



COMUNE DI

**MARIANO  
COMENSE**

PROVINCIA DI COMO



## PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

# RELAZIONE ILLUSTRATIVA \*

Bilancio Ecologico

VARIANTE PUNTUALE  
AL PIANO DEI SERVIZI E PIANO DELLE REGOLE

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

il tecnico

arch. Marielena Sgroi

il Sindaco  
Ass. Urbanistica / Ed. Privata

rag. Giovanni Alberti

Ufficio Tecnico  
Resp. Ed. Privata Urbanistica SUAP

arch. Antonio Barreca

\* elaborato modificato a seguito  
di pareri ed osservazioni espresse in sede di VAS

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

**Abc: testo modificato/introdotta a seguito espletamento procedura di VAS**

*Modifiche con emendamento: precisazione Modifica n° 2*

Abc: testo modificato a seguito accoglimento osservazioni

## **1. LA STRUMENTAZIONE URBANISTICA VIGENTE**

La Città di Mariano Comense, con deliberazione di Consiglio Comunale n.96 del 11.12.2023, si è dotato di un “Nuovo documento di piano, variante al piano dei servizi e al piano delle regole del vigente piano di governo del territorio (PGT) in adeguamento alla legge regionale 31/20214 – Valutazione Ambientale Strategica - Aggiornamento della componente geologica, idrogeologica e sismica”; pubblicato sul BURL n° 12 del 20.03.2024.

## **2. MOTIVAZIONI DELLA VARIANTE URBANISTICA**

L'Amministrazione Comunale con deliberazione di Giunta Comunale n°54 del 15.04.2024 ha dato avvio al procedimento avente oggetto “AVVIO DEL PROCEDIMENTO DI VARIANTE CARTOGRAFICA E NORMATIVA AL PIANO DELLE REGOLE ED AL PIANO DEI SERVIZI NONCHÉ RETTIFICA ERRORI MATERIALI E PRECISAZIONI DEL TESTO NORMATIVO.”

Con delibera medesima deliberazione di Giunta Comunale si è provveduto ad individuare quale:

- Autorità Proponente il Comune di Mariano Comense, nella persona del Sindaco Pro Tempore Giovanni Alberti;
- Autorità Procedente per la V.A.S. il Dott. Arch. Antonio Barreca, in qualità di Responsabile del Settore S.U.E. e S.U.A.P. del Comune di Mariano Comense;
- Autorità Competente per la V.A.S. il Dott. Arch. Ing. Marco Corbetta

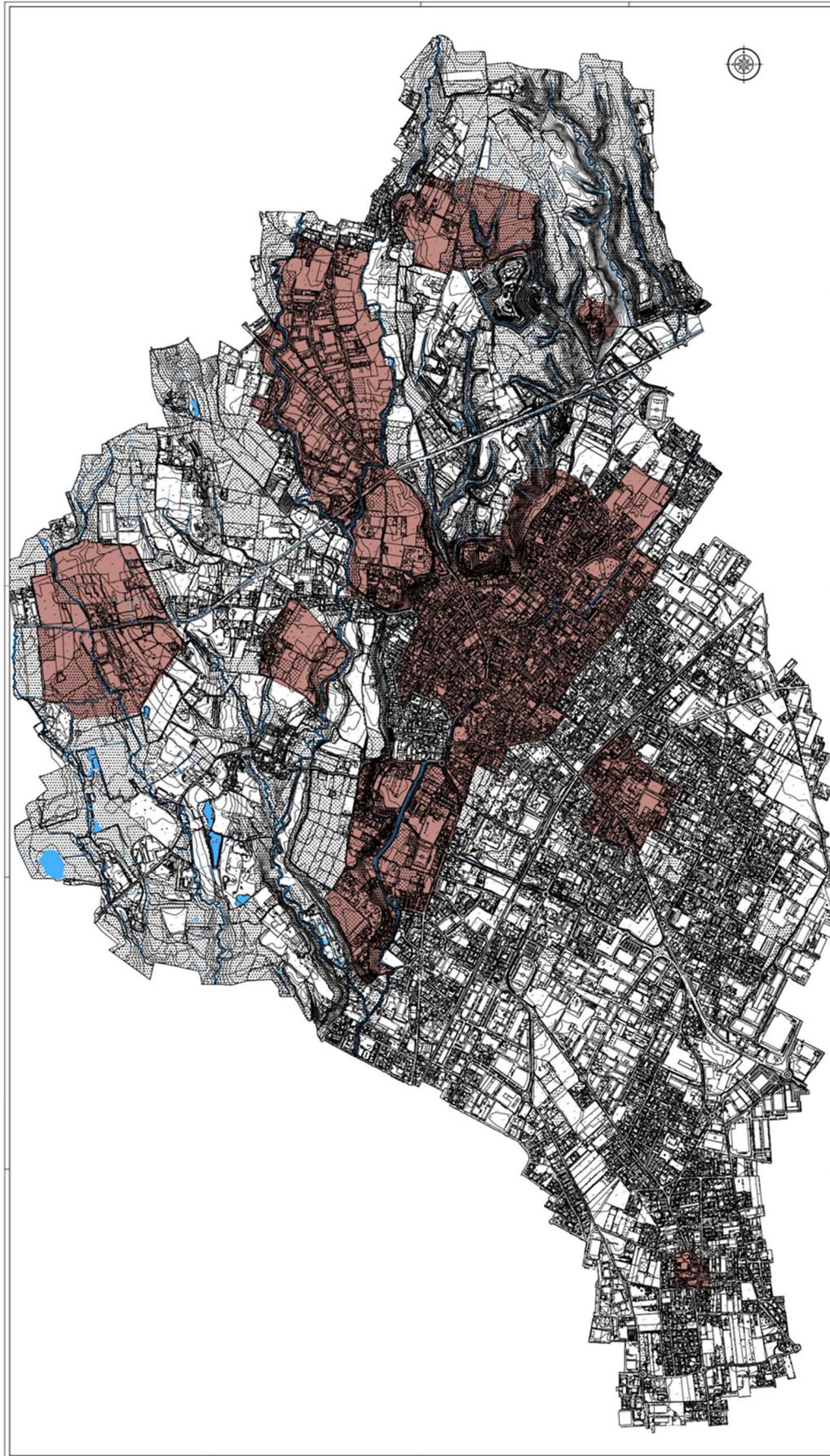
## **3. MODIFICHE MINORI AGLI ELABORATI DEL PIANO DELLE REGOLE E PIANO DEI SERVIZI**

### **3.1- RECEPIMENTO INDICAZIONI FORNITE DAGLI ENTI NELL'AMBITO DELLA PROCEDURA DI VERIFICA DI ESCLUSIONE DELLA VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA (VAS)**

Di seguito vengono riportate le modifiche apportate agli elaborati di piano per il recepimento delle indicazioni fornite dagli Enti nell'ambito dell'espletamento della procedura di Verifica di Esclusione della Vas

**RECEPIMENTO 1**

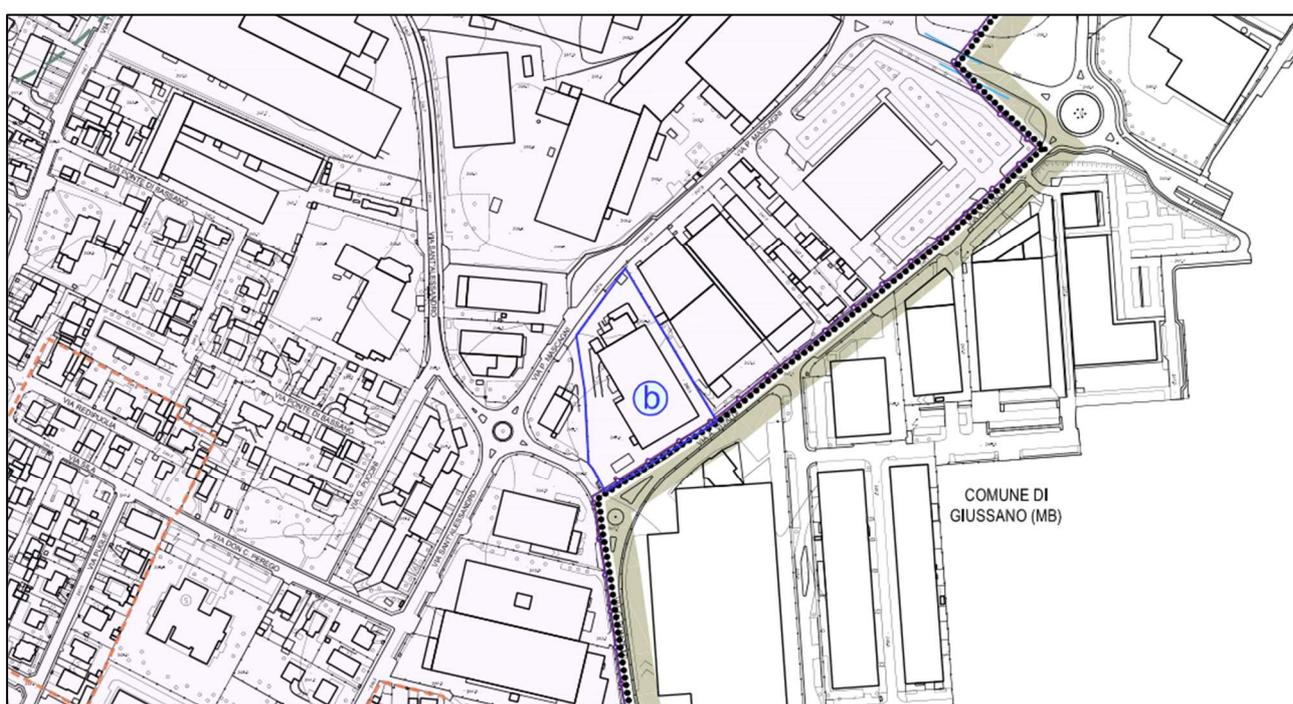
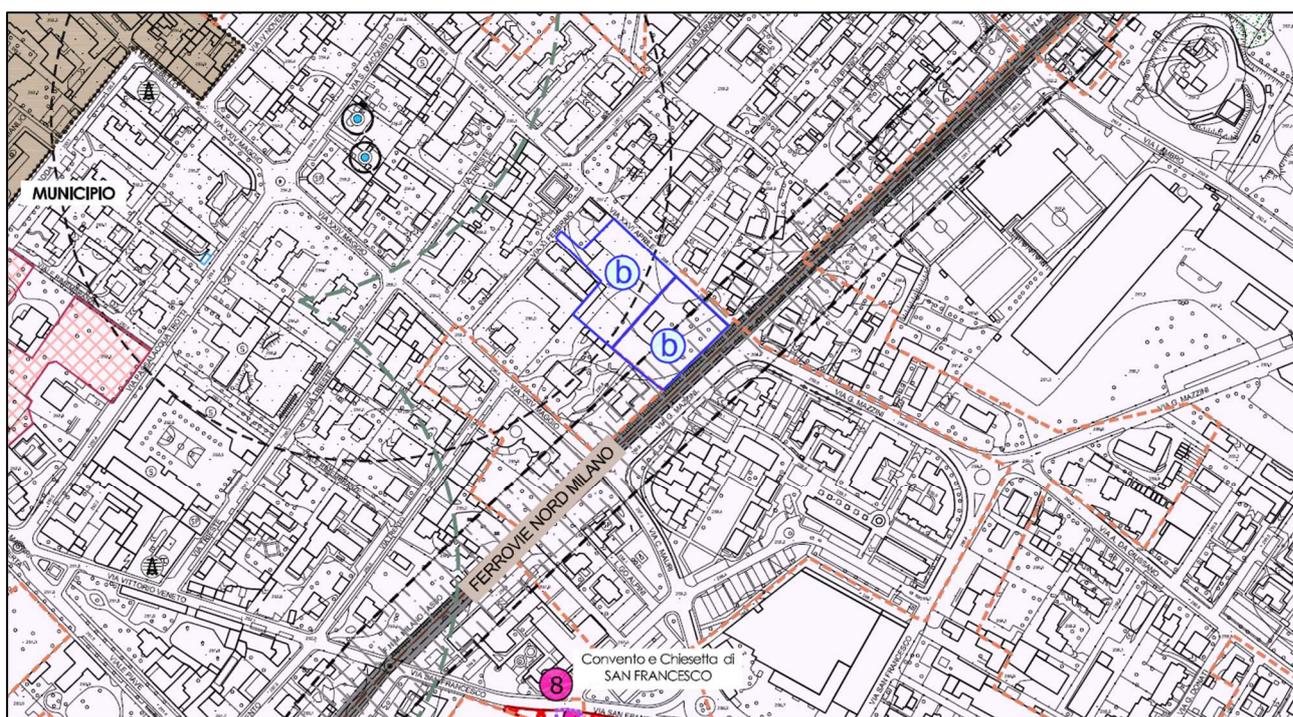
Vengono integralmente sostituite le “Aree a rischio archeologico per passati ritrovamenti” indicate sulla Carta dei Vincoli di PGT, con le nuove perimetrazioni fornite dalla Soprintendenza.



## RECEPIMENTO 2

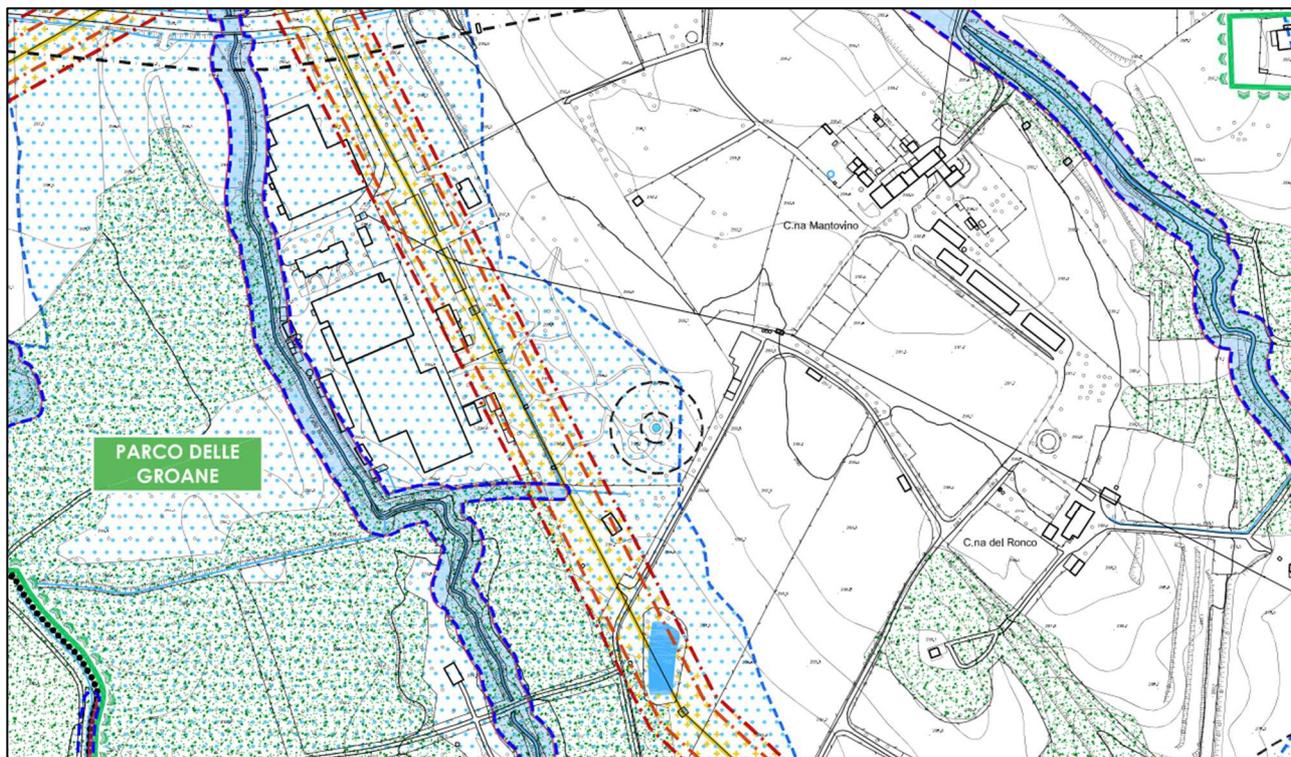
Vengono indicate le aree oggetto di bonifica così come indicate nel Parere Provinciale in merito alla "Componente sottosuolo" e precisamente:

- area distinta al catasto terreni ai mappali n. 4074 e 4747 del foglio 9 oggetto di una procedura di bonifica ai sensi del Titolo V - Parte IV del D.lgs. 152/06
- area distinta al catasto terreni al mappale 1232 del foglio 9 che è stata oggetto di una procedura di bonifica ai sensi del Titolo V – Parte IV del D.lgs. 152/06 conclusasi nell'anno 2019. La procedura di bonifica ha stabilito, con l'approvazione dell'Analisi di Rischio sito specifica, un vincolo sull'area e qualora dovessero essere apportate modifiche all'attuale stato e/o utilizzo delle strutture, si dovrà valutare la necessità di riavviare una nuova procedura di bonifica ed una nuova valutazione del rischio sulla base del nuovo scenario.



### RECEPIMENTO 3

Vengono aggiornate le cartografie di piano con l'inserimento della Zona di Tutela assoluta (10 m) e della Zona di Rispetto ristretta (30 m come da progetto) individuate per il pozzo idrominerario "San Graziano" al mappale 4409 foglio 9.



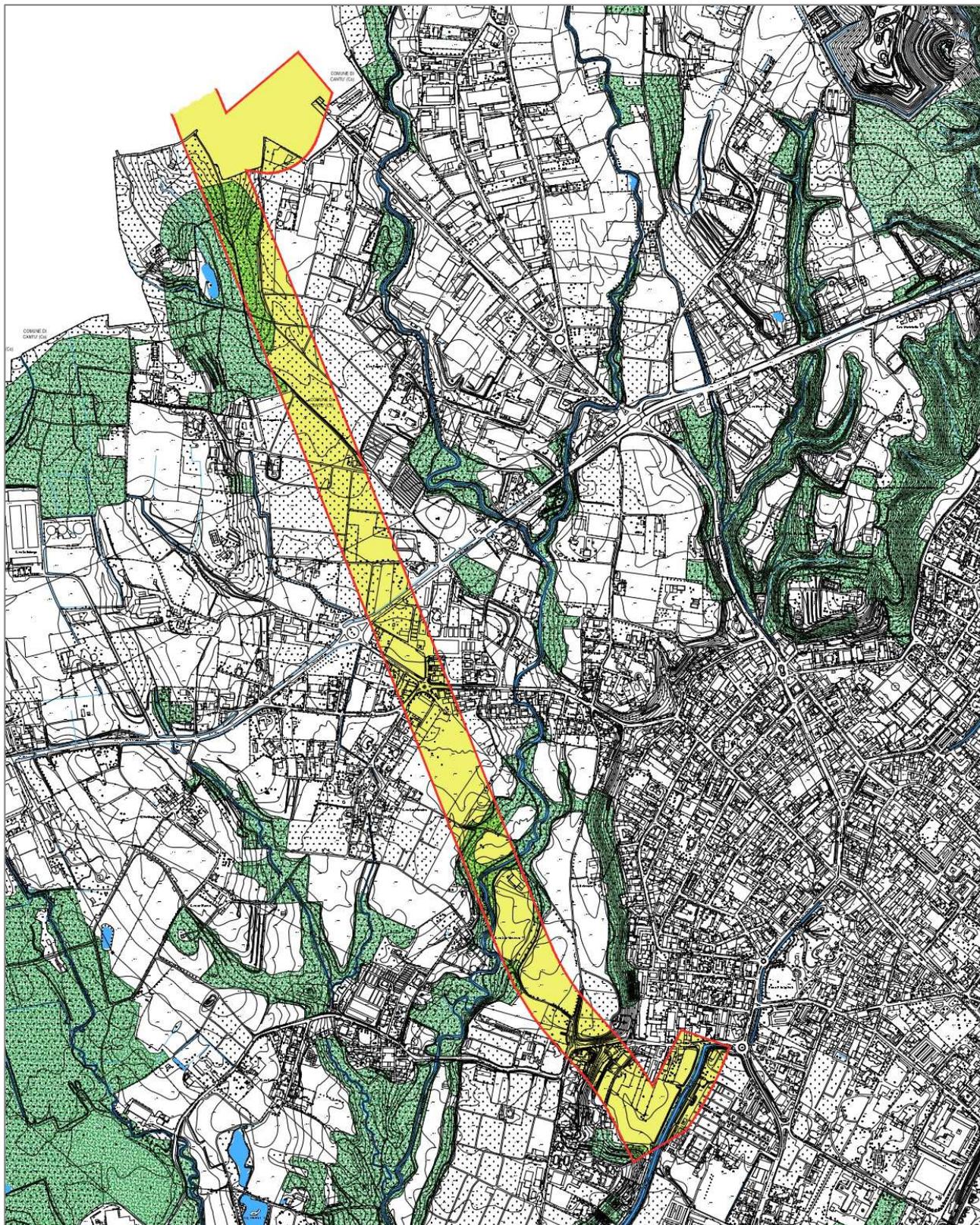
### RECEPIMENTO 4: INSERIMENTO DEL TRACCIATO DELLA "CANTURINA BIS - COMPLETAMENTO" TRA GLI OBIETTIVI PRIORITARI DEL P.T.R. E NEL PROGRAMMA REGIONALE DELLA MOBILITA' E DEI TRASPORTI (PRMT)

L'inserimento nello strumento urbanistico del tracciato della "Canturina Bis- completamento" tra gli obiettivi prioritari del PTR e nel Programma Regionale della Mobilità e dei Trasporti, determina che il medesimo venga identificato nella fattispecie di cui al Modello Metodologico e organizzativo procedurale e organizzativo della Valutazione Ambientale Strategica (VAS)- Allegato 1u - punto 2.3 – Esclusione dalla Valutazione Ambientale – VAS e della verifica di Assoggettabilità per cui:

*Sono escluse dalla valutazione ambientale strategica e dalla verifica di assoggettabilità le seguenti varianti:*  
*b) modifiche necessarie per l'adeguamento del piano alle previsioni localizzative immediatamente cogenti contenute negli strumenti nazionali, regionali o provinciali di pianificazione territoriale già oggetto di valutazione ambientale.*

Si provvederà pertanto ad inserire la previsione nello strumento urbanistico nella fase di adozione della variante.

Quanto sopra è stato ribadito nel parere espresso in sede di espressione di parere da parte della Provincia di Como, nell'ambito della procedura di Verifica di esclusione della VAS come di seguito riportato. A seguito dell'approvazione degli "Strumenti operativi del PTR - Aggiornamento dicembre 2024", si provvede ad inserire negli elaborati di PGT, il *Corridoio di salvaguardia urbanistica ex art. 102bis l.r. 12/2005*, per gli obiettivi infrastrutturali prioritari di interesse regionale e sovraregionale (art. 20, comma 4 l.r. 12/05) del progetto relativo alla "Variante agli abitati di Cantù e Mariano Comense con collegamento alla S.P. 32 (c.d. "Canturina Bis"), così come fornito dagli Uffici Provinciali di Como.



### **RECEPIMENTO 5**

A seguito dell'istituzione del "Catasto incendi" comunale e delle revisioni periodiche, si provvede ad inserire nella carta dei vincoli le aree percorse dal fuoco.



### **3.2- MODIFICHE ALLE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE AL FINE DI RENDERNE IL TESTO MAGGIORMENTE COMPRESIBILE.**

La modifica degli atti vigenti deriva dall'esigenza, a seguito dell'approvazione del nuovo P.G.T. e dell'applicazione del nuovo testo normativo, di meglio chiarire e precisare alcune parti del testo delle norme tecniche di attuazione del Piano delle Regole, nonché introdurre le modifiche derivanti dalle variazioni dei disposti normativi vigenti dalle leggi sovraordinate nel settore commerciale.

Le precisazioni al testo consentiranno una miglior lettura ed interpretazione delle stesse e non definiscono dei cambiamenti sostanziali che rilevinò delle considerazioni di merito nell'ambito della procedura di Verifica di Esclusione della VAS, come previsto dal Modello Metodologico e organizzativo procedurale e organizzativo della Valutazione Ambientale Strategica (VAS)- Allegato 1u - punto 2.3 – Esclusione dalla Valutazione Ambientale – VAS e della verifica di Assoggettabilità per cui:

*Sono escluse dalla valutazione ambientale strategica e dalla verifica di assoggettabilità le seguenti varianti:*

*a) Per modifiche degli elaborati di piano finalizzate:*

- Ad interpretazioni autentiche di disposizioni normative tra loro contrastanti o comunque che necessitano di chiarimenti da parte del consiglio comunale*
- Specificare la normativa di piano, nonché a renderla congruente con disposizioni normative sopravvenute, eccettuati espressamente i casi in cui ne derivi ex novo della disciplina delle aree.*

### **3.3- MODIFICHE AL FINE DI RENDERE COERENTI GLI ELABORATI DI PIANO ALLO STATO DEI LUOGHI – PRECISAZIONI DI CONFINANZE - RETTIFICA ERRORI MATERIALI**

A seguito dell'avvio del procedimento, si provvede ad apportare delle modifiche minori agli elaborati del piano delle regole consistenti nella miglior definizione dell'elaborato grafico del piano delle regole per rendere coerenti gli elaborati di piano allo stato dei luoghi, precisazioni di confinanze e rettifica errori materiali.

La variazione degli atti vigenti ha comportato delle precisazioni alla documentazione tecnica costituente il piano delle regole per rendere maggiormente coerente gli elaborati allo stato dei luoghi e/o a prendere atto del prevalere di destinazioni d'uso esistenti rispetto alle funzioni ammesse, come previsto dal Modello Metodologico e organizzativo procedurale e organizzativo della Valutazione Ambientale Strategica (VAS)- Allegato 1u - punto 2.3 – Esclusione dalla Valutazione Ambientale – VAS e della verifica di Assoggettabilità per cui:

*Sono escluse dalla valutazione ambientale strategica e dalla verifica di assoggettabilità le seguenti varianti:*

*a) Per modifiche degli elaborati di piano finalizzate:*

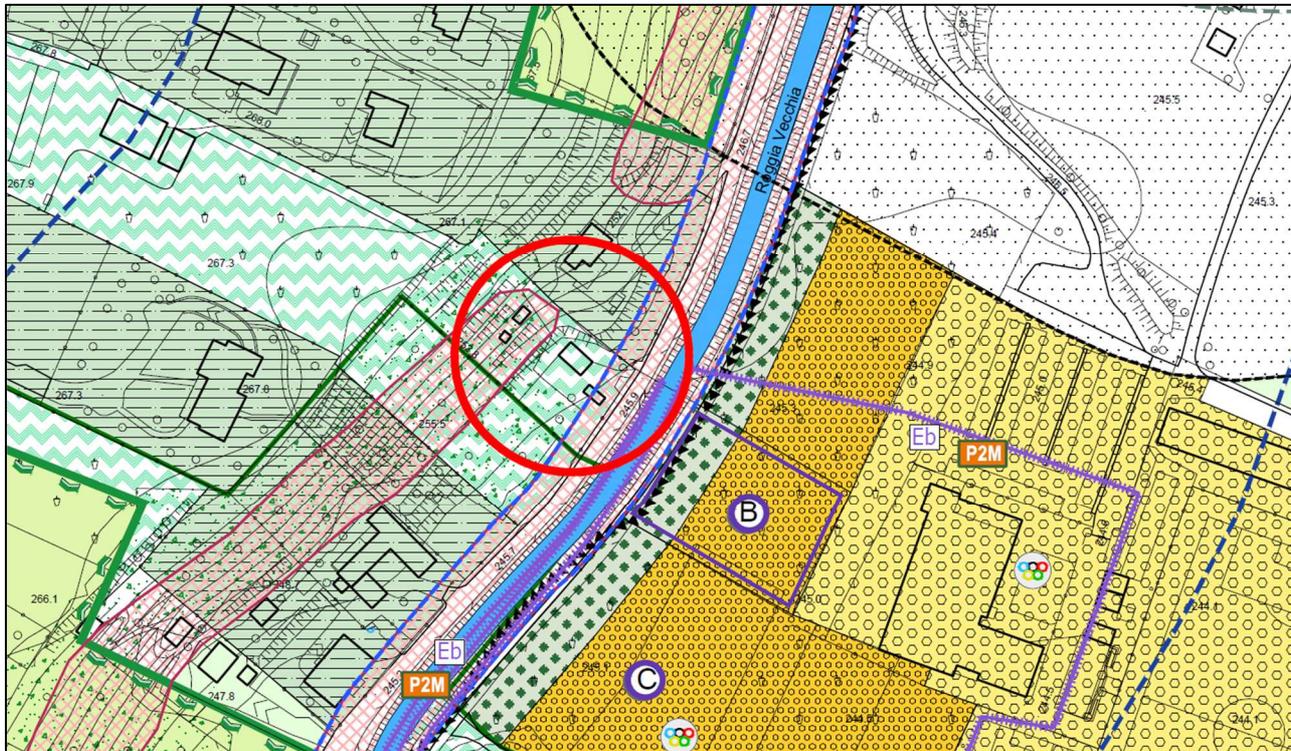
- Alla correzione di errori materiali e rettifiche*
- All'adeguamento e aggiornamento cartografico, alla effettiva situazione fisica e morfologica dei luoghi, ivi inclusi gli effettivi perimetri dei boschi, o per rettifica dei perimetri degli ambiti a piani attuativi derivanti dalle effettive risultanze catastali e delle confinanze.*

Si elencano di seguito gli ambiti oggetto di modifica.

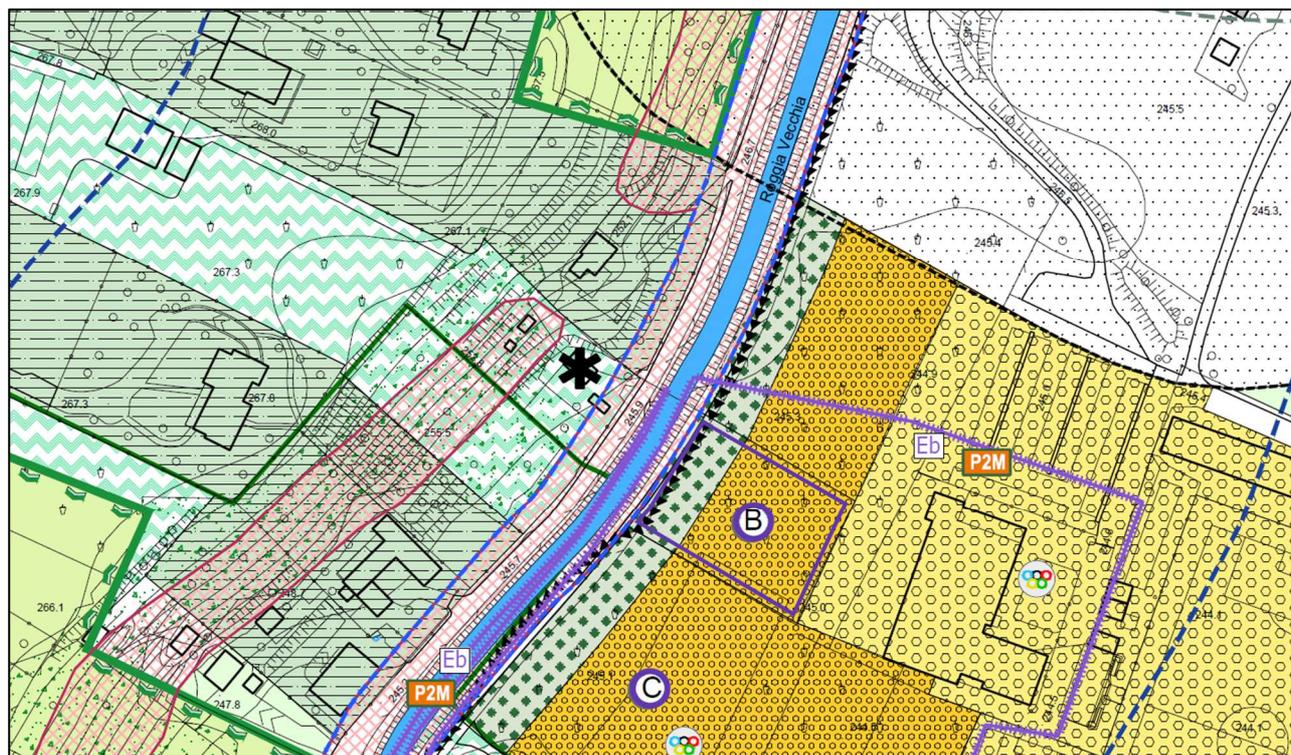
### **Modifica 1**

Si provvede ad inserire il simbolo di asterisco "edificio residenziale isolato" su edifici esistenti in conformità allo stato dei luoghi.

### **Modifica 1a**



Stralcio Tavola 13 – Azzonamento di sintesi – VIGENTE con individuazione ambito oggetto di modifica



Stralcio Tavola 13 – Azzonamento di sintesi – Proposta di VARIANTE

**Modifica 1b**

Si provvede ad inserire il simbolo di asterisco "edificio residenziale isolato" su edifici esistenti in conformità allo stato dei luoghi.



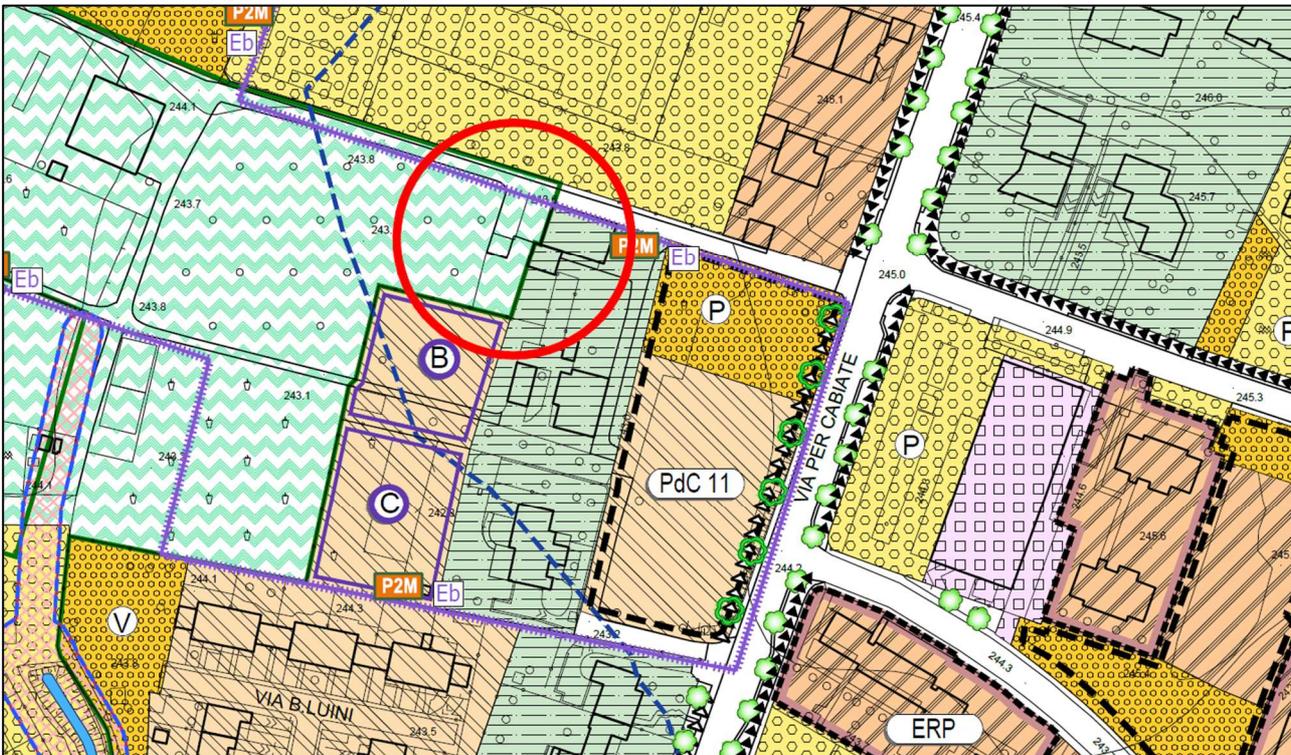
Stralcio Tavola 13 – Azzonamento di sintesi – VIGENTE con individuazione ambito oggetto di modifica



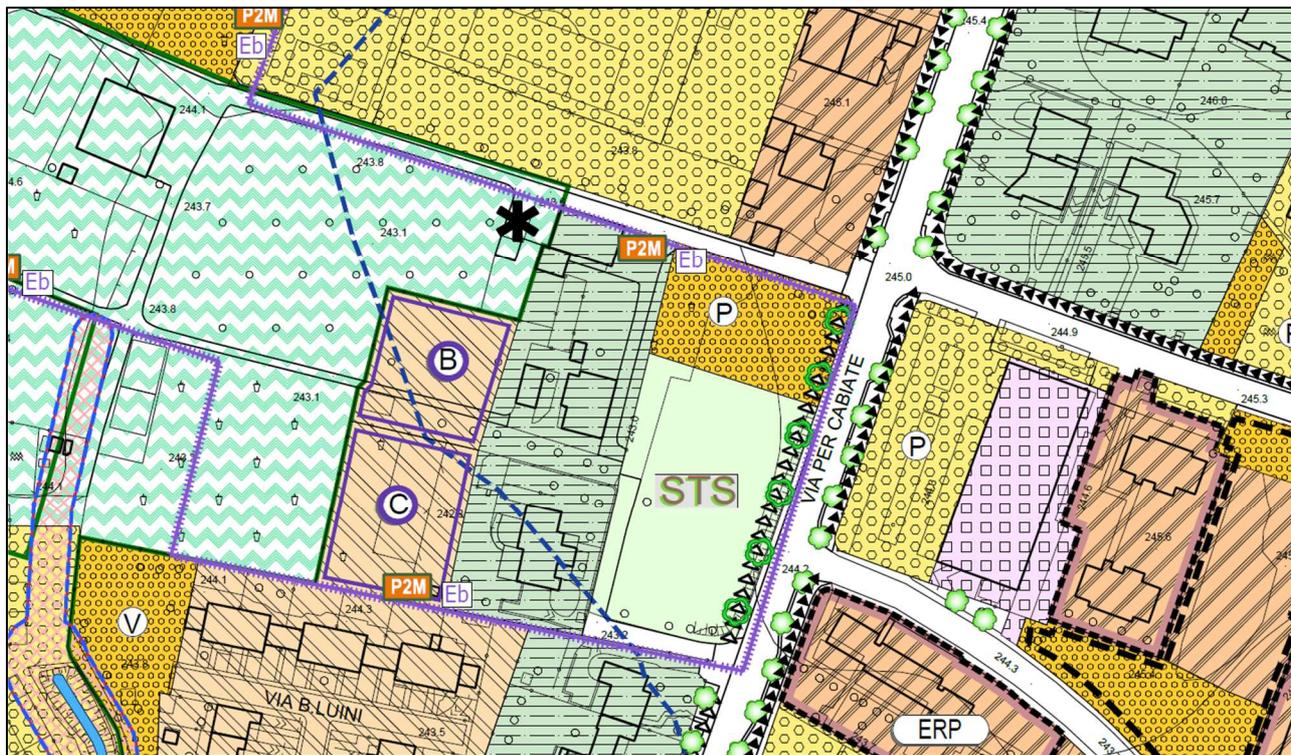
Stralcio Tavola 13 – Azzonamento di sintesi – Proposta di VARIANTE

**Modifica 1c**

Si provvede ad inserire il simbolo di asterisco "edificio residenziale isolato" su edifici esistenti in conformità allo stato dei luoghi.



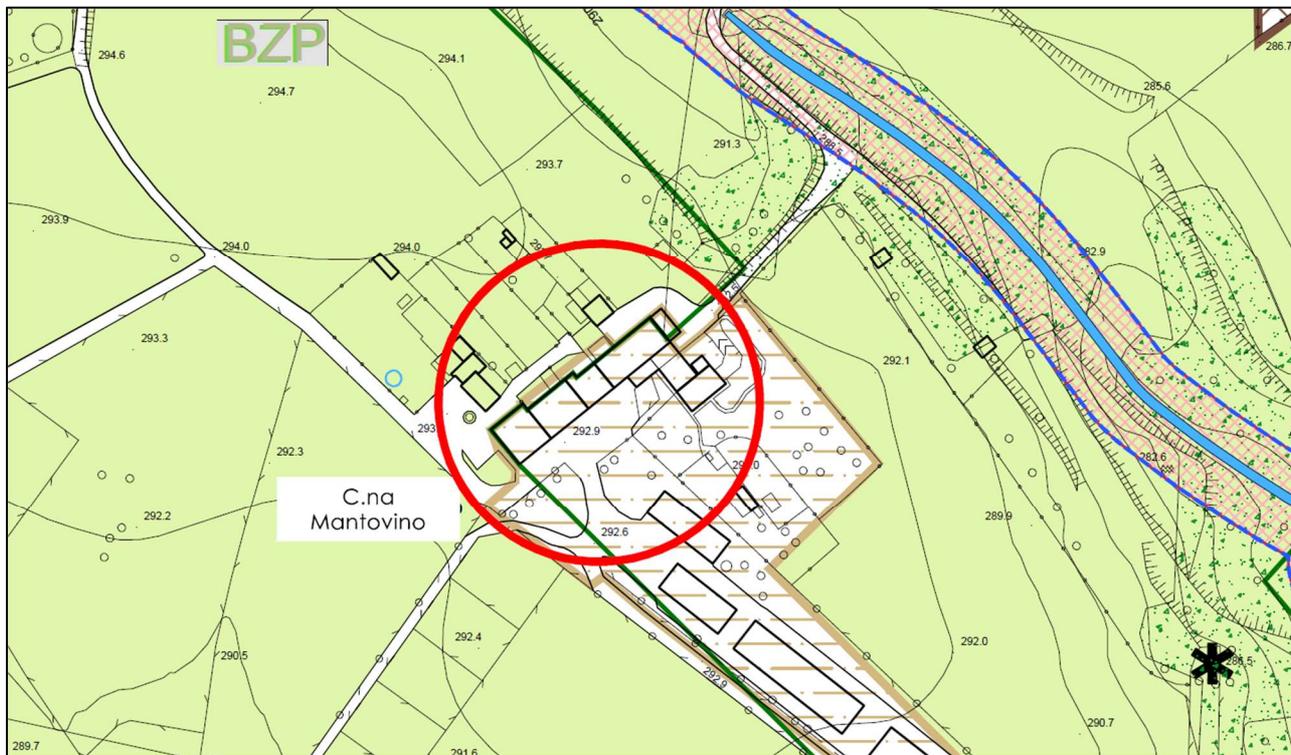
Stralcio Tavola 13 – Azzonamento di sintesi – VIGENTE con individuazione ambito oggetto di modifica



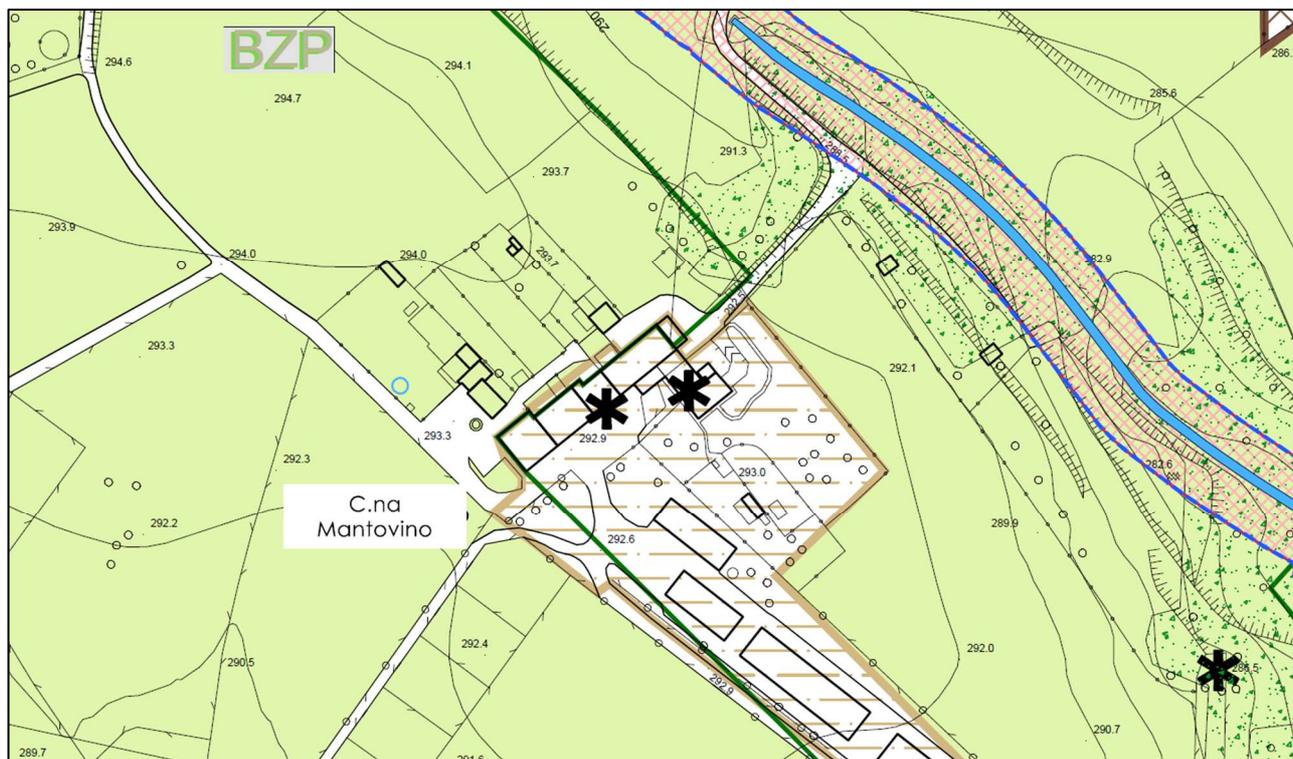
Stralcio Tavola 13 – Azzonamento di sintesi – Proposta di VARIANTE

**Modifica 1d**

Si provvede ad inserire il simbolo di asterisco "edificio residenziale isolato" su edifici esistenti in conformità allo stato dei luoghi.



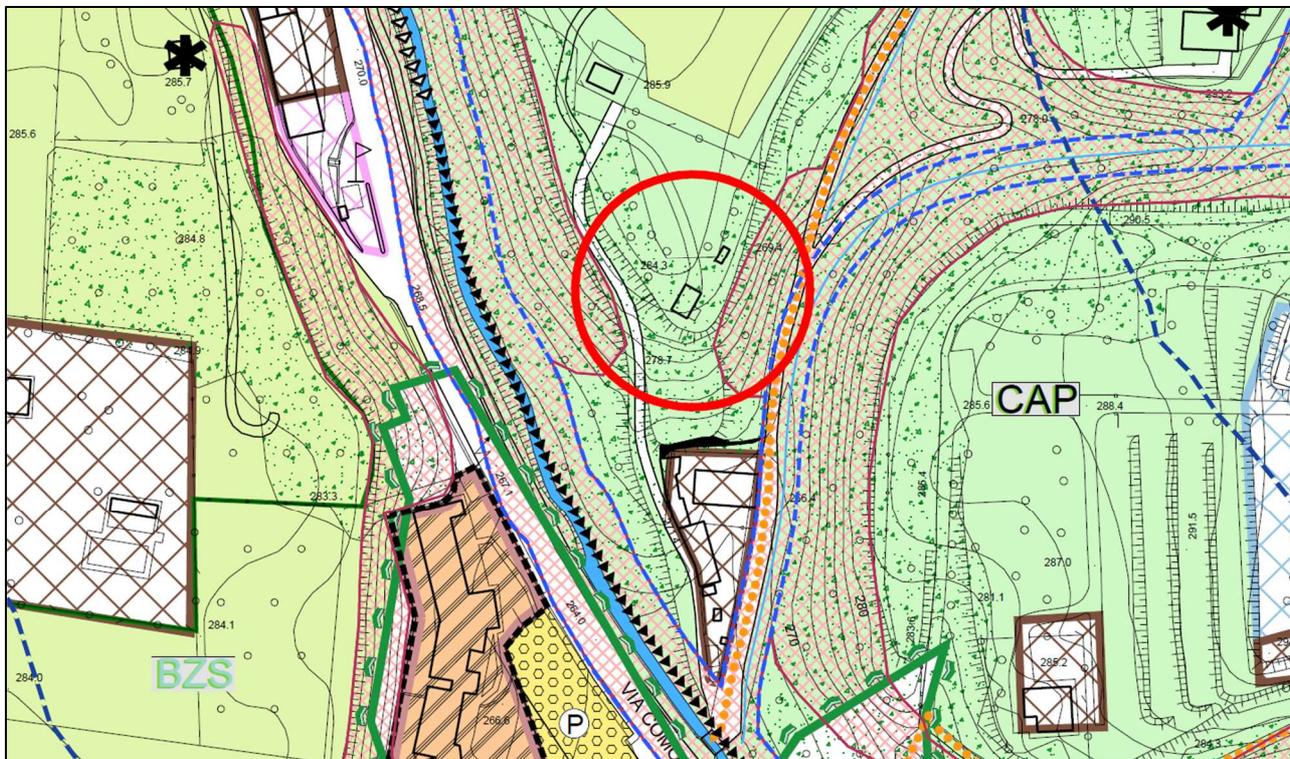
Stralcio Tavola 13 – Azzonamento di sintesi – VIGENTE con individuazione ambito oggetto di modifica



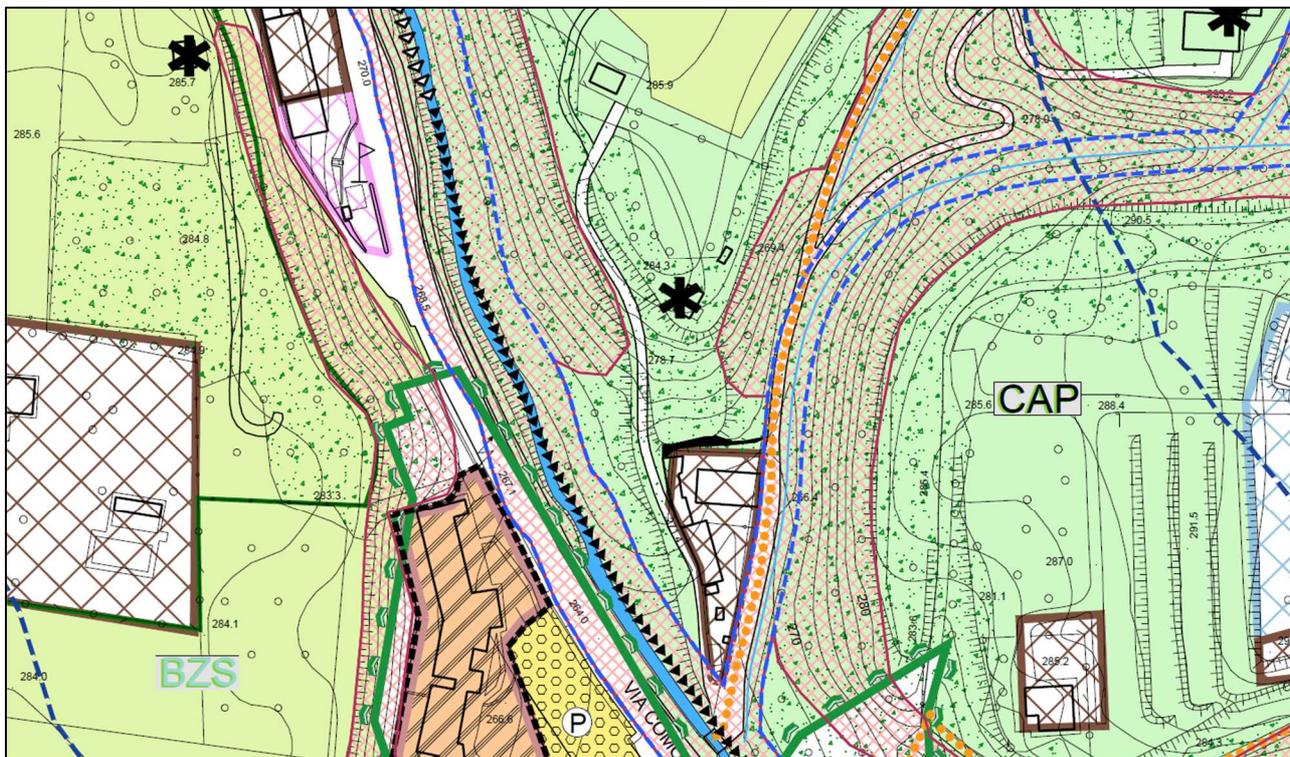
Stralcio Tavola 13 – Azzonamento di sintesi – Proposta di VARIANTE

**Modifica 1e**

Si provvede ad inserire il simbolo di asterisco "edificio residenziale isolato" su edifici esistenti in conformità allo stato dei luoghi.



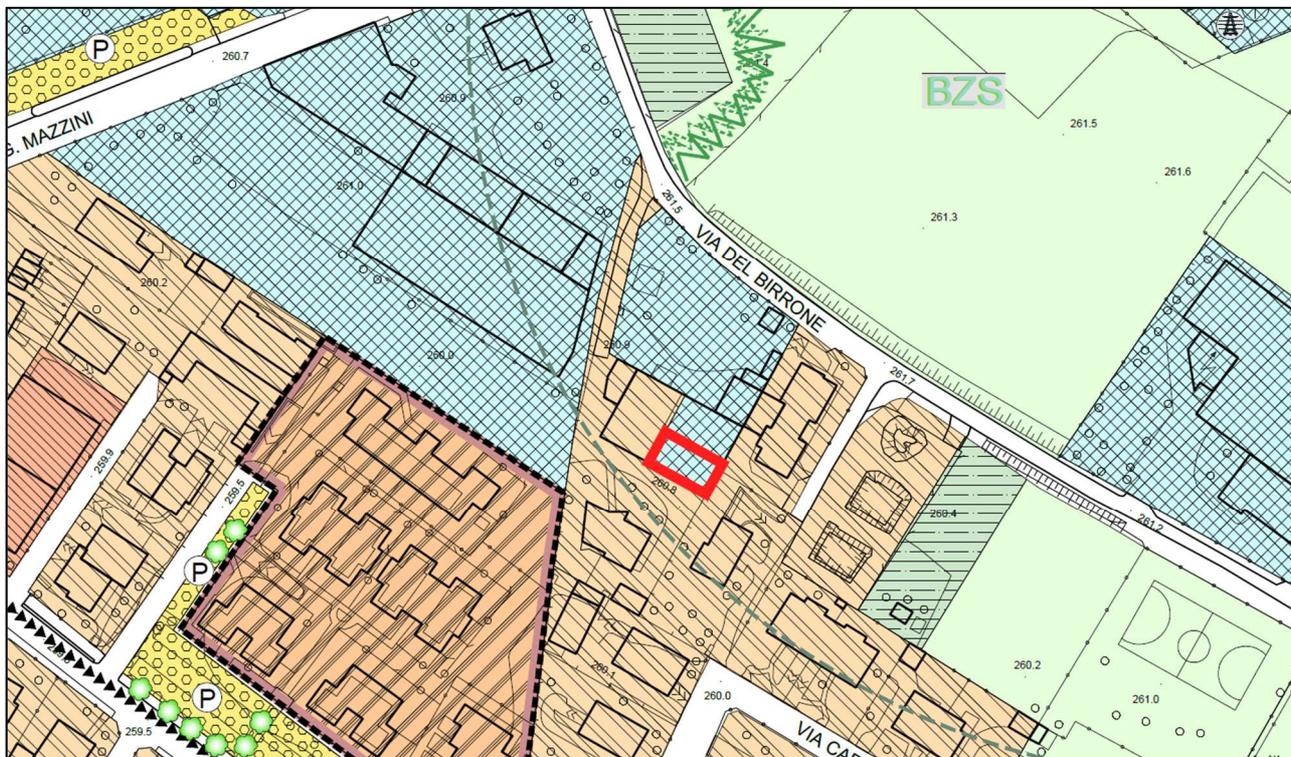
Stralcio Tavola 13 – Azionamento di sintesi – VIGENTE con individuazione ambito oggetto di modifica



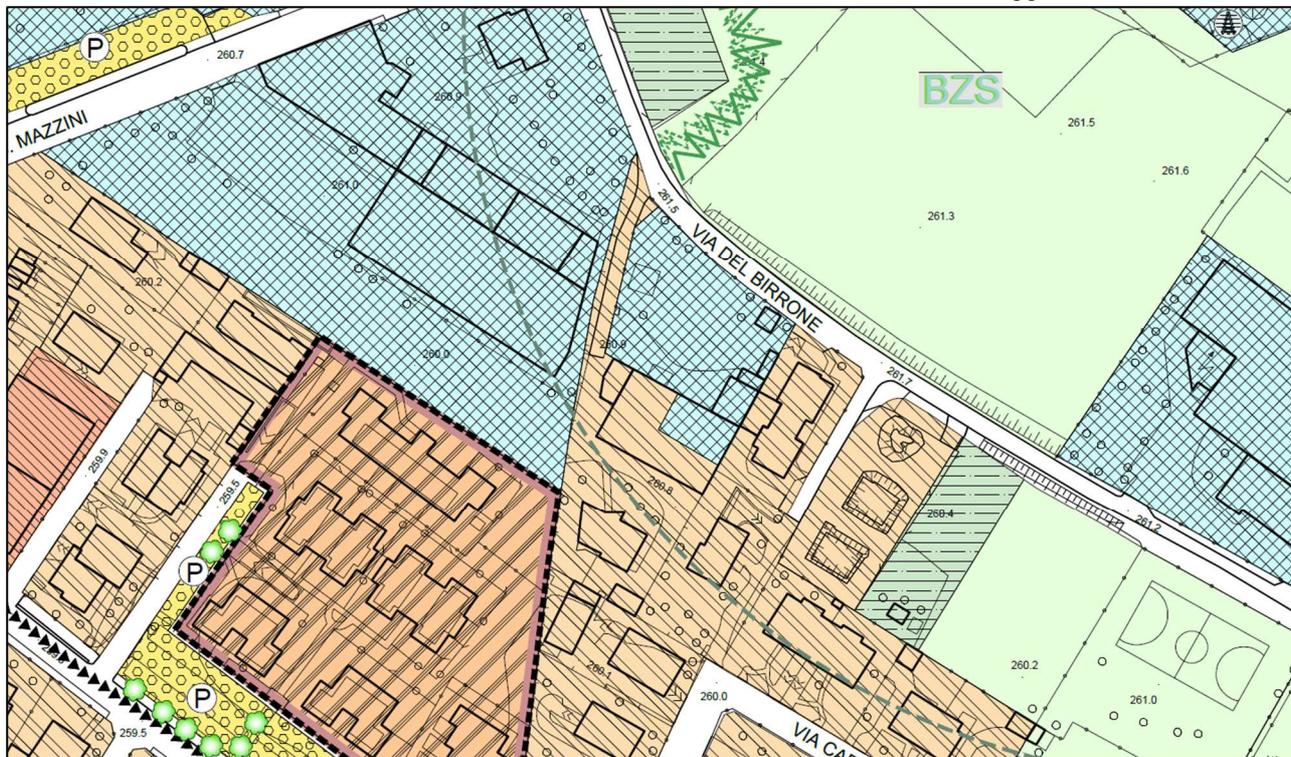
Stralcio Tavola 13 – Azionamento di sintesi – Proposta di VARIANTE

## **Modifica 2**

Si provvede a classificare l'intera area di proprietà in zona residenziale "R2 residenziale esistente e di completamento" in conformità allo stato dei luoghi.



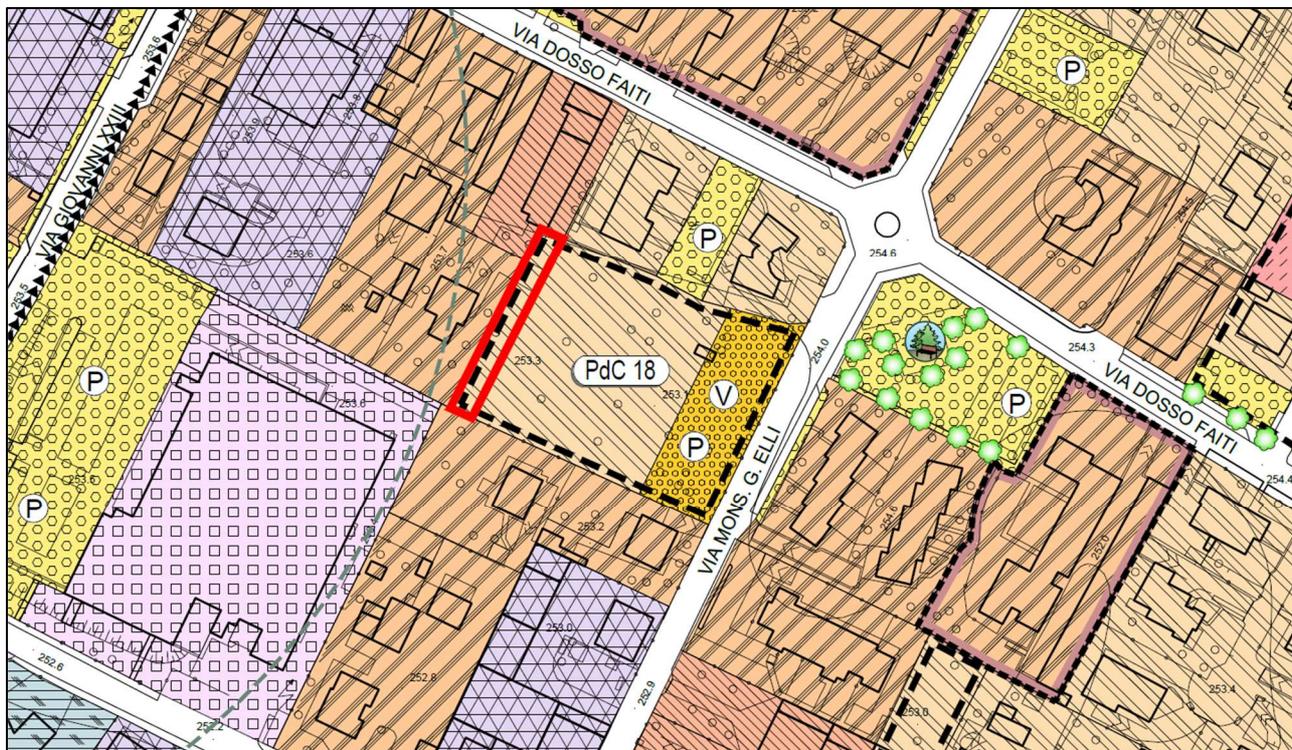
Stralcio Tavola 13 – Azzonamento di sintesi – VIGENTE con individuazione ambito oggetto di modifica



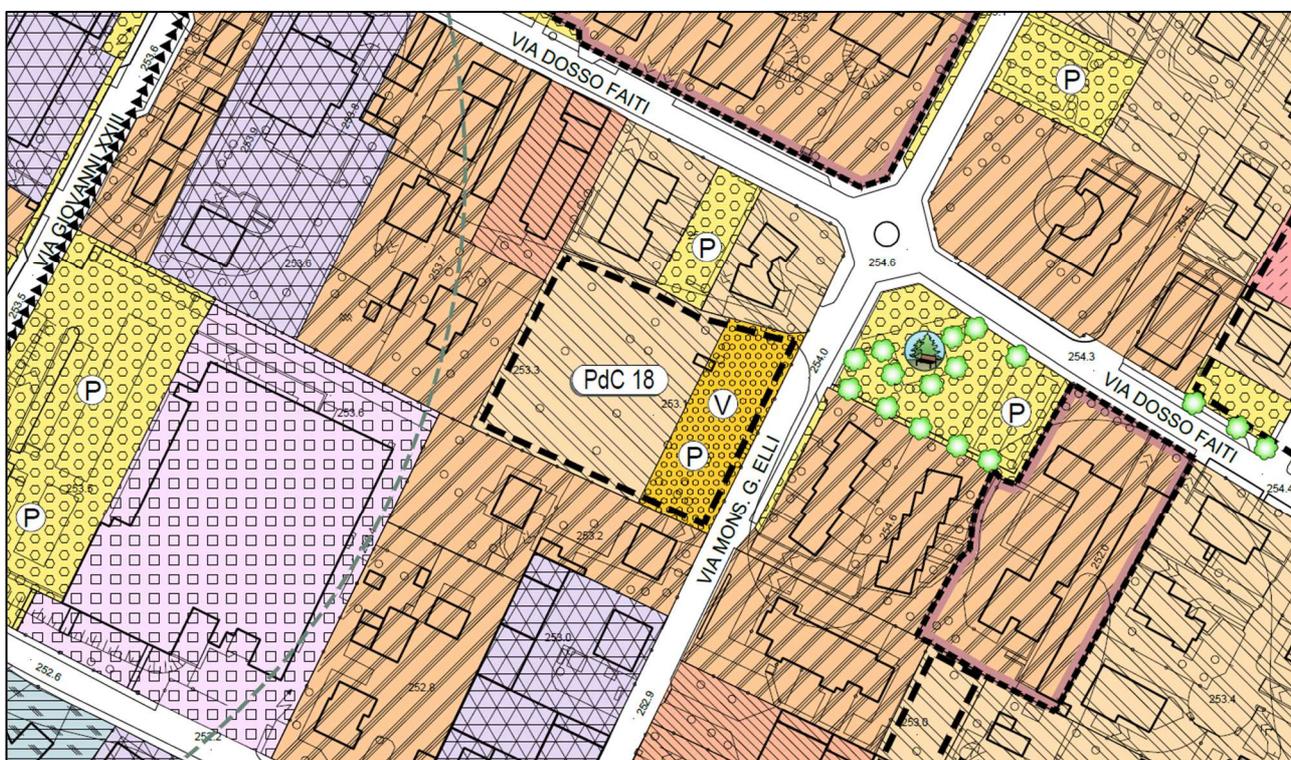
Stralcio Tavola 13 – Azzonamento di sintesi – Proposta di VARIANTE

**Modifica 3**

Si provvede a rettificare il perimetro del comparto "PdC 18" escludendo i mappali di pertinenza delle residenze adiacenti



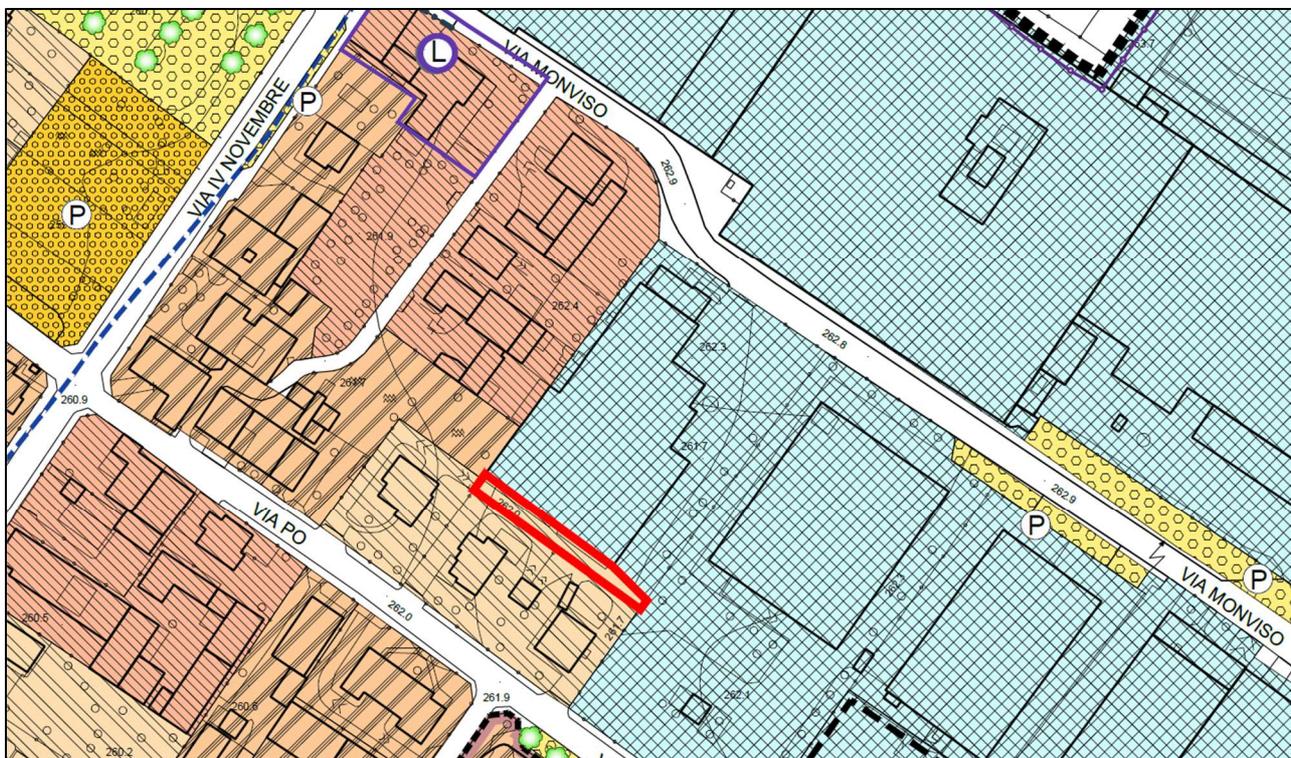
Stralcio Tavola 13 – Azzonamento di sintesi – VIGENTE con individuazione ambito oggetto di modifica



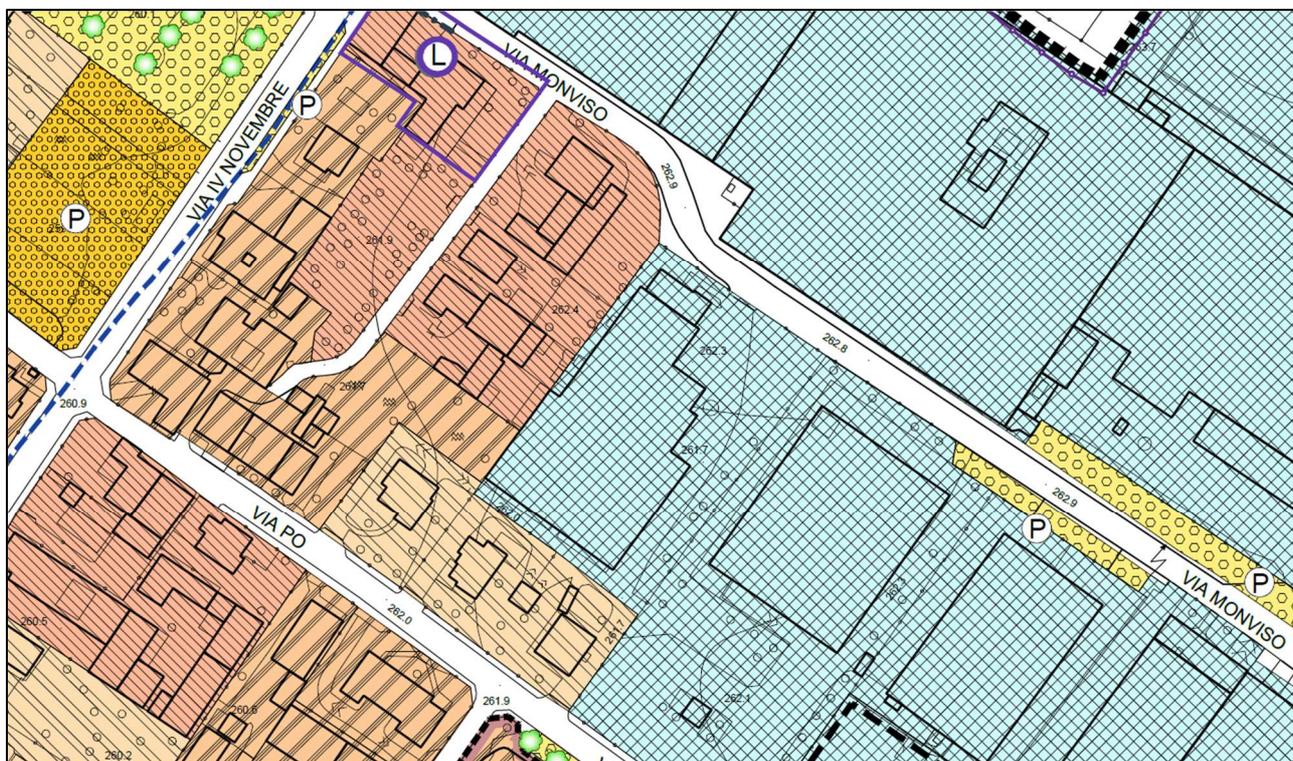
Stralcio Tavola 13 – Azzonamento di sintesi – Proposta di VARIANTE

**Modifica 4**

Si provvede a rettificare il perimetro della zona industriale comprendendo l'intero mappale di proprietà pertinenza dell'attività.



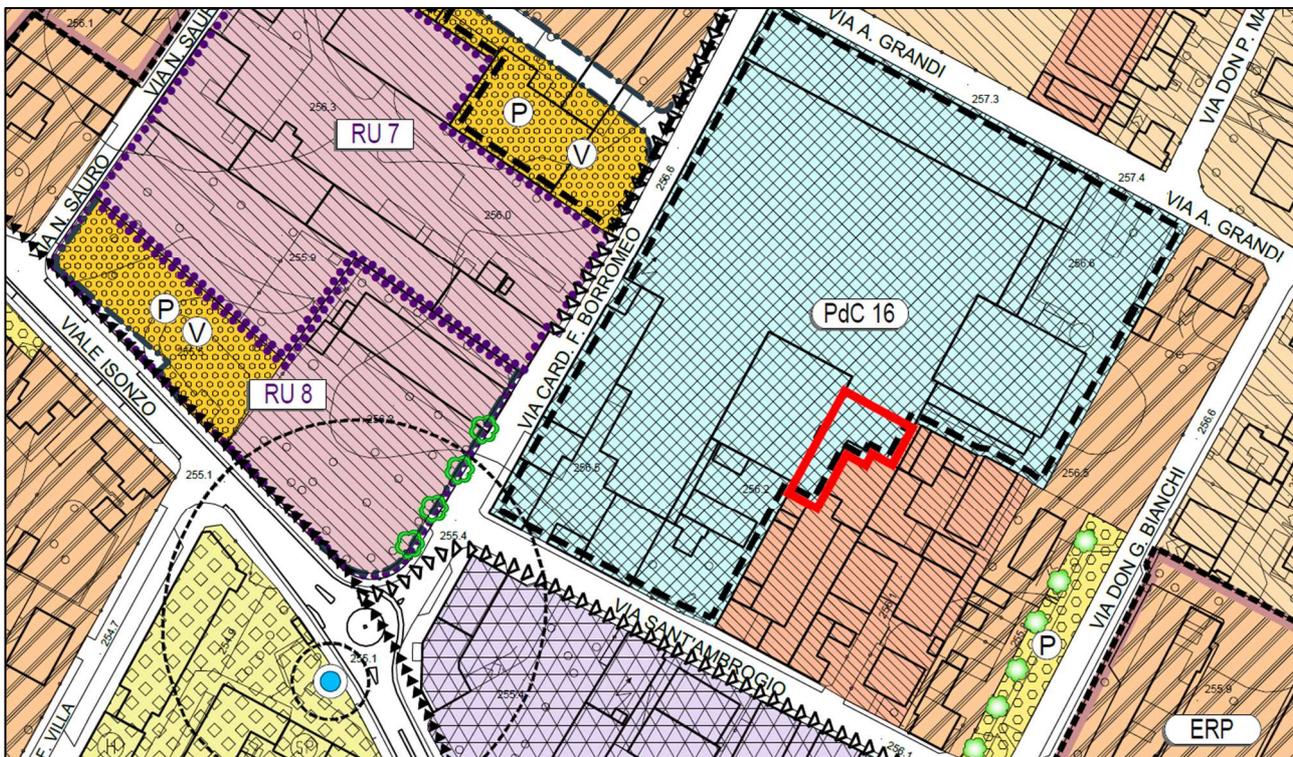
Stralcio Tavola 13 – Azzonamento di sintesi – VIGENTE con individuazione ambito oggetto modifica



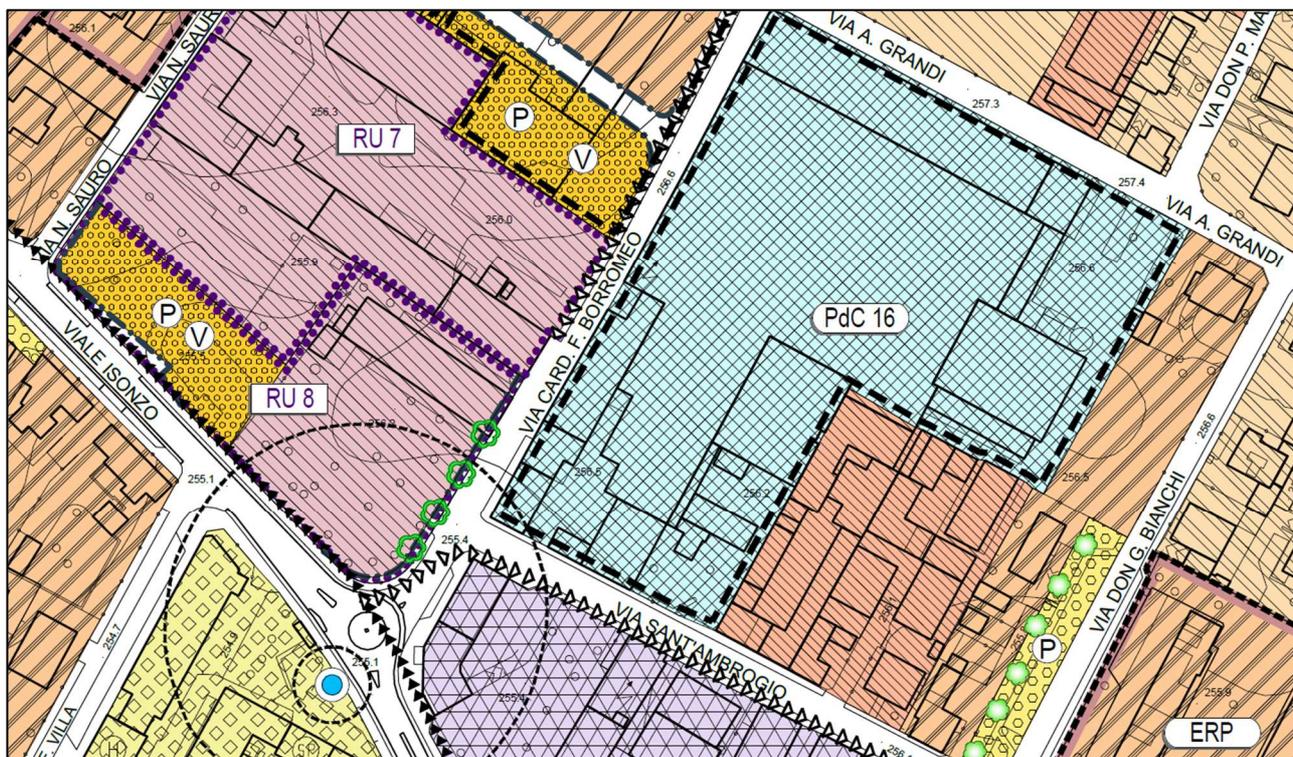
Stralcio Tavola 13 – Azzonamento di sintesi – Proposta di VARIANTE

**Modifica 5**

Si provvede a stralciare dal comparto "PdC 16" l'intero mappale n° 780 ed inserire la zona "R3.1 - Tessuto misto con prevalente destinazione residenziale" in quanto trattasi di pertinenza delle residenze adiacenti.



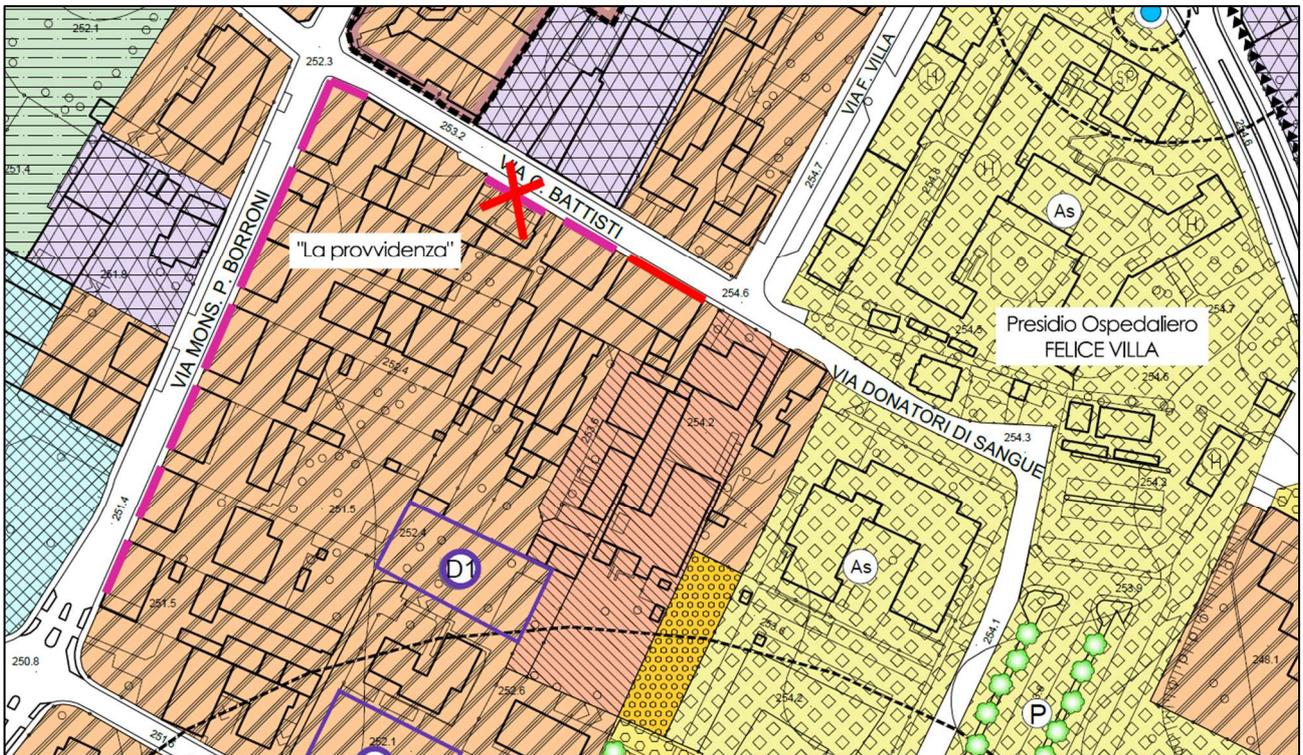
Stralcio Tavola 13 – Azonamento di sintesi – VIGENTE con individuazione ambito oggetto di modifica



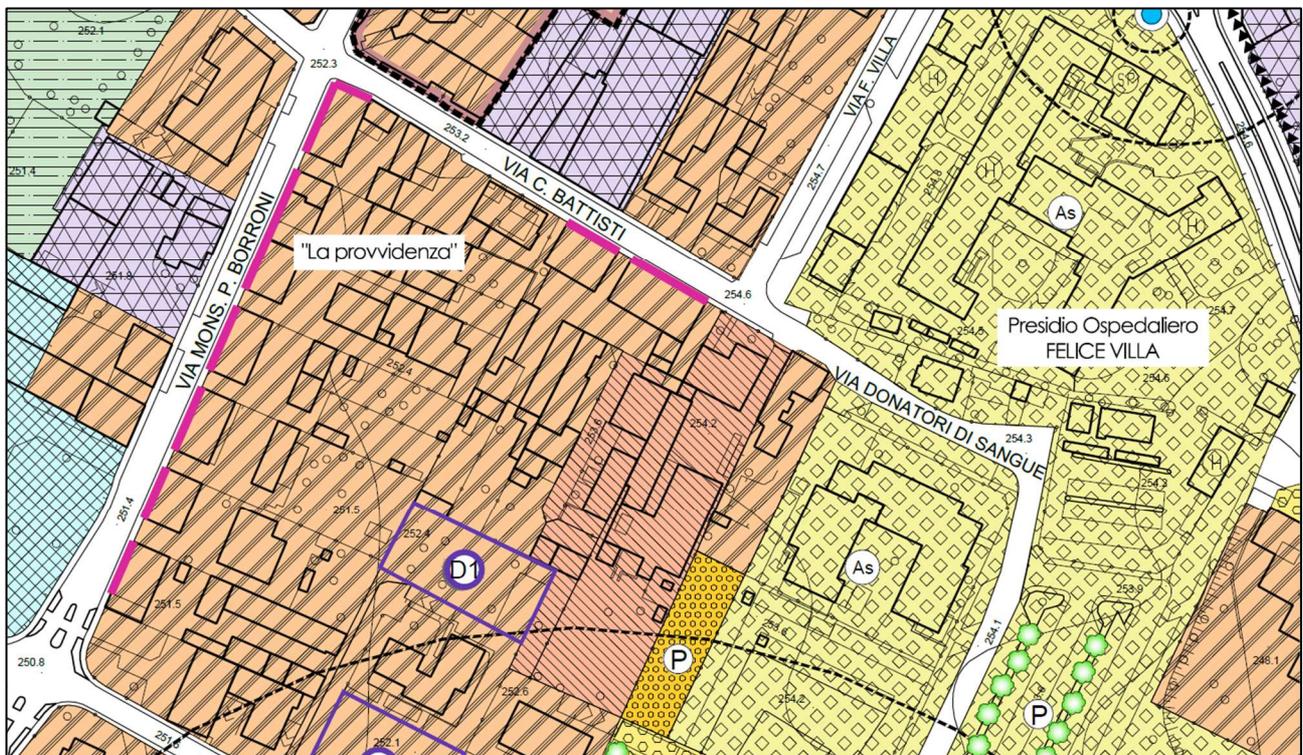
Stralcio Tavola 13 – Azonamento di sintesi – Proposta di VARIANTE

**Modifica 6**

Si provvede alla modificata della simbologia di "cortina edilizia storica", in conformità allo stato dei luoghi



Stralcio Tavola 13 – Azzonamento di sintesi – VIGENTE con individuazione ambito oggetto di modifica



Stralcio Tavola 13 – Azzonamento di sintesi – Proposta di VARIANTE

### **3.4- VARIANTI AL PIANO DELLE REGOLE E PIANO DEI SERVIZI**

La variante Puntuale al Piano delle Regole ed al Piano dei Servizi apporta delle modifiche minori agli elaborati del piano delle regole consistenti in modifica dell'ambito urbanistico di alcune aree appartenenti al tessuto urbano consolidato, con lo scopo di rendere maggiormente aderente degli ambiti di variante rispetto alla destinazione funzionale presente e/o all'ambito omogeneo circostante.

Le suddette varianti non definiscono uno scenario diverso in relazione alla situazione dell'ambiente rispetto a quanto già valutato nell'ambito della procedura di Valutazione Ambientale Strategica del recente nuovo piano urbanistico.

Si è reso poi necessario, a seguito dell'intervenuto vincolo idraulico sovraordinato apposto tra la fase di adozione e la fase di approvazione del nuovo strumento urbanistico, applicare il principio del "bilancio ecologico", finalizzato a stralciare le previsioni di edificabilità da alcune aree, per le quali non è più possibile eseguire gli interventi edificatori in quanto interessate dal vincolo e rendere edificabili alcuni ambiti di completamento del tessuto urbano consolidato, appartenenti alle medesime proprietà.

Il medesimo criterio è stato applicato ad un compendio industriale, sottoposto a permesso di costruire convenzionato che necessita di avere un diverso utilizzo delle aree, e pertanto una diversa delimitazione delle aree industriali rispetto alle circostanti aree agricole, attraverso l'applicazione del "Bilancio Ecologico", avendo come riferimento sempre le aree di proprietà.

Le considerazioni ambientali di merito rispetto alle singole varianti che vengono di seguito rappresentate, vengono riportate in calce ad ogni singola variante nel Rapporto Preliminare della VAS.

### VARIANTE 1

Si provvede ad eliminare la previsione residenziale del comparto PdC11, gravato da vincolo di inedificabilità geologica sopraggiunta dopo l'adozione del vigente strumento urbanistico, inserendo un ambito a verde "AG - ambito agricolo" in rete ecologica provinciale STS - Stepping Stones. Tale modifica sarà considerata ai fini delle verifiche di Bilancio Ecologico dei Suoli in apposito capitolo.

*Stralcio legenda con indicazione del vincolo di inedificabilità*

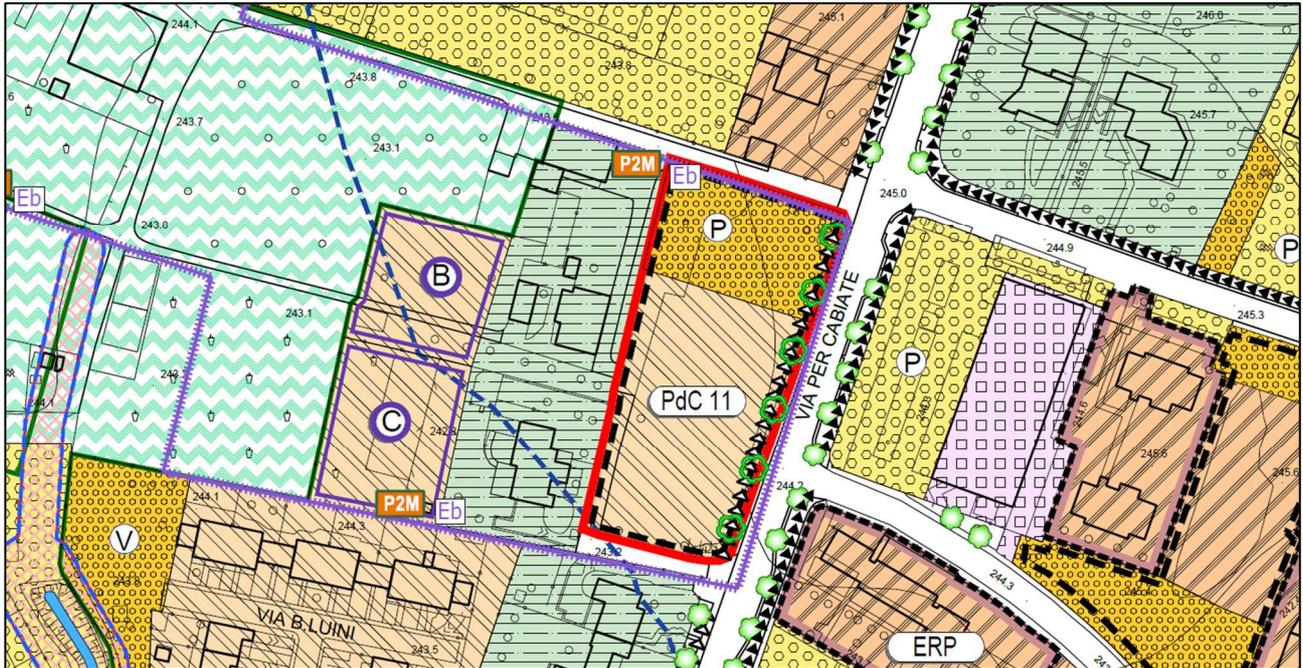
PAI PGRA



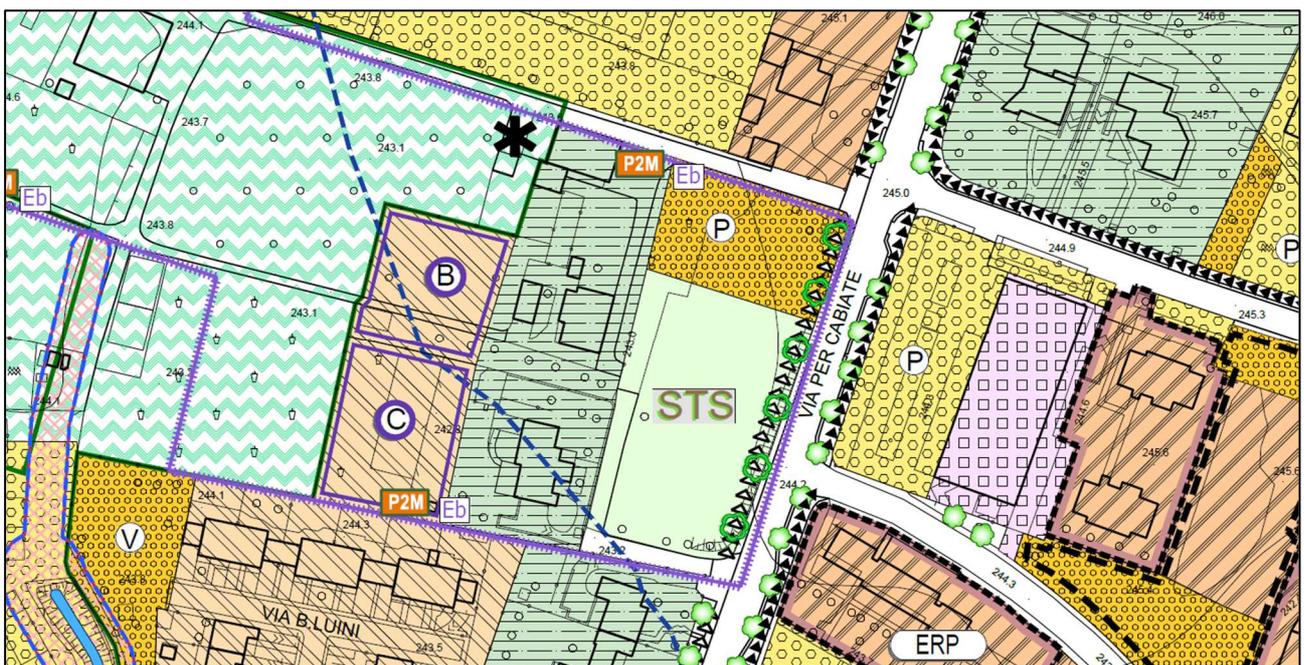
P2/M - Aree potenzialmente interessate da alluvioni poco frequenti

Eb - Aree di dissesto PAI esondazioni: aree a pericolosità elevata

Le aree libere sono inedificabili fino all'eliminazione del vincolo da parte di Regione Lombardia

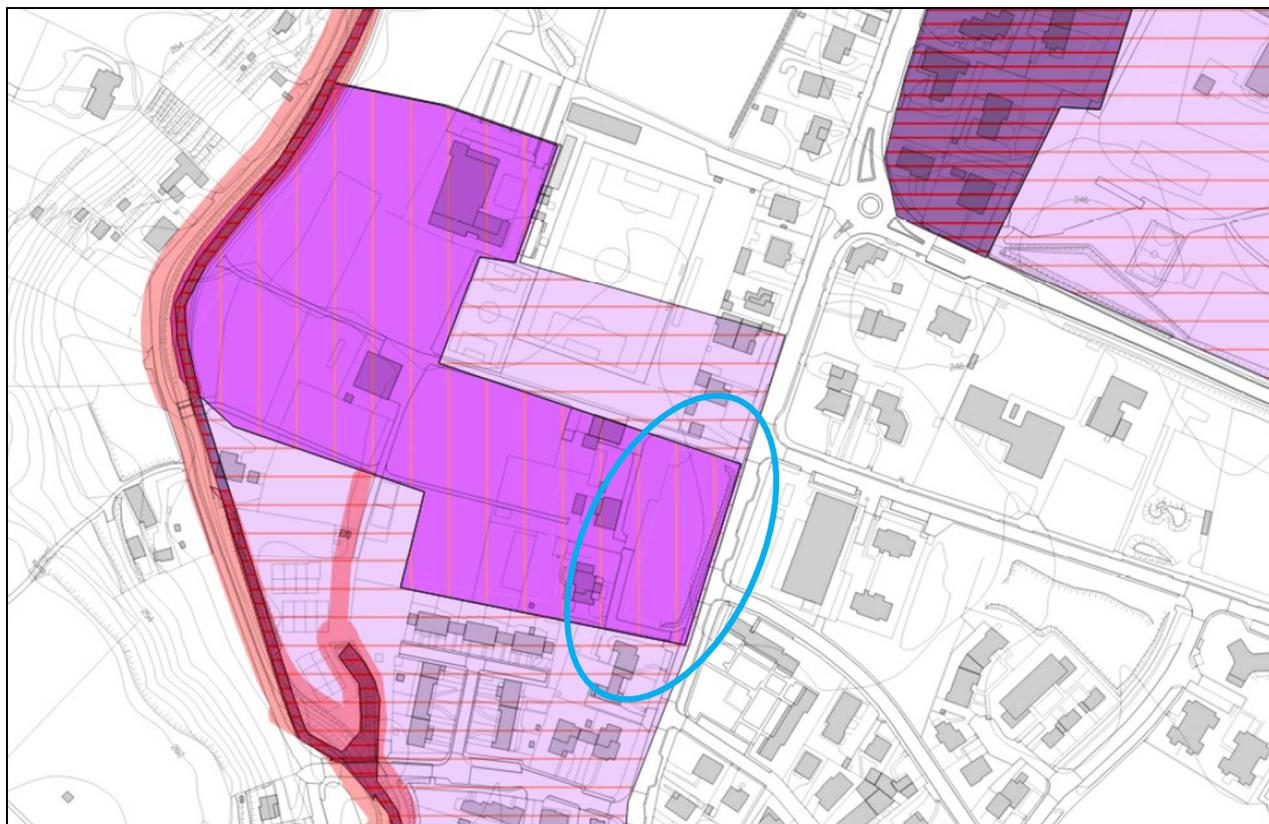


Stralcio Tavola 13 – Azzonamento di sintesi – VIGENTE con individuazione ambito oggetto di modifica



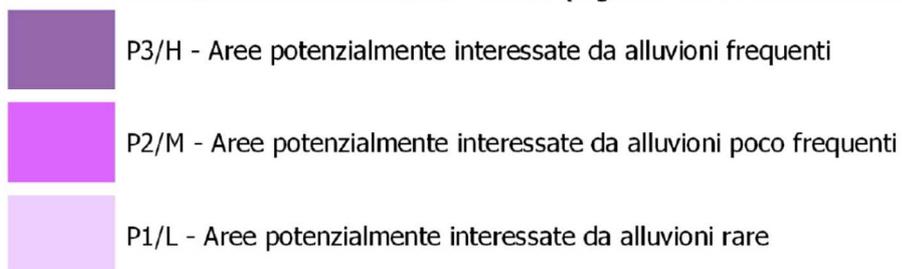
Stralcio Tavola 13 – Azzonamento di sintesi – Proposta di VARIANTE

Si riporta di seguito uno stralcio della "Carta dei vincoli" della componente geologica comunale vigente, con individuazione dell'area interessata dal Piano di Gestione dei Rischi di Alluvione, ora vigente, che classifica il comparto come "Area potenzialmente interessate da alluvioni poco frequenti - P2/M" e Aree in dissesto PAI "Esondazioni - area a pericolosità elevata Eb".



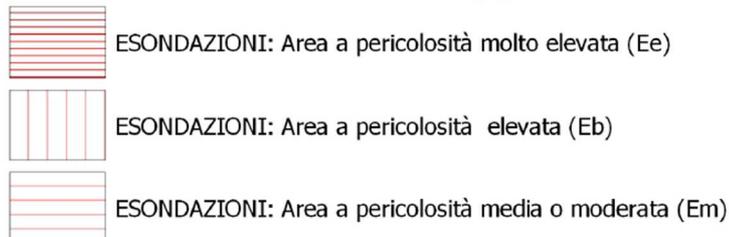
### Piano di gestione dei rischi di alluvione - PGRA (NT capitolo 6)

#### Reticolo secondario collinare e montano - RSCM (Vigente 2022 e Variante adottata agosto 2023)

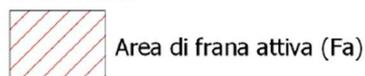


### Aree in dissesto PAI (NT capitolo 5)

#### Esondazioni e dissesti di carattere torrentizio (Vigente 2022 e Variante adottata agosto 2023)

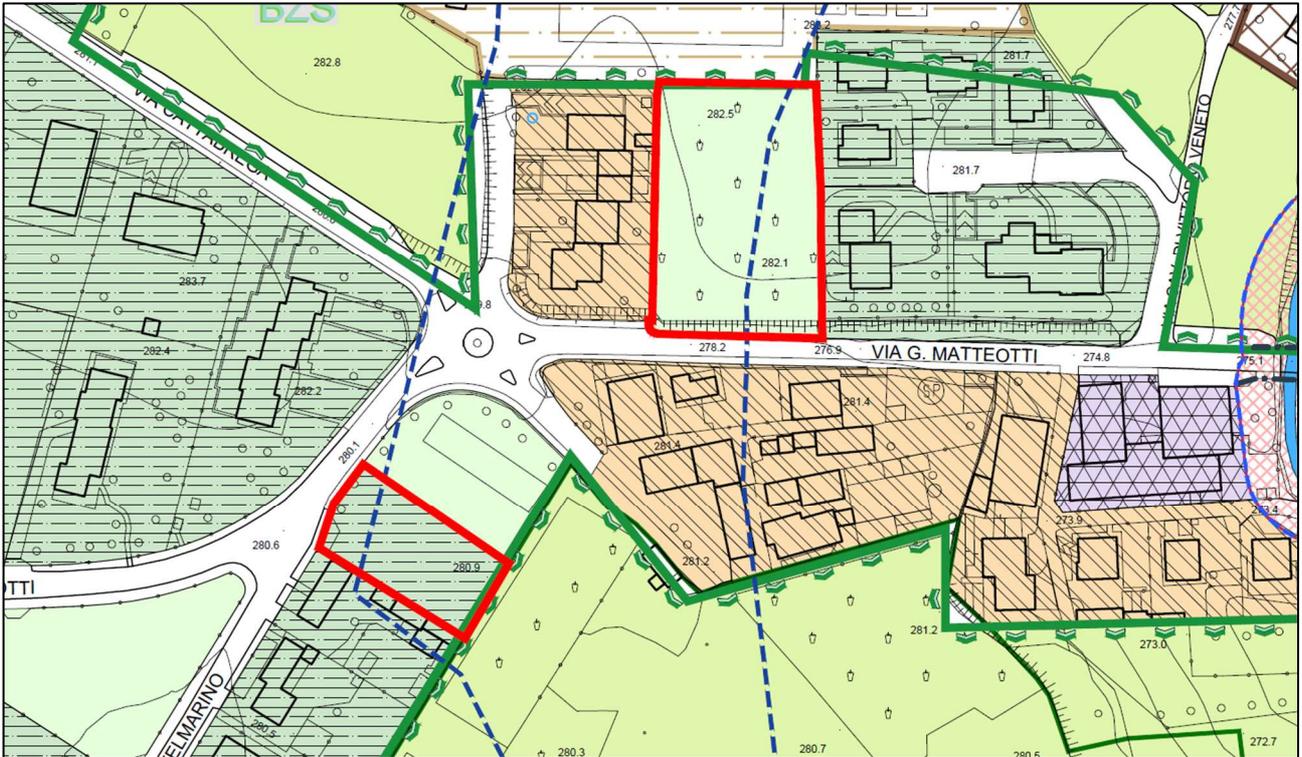


#### Aree di frana



CITTA' DI MARIANO COMENSE (CO) - VARIANTE PUNTUALE AL PIANO DEI SERVIZI E PIANO DELLE REGOLE  
Relazione illustrativa

Al fine della compensazione della capacità edificatoria eliminata dal PdC 11, si provvede a rendere edificabile con funzione "R2 residenziale esistente e di completamento" il mappale n°8805 in Via Matteotti, oltre alla modifica dell'indice edificatorio di parte del mappale n°12217 in Via Matteotti Località Bondino, da zona "RV2 residenziale con contesti verdi" a zona "R2 residenziale esistente e di completamento".  
Tale modifica sarà considerata ai fini delle verifiche di Bilancio Ecologico dei Suoli in apposito capitolo.



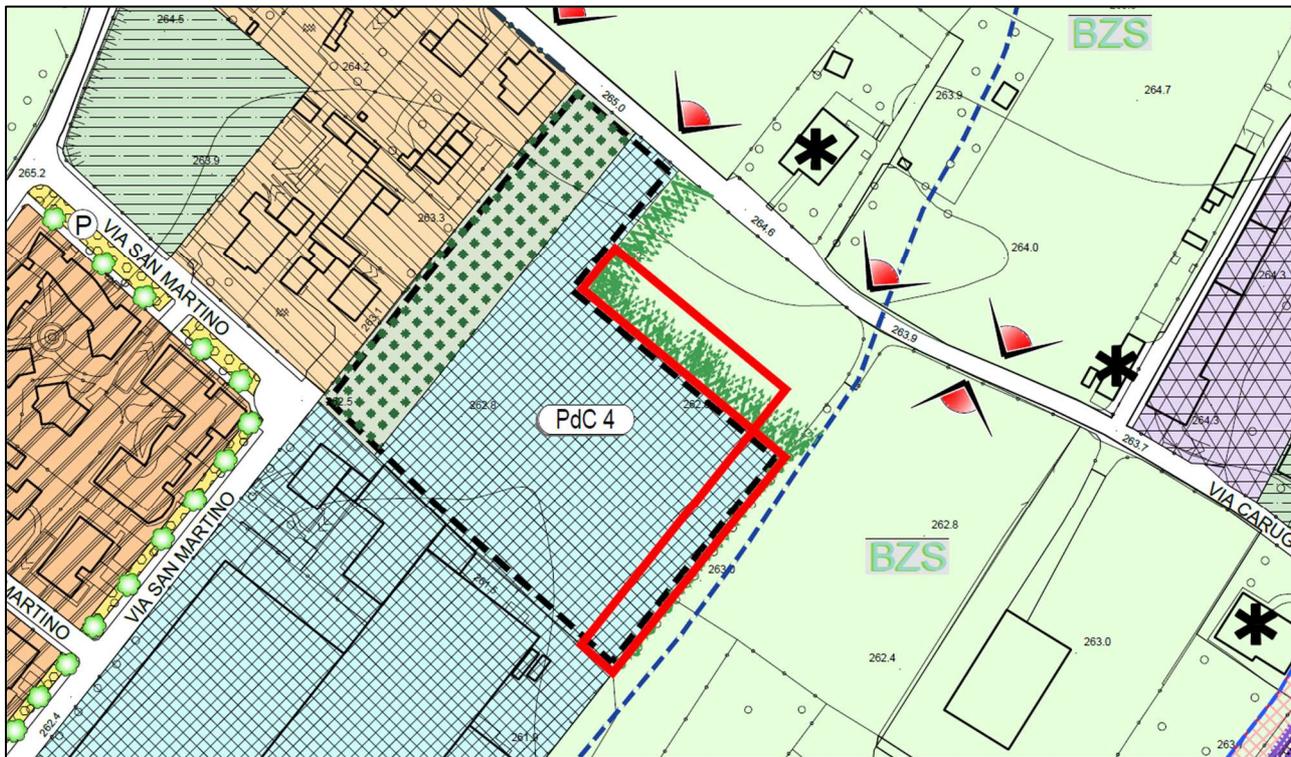
Stralcio Tavola 13 – Azzonamento di sintesi – VIGENTE con individuazione ambito oggetto di modifica



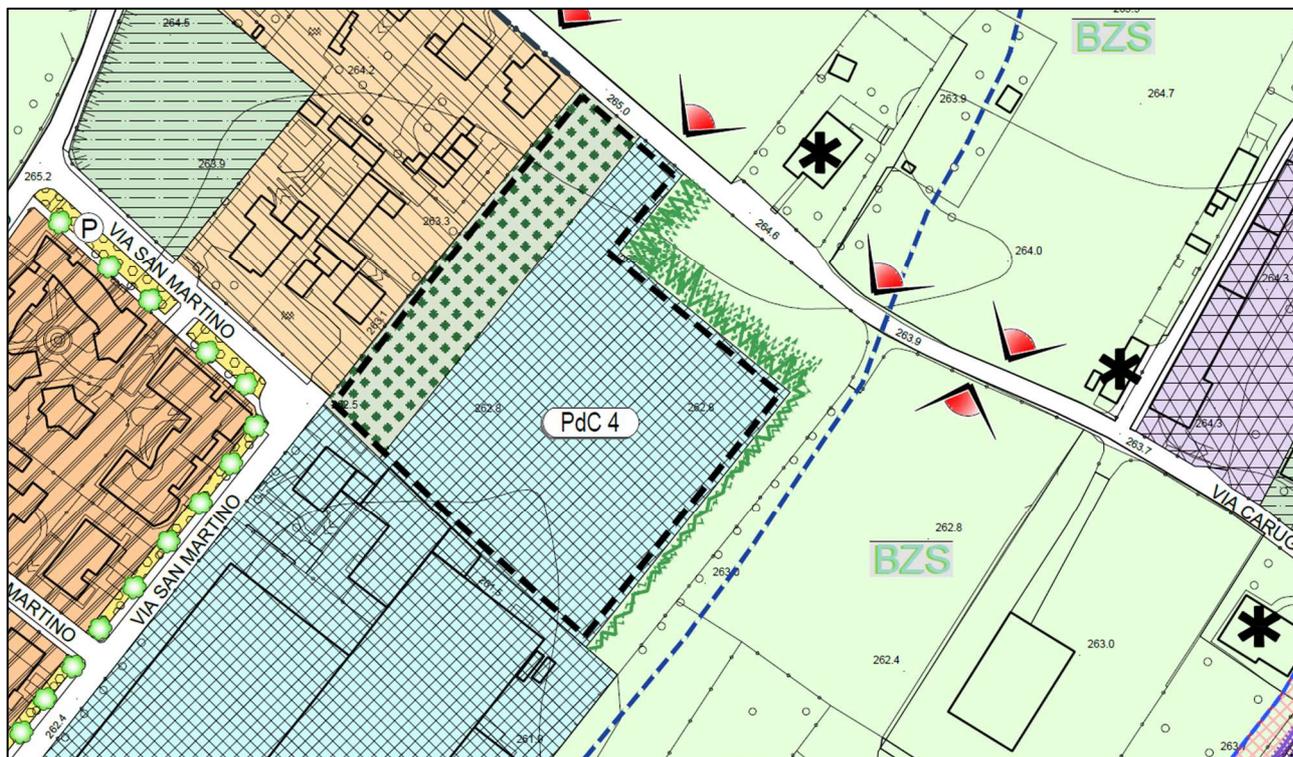
Stralcio Tavola 13 – Azzonamento di sintesi – Proposta di VARIANTE

**VARIANTE 2**

Si provvede a modificare la definizione dell'area edificabile del comparto "PdC 14" al fine di meglio allocare nell'ambito del lotto la nuova edificazione industriale, nei limiti della auto - compensazione del Bilancio Ecologico delle superfici interessate. Tale modifica sarà considerata ai fini delle verifiche di Bilancio Ecologico dei Suoli in apposito capitolo.



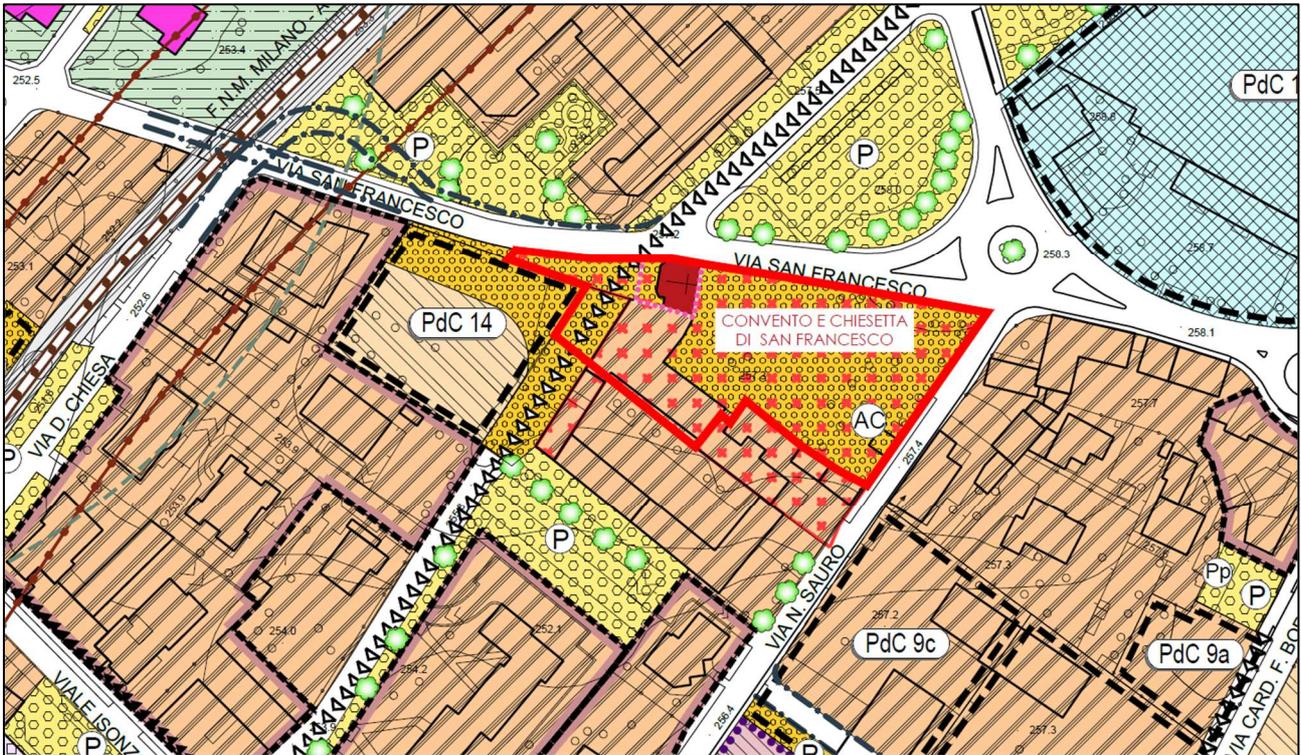
Stralcio Tavola 13 – Azionamento di sintesi – VIGENTE con individuazione ambito oggetto di modifica



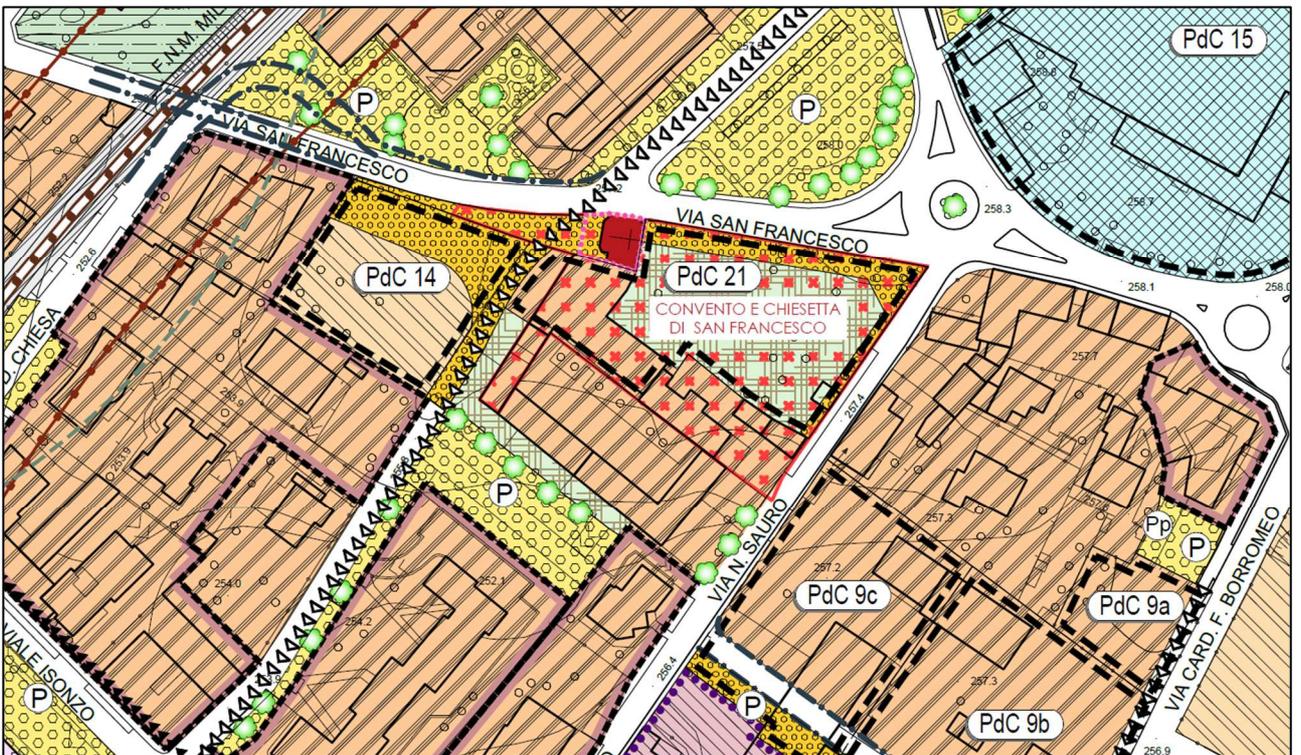
Stralcio Tavola 13 – Azionamento di sintesi – Proposta di VARIANTE

**VARIANTE 3**

Si provvede ad inserire un nuovo comparto soggetto a permesso di Costruire Convenzionato "PdC 21" al fine di meglio localizzare le aree in cessione al comune e le pertinenze private (aree a giardino), senza modificare le possibilità edificatorie conferite all'ambito territoriale, quest'ultimo sottoposto a vincolo ai sensi del Dlgs n° 42/2004 e s.m.i.



Stralcio Tavola 13 – Azzonamento di sintesi – VIGENTE con individuazione ambito oggetto di modifica



Stralcio Tavola 13 – Azzonamento di sintesi – Proposta di VARIANTE

## **PdC Convenzionato n° 21 – 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

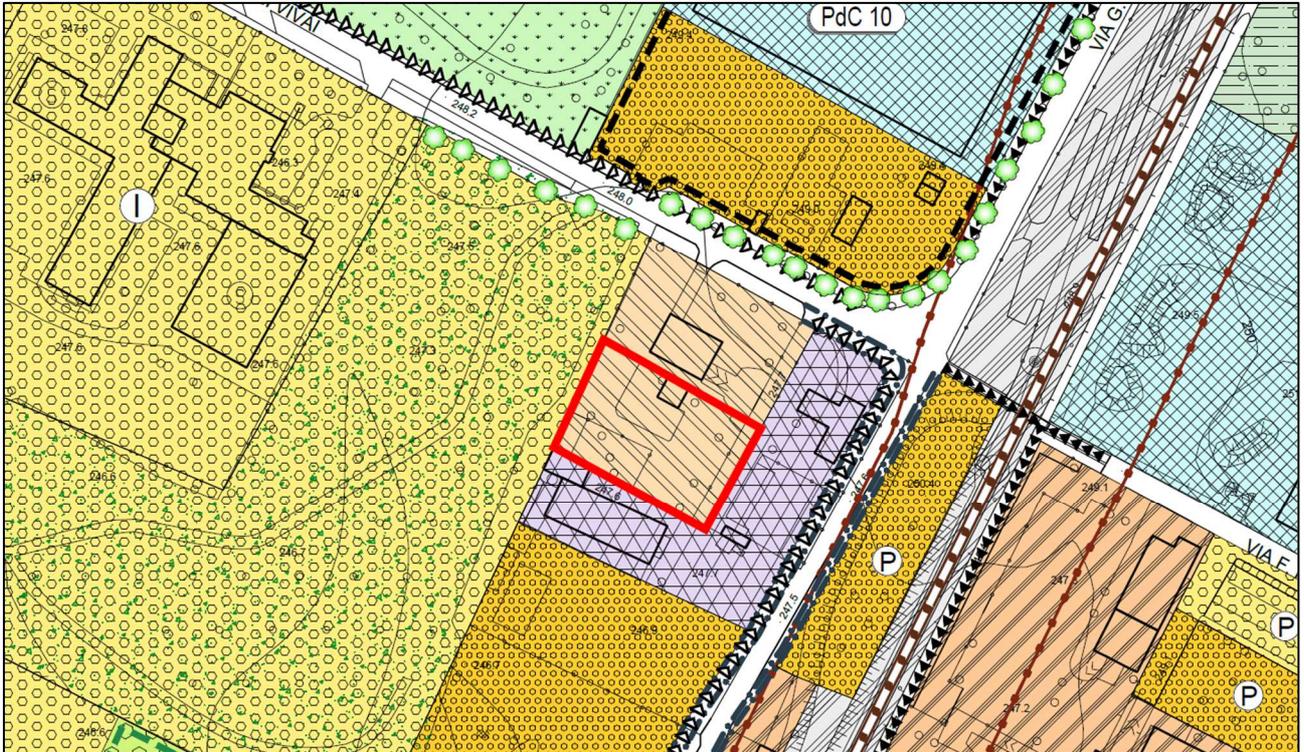
- Superficie territoriale 3.496,00 mq.
- Volume: recupero della volumetria esistente
- Area a giardino pertinenziale all'edificazione esistente:  
viene identificata negli elaborati di piano con apposita simbologia grafica.
- Area a standard (P e V) - minimo da localizzare 375.00 mq.
- che verrà meglio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

### **Aree ed attrezzature di uso pubblico in cessione**

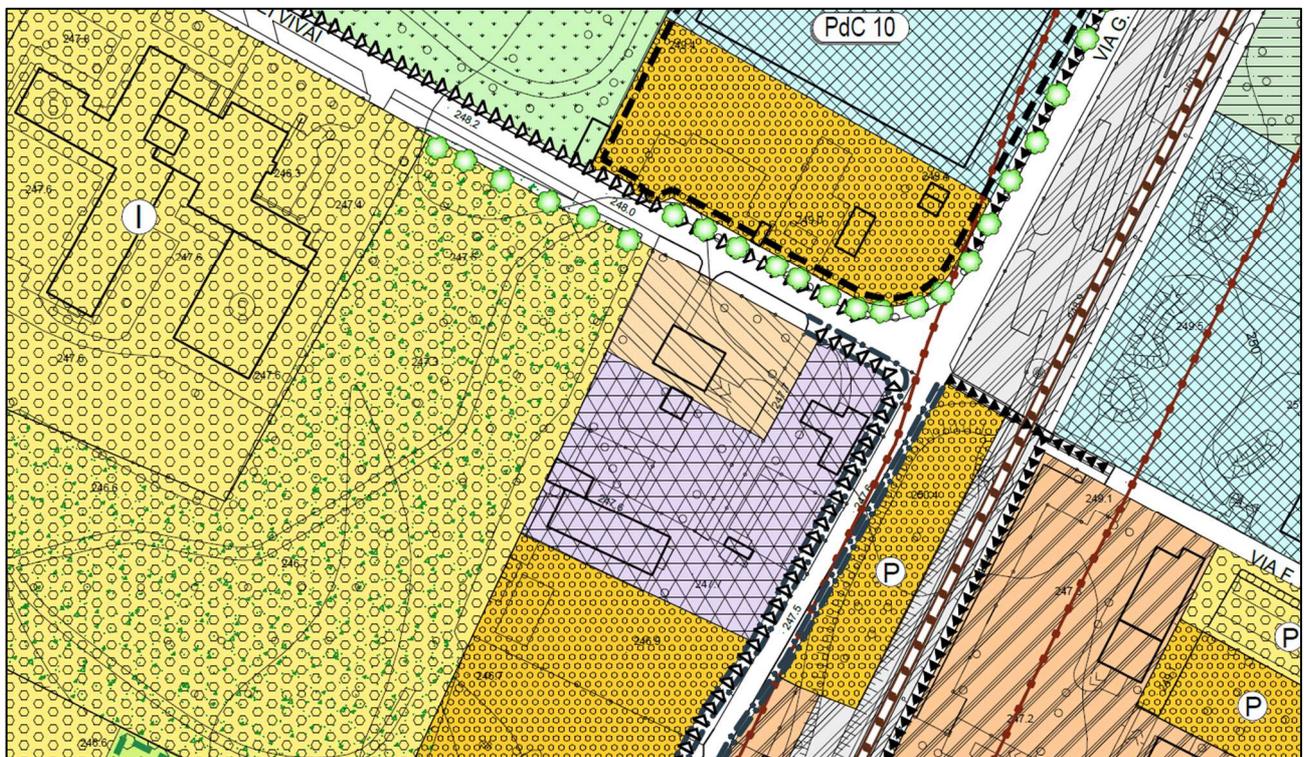
Viene identificata negli elaborati di piano la cessione al comune di una fascia di area per attrezzature di uso pubblico e generale lungo via San Francesco ed in prossimità dell'incrocio con la via Nazario Sauro, in corrispondenza del lotto e delle aree da destinare a parcheggi di uso pubblico lungo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

**VARIANTE 4**

Si procede a modificare l'area attualmente in zona "R2 residenziale" in zona "R3.2 - Tessuto misto con prevalente destinazione artigianale" come richiesto in coerenza e continuità con l'ambito omogeneo circostante.



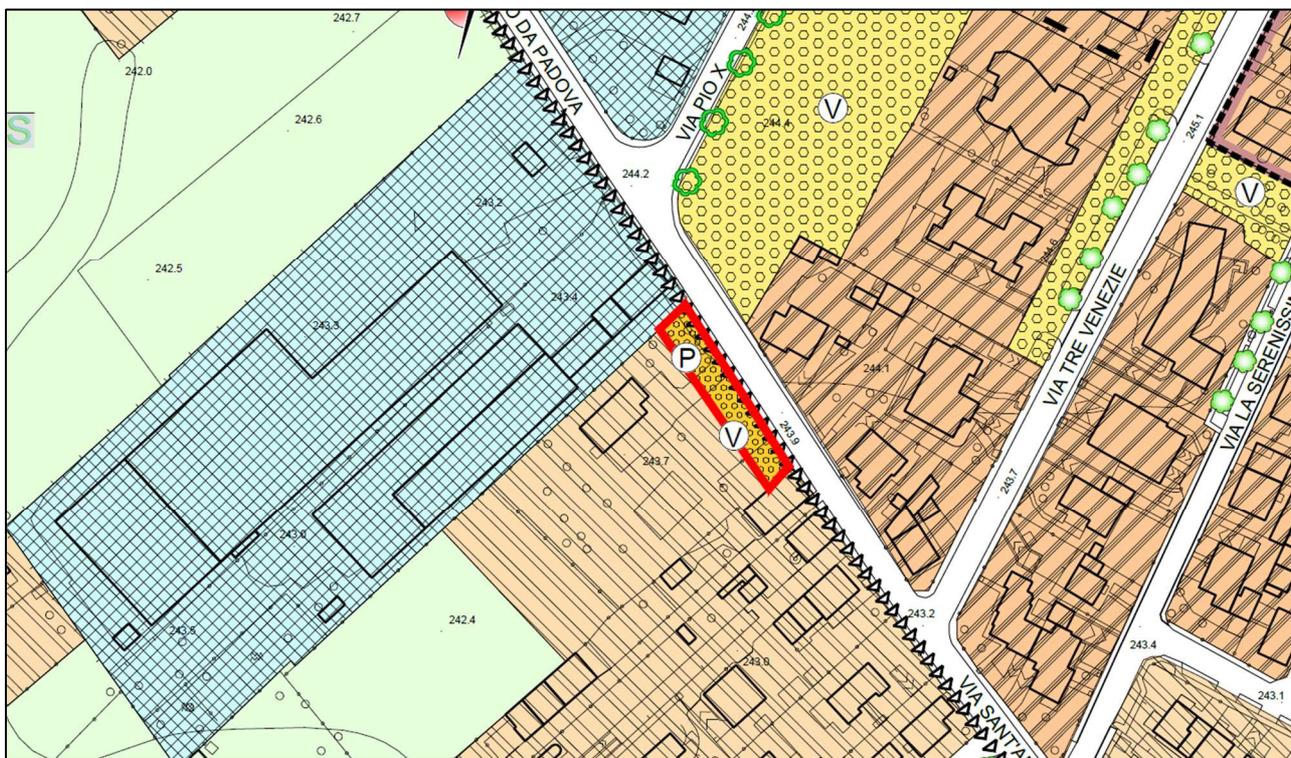
Stralcio Tavola 13 – Azzonamento di sintesi – VIGENTE con individuazione ambito oggetto di modifica



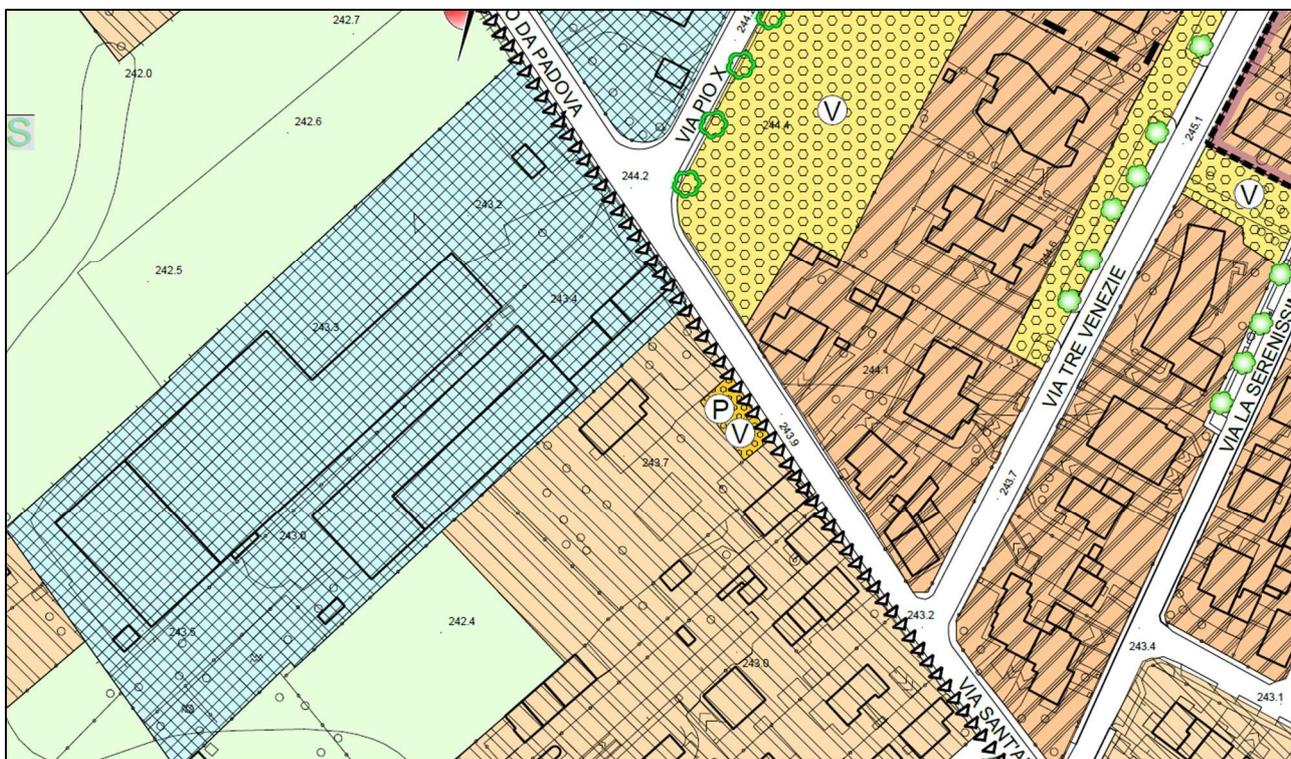
Stralcio Tavola 13 – Azzonamento di sintesi – Proposta di VARIANTE

**VARIANTE 5**

Si provvede a modificare la previsione dell'area standard per parcheggi in progetto eliminando l'indicazione dalla porzione posta in corrispondenza degli ingressi esistenti e delle aree a giardino di stretta pertinenza degli edifici residenziali esistenti.



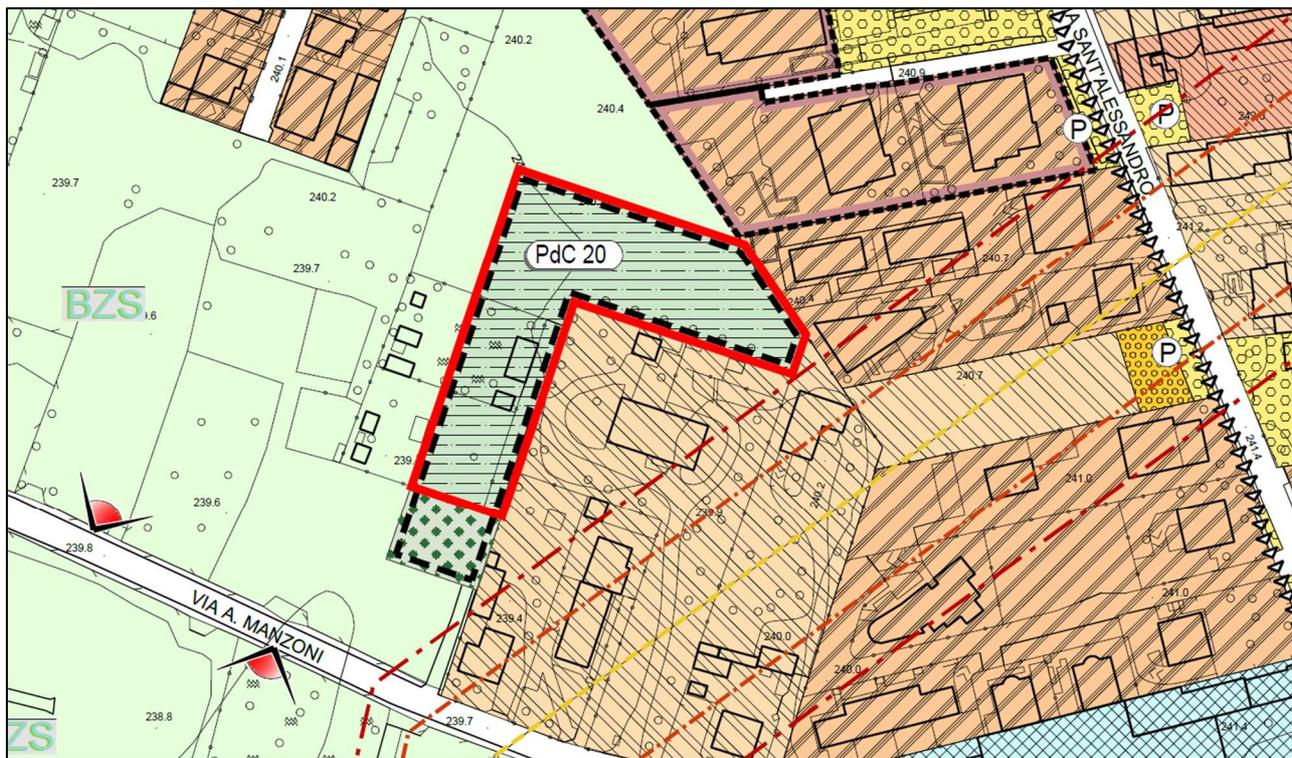
Stralcio Tavola 13 – Azzonamento di sintesi – VIGENTE con individuazione ambito oggetto di modifica



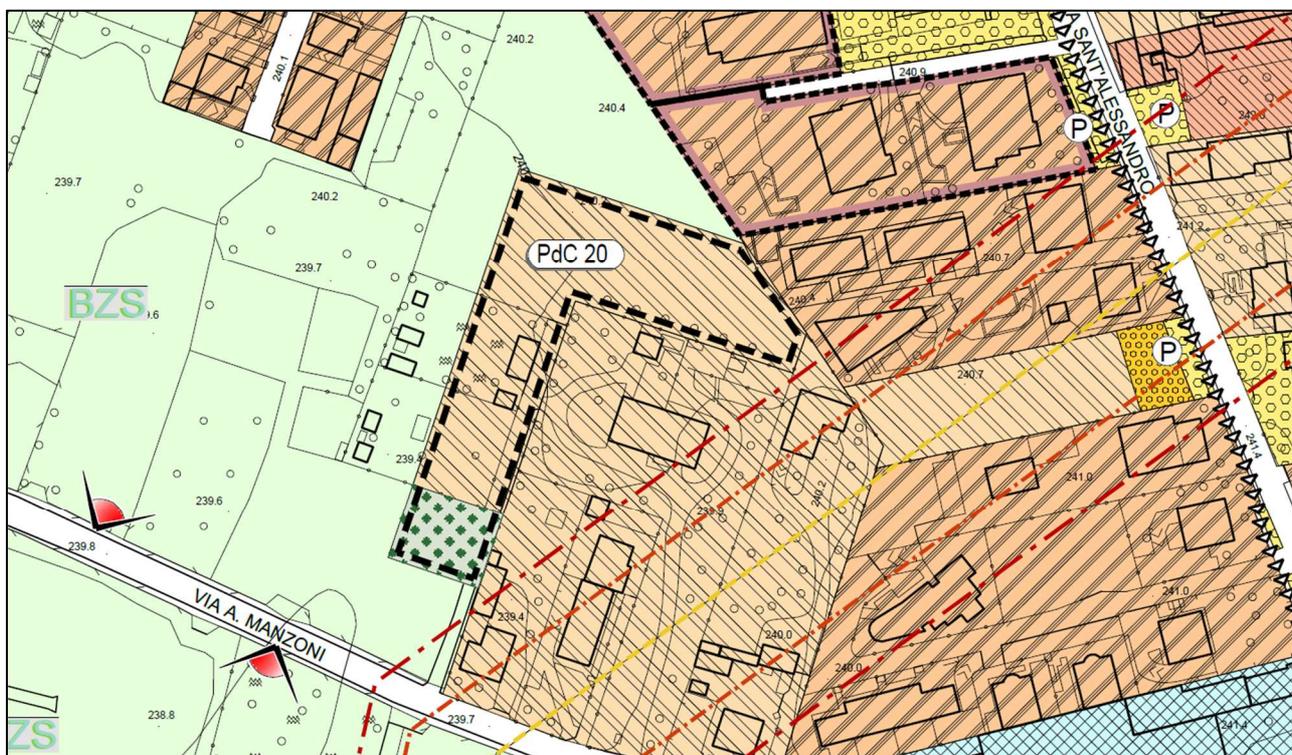
Stralcio Tavola 13 – Azzonamento di sintesi – Proposta di VARIANTE

### **VARIANTE 6**

Si provvede a classificare il comparto denominato PdC 20 in ambito R2- Residenziale esistente e di completamento in coerenza e continuità con l'ambito omogeneo circostante, anche con la finalità di rendere maggiormente sostenibile, sotto il profilo urbanistico il mantenimento dell'area verde nel tratto lungo via Manzoni.



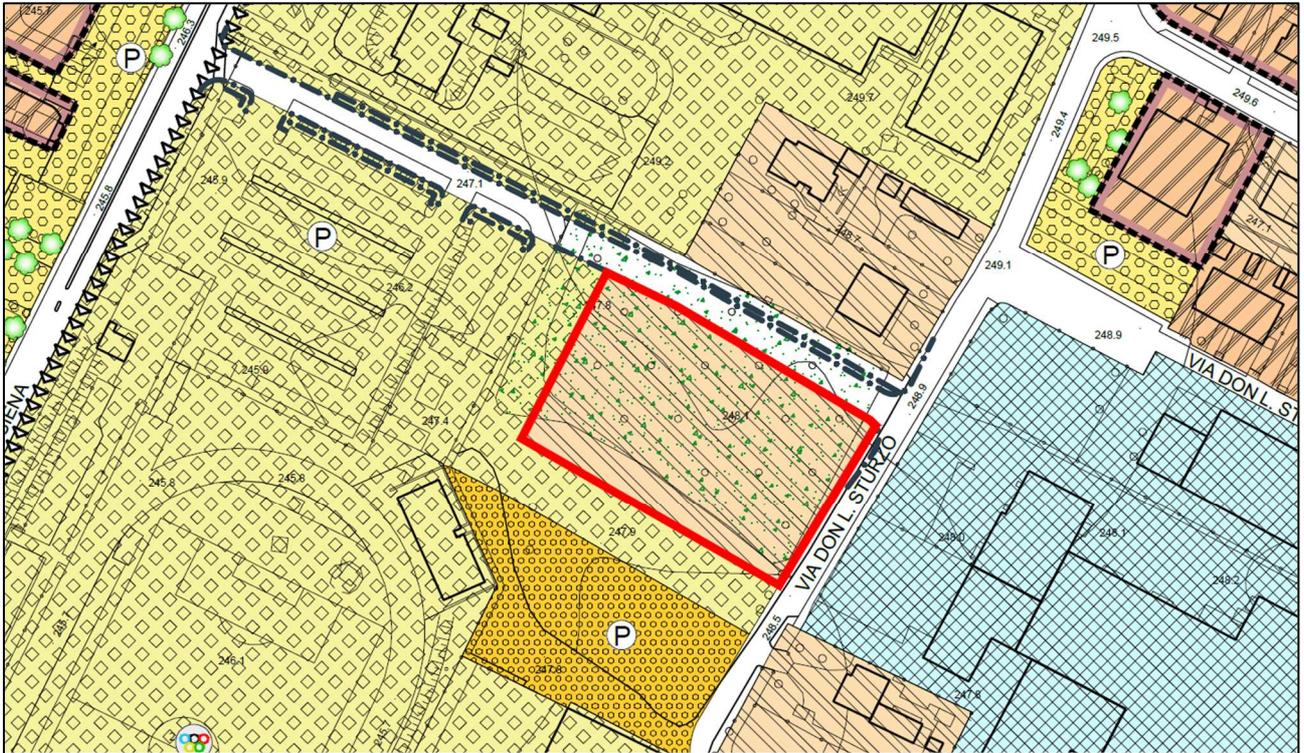
Stralcio Tavola 13 – Azzonamento di sintesi – VIGENTE con individuazione ambito oggetto di modifica



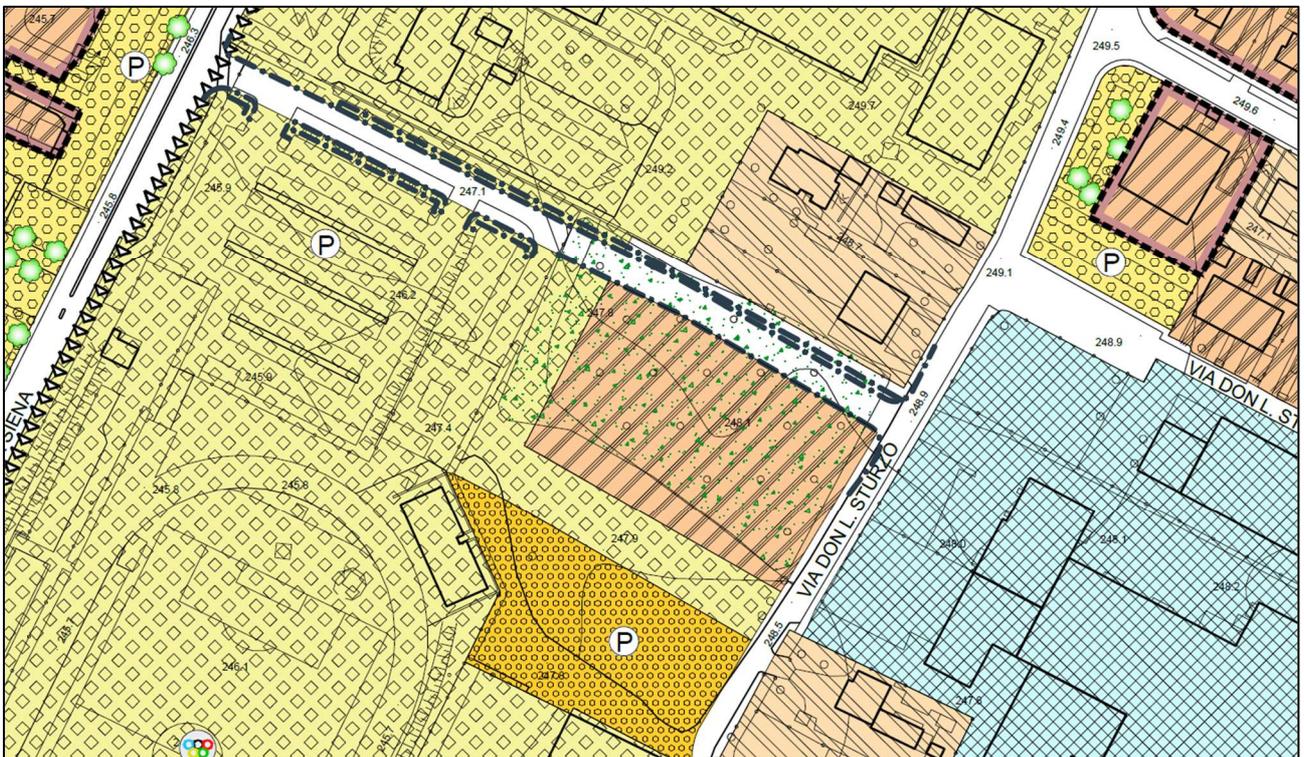
Stralcio Tavola 13 – Azzonamento di sintesi – Proposta di VARIANTE

**VARIANTE 7**

Si provvede a modificare il lotto residenziale da zona "R2 residenziale" a zona "R1 residenziale intensiva" in considerazione delle cessioni già effettuate al Comune per la realizzazione della viabilità pubblica di collegamento ed all'onere economico in capo alla proprietà di trasformazione dell'ambito boscato. La trasformazione è coerente con gli ambiti territoriali omogenei posti lungo via Don L. Sturzo.



Stralcio Tavola 13 – Azzonamento di sintesi – VIGENTE con individuazione ambito oggetto di modifica



Stralcio Tavola 13 – Azzonamento di sintesi – Proposta di VARIANTE

#### 4 – VERIFICA DEL RISPETTO DEL BILANCIO ECOLOGICO DEI SUOLI – BES E MODIFICHE ALLA CARTA DEL CONSUMO DI SUOLO

Due modifiche apportate agli atti di PGT dalla presente variante producono una lieve modifica agli ambiti agricoli con consumo di suolo e restituzione di suolo libero.

Si riporta di seguito la verifica del soddisfacimento del **Bilancio Ecologico del Suolo (BES)** per le aree afferenti al **Piano delle Regole e Piano dei Servizi relative alle due modifiche** oggetto della presente variante.

Vengono di seguito riportate le considerazioni relative alla qualità dei suoli interessati dall'applicazione del "Bilancio Ecologico"

Superfici sottratte o aggiunte alla "superficie agricola e naturale" a seguito della presente Variante puntuale:

##### CONSUMO DI SUOLO LIBERO

###### Variante n° 1

Inserita area residenziale in Via G. Matteotti 2.892 mq  
Da "Superficie agricola o naturale" a " Superficie urbanizzata" Lotto edificabile residenziale < 5.000 mq

###### Variante n° 2

Modifica della sagoma del comparto produttivo PdC 4 Via Carugo 795 mq  
Da "Superficie agricola o naturale" a "Superficie urbanizzabile" Produttiva soggetta a PA > 5.000 mq

**TOTALE CONSUMO:** **3.687,00 mq**

##### RESTITUZIONE DI SUOLO AGRICOLO O NATURALE

###### Variante n° 1

Eliminata capacità edificatoria residenziale al comparto PdC 11 in Via per Cabiato 2.942 mq  
(Parte del consumo di suolo n°4 Variante 2024)  
Da "Superficie agricola o naturale" a " Superficie urbanizzata" Lotto edificabile residenziale < 5.000 mq

###### Variante n° 2

Modifica della sagoma del comparto produttivo PdC 4 Via Carugo 797 mq  
(Parte del consumo di suolo n°5 Variante 2024)  
Da "Superficie urbanizzabile" Produttiva soggetta a PdC 4 > 5.000 mq a "Superficie agricola o naturale"

**TOTALE RESTITUZIONE:** **3.739,00 mq**

**TOTALE SUPERFICI SOTTRATTE** alla "superficie agricola e naturale"  
previste dalla presente Variante **3.687,00 mq**

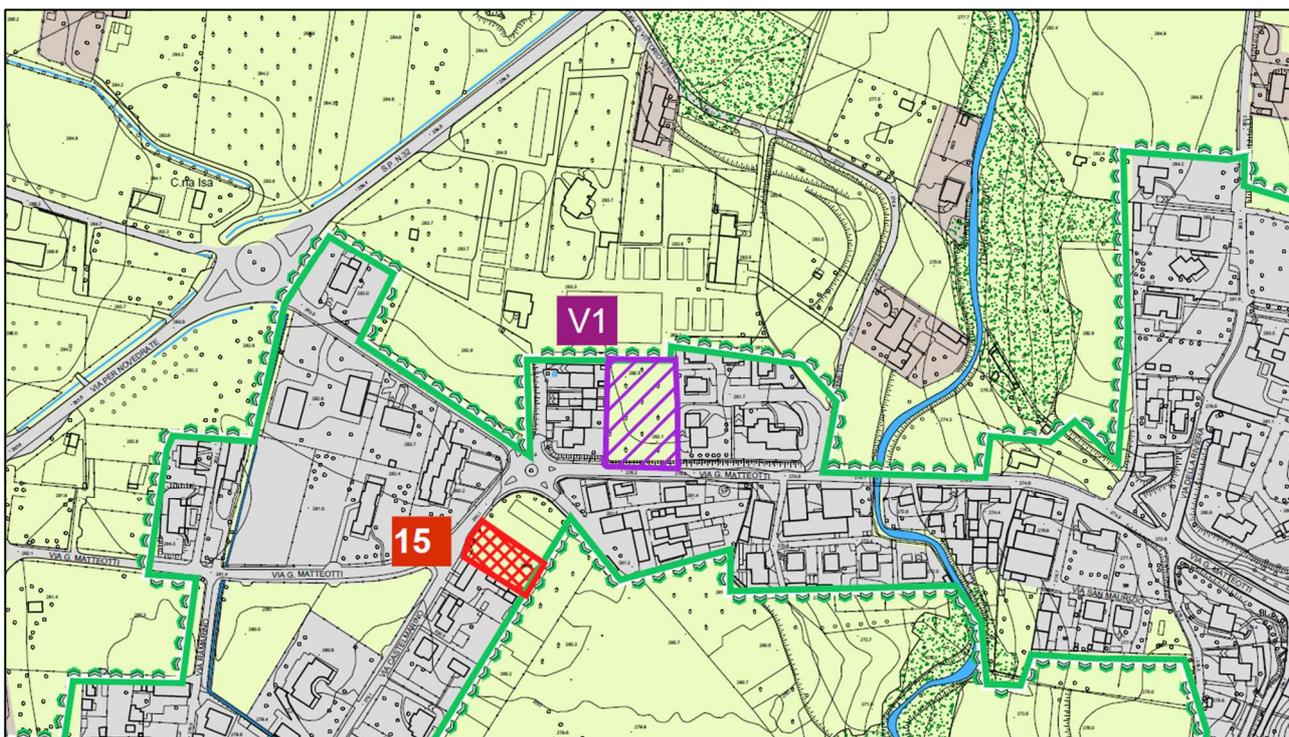
**TOTALE SUPERFICI AGGIUNTE** alla "superficie agricola e naturale"  
previste dalla presente Variante **3.739,00 mq**

#### **APPLICAZIONE DEL BILANCIO ECOLOGICO**

**3.739 mq – 3.687 mq = 52 mq > 0**

**BILANCIO ECOLOGICO VERIFICATO**

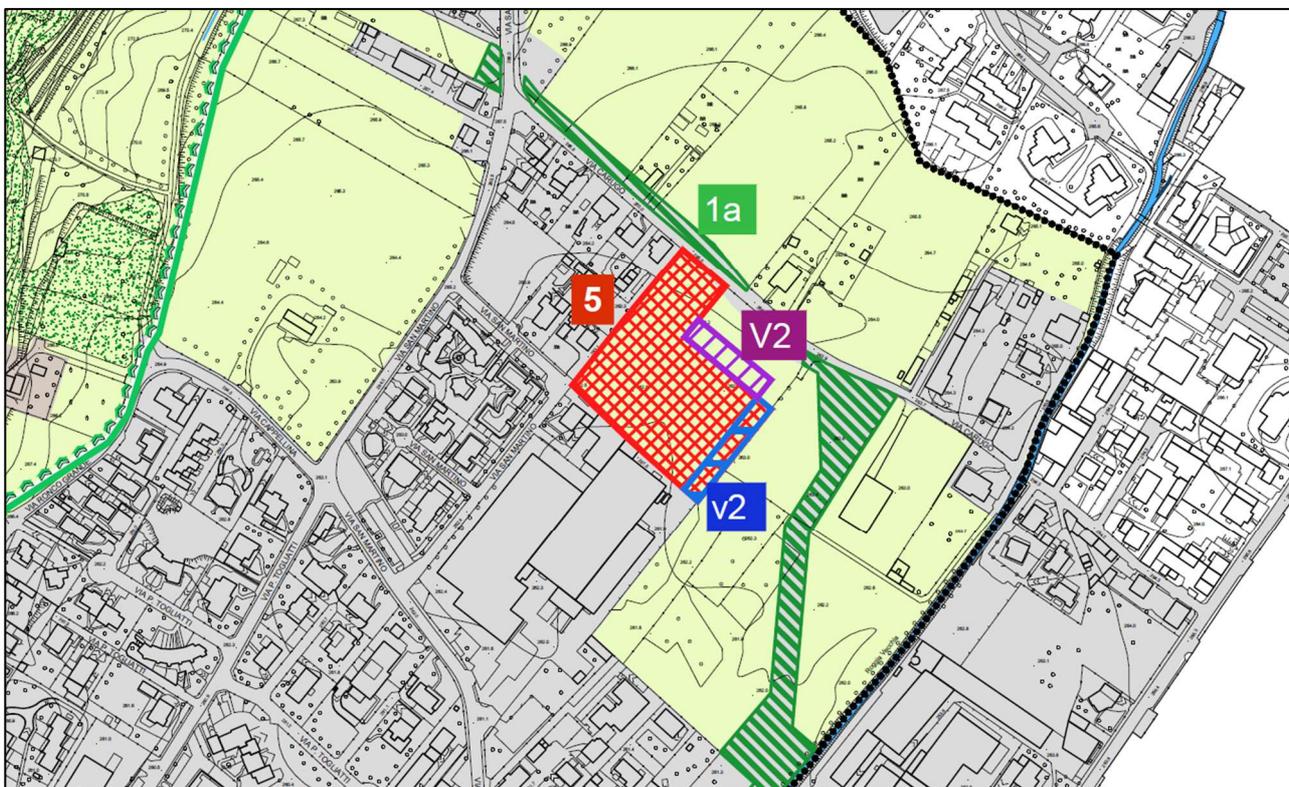
Si riporta di seguito uno stralcio degli ambiti oggetto di BES  
**stralcio Tavola 3.d - Bilancio Ecologico dei Suoli**



**Variante n° 1**

Lotto residenziale in Via G. Matteotti

2.892,00 mq.

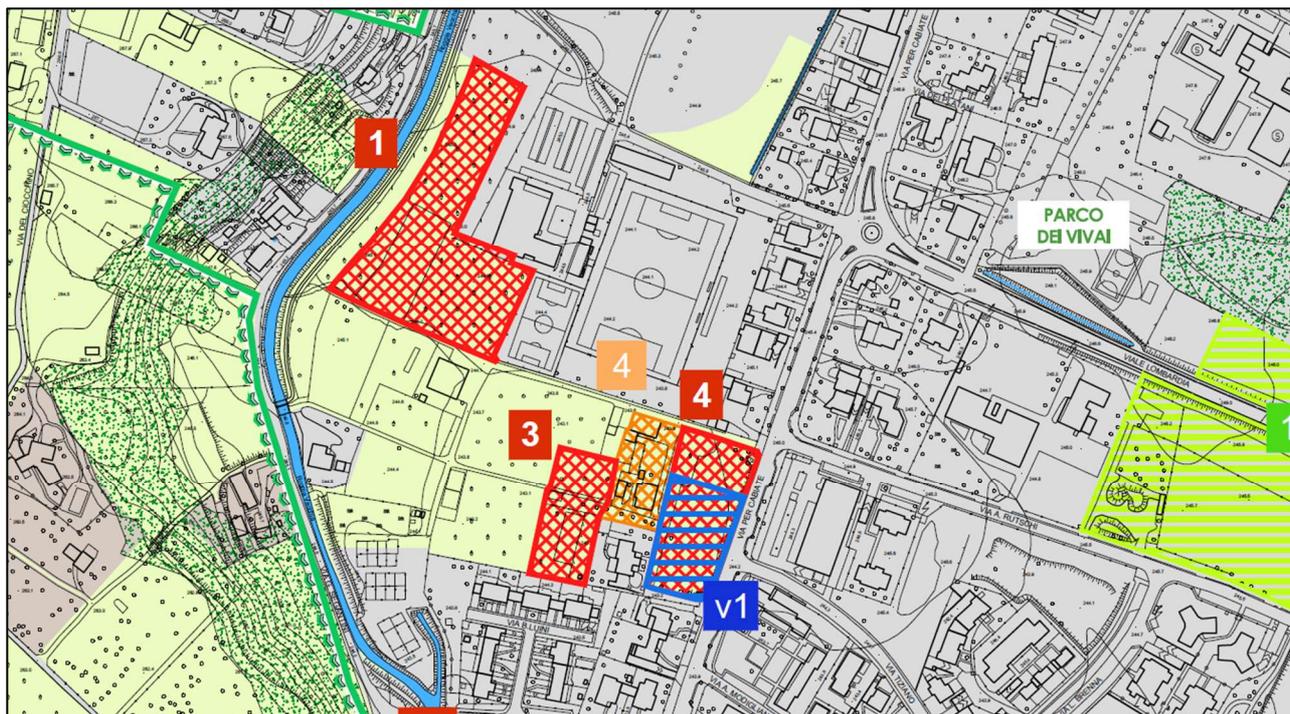


**Variante n° 2**

Modifica della sagoma del comparto produttivo PdC 4 Via Carugo

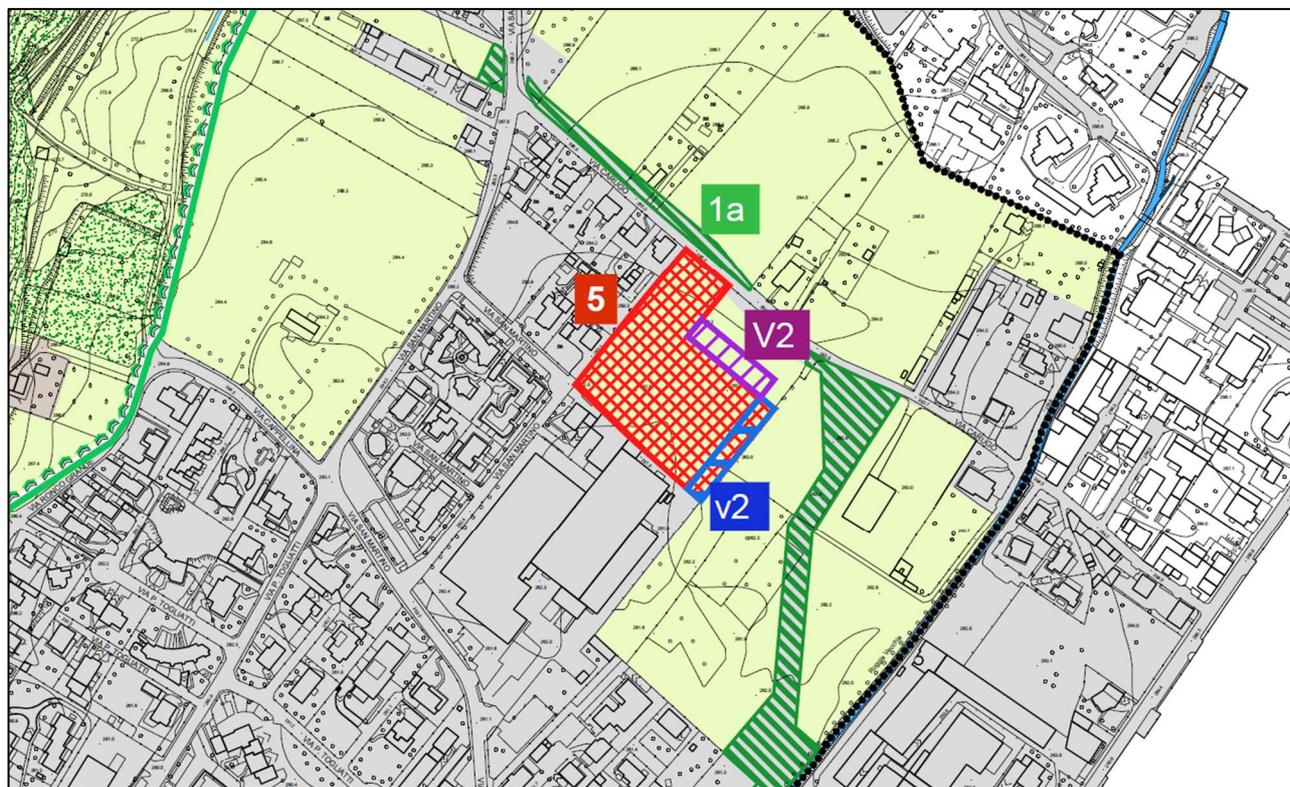
795,00 mq.

Si riporta di seguito uno stralcio degli ambiti oggetto di BES  
**stralcio Tavola 3.d - Bilancio Ecologico dei Suoli**



**Variante n° 1**

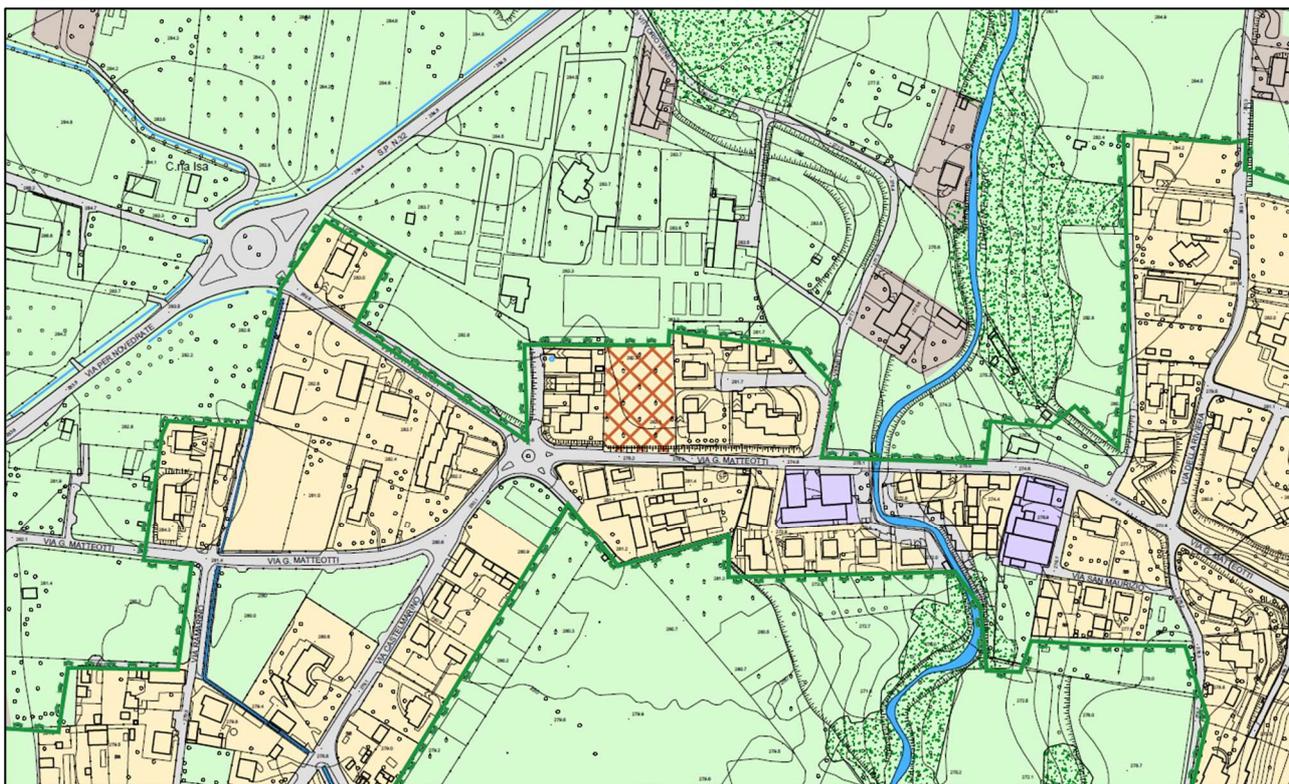
Eliminata capacità edificatoria residenziale al comparto PdC 11 in Via per Cabiato 2.942,00 mq.  
(Parte del consumo di suolo n°4 Variante 2024)



**Variante n° 2**

Modifica della sagoma del comparto produttivo PdC 4 Via Carugo 797,00 mq.  
(Parte del consumo di suolo n°5 Variante 2024)

Si riporta di seguito uno stralcio degli ambiti oggetto di BES  
**stralcio Tavola 3.c - Carta del consumo di suolo - Stato di fatto e di diritto - Variante 2025**

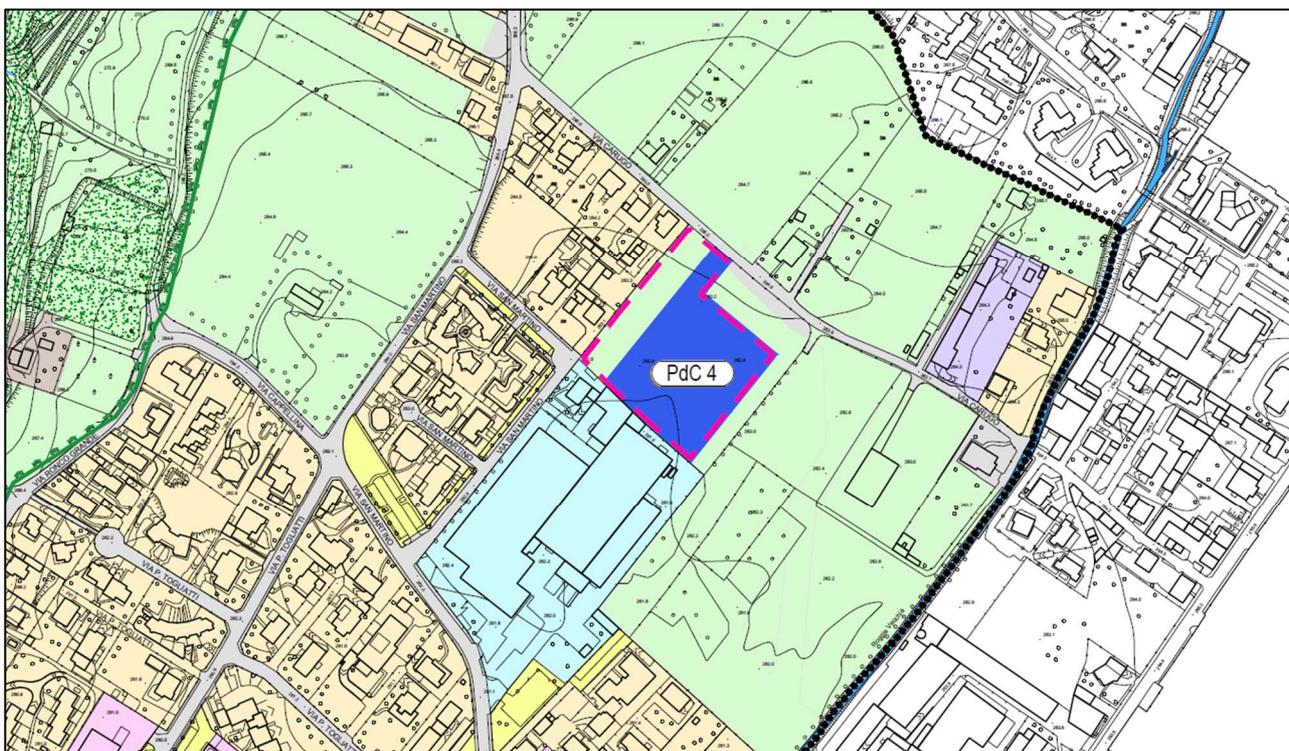


**Variante n° 1**

Lotto residenziale in Via G. Matteotti

2.892,00 mq.

Da "Superficie agricola o naturale" a " Superficie urbanizzata" Lotto edificabile residenziale < 5.000 mq



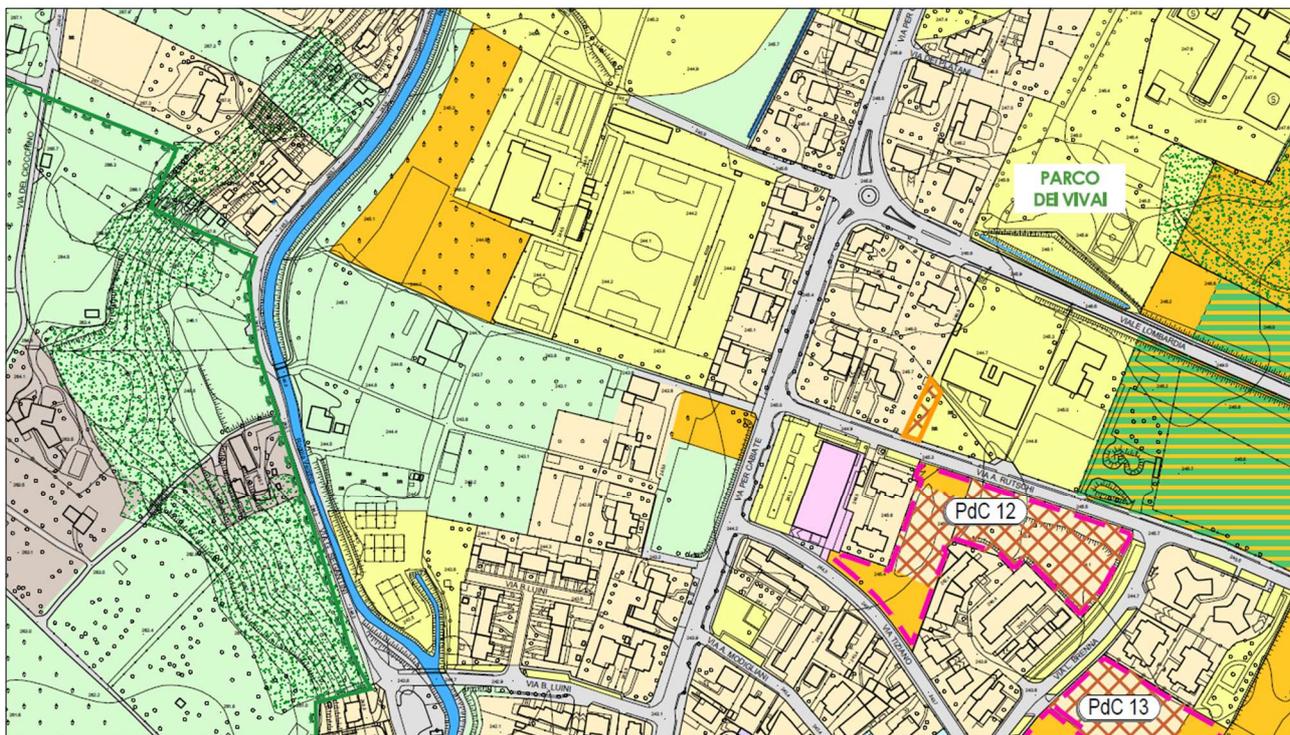
**Variante n° 2**

Modifica della sagoma del comparto produttivo PdC 4 Via Carugo

795,00 mq.

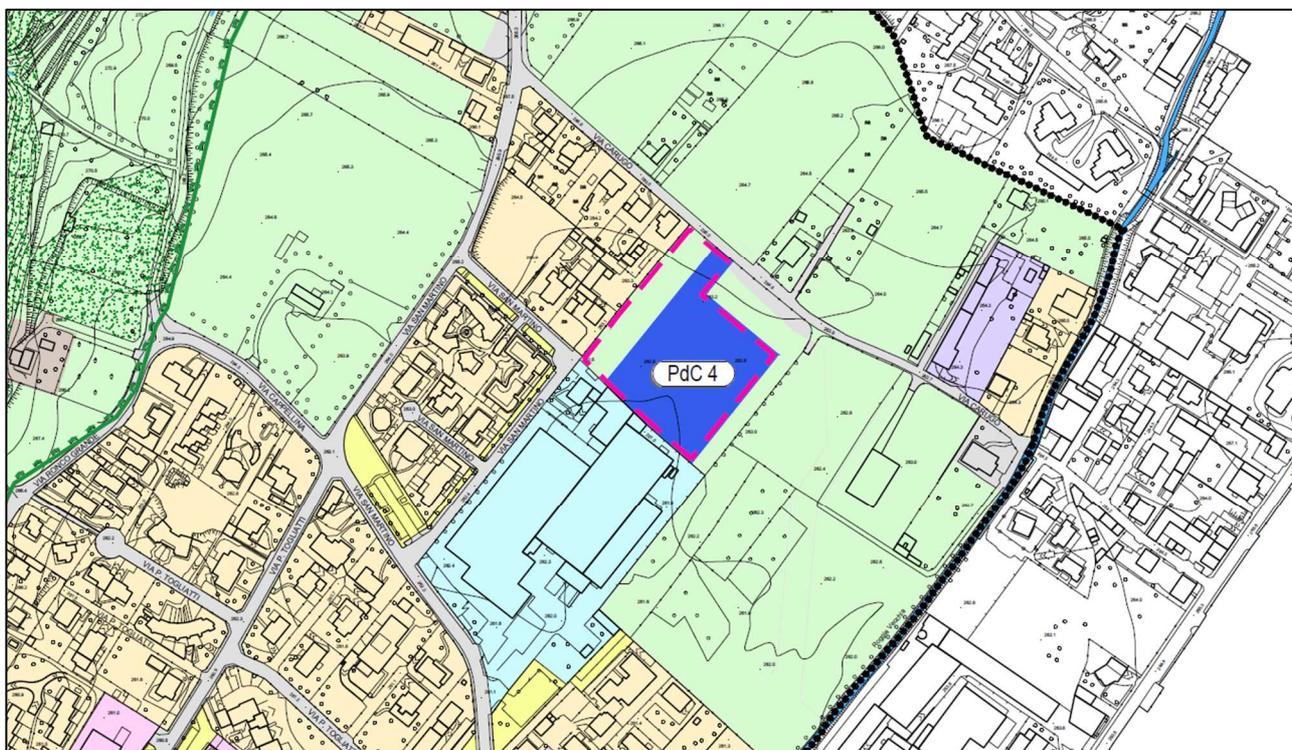
Da "Superficie agricola o naturale" a "Superficie urbanizzabile" Produttiva soggetta a PdC 4 > 5.000 mq

Si riporta di seguito uno stralcio degli ambiti oggetto di BES  
**stralcio Tavola 3.c - Carta del consumo di suolo - Stato di fatto e di diritto - Variante 2025**



**Variante n° 1**

Eliminata capacità edificatoria residenziale al comparto PdC 11 in Via per Cabiato 2.942,00 mq.  
Da "Sup. urbanizzata" Lotto edificabile residenziale < 5.000 mq soggetta a PdC 11 a "Sup. agricola o naturale"



**Variante n° 2**

Modifica della sagoma del comparto produttivo PdC 4 Via Carugo 797,00 mq.  
Da "Superficie urbanizzabile" Produttiva soggetta a PdC 4 > 5.000 mq a "Superficie agricola o naturale"

## 5 - VERIFICA CONSUMO DI SUOLO PTCP PROVINCIALE - ART. 38 NTA PTCP COMO

La presente variante urbanistica contiene previsioni che incidono sull'utilizzo del suolo. Ai fini della verifica di compatibilità con i criteri del PTR si applica il bilancio ecologico con restituzioni di aree edificabili. Per quanto riguarda le verifiche del consumo di suolo secondo l'art. 38 del PTCP di Como, le aree in restituzione costituiscono consumo di secondo nella previsione della precedente strumentazione urbanistica (Variante 2024), pertanto la verifica dei limiti del consumo di suolo provinciale e la capacità residua vengono aggiornati come di seguito indicato.

### **PGT VIGENTE - CITTÀ DI MARIANO COMENSE (Variante 2024):**

<b>Limite Ammissibile di Espansione (S.A.E.):</b>	<b>119.258 mq</b>
di cui Superficie delle aree di espansione del PGT (S.A.E.):	49.647 mq
Superficie delle aree di espansione delle funzioni di rilevanza sovra comunale del PGT (Quota aggiuntiva polo-attrattore)	69.611 mq
<b>Superficie delle aree di espansione :</b>	<b>52.045 mq</b>
di cui Superficie delle aree di espansione del PGT (S.A.E.):	52.045 mq
Superficie delle aree di espansione delle funzioni di rilevanza sovra comunale del PGT (Quota aggiuntiva polo-attrattore)	0 mq
<b>Superficie residua delle aree di espansione :</b>	
Superficie ammissibile di espansione residua per funzioni di rilevanza sovracomunale=	<b>93.628 mq</b>
Superficie ammissibile di espansione residua per funzioni Comunali = 52.507 mq - 52.045 mq=	<b>462 mq</b>

### **VARIANTE PUNTUALE 2025**



#### **Superfici a consumo di suolo REP .**

<u>Variante n° 1</u>	
Lotto residenziale in Via G. Matteotti	2.892 mq
<u>Variante n° 2</u>	
Modifica della sagoma del comparto produttivo PdC 4 Via Carugo	795 mq
<b>TOTALE</b>	<b>3.687 mq</b>



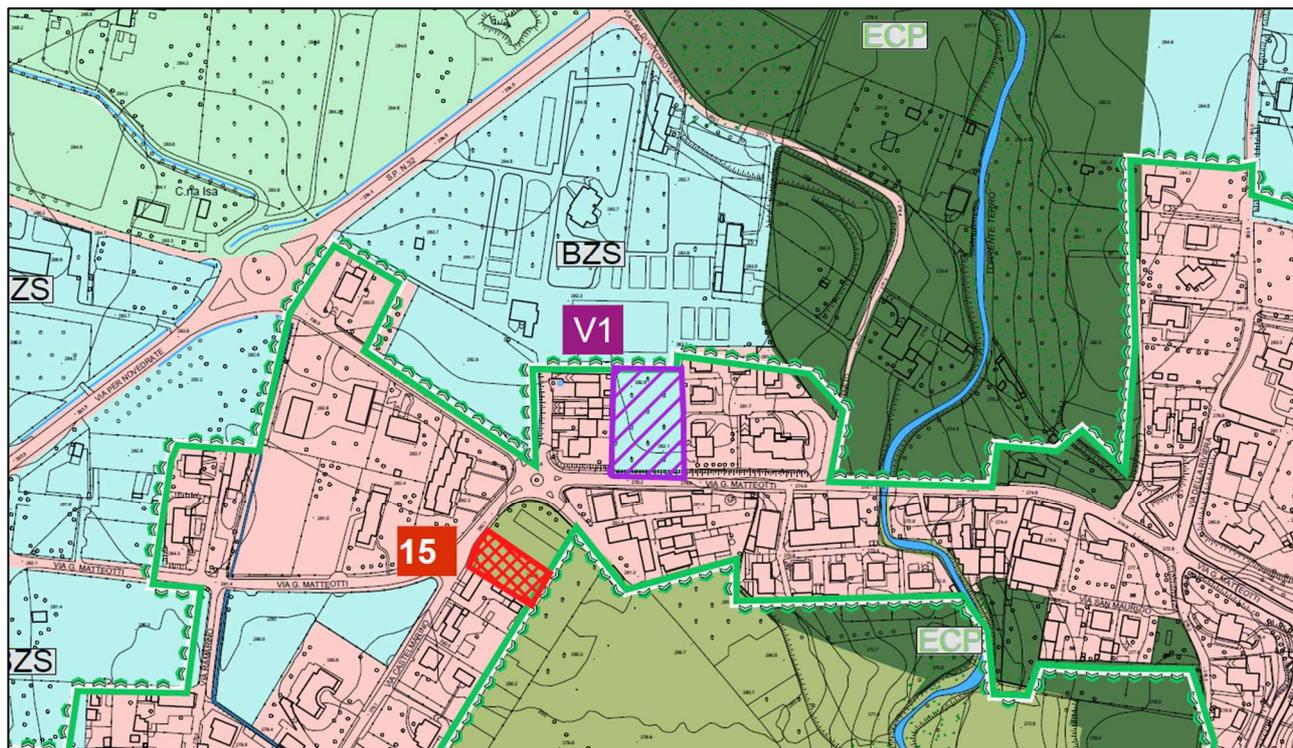
#### **Restituzioni alla rete ecologica provinciale**

<u>Variante n° 1</u>	
Eliminata capacità edificatoria residenziale al comparto PdC 11 in Via per Cabiato (Parte del consumo di suolo n°5 Variante 2024)	2.942 mq
<u>Variante n° 2</u>	
Modifica della sagoma del comparto produttivo PdC 4 Via Carugo (Parte del consumo di suolo n°4 Variante 2024)	797 mq
<b>TOTALE</b>	<b>3.739 mq</b>

### **SUPERFICIE RESIDUA DELLE AREE DI ESPANSIONE A SEGUITO DELLA VARIANTE 2025:**

Superficie ammissibile di espansione residua per funzioni di rilevanza sovracomunale=	93.628,00mq.
Superficie ammissibile di espansione residua per funzioni comunali = 462 mq + 3.739 mq =	4.201 mq - 3.687 mq =
	<b>514,00 mq.</b>

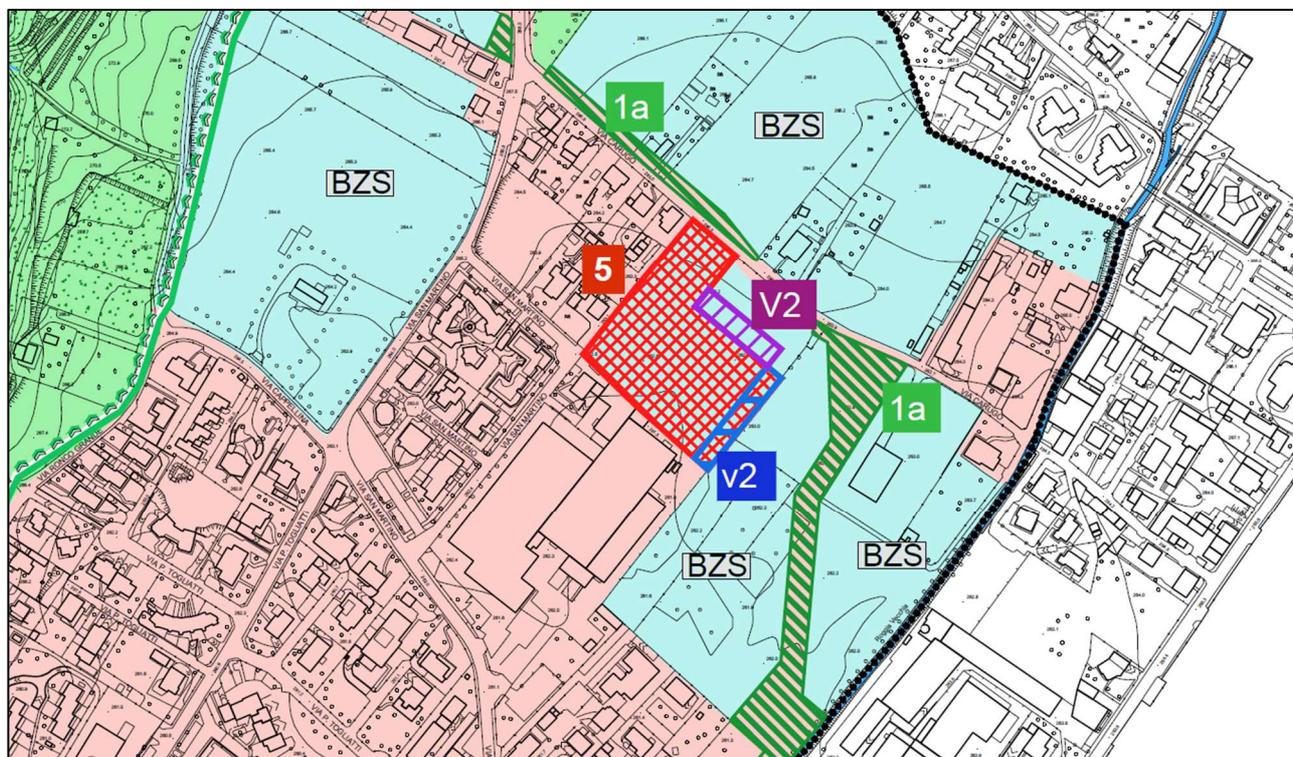
Si riporta di seguito uno stralcio degli ambiti che generano consumo di suolo in rapporto alla Rete Ecologica Provinciale (stralcio Tavola 2.3 compatibilità art. 38 NTA PTCP)



**Variante n° 1**

Lotto residenziale in Via G. Matteotti

2.892,00 mq.

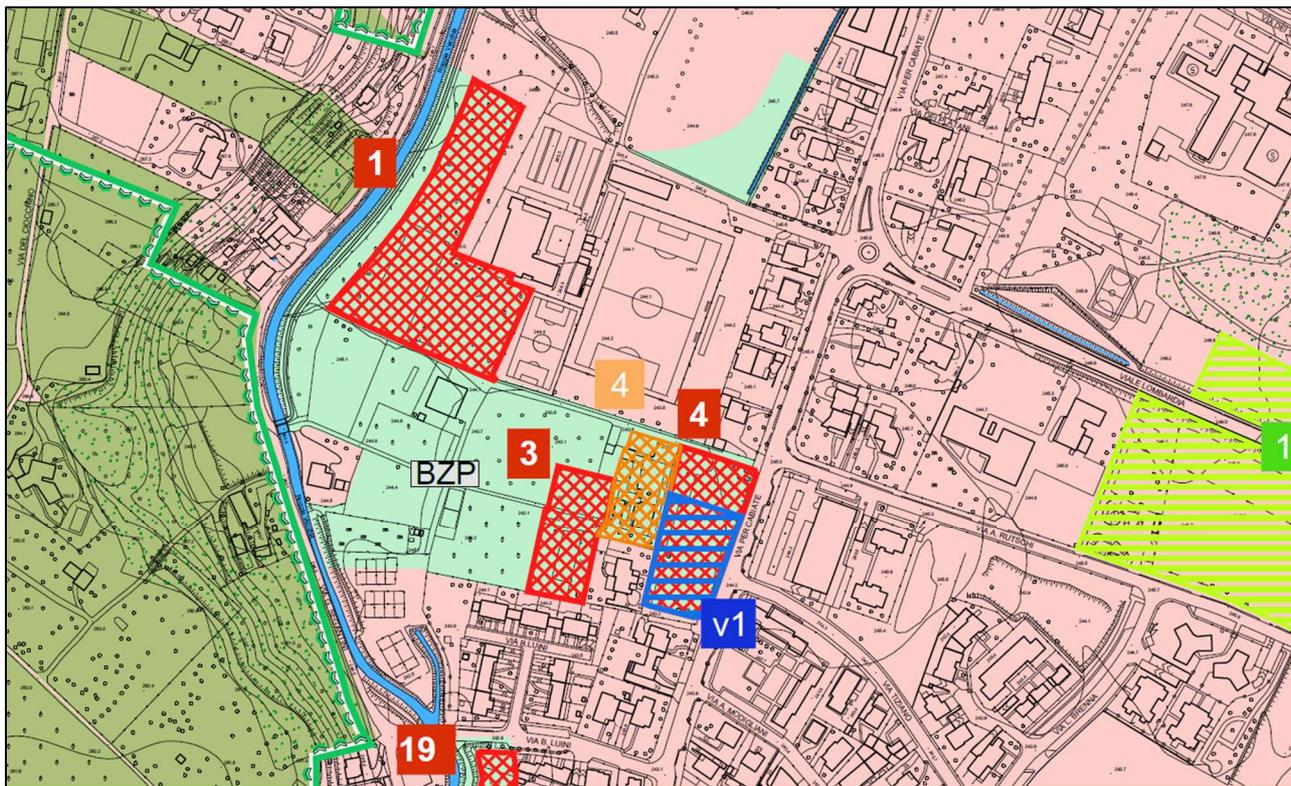


**Variante n° 2**

Modifica della sagoma del comparto produttivo PdC 4 Via Carugo

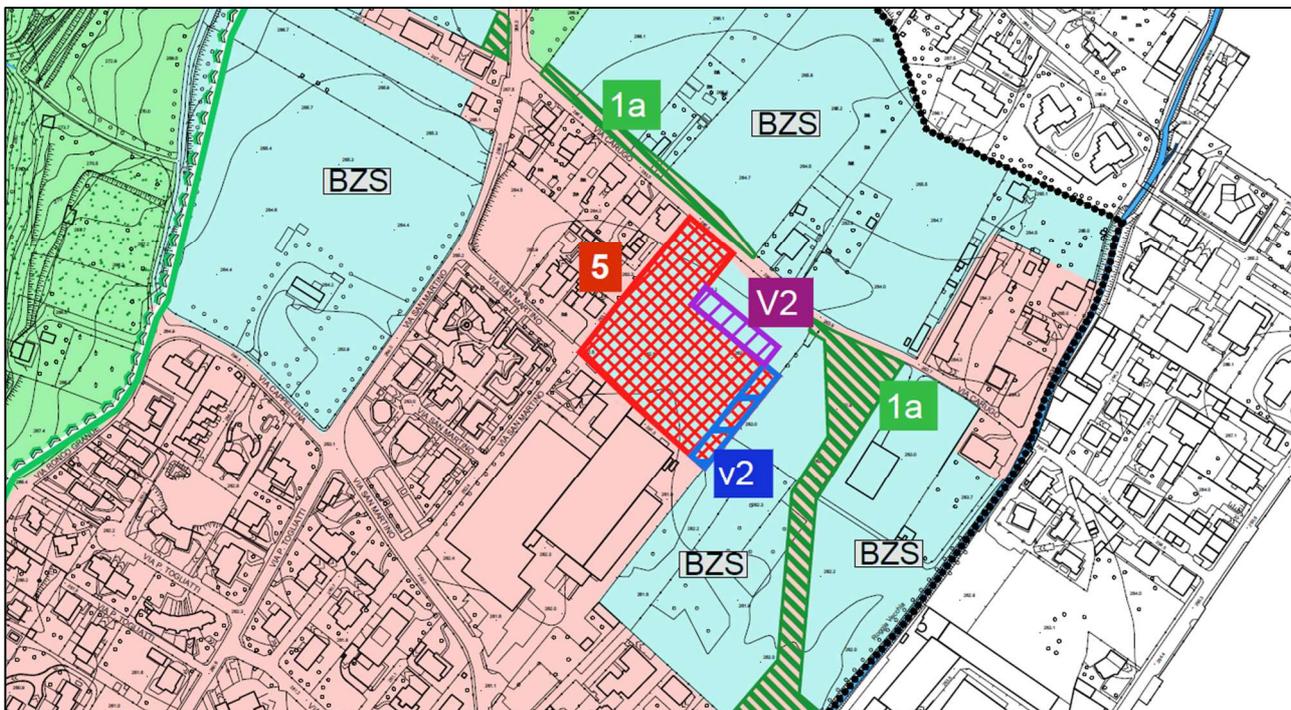
795,00 mq.

Si riporta di seguito uno stralcio degli ambiti che generano consumo di suolo in rapporto alla Rete Ecologica Provinciale "Stepping Stones - STS" (stralcio Tavola 2.3 compatibilità art. 38 NTA PTCP)



**Variante n° 1**

Eliminata capacità edificatoria residenziale al comparto PdC 11 in Via per Cabiato 2.942,00 mq.  
(Parte del consumo di suolo n°5 Variante 2024)



**Variante n° 2**

Modifica della sagoma del comparto produttivo PdC 4 Via Carugo 797,00 mq.