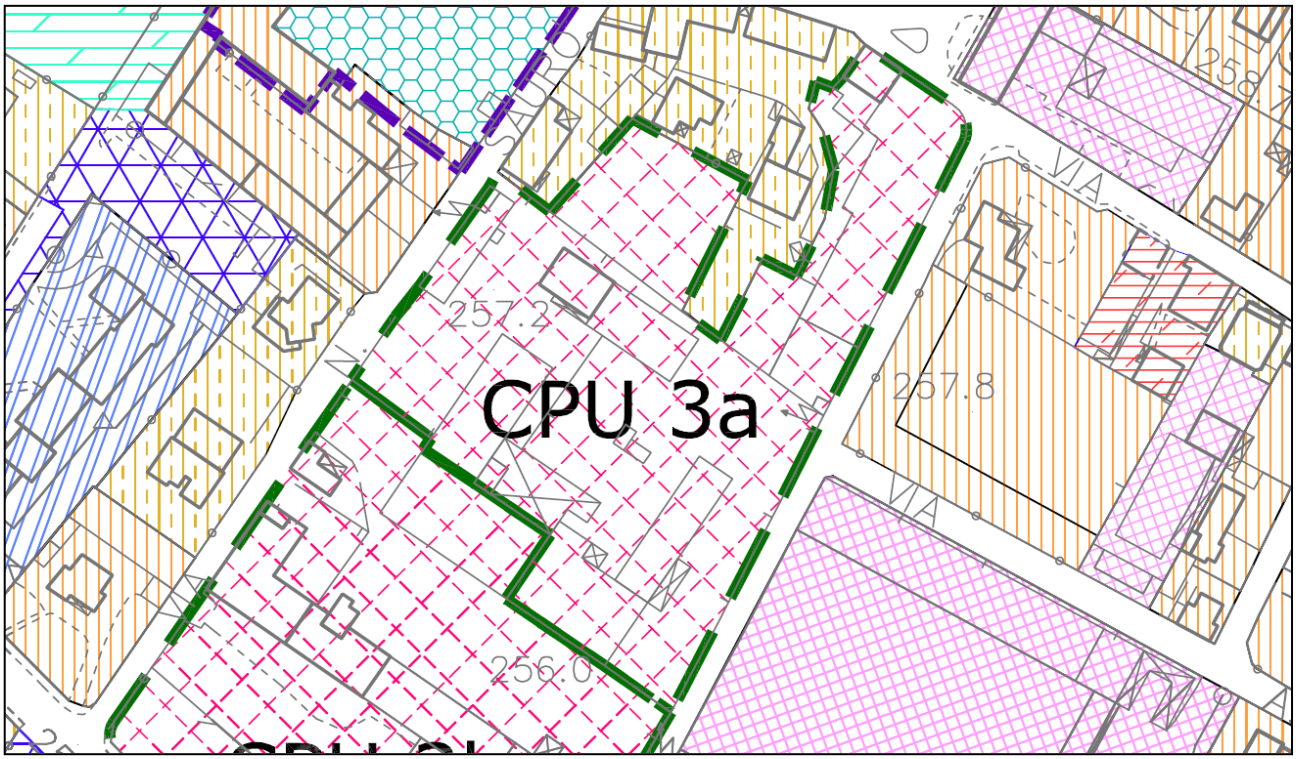
ASSOGGETTABILITA' VAS

Ai sensi della L.R. 4/2012 modificativa della L.R. 12/2005 e s.m.i. il permesso di costruire convenzionato non è sottoposto ad assoggettabilità della VAS

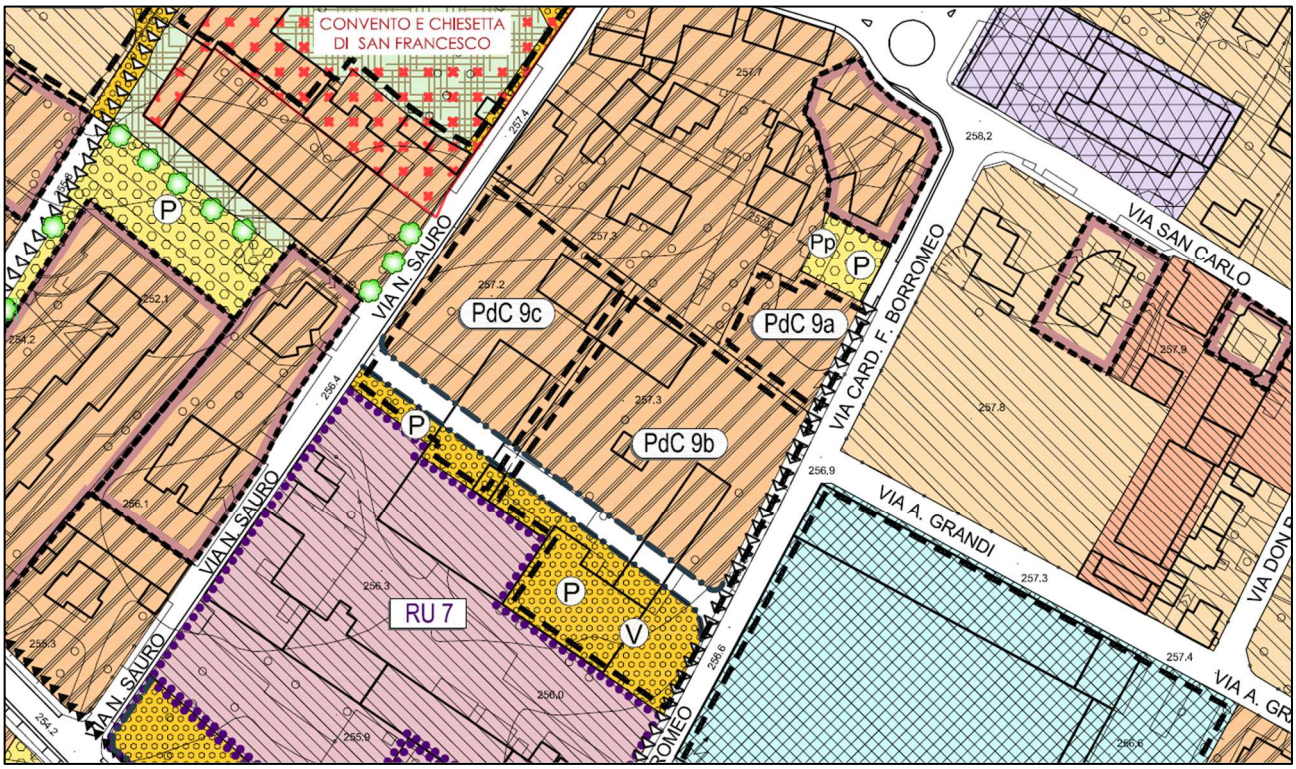
MARIANO COMENSE

PdC 9 b/c - PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO ex CPU3a

VIA NAZARIO SAURO - VIA CARD. F. BORROMEO



Stralcio tavola R6 Piano delle Regole - Classificazione - Elaborato Vigente



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

MARIANO COMENSE

PdC 10 - PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO

VIA DEI VIVAI - VIA G. SONGIA

Descrizione dell'area e progetto urbanistico

Il comparto è costituito da un lotto edificato che rileva la presenza di un edificio industriale con attività insediate.
Il vigente piano del governo del territorio ha registrato la situazione delle aree al momento della redazione della pianificazione urbanistica, ossia la vigenza di un piano attuativo in fase di attuazione ove si prevedeva la cessione di aree da destinare a standard con destinazione parcheggio e verde lungo via dei Vivai.
Nel corso della vigenza del P.G.T. non si è dato corso all'esecuzione degli interventi in attuazione della convenzione sottoscritta.
Il Nuovo Piano del Governo del Territorio prevede per il compendio la destinazione d'uso industriale/ artigianale e mantiene la previsione di cessione e realizzazione di aree da destinare a parcheggio e verde lungo via dei Vivai, poiché necessari e funzionali stante le esigenze derivanti dalla presenza della vicina stazione ferroviaria, servizio che risulta carente di parcheggi in relazione al bacino d'utenza di interesse sovraccomunale. Si prevede altresì il completamento del percorso ciclopedonale lungo via dei Vivai.
Si provvede ad esplicitare in apposita sezione dedicata le maggiorazioni previste dalla L.R.31/2014 e dalla L.R. 18/19, così come introdotte nella L.R. 12/2005 e s.m.i, in relazione alle aree verdi ed al consumo di nuovo solo vergine.

Parametri edilizio – urbanistici

- Superficie territoriale 11.115,00 mq.
- Superficie fondiaria 7.245,00 mq.
- Area a standard (P e V) 3.870,00 mq
- Indice di sfruttamento: 1,00 mq./mq.
- Altezza: max 12 metri
  Sono ammissibili, per gli elementi tecnologici, altezze superiori previa dimostrazione della loro quota funzionale e della dimostrata compatibilità ambientale.

- Rapporto di copertura: 60%
- Area drenante: 10%
- Destinazioni : vedi ambito I- Industriale N.T.A. PdR
- Distanze vedi art. 8 N.T.A. PdR

- **Prescrizioni Paesaggistiche:**
  L'ambito di intervento, in considerazione del contesto territoriale ove viene inserita la nuova edificazione, è classificato in classe di sensibilità paesistica 5, in attuazione delle modalità operative rese obbligatorie dal P.T.P. Regionale e relative all'individuazione delle classi di sensibilità paesistica dei luoghi, pertanto il progetto deve essere sottoposto ad Esame Paesistico, ai sensi della D.G.R. n° 7/II045 ed acquisire parere da parte della commissione paesaggio comunale. Dovrà essere prevista la realizzazione di una barriera a verde nella porzione sud del lotto verso i contesti agricoli di valore paesaggistico.

DISPOSTO NORMATIVO PUNTUALE

L'area che non sarà oggetto di cessione, al fine di preservare l'accesso al compendio da via dei Vivai, dovrà essere ricollocata esternamente al comparto, come da indicazione fornita dall'Amministrazione Comunale

Prescrizioni approfondimenti di settore :
Approfondimento geologico: deve essere redatta apposita relazione geologica di approfondimento in relazione agli interventi edilizi previsti.
Approfondimento acustico: deve essere redatta valutazione previsionale di impatto acustico (VPIA)

Aree di uso pubblico o generale - Parcheggi Privati
Per gli interventi edilizi devono essere verificati gli spazi da destinarsi a parcheggio privato ai sensi della L. 122/89 e s.m.i. in misura di 1/10 del volume realizzato.
Il progetto dei servizi prevede la cessione, a titolo gratuito, di aree necessarie e la realizzazione degli spazi da destinare a parcheggio pubblico e verde e del tratto di ciclopedonale lungo via dei Vivai.
In relazione alla dotazione di aree ed attrezzature di interesse pubblico e generale deve essere verificata la dotazione dovuta secondo le modalità di calcolo previste dalle norme tecniche di attuazione del piano delle regole, all'interno delle quali deve essere individuata la dotazione di parcheggi privati esterni alla recinzione.
In ogni caso rispetto alle suddette verifiche deve essere garantito il quantitativo superiore.
Qualora il quantitativo di aree ed attrezzature pubbliche di interesse pubblico e generale indicato nella scheda normativa fosse inferiore a quanto dovuto la superficie dovrà essere integrata fino a raggiungere il quantitativo dovuto, oppure l'eccedenza potrà essere oggetto di monetizzazione.

Oneri aggiuntivi per sistema aree verdi e consumo di nuovo suolo

Il soggetto attuatore dovrà inoltre versare al Comune gli oneri aggiuntivi derivanti dal consumo di nuovo suolo libero in attuazione dei disposti regolamentari di seguito indicati.

- in attuazione dell'art. 43, comma 2 bis, L.R. 12-05 e s.m.i., la quota pari al 5% del contributo concessorio da destinare obbligatoriamente a interventi forestali a rilevanza ecologica e di incremento di naturalità.
- in attuazione dell'art. 43, comma 2 - sexies, L.R. 12-05 e s.m.i., la quota pari al 20% del costo di costruzione per gli interventi che consumano suolo agricolo nello stato di fatto compresi nel tessuto urbano consolidato.

Opere di urbanizzazione – cessione di aree

L'operatore, a scomputo degli oneri concessori, dovrà realizzare le opere pubbliche così come sopra descritte. Le suddette opere pubbliche dovranno essere comunque realizzate anche se l'importo degli oneri dovuti al comune è inferiore rispetto al computo metrico delle stesse. Qualora dal computo metrico delle opere pubbliche si evinca che gli importi sono inferiori rispetto alle somme dovute al comune, quest'ultimo individuerà ulteriori interventi, sino al raggiungimento di un importo superiore; le opere aggiuntive saranno meglio identificate nell'ambito della convenzione urbanistica, oppure verrà previsto un conguaglio economico.
Le modalità di esecuzione delle opere pubbliche saranno meglio definite nella convenzione urbanistica.

Modalità di intervento: Permesso di Costruire Convenzionato (art. 28 bis D.p.r. n° 380/2001 e s.m.i.)

Regime vincolistico

- Vincoli ambientali – tecnologici: interno al centro abitato, esterno al centro edificato, in minor parte interessato dalla fascia di rispetto della linea ferroviaria, in fascia di rispetto osservatorio astronomico Brera di Merate
- Classe di fattibilità geologica: Classe 3
- Classe studio acustico: classe III – Aree di tipo misto

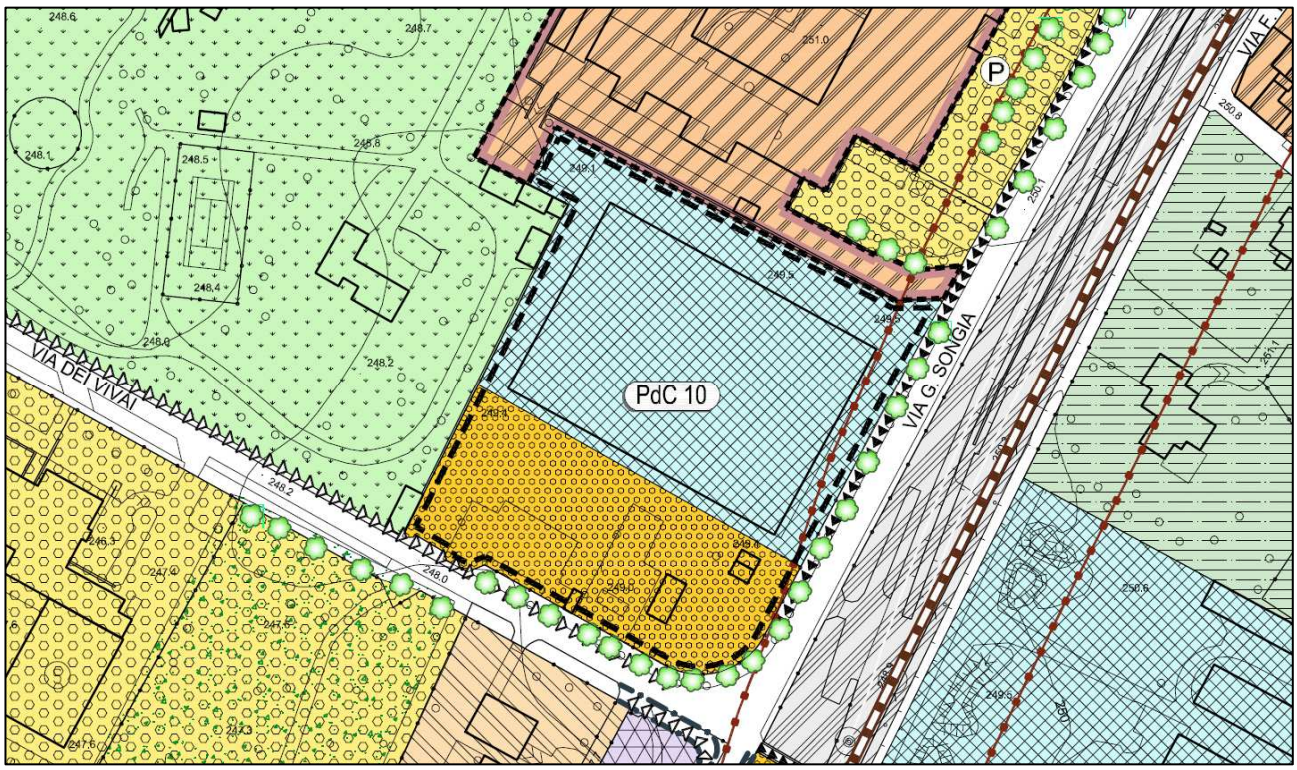
ASSOGGETTABILITA' VAS
Ai sensi della L.R. 4/2012 modificativa della L.R. 12/2005 e s.m.i. il permesso di costruire convenzionato non è sottoposto ad assoggettabilità della VAS

MARIANO COMENSE

PdC 10 - PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO

VIA DEI VIVAI - VIA G. SONGIA

Stralcio tavola R6 Piano delle Regole - Classificazione - Elaborato Vigente



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

MARIANO COMENSE

PdC 12 - PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO

VIA RUTSCHI - VIA TIZIANO - ex PL 5

Descrizione dell'area e progetto urbanistico

Il comparto è costituito da un lotto libero prativo ubicato all'interno del tessuto urbano consolidato ubicato tra le vie Rutschi- via Tiziano e via Brenna, e lungo quest'ultima vi sono gli spazi pubblici destinati a parcheggio.
Il vigente piano del governo del territorio ha registrato la situazione delle aree al momento della redazione della pianificazione urbanistica, ossia la vigenza di un piano attuativo in fase di attuazione con destinazione residenziale.
L'area è urbanizzata e le opere pubbliche sono state realizzate in attuazione della convenzione urbanistica sottoscritta, mentre non hanno trovato esecuzione gli interventi edificatori privati.
Il Nuovo Piano del Governo del Territorio prevede pertanto che l'edificazione dei lotti avvenga con titolo convenzionato e mantiene l'individuazione delle aree standard, le quali, in sede di concertazione potranno in parte essere oggetto di monetizzazione.
Si provvede ad esplicitare in apposita sezione dedicata le maggiorazioni previste dalla L.R.31/2014 e dalla L.R. 18/19, così come introdotte nella L.R. 12/2005 e s.m.i, in relazione alle aree verdi ed al consumo di nuovo solo vergine.

Parametri edilizio – urbanistici

- Superficie territoriale — 8.540,00 mq.
- Area a standard (P e V) minimo da localizzare — 2.049,48 mq.
- Superficie fondiaria — 6.490,52 mq.
- Funzioni principali e funzioni integrative
  Indice territoriale — It = 1,00 mc./mq.
  Accessori
  Indice fondiario — If = 1,20 mc./mq.
- Volumetria — 8.540,00 mc
- Altezza massima — 9,00 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
- **Norma transitoria:**

  Il soggetto attuatore ha titolo di dar attuazione a quanto previsto dall'atto pubblico di asservimento urbanistico a rogito del Segretario Generale dott. Giuseppe Criserà sottoscritta in data 10.12.2001 Rep. n° 6397 Registrato a Cantù il 18.12.2001 al n° 3907 serie 1

- **Prescrizioni Paesaggistiche:**

  L'ambito di intervento, in considerazione del contesto territoriale ove viene inserita la nuova edificazione, è classificato in classe di sensibilità paesistica 5, in attuazione delle modalità operative rese obbligatorie dal P.T.P. Regionale e relative all'individuazione delle classi di sensibilità paesistica dei luoghi, pertanto il progetto deve essere sottoposto ad Esame Paesistico, ai sensi della D.G.R. n° 7/II045 ed acquisire parere da parte della commissione paesaggio comunale.

Aree di uso pubblico o generale - Parcheggi Privati

Per gli interventi edilizi devono essere verificati gli spazi da destinarsi a parcheggio privato ai sensi della L. 122/89 e s.m.i. in misura di 1/10 del volume realizzato.
Il progetto dei servizi prevede la cessione delle aree standard poste tra via Tiziano e via Rutschi.
Nella fase di concertazione del PdC convenzionato una parte delle aree da cedere quale standard potrà essere oggetto di monetizzazione secondo quando definito dall'Amministrazione Comunale.
In relazione alla dotazione di aree ed attrezzature di interesse pubblico e generale deve essere verificata la dotazione dovuta secondo le modalità di calcolo previste dalle norme tecniche di attuazione del piano delle regole.
Qualora il quantitativo di aree ed attrezzature pubbliche di interesse pubblico e generale indicato nella scheda normativa fosse inferiore a quanto dovuto la superficie dovrà essere integrata fino a raggiungere il quantitativo dovuto, secondo l'art. 28 N.T.A. PdR - PdS – Interventi Convenzionati, oppure l'eccedenza potrà essere oggetto di monetizzazione.
Le aree ed attrezzature di uso pubblico e generale potranno essere meglio ridistribuite nell'ambito del lotto in sede di redazione del piano attuativo.

Oneri aggiuntivi per sistema aree verdi e consumo di nuovo suolo

Il soggetto attuatore dovrà inoltre versare al Comune gli oneri aggiuntivi derivanti dal consumo di nuovo suolo libero in attuazione dei disposti regolamentari di seguito indicati.

– in attuazione dell'art. 43, comma 2 - sexies, L.R. 12-05 e s.m.i., la quota pari al 20% del costo di costruzione per gli interventi che consumano suolo agricolo nello stato di fatto compresi nel tessuto urbano consolidato.

Opere di urbanizzazione – cessione di aree

L'Amministrazione Comunale si riserva, nella fase di predisposizione della convenzione urbanistica, qualora si rilevi un interesse pubblico rispetto al progetto urbanistico, di concertare la realizzazione di opere pubbliche a scomputo degli oneri concessori. Quanto sopra non determina variante urbanistica.
Nel caso di applicazione dei disposti di cui alla presente scheda normativa la nuova convenzione urbanistica sottoscritta andrà a sostituire in via definitiva quanto previsto dall'atto di impegno urbanistico vigente.

Modalità di intervento: Permesso di Costruire Convenzionato (art. 28 bis D.p.r. n° 380/2001 e s.m.i.)

Gli interventi potranno essere eseguiti anche per lotti di attuazione funzionali a fronte della presentazione di un planivolumetrico urbanistico unitario che coinvolga l'intero compendio.

Regime vincolistico

- Vincoli ambientali – tecnologici: interno al centro abitato, esterno al centro edificato, in fascia di rispetto osservatorio astronomico Brera di Merate
- Classe di fattibilità geologica: Classe 3
- Classe studio acustico: classe II – Aree prevalentemente residenziali

ASSOGGETTABILITA' VAS

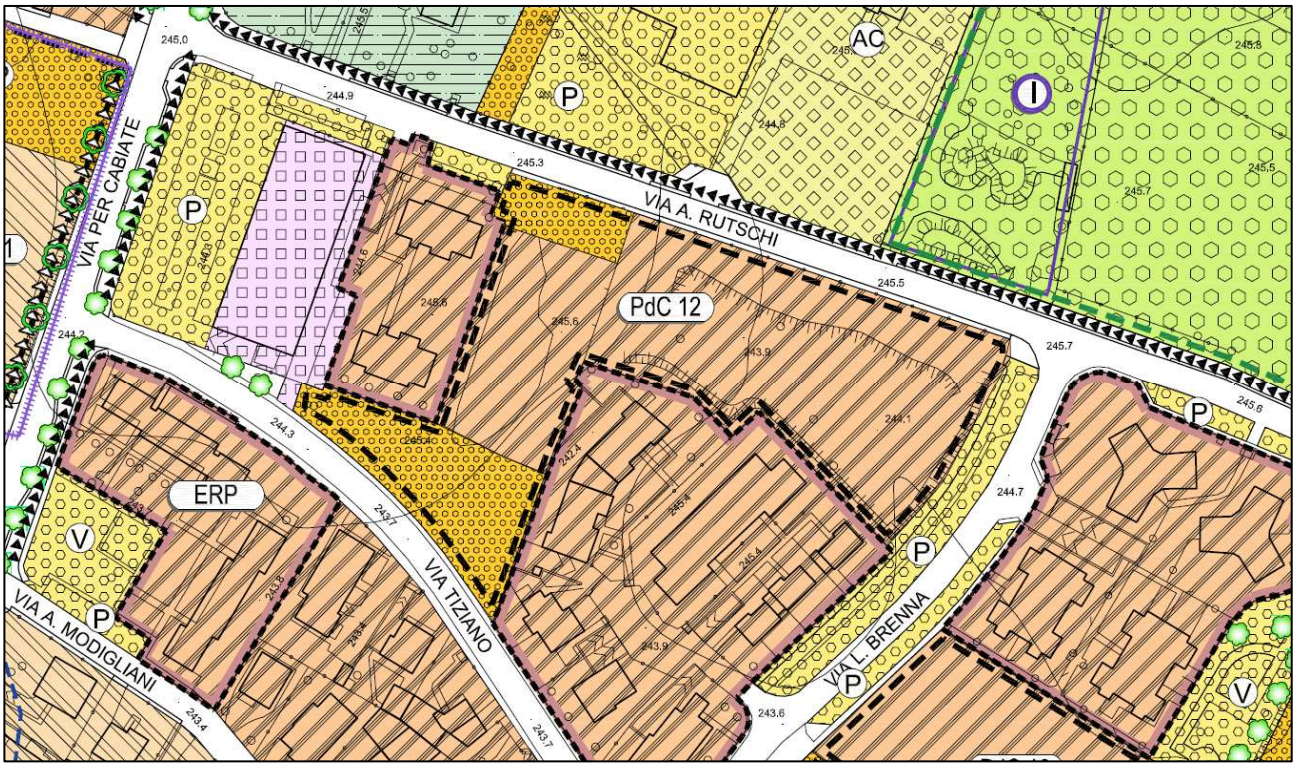
Ai sensi della L.R. 4/2012 modificativa della L.R. 12/2005 e s.m.i. il permesso di costruire convenzionato non è sottoposto ad assoggettabilità della VAS

MARIANO COMENSE

PdC 12 - PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO

VIA RUTSCHI - VIA TIZIANO - ex PL 5

Stralcio tavola R6 Piano delle Regole - Classificazione - Elaborato Vigente



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

MARIANO COMENSE

PdC 13 - PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO

VIA BRENNA

Descrizione dell'area e progetto urbanistico

Il comparto è costituito da un lotto libero prativo ubicato all'interno del tessuto urbano consolidato ubicato lungo via Rutschi ove vi sono gli spazi pubblici destinati a parcheggio.
Il vigente piano del governo del territorio ha registrato la situazione delle aree al momento della redazione della pianificazione urbanistica, ossia la vigenza di un piano attuativo in fase di attuazione con destinazione residenziale.
L'area è urbanizzata e le opere pubbliche sono state realizzate in attuazione della convenzione urbanistica sottoscritta, mentre non hanno trovato esecuzione gli interventi edificatori privati.
Il Nuovo Piano del Governo del Territorio prevede l'attuazione degli interventi con permesso di costruire convenzionato e la cessione e realizzazione degli spazi da destinare a parcheggio e verde.
Si provvede ad esplicitare in apposita sezione dedicata le maggiorazioni previste dalla L.R.31/2014 e dalla L.R. 18/19, così come introdotte nella L.R. 12/2005 e s.m.i, in relazione alle aree verdi ed al consumo di nuovo solo vergine.

Parametri edilizio – urbanistici

- Superficie territoriale 4.805,00 mq.
- Superficie fondiaria 3.455,00 mq.
- Area a standard (P e V) minimo da localizzare 1.360,00 mq
- Standard dovuto vedi art. 28 N.T.A. PdR - PdS – Interventi Convenzionati
- Funzioni principali e funzioni integrative
  Indice territoriale It = 1,50 mc./mq.
  Accessori
  Indice fondiario If = 1,20 mc./mq.
- Volumetria 7.207,50 mc
- Altezza massima 15,00 m.
- Piani fuori terra n° 4
- Rapporto di copertura 45%
- Verde drenante 20%
- Destinazioni: vedi ambito R1 N.T.A. PdR
- Distanze vedi art. 8 N.T.A. PdR

- **Norma transitoria:**
  Il soggetto attuatore ha titolo di dar attuazione a quanto previsto nella convenzione urbanistica per l'attuazione del piano di lottizzazione n° 6 "Via Rutschi- via Tiziano" 1^ stralcio a rogito del Segretario Generale Dott. Giuseppe Criserà sottoscritto in data 21.01.2000 Rep. n° 5923 Registrato a Cantù il 27.01.2000 al n° 250, sino alla validità della medesima.

- **Prescrizioni Paesaggistiche:**
  L'ambito di intervento, in considerazione del contesto territoriale ove viene inserita la nuova edificazione, è classificato in classe di sensibilità paesistica 5, in attuazione delle modalità operative rese obbligatorie dal P.T.P. Regionale e relative all'individuazione delle classi di sensibilità paesistica dei luoghi, pertanto il progetto deve essere sottoposto ad Esame Paesistico, ai sensi della D.G.R. n° 7/II045 ed acquisire parere da parte della commissione paesaggio comunale.

Aree di uso pubblico o generale - Parcheggi Privati

Per gli interventi edilizi devono essere verificati gli spazi da destinarsi a parcheggio privato ai sensi della L. 122/89 e s.m.i. in misura di 1/10 del volume realizzato.
Il progetto dei servizi prevede la cessione, a titolo gratuito, di aree necessarie e la realizzazione degli spazi da destinare a parcheggio pubblico e verde.
In relazione alla dotazione di aree ed attrezzature di interesse pubblico e generale deve essere verificata la dotazione dovuta secondo le modalità di calcolo previste dalle norme tecniche di attuazione del piano delle regole.
Qualora il quantitativo di aree ed attrezzature pubbliche di interesse pubblico e generale indicato nella scheda normativa fosse inferiore a quanto dovuto la superficie dovrà essere integrata fino a raggiungere il quantitativo dovuto, secondo l'art. 28 N.T.A. PdR - PdS – Interventi Convenzionati, oppure l'eccedenza potrà essere oggetto di monetizzazione.

Oneri aggiuntivi per sistema aree verdi e consumo di nuovo suolo

Il soggetto attuatore dovrà inoltre versare al Comune gli oneri aggiuntivi derivanti dal consumo di nuovo suolo libero in attuazione dei disposti regolamentari di seguito indicati.

– in attuazione dell'art. 43, comma 2 - sexies, L.R. 12-05 e s.m.i., la quota pari al 20% del costo di costruzione per gli interventi che consumano suolo agricolo nello stato di fatto compresi nel tessuto urbano consolidato.

Opere Pubbliche ed oneri concessori- modalità progettuali e contrattuali

L'operatore, a scomputo degli oneri concessori, dovrà realizzare le opere pubbliche così come sopra descritte. Le suddette opere pubbliche dovranno essere comunque realizzate anche se l'importo degli oneri dovuti al comune è inferiore rispetto al computo metrico delle stesse. Qualora dal computo metrico delle opere pubbliche si evinca che gli importi sono inferiori rispetto alle somme dovute al comune, quest'ultimo individuerà ulteriori interventi, sino al raggiungimento di un importo superiore; le opere aggiuntive saranno meglio identificate nell'ambito della convenzione urbanistica, oppure verrà previsto un conguaglio economico. Le modalità di esecuzione delle opere pubbliche saranno meglio definite nella convenzione urbanistica. Nel caso di applicazione dei disposti di cui alla presente scheda normativa la nuova convenzione urbanistica sottoscritta andrà a sostituire in via definitiva quanto previsto dall'atto di impegno urbanistico vigente.
A fronte della definizione del progetto urbanistico attuativo l'Amministrazione Comunale ha facoltà di meglio definire la localizzazione delle aree ed attrezzature di interesse pubblico e generale, senza che ciò costituisca variante urbanistica.

Modalità di intervento: Permesso di Costruire Convenzionato
(art. 28 bis D.p.r. n° 380/2001 e s.m.i.)

Gli interventi potranno essere eseguiti anche per lotti di attuazione funzionali a fronte della presentazione di un planivolumetrico urbanistico unitario che coinvolga l'intero compendio.

Regime vincolistico

- Vincoli ambientali – tecnologici: interno al centro abitato, esterno al centro edificato, in fascia di rispetto osservatorio astronomico Brera di Merate
- Classe di fattibilità geologica: Classe 3
- Classe studio acustico: classe II – Aree prevalentemente residenziali

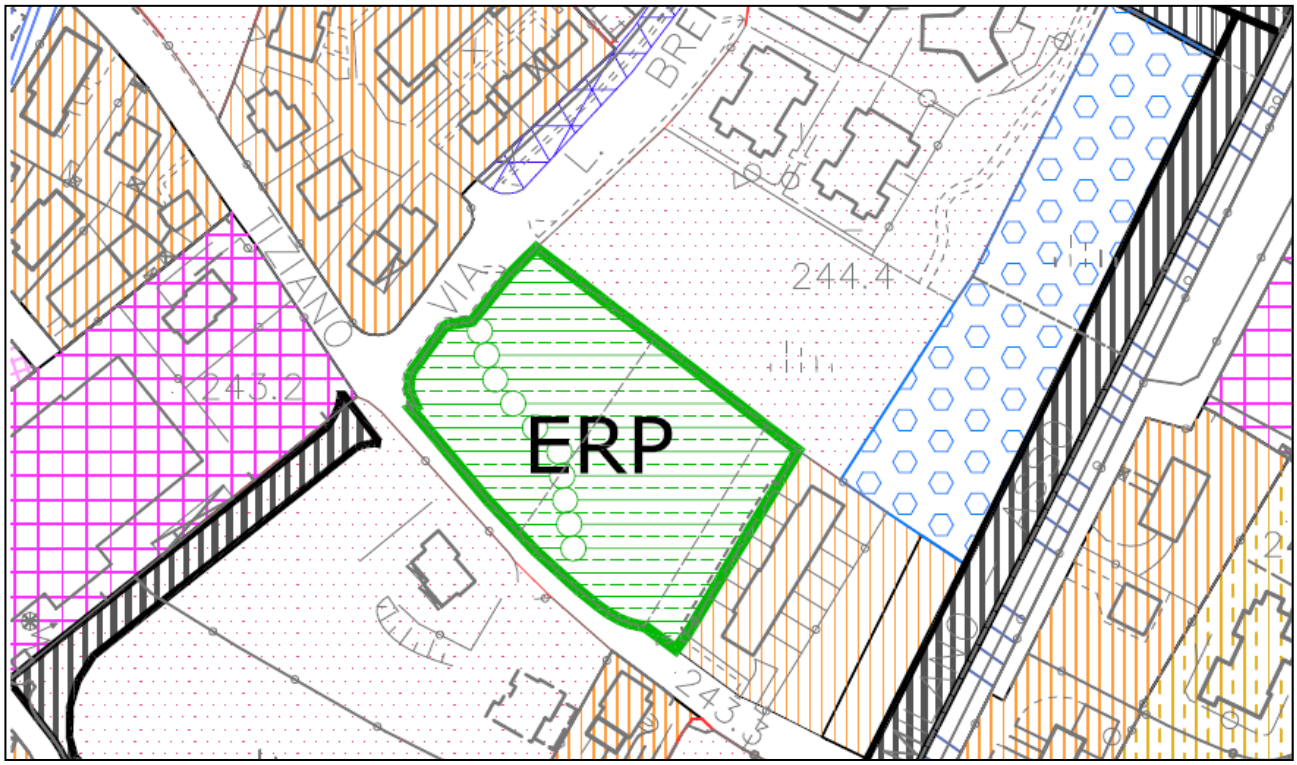
ASSOGGETTABILITA' VAS

Ai sensi della L.R. 4/2012 modificativa della L.R. 12/2005 e s.m.i. il permesso di costruire convenzionato non è sottoposto ad assoggettabilità della VAS

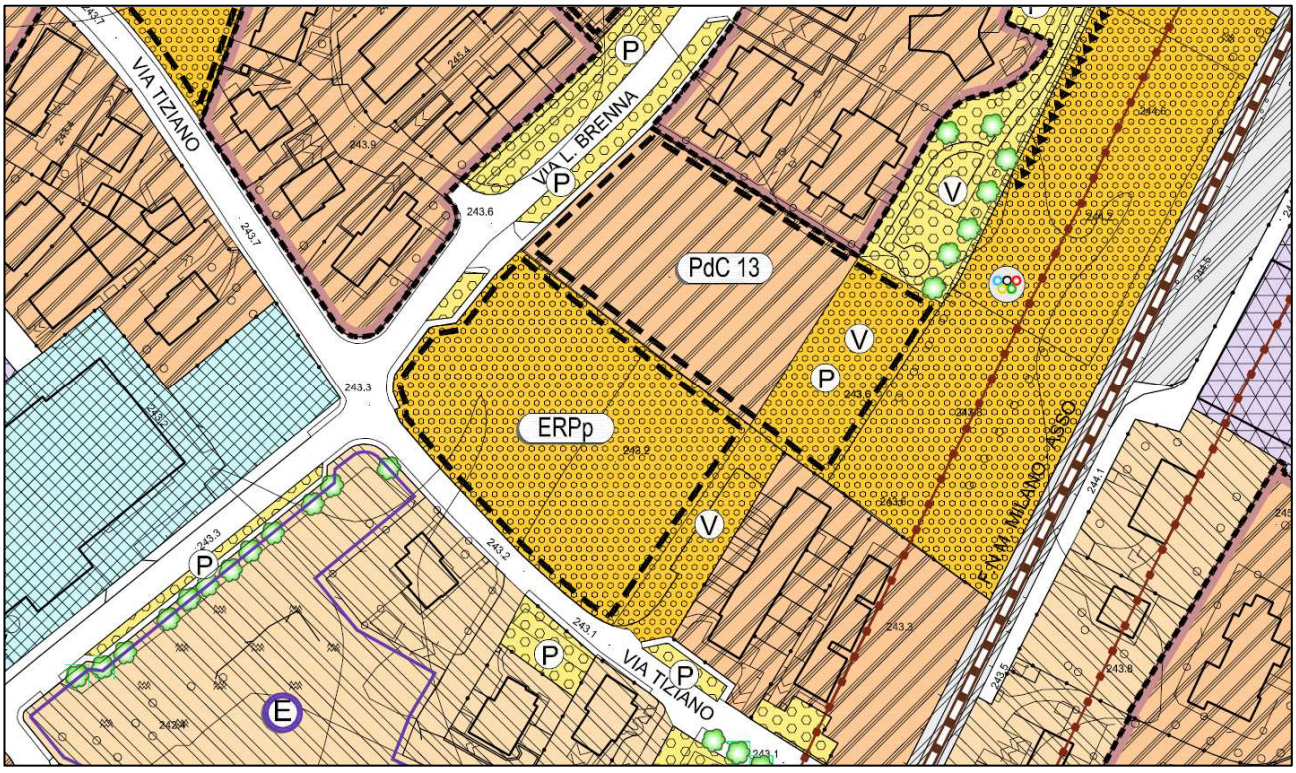
MARIANO COMENSE

PdC 13 - PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO

VIA BRENNA



Stralcio tavola R6 Piano delle Regole - Classificazione - Elaborato Vigente



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

MARIANO COMENSE

PdC 14 - PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO

VIA SAN FRANCESCO

Descrizione dell'area e progetto urbanistico

Il comparto è costituito da un lotto libero prativo ubicato all'interno del tessuto urbano consolidato ubicato lungo via San Francesco.
Il vigente piano del governo del territorio classifica l'ambito territoriale in area standard.
Il Nuovo Piano del Governo del Territorio prevede l'attuazione degli interventi con permesso di costruire convenzionato e la cessione e realizzazione degli spazi posti in prossimità della Chiesa da destinare in parte a parcheggio ed in parte a verde al fine di preservare l'identità dell'edificio religioso, nonchè le aree in corrispondenza del lotto per il collegamento ciclabile tra via San Francesco e via Isonzo. L'accesso al compendio dovrà avvenire da sud attraverso la prosecuzione di via Isonzo.
Si provvede ad esplicitare in apposita sezione dedicata le maggiorazioni previste dalla L.R.31/2014 e dalla L.R. 18/19, così come introdotte nella L.R. 12/2005 e s.m.i, in relazione alle aree verdi ed al consumo di nuovo solo vergine.

Parametri edilizio – urbanistici

- Superficie territoriale 2.097,00 mq.
- Superficie fondiaria 1.398,00 mq.
- Area a standard – minima localizzata 699,00 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 2.735,00 mc
- Altezza massima 9,00 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

- **Prescrizioni Paesaggistiche:**
  L'ambito di intervento, in considerazione del contesto territoriale ove viene inserita la nuova edificazione, è classificato in classe di sensibilità paesistica 5, in attuazione delle modalità operative rese obbligatorie dal P.T.P. Regionale e relative all'individuazione delle classi di sensibilità paesistica dei luoghi, pertanto il progetto deve essere sottoposto ad Esame Paesistico, ai sensi della D.G.R. n° 7/II045 ed acquisire parere da parte della commissione paesaggio comunale.

Aree di uso pubblico o generale - Parcheggi Privati

Per gli interventi edilizi devono essere verificati gli spazi da destinarsi a parcheggio privato ai sensi della L. 122/89 e s.m.i. in misura di 1/10 del volume realizzato.
Il progetto dei servizi prevede la cessione, a titolo gratuito, di aree necessarie e la realizzazione degli spazi da destinare a parcheggio pubblico e verde e per il percorso ciclopedonale.
In relazione alla dotazione di aree ed attrezzature di interesse pubblico e generale deve essere verificata la dotazione dovuta secondo le modalità di calcolo previste dalle norme tecniche di attuazione del piano delle regole.
Qualora il quantitativo di aree ed attrezzature pubbliche di interesse pubblico e generale indicato nella scheda normativa fosse inferiore a quanto dovuto la superficie dovrà essere integrata fino a raggiungere il quantitativo dovuto, secondo l'art. 28 N.T.A. PdR - PdS – Interventi Convenzionati, oppure l'eccedenza potrà essere oggetto di monetizzazione.

Oneri aggiuntivi per sistema aree verdi e consumo di nuovo suolo

Il soggetto attuatore dovrà inoltre versare al Comune gli oneri aggiuntivi derivanti dal consumo di nuovo suolo libero in attuazione dei disposti regolamentari di seguito indicati.

– in attuazione dell'art. 43, comma 2 - sexies, L.R. 12-05 e s.m.i., la quota pari al 20% del costo di costruzione per gli interventi che consumano suolo agricolo nello stato di fatto compresi nel tessuto urbano consolidato.

Opere Pubbliche ed oneri concessori- modalità progettuali e contrattuali

L'operatore, a scomputo degli oneri concessori, dovrà realizzare le opere pubbliche così come sopra descritte. Le suddette opere pubbliche dovranno essere comunque realizzate anche se l'importo degli oneri dovuti al comune è inferiore rispetto al computo metrico delle stesse. Qualora dal computo metrico delle opere pubbliche si evinca che gli importi sono inferiori rispetto alle somme dovute al comune, quest'ultimo individuerà ulteriori interventi, sino al raggiungimento di un importo superiore; le opere aggiuntive saranno meglio identificate nell'ambito della convenzione urbanistica, oppure verrà previsto un conguaglio economico. Le modalità di esecuzione delle opere pubbliche saranno meglio definite nella convenzione urbanistica.
A fronte della definizione del progetto urbanistico attuativo l'Amministrazione Comunale ha facoltà di meglio definire la localizzazione delle aree ed attrezzature di interesse pubblico e generale, senza che ciò costituisca variante urbanistica.

Modalità di intervento: Permesso di Costruire Convenzionato (art. 28 bis D.p.r. n° 380/2001 e s.m.i.)

Regime vincolistico

- Vincoli ambientali – tecnologici: interno al centro abitato, esterno al centro edificato, ricompreso in area a rischio archeologico per passati ritrovamenti, in fascia di rispetto osservatorio astronomico Brera di Merate
- Classe di fattibilità geologica: Classe 2, minima parte Classe 3
- Classe studio acustico: classe II – Aree prevalentemente residenziali

ASSOGGETTABILITA' VAS

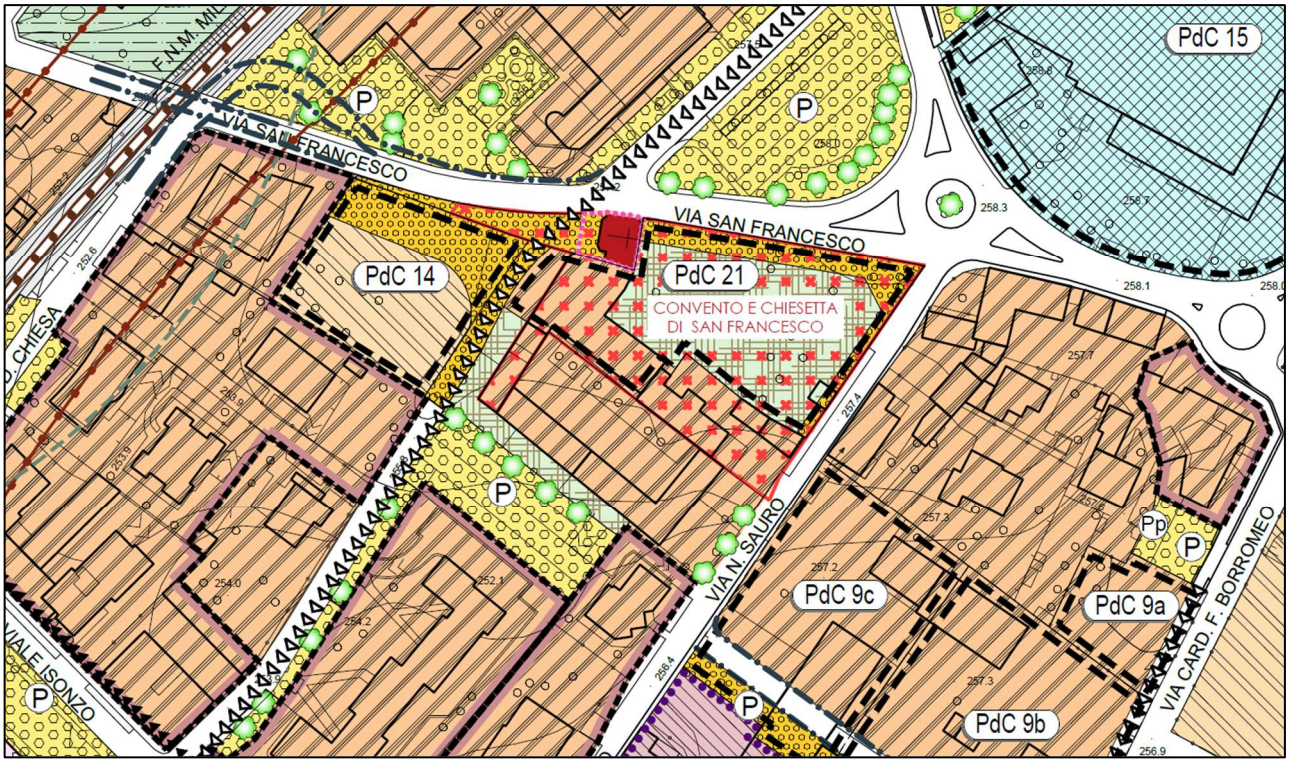
Ai sensi della L.R. 4/2012 modificativa della L.R. 12/2005 e s.m.i. il permesso di costruire convenzionato non è sottoposto ad assoggettabilità della VAS

MARIANO COMENSE

PdC 14 - PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO

VIA SAN FRANCESCO

Stralcio tavola R6 Piano delle Regole - Classificazione - Elaborato Vigente



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

MARIANO COMENSE

PdC 15 - PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO

VIA SAN FRANCESCO

Descrizione dell'area e progetto urbanistico

Il comparto è costituito da un lotto edificato che rileva la presenza di un insediamento industriale.
Il vigente piano del governo del territorio ha classificato l'area in ambito industriale.
Il Nuovo Piano del Governo del Territorio riconosce la presenza dell'attività industriale esistente e consente il permanere della funzione industriale, prevendo anche la possibilità di effettuare degli adeguamenti funzionali per il proseguo dell'attività.
In considerazione dell'ubicazione strategica del compendio, posto in un ambito centrale della città, attraverso una scheda normativa di dettaglio si vuole preservare la funzione industriale, escludendo l'insediamento di attività che possano definire delle problematiche di transito veicolare e, nel contempo, al momento della dismissione della destinazione d'uso industriale, governare le trasformazione del costruito esistente con particolare riguardo verso gli spazi pubblici e le opere pubbliche, in relazione alle esigenze del progetto del piano dei servizi.

Parametri edilizio – urbanistici

- Superficie territoriale 10.230,00 mq.
- Superficie fondiaria 10.230,00 mq.
- Indice di sfruttamento: esistente
- Altezza: esistente
  Sono ammissibili, per gli elementi tecnologici, altezze superiori previa dimostrazione della loro quota funzionale e della dimostrata compatibilità ambientale.
- Rapporto di copertura: esistente
- Area drenante: esistente
- Destinazioni : vedi ambito I- Industriale N.T.A. PdR
  con le seguenti precisazioni è ammessa la sola residenza del custode e non è consentita la logistica.
- Distanze vedi art. 8 N.T.A. PdR
- **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.
- **Prescrizioni Paesaggistiche:**
  L'ambito di intervento, in considerazione del contesto territoriale ove viene inserita la nuova edificazione, è classificato in classe di sensibilità paesistica 5, in attuazione delle modalità operative rese obbligatorie dal P.T.P. Regionale e relative all'individuazione delle classi di sensibilità paesistica dei luoghi, pertanto il progetto deve essere sottoposto ad Esame Paesistico, ai sensi della D.G.R. n° 7/II045 ed acquisire parere da parte della commissione paesaggio comunale.

Prescrizioni approfondimenti di settore :
Approfondimento geologico: deve essere redatta apposita relazione geologica di approfondimento in relazione agli interventi edilizi previsti.
Approfondimento acustico: deve essere redatta valutazione previsionale di impatto acustico (VPIA)

Aree di uso pubblico o generale - Parcheggi Privati
Per gli interventi edilizi devono essere verificati gli spazi da destinarsi a parcheggio privato ai sensi della L. 122/89 e s.m.i. in misura di 1/10 del volume realizzato.
In relazione alla dotazione di aree ed attrezzature di interesse pubblico e generale deve essere verificata la dotazione dovuta secondo le modalità di calcolo previste dalle norme tecniche di attuazione del piano delle regole, all'interno delle quali deve essere individuata la dotazione di parcheggi privati esterni alla recinzione. In ogni caso rispetto alle suddette verifiche deve essere garantito il quantitativo superiore.
Nella fase di concertazione del PdC convenzionato verrà valutato da parte dell'Amministrazione Comunale l'esigenza di avere delle aree in cessioni funzionali al sistema dei servizi pubblici e/o la realizzazione di opere pubbliche.

Opere di urbanizzazione – cessione di aree

L'Amministrazione Comunale si riserva, nella fase di predisposizione della convenzione urbanistica, qualora si rilevi un interesse pubblico rispetto al progetto urbanistico, di concertare la cessione di aree e/o la realizzazione di opere pubbliche a scomputo degli oneri concessori. Quanto sopra non determina variante urbanistica.

Modalità di intervento: Permesso di Costruire Convenzionato (art. 28 bis D.p.r. n° 380/2001 e s.m.i.)

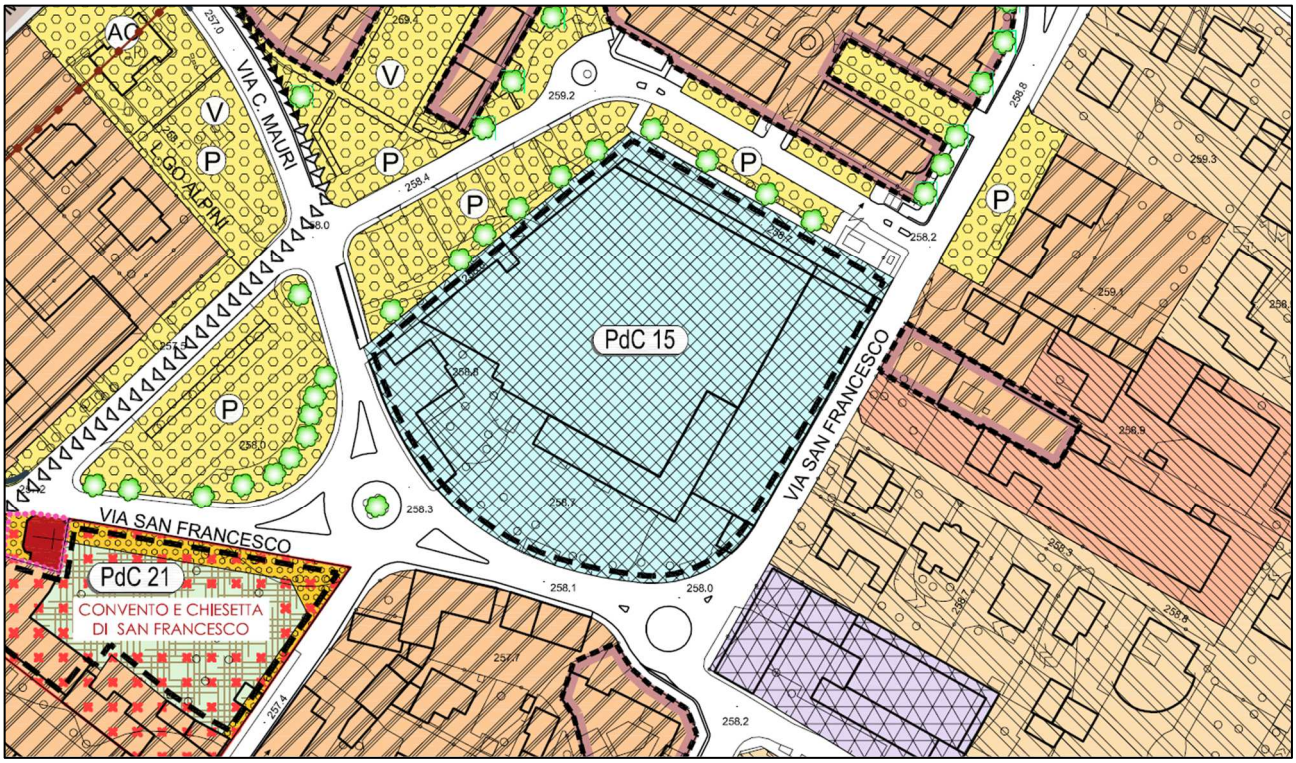
Regime vincolistico

- Vincoli ambientali – tecnologici: interno al centro abitato, interno al centro edificato, in fascia di rispetto osservatorio astronomico Brera di Merate
- Classe di fattibilità geologica: Classe 2
- Classe studio acustico: classe III – Aree di tipo misto

ASSOGGETTABILITA' VAS
Ai sensi della L.R. 4/2012 modificativa della L.R. 12/2005 e s.m.i. il permesso di costruire convenzionato non è sottoposto ad assoggettabilità della VAS

MARIANO COMENSE
PdC 15 - PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO
VIA SAN FRANCESCO

Stralcio tavola R6 Piano delle Regole - Classificazione - Elaborato Vigente



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

MARIANO COMENSE

PdC 16 - PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO

VIA S. AMBROGIO - VIA F. BORROMEO - VIA GRANDI

Descrizione dell'area e progetto urbanistico

Il comparto è costituito da un lotto edificato che rileva la presenza di un insediamento industriale.
Il vigente piano del governo del territorio ha classificato l'area in ambito industriale.
Il Nuovo Piano del Governo del Territorio riconosce la presenza dell'attività industriale esistente e consente il permanere della funzione industriale, prevendo anche la possibilità di effettuare degli adeguamenti funzionali per il proseguo dell'attività.
In considerazione dell'ubicazione strategica del compendio, posto in un ambito centrale della città, attraverso una scheda normativa di dettaglio si vuole preservare la funzione industriale, escludendo l'insediamento di attività che possano definire delle problematiche di transito veicolare e, nel contempo, al momento della dismissione della destinazione d'uso industriale, governare le trasformazione del costruito esistente con particolare riguardo verso gli spazi pubblici e le opere pubbliche, in relazione alle esigenze del progetto del piano dei servizi.

Parametri edilizio – urbanistici

- Superficie territoriale 14.670,00 mq.
- Superficie fondiaria 14.670,00 mq.
- Indice di sfruttamento: esistente
- Altezza: esistente
  Sono ammissibili, per gli elementi tecnologici, altezze superiori previa dimostrazione della loro quota funzionale e della dimostrata compatibilità ambientale.
- Rapporto di copertura: esistente
- Area drenante: esistente
- Destinazioni : vedi ambito I- Industriale N.T.A. PdR
  con le seguenti precisazioni è ammessa la sola residenza del custode e non è consentita la logistica.
- Distanze vedi art. 8 N.T.A. PdR
- **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.
  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"
- **Prescrizioni Paesaggistiche:**
  L'ambito di intervento, in considerazione del contesto territoriale ove viene inserita la nuova edificazione, è classificato in classe di sensibilità paesistica 5, in attuazione delle modalità operative rese obbligatorie dal P.T.P. Regionale e relative all'individuazione delle classi di sensibilità paesistica dei luoghi, pertanto il progetto deve essere sottoposto ad Esame Paesistico, ai sensi della D.G.R. n° 7/II045 ed acquisire parere da parte della commissione paesaggio comunale.

Prescrizioni approfondimenti di settore :
Approfondimento geologico: deve essere redatta apposita relazione geologica di approfondimento in relazione agli interventi edilizi previsti.
Approfondimento acustico: deve essere redatta valutazione previsionale di impatto acustico (VPIA)

Aree di uso pubblico o generale - Parcheggi Privati
Per gli interventi edilizi devono essere verificati gli spazi da destinarsi a parcheggio privato ai sensi della L. 122/89 e s.m.i. in misura di 1/10 del volume realizzato.
In relazione alla dotazione di aree ed attrezzature di interesse pubblico e generale deve essere verificata la dotazione dovuta secondo le modalità di calcolo previste dalle norme tecniche di attuazione del piano delle regole, all'interno delle quali deve essere individuata la dotazione di parcheggi privati esterni alla recinzione. In ogni caso rispetto alle suddette verifiche deve essere garantito il quantitativo superiore.
Nella fase di concertazione del PdC convenzionato verrà valutato da parte dell'Amministrazione Comunale l'esigenza di avere delle aree in cessioni funzionali al sistema dei servizi pubblici e/o la realizzazione di opere pubbliche.

Opere di urbanizzazione – cessione di aree

L'Amministrazione Comunale si riserva, nella fase di predisposizione della convenzione urbanistica, qualora si rilevi un interesse pubblico rispetto al progetto urbanistico, di concertare la cessione di aree e/o la realizzazione di opere pubbliche a scomputo degli oneri concessori. Quanto sopra non determina variante urbanistica.

Modalità di intervento: Permesso di Costruire Convenzionato (art. 28 bis D.p.r. n° 380/2001 e s.m.i.)

Regime vincolistico

- Vincoli ambientali – tecnologici: interno al centro abitato, interno al centro edificato, ricompreso in area a rischio archeologico per passati ritrovamenti, in fascia di rispetto osservatorio astronomico Brera di Merate
- Classe di fattibilità geologica: Classe 2
- Classe studio acustico: classe III – Aree di tipo misto

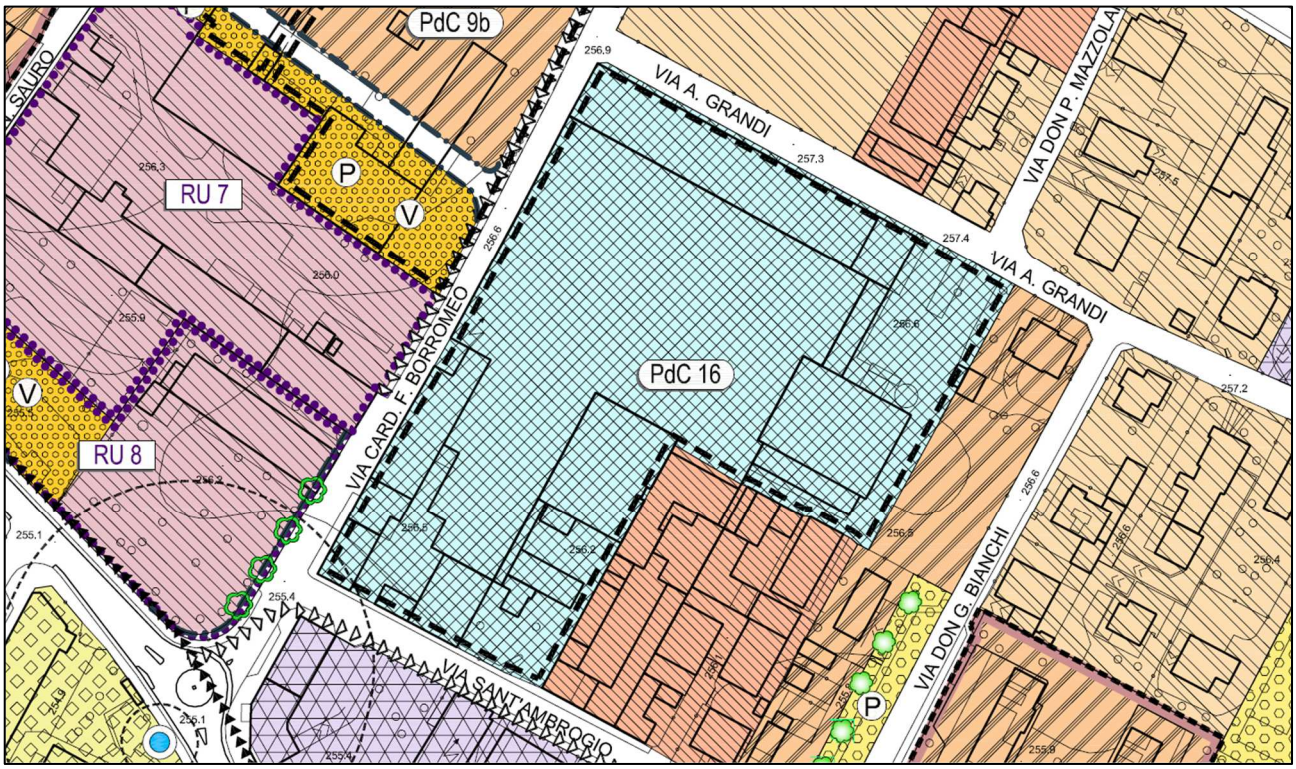
ASSOGGETTABILITA' VAS
Ai sensi della L.R. 4/2012 modificativa della L.R. 12/2005 e s.m.i. il permesso di costruire convenzionato non è sottoposto ad assoggettabilità della VAS

MARIANO COMENSE

PdC 16 - PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO

VIA S. AMBROGIO - VIA F. BORROMEO - VIA GRANDI

Stralcio tavola R6 Piano delle Regole - Classificazione - Elaborato Vigente



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

MARIANO COMENSE

PdC 17 - PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO

VIA ISONZO - VIA S. AMBROGIO

Descrizione dell'area e progetto urbanistico

Il comparto è costituito da un lotto edificato che rileva la presenza di un insediamento industriale.
Il vigente piano del governo del territorio ha classificato l'area in ambito industriale.
Il Nuovo Piano del Governo del Territorio riconosce la presenza dell'attività industriale esistente e consente il permanere della funzione industriale, prevendo anche la possibilità di effettuare degli adeguamenti funzionali per il proseguo dell'attività.
In considerazione dell'ubicazione strategica del compendio, posto in un ambito centrale della città, attraverso una scheda normativa di dettaglio si vuole preservare la funzione industriale, escludendo l'insediamento di attività che possano definire delle problematiche di transito veicolare e, nel contempo, al momento della dismissione della destinazione d'uso industriale, governare le trasformazione del costruito esistente con particolare riguardo verso gli spazi pubblici e le opere pubbliche, in relazione alle esigenze del progetto del piano dei servizi.

Parametri edilizio – urbanistici

- Superficie territoriale 16.210,00 mq.
- Superficie fondiaria 16.210,00 mq.
- Indice di sfruttamento: esistente
- Altezza: esistente
  Sono ammissibili, per gli elementi tecnologici, altezze superiori previa dimostrazione della loro quota funzionale e della dimostrata compatibilità ambientale.
- Rapporto di copertura: esistente
- Area drenante: esistente
- Destinazioni : vedi ambito I- Industriale N.T.A. PdR
  con le seguenti precisazioni è ammessa la sola residenza del custode e non è consentita la logistica.
- Distanze vedi art. 8 N.T.A. PdR
- **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.
- **Prescrizioni Paesaggistiche:**
  L'ambito di intervento, in considerazione del contesto territoriale ove viene inserita la nuova edificazione, è classificato in classe di sensibilità paesistica 5, in attuazione delle modalità operative rese obbligatorie dal P.T.P. Regionale e relative all'individuazione delle classi di sensibilità paesistica dei luoghi, pertanto il progetto deve essere sottoposto ad Esame Paesistico, ai sensi della D.G.R. n° 7/II045 ed acquisire parere da parte della commissione paesaggio comunale.

Prescrizioni approfondimenti di settore :
Approfondimento geologico: deve essere redatta apposita relazione geologica di approfondimento in relazione agli interventi edilizi previsti.
Approfondimento acustico: deve essere redatta valutazione previsionale di impatto acustico (VPIA)

Aree di uso pubblico o generale - Parcheggi Privati
Per gli interventi edilizi devono essere verificati gli spazi da destinarsi a parcheggio privato ai sensi della L. 122/89 e s.m.i. in misura di 1/10 del volume realizzato.
In relazione alla dotazione di aree ed attrezzature di interesse pubblico e generale deve essere verificata la dotazione dovuta secondo le modalità di calcolo previste dalle norme tecniche di attuazione del piano delle regole, all'interno delle quali deve essere individuata la dotazione di parcheggi privati esterni alla recinzione. In ogni caso rispetto alle suddette verifiche deve essere garantito il quantitativo superiore.
Nella fase di concertazione del PdC convenzionato verrà valutato da parte dell'Amministrazione Comunale l'esigenza di avere delle aree in cessioni funzionali al sistema dei servizi pubblici e/o la realizzazione di opere pubbliche.

Opere di urbanizzazione – cessione di aree

L'Amministrazione Comunale si riserva, nella fase di predisposizione della convenzione urbanistica, qualora si rilevi un interesse pubblico rispetto al progetto urbanistico, di concertare la cessione di aree e/o la realizzazione di opere pubbliche a scomputo degli oneri concessori. Quanto sopra non determina variante urbanistica.

Modalità di intervento: Permesso di Costruire Convenzionato (art. 28 bis D.p.r. n° 380/2001 e s.m.i.)

Regime vincolistico

- Vincoli ambientali – tecnologici: interno al centro abitato, interno al centro edificato, parzialmente interessato dalla fascia di rispetto antenna di telefonia, in fascia di rispetto osservatorio astronomico Brera di Merate
- Classe di fattibilità geologica: Classe 2
- Classe studio acustico: classe III – Aree di tipo misto, classe II – Aree prevalentemente residenziali

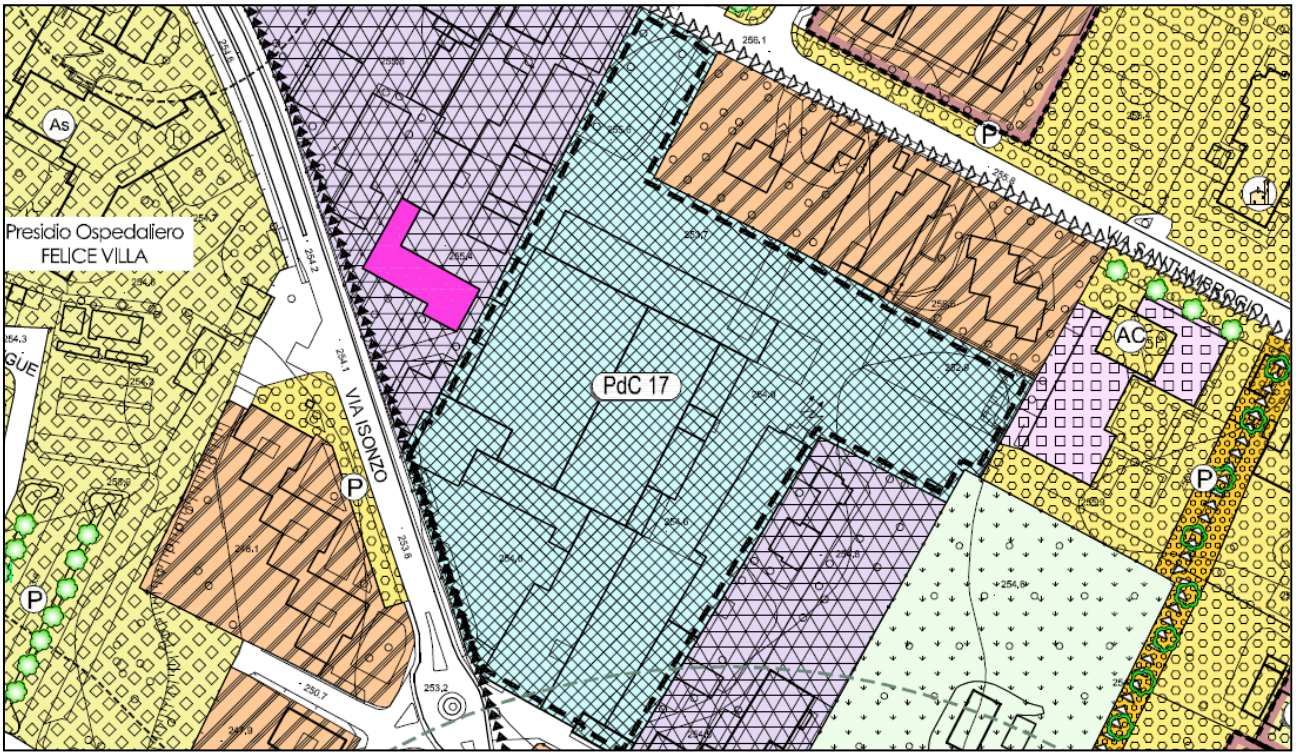
ASSOGGETTABILITA' VAS
Ai sensi della L.R. 4/2012 modificativa della L.R. 12/2005 e s.m.i. il permesso di costruire convenzionato non è sottoposto ad assoggettabilità della VAS

MARIANO COMENSE

PdC 17 - PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO

VIA ISONZO - VIA S. AMBROGIO

Stralcio tavola R6 Piano delle Regole - Classificazione - Elaborato Vigente



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

MARIANO COMENSE

PdC 18 - PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO

VIA MONS. G. ELLI

Descrizione dell'area e progetto urbanistico

Il comparto è costituito da un lotto libero prativo ubicato all'interno del tessuto urbano consolidato ubicato lungo via Mons. G. Elli.
Il vigente piano del governo del territorio ha registrato la situazione delle aree al momento della redazione della pianificazione urbanistica, ossia la vigenza di un piano attuativo in fase di attuazione con destinazione residenziale.
Il Nuovo Piano del Governo del Territorio prevede l'attuazione degli interventi con permesso di costruire convenzionato e la cessione e realizzazione degli spazi da destinare a parcheggio e verde e le aree in corrispondenza del lotto lungo via Mons. Elli.
Si provvede ad esplicitare in apposita sezione dedicata le maggiorazioni previste dalla L.R.31/2014 e dalla L.R. 18/19, così come introdotte nella L.R. 12/2005 e s.m.i, in relazione alle aree verdi ed al consumo di nuovo solo vergine.

Parametri edilizio – urbanistici

- Superficie territoriale 3.680,00 mq.
- Superficie fondiaria 2.560,00 mq.
- Area a standard (P e V) minimo da localizzare 1.120,00 mq
- Standard dovuto vedi art. 28 N.T.A. PdR - PdS – Interventi Convenzionati
- Funzioni principali e funzioni integrative
  Indice territoriale It = 1,00 mc./mq.
  Accessori
  Indice fondiario If = 1,20 mc./mq.
- Volumetria 4.015,00 mc
- Altezza massima 9,00 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
- **Prescrizioni Paesaggistiche:**
  L'ambito di intervento, in considerazione del contesto territoriale ove viene inserita la nuova edificazione, è classificato in classe di sensibilità paesistica 5, in attuazione delle modalità operative rese obbligatorie dal P.T.P. Regionale e relative all'individuazione delle classi di sensibilità paesistica dei luoghi, pertanto il progetto deve essere sottoposto ad Esame Paesistico, ai sensi della D.G.R. n° 7/II045 ed acquisire parere da parte della commissione paesaggio comunale.

Aree di uso pubblico o generale - Parcheggi Privati

Per gli interventi edilizi devono essere verificati gli spazi da destinarsi a parcheggio privato ai sensi della L. 122/89 e s.m.i. in misura di 1/10 del volume realizzato.
Il progetto dei servizi prevede la cessione, a titolo gratuito, di aree necessarie e la realizzazione degli spazi da destinare a parcheggio pubblico e verde.
In relazione alla dotazione di aree ed attrezzature di interesse pubblico e generale deve essere verificata la dotazione dovuta secondo le modalità di calcolo previste dalle norme tecniche di attuazione del piano delle regole.
Qualora il quantitativo di aree ed attrezzature pubbliche di interesse pubblico e generale indicato nella scheda normativa fosse inferiore a quanto dovuto la superficie dovrà essere integrata fino a raggiungere il quantitativo dovuto, secondo l'art. 28 N.T.A. PdR - PdS – Interventi Convenzionati, oppure l'eccedenza potrà essere oggetto di monetizzazione.

Oneri aggiuntivi per sistema aree verdi e consumo di nuovo suolo

Il soggetto attuatore dovrà inoltre versare al Comune gli oneri aggiuntivi derivanti dal consumo di nuovo suolo libero in attuazione dei disposti regolamentari di seguito indicati.

– in attuazione dell'art. 43, comma 2 - sexies, L.R. 12-05 e s.m.i., la quota pari al 20% del costo di costruzione per gli interventi che consumano suolo agricolo nello stato di fatto compresi nel tessuto urbano consolidato.

Opere Pubbliche ed oneri concessori- modalità progettuali e contrattuali

L'operatore, a scomputo degli oneri concessori, dovrà realizzare le opere pubbliche così come sopra descritte. Le suddette opere pubbliche dovranno essere comunque realizzate anche se l'importo degli oneri dovuti al comune è inferiore rispetto al computo metrico delle stesse. Qualora dal computo metrico delle opere pubbliche si evinca che gli importi sono inferiori rispetto alle somme dovute al comune, quest'ultimo individuerà ulteriori interventi, sino al raggiungimento di un importo superiore; le opere aggiuntive saranno meglio identificate nell'ambito della convenzione urbanistica, oppure verrà previsto un conguaglio economico.
Le modalità di esecuzione delle opere pubbliche saranno meglio definite nella convenzione urbanistica.
A fronte della definizione del progetto urbanistico attuativo l'Amministrazione Comunale ha facoltà di meglio definire la localizzazione delle aree ed attrezzature di interesse pubblico e generale, senza che ciò costituisca variante urbanistica.

Modalità di intervento: Permesso di Costruire Convenzionato (art. 28 bis D.p.r. n° 380/2001 e s.m.i.)

Regime vincolistico

- Vincoli ambientali – tecnologici: interno al centro abitato, , esterno al centro edificato, in fascia di rispetto osservatorio astronomico Brera di Merate
- Classe di fattibilità geologica: Classe 2
- Classe studio acustico: classe II – Aree prevalentemente residenziali

ASSOGGETTABILITA' VAS

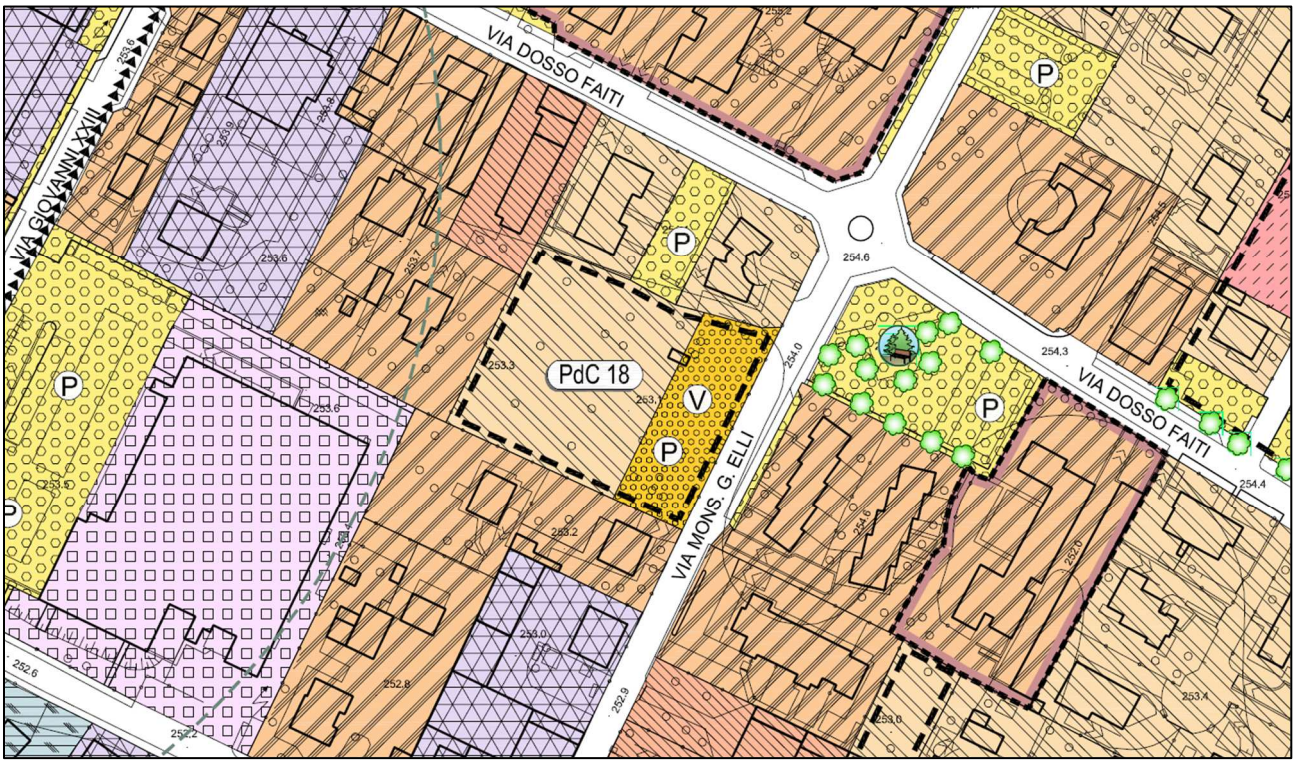
Ai sensi della L.R. 4/2012 modificativa della L.R. 12/2005 e s.m.i. il permesso di costruire convenzionato non è sottoposto ad assoggettabilità della VAS

MARIANO COMENSE

PdC 18 - PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO

VIA MONS. G. ELLI - ex PL "Via Dosso Faiti"

Stralcio tavola R6 Piano delle Regole - Classificazione - Elaborato Vigente



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

MARIANO COMENSE

PdC 19 - PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO

VIA PIO XI

Descrizione dell'area e progetto urbanistico

Il comparto è costituito da un lotto libero prativo ubicato in ambito di tessuto urbano consolidato con accesso da via Pio XI.
Il vigente piano del governo del territorio classifica l'area in ambito edificabile e nella zona lungo la via prevede la realizzazione di un parcheggio in progetto.
Il Nuovo Piano del Governo del Territorio prevede l'attuazione degli interventi con permesso di costruire convenzionato al fine di incentivare la realizzazione degli interventi ed in particolare rendere possibile la realizzazione del parcheggio pubblico in un ambito territoriale che ne rileva la carenza.
Si provvede ad esplicitare in apposita sezione dedicata le maggiorazioni previste dalla L.R.31/2014 e dalla L.R. 18/19, così come introdotte nella L.R. 12/2005 e s.m.i, in relazione alle aree verdi ed al consumo di nuovo solo vergine.

Parametri edilizio – urbanistici

- Superficie territoriale 1.590,00 mq.
- Superficie fondiaria 1.140,00 mq.
- Area a standard (P e V) minimo da localizzare 450,00 mq
- Standard dovuto vedi art. 28 N.T.A. PdR - PdS – Interventi Convenzionati
- Funzioni principali e funzioni integrative
  Indice territoriale It = 1,00 mc./mq.
  Accessori
  Indice fondiario If = 1,20 mc./mq.
- Volumetria 1.590,00 mc
- Altezza massima 9,00 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

- **Prescrizioni Paesaggistiche:**
  L'ambito di intervento, in considerazione del contesto territoriale ove viene inserita la nuova edificazione, è classificato in classe di sensibilità paesistica 5, in attuazione delle modalità operative rese obbligatorie dal P.T.P. Regionale e relative all'individuazione delle classi di sensibilità paesistica dei luoghi, pertanto il progetto deve essere sottoposto ad Esame Paesistico, ai sensi della D.G.R. n° 7/II045 ed acquisire parere da parte della commissione paesaggio comunale.

Aree di uso pubblico o generale - Parcheggi Privati

Per gli interventi edilizi devono essere verificati gli spazi da destinarsi a parcheggio privato ai sensi della L. 122/89 e s.m.i. in misura di 1/10 del volume realizzato.
Il progetto dei servizi prevede la cessione, a titolo gratuito, di aree necessarie e la realizzazione degli spazi da destinare a parcheggio pubblico e verde.
In relazione alla dotazione di aree ed attrezzature di interesse pubblico e generale deve essere verificata la dotazione dovuta secondo le modalità di calcolo previste dalle norme tecniche di attuazione del piano delle regole.
Qualora il quantitativo di aree ed attrezzature pubbliche di interesse pubblico e generale indicato nella scheda normativa fosse inferiore a quanto dovuto la superficie dovrà essere integrata fino a raggiungere il quantitativo dovuto, secondo l'art. 28 N.T.A. PdR - PdS – Interventi Convenzionati , oppure l'eccedenza potrà essere oggetto di monetizzazione.

Oneri aggiuntivi per sistema aree verdi e consumo di nuovo suolo

Il soggetto attuatore dovrà inoltre versare al Comune gli oneri aggiuntivi derivanti dal consumo di nuovo suolo libero in attuazione dei disposti regolamentari di seguito indicati.

– in attuazione dell'art. 43, comma 2 - sexies, L.R. 12-05 e s.m.i., la quota pari al 20% del costo di costruzione per gli interventi che consumano suolo agricolo nello stato di fatto compresi nel tessuto urbano consolidato.

Opere Pubbliche ed oneri concessori- modalità progettuali e contrattuali

L'operatore, a scomputo degli oneri concessori, dovrà realizzare le opere pubbliche così come sopra descritte. Le suddette opere pubbliche dovranno essere comunque realizzate anche se l'importo degli oneri dovuti al comune è inferiore rispetto al computo metrico delle stesse. Qualora dal computo metrico delle opere pubbliche si evinca che gli importi sono inferiori rispetto alle somme dovute al comune, quest'ultimo individuerà ulteriori interventi, sino al raggiungimento di un importo superiore; le opere aggiuntive saranno meglio identificate nell'ambito della convenzione urbanistica, oppure verrà previsto un conguaglio economico.
Le modalità di esecuzione delle opere pubbliche saranno meglio definite nella convenzione urbanistica.
A fronte della definizione del progetto urbanistico attuativo l'Amministrazione Comunale ha facoltà di meglio definire la localizzazione delle aree ed attrezzature di interesse pubblico e generale, senza che ciò costituisca variante urbanistica.

Modalità di intervento: Permesso di Costruire Convenzionato (art. 28 bis D.p.r. n° 380/2001 e s.m.i.)

Regime vincolistico

- Vincoli ambientali – tecnologici: interno al centro abitato, , esterno al centro edificato in fascia di rispetto osservatorio astronomico Brera di Merate
- Classe di fattibilità geologica: Classe 2
- Classe studio acustico: classe II – Aree prevalentemente residenziali

ASSOGGETTABILITA' VAS

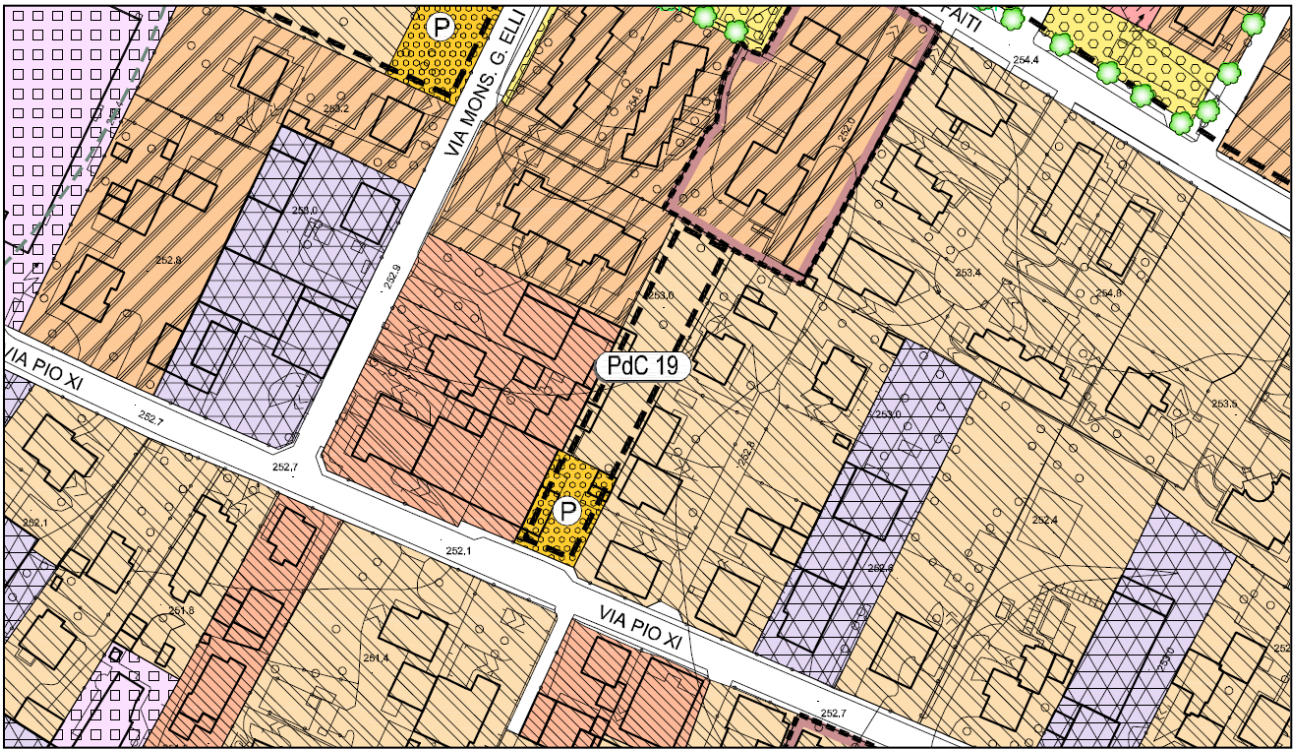
Ai sensi della L.R. 4/2012 modificativa della L.R. 12/2005 e s.m.i. il permesso di costruire convenzionato non è sottoposto ad assoggettabilità della VAS

MARIANO COMENSE

PdC 19 - PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO

VIA PIO XI

Stralcio tavola R6 Piano delle Regole - Classificazione - Elaborato Vigente



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

MARIANO COMENSE - VIA PER CABIATE
NORMA SPECIALE "B" e "C"

Descrizione dell'area e progetto urbanistico

Il comparto è attualmente un ambito agricolo e classificato dal vigente strumento urbanistico come attività florovivaistica. Lo stato dei luoghi rileva che l'area non viene piu' utilizzata come area florovivaistica, è per la maggior parte prativa e rileva la presenza di alcune alberature. Il progetto di P.G.T. prevede che vengano resi edificabili i lotti contraddistinti con la lettera B e C a fronte della cessione dell'area classificata in ambito AP- Aree ed attrezzature di interesse pubblico e generale, appartenenti della medesima proprietà necessarie per l'ampliamento del centro sportivo e della fascia verde di protezione lungo la Roggia Vecchia. Per quanto attiene la proprietà di cui alla lettera C verrà ceduta una quota parte dell'area classificata in ambito AC, essendo quest'ultima di dimensioni significativamente maggiore rispetto all'area di cui viene resa l'edificabilità.

NORMA PUNTUALE

Gli interventi edificatori sull'area resa edificabile sono consentiti a fronte di cessione dell'area di proprietà con destinazione AP- Aree ed attrezzature di interesse pubblico e generale e dell'area con destinazione barriera verde lungo la roggia vecchia, a titolo gratuito al comune di Mariano Comense. L'edificazione potrà avvenire previa acquisizione di titolo abilitativo.

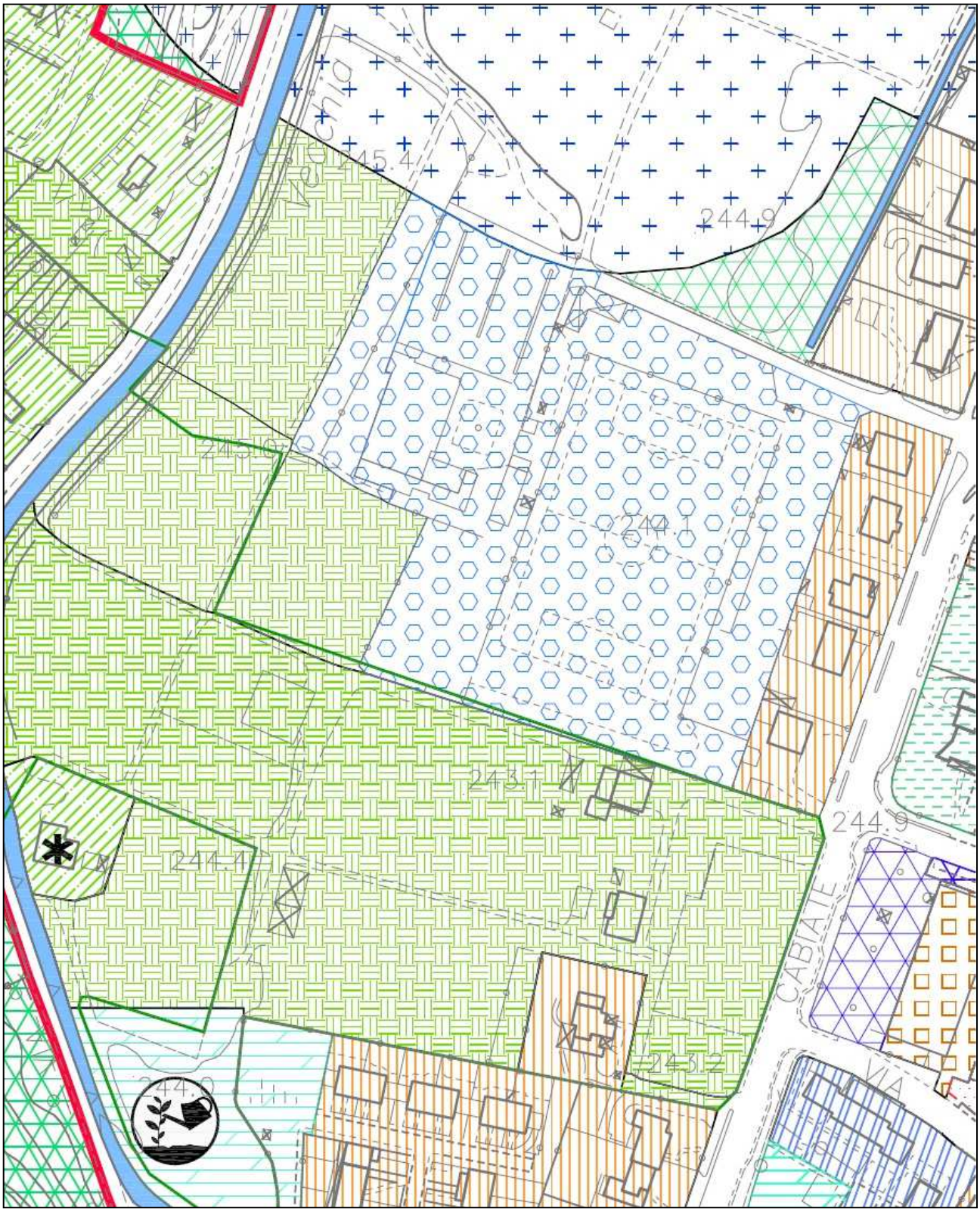
Norma Speciale lettera B

- Superficie territoriale lotto edificabile 1.250,00 mq.
- Funzioni principali e funzioni integrative
  - Indice territoriale It = 1,00 mc./mq.
  - Accessori
  - Indice territoriale It = 1,20 mc./mq.
- Volumetria 1.250,00 mc
- Altezza massima 9,00 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
- Superficie a standard in cessione lungo Roggia Vecchia 1.265,00 mq.
- Barriera verde lungo Roggia Vecchia: 495,00 mq.

Norma Speciale lettera C

- Superficie territoriale lotto edificabile 1.500,00 mq.
- Funzioni principali e funzioni integrative
  - Indice territoriale It = 1,00 mc./mq.
  - Accessori
  - Indice territoriale It = 1,20 mc./mq.
- Volumetria 1.500,00 mc
- Altezza massima 9,00 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
- Superficie a standard in cessione lungo Roggia Vecchia 1.500,00 mq.
  Pari ad una quota parte del mappale con destinazione a standard pubblico
- Barriera verde lungo Roggia Vecchia: 960,00 mq.
- Vincolo PAI- PGRA: P2/M – Aree potenzialmente interessate da alluvioni poco frequenti
  Eb _ aree di dissesto PAI esondazioni: aree a pericolosità elevata
  Le aree sono inedificabili fino all'eliminazione del vincolo da parte di Regione Lombardia

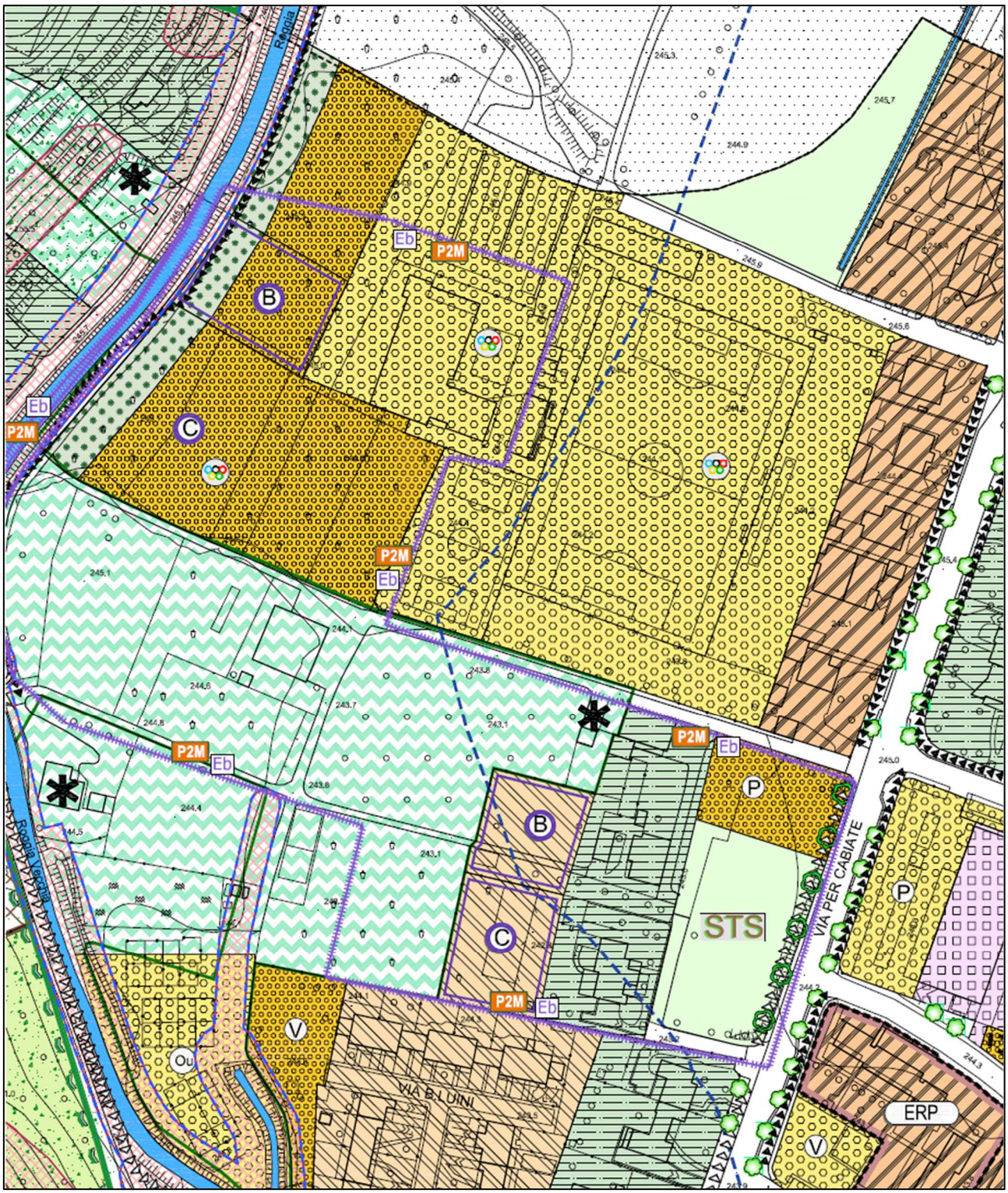
MARIANO COMENSE - VIA PER CABIATE
NORMA SPECIALE "B" e "C"



Stralcio tavola R6 Piano delle Regole - Classificazione - Elaborato Vigente

MARIANO COMENSE - VIA PER CABIATE

NORMA SPECIALE "B" e "C"



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

MARIANO COMENSE - VIA S. CATERINA DA SIENA - EX API

NORMA SPECIALE "G"

Descrizione dell'area e progetto urbanistico

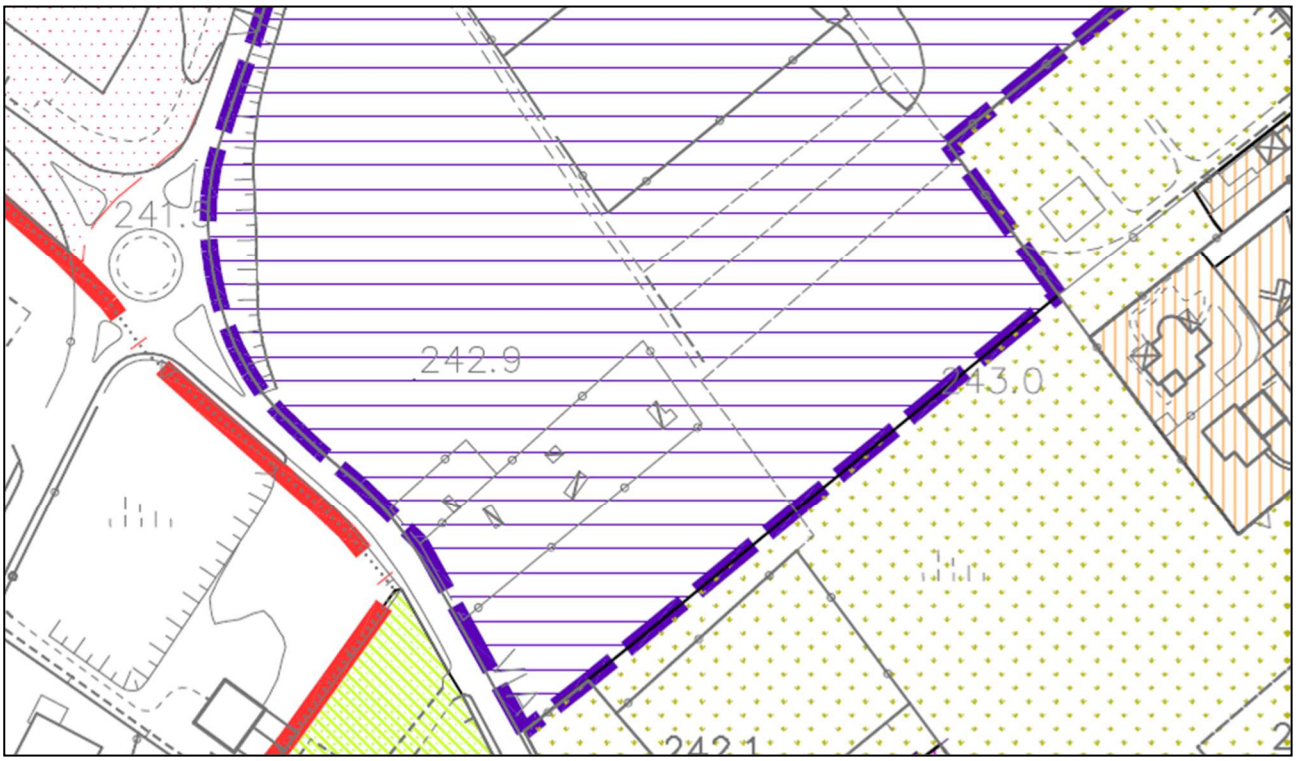
Il comparto inerisce dei contesti territoriali agricoli che la vigente strumentazione urbanistica comprendeva nell'ambito industriale di espansione denominato API.
Il progetto urbanistico di P.G.T. restituisce gli ambiti territoriali alle aree agricole eliminando la previsione di espansione delle aree industriali.

NORMA PUNTUALE
Agli ambiti territoriali individuati negli elaborati di piano con la lettera G si applica un indice edificatorio pari a 0,5 mc./mq. ad ogni proprietà appartenete all'ambito secondo la propria consistenza catastale con destinazione d'uso residenziale.
Le volumetrie generate dall'applicazione del suddetto indice non potranno essere realizzate in loco ma potranno essere trasferite con atto di asservimento volumetrico negli ambiti territoriali appartenenti agli ambiti del tessuto urbano consolidato.
Nell'ambito dove vengo trasferite le volumetrie si applicano i parametri della zona di appartenenza con esclusione del volume e dovranno rientrare entro il limite massimo del 50% della volumetria realizzabile nel lotto.

- Superficie territoriale area agricola 13.420,00 mq.
- Superficie barriera verde 2.800,00 mq.

Nei suddetti ambiti devono essere posti in essere interventi di miglioramento naturalistico al fine di rafforzare la funzionalità ecologica e il valore all'interno della rete ecologica provinciale.

MARIANO COMENSE - VIA S. CATERINA DA SIENA - EX API
NORMA SPECIALE "G"



Stralcio tavola R6 Piano delle Regole - Classificazione - Elaborato Vigente

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

MARIANO COMENSE - VIA S. ANTONIO DA PADOVA
NORMA SPECIALE "H"

Descrizione dell'area e progetto urbanistico

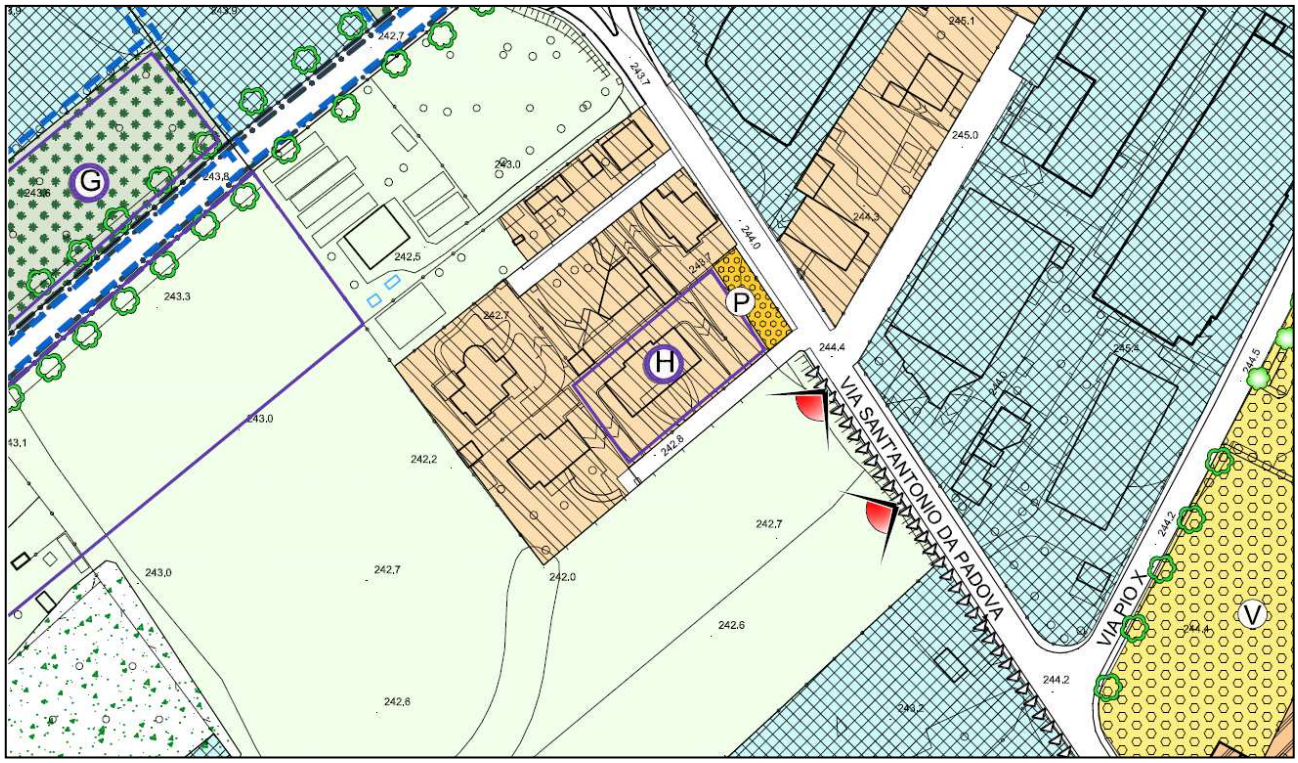
L'ambito territoriale interessa un lotto costruito e la relativa area pertinenziale.
Il progetto urbanistico prevede a fronte della resa edificabilità di una minor porzione di area, attualmente classificato in ambito a standard in area edificabile come la restante porzione del lotto, della cessione gratuita alla città di Mariano Comense dell'area esterna alla recinzione.

NORMA PUNTUALE
La proprietà potrà usufruire della volumetria aggiuntiva conferita al lotto previo frazionamento e cessione delle aree esterne a titolo gratuito alla Città di Mariano Comense.

- Superficie territoriale 1.313,00 mq.
- Area standard in progetto (P) 211,00 mq

MARIANO COMENSE - VIA S. ANTONIO DA PADOVA
NORMA SPECIALE "H"

Stralcio tavola R6 Piano delle Regole - Classificazione - Elaborato Vigente



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

MARIANO COMENSE

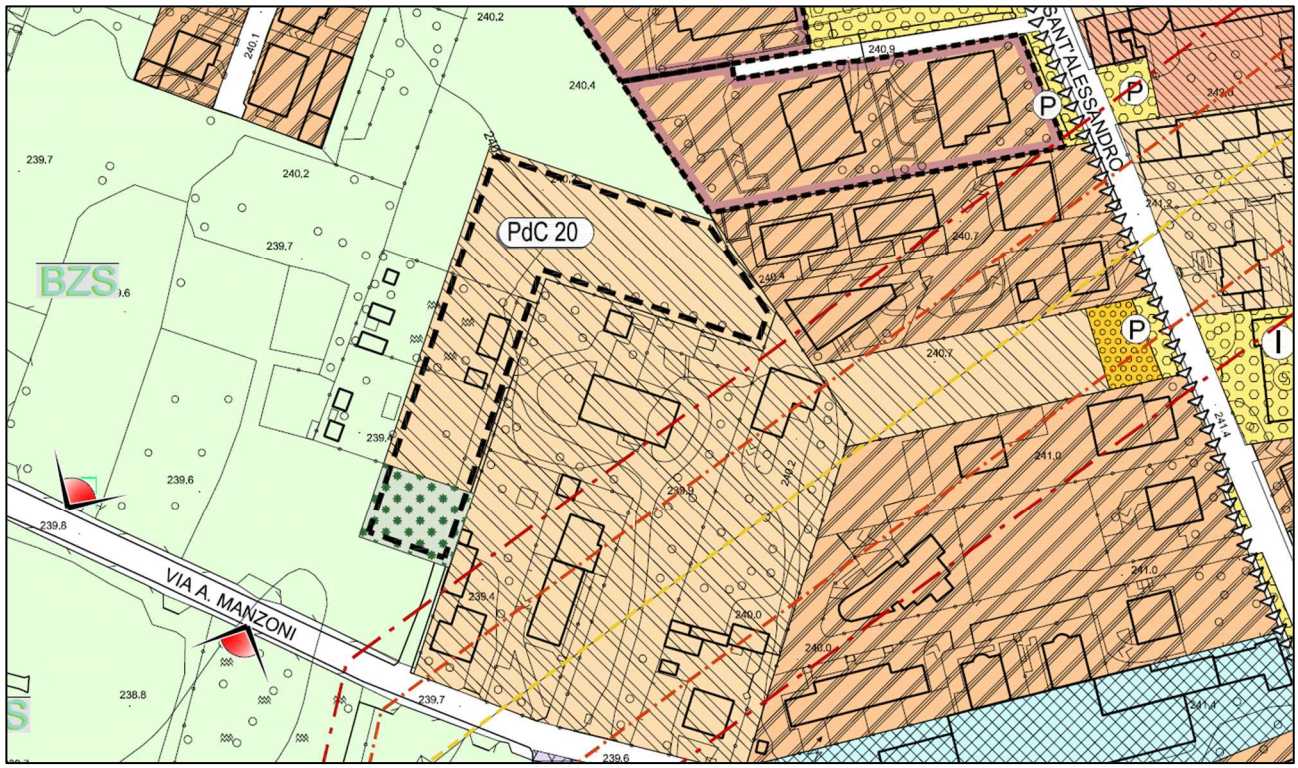
PdC 20 - PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO

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

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

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.

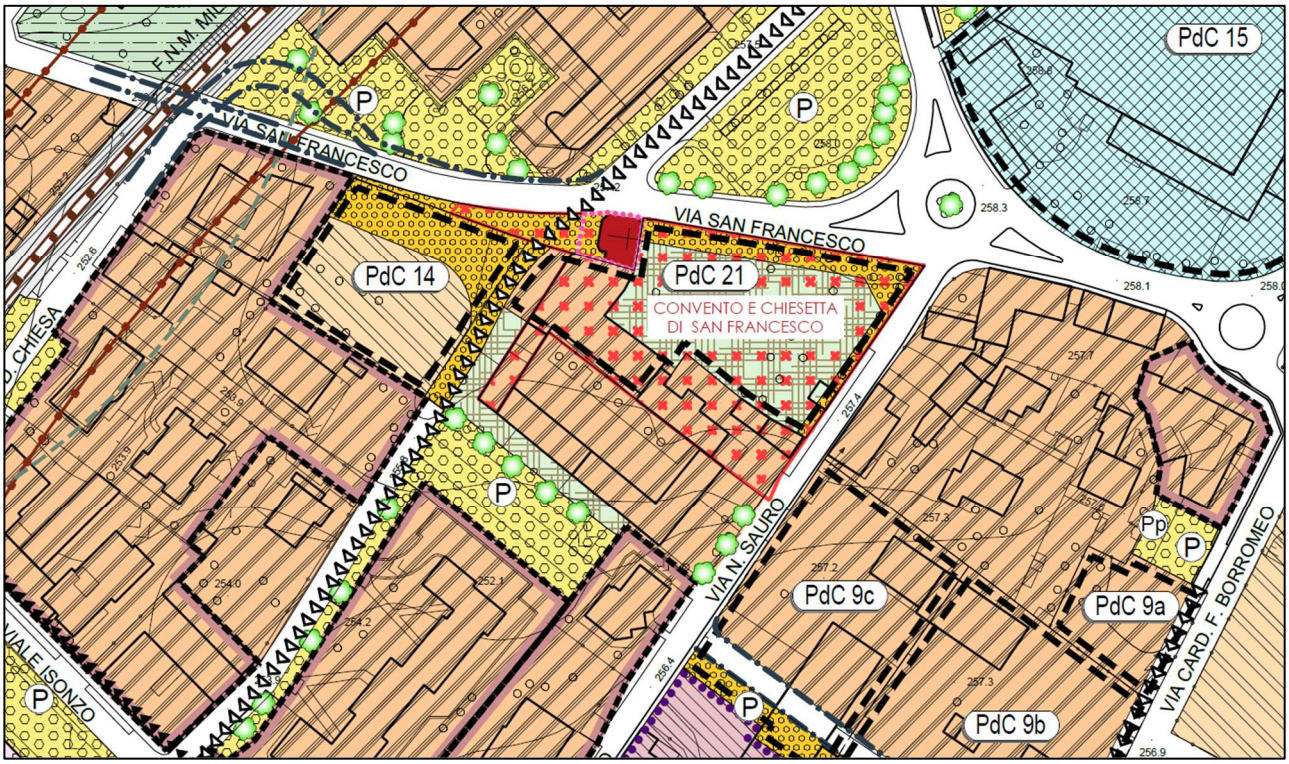
Parametri edilizio – urbanistici

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.
È 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

PIANO DEI SERVIZI

ERP – EDILIZIA RESIDENZIALE POPOLARE

MARIANO COMENSE

ERP – EDILIZIA RESIDENZIALE POPOLARE

VIA L. BRENNA – VIA TIZIANO

Descrizione dell'area e progetto urbanistico

Il comparto ubicato tra via Brenna e via Tiziano, con destinazione d'uso dei suoli prativa è già indicato dal vigente piano del governo del territorio come ambito da destinare alla realizzazione di edilizia residenziale popolare. Il Nuovo Piano del Governo del Territorio conferma la previsione di edificazione di edilizia dedicata alle fasce protette.

Parametri edilizio – urbanistici

- Superficie territoriale — 4.885,00 mq.
- Funzioni principali e funzioni complementari
  - Indice territoriale — It = 1,50 mc./mq.
  - Accessori
  - Indice fondiario — If = 1,20 mc./mq.
- Volumetria — 8.527,50 mc
- Distanze — vedi art. 8 N.T.A. PdR

- **Prescrizioni Paesaggistiche:**
  L'ambito di intervento, in considerazione del contesto territoriale ove viene inserita la nuova edificazione, è classificato in classe di sensibilità paesistica 5, in attuazione delle modalità operative rese obbligatorie dal P.T.P. Regionale e relative all'individuazione delle classi di sensibilità paesistica dei luoghi, pertanto il progetto deve essere sottoposto ad Esame Paesistico, ai sensi della D.G.R. n° 7/II045 ed acquisire parere da parte della commissione paesaggio comunale.

- **Aree di uso pubblico o generale:**

  Il progetto dei servizi prevede la cessione, a titolo gratuito, di aree necessarie e la realizzazione degli spazi da destinare a parcheggio pubblico e verde. Debbono comunque essere verificati gli spazi da destinarsi a parcheggio privati ai sensi della L. 122/89 e s.m.i. in misura di 1/10 del volume realizzato

Opere Pubbliche ed oneri concessori- modalità progettuali e contrattuali

L'operatore dovrà realizzare le opere pubbliche così come sopra descritte.
Le modalità di esecuzione delle opere pubbliche saranno meglio definite nella convenzione urbanistica.

Modalità di intervento: Permesso di Costruire Convenzionato (art. 28 bis D.p.r. n° 380/2001 e s.m.i.)

Regime vincolistico

- Vincoli ambientali – tecnologici: interno al centro abitato, esterno al centro edificato, in fascia di rispetto osservatorio astronomico Brera di Merate
- Classe di fattibilità geologica: Classe 3
- Classe studio acustico: classe II – Aree prevalentemente residenziali

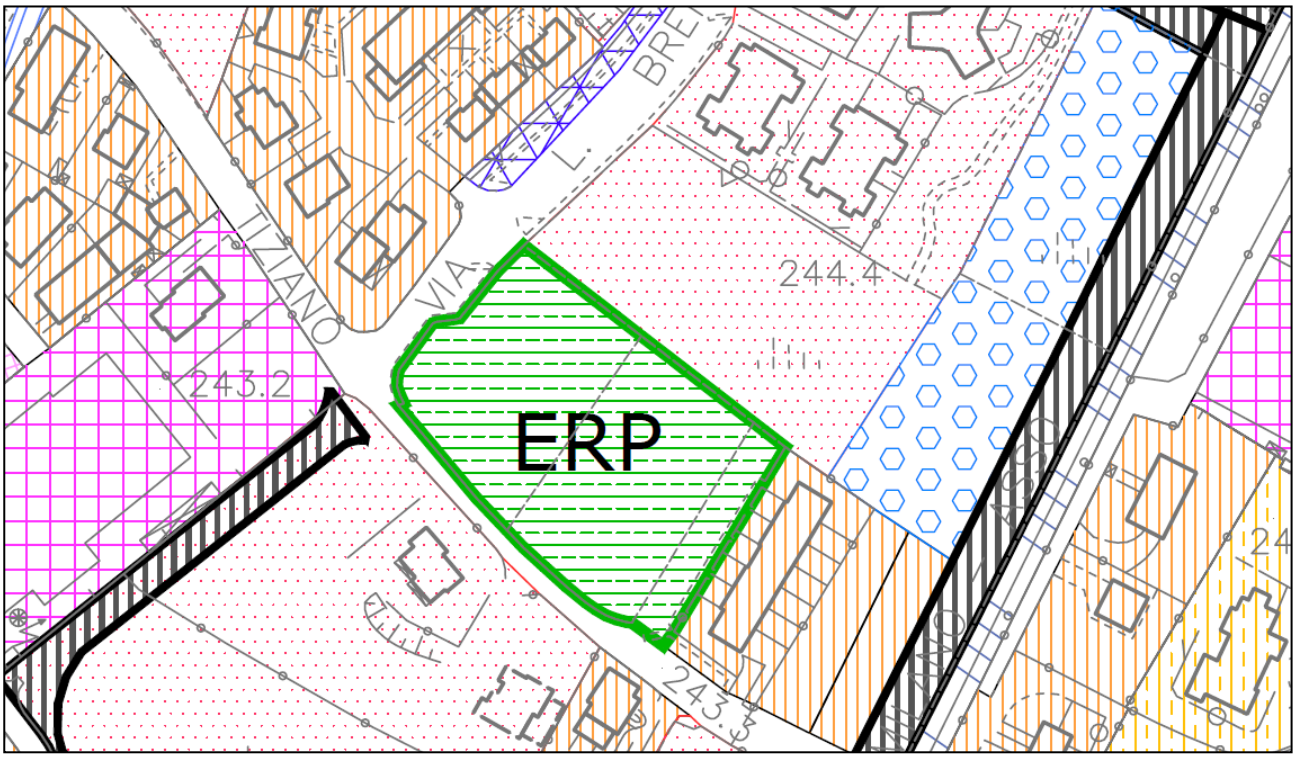
ASSOGGETTABILITA' VAS

Ai sensi della L.R. 4/2012 modificativa della L.R. 12/2005 e s.m.i. il permesso di costruire convenzionato non è sottoposto ad assoggettabilità della VAS

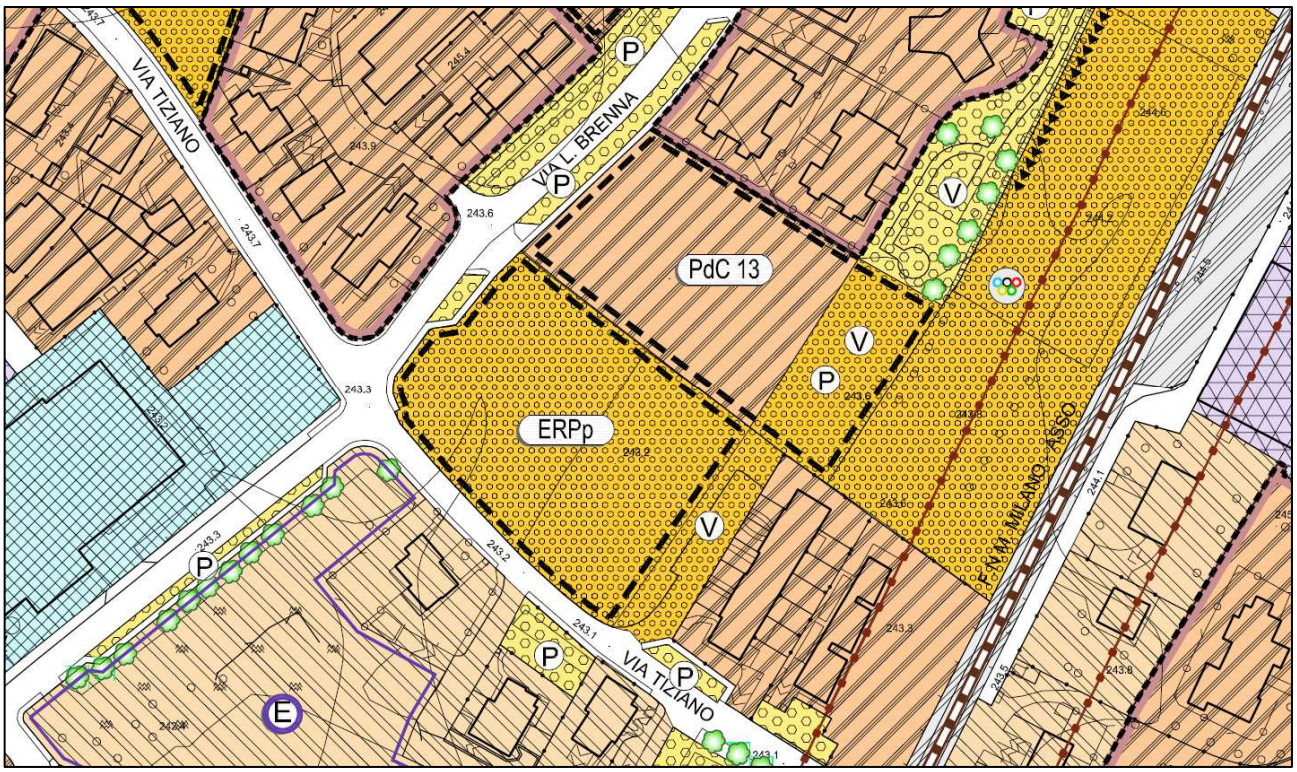
MARIANO COMENSE

ERP – EDILIZIA RESIDENZIALE POPOLARE

VIA L. BRENNA – VIA TIZIANO



Stralcio tavola R6 Piano delle Regole - Classificazione - Elaborato Vigente



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