



# COMUNE DI VERGIATE

(Provincia di Varese)

## P.G.T.

### PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

### PIANO DEI SERVIZI

*Servizio Urbanistica e del Sistema Informativo Territoriale*

#### **UFFICIO DI PIANO**

Responsabile Tecnico Scientifico  
Arch. Giuseppe Barra

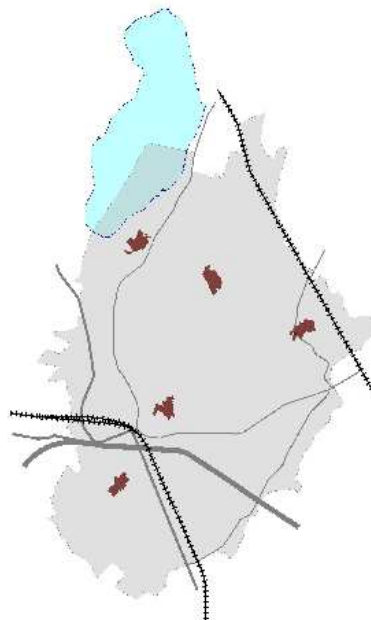
Responsabile Redazione VAS  
Arch. Giorgio Baldizzone

Responsabile Direttivo Tecnico U.P.  
Arch. Gabriella Seganfredo

#### **ESPERTI DI SETTORE**

Arch. Silvio Gobbi - Mobilità e Reti  
Dott. Mario Lolla - Geologo  
Dott. Alessandro Nicoloso - Agronomo  
Forestale  
PRASSICOOP - Pianificazione Commerciale

**RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO**  
Geom. Graziano Magni



**SINDACO**  
Maurizio Leorato

## Relazione

Delibera di Adozione n° 48 del 20.12.2013  
Delibera di Approvazione n° 22 del 20.06.2014

PARERE di Compatibilità PTCP  
Provincia di Varese - Deliberazione  
n° 121 del 18/04/2014

SCALA 1:5.000      DATA: GIUGNO 2014

# PS A 5

**INDICE**

<b>INTRODUZIONE: OBIETTIVI DEL PIANO DEI SERVIZI.....</b>	<b>3</b>
<b>1 EVOLUZIONE DEL QUADRO LEGISLATIVO URBANISTICO.....</b>	<b>4</b>
1.1 I LIMITI DELL' ATTUALE MODELLO DI PIANIFICAZIONE TERRITORIALE .....	4
1.2 LE TRASFORMAZIONI IN ATTO DELLA LEGISLAZIONE URBANISTICA REGIONALE.....	4
1.3 I MUTAMENTI SOCIALI IN ATTO.....	4
<b>2. IL PIANO DEI SERVIZI.....</b>	<b>6</b>
2.1. IL PIANO DEI SERVIZI: UN NUOVO STRUMENTO PER LA GESTIONE URBANISTICA .....	6
2.2. IL PIANO DEI SERVIZI DI VERGIATE: ASPETTI METODOLOGICI.....	9
<b>3. LA DINAMICA DEMOGRAFICA.....</b>	<b>10</b>
3.1. ANDAMENTO QUANTITATIVO DELLA POPOLAZIONE RESIDENTE .....	10
<i>Struttura della popolazione dal 2002 al 2012 .....</i>	<i>10</i>
<i>Indicatori demografici .....</i>	<i>12</i>
<i>Glossario .....</i>	<i>13</i>
3.2. PREVISIONI DEMOGRAFICHE PER IL PROSSIMO FUTURO.....	14
<b>4. IL FABBISOGNO DI SERVIZI ATTUALE E FUTURO .....</b>	<b>15</b>
4.1. LA VALUTAZIONE DEL FABBISOGNO PER LA POPOLAZIONE RESIDENTE E DI FUTURO INSEDIAMENTO .....	15
5.1.1. <i>determinazione parametrica della densita' abitativa (vOLUME/ ABITANTE TEORICO) ATTUALE.....</i>	<i>15</i>
5.1.2. <i>Espansione demografica di prossimo insediamento.....</i>	<i>17</i>
5.2. LA VALUTAZIONE DEL FABBISOGNO PER LE ATTIVITÀ PRODUTTIVE E COMMERCIALI .....	20
<b>6. LE TIPOLOGIE DI SERVIZIO .....</b>	<b>22</b>
6.1. I SERVIZI COMPLEMENTARI E LE OPERE DI URBANIZZAZIONE .....	23
6.1.1. <i>I servizi di urbanizzazione primaria .....</i>	<i>23</i>
6.1.2. <i>I servizi tecnologici e le strutture complementari.....</i>	<i>23</i>
6.1.3. <i>I servizi per la mobilità.....</i>	<i>23</i>
6.2. I SERVIZI DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA.....	24
6.2.1. <i>I servizi per l'istruzione .....</i>	<i>24</i>
6.2.2. <i>I servizi di interesse comune .....</i>	<i>25</i>
6.2.3. <i>Gli spazi verdi e le attrezzature per lo sport.....</i>	<i>26</i>
6.2.4. <i>Le aree verdi.....</i>	<i>26</i>
6.2.5. <i>Le aree a parcheggio.....</i>	<i>26</i>
6.3 LE ATTIVITÀ ED I SERVIZI DI NATURA ASSOCIATIVA E ASSISTENZIALE.....	27
6.4 LE ATTIVITÀ ED I SERVIZI DI NATURA PRIVATA.....	28
<b>7. IL RILEVAMENTO DEI SERVIZI ESISTENTI .....</b>	<b>29</b>
7.1. IL TERRITORIO DI RIFERIMENTO .....	32
7.2. I SERVIZI ESISTENTI .....	37
7.2.1 <i>Le categorie dei servizi e delle attrezzature presenti sul territorio.....</i>	<i>38</i>
7.2.4. <i>Il bilancio dei servizi esistenti.....</i>	<i>52</i>
7.2.6. <i>Conclusioni.....</i>	<i>53</i>
7.3. I SERVIZI COMPLEMENTARI E LE OPERE DI URBANIZZAZIONE .....	54
7.3.1. <i>I sottoservizi a rete.....</i>	<i>54</i>
7.3.2. <i>La rete di mobilità esistente.....</i>	<i>55</i>
7.3.3. <i>La rete ciclopedonale esistente.....</i>	<i>56</i>



<b>8. I SERVIZI DI PROGETTO .....</b>	<b>59</b>
8.1 SISTEMA URBANO E DEI SERVIZI .....	59
8.1.1 FRAZIONE DI CORGENO.....	61
8.1.2 FRAZIONE DI Sesona.....	63
8.1.3 FRAZIONE DI CIMBRO .....	65
8.1.4 FRAZIONE DI CUIRONE.....	67
8.1.4 FRAZIONE DI VERGIATE.....	68
8.1.2 CREAZIONE DI CENTRALITA' URBANE.....	69
8.2 RETE ECOLOGICA .....	72
8.2.1 Interventi strategici.....	73
8.2.2 varchi.....	73
8.4 I SERVIZI DI PROGETTO.....	80
8.5.1 I SERVIZI DI PROGETTO INTERNI AGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE .....	91
8.5.2 I SERVIZI DI PROGETTO INTERNI AGLI AMBITI DI COMPLETAMENTO.....	113
8.6 QUANTIFICAZIONI DEL PROGETTO DEL PIANO DEI SERVIZI.....	121
8.6.1. LA DOTAZIONE DI SERVIZI PER LA RESIDENZA.....	121
8.6.1. LA DOTAZIONE DI SERVIZI PREVISTE PER I NUOVI INSEDIAMENTI DESTINATI ALLE ATTIVITA' ECONOMICHE.....	124
8.8. IL BILANCIO ECONOMICO DI PIANO.....	125



## INTRODUZIONE: OBIETTIVI DEL PIANO DEI SERVIZI

Il Piano dei Servizi è lo strumento con cui l'Amministrazione Comunale è messa nella condizione di poter affrontare in termini innovativi il tema dei "servizi pubblici" inserendo da un lato detta tematica nel più ampio e generale processo di qualificazione dello sviluppo urbanistico del proprio territorio, dall'altro affrontando il problema non soltanto da un punto di vista quantitativo ma soprattutto qualitativo ridando certezza al concetto di "standard" che viene così affrontato anche in merito all'aspetto realizzativo e gestionale.

Il piano dei servizi, in primis, si pone i seguenti obiettivi:

- verifica quantitativa delle dotazioni pubbliche, anche in relazione ai nuovi criteri di calcolo della capacità insediativa di cui alla normativa regionale vigente;
- verifica della qualità dei servizi pubblici erogati, comprendendo anche quelli non esprimibili rigidamente in termini di spazi o di attrezzature, in relazione alla loro idoneità alla destinazione prevista sia riguardo alle strutture, sia riguardo alle modalità, sia riguardo alla corrispondente accessibilità e fruibilità da parte della specifica fascia cittadina alla quale sono rivolti;
- verifica della realizzabilità concreta dei servizi previsti, in relazione alle effettive disponibilità di bilancio.

Il piano dei servizi, inoltre, è tenuto ad osservare l'intera domanda espressa dal territorio e, quindi, estendendo il concetto di *utenza*, abitualmente limitata alla popolazione residente e insediabile, anche a tutta quella popolazione che quotidianamente gravita sul territorio per scopi di lavoro, studio, turismo od anche all'intera popolazione che utilizza i medesimi servizi di livello sovracomunale, nonché da coloro che vi affluiscono per motivi che attengono alla sfera produttiva, commerciale e di ricerca.

Ecco quindi che in una società caratterizzata dal "*movimento*" il concetto di *servizio* si modifica e non si identifica esclusivamente nella "*staticità*" delle attrezzature presenti all'interno dei confini amministrativi, rispondenti ad un mero indice quantitativo, ma va oltre, considerando e potenziando la fruibilità, la sostenibilità e soprattutto la connessione di tutte quelle attrezzature "*fisse*" presenti sul territorio allargato estendendo l'osservazione all'intero ambito territoriale in cui si colloca il comune amministrativo osservato.

Tale concetto, che si avvicina molto a quello di "*infrastruttura*", è di estrema importanza tanto nei grandi bacini metropolitani e forse in alcuni casi in misura maggiore nel sistema dei piccoli comuni di provincia dove, nella maggioranza dei casi, non è possibile disporre puntualmente di tutte le strutture necessarie all'interno dei singoli confini comunali.





## 1 EVOLUZIONE DEL QUADRO LEGISLATIVO URBANISTICO

### 1.1 I LIMITI DELL'ATTUALE MODELLO DI PIANIFICAZIONE TERRITORIALE

Tutte le iniziative, i dibattiti culturali e la produzione legislativa di questi ultimi anni stanno a dimostrare che si sta attraversando una fase di rinnovato interesse per la definizione di un modello diverso di approccio alla gestione e al governo del territorio.

Interesse che è stato alimentato da tutta una serie di iniziative programmatiche, pianificatorie e normative e, soprattutto, dalla constatazione, ormai generalizzata, che gli strumenti urbanistici, come concepiti fino a *ieri*, non sono più in grado di promuovere e incentivare le azioni necessarie ad invertire il generale declino urbano e ambientale.

In questi ultimi anni è emersa con forza la necessità di definire nuove procedure, nel perseguimento dell'interesse generale, rivolte a consentire un processo decisionale meno rigido dell'attuale, in grado di rispondere alle sollecitazioni che provengono dagli operatori, in grado di facilitare la proposta e l'attuazione dei progetti di trasformazione urbana promossi sia da operatori pubblici, sia da operatori privati.

Tutti i più recenti provvedimenti legislativi assunti, infatti, hanno mirato a modificare proprio questo schema rigido facilitando - da un lato - i processi di trasformazione e - dall'altro - coinvolgendo tutti i soggetti attivi interessati sviluppando apposite forme consensuali di decisione.

### 1.2 LE TRASFORMAZIONI IN ATTO DELLA LEGISLAZIONE URBANISTICA REGIONALE

La Legge Regionale n. 12 del marzo 2005 ha segnato un significativo mutamento della legislazione urbanistica trasformando il tradizionale concetto di *Pianificazione* nel nuovo concetto di *Programmazione* volto ad agevolare i processi di adeguamento del territorio alla effettiva domanda del cittadino.

L'intenzione, dunque, è quella di passare da un quadro normativo rigido e vincolante, ad un quadro normativo flessibile, in cui le previsioni urbanistiche possono subire modificazioni a seguito del mutare delle condizioni socio-economiche e delle esigenze espresse dalla popolazione.

Il nuovo assetto del territorio, dunque, non dovrà più riguardare atti di *imperio* dell'Amministrazione Pubblica, ma processi di concertazione tra pubblico e privato, che diventa promotore e attore diretto.

L'introduzione di questo nuovo modo di concepire e fare urbanistica ha inciso quindi in maniera significativa sul ruolo dell'Ente pubblico che da "motore" e "decisore unico" dei processi di trasformazione è diventato "garante" dell'interesse generale.

I modelli di vita profondamente mutati, le abitudini, i costumi, le trasformazioni delle destinazioni economiche della città e del territorio, nonché l'insorgenza di nuovi bisogni cui la tradizionale strumentazione urbanistica non risponde con capacità di programmazione a breve e medio termine, rendono indispensabile questa trasformazione e questo mutato approccio.

### 1.3 I MUTAMENTI SOCIALI IN ATTO

Contestualmente alle trasformazioni in atto nel quadro di riferimento legislativo urbanistico, espressione di mutamento culturale nei confronti delle problematiche relative al governo del territorio, stiamo assistendo ad un profondo e radicale mutamento che investe la società odierna riguardo ai rapporti tra durata della vita e tempo di lavoro, tra capacità lavorativa e dimensione familiare, tra tempo lavorativo e tempo libero, tra residenza e luogo di lavoro.



Mutamenti che inevitabilmente si riflettono sulla condizione socio-economica dei singoli individui e dei nuclei familiari, sul modo di vivere, sulle relazioni sociali e interpersonali.

Da qui l'emergere della domanda di nuovi servizi che sta cambiando e modificando il concetto stesso di "servizio" facendolo evolvere verso un'accezione sempre più ampia e complessa e sempre più distante dalle tradizionali *strutture* nonché dai tradizionali concetti di "urbanizzazione primaria" e "urbanizzazione secondaria".

Sono nati e hanno acquisito importanza specifica nuovi servizi speciali e differenziati. L'offerta si è estesa e articolata coinvolgendo, oltre al pubblico, il privato e il "no-profit".

Si è altresì valutata in più occasioni che un'effettiva risposta alla domanda può riguardare la fornitura di servizi a domicilio poiché l'utente è impossibilitato a recarsi in un sede pubblica; oppure l'erogazione di bonus o sconti fiscali a domande specifiche puntuali poiché non sufficienti a giustificare la realizzazione di servizi particolari o specialistici.



## 2. IL PIANO DEI SERVIZI

### 2.1. IL PIANO DEI SERVIZI: UN NUOVO STRUMENTO PER LA GESTIONE URBANISTICA

Il Piano dei Servizi, introdotto dalla legislazione regionale nel 2001 e integrato nel nuovo testo unico della L.R. 12/2005, rappresenta un nuovo importante strumento di pianificazione e di programmazione del territorio comunale.

In particolare il Piano dei Servizi si configura come lo schema strategico di riferimento: atto, cioè, che coordina e orienta i plurimi centri di spesa in funzione di finalità e obiettivi di sviluppo predeterminati, con ricadute anche in termini di disegno urbanistico e di scelta strategica di governo, in quanto struttura portante del sistema urbano e, in particolare, dello spazio pubblico della città.

La legge ha concepito il Piano dei Servizi come strumento complementare al Piano di Governo del Territorio ma altresì determinante in fatto di scelte, in quanto costituisce il “disegno urbanistico comunale” nel quale si compongono e si organizzano i rapporti reciproci fra i diversi spazi destinati a servizi e fra questi e le aree urbane consolidate (da mantenere o da trasformare) o di nuova urbanizzazione (aree di espansione o, meglio, “ambiti di trasformazione”).

Con questo nuovo strumento la Regione Lombardia ha introdotto importanti novità rispetto alla tradizionale concezione dei servizi con cui eravamo abituati a ragionare in termini di pianificazione urbanistica.

Attraverso l'introduzione del Piano dei Servizi, infatti, la legge opera un radicale ripensamento della nozione di standard urbanistico: da mezzo di attuazione astratto del principio di eguaglianza di tutti i cittadini, inteso come possibilità generalizzata di accesso alla stessa quantità di servizi, a strumento di programmazione diretto a fornire una soluzione razionale e complessiva dei fabbisogni reali del singolo Comune, articolato sulla base dei bisogni differenziati rilevati sul territorio attraverso apposite indagini ricognitive.

A partire cioè dai concetti di amministrazione per risultati e pianificazione per obiettivi, la legge ha tentato di superare i limiti culturali e operativi dello standard tradizionale legati ad una concezione puramente vincolistica e quantitativa privilegiando al contrario gli aspetti qualitativi, attuativi e gestionali dei servizi, questi ultimi non più riferibili alle sole categorie predefinite di standard urbanistici (istruzione, attrezzature collettive, verde e sport, parcheggi) ma anche a tutte quelle tipologie di attività e strutture che assolvono ad un interesse pubblico e che la collettività locale riconosce come essenziali e basilari per l'equilibrata strutturazione del territorio.

Con il Piano dei Servizi la nozione di standard si estende, inoltre, anche a tutte quelle attività che, pur non identificandosi con un'area o una struttura edilizia, concorrono a realizzare e ad elevare la qualità della vita dei cittadini (assistenza domiciliare agli anziani, ai disabili, assistenza all'infanzia, centri culturali e ricreativi).

Obiettivo principale del Piano dei Servizi è quindi la definizione del quadro delle esigenze da soddisfare e delle specifiche prestazioni da fornire.

Attraverso il costante monitoraggio di coerenza tra l'offerta e l'evoluzione della domanda il Piano dei Servizi diventa uno strumento in grado di interpretare le dinamiche sociali e di rispondere ad esse in modo adeguato.

In particolare, al fine di assicurare l'attuazione di una concreta politica dei servizi di interesse pubblico e una razionale distribuzione delle attrezzature urbane nelle diverse parti del territorio comunale, il Piano dei Servizi deve:

- documentare “lo stato dei servizi pubblici e di interesse pubblico o generale esistenti in base al grado di fruibilità e accessibilità che viene assicurato ai cittadini per garantire l'utilizzo di tali servizi”;



- precisare, “nel rispetto delle previsioni delle politiche e delle programmazioni sovracomunali, le scelte relative alla politica dei servizi di interesse pubblico o generale, dimostrandone l’idoneo livello qualitativo nonché un adeguato livello di accessibilità, fruibilità e fattibilità”;
- promuovere il ruolo del privato nella realizzazione e nella gestione diretta di parte di servizi nonché di servizi specifici o particolari;
- monitorare le trasformazioni in atto in termini di variazione quantitativa e qualitativa della domanda e dell’offerta.

Essendo strumento prevalentemente programmatico e di coordinamento e orientamento di plurimi centri di spesa, il Piano dei Servizi deve innanzi tutto procedere ad una analisi dei bisogni correlata, a seconda dei casi, ad ambiti territoriali (ad es. quartieri), a segmenti di popolazione (ad es. fasce d’età) o a settori funzionali (ad es. residenza).

In funzione di tali bisogni il Piano deve costruire il cosiddetto “portafoglio” dei servizi da attuare inteso non più come un complesso di vincoli apposti sulla proprietà privata, ma come un programma coordinato di opere.

L’azione pianificatoria dello strumento si deve dunque esplicitare non tanto nell’individuazione e nella delimitazione di aree (apposizione del vincolo) quanto nella progettazione e nell’attuazione delle opere e dei servizi previsti in “portafoglio”.

Tenuto conto degli obiettivi e delle finalità proprie dello strumento, il Piano dei Servizi deve avere i seguenti contenuti:

- a. verifica della domanda esistente e prevedibile nell’arco di durata del Piano (esigenze e necessità di servizi, qualitativamente definiti, espresse dalla popolazione comunale);
- b. determinazione dei parametri minimi di qualità per ciascuna tipologia di servizio;
- c. censimento dell’offerta esistente (catalogazione dei servizi esistenti sul territorio comunale);
- d. determinazione delle iniziative da assumere per riqualificare, differenziare ed incrementare l’offerta dei servizi in rapporto alla domanda stimata ed in relazione ai parametri minimi di qualità identificati;
- e. determinazione motivata delle tipologie di servizi da considerare come “standard”;
- f. traduzione dei dati qualitativi derivanti dall’analisi in dati quantitativi (mq) al fine di effettuare il controllo della sussistenza del livello quantitativo minimo di servizi stabilito per legge in rapporto alle differenti tipologie d’uso del territorio.

E’ evidente che i contenuti più propriamente programmatori del Piano devono necessariamente correlarsi e agire in stretto rapporto con le programmazioni di settore (Piani sociali di zona), con il Programma delle opere pubbliche e con tutti gli strumenti che concorrono al governo del territorio e delle sue trasformazioni (Piano di Governo del Territorio, Piano urbano del traffico, Piano del verde).

In particolare la predisposizione del Piano dei Servizi costituisce mezzo di esplicitazione e precisazione degli indirizzi strategici dell’Amministrazione consentendo di gestire al meglio gli strumenti ed i processi di programmazione negoziata (Accordi di programma, Programmi integrati di intervento) per i quali può rappresentare un importante strumento di valutazione.

Per quanto riguarda i contenuti più propriamente pianificatori, il Piano dei Servizi deve provvedere a:

1. introdurre apposita normativa che disciplini i servizi esistenti e previsti in modo da garantirne le caratteristiche essenziali individuate dal Piano stesso;



2. rappresentare quantitativamente la situazione degli standard esistenti e previsti verificandone il livello di sussistenza rispetto ai minimi di legge in relazione alla capacità insediativa residenziale teorica e al peso insediativo delle funzioni non residenziali;
3. localizzare cartograficamente le attrezzature a servizio esistenti e quelle previste.



## 2.2. IL PIANO DEI SERVIZI DI VERGIATE: ASPETTI METODOLOGICI

Ai sensi dell'articolo 9 della L.R. 12/2005, quindi, la redazione del Piano dei Servizi di Vergiate è proceduta attraverso la cura di tre fasi lavorative come di seguito descritte:

1. la prima, di carattere propriamente analitico, ha riguardato la rilevazione puntuale dei servizi esistenti allo scopo di restituire una fotografia obiettiva della dotazione comunale di servizi;
2. la seconda, legata alla precedente, ha derivato le indicazioni di sintesi ed i criteri che l'Amministrazione intende adottare per garantire una corretta programmazione degli interventi;
3. la terza, infine, relativa ai contenuti più strettamente pianificatori e programmatori del Piano dei Servizi, ha individuato, per ciascuna categoria di servizio, gli interventi da doversi programmare.

Per quanto riguarda la parte analitica il lavoro è stato articolato fondamentalmente in quattro fasi.

1. La prima, relativa all'inquadramento del Comune di Vergiate all'interno dell'ambito territoriale nel quale si colloca. Questa lettura ha permesso di comprendere le dinamiche territoriali più recenti e di verificare il ruolo di Vergiate quale "polo attrattore" per alcune tipologie di servizio e quale "utente" relativamente ai servizi situati fuori dai confini amministrativi.
2. La seconda fase si è occupata di approfondire l'analisi del contesto sociale di Vergiate con particolare riferimento alle caratteristiche della popolazione residente e alla sua distribuzione sul territorio osservando l'andamento di alcuni indicatori significativi quali: la struttura delle famiglie, l'indice di vecchiaia, l'indice di dipendenza, ecc.
3. La terza ha riguardato l'approccio più tradizionale al tema degli standard urbanistici; è in questa fase infatti che viene calcolata la capacità insediativa di Piano secondo i nuovi criteri introdotti dalla L.R. 12/2005 e che, a partire da questa, vengono analizzate le previsioni in atto ed il loro stato di attuazione per quanto concerne le aree destinate a standard urbanistici.
4. E' con la quarta fase che si è entrati nel merito delle innovazioni introdotte dalla recente normativa regionale: la necessità di documentare "lo stato dei servizi pubblici e di interesse pubblico o generale esistenti in base al grado di fruibilità e di accessibilità che viene assicurata ai cittadini per garantire l'utilizzo di tali servizi" e di precisare "le scelte relative alla politica dei servizi di interesse pubblico o generale" da valorizzare o da realizzare nel periodo di operatività del Piano e "le modalità di monitoraggio delle variazioni espresse dal territorio e del corrispondente grado di soddisfacimento".

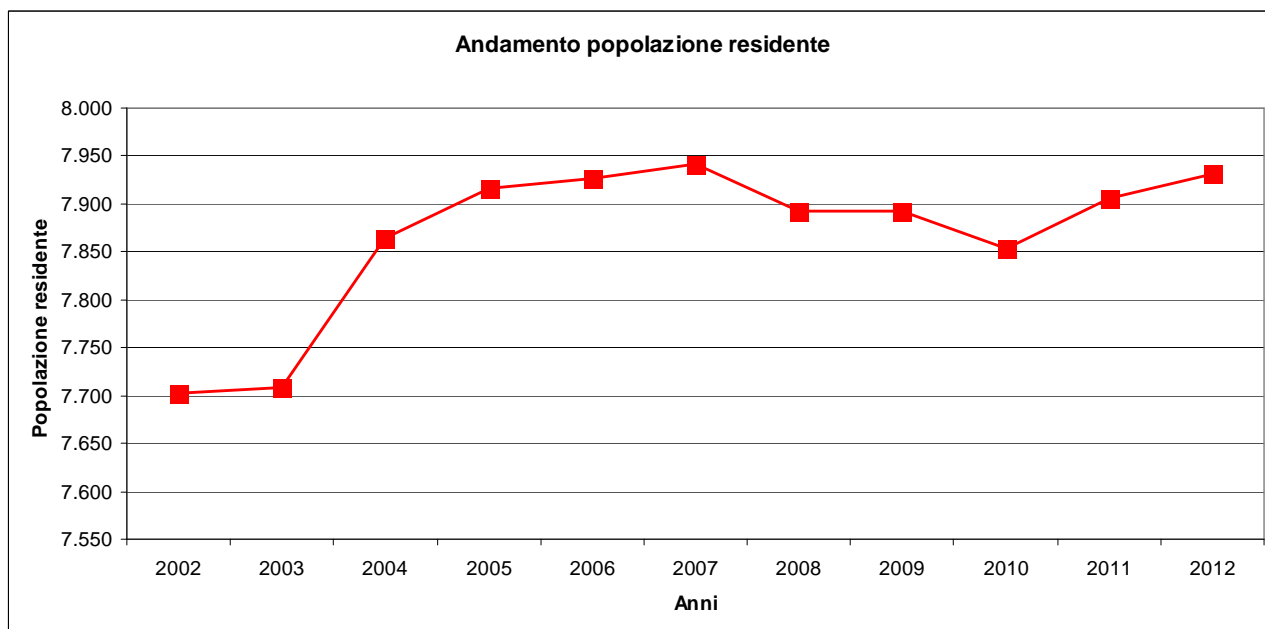




### 3. LA DINAMICA DEMOGRAFICA

#### 3.1. ANDAMENTO QUANTITATIVO DELLA POPOLAZIONE RESIDENTE

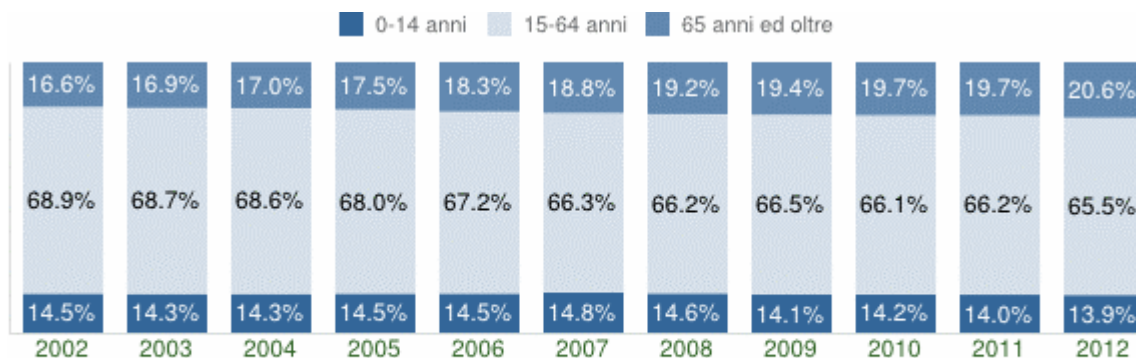
Osservando l'andamento della popolazione nell'ultimo decennio:



si verifica un andamento di progressiva crescita nei primi 5 anni e di una successiva fase di sostanziale stabilità.

#### STRUTTURA DELLA POPOLAZIONE DAL 2002 AL 2012

L'analisi della struttura per età di una popolazione considera tre fasce di età: **giovani** 0-14 anni, **adulti** 15-64 anni e **anziani** 65 anni ed oltre. In base alle diverse proporzioni fra tali fasce di età, la struttura di una popolazione viene definita di tipo *progressiva*, *stazionaria* o *regressiva* a seconda che la popolazione giovane sia maggiore, equivalente o minore di quella anziana.



Struttura per età della popolazione

COMUNE DI CASTIGLIONE OLONA (VA) - Dati ISTAT al 1° gennaio - Elaborazione TUTTITALIA.IT



Lo studio di tali rapporti è importante per valutare alcuni impatti sul sistema sociale, ad esempio sul sistema lavorativo o su quello sanitario.

Anno 1° gennaio	0-14 anni		15-64 anni		65+ anni		Totale	Età media
	n.	%	n.	%	n.	%	residenti	
<b>2002</b>	1.115	14,48	5.309	68,93	1.278	16,59	7.702	<b>40,4</b>
<b>2003</b>	1.105	14,33	5.300	68,75	1.304	16,92	7.709	<b>40,7</b>
<b>2004</b>	1.126	14,32	5.399	68,65	1.339	17,03	7.864	<b>40,8</b>
<b>2005</b>	1.146	14,48	5.382	67,99	1.388	17,53	7.916	<b>41</b>
<b>2006</b>	1.150	14,51	5.328	67,21	1.449	18,28	7.927	<b>41,4</b>
<b>2007</b>	1.180	14,86	5.269	66,34	1.493	18,80	7.942	<b>41,6</b>
<b>2008</b>	1.149	14,56	5.228	66,24	1.516	19,21	7.893	<b>42</b>
<b>2009</b>	1.110	14,06	5.247	66,49	1.535	19,45	7.892	<b>42,4</b>
<b>2010</b>	1.114	14,19	5.191	66,10	1.548	19,71	7.853	<b>42,6</b>
<b>2011</b>	1.111	14,05	5.235	66,22	1.560	19,73	7.906	<b>42,9</b>
<b>2012</b>	1.092	13,91	5.146	65,54	1.614	20,56	7.930	<b>43,2</b>

Da subito si può verificare come, progressivamente, l'ultimo decennio ha rivelato una crescente età media della popolazione senza inflessioni, passando da un'età media pari a 40,4 anni, ad un'età media pari a 43,2 anni.



## INDICATORI DEMOGRAFICI

Principali indici demografici calcolati sulla popolazione residente a Vergiate.

Anno	Indice di vecchiaia	Indice di dipendenza strutturale	Indice di ricambio della popolazione attiva	Indice di struttura della popolazione attiva	Indice di carico di figli per donna feconda	Indice di natalità (x 1.000 ab.)	Indice di mortalità (x 1.000 ab.)
2002	114,6	45,1	124,1	92,9	20,4	6,7	9,7
2003	118	45,5	125,4	93,7	19,9	10,7	6,7
2004	118,9	45,7	122,8	96,3	20,3	9,3	6,1
2005	121,1	47,1	126,2	96,7	18,9	9,5	7,6
2006	126	48,8	116,5	100,8	19,1	11,6	7,1
2007	126,5	50,7	123,3	103,6	19	10,1	7,1
2008	131,9	51	120,8	109,2	20,1	8,4	8
2009	138,3	50,4	118,6	114,2	21,2	10,7	9,5
2010	139	51,3	117,4	117,9	21,8	9,9	8,1
2011	140,4	51	125	120,8	21,9	8,5	8,2
2012	147,8	52,6	115,3	123,4	22,2	8,9	7

Analogamente al progressivo aumento dell'età media, come si verifica nella tabella sopra riportata, si rileva

- un deciso incremento dell'indice di vecchiaia, che passa da un 114,6 a un 147,8 incrementando ben 34 punti percentuali l'incidenza;
- un altrettanto significativo calo dell'indice di ricambio della popolazione attiva, che perde 9 punti percentuali
- un significativo incremento dell'indice di struttura della popolazione attiva
- e un discreto calo dell'indice di mortalità, che si abbassa di 2,7 punti nel decennio

con tendenza opposta si registra un piccolo incremento dell'indice di natalità, che però trova risposta, come si vedrà nelle analisi demografiche allegate al documento di piano, nell'incidenza della popolazione immigrata.



---

## GLOSSARIO

---

### INDICE DI VECCHIAIA

Rappresenta il grado di invecchiamento di una popolazione. È il rapporto percentuale tra il numero degli ultrasessantacinquenni ed il numero dei giovani fino ai 14 anni. *Ad esempio, nel 2012 l'indice di vecchiaia per il comune di Vergiate dice che ci sono 147,8 anziani ogni 100 giovani.*

---

### INDICE DI DIPENDENZA STRUTTURALE

Rappresenta il carico sociale ed economico della popolazione non attiva (0-14 anni e 65 anni ed oltre) su quella attiva (15-64 anni). *Ad esempio, teoricamente, a Vergiate nel 2012 ci sono 52,6 individui a carico, ogni 100 che lavorano.*

---

### INDICE DI RICAMBIO DELLA POPOLAZIONE ATTIVA

Rappresenta il rapporto percentuale tra la fascia di popolazione che sta per andare in pensione (55-64 anni) e quella che sta per entrare nel mondo del lavoro (15-24 anni). La popolazione attiva è tanto più giovane quanto più l'indicatore è minore di 100. *Ad esempio, a Vergiate nel 2012 l'indice di ricambio è 115,3 e significa che la popolazione in età lavorativa è abbastanza anziana.*

---

### INDICE DI STRUTTURA DELLA POPOLAZIONE ATTIVA

Rappresenta il grado di invecchiamento della popolazione in età lavorativa. È il rapporto percentuale tra la parte di popolazione in età lavorativa più anziana (40-64 anni) e quella più giovane (15-39 anni).

---

### CARICO DI FIGLI PER DONNA FECONDA

È il rapporto percentuale tra il numero dei bambini fino a 4 anni ed il numero di donne in età feconda (15-49 anni). Stima il carico dei figli in età prescolare per le mamme lavoratrici.

---

### INDICE DI NATALITÀ

Rappresenta il numero medio di nascite in un anno ogni mille abitanti.

---

### INDICE DI MORTALITÀ

Rappresenta il numero medio di decessi in un anno ogni mille abitanti.

---

### ETÀ MEDIA

È la media delle età di una popolazione, calcolata come il rapporto tra la somma delle età di tutti gli individui e il numero della popolazione residente. Da non confondere con l'aspettativa di vita di una popolazione.

si può supporre che l'espansione demografica futura di Vergiate, nel prossimo 2023, potrebbe continuare la sua progressiva crescita.



### 3.2. PREVISIONI DEMOGRAFICHE PER IL PROSSIMO FUTURO

Le tabelle delle previsioni demografiche di Regione Lombardia (fonte SISEL), proiettano 4 differenti ipotesi per i prossimi quinquenni 2015, 2020, 2025 e 2030, tra loro assai dissimili e con tendenze diverse::

	<b>ipotesi 1</b>	<b>ipotesi 2</b>	<b>ipotesi 3</b>	<b>ipotesi 4</b>
<b>Popolazione al 2015</b>	8.043	8.067	7.547	7.570
<b>Popolazione al 2020</b>	7.925	7.995	7.196	7.257
<b>Popolazione al 2025</b>	7.946	8.086	6.896	7.012
<b>Popolazione al 2030</b>	8.190	8.409	6.779	6.954

- l'ipotesi 1 registrerebbe un minimo incremento (di 113 unità) al prossimo 2015; un lieve calo (di 5 unità) al prossimo 2020; un piccolo incremento (di 16 unità) al prossimo 2025 e un significativo incremento (di 260 unità) al prossimo 2030;
- analogamente l'ipotesi 2 vedrebbe un primo incremento (di 137 unità) al prossimo 2015; un lieve calo (di 65 unità) al prossimo 2020; un successivo incremento (di 156 unità) al prossimo 2025 ed un significativo incremento (di 479 unità) al prossimo 2030;
- differente andamento viene proiettato nelle successive ipotesi 3 e 4, ove le quattro soglie temporali registrerebbero un progressivo (e via via significativo) decremento della popolazione oggi residente.

Trattasi di proiezioni statistiche, che potranno soltanto trovare riscontro nel tempo, in funzione delle dinamiche politiche, lavorative ed economiche offerte dal comune.



#### 4. IL FABBISOGNO DI SERVIZI ATTUALE E FUTURO

La classificazione delle aree a standard urbanistico fu individuata dal D.M. 1444/68 e ulteriormente specificata dall'art. 22 della L.R. n. 51/75.

La Legge Regionale 12/2005, come anticipato in premessa, non individua nessuna classificazione predeterminata ammettendo diverse proposte avanzate singolarmente dalle Amministrazioni Comunali se correttamente articolate sulla base della domanda effettivamente rilevata sul proprio territorio.

Viene esclusivamente richiamata e ribadita la quantità minima di **18 mq/abitante**.

##### 4.1. LA VALUTAZIONE DEL FABBISOGNO PER LA POPOLAZIONE RESIDENTE E DI FUTURO INSEDIAMENTO

A solo fine orientativo, onde poter *misurare* quantitativamente la dotazione di standard esistenti e prevista alla popolazione comunale di Vergiate, si assume di valutare la dotazione esistente e prevista in modo da dover obbligatoriamente soddisfare la richiesta minima di 18 mq per abitante residente e di futuro insediamento.

Riguardo alla popolazione residente, allora, si utilizzerà il valore attuale (registrato al 1 Gennaio 2013) pari a

<b>8.928 abitanti</b>
-----------------------

Riguardo, invece, alla popolazione di futuro insediamento ammessa dal PGT, valgono i dati e le considerazioni, riportate nei successivi paragrafi, che riprendono in sintesi le valutazioni e la stima della capacità insediativa in relazione alle previsioni del PGT definite nella relazione del Documento di Piano, cui si rimanda per le analisi di dettaglio.

##### 5.1.1. DETERMINAZIONE PARAMETRICA DELLA DENSITA' ABITATIVA (VOLUME/ ABITANTE TEORICO) ATTUALE

Pur recependo integralmente i dettami della L.R. 12/2005 in merito alla mera valutazione quantitativa delle offerte e delle domande, allo scopo di poter *calibrare* il modello di valutazione del benessere cittadino onde poter concretamente valutare i disagi nonché i benefici aggiunti con l'attuazione del Piano e vista la disponibilità offerta dalla tecnologia informatica attuale si è proceduto a rilevare lo standard insediativo comunale attuale in termini di volumetria disponibile ad ogni cittadino residente.

Sono stati selezionati tutti gli immobili a destinazione prevalente abitativa presenti sul territorio comunale, ad ogni immobile sono stati attribuiti i corrispondenti attributi relativi alla superficie coperta e all'altezza in gronda, il prodotto dei due attributi ha permesso il calcolo del corrispondente volume (vuoto per pieno – v.p.p.).

La somma dei volumi presenti in comune di Vergiate, pari a 2.076.341 mc, è stata suddivisa per il numero di abitanti residenti, pari a 7.930.

Il risultato dell'elaborazione, dunque, ha individuato la densità abitativa di Vergiate pari a:

<b>262 mc/abitante residente.</b>
-----------------------------------





Il risultato sopra esposto risulta essere, però, falsato dalla presenza di volumi calcolati V.P.P., e, soprattutto, da volumi a destinazione mista non individuati puntualmente nel Database Territoriale.

Consapevoli di tale correzione “incrementale”, dunque, si assume:

- che la densità abitativa reale in comune di Vergiate è sicuramente superiore agli indicativi 150 mc/abitante proposti dalla Legge Regionale vigente;
- che la densità abitativa di 262 mc/abitante residente è in parte sovrastimato;
- che può essere pertanto assunto, come dato reale, la densità abitativa pari a

**200 mc/abitante residente o insediabile.**

La potenzialità abitativa ammessa dal Piano, dunque, dovrà essere commisurata ad un benessere abitativo simile all'esistente (200 mc/abitante) onde derivarne il fabbisogno insorgente di nuovi servizi.



### 5.1.2. ESPANSIONE DEMOGRAFICA DI PROSSIMO INSEDIAMENTO

Premettendo che, riguardo alla capacità insediativa ancora ammessa nei lotti già edificati, non verranno calcolate le ulteriori possibilità edificatorie connesse all'adeguamento di tale patrimonio mediante interventi di ampliamento e/o sopraelevazione di fabbricati esistenti finalizzati a rispondere, prevalentemente, alle necessità delle famiglie, poiché l'eventuale attuazione di tali volumi non comporterà un nuovo carico insediativo complessivo.

Le potenzialità insediative individuate dal Documento di Piano ammesse nel periodo di validità dello stesso, sono illustrate nelle tabelle seguenti, riprese dagli elaborati del Documento di piano:

AMBITI DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALE - ATR								
AMBITO	DESTINAZIONE	SUPERFICIE (mq)	Its (mc/mq)	Volume Its (mc)	Itcp (mc/mq)	Volume Itcp (mc)	Volume Its+Itcp (mc)	Volume (mc)
AT1	EDIFICABILE	15,560.00	0.3	4,668.00	0.1	1,556.00	6,224.00	
AT1	AREA SERVIZI E VERDE	8,800.00	0.3	2,640.00			2,640.00	
	TOTALE	24,360.00		7,308.00		1,556.00		8,864.00
AT2	EDIFICABILE	7,230.00	0.3	2,169.00	0.1	723.00	2,892.00	
AT2	AREA SERVIZI E VERDE	2,570.00	0.3	771.00			771.00	
	TOTALE	9,800.00		2,940.00		723.00		3,663.00
AT3	EDIFICABILE	8,530.00	0.3	2,559.00	0.1	853.00	3,412.00	
	TOTALE	8,530.00		2,559.00		853.00		3,412.00
AT4	EDIFICABILE	12,370.00	0.3	3,711.00	0.1	1,237.00	4,948.00	
AT4	AREA SERVIZI E VERDE	4,920.00	0.3	1,476.00			1,476.00	
	TOTALE	17,290.00		5,187.00		1,237.00		6,424.00
AT5	EDIFICABILE RES	9,440.00	0.5	4,720.00		0.00	4,720.00	
	TOTALE	9,440.00		4,720.00		0.00		4,720.00
AT6.1	EDIFICABILE	4,485.00	0.3	1,345.50	0.1	448.50	1,794.00	
AT6.2	EDIFICABILE	1,600.00	0.3	480.00	0.1	160.00	640.00	
	TOTALE	6,085.00		1,825.50		608.50		2,434.00
	TOTALE SUPERFICIE EDIFICABILE	59,215.00						VOLUME TOTALE
	TOTALE AREA SERVIZI E VERDE	16,290.00						29,517.00

AMBITI DI TRASFORMAZIONE TURISTICO/RICETTIVO					
AMBITO	DESTINAZIONE	SUPERFICIE (mq)	Its (mq/mq)	Superficie Its (mq)	Superficie (mq)
AT7	EDIFICABILE	4,845.00	0.1	484.50	
	TOTALE	4,845.00			484.50
AT13	EDIFICABILE	4,770.00	0.2	954.00	
	TOTALE	4,770.00			954.00
	TOTALE SUPERFICIE	9,615.00		SLP TOTALE	1,438.50

AMBITI DI TRASFORMAZIONE PRODUTTIVI								
AMBITO	DESTINAZIONE	SUPERFICIE (mq)	Its (mq/mq)	Superfici Its (mq)	Itcp (mq/mq)	Superficie Itcp (mq)	Superficie Its+Itcp (mq)	Superficie (mq)
AT9	EDIFICABILE	9,550.00	0.4	3,820.00	0.1	955.00	4,775.00	
AT9	AREA SERVIZI E VERDE	4,090.00	0.4	1,636.00			1,636.00	
	TOTALE	13,640.00		5,456.00		955.00		6,411.00
AT10	EDIFICABILE	55,000.00	0.5	27,500.00		0.00	27,500.00	
	TOTALE	55,000.00		27,500.00		0.00		27,500.00
	TOTALE SUPERFICIE PRODUTTIVA	64,550.00					SLP TOTALE	33,911.00
	TOTALE AREA A VERDE	4,090.00						

AMBITI DI TRASFORMAZIONE CENTRO SPORTIVO - SERVIZI PRIVATI					
AMBITO	DESTINAZIONE	SUPERFICIE (mq)	Its (mq/mq)	Superficie Itcp (mq)	Superficie (mq)
AT8	EDIFICABILE SPORT	39,660.00	0.15	0.05	7,932.00
	SLP TOTALE				7,932.00

AMBITI DI TRASFORMAZIONE COMMERCIALE								
AMBITO	DESTINAZIONE	SUPERFICIE (mq)	Its (mq/mq)	Superfici Its (mq)	Itcp (mq/mq)	Superficie Itcp (mq)	Superficie Its+Itcp+Ittd (mq)	Superficie (mq)
AT11.1	EDIFICABILE	14,120.00	0.5	7,060.00	0.1	1,412.00	8,472.00	
AT11.1	AREA SERVIZI E VERDE	1,870.00	0.5	935.00			935.00	
AT11.2	EDIFICABILE	5,605.00	0.5	2,802.50	0.1	560.50	3,363.00	
AT11.2	AREA SERVIZI E VERDE	845.00	0.5	422.50			422.50	
	TOTALE	22,440.00		11,220.00		1,972.50		13,192.50
AT12	EDIFICABILE	25,240.00	0.5	12,620.00		0.00	12,620.00	
AT12	AREE A SERVIZI EXTRA COMPARTO (Ittd)	19,285.00			0.1	1,928.50	1,928.50	
	TOTALE	44,525.00		12,620.00		1,928.50		14,548.50
	TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE	44,965.00					SLP TOTALE	27,741.00
	TOTALE AREA SERVIZI E VERDE	2,715.00						
	AREE A SERVIZI EXTRA COMPARTO	19,285.00						

AREE A SERVIZI DI PROGETTO - PERQUAZIONE					
AMBITO	DESTINAZIONE	SUPERFICIE (mq)	Itcp (mc/mq)	Volume Itcp (mc)	Volume (mc)
AS1	EDIFICABILE - AT2	3,050.00	0.3	915.00	
AS2	EDIFICABILE - AT5	1,815.00	0.5	907.50	
	TOTALE	4,865.00			1,822.50
	VOLUME TOTALE				1,822.50



AMBITI DI COMPLETAMENTO RESIDENZIALE								
AMBITO	DESTINAZIONE	SUPERFICIE (mq)	Its (mc/mq)	Volume Its (mc)	Itd (mc/mq)	Volume Itd (mc)	Volume Its+Itd (mc)	Volume (mc)
AC1	EDIFICABILE	3,000.00	0.40	1,200.00			1,200.00	
AC1	AREA PARCHEGGIO	1,080.00	0.30	324.00			324.00	
	TOTALE	4,080.00		1,524.00				1,524.00
AC2	EDIFICABILE	6,420.00	0.50	3,210.00			3,210.00	
AC2	AREA	6,420.00			0.15	963.00	963.00	
	TOTALE	12,840.00		3,210.00		963.00		4,173.00
AC3	EDIFICABILE	3,925.00	0.30	1,177.50			1,177.50	
	TOTALE	3,925.00		1,177.50				1,177.50
AC4	EDIFICABILE	6,960.00	0.50	3,480.00			3,480.00	
AC4	RIGUALIFICAZIONE VIA PIAVE	6,960.00			0.2	1,392.00	1,392.00	
	TOTALE	6,960.00		3,480.00		1,392.00		4,872.00
AC5	EDIFICABILE	4,260.00	1.00	4,260.00			4,260.00	
	TOTALE	4,260.00		4,260.00				4,260.00
							<b>VOLUME TOTALE</b>	<b>16,006.50</b>

PIANI ATTUATIVI CONFORMATI						
AMBITO	DESTINAZIONE	SUPERFICIE (mq)	Its (mc/mq)	Volume Its (mc)	Volume (mc)	
PLC1	AREA EDIFICABILE	7,400.00		6,500.00		
	TOTALE	7,400.00			6,500.00	
					<b>VOLUME TOTALE</b>	<b>6,500.00</b>

AMBITI DI COMPLETAMENTO PRODUTTIVI								
AMBITO	DESTINAZIONE	SUPERFICIE (mq)	Its (mq/mq)	Superfici Its (mq)	Itd (mq/mq)	Superficie Itd (mq)	Superficie Its+Itd (mq)	Superficie (mq)
AC6	EDIFICABILE	11,670.00	0.50	5,835.00			5,835.00	
	TOTALE	11,670.00		5,835.00				5,835.00
TOTALE SUPERFICIE PRODUTTIVA		11,670.00						5,835.00
							<b>SLP TOTALE</b>	<b>5,835.00</b>

AREE A SERVIZI DI PROGETTO - PEREQUAZIONE						
AMBITO	DESTINAZIONE	SUPERFICIE (mq)	Itcp (mq/mq)	Superficie Itcp (mq)	Superficie (mq)	
VP1a	AREA A VERDE INDICE EDIFICABILE - AC1	12,880.00	0.1	1,288.00		
VP1b	AREA A VERDE INDICE EDIFICABILE - AC3	3,810.00	0.1	381.00		
	TOTALE	16,690.00			1,669.00	
					<b>SLP TOTALE</b>	<b>1,669.00</b>

**Potenzialità edificatorie insediamenti residenziale: 54.143,00 mc.**  
che risulta così suddivisa

- DdP Ambiti di Trasformazione 29.517,00 mc.
- Ambiti di completamento interni al TUC 22.506,50 mc
- Perequativa AS 2.119,50 mc

**Potenzialità edificatorie insediamenti produttivi: 41.415,00 mq.**  
che risulta così suddivisa

- DdP Ambiti di Trasformazione 33.911,00 mq.
- Ambiti di completamento interni al TUC 5.835,00 mq
- Perequativa VP 1.669,00 mq.

**Potenzialità edificatorie insediamenti terziari/commerciale 27.741,00 mq.**  
che risulta così suddivisa

- DdP Ambiti di Trasformazione 27.741,00 mq.

**Potenzialità edificatorie insediamenti ricettivi 1.438,50 mq.**

**Potenzialità edificatorie insediamenti sportivi  
attività complementari ricettive, commerciali e servizi 7.932,00 mq.**



La capacità edificatoria complessiva relativa agli insediamenti residenziali è pari a

<b>54.143 mc</b>
------------------

Suddividendo tale valore per il parametro abitante teorico secondo lo standard medio regionale su cui si è fondata la nuova politica urbanistica della legge regionale 12/2005, pari a 150 mc./ abitante gli abitanti insediabili ammessi dal PGT in caso di completa attuazione di tutte le previsioni ammontano a

<b>361 abitanti</b>
---------------------

Suddividendo invece il valore per il parametro abitante teorico stimato in relazione alla situazione reale del Comune di Vergiate, considerando con opportuni correttivi un'incidenza non di 262 mc./abitante, bensì, prudenzialmente, pari a 200 mc./ abitante, gli abitanti insediabili ammessi dal PGT in caso di completa attuazione di tutte le previsioni ammontano a

<b>271 abitanti</b>
---------------------

Il confronto con le proiezioni di popolazione previste nel sito regionale evidenzia una potenzialità insediativa leggermente superiore ai valori positivi stimati per l'andamento demografico atteso, ma è senz'altro vero che, visto l'andamento del mercato attuale, occorre prevedere una differenziata possibilità insediativa onde pensare di poter attuare almeno una parte delle previsioni di piano.



## 5.2. LA VALUTAZIONE DEL FABBISOGNO PER LE ATTIVITÀ PRODUTTIVE E COMMERCIALI

Sulla scorta dei dati riassunti nelle tabelle e nel prospetto precedente, ripreso dalla relazione del Documento di Piano, il PGT prevede possibilità di sviluppo per i diversi settori delle attività economiche di un certo rilievo, in termini di valori assoluti.

- Potenzialità edificatorie per insediamenti produttivi	41.415 mq.
- Potenzialità edificatorie per insediamenti terziario/commerciali	27.741 mq.
- Potenzialità edificatorie per insediamenti ricettivi	1.435 mq.

E' opportuno fare alcune considerazioni preliminari in merito al valore effettivo dei dati relativi alle potenzialità edificatorie previste per le attività economiche, prima di entrare nel merito delle questioni relative al fabbisogno di servizi indotto dalle previsioni insediative.

Per quanto attiene le previsioni di sviluppo insediativo relative al settore produttivo preme sottolineare che il PGT non ha individuato aree destinate alla realizzazione di nuovi e significativi comparti insediativi per il settore produttivo. Unica eccezione in tal senso la riconferma di una significativa area che estende il polo produttivo tra Vergiate e Corgeno, relativa ad un piano di lottizzazione di recente approvazione in attuazione delle previsioni del previgente PRG.. Le altre aree a destinazione produttiva che il PGT prevede sono quasi tutte destinate all'ampliamento di insediamenti produttivi esistenti. In particolare è previsto il potenziamento del polo aeronautico entro il perimetro del complesso esistente. In alcuni casi le nuove previsioni insediative sono relative alla riconferma di lotti di completamento all'interno di un comparti già urbanizzati e destinati alle attività produttive.

Ne consegue che il fabbisogno di servizi indotto dalle previsioni di piano non può che essere visto più in termini di implementazione della dotazione esistente in contesti già urbanizzati e funzionanti, più che nella progettazione e realizzazione di poli produttivi di nuovo impianto integrati da infrastrutture e servizi. Il Piano dei servizi ha infatti indirizzato gli interventi prevalentemente verso la riqualificazione del sistema di accessibilità e di connessione viabilistica con i comparti produttivi esistenti ed in particolare di quelli di cui si prevede l'ampliamento. Ed ha altresì previsto che le opportunità relative all'ampliamento ed al rafforzamento dei comparti e degli insediamenti produttivi esistenti rappresentino l'occasione per migliorare la qualità ecologica, ambientale e paesaggistica di tali insediamenti, a partire dai possibili interventi di sistemazione delle aree a verde circostanti e di quelle interne che dovranno essere opportunamente integrate con le strutture insediative, per poter garantire al meglio funzioni di mitigazione ambientale.

Oltre agli interventi di razionalizzazione delle infrastrutture, in particolare di quelle di viabilità, e della qualificazione ambientale con particolare attenzione alle aree a verde di mitigazione ed ad un inserimento sostenibile sotto il profilo ecologico e paesaggistico, il Piano dei Servizi prevede la dotazione minima di parcheggi funzionali non solo ai nuovi insediamenti ma anche a risolvere fabbisogni pregressi dei contesti urbani in cui sorgono gli insediamenti.

Criteri analoghi sono alla base della proposta di pianificazione dei servizi per quanto attiene i nuovi insediamenti terziario/commerciale. In questo caso il PGT ha orientato lo sviluppo di questo settore con una precisa localizzazione al fine di completare e razionalizzare il sistema insediativo esistente dell'asta del Sempione da un lato e dall'altro di rafforzare il sistema urbano dell'area centrale.

Anche in questo caso, la qualificazione degli interventi volti al completamento insediativo del settore commerciale in tema di servizi ed infrastrutture è prevalentemente orientato verso l'implementazione e la razionalizzazione infra-



strutturale, in particolare della mobilità, e delle dotazione di adeguate aree di sosta indispensabili per l'attrattività e la funzionalità dei poli e del tessuto terziario e commerciale, organizzati a livello di sistema o pienamente inseriti nel contesto dei centri urbani.

Le attrezzature per servizi, richieste per i nuovi insediamenti produttivi e commerciali, riguardano prioritariamente le opere di infrastrutturazione volte a permettere un'agevole accessibilità al sito, a partire dalla riqualificazione del contesto viabilistico esistente.

Non si tratta di dotazioni parametrizzabili, vista l'impossibilità di individuare corretti parametri di riferimento in quanto, ad esempio, la dimensione della forza lavoro impiegata non può essere genericamente commisurata alla superficie dell'insediamento produttivo vista l'enorme differenziazione delle modalità operative e di lavoro adoperate dalle diverse aziende.





## 6. LE TIPOLOGIE DI SERVIZIO

Diverse sono le tipologie di servizio necessarie alla soddisfacente vivibilità della popolazione insediata ed in transito in un territorio comunale e diversi sono i soggetti che erogano tali servizi.

Allo scopo di catalogare correttamente i servizi necessari e al fine di poter valutare la completezza dei servizi esistenti e disponibili alla popolazione insediata sul territorio comunale di Vergiate, si procede di seguito ad effettuare una sintetica catalogazione distinguendo, da subito, quattro grandi categorie:

- i servizi di urbanizzazione primaria, i servizi tecnologici e complementari e i servizi della mobilità
- i servizi di urbanizzazione secondaria
- le attività ed i servizi di natura associativa e assistenziale
- le attività ed i servizi di natura privata



## 6.1. I SERVIZI COMPLEMENTARI E LE OPERE DI URBANIZZAZIONE

### 6.1.1. I SERVIZI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

Sono:

- I servizi a rete: rete elettrica, fognatura, telecomunicazione, gas, acqua potabile
- Il servizio di illuminazione pubblica
- Il servizio di nettezza urbana, raccolta rifiuti
- La viabilità urbana funzionale all'accessibilità di tutti gli insediamenti esistenti sul territorio. Rientrano in questa categoria non soltanto le sedi stradali, ma anche le banchine, le aiuole spartitraffico, i marciapiedi ed ogni opera funzionale alla struttura stradale principale.

### 6.1.2. I SERVIZI TECNOLOGICI E LE STRUTTURE COMPLEMENTARI

Rientrano nella categoria dei servizi tecnologici le aree e le strutture site nel soprassuolo e di servizio alle opere di urbanizzazione primaria, quali:

- la piattaforma ecologica
- i bacini dell'acquedotto
- le strutture dei depuratori
- le cabine (elettriche, del metanodotto, dell'acquedotto,...)
- i depositi all'aria aperta

Rientrano nella categoria delle strutture complementari

- i cimiteri.

### 6.1.3. I SERVIZI PER LA MOBILITÀ

- **Le strade, le strade extraurbane, le autostrade e le piste ciclabili**, che permettono la fruizione del territorio, i collegamenti pedonali e viabilistici, nonché lo svolgimento dei servizi di trasporto.
- **La ferrovia (qui esistente soltanto lo storico tracciato della Valmorea, oggi smesso)**: analogamente alla viabilità la ferrovia rappresenta una struttura che agevola il trasporto via ferro. Il servizio comprende, oltre alla complessa rete di binari ed alle banchine con le relative protezioni e gli impianti a corredo, anche tutte le strutture delle stazioni ferroviarie e dei caselli.
- **I trasporti pubblici**: tutte le categorie di trasporti atti a rendere possibile in maniera sufficientemente efficiente i collegamenti urbani ed extraurbani.

Sono anche da comprendere nella categoria trasporti tutti i servizi speciali istituiti da enti pubblici e privati, al fine di consentire una maggiore o migliore possibilità di spostamento delle persone quali, ad esempio, il servizio di **scuola-bus** o il servizio **di trasporto a chiamata** che, diversamente dal servizio taxi, viene erogato dall'amministrazione pubblica.



## 6.2. I SERVIZI DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA

Premesso che i servizi di urbanizzazione secondaria (cosiddetti “standard”) possono essere erogati sia a livello comunale sia a livello sovracomunale a seconda del bacino d’utenza verso il quale sono rivolti; premesso altresì che la normativa vigente considera di pari dignità i servizi pubblici erogati da soggetti privati, purché adeguatamente convenzionati onde garantire continuità al servizio stesso, si procede di seguito ad elencare:

### 6.2.1. I SERVIZI PER L’ISTRUZIONE

Appartengono a questa macro categoria tutti i livelli di istruzione, dalle scuole materne alle università sia di carattere pubblico sia di carattere privato. Vengono inoltre compresi in questa sezione gli asili nido ed i corsi di istruzione rivolti a stranieri, i corsi serali privati e pubblici di qualsiasi tipo.

**Assistenza all’infanzia:** sono gli asili nido, strutture per l’assistenza e l’offerta di attività ludiche rivolte a bambini di età inferiore ai 3 anni. Questa categoria, generalmente considerata *assistenziale* poiché di assistenza e sollievo alle famiglie, viene qui elencata vista la consuetudine delle strutture di garantire continuità diretta con la scuola materna del percorso didattico/formativo proposto.

**Istruzione preparatoria:** sono le scuole materne, alle quali hanno accesso i bambini dai 3 ai 5 anni di età, finalizzate all’introduzione degli stessi al mondo scolastico e con questo coordinato in un percorso di continuità didattica e formativa.

**Istruzione primaria:** rientrano in questa categoria le strutture della scuola dell’obbligo costituite dalle scuole primarie (o elementari) e dalle scuole medie inferiori (o medie) i cui cicli di studio hanno una durata complessiva di otto anni (cinque + tre).

**Istruzione secondaria:** rientrano in questa categoria le scuole superiori, a livello provinciale, che offrono la possibilità di raggiungere una specializzazione in un determinato settore.

In questo possiamo individuare: i licei, gli istituti tecnici, i corsi professionali, i conservatori e le accademie.

**Istruzione universitaria e post-universitaria:** a questo livello corrispondono tutti quei programmi di alta e altissima specializzazione, che consentono di ottenere un diploma universitario, una laurea breve, o una laurea specialistica, nonché i dottorati ed i master di primo e secondo livello. Rientrano altresì anche le accademie militari e altre tipologie di scuole e corsi di formazione speciale.

**Corsi di formazione e perfezionamento ed altre attività d’insegnamento:** rientrano in queste tipologie tutte quelle attività di istruzione non associabili alla formazione generale come: autoscuole, scuole di pilotaggio e nautiche; corsi di lingua privati; corsi per il recupero di anni scolastici; corsi di preparazione agli esami universitari, corsi professionali di formazione specifici di un determinato settore lavorativo ed altro ancora.

Diverse sono le competenze al riguardo e diverse sono dunque le modalità di programmazione degli stessi.

Di norma l’istruzione inferiore, d’obbligo, deve essere erogata a livello locale dalle amministrazioni comunali, ma la normativa regionale ammette la cooperazione tra pubbliche amministrazioni per la gestione consortile dei servizi rivolti alla popolazione residente ove, in tal modo, venga garantito un servizio migliore e più completo.

Vista la ridotta dimensione del comune e, conseguentemente, l’esiguo bacino d’utenza portatore della specifica domanda, il comune di Vergiate fa ricorso in più occasioni all’erogazione di servizi in forma associata con i comuni contermini come di seguito illustrato.



### 6.2.2. I SERVIZI DI INTERESSE COMUNE

Sono:

- **I servizi civici e amministrativi** (gli uffici comunali, le strutture collegate alle attività amministrative, gli uffici postali)
- **I servizi per la sanità**

**Servizi Ospedalieri:** In questa categoria rientrano tutte quelle strutture pubbliche, private e convenzionate dotate di posti letto al fine di consentire una degenza nel breve, medio e lungo termine sotto il costante controllo di personale altamente specializzato come medici e infermieri. Rientrano pertanto in questa categoria i servizi medici e chirurgici di ampio spettro (diagnosi, cura, interventi chirurgici, terapie specifiche, analisi, ecc.).

**Pronto soccorso:** si intende il servizio di pronto soccorso medico, annesso generalmente ai presidi ospedalieri maggiori e di carattere prettamente pubblico.

**Attività ambulatoriali pubbliche e convenzionate:** sono costituiti dai poliambulatori ove ricevono i medici di base, ma in questo genere di servizi sono da comprendere anche tutte quelle attività svolte da personale paramedico legalmente riconosciuto, e posso includere attività di terapie di base, prelievi e analisi, attività infermieristiche, visite mediche in sede e a domicilio, visite specialistiche e odontoiatriche.

Sono altresì da considerare in questa categoria tutte quelle istituzioni sanitarie di supporto, convenzionate con il Servizio Sanitario Nazionale, che effettuano analisi specialistiche in vari campi della medicina richiedenti particolari strumentazioni e professionalità, ma che non consentono la degenza.

Di norma i servizi sanitari erogati a livello locale sono costituiti dagli ambulatori e dai poliambulatori. Le strutture ospedaliere e di pronto soccorso sono rivolte ad una popolazione sicuramente più ampia e pertanto gestite a livello sovracomunale.

➤ **I luoghi di culto e gli oratori (o servizi educativi)**

Appartengono a questa categoria i servizi a livello locale erogati dalle Parrocchie.

Sono le **Chiese**, con le annesse pertinenze e gli **oratori**: preziosi luoghi aggregativi e di ritrovo per tutta la popolazione e, per i giovani, servizi che permettono un percorso educativo di crescita e sviluppo per la persona all'interno della società civile.

➤ **I luoghi dedicati alle attività culturali e ricreative**

- **Teatri, sale cinematografiche e auditorium:** comprendono sia i luoghi prettamente costruiti o ristrutturati per svolgere queste funzioni in maniera continuativa nel tempo, sia i luoghi adattati per ospitare una attività temporanea, ma che generalmente sono adibiti ad altro.
- **Sale da ballo e simili:** comprende sia i locali progettati e adibiti appositamente per questo scopo sia luoghi o installazioni momentanee in occasione di feste.
- **Biblioteche, archivi e musei:** comprendono le attività di biblioteche e archivi di qualsiasi genere, le emeroteche, le sale per la visione di microfilm, ecc. rivolte sia ad una utenza specializzata sia al pubblico in generale. Sono altresì da comprendere in questa categoria i musei sia al chiuso che all'aperto, ma anche luoghi e monumenti storici o di particolare interesse storico e artistico.



➤ **I servizi per la sicurezza ed il soccorso**

- **Servizio di croce rossa:** rientrano in questa categoria tutti i centri di ambulanza annessi direttamente agli ospedali, i distaccamenti gestiti prevalentemente da volontari, dalla protezione civile e quelli privati. Comprendono trasporti di pazienti di vario tipo: Trasporto su strada con unità gommate, Trasporto per mezzo aereo ed elicottero, Trasporto lacuale e marittimo, Unità speciali (iperbariche, rianimazione).
- **Servizi di polizia, carabinieri, vigili del fuoco e protezione civile:** rientrano in questa categoria le caserme di polizia, carabinieri, vigili del fuoco e gli uffici della polizia municipale, nonché le sedi della protezione civile.
- **Servizi di controllo:** comprendono sia i corpi militari preposti al controllo del territorio e del commercio sia le associazioni di volontari e professionisti di iniziativa pubblica e privata atte a collaborare con le istituzioni per il controllo e la salvaguardia del territorio, dell'ambiente, del patrimonio vegetale e faunistico, dei cittadini, delle imprese, ecc.

---

### 6.2.3. GLI SPAZI VERDI E LE ATTREZZATURE PER LO SPORT

**Spazi verdi per lo sport:** sono le attrezzature sportive realizzate in aree all'aperto, di pubblico accesso o di accesso convenzionato con strutture private o associazioni sportive.

**Centri sportivi:** categoria costituita da tutte quelle strutture o sedi riconosciute adatte a svolgere specifiche attività sportive di qualsiasi livello come per esempio: Palestre attrezzate, Piscine, Centri per il tennis, Stadi e palazzetti per lo sport, Impianti del ghiaccio, Ippodromi, Velodromi, Campi da golf, ed altro ancora.

---

### 6.2.4. LE AREE VERDI

Sono suddivise in:

- **Verde urbano:** sono gli spazi verdi all'aperto, di fruizione attiva, che si configurano come luoghi di aggregazione e per lo svolgimento di attività ludiche od anche di riposo.
- **Verde di valenza ecologica:** sono gli spazi verdi che mantengono la continuità degli habitat ecologici esistenti anche all'interno dei centri abitati. Non vi è sempre consentita, in questi luoghi, una fruizione attiva al cittadino residente o in transito, poiché gli stessi vengono individuati esclusivamente per il loro ruolo di riqualificazione paesistica e di tutela ambientale.

---

### 6.2.5. LE AREE A PARCHEGGIO

Sono considerate servizio "a standard" le aree a parcheggio che compendiano

- la struttura a servizio principale: trattasi dei parcheggi posti nelle immediate vicinanze dei servizi (scuole, servizi amministrativi, parchi urbani, ...) la cui presenza permette l'accessibilità al servizio attraverso l'utilizzo dell'automezzo privato;
- il centro abitato: trattasi dei parcheggi posti in prossimità di centri urbani la cui presenza permette l'accesso al sito al visitatore occasionale o in transito;
- i centri commerciali e della produzione: trattasi dei parcheggi posti in prossimità di aree vocate al commercio o di aree artigianali/produktive, e svolgono il ruolo di permettere la sosta alle vetture in transito che non sono destinate al singolo insediamento (il quale, a sua volta, deve essere dotato di parcheggi pertinenziali sufficienti ad ospitare il diretto fruitore del sito).



Non sono, dunque, i parcheggi di specifica pertinenza delle abitazioni e delle attività insediate su un territorio, che devono essere reperiti dai privati onde poter usufruire dell'immobile di proprietà; sono altresì servizi al cittadino residente o in transito volti a migliorare l'accessibilità di tutti i luoghi di aggregazione.

Sono catalogabili tre distinte categorie di parcheggio pubblico:

- ove il servizio parcheggio è localizzato sul territorio in prossimità di servizi pubblici o all'interno dei centri abitati, viene annoverato nella categoria "Parcheggio pubblico";
- ove il servizio è localizzato in prossimità di insediamenti monofunzionali a destinazione commerciale, viene annoverato nella categoria "Parcheggio per il commercio";
- ove il servizio è localizzato in prossimità di insediamenti monofunzionali a destinazione produttiva, viene annoverato nella categoria "Parcheggio per il settore produttivo";

### 6.3 LE ATTIVITÀ ED I SERVIZI DI NATURA ASSOCIATIVA E ASSISTENZIALE

Le associazioni svolgono un servizio sul territorio. Tale servizio può essere svolto in spazi dedicati di proprietà od anche in assenza di attrezzature fisse.

Trattasi, prevalentemente, delle:

**Associazioni culturali:** rientrano in questa categoria le associazioni prevalentemente amatoriali, costituite da gruppi di cittadini, munite o no di sede propria come per esempio: Bande musicali, Pro loco, Associazioni giovanili, Comitati genitori, Associazioni religiose, Centri per la terza età

**Associazioni sportive:** comprendono le attività connesse alla promozione e all'organizzazione delle attività sportive, di carattere amatoriale, dilettantistico o professionistico. In questo sono contenuti anche tutti quei servizi che le società o altri enti mettono a disposizione per lo svolgimento delle attività sportive come per esempio servizi di trasporto con pulmini o autobus, al fine di agevolare ed incentivare la pratica sportiva.

Le attività assistenziali vengono svolte a domicilio o in strutture fisse. Possono essere generalmente definite come segue:

**Assistenza sociale non residenziale o a domicilio:** comprende le attività svolte da parte di enti pubblici o da organizzazioni private con la collaborazione di specialisti ed esperti sia a domicilio sia in strutture fisse. Rientrano in questa categoria la distribuzione di pasti a domicilio, l'assistenza a persone con impedite o ridotte capacità motorie, le attività di tutela e orientamento di bambini e adolescenti; l'assistenza a bambini e adulti vittime di maltrattamenti; le visite e l'assistenza a persone anziane, le attività di beneficenza, raccolta fondi o altre attività di supporto, inerenti ad opere di assistenza sociale; l'assistenza agli immigrati e alle vittime di calamità, ed altre ancora.

**Assistenza sociale residenziale:** può comprendere le comunità alloggio, le attività di assistenza sociale continua a favore dell'infanzia, degli anziani e di particolari categorie di persone non completamente autosufficienti, in cui le componenti cure mediche o istruzione rivestono carattere marginale; l'assistenza in orfanotrofi, convitti e centri residenziali per l'infanzia abbandonata; le attività di istituti per diversamente abili fisici o mentali, nonché istituti per ciechi, sordi o muti; i centri di riabilitazione dalle tossicodipendenze e alcolismo; i centri di ricovero anziani; le attività di ricovero per i senzatetto, assistenza a madri nubili e loro figli, l'edilizia residenziale pubblica.

**Servizi veterinari:** rientrano in questa categoria tutti i servizi di veterinaria, svolti sia in strutture private come ambulatori veterinari sia pubblici di competenza ASL.





#### 6.4 LE ATTIVITÀ ED I SERVIZI DI NATURA PRIVATA

Sono attività/negozi/uffici di natura privata, la cui presenza in un territorio agevola e migliora le attività ivi presenti.

Possono essere sinteticamente così elencati:

- **Commercio di generi alimentari di prima necessità**
- **I supermercati**
- **Le farmacie**
- **Le banche e gli istituti di credito**
- **I pubblici esercizi**



## 7. IL RILEVAMENTO DEI SERVIZI ESISTENTI

La determinazione dell'offerta di servizi passa attraverso la verifica della dotazione di servizi esistenti sul territorio e la misurazione della corrispondente qualità assicurata, attualmente, ai cittadini residenti.

In questa prima fase si è proceduto ad una ricognizione puntuale ed esaustiva per definire il quadro completo della situazione in essere e, quindi, alla rilevazione della distribuzione, della consistenza, della qualità, nonché della fruibilità e dell'accessibilità di ogni servizio esistente e disponibile al pubblico.

La rilevazione ha teso altresì ad individuare l'idoneità delle connesse strutture di servizio e l'incidenza delle stesse sulla struttura urbana, al fine di rilevare eventuali carenze nonché le corrispondenti ricadute negative sul territorio (ad esempio, mancanza di parcheggi e di accessibilità a servizi ad elevato flusso di utenza).

Si è quindi proceduto a verificare la dotazione territoriale dei servizi sopra elencati, evidenziando le eventuali carenze localizzative e/o quantitative rispetto ai bacini d'utenza ottimali ed alle condizioni insediative dei contesti.

Riguardo alle attrezzature fisse comunali, inoltre, sono state elaborate opportune schede, la cui compilazione ha richiesto:

- il sopralluogo diretto del servizio
- la rilevazione planimetrica e cartografica
- l'intervista agli utenti e ai gestori del servizio.

Si riporta di seguito il fac-simile della scheda di rilevazione delle strutture pubbliche destinate all'istruzione. Analogamente sono state sviluppate le schede di rilevazione degli altri tipi di servizio con le opportune correzioni, semplificazioni e integrazioni in funzione delle relative specificità.

La struttura delle schede di rilevazione ha teso ad individuare tutti i caratteri salienti di ogni servizio allo scopo di poterlo qualificare e quantificare chiaramente, oltretutto allo scopo di permettere la raccolta e l'organizzazione dei dati utili all'Amministrazione Comunale per la gestione degli stessi nell'ambito del costituendo SIT comunale.

Le tipologie di dati raccolte sono le seguenti:

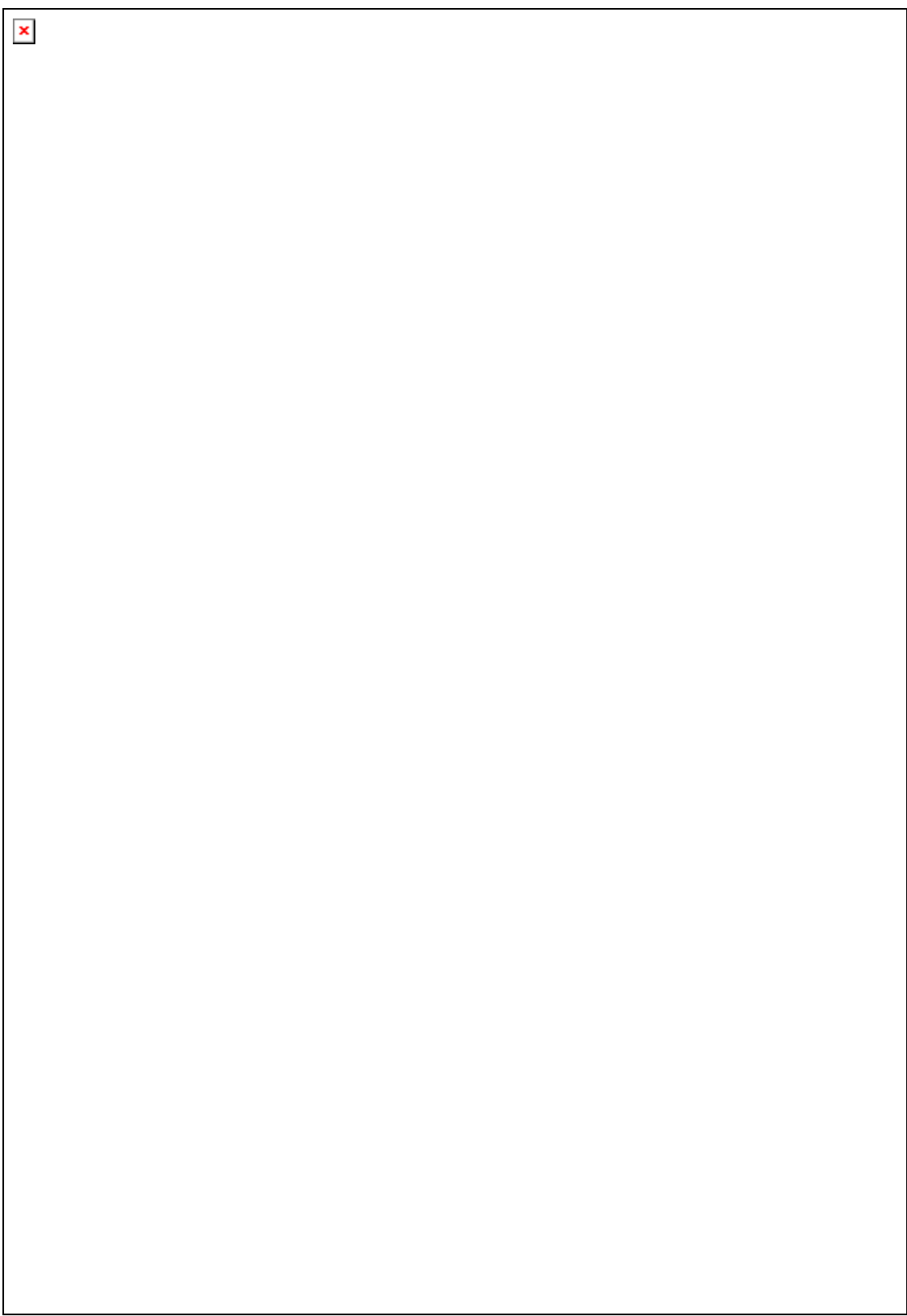
- identificazione e denominazione del servizio;
- localizzazione del servizio;
- misurazione in termini di:
  - superficie fondiaria (quando trattasi di aree aperte)
  - superficie lorda di pavimento (quando trattasi di immobili)
  - utenze
- accessibilità/fruibilità del servizio, in termini di:
  - presenza/assenza di barriere architettoniche
  - presenza/assenza di parcheggi pertinenziali
  - presenza/assenza di parcheggi nelle vicinanze (in un raggio non superiore a 100 m di distanza)
  - disponibilità del servizio di autobus/scuolabus



- qualità del servizio erogato in termini di:
  - caratteristiche dell'immobile e delle strutture
  - sovra/sottoutilizzo
  - dotazioni qualificanti/dequalificanti
- versatilità del servizio in termini di:
  - eventuale conversione ad altro uso delle strutture sottoutilizzate
  - eventuale erogazione di altri servizi nella stessa sede a orari diversificati
- gestione del servizio in termini di:
  - certificazioni/licenze per la gestione delle strutture e dei singoli servizi erogati
  - convenzioni eventualmente stipulate in caso di servizi erogati da strutture private
  - contratti attivi

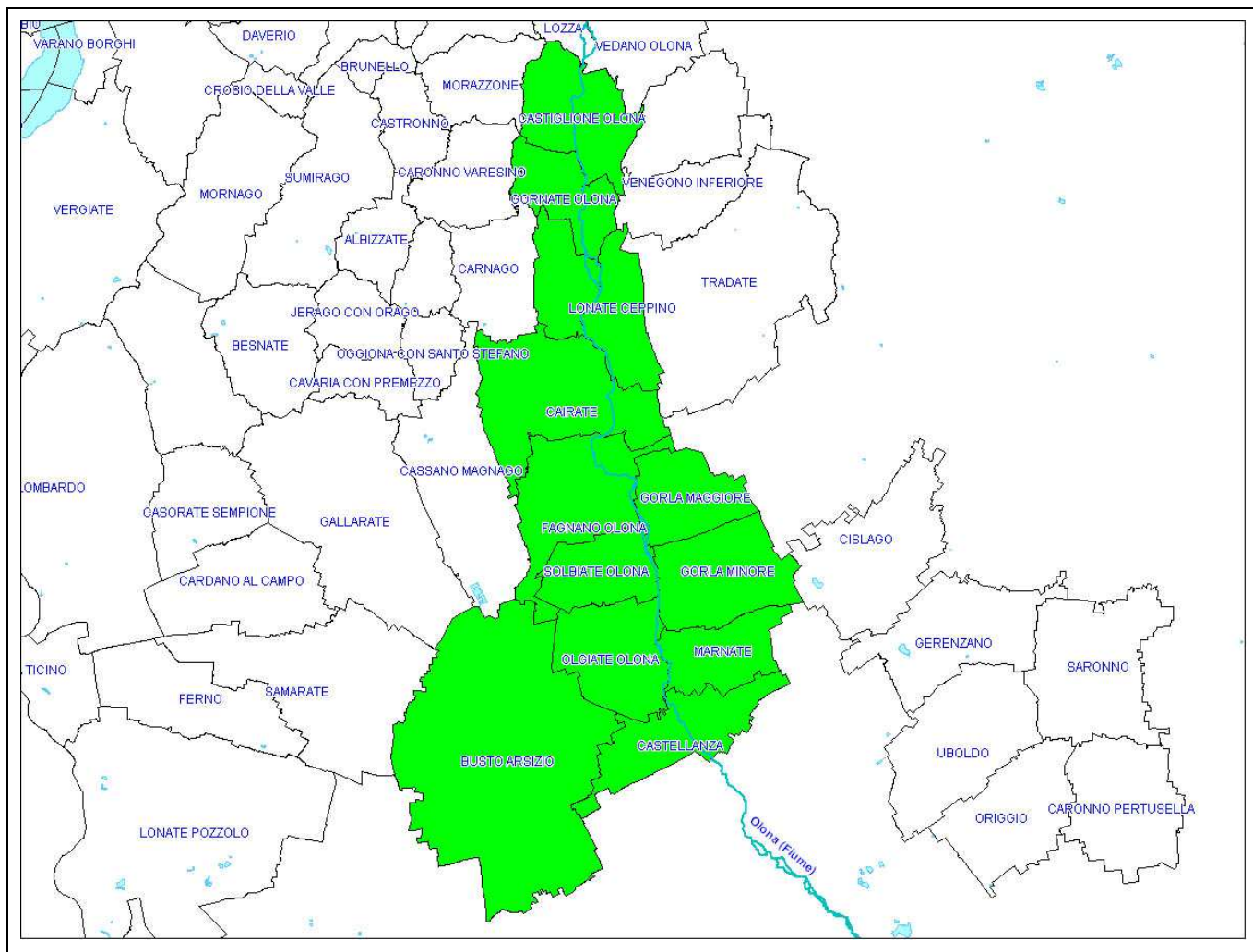


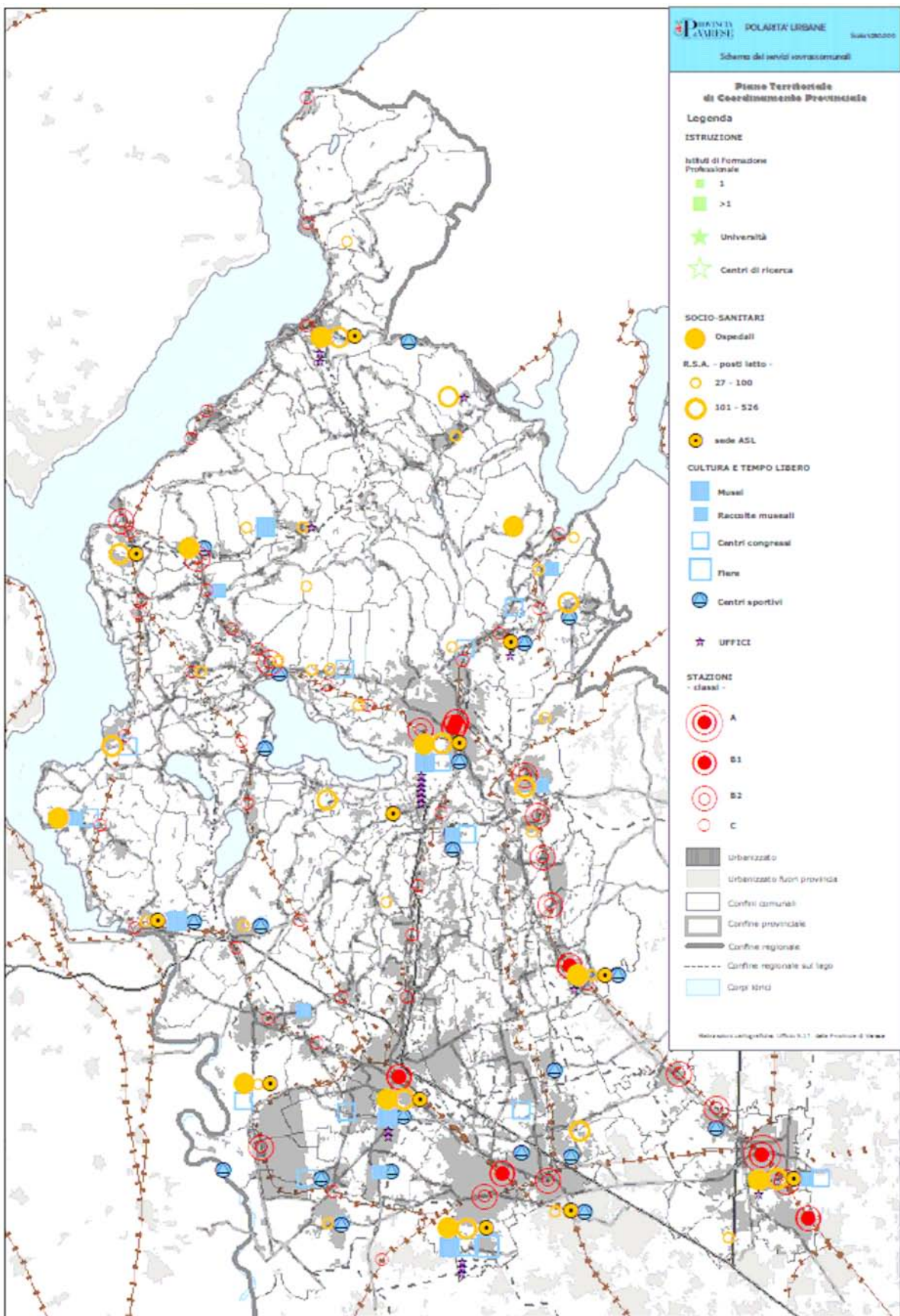
	<b>VERGIATE</b> PROVINCIA DI VARESE	<b>CHEDE DI RILEVAZIONE DEI SERVIZI ESISTENTI</b> <b>ISTRUZIONE</b>	Ultimo aggiornamento:
Codice servizio:	<input type="text"/>	Categoria:	<input type="text"/>
Nome	<input type="text"/>		
Localizzazione ecografica:	Sezione:	Indirizzo:	<input type="text"/>
Localizzazione catastale:	Foglio:	Mappale:	Altri mappali:
Estratto Ortofotocarta:	Estratto tavola Piano dei Servizi:		
<input type="text"/>	<input type="text"/>		
Foto1:	Foto2:		
<input type="text"/>	<input type="text"/>		
Proprietà:	<input type="text"/>		
Publica <input type="checkbox"/>	<input type="text"/>		
Privata <input type="checkbox"/>	Convenzione <input type="checkbox"/>	<input type="text"/>	
Gestione:	Gestione servizio:	<input type="text"/>	
	Gestione immobili:	<input type="text"/>	
	Gestione impianti:	<input type="text"/>	





Il comune di Vergiate, viste le caratteristiche fisiche, ambientali ed insediative e della popolazione ivi residente, ai fini del dimensionamento e della previsione dei servizi alla persona erogati e da erogare, non può essere considerato in forma isolata, poiché inserito in un contesto più ampio; individuato da provincia di Varese nell'ambito del Medio Olona, come illustrato nella relazione del Documento di Piano alla quale si fa esplicito riferimento:









Comune	PESO		ISTRUZIONE			SOCIO-SANITARI			CULTURA E TEMPO LIBERO				UFFICI					MOBILITA'				
	Medio	Alto	Basso	Alto	Medio	Alto	Basso	Medio	Alto	Basso	Medio	Basso	Medio	Alto	Alto	Alto	Alto	Alto	Medio	Stazioni	POLI	
ANGERA						*														*	*	
ARCISATE							*														*	*
BARASSO							*															
BESANO							*															
BESOZZO							*															
BISUSCHIO	*																					
BUSTO ARSIZIO	**					*																
BUSTO ARSIZIO	***					*																
BUSTO ARSIZIO	***					*																
CADEGLIANO-VICONAGO							*															
CASALZUIGNO							*															
CASALZUIGNO							*															
CASCIAGO							*															
CASCIAGO							*															
CASTELLANZA	***					*																
CASTELLANZA	***					*																
CITTIGLIO							*															
CITTIGLIO							*															
CUVEGLIO							*															
CUVEGLIO							*															
CUVIO						*																
CUVIO						*																
FERNO							*															
FERNO							*															
GALLARATE	***					*																
GALLARATE	***					*																
GAVIRATE	**					*																
GAVIRATE	**					*																
GAZZADA SCHIANO	**					*																
GAZZADA SCHIANO	**					*																
GEMONIO							*															
GEMONIO							*															
GERENZANO							*															
GERENZANO							*															
GORLA MINORE	**					*																
GORLA MINORE	**					*																
INDUINO OLOGNA							*															
INDUINO OLOGNA							*															
ISPRA							*															
ISPRA							*															
LAVENO-MOMBELLO	*					*																
LAVENO-MOMBELLO	*					*																
LONATE POZZOLO							*															
LONATE POZZOLO							*															
LUINO	***					*																
LUINO	***					*																
MALNATE							*															
MALNATE							*															
MARNATE							*															
MARNATE							*															
OLGIATE OLOGNA							*															
OLGIATE OLOGNA							*															
PORTO CERESIO							*															
PORTO CERESIO							*															
SAMARATE							*															
SAMARATE							*															
SARONNO	***					*																
SARONNO	***					*																
SESTO CALENDE	**					*																
SESTO CALENDE	**					*																
SOLBIATE OLOGNA	*					*																
SOLBIATE OLOGNA	*					*																
SOMMA LOMBARDO	**					*																
SOMMA LOMBARDO	**					*																
TRADATE	***					*																
TRADATE	***					*																
VARESE	***					*																
VARESE	***					*																
VEDANO OLOGNA							*															
VEDANO OLOGNA							*															
VERGIATE							*															
VERGIATE							*															
VIGGIU'							*															
VIGGIU'							*															





Come illustrato nella mappa e nella tabella dei “sistemi specializzati” sopra riportate, estratte dalla relazione del PTCP di Provincia di Varese, Vergiate è assai prossimo alla polarità di Tradate e non distante dalle polarità di Castellanza e di Varese, verso le quali gravita per i servizi di livello sovracomunale non presenti sul territorio cittadino quali:

- istruzione superiore
- istruzione universitaria
- ospedale
- stazione ferroviaria,
- distretto ASL

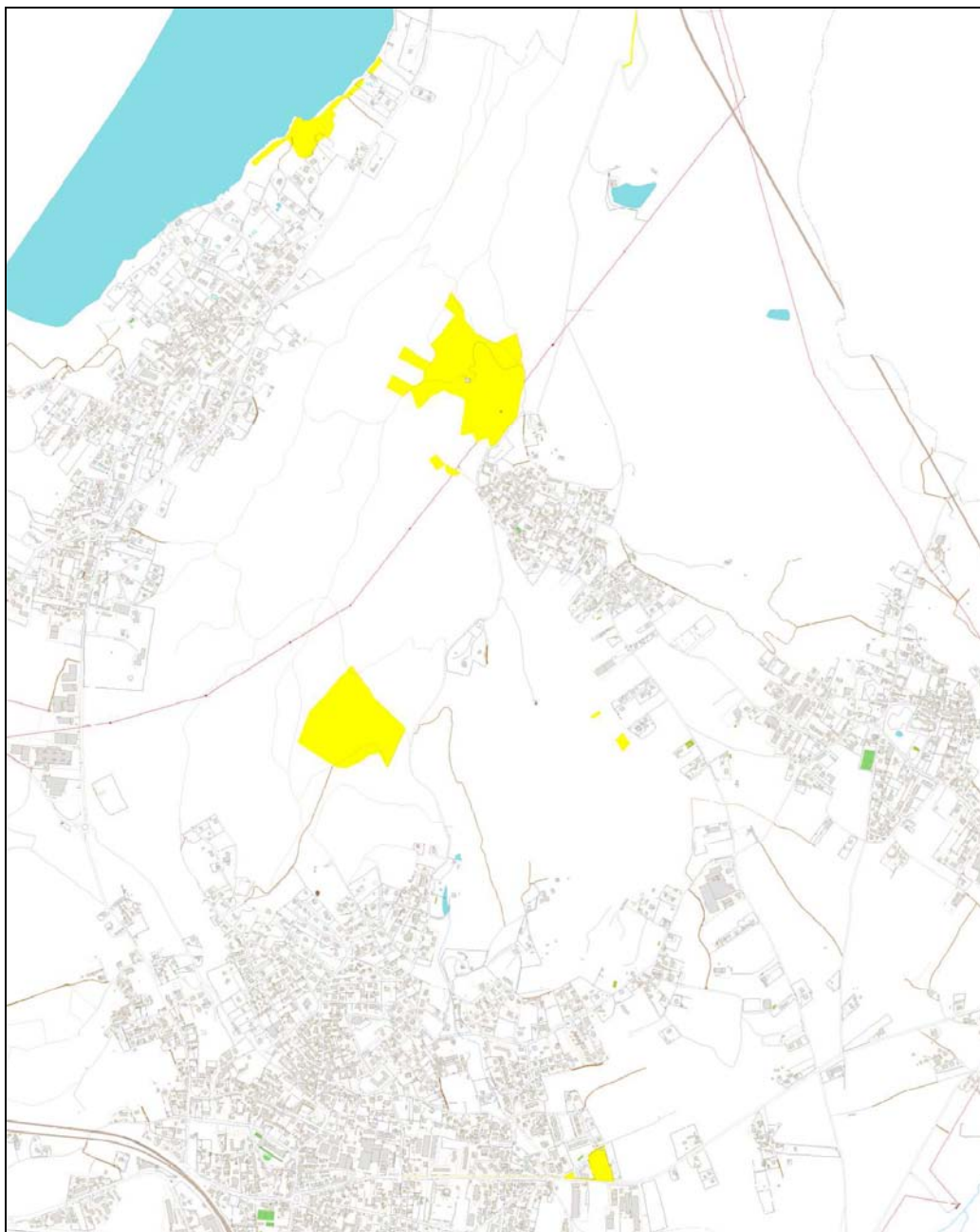


## 7.2. I SERVIZI ESISTENTI

A partire dall'inventario delle proprietà comunali, articolate, in sintesi, come segue:

Proprietà dell'Amministrazione Comunale	216.014 mq	
---	------------	--

e come rappresentato nella mappa qui riportata:





Sono state analizzate le dotazioni esistenti sia a livello locale, sia a livello sovralocale o acquisite al livello locale attraverso apposite convenzioni stipulate dall'Amministrazione comunale.

I servizi di livello locale sono stati rilevati attraverso la scheda illustrata al paragrafo precedente, catalogati, valutati e cartografati opportunamente.

La raccolta delle schede di rilevamento è pubblicata nell'allegato fascicolo "Repertorio dei servizi esistenti" alla lettura del quale si fa esplicito rimando e la rappresentazione cartografica degli stessi è esibita nella tavola del Piano dei servizi PS A1.

### 7.2.1 LE CATEGORIE DEI SERVIZI E DELLE ATTREZZATURE PRESENTI SUL TERRITORIO

Le schede rilevate sono state organizzate e strutturate individuando le seguenti categorie e tipologie di servizi pubblici:

#### **I. Istruzione**

- asilo nido
- scuola materna
- scuola primaria
- scuola media inferiore di primo grado
- attrezzature di servizio

#### **Ic. Attrezzature civiche e di interesse comune**

- Municipio
- Magazzino municipale
- Biblioteca comunale
- Spazi multifunzionali
- Ufficio postale

#### **San. Attrezzature per la sanità e servizi sociali**

#### **LC. Luoghi di culto**

#### **SE. Spazi educativi culturali**

#### **Sport. Centri e attrezzature sportive**

#### **V. Verde pubblico naturale e attrezzato**

#### **P. Parcheggi**

- P. Parcheggi pubblici
- PP. Parcheggi pubblici di servizio al settore produttivo
- PC. Parcheggi pubblici di servizio al settore commerciale

#### **Isc. Interesse storico culturale**

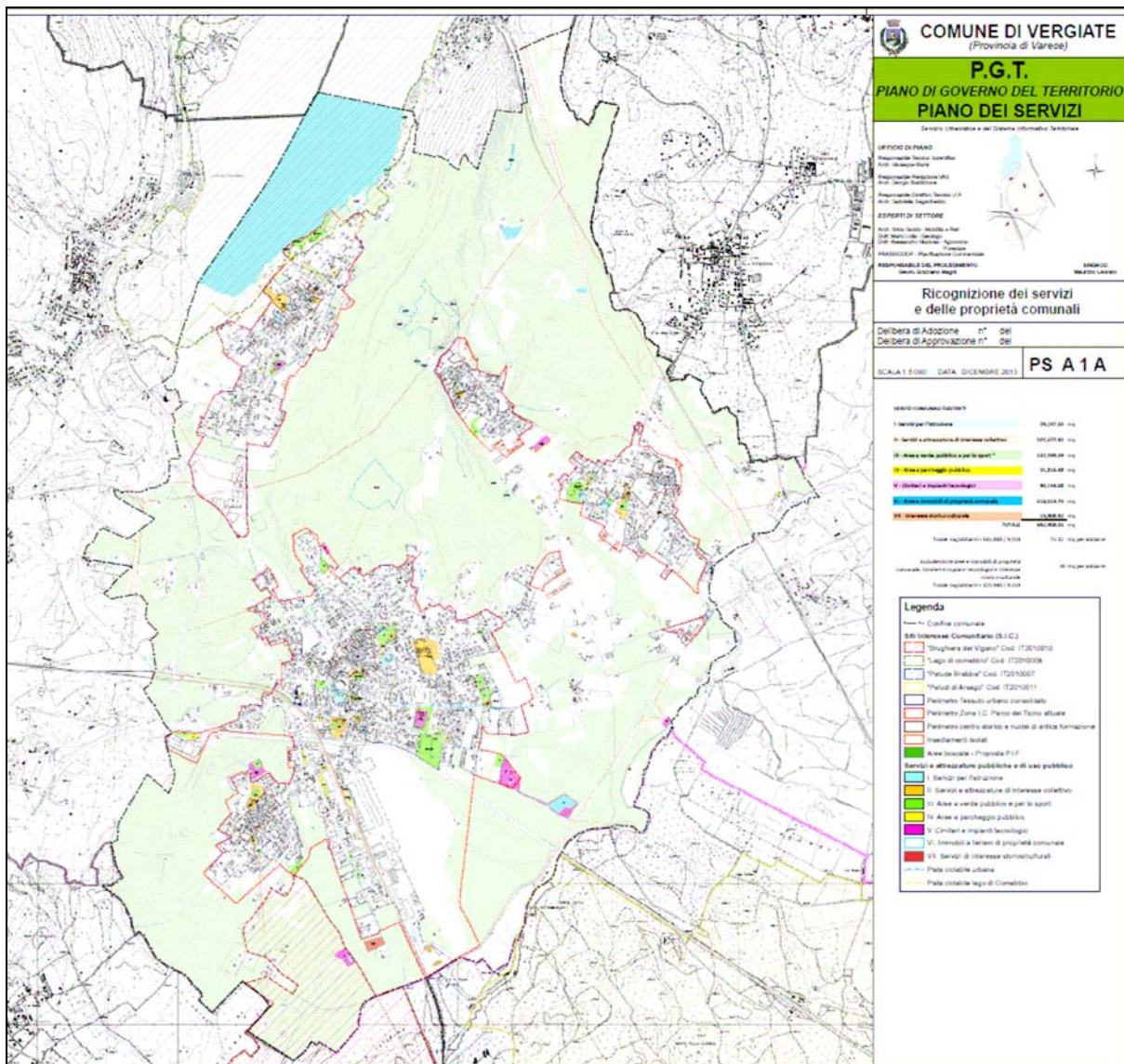
#### **Sic. Servizi per la sicurezza – Caserma dei Carabinieri**



Sono stati inoltre censiti i servizi non censibili in qualità di urbanizzazione secondaria come sopra elencati, ma necessari e funzionali alla vita cittadina relativi a:

- Cimiteri (Cim)
- Impianti tecnologici (IT)
- Terreni e immobili di proprietà comunale (Dem)

La mappa tematica elaborata è qui riprodotta a scala ridotta:





Si riporta di seguito l'elenco con il computo totale delle aree dei servizi esistenti e rilevati sul territorio comunale di Vergiate:

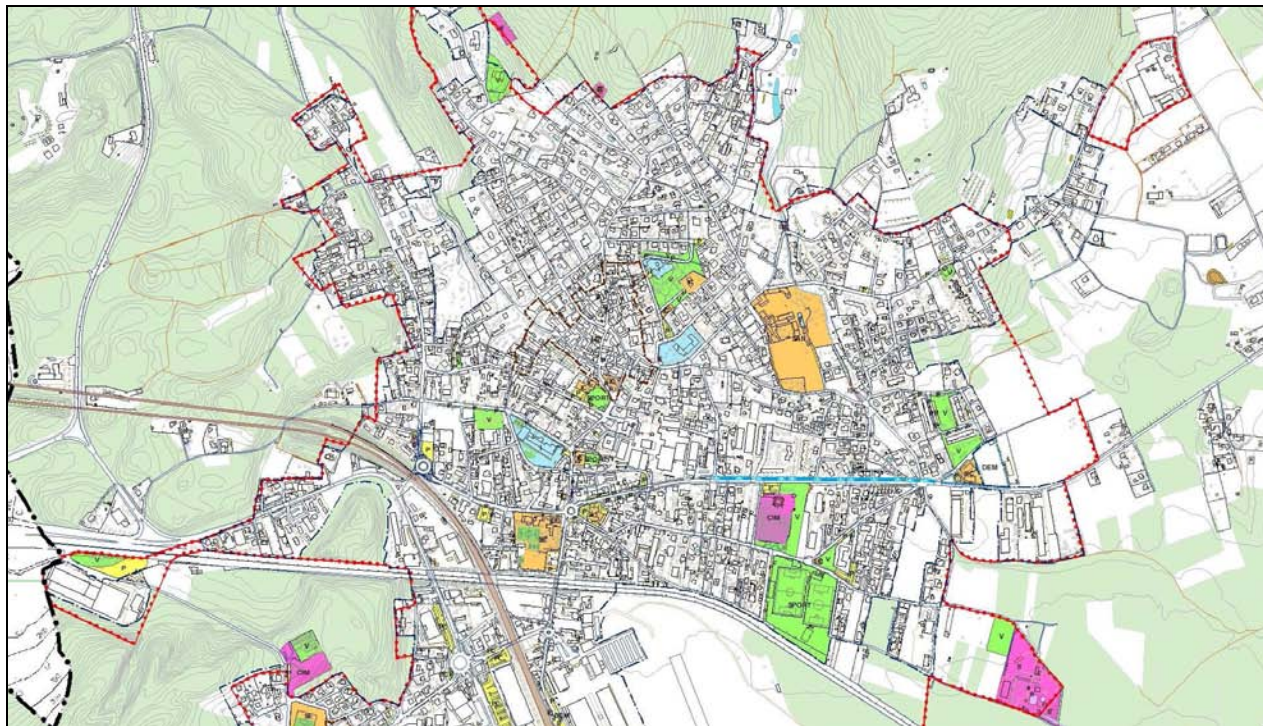
<b>Riepilogo servizi pubblici</b>					
<b>TIPO DI SERVIZIO</b>	<b>area proprietà pubblica</b>	<b>area servizi religiosi</b>	<b>area proprietà privata</b>	<b>TOTALE</b>	<b>Incidenza % sul totale</b>
IC) attrezzature civiche	14,366	-	-	<b>14,366</b>	6.36%
IS) attrezzature per l'istruzione	29,175	-	<b>350</b>	<b>29,525</b>	13.07%
Sa) attrezzature sociali e sanitarie	2,115	-	<b>34,790</b>	<b>36,905</b>	16.34%
SP)attrezzature sportive	54,770	-	-	<b>54,770</b>	24.25%
VP) Verde pubblico	79,833	-	-	<b>79,833</b>	35.34%
Isc) Interesse storico culturale	10,791	-	-	<b>10,791</b>	4.78%
LC) attrezzature religiose	-	3,045	-	<b>3,045</b>	1.35%
SE) Servizi educativi	-	53,910	-	<b>53,910</b>	23.87%
<b>TOTALE</b>	<b>191,050</b>	<b>56,955</b>	<b>35,140</b>	<b>283,145</b>	
<b>Totale aree per servizi pubblici esistenti</b>	<b>283,145</b>				
di cui:					
<b>pubblici</b>	<b>67.47%</b>				
<b>privati ad uso pubblico</b>	<b>32.53%</b>				
<b>ALTRI SERVIZI</b>					
<b>Cimiteri</b>	<b>24,725</b>				
<b>parcheggi residenza e servizi</b>	<b>38,431</b>				
<b>parcheggi attività economiche</b>	<b>10,158</b>				





Di seguito vengono riportati i dati divisi per frazioni del territorio comunale:

### **Vergiate**



Le aree a servizio rilevate per il nucleo di Vergiate sono di seguito elencate:

<b>Riepilogo servizi pubblici</b>			
<b>TIPO DI SERVIZIO</b>	<b>area proprietà pubblica</b>	<b>area servizi religiosi</b>	<b>area proprietà privata</b>
IC) attrezzature civiche	9,810	-	-
Sa) attrezzature sociali e sanitarie	1,160	-	-
SP)attrezzature sportive	36,400	-	-
IS) attrezzature per l'istruzione	17,930	-	<b>350</b>
ISC) Interesse storico culturale	36,400	-	-
VP) Verde pubblico	47,580	-	-
LC) attrezzature religiose	-	1,270	-
SE) Servizi educativi	-	13,003	-
<b>TOTALE</b>	<b>149,280</b>	<b>14,273</b>	<b>350</b>
<b>Totale aree per servizi pubblici esistenti</b>	<b>163,903</b>		



ID	TIPO DI SERVIZIO	area proprietà pubblica	area servizi religiosi	area proprietà privata
IC 01	attrezzature civiche - sede municipio Vergiate	1,160 mq	mq	mq
IC 02	attrezzature civiche - Uffici sociali, biblioteca, ambulatori medici - Vergiate	1,160 mq	mq	mq
IC 03	attrezzature civiche - Salone polivalente Vergiate	880 mq	mq	mq
IC 04	Ufficio Postale - Vergiate	155 mq	mq	mq
IC 05	Stazione ferroviaria - Vergiate	70 mq	mq	mq
IC 06	attrezzature civiche - Uffici amministrativi Vergiate	2,060 mq	mq	mq
IC 07	attrezzature civiche - Biblioteca - Vergiate	345 mq	mq	mq
IC 08	Parcheggi - Piazza Baj - Vergiate	1,010 mq	mq	mq
IC 09	Centro sociale assistenza disabili - Vergiate	480 mq	mq	mq
SI 1	Caserma Carabinieri	2,490 mq	mq	mq
<b>totale sup aree per attrezzature civiche</b>		<b>9,810 mq</b>	<b>- mq</b>	<b>- mq</b>
SA 01	attrezzature socio sanitarie - Casa di riposo "Villaggio del fanciullo"	mq	mq	34,790 mq
SA 04	Farmacia , poliambulatori - Vergiate	1,160 mq	mq	mq
<b>totale sup. aree per attrezzature sociali e sanitarie</b>		<b>1,160 mq</b>	<b>- mq</b>	<b>34,790 mq</b>
ISC 01	Area di interesse archeologico con percorso didattico - Cromlech	9,900 mq	mq	mq
ISC 04	Lavatoio - Vergiate	340 mq	mq	mq
ISC 05	Lavatoio - Vergiate	380 mq	mq	mq
<b>totale sup. aree interesse storico culturale</b>		<b>10,620 mq</b>	<b>- mq</b>	<b>- mq</b>
Sp 1	Centro Sportivo Vergiate	32,870 mq	mq	mq
Sp 2	Campo sportivo Minigolf - Vergiate	2,500 mq	mq	mq
Sp 3	Bocciodromo - Vergiate	1,030 mq	mq	mq
<b>totale sup. aree per attrezzature sportive</b>		<b>36,400 mq</b>	<b>- mq</b>	<b>- mq</b>
I. 1	Scuola per l'infanzia e asilo nido comunale G. Rodari Vergiate	2,320 mq	mq	mq
I. 2	Scuola secondaria I° Don Milani - Vergiate	8,830 mq	mq	mq
I. 3	Scuola primaria E De Amicis - Vergiate	6,430 mq	mq	mq
I. 10	Scuola materna e micronido - Stella del mattino presso il Villaggio del Fanciullo	350 mq	mq	350 mq
<b>totale sup. aree per attrezzature per l'istruzione</b>		<b>17,930 mq</b>	<b>- mq</b>	<b>350 mq</b>

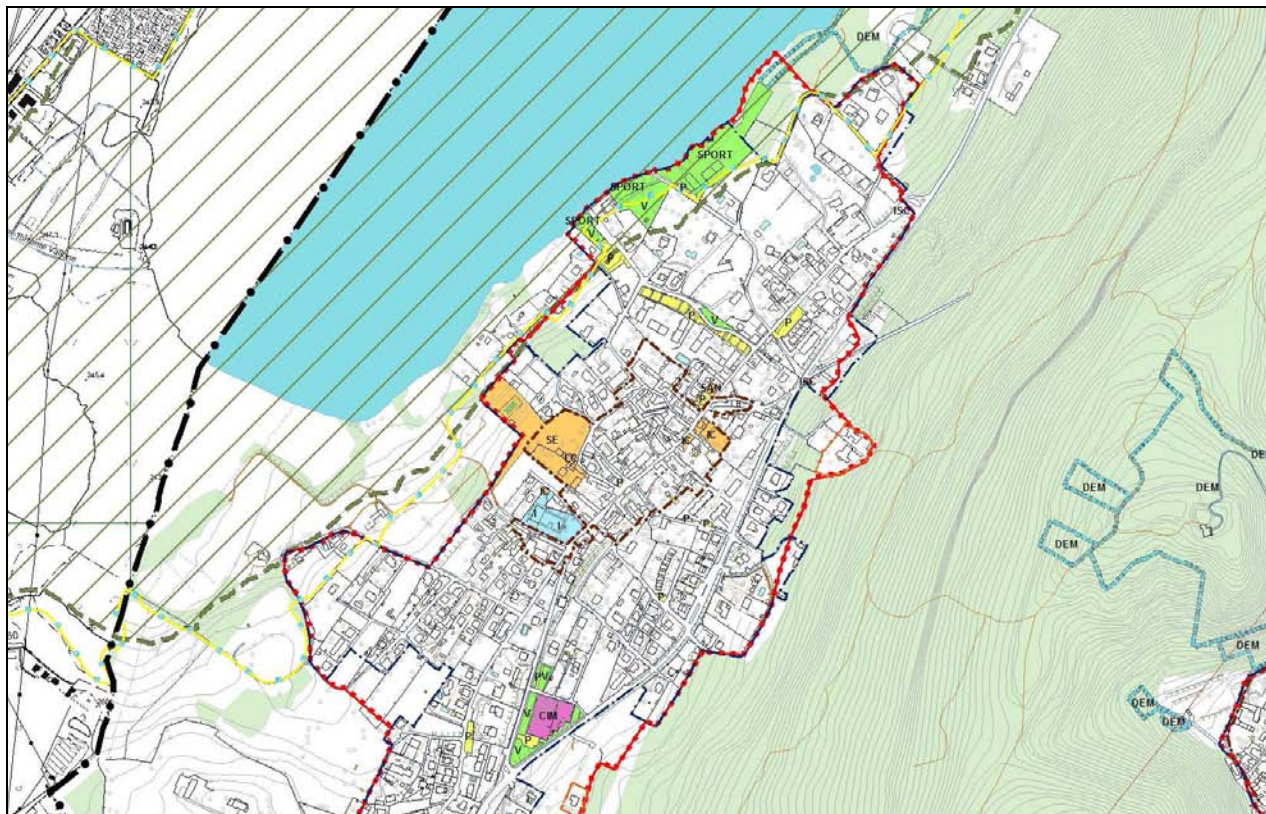


ID	TIPO DI SERVIZIO	area proprietà pubblica	area servizi religiosi	area proprietà privata
V.01	verde pubblico - Vergiate Parco via Stoppani 1	7,420 mq		
V.02	verde pubblico - Vergiate Parco via Stoppani 2	1,525 mq		
V.03	verde pubblico - Vergiate Bosco di Capra	5,200 mq		
V.04	verde pubblico - Vergiate	3,690 mq		
V.05	verde pubblico - Vergiate	3,960 mq		
V.06	verde pubblico - Vergiate area chiesa San Gallo	960 mq		
V.07	verde pubblico - Vergiate area Chiesa Santa Eurosia	1,730 mq		
V.08	verde pubblico - Vergiate	640 mq		
V.09	verde pubblico - Vergiate giardinetti autosilos	3,310 mq		
V.10	verde pubblico - Vergiate	3,670 mq		
V.11	verde pubblico - Vergiate	1,310 mq		
V.12	verde pubblico - Vergiate	1355 mq		
V.13	verde pubblico - Vergiate	7,540 mq		
V.14	verde pubblico - Vergiate	390 mq		
V.16	verde pubblico - Vergiate	180 mq		
V.17	verde pubblico - Vergiate	4,700 mq		
<b>totale attrezzature per il verde pubblico</b>		<b>47,580</b>	-	-
LC 01	Chiesa di S. Maria - Vergiate		215 mq	
LC 02	Chiesa di S. Gallo - Vergiate		65 mq	
LC 03	Chiesa di S. Martino - Vergiate		780 mq	
LC 04	Chiesa di S. Eurosia - Vergiate		210 mq	
<b>totale sup. aree per attrezzature religiose</b>		-	<b>1,270 mq</b>	-
SE 02	Oratorio - Vergiate		13,003 mq	
<b>totale sup. aree per attrezzature religiose</b>		-	<b>13,003 mq</b>	-
CIM04	attrezzature di interesse generale - cimitero di Vergiate	10,355 mq		





## Corgeno



Le aree a servizio rilevate per il nucleo di Corgeno sono di seguito elencate:

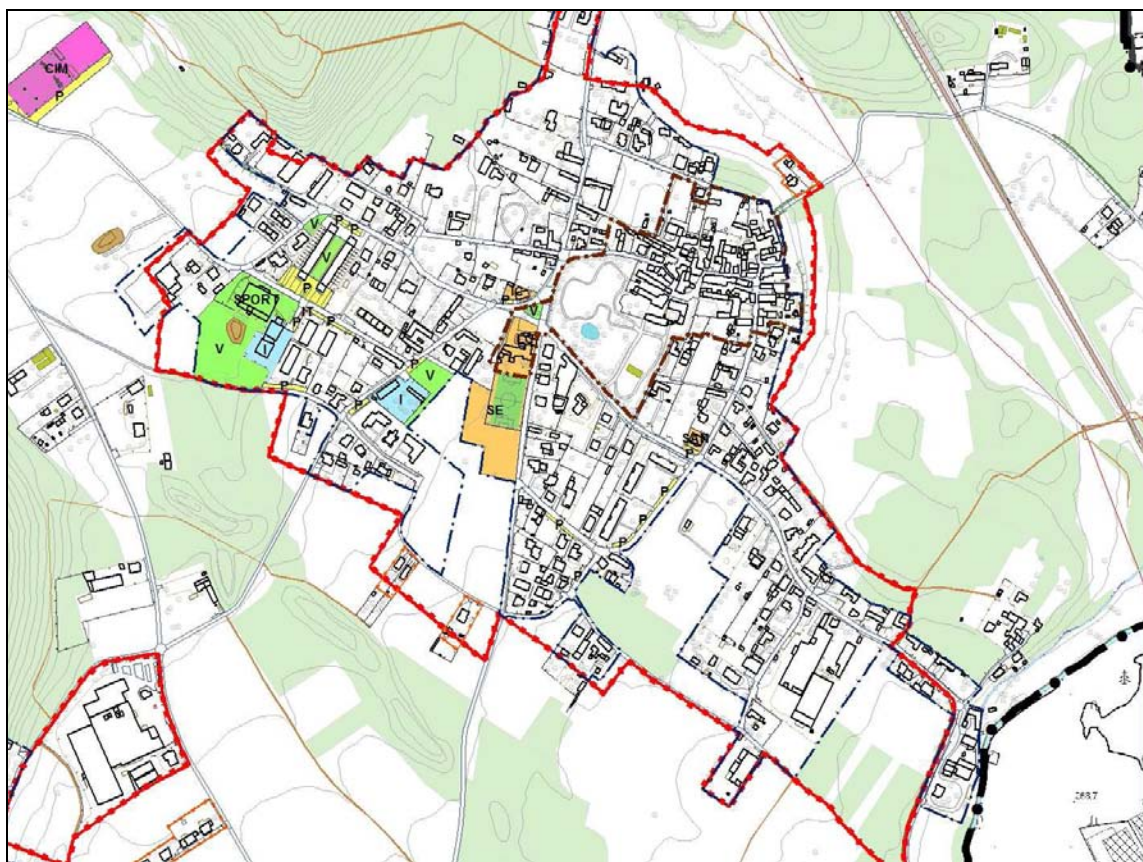
TIPO DI SERVIZIO	area proprietà pubblica	area servizi religiosi	area proprietà privata
IC) attrezzature civiche	2,225	-	-
SS) attrezzature sociali e sanitarie	386	-	-
SP)attrezzature sportive	13,580	-	-
IS) attrezzature per l'istruzione	4,395	-	-
ISC) Interesse storico culturale	68	-	-
VP) Verde pubblico	9,112	-	-
LC) attrezzature religiose	-	675	-
SE) Servizi educativi	-	14,459	-
<b>TOTALE</b>	<b>29,766</b>	<b>15,134</b>	-
<b>Totale aree per servizi pubblici esistenti</b>	<b>44,900</b>		



ID	TIPO DI SERVIZIO	area proprietà pubblica	area servizi religiosi	area proprietà privata
IC 11	Ufficio postale e appartamenti comunali - Corgeno	290 mq	mq	mq
IC 12	CAG e ambulatori medici - Corgeno	1,785 mq	mq	mq
IC 13	Sede associazioni - Corgeno	150 mq	mq	mq
	<b>totale sup aree per attrezzature civiche</b>	<b>2,225 mq</b>	<b>mq</b>	<b>mq</b>
SA 03	Farmacia , ambulatori e appartamenti - Corgeno	386 mq	mq	mq
	<b>totale sup. aree per attrezzature sociali e sanitarie</b>	<b>386 mq</b>	<b>- mq</b>	<b>- mq</b>
ISC 02	Lavatoio - Corgeno	68 mq	mq	mq
	<b>totale sup. aree interesse storico culturale</b>	<b>68 mq</b>	<b>- mq</b>	<b>- mq</b>
Sp 5	Struttura sportiva canottieri - Corgeno	11,020 mq	mq	mq
Sp 6	Verde sportivo attrezzato - Corgeno	530 mq	mq	mq
Sp 7	Verde sportivo attrezzato - Corgeno	2,030 mq	mq	mq
	<b>totale sup. aree per attrezzature sportive</b>	<b>13,580 mq</b>	<b>- mq</b>	<b>- mq</b>
I. 5	Scuola primaria "Medaglie d'oro" - Corgeno	2,950 mq	mq	mq
I. 6	Scuola materna - Corgeno	1,445 mq	mq	mq
	<b>totale sup. aree per attrezzature per l'istruzione</b>	<b>4,395 mq</b>	<b>- mq</b>	<b>mq</b>
V.21	verde pubblico - Corgeno	750 mq	mq	mq
V.22	verde pubblico - Corgeno	670 mq	mq	mq
V.23	verde pubblico - Corgeno	3,495 mq	mq	mq
V.24	verde pubblico - Corgeno	547 mq	mq	mq
V.25	verde pubblico - Corgeno	1,770 mq	mq	mq
V.26	verde pubblico - Corgeno	1,010 mq	mq	mq
V.34	verde pubblico - Corgeno	870 mq	mq	mq
	<b>totale attrezzature per il verde pubblico</b>	<b>9,112</b>		
LC 06	Chiesetta - Corgeno		350 mq	
LC 07	Chiesa di S. Giorgio - Corgeno		325 mq	
	<b>totale sup. aree per attrezzature religiose</b>	<b>-</b>	<b>675 mq</b>	<b>-</b>
SE 04	Oratorio - Corgeno		14,459 mq	
	<b>totale sup. aree per attrezzature religiose</b>	<b>-</b>	<b>14,459 mq</b>	<b>-</b>
CIM01	attrezzature di interesse generale - cimitero di Corgeno			
			3,762 mq	



## Cimbro



Le aree a servizio rilevate per il nucleo di Cimbro sono di seguito elencate:

Riepilogo servizi pubblici			
TIPO DI SERVIZIO	area proprietà pubblica	area servizi religiosi	area proprietà privata
IC) attrezzature civiche	706	-	-
SS) attrezzature sociali e sanitarie	570	-	-
SP)attrezzature sportive	4,790	-	-
IS) attrezzature per l'istruzione	5,375	-	-
VP) Verde pubblico	11,656	-	-
LC) attrezzature religiose	-	420	-
SE) Servizi educativi	-	10,941	-
<b>TOTALE</b>	<b>23,097</b>	<b>11,361</b>	-
<b>Totale aree per servizi pubblici esistenti</b>	<b>34,458</b>		

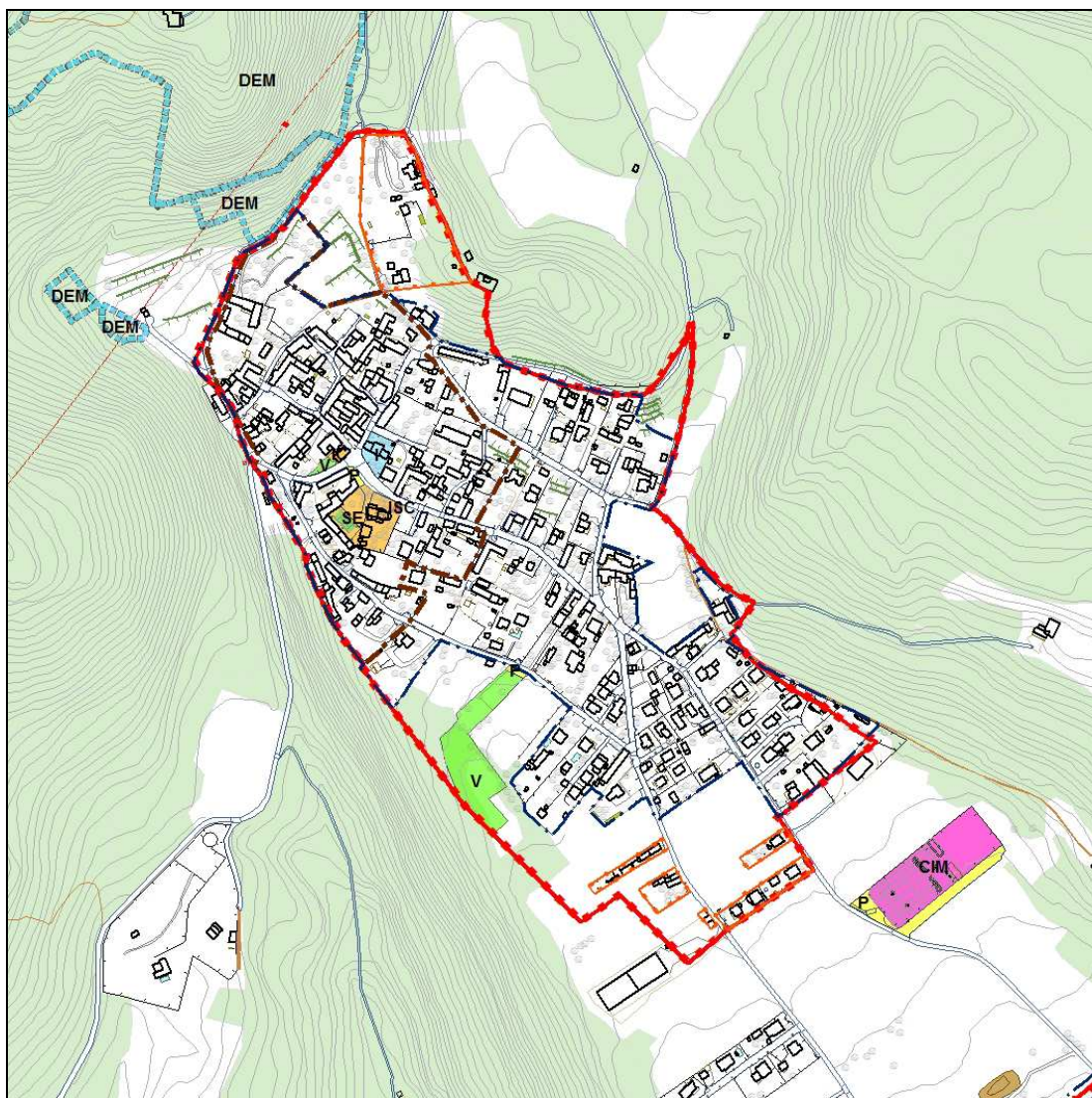


ID	TIPO DI SERVIZIO	area proprietà pubblica	area servizi religiosi	area proprietà privata
<b>IC 14</b>	CAG e ambulatori medici - Cimbro	706 mq	mq	mq
	<b>totale sup. aree per attrezzature civiche</b>	<b>706 mq</b>	<b>mq</b>	<b>mq</b>
<b>SA 02</b>	Farmacia - Cimbro	570 mq	mq	mq
	<b>totale sup. aree per attrezzature sociali e sanitarie</b>	<b>570 mq</b>	<b>- mq</b>	<b>- mq</b>
<b>Sp 4</b>	Palestra comunale - Cimbro	4,790 mq	mq	mq
	<b>totale sup. aree per attrezzature sportive</b>	<b>4,790 mq</b>	<b>- mq</b>	<b>- mq</b>
<b>I. 7</b>	Scuola primaria "Karol Wojtyła" - Cimbro	2,715 mq	mq	mq
<b>I. 8</b>	Scuola materna AsiloInfantile di Cimbro	2,660 mq	mq	mq
	<b>totale sup. aree per attrezzature per l'istruzione</b>	<b>5,375 mq</b>	<b>- mq</b>	<b>mq</b>
<b>V.27</b>	verde pubblico - Cimbro	420 mq	mq	mq
<b>V.28</b>	verde pubblico - Cimbro	856 mq	mq	mq
<b>V.29</b>	verde pubblico - Cimbro	7,815 mq	mq	mq
<b>V.30</b>	verde pubblico - Cimbro	1,920 mq	mq	mq
<b>V.31</b>	verde pubblico - Cimbro	365 mq	mq	mq
<b>V.32</b>	verde pubblico - Cimbro	280 mq	mq	mq
	<b>totale attrezzature per il verde pubblico</b>	<b>11,656</b>		
<b>LC 08</b>	Chiesa di S. martino - Cimbro		420 mq	
	<b>totale sup. aree per attrezzature religiose</b>	<b>-</b>	<b>420 mq</b>	<b>-</b>
<b>SE 01</b>	Oratorio - Cimbro		10,941 mq	
	<b>totale sup. aree per attrezzature religiose</b>	<b>-</b>	<b>10,941 mq</b>	<b>-</b>





## Cuirone



Le aree a servizio rilevate per il nucleo di Cuirone sono di seguito elencate:



Riepilogo servizi pubblici			
TIPO DI SERVIZIO	area proprietà pubblica	area servizi religiosi	area proprietà privata
IC) attrezzature civiche	225		
SS) attrezzature sociali e sanitarie		-	
SP)attrezzature sportive			
IS) attrezzature per l'istruzione	940	-	-
VP) Verde pubblico	5,760		
ISC) Interesse storico culturale	104		
LC) attrezzature religiose		280	
SE) Servizi educativi	-	2,838	-
<b>TOTALE</b>	<b>7,029</b>	<b>3,118</b>	<b>-</b>

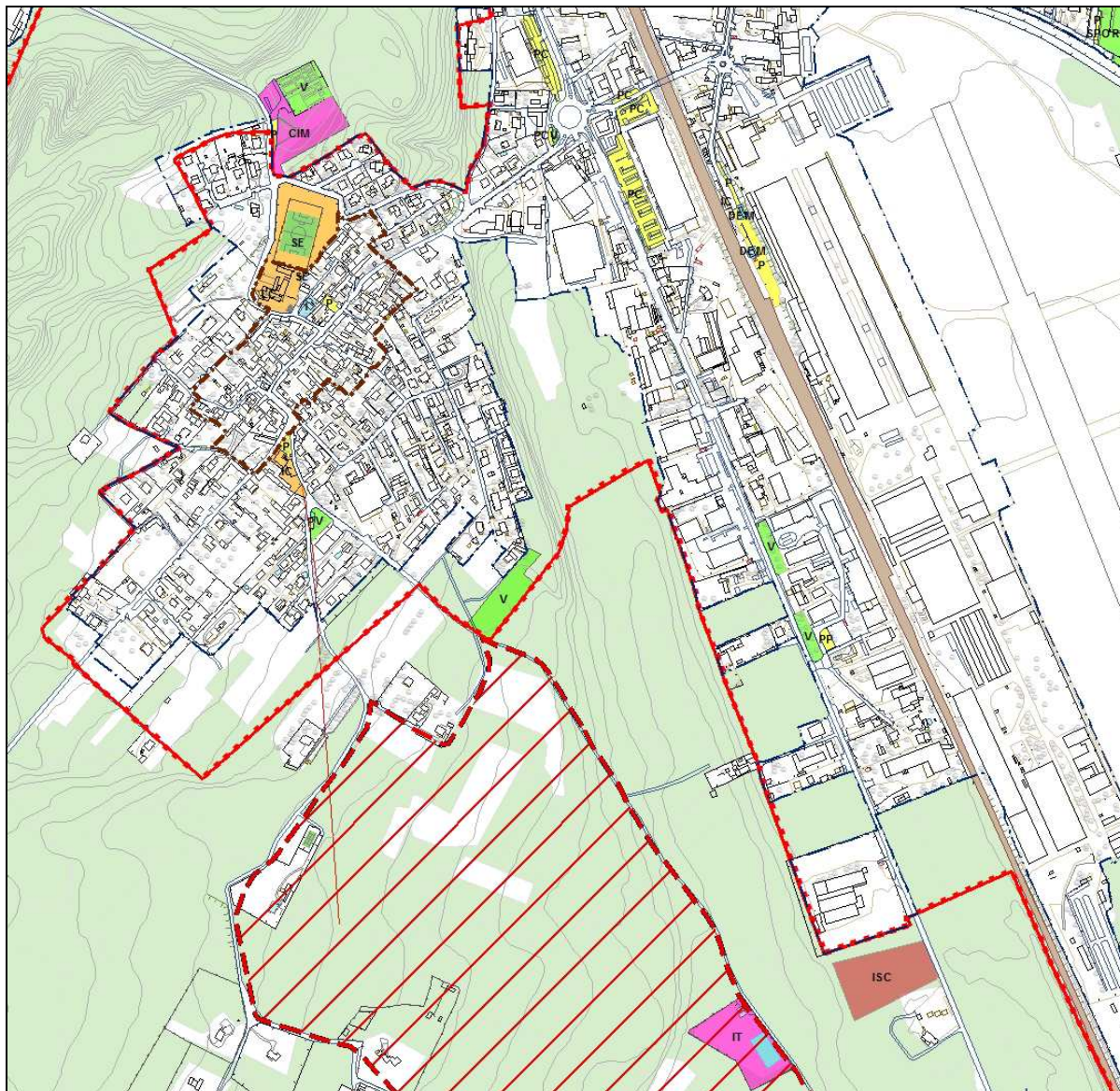
**Totale aree per servizi pubblici esistenti 10,147**

ID	TIPO DI SERVIZIO	area proprietà pubblica	area servizi religiosi	area proprietà privata
IC 10	Centro sociale - Ambulatori medici - Cuirone	225 mq	mq	mq
	<b>a) totale sup aree per attrezzature civiche</b>	<b>225 mq</b>	<b>mq</b>	<b>mq</b>
ISC 03	Lavatoio - Cuirone	104 mq	mq	mq
	<b>b) totale sup. aree interesse storico culturale</b>	<b>104 mq</b>	<b>- mq</b>	<b>- mq</b>
I. 4	ScuolaMaterna di Cuirone	940 mq	mq	mq
	<b>d) totale sup. aree per attrezzature per l'istruzione</b>	<b>940 mq</b>	<b>- mq</b>	<b>mq</b>
V.18	verde pubblico - Cuirone	240 mq	mq	mq
V.19	verde pubblico - Cuirone Parco giochi	5,520 mq	mq	mq
	<b>e) totale attrezzature per il verde pubblico</b>	<b>5,760</b>		
LC 05	Chiesa Parrocchiale "Religiosa - Pura" - Cuirone		280 mq	
	<b>totale superficie servizi attrezzature religiose</b>		<b>280 mq</b>	
SE 03	Oratorio - Verde a parco - Cuirone		2,838 mq	
	<b>f) totale sup. aree per attrezzature religiose</b>	<b>-</b>	<b>2,838 mq</b>	<b>-</b>
CIM02	attrezzature di interesse generale - cimitero di Cuirone	7,021 mq		





## Sesona



Le aree a servizio rilevate per il nucleo di Sesona sono di seguito elencate:



Riepilogo servizi pubblici			
TIPO DI SERVIZIO	area proprietà pubblica	area servizi religiosi	area proprietà privata
IC) attrezzature civiche	1,400	-	-
SS) attrezzature sociali e sanitarie		-	
SP)attrezzature sportive			
IS) attrezzature per l'istruzione	535	-	
VP) Verde pubblico	5,725		
LC) attrezzature religiose	-	400	-
SE) Servizi educativi	-	12,670	-
<b>TOTALE</b>	<b>7,660</b>	<b>13,070</b>	<b>-</b>

**Totale aree per servizi pubblici esistenti 20,730**

ID	TIPO DI SERVIZIO	area proprietà pubblica	area servizi religiosi	area proprietà privata
<b>IC 15</b>	Sede CISR e autorimesse - Sesona	1,400 mq	mq	mq
	<b>totale sup aree per attrezzature civiche</b>	<b>1,400 mq</b>	<b>mq</b>	<b>mq</b>
<b>I. 9</b>	Scuola dell'infanzia - Sesona	535 mq	mq	mq
	<b>totale sup. aree per attrezzature per l'istruzione</b>	<b>535 mq</b>	<b>- mq</b>	<b>mq</b>
<b>V.33</b>	verde pubblico - Sesona	805 mq	mq	mq
<b>V.35</b>	verde pubblico - Sesona	4,920 mq	mq	mq
	<b>totale attrezzature per il verde pubblico</b>	<b>5,725</b>		
<b>LC 09</b>	Chiesa di S. Eusebio - Sesona		400 mq	
	<b>totale sup. aree per attrezzature religiose</b>	<b>-</b>	<b>400 mq</b>	<b>-</b>
<b>SE 05</b>	Oratorio - Sesona		12,670 mq	
	<b>totale sup. aree per attrezzature religiose</b>	<b>-</b>	<b>12,670 mq</b>	<b>-</b>
<b>CIM03</b>	attrezzature di interesse generale - cimitero di Sesona	3,587 mq		





#### 7.2.4. IL BILANCIO DEI SERVIZI ESISTENTI

Quanto sopra esposto, considerando una popolazione residente pari a 8.928 unità, la dotazione di servizi alla persona disponibili sul territorio comunale è assai soddisfacente poiché, anche non computando i servizi effettivamente presenti ed erogati sul territorio comunale ma considerando esclusivamente le attrezzature attive presenti, supera ampiamente la dotazione minima prevista dalla normativa vigente come dimostrato di seguito:

	<b>Superficie (mq)</b>	<b>Dotazione attuale (mq/abitante)</b>
Istruzione	29.525	3,31
Servizi e attrezzature di interesse collettivo	108.226	12,12
Aree a verde pubblico, per lo svago e per lo sport	134.603	15,08
Aree a parcheggio pubblico	38.431	4,30
<b>Totale</b>	<b>310.785</b>	<b>34,81</b> <b>&gt;&gt; 18 mq/abitante</b>

La dotazione di servizi a scala comunale, come verificato, garantisce la copertura dei servizi di base (istruzione, ricreazione e svago, amministrazione pubblica, assistenza socio sanitaria di base).



#### 7.2.6. CONCLUSIONI

Come si evidenzia dalla sintesi dei dati sopra indicata, a Vergiate non emerge la necessità di realizzare servizi in termini quantitativi. Sembra invece emergere la necessità di:

- meglio strutturare e articolare l'offerta di servizi esistenti in funzione delle caratteristiche locali e allo scopo di valorizzare le strutture già presenti nel centro cittadino e nei nuclei storici;
- articolare ulteriormente l'offerta di servizi esistenti;
- realizzare nuovi servizi di base (parcheggi e verde) nelle porzioni più periferiche;
- riqualificare i servizi esistenti laddove vengano evidenziate lacune o potenzialità di miglioramento;
- ampliare i gradi di interconnessione del sistema e di questo con l'ambiente urbano e quello naturale.



## 7.3. I SERVIZI COMPLEMENTARI E LE OPERE DI URBANIZZAZIONE

### 7.3.1. I SOTTOSERVIZI A RETE

Vergiate ha elaborato il PUGSS: il Piano Urbano Generale dei Servizi nel Sottosuolo (ai sensi degli articoli 35 e 38 della L.R. n. 26/2003, dell'articolo 9, comma 8 della Legge Regionale n. 12 del 11 marzo 2005, nonché dell'articolo 3 della Direttiva della Presidenza del Consiglio dei Ministri del 3 marzo 1999) in qualità di strumento integrativo di specificazione settoriale del Piano dei Servizi per quanto riguarda l'infrastrutturazione del sottosuolo, allegato al presente Piano.

Le informazioni relative alle reti

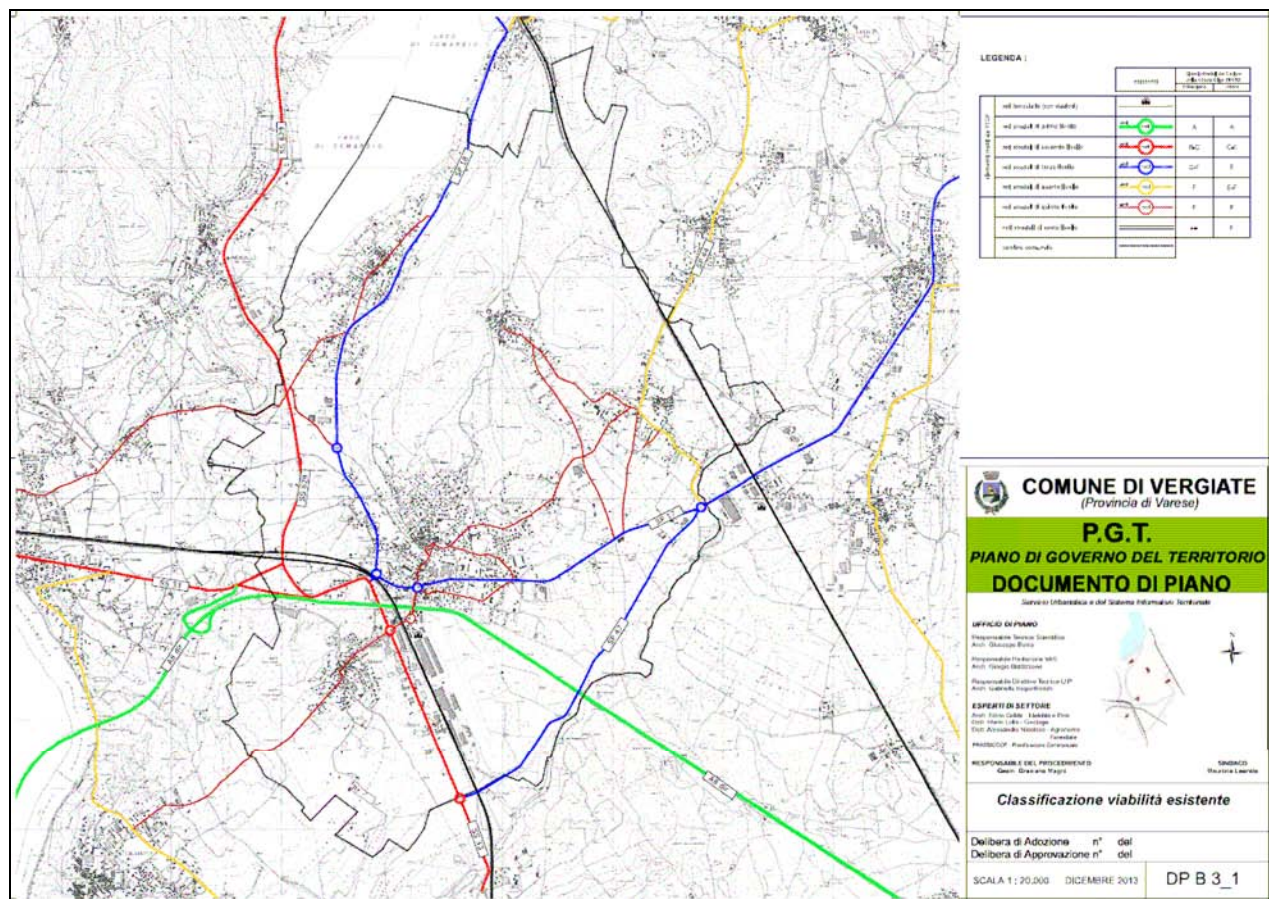
- a. di smaltimento dei reflui urbani
- b. di distribuzione dell'acqua potabile
- c. di illuminazione pubblica
- d. di distribuzione dell'energia elettrica
- e. telefonica
- f. di distribuzione del gas metano
- g. la dorsale di attraversamento del territorio comunale dell'elettrodotto

dunque, sono allegate al PUGSS e a tale strumento si fa esplicito rimando.



### 7.3.2. LA RETE DI MOBILITÀ ESISTENTE

Il sistema viabilistico di Vergiate è caratterizzato, storicamente, dalla presenza di alcuni assi portanti:



L'analisi completa sulla mobilità è presente all'interno degli elaborati del Documento di Piano, e a tale strumento si fa esplicito rimando.



### 7.3.3. LA RETE CICLOPEDONALE ESISTENTE

In relazione alla struttura insediativa di Vergiate, costituito da diversi agglomerati urbani, è necessario operare per organizzare un sistema di servizi qualificati che risultino adeguatamente accessibili per l'intero territorio.

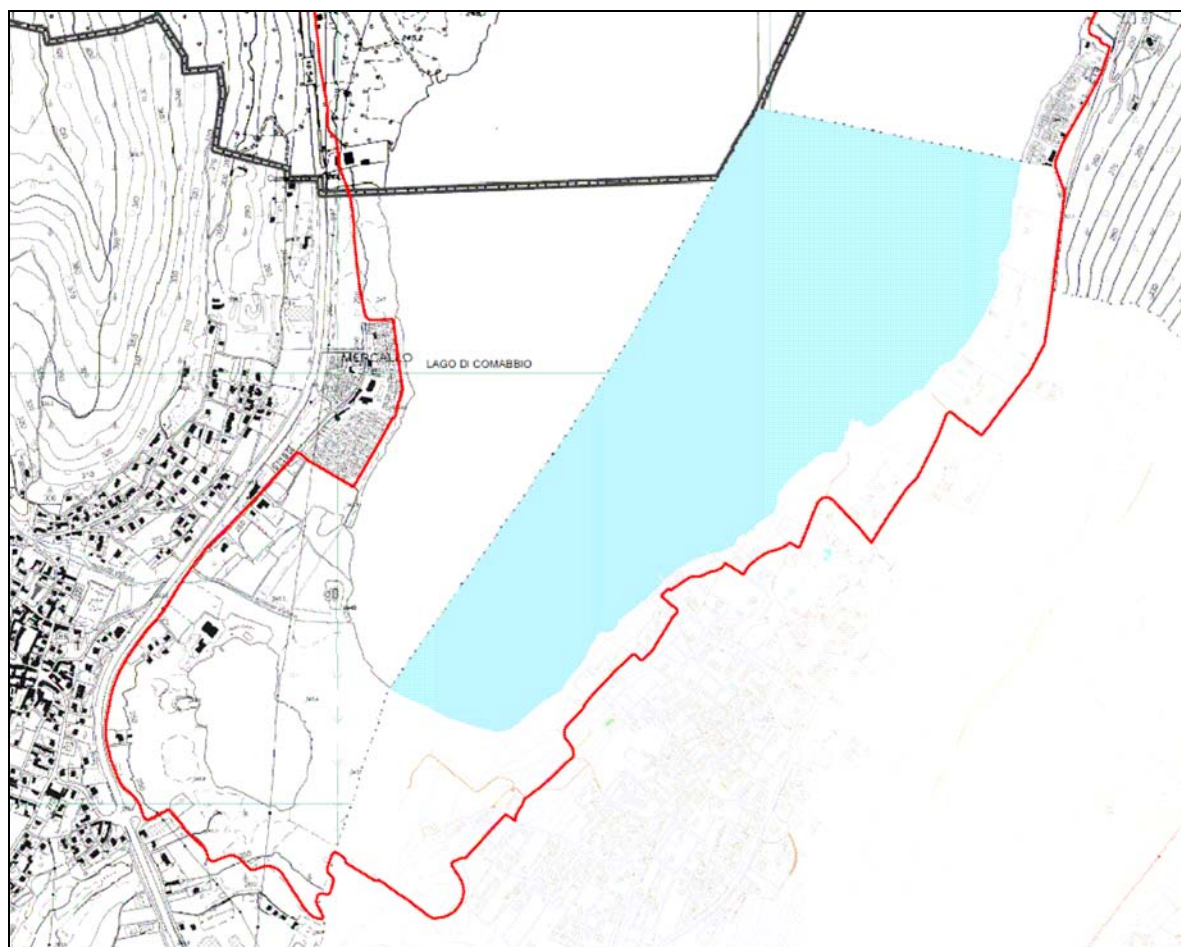
Migliorare il sistema di mobilità ciclabile e pedonale quale connessione tra le frazioni, con opportune possibilità di integrazione e collegamento alla rete di livello sovracomunale, rappresenta una delle priorità sia in termini generali di vivibilità della comunità locale sia per quanto riguarda le opportunità di sviluppo turistico del territorio.

Il Piano tende quindi a privilegiare la creazione di una rete di mobilità urbana di collegamento tra le frazioni e di accesso ai servizi, alle strutture pubbliche e di interesse collettivo, e ricreativo, nonché di fruizione diffusa del territorio in relazione ai luoghi di particolare interesse paesaggistico e fruitivi. Il piano opera individuando quali interventi prioritari le dorsali principali di collegamento fra le frazioni e quelle di accessibilità ai principali servizi (scuola, municipio, centri religiosi ecc...) ed alle zone di interesse paesaggistico e fruitivo, prevedendo come ulteriore sviluppo un sistema di connessione che permetta di integrare la rete ciclabile urbana con quella di interesse sovracomunale sviluppata nell'ambito del parco del Ticino e della rete provinciale.

La pista ciclopedonale che circonda il Lago di Comabbio rappresenta un importante collegamento con la frazione di Corgeno e tutti i comuni che si affacciano sul Lago stesso, ed il collegamento con la ciclabile del Lago di Varese costituisce un importante unione con la rete ciclopedonale provinciale.

Obiettivo del PGT è quello di integrare e completare il collegamento tra le varie frazioni ed il nucleo principale di Vergiate e la rete ciclopedonale provinciale, attraverso la riattivazione di vecchi percorsi o sentieri e la realizzazione di nuovi percorsi che permettano di collegare capillarmente i siti interni al territorio comunale di Vergiate.

Il Piano tende quindi a privilegiare la creazione di una rete di mobilità urbana al servizio dei quartieri residenziali e delle strutture pubbliche e di interesse collettivo; ipotizzando una gerarchizzazione di tale rete volta ad individuare come interventi prioritari le dorsali principali interquartiere e quelle di accessibilità ai principali servizi (scuola, municipio, centri religiosi ecc...) e prevedendo come ulteriore sviluppo un sistema di connessione che permetta di integrare la rete ciclabile urbana con quella di interesse sovracomunale sviluppata nell'ambito del parco del Ticino e della rete provinciale.



Nell'immagine sopra riportata è evidenziato con il colore rosso il tracciato della pista ciclopedonale del Lago di Comabbio.

Si registra la necessità di una rete diffusa, che permetta l'inserimento nel circuito dei servizi cittadini del resto del territorio urbano, nonché una rete ciclopedonale che permetta la fruizione del territorio extraurbano.





Nell'immagine sopra riportata sono evidenziate le piste ciclabili di progetto inserite dal P.G.T., al fine migliorare ed implementare i collegamenti interni ai nuclei urbani, i collegamenti tra i nuclei urbani stessi, ed i collegamenti con la rete ciclo-pedonale provinciale.

L'analisi completa sulla mobilità è presente all'interno degli elaborati del Documento di Piano, e a tale strumento si fa esplicito rimando.



## 8. I SERVIZI DI PROGETTO

### 8.1 SISTEMA URBANO E DEI SERVIZI

La necessità di razionalizzare il sistema dei servizi da un lato, dall'altra le necessità di garantire adeguati livelli di accessibilità e di fruizione dei servizi, comporta la definizione di diversi scenari, non tanto relativi alla loro collocazione nel territorio quanto alle reali possibilità gestionali disponibili per l'Ente per garantire un adeguato livello qualitativo rispetto alle aspettative della popolazione.

Il Documento di Piano non entra nel dettaglio della pianificazione delle attrezzature pubbliche e di interesse collettivo, che viene invece affrontato dal Piano dei Servizi, chiamato a regolare il funzionamento della città pubblica. Non più strumento finalizzato esclusivamente a reperire le aree da destinare a nuove infrastrutture, in un rapporto esclusivamente parametrico con le previsioni insediative, ma strumento per programmare l'attuazione e l'attivazione dei servizi a partire dalle esigenze della popolazione e delle attività economiche che operano nel territorio.

Per quanto attiene al sistema dei servizi il PGT stabilisce due principali linee di indirizzo:

- l'opportunità di operare in sintonia con gli obiettivi definiti per il rafforzamento del sistema dei servizi quale elemento utile a rafforzare, attraverso le opportune sinergie, la qualità del tessuto urbano di Vergiate.
- la possibilità di ricorrere agli strumenti della perequazione e della compensazione, per affrontare coerentemente il superamento dalla modalità di pianificazione ante L.r. 12/2005, definita degli standard urbanistici, che ha portato a vincolare molte e significative aree all'interno del territorio comunale destinate ad infrastrutture pubbliche mai realizzate.

L'attuazione delle previsioni di piano, per quanto attiene ai servizi, avviene mediante il ricorso a meccanismi di perequazione e di compensazione, che garantiscono quindi equità di trattamento per le aree destinate alla futura localizzazione di strutture per servizi pubblici e di uso pubblico, rispetto a quelle destinate ad accogliere lo sviluppo insediativo previsto dal piano.

In relazione alle connotazioni insediative, il Piano opera al fine di sviluppare il sistema urbano che valorizzi, all'interno del sistema città multipolare un'organizzazione della città pubblica con l'individuazione, ed il rafforzamento di alcune funzioni particolari in grado di valorizzare le strutture e le dotazioni presenti, legate alle attività sportive, ai poli scolastici, alla città della cultura ed alle strutture di natura sociale e assistenziale.



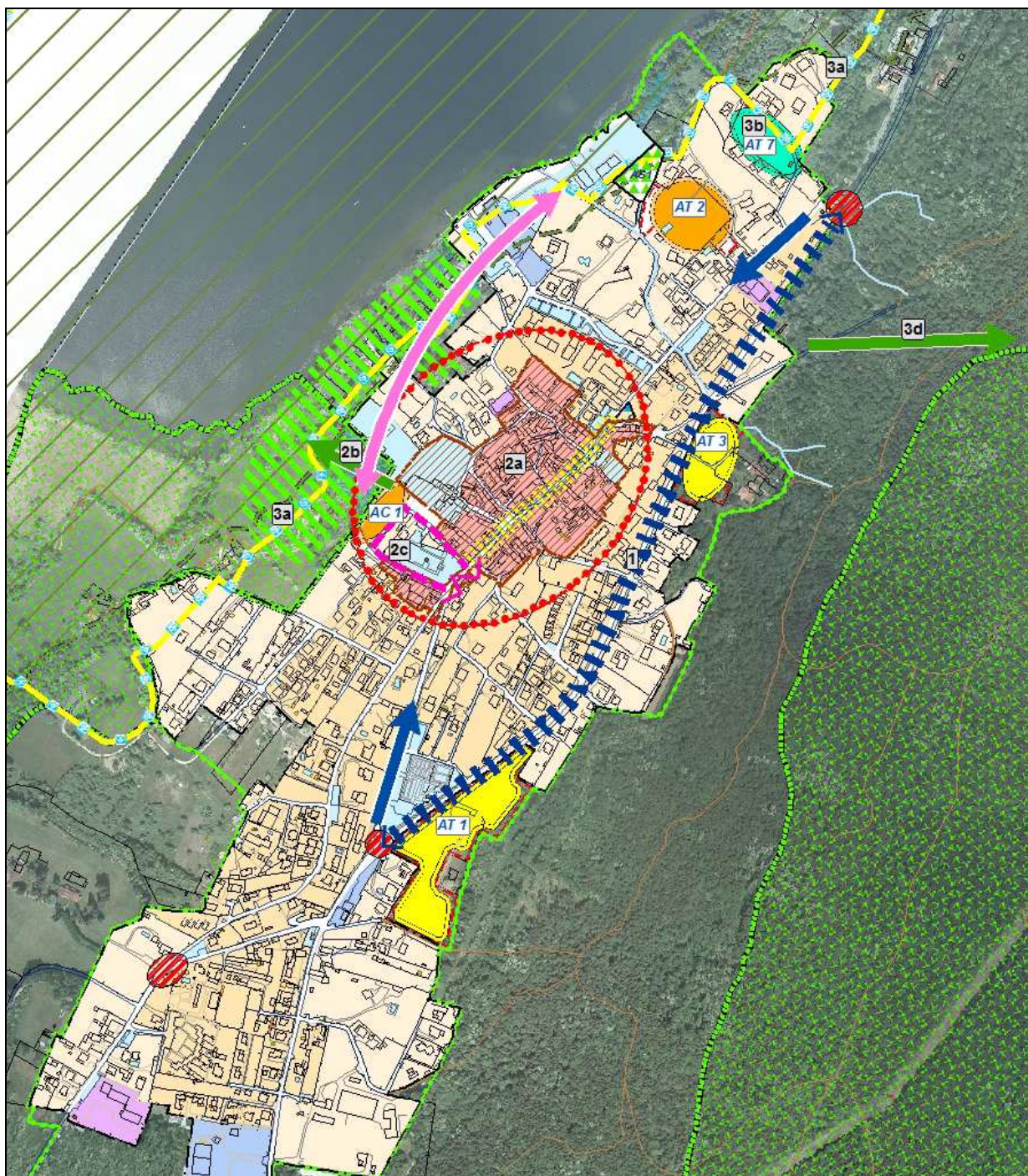






### 8.1.1 FRAZIONE DI CORGENO

Relativamente alla frazione di Corgeno, il Piano intende valorizzare e potenziare le potenzialità presenti:





Gli obiettivi che il Piano persegue sono di seguito elencati:

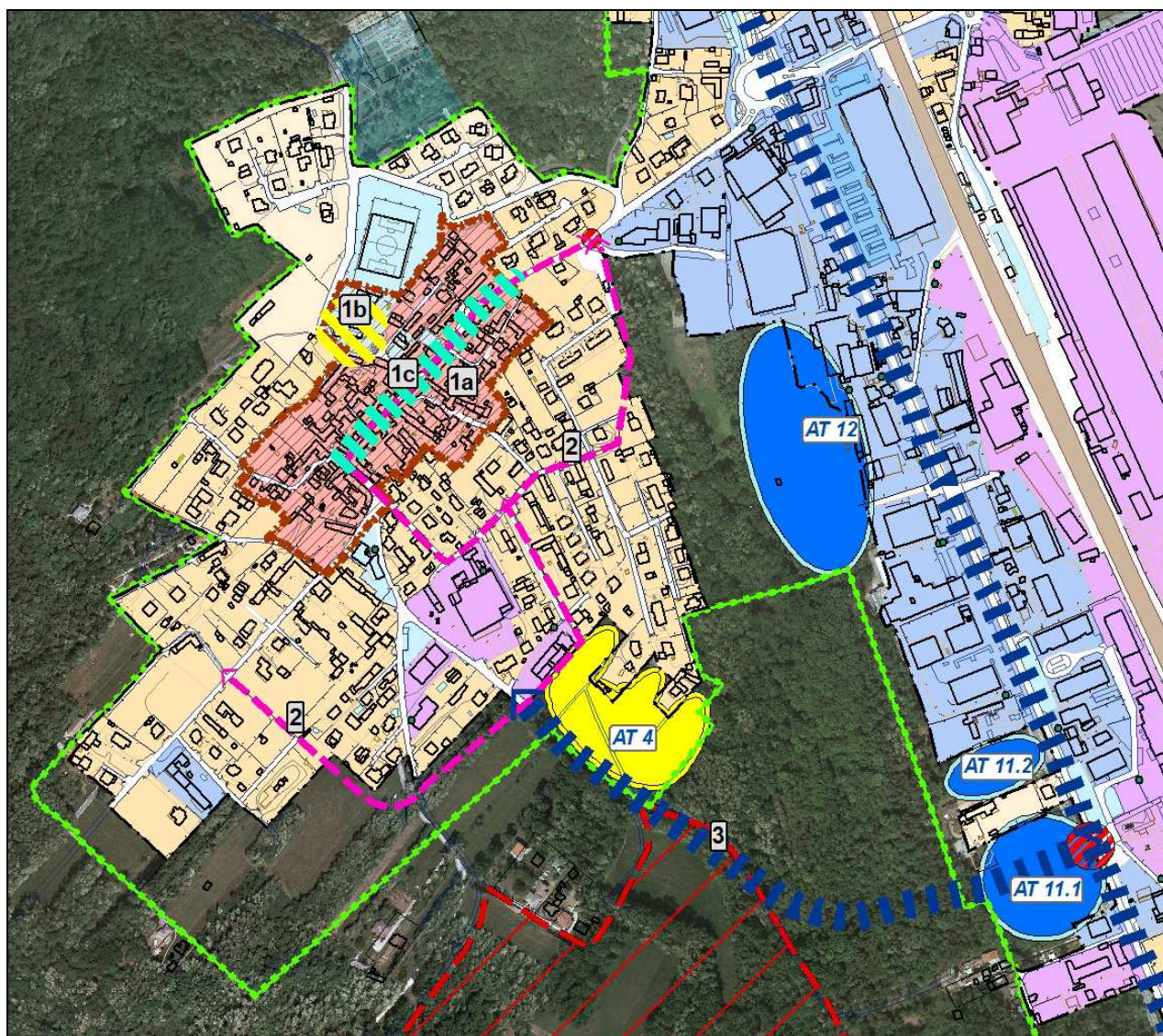
1. Riqualificazione asse viario S.P. n°18 Bardello - Vergiate “dell’Isolino Virginia” e riqualificazione nodi di accesso
2. Creazione di una centralità urbana:
  - 2a) Valorizzazione Centro storico e riqualificazione asse Via Leopardi
  - 2b) Miglioramento connessione aree servizi e fruizione Lago di Comabbio
  - 2c) Miglioramento accessibilità al plesso scolastico
3. Valorizzazione opportunità turistiche e ricreative
  - 3a) Valorizzazione pista ciclabile del Lago di Comabbio
  - 3b) Creazione area attrezzata per veicoli ricreazionali
  - 3c) Ampliamento area di fruizione a destinazione sportivo/ricreativa
  - 3d) Mobilità ciclo-pedonale: creazione percorsi per la fruizione del verde





### 8.1.2 FRAZIONE DI SESONA

Relativamente alla frazione di Sesona, il Piano intende valorizzare e potenziare le potenzialità presenti:



Gli obiettivi che il Piano persegue sono di seguito elencati:



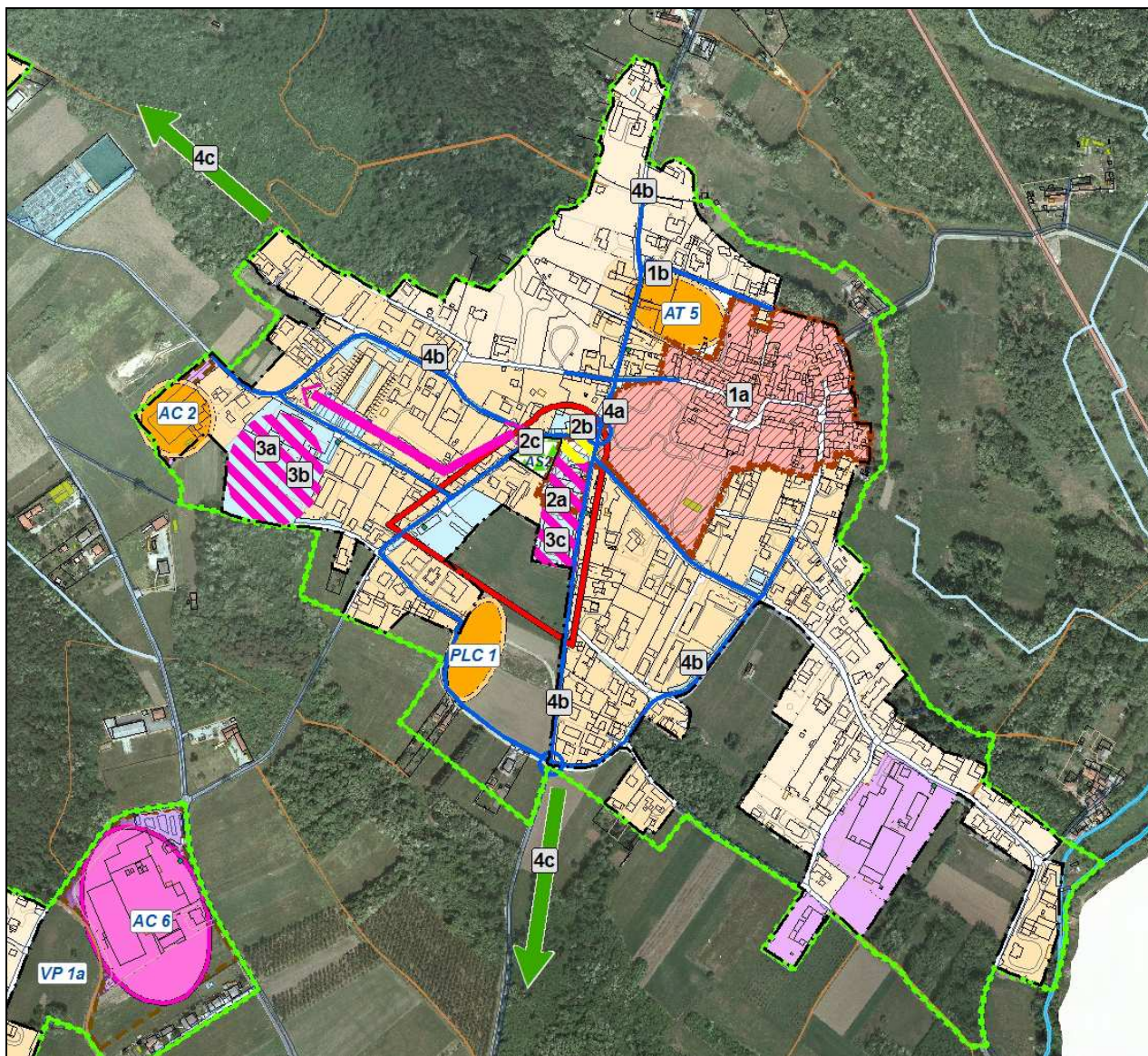
1. Riqualificazione Centro storico e servizi correlati
  - 1a) Valorizzazione Centro storico
  - 1b) Valorizzazione Chiesa di S.Eusebio
  - 1c) Recupero funzionale asse viario di Via Treves
2. Ridisegno circolazione in ambito urbano
3. Riorganizzazione viaria in ambito urbano – Previsioni a lungo termine: Creazione viabilità di by-pass del centro storico





### 8.1.3 FRAZIONE DI CIMBRO

Relativamente alla frazione di Cimbro, il Piano intende valorizzare e potenziare le potenzialità presenti:







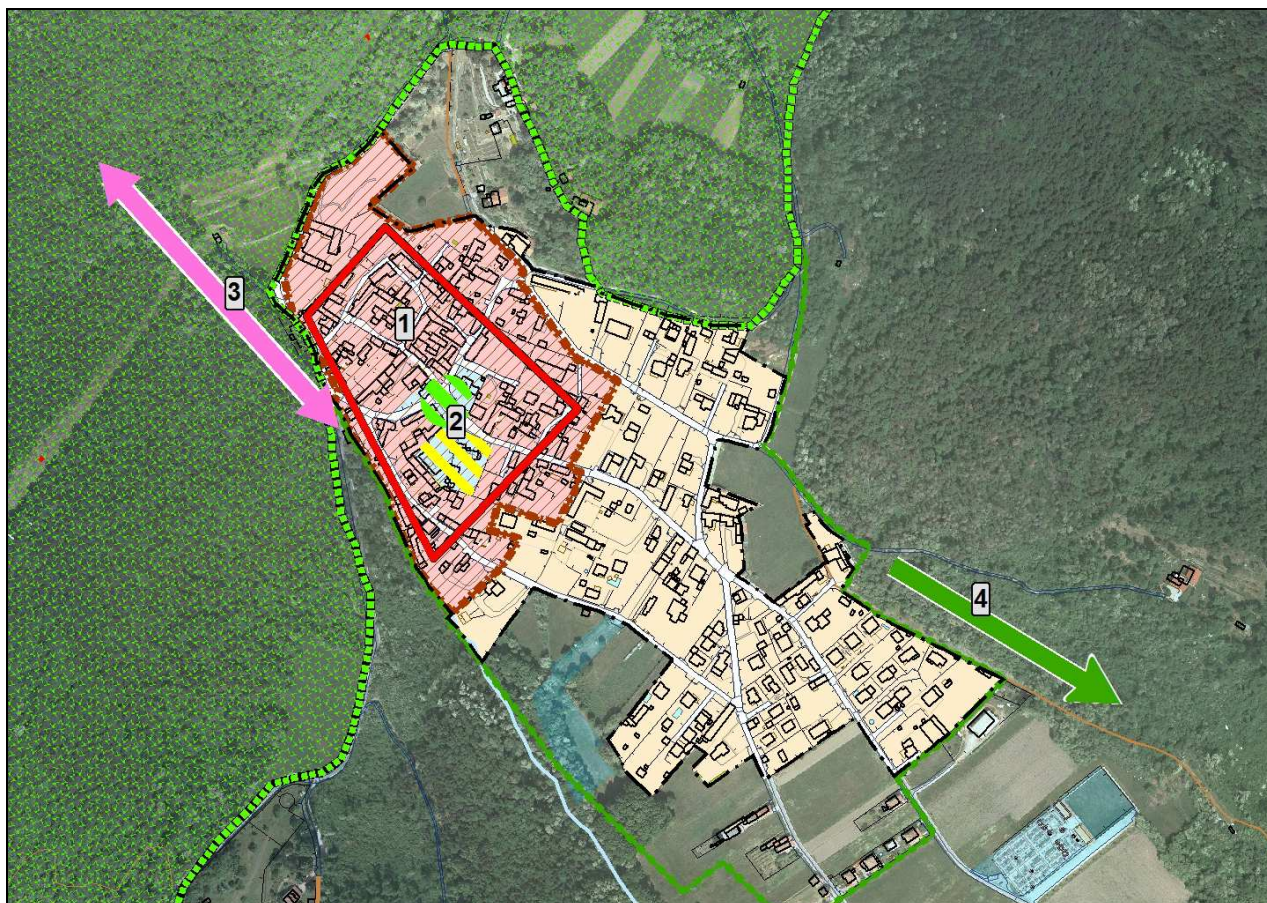
Gli obiettivi che il Piano persegue sono di seguito elencati:

1. Riqualificazione Centro storico e servizi correlati
  - 1a) Valorizzazione Centro storico
  - 1b) Creazione Ambito di trasformazione A.T.5
2. Creazione di una centralità urbana:
  - 2a) Valorizzazione Chiesa di San Martino e oratorio
  - 2b) Riqualificazione Piazza
  - 2c) Area a servizi di progetto – Perequazione AS2
3. Sviluppo e riqualificazione servizi e attrezzature pubbliche
  - 3a) Polo scolastico
  - 3b) Scuola materna
  - 3c) Area ricreativa (oratorio e aree a verde pubblico)
4. Riorganizzazione viaria in ambito urbano
  - 4a) Sistemazione incrocio Via Vergiate – Via Somma Lombardo
  - 4b) Riorganizzazione circolazione in ambito urbano
  - 4c) mobilità: percorsi ciclabili di connessione con il centro urbano di Vergiate e Corgeno (Ciclabile del Lago di Comabbio)



#### 8.1.4 FRAZIONE DI CUIRONE

Relativamente alla frazione di Cuirone, il Piano intende valorizzare e potenziare le potenzialità presenti:



Gli obiettivi che il Piano persegue sono di seguito elencati:

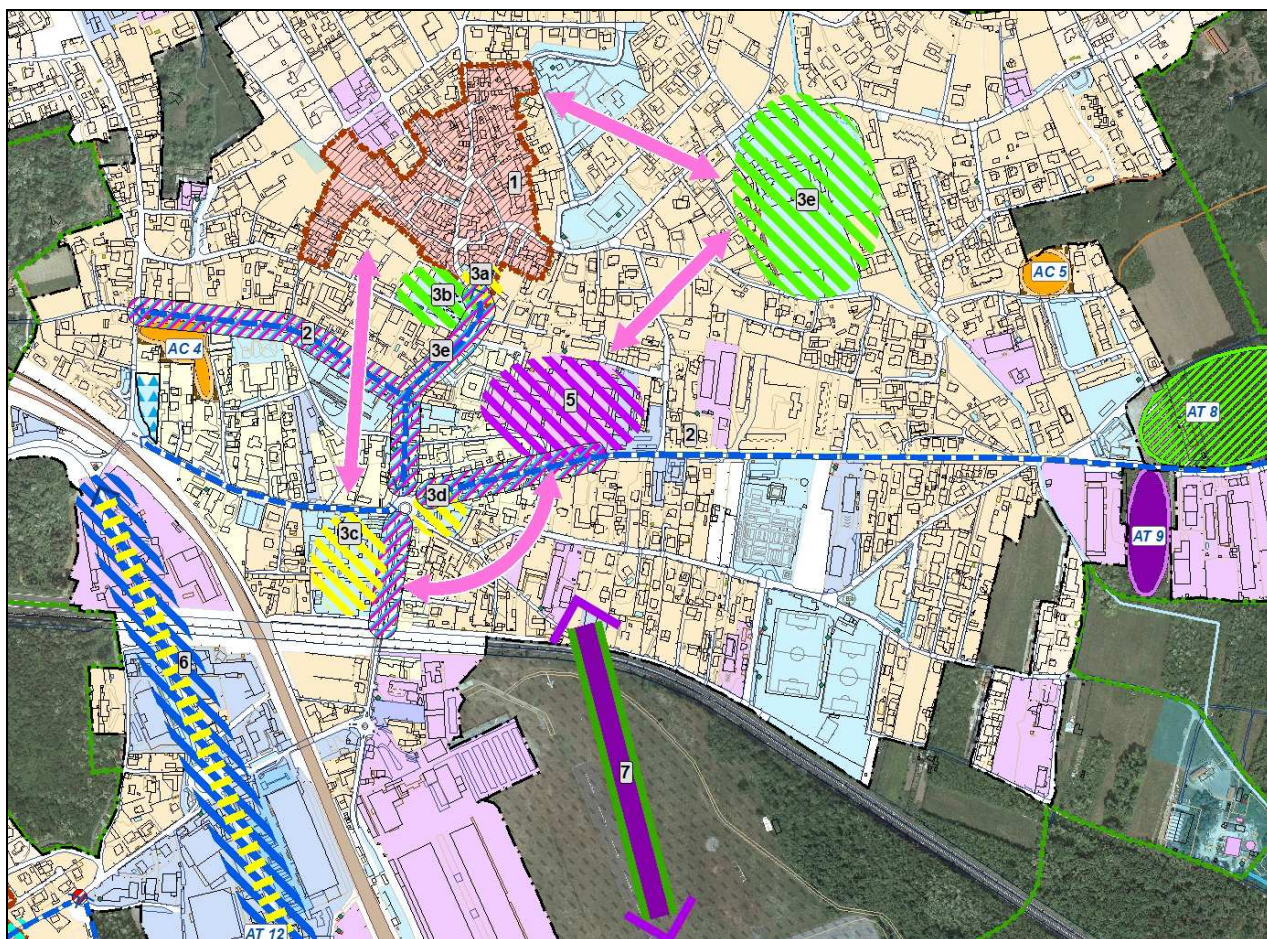
1. Recupero e valorizzazione valenza storico-architettonico e paesaggistica del centro storico; sviluppo possibilità turistico-ricettiva
2. Riqualificazione della Piazza e creazione di una centralità urbana; valorizzazione elementi architettonici e paesaggistici
3. Fruizione turistico/ambientale
4. Creazione e valorizzazione collegamenti ciclo-pedonali





#### 8.1.4 FRAZIONE DI VERGIATE

Relativamente al nucleo centrale di Vergiate, il Piano intende valorizzare e potenziare le potenzialità presenti:



Gli obiettivi che il Piano persegue sono di seguito elencati:

1. Recupero e riqualificazione del Centro storico e servizi correlati
2. Riqualificazione viabilità e aree di socializzazione in ambito urbano
3. Sviluppo e riorganizzazione dei servizi in ambito urbano
  - 3a) Municipio
  - 3b) Area Via Cusciano: Piazza e attrezzature impianto Minigolf
  - 3c) Valorizzazione Chiesa parrocchiale di S.Martino e oratorio
  - 3d) Valorizzazione Piazza
  - 3e) Villaggio del fanciullo





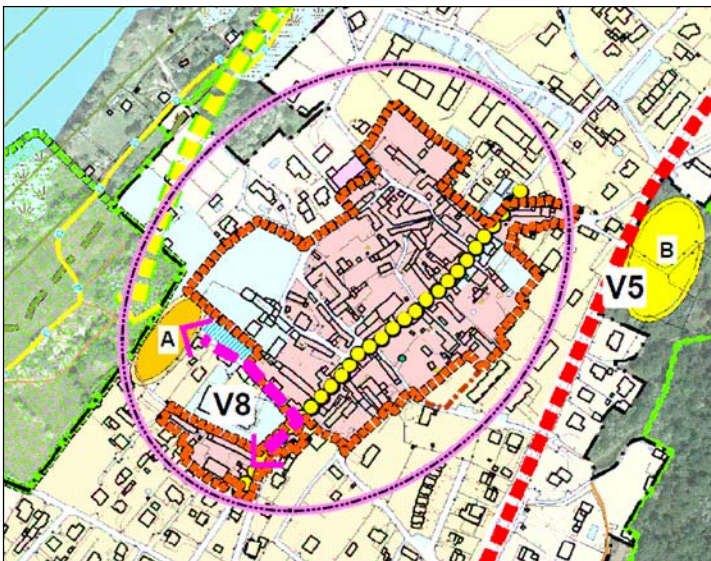
4. Riqualificazione assi strutturanti la centralità urbana di Vergiate in chiave commerciale, di servizi (pubblici e privati) e di opportunità socializzative
5. Area industriale di riqualificazione per la creazione di aree a servizi (obiettivo medio-lungo termine)
6. Migliorare integrazione con Polo produttivo aeronautico
7. Riqualificazione asse Commerciale/produttivo del Sempione

### 8.1.2 CREAZIONE DI CENTRALITA' URBANE

La struttura insediativa di Vergiate nasce da un insieme di nuclei e di centri che compongono un unico comune, ma che hanno mantenuto una propria originaria condizione legata al centro storico ed alle strutture per servizi che si sono sviluppate.

In tema di servizi ed attrezzature di interesse collettivo il PGT opera in direzione di una razionalizzazione della distribuzione dei servizi nel territorio, anche attraverso la creazione di polarità per alcune funzioni particolari. Riconoscendo la struttura complessa di Samarate costituita da più nuclei e frazioni, il piano intende sviluppare centralità urbana adeguatamente attrezzate e qualificate, in termini di servizi, al fine di favorire l'aggregazione e un sistema di servizi accessibili per la popolazione.

In tutte le frazioni di Vergiate nel tessuto urbano del nucleo centrale, è riconoscibile la struttura morfologica del nucleo più antico, anche se, in alcuni casi, sono in parte compromesse le caratteristiche architettoniche degli edifici e la connotazione degli spazi aperti e collettivi. In misura differente, ad eccezione di Cuirone, questi nuclei hanno ceduto il ruolo di centro urbano ad aree del tessuto più recenti, con una connotazione funzionale più moderna, ma meno qualificata sotto il profilo comunitario e di socializzazione. Le strutture pubbliche ed i luoghi che ospitano i servizi sono spesso separati dagli spazi collettivi e non sono elementi in grado di caratterizzare la trama del tessuto urbano centrale. Il PGT mira quindi a riqualificare gli spazi pubblici delle aree urbane, sia attraverso la rete dei servizi che una migliore e più qualificata definizione delle aree libere e del tessuto connettivo in ambito urbano, per creare luoghi di centralità urbana, funzionali alla vita della comunità. Sono stati quindi individuati alcuni interventi strategici, nelle aree centrali del tessuto urbano, in cui il completamento o la riqualificazione insediativa, insieme ad una rivisitazione delle aree destinate alla mobilità ed agli spazi pubblici, nonché delle strutture per servizi, sono finalizzati alla definizione di luoghi di centralità urbana intesi quali spazi di socializzazione e di vita collettiva.



Questi interventi si collocano, sia a Vergiate, che a Corgeno e Cimbri, in prossimità dei nuclei di antica formazione, che conservano ancora le caratteristiche di un tessuto morfologico ed edilizio improntato e costituito da spazi di interesse collettivo e da un sistema continuo di quinte che si aprono e delimitano gli spazi di relazione, cui porre particolare attenzione sotto l'aspetto paesaggistico, prima ancora che storico.

Questi interventi si collocano, sia a Vergiate, che a Corgeno e Cimbri, in prossimità dei nuclei di antica formazione, che conservano ancora le caratteristiche di un tessuto morfologico ed edilizio improntato e costituito da spazi di interesse collettivo e da un sistema continuo di quinte che si aprono e delimitano gli spazi di relazione, cui porre particolare attenzione sotto l'aspetto paesaggistico, prima ancora che storico.

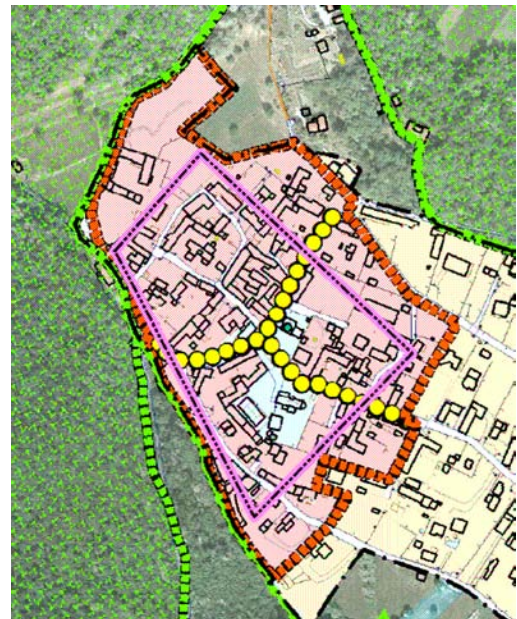


Il Piano intende operare recuperando il tessuto edilizio e la qualità degli insediamenti storici e della città pubblica, sviluppando le possibilità insediative residenziali e contestualmente quelle destinate ai servizi ed alle funzioni strategiche, in un quadro organico volto ad una migliore integrazione paesaggistica e funzionale della struttura insediativa complessiva, valorizzandone gli aspetti peculiari sia in chiave abitativa, per la popolazione residente, sia rivolto allo sviluppo turistico ricettivo, privilegiando però un modello integrato delle strutture ricettive nel contesto insediativo e abitativo.

Per i nuclei storici e gli insediamenti rurali di interesse storico-architettonico, il piano opera attraverso un'attenta analisi di dettaglio volta a riconoscere e conservare i caratteri tipologici e gli elementi peculiari del paesaggio urbano e degli edifici che lo strutturano, promuovendone la tutela e la valorizzazione, pur consentendo le opportune e necessarie riqualificazioni volte a garantire una condizione abitativa adeguata alle attuali necessità, ma coerente e rispettosa del contesto originario.

Le azioni finalizzate al recupero dell'identità dei poli urbani sono:

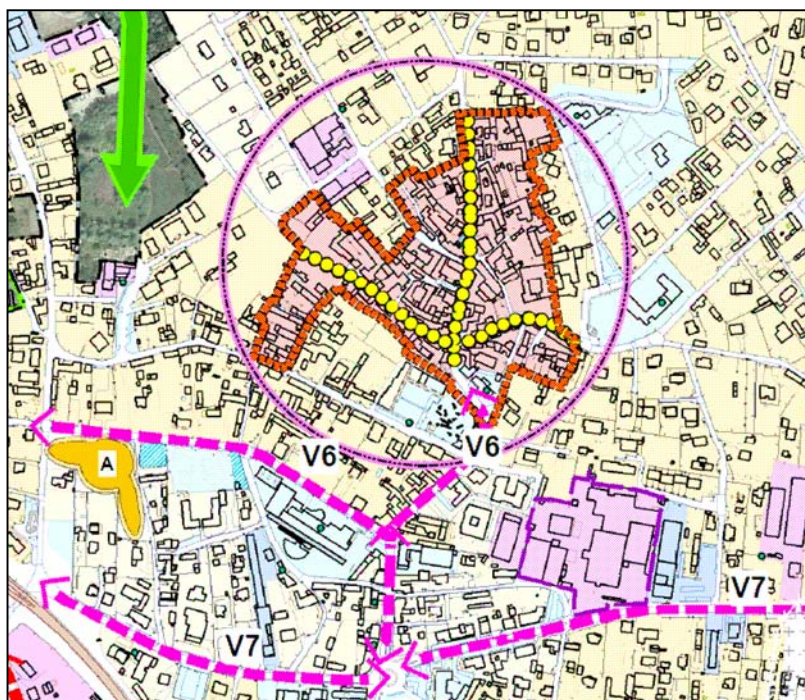
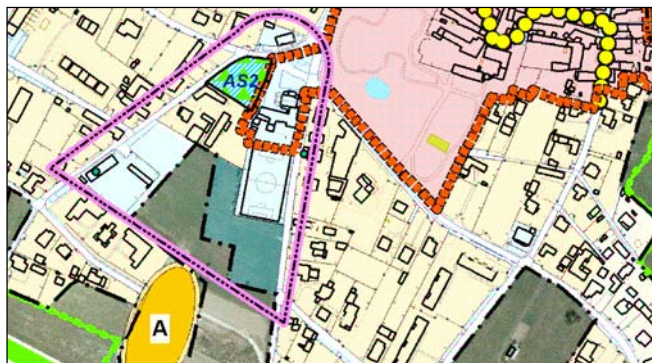
- a) riorganizzazione di alcune aree del tessuto urbano centrale delle frazioni, nel rispetto delle specifiche vocazioni delle frazioni ma entro un disegno generale e sinergico della struttura insediativa territoriale, con la creazione di luoghi di centralità urbana, la riqualificazione degli spazi connettivi destinati alla socializzazione ed alla mobilità pedonale, nonché la localizzazione di funzioni qualificanti ed il contestuale miglioramento dell'accessibilità e della dotazione dei servizi;
- b) individuazione di politiche differenziate per i diversi nuclei e strutture insediative, volte a favorire il recupero e il pieno utilizzo del patrimonio edificato, anche come incentivo ad una generale operazione di riqualificazione e valorizzazione dei nuclei di antica formazione, e, in prospettiva futura di medio lungo termine, al recupero ed alla riqualificazione degli insediamenti industriali in ambito urbano quali opportunità di ulteriore valorizzazione del tessuto urbano centrale, riconoscendo le specifiche peculiarità per l'insediamento di funzioni d'eccellenza
- c) previsione di alcuni interventi finalizzati al completamento insediativo nelle aree periferiche volti ad una migliore definizione del margine urbano e del tessuto edificato, ed al concorso alla riqualificazione infrastrutturale per migliorare l'accessibilità ed i servizi delle aree più esterne
- d) Valorizzazione delle potenzialità turistiche del territorio con sviluppo delle possibilità ricettive secondo un modello integrato con le caratteristiche morfologiche e tipologiche del tessuto urbano





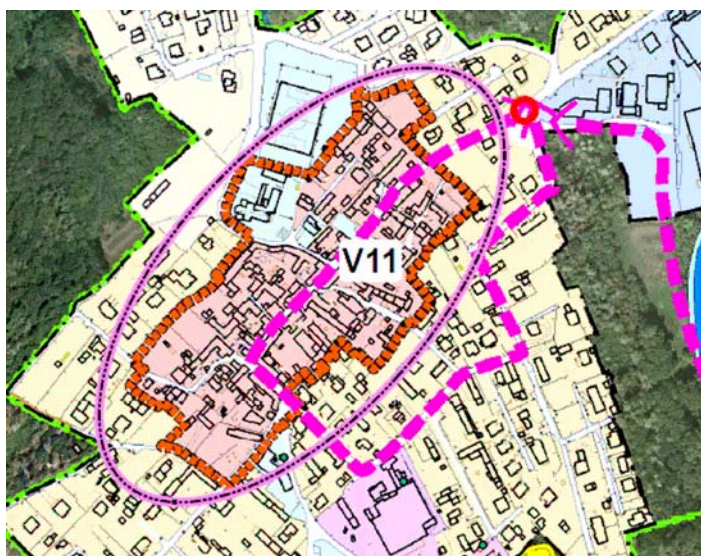


Creazione di una polarità urbana a Cimbro



Riqualificazione del Centro storico di Vergiate

Creazione di una centralità urbana  
nella frazione di Sesona





## 8.2 RETE ECOLOGICA

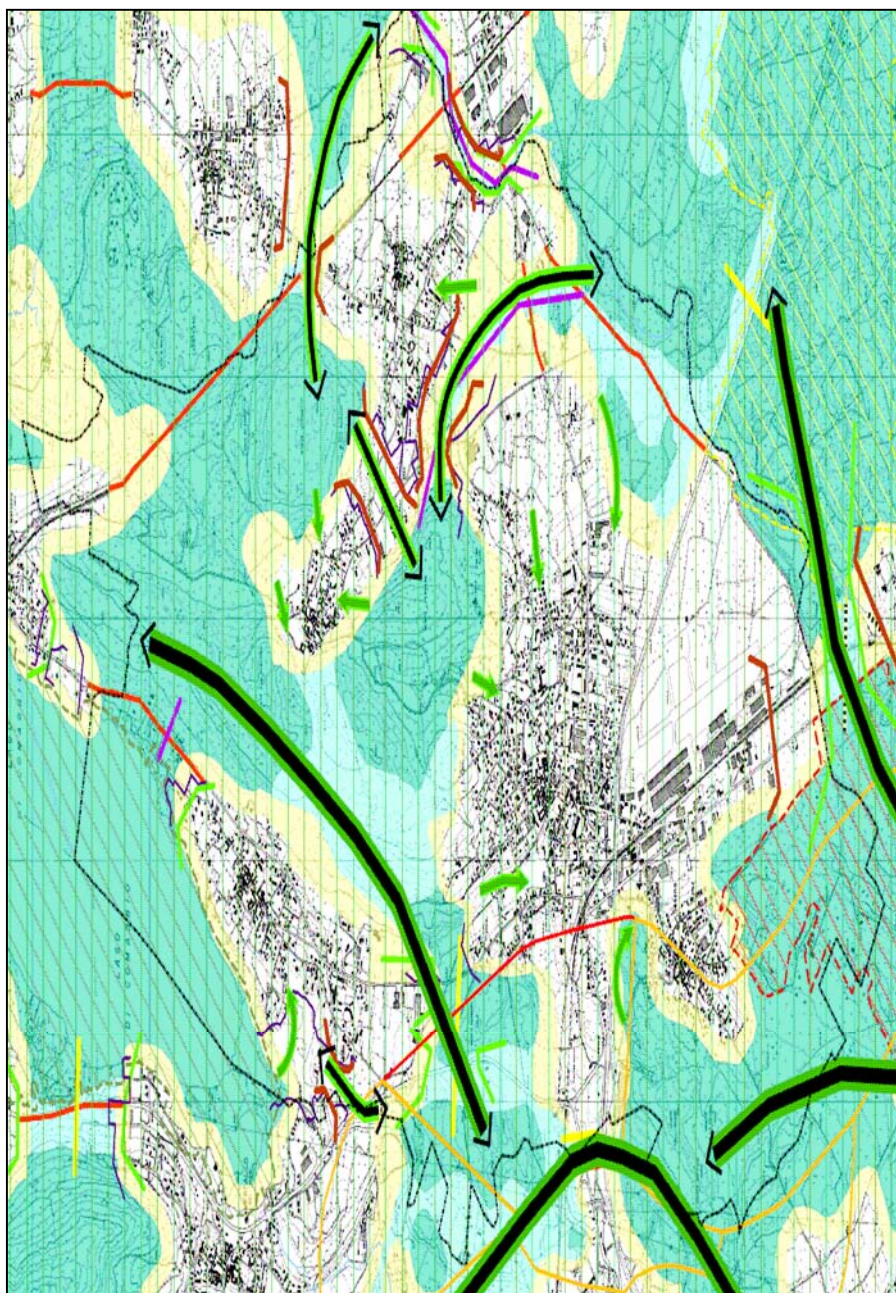
Il Piano riconosce l'importanza delle valenze ambientali che caratterizzano il territorio di Vergiate, che si inserisce nel Parco Regionale del Ticino, pur non essendo interessato dalle aree di maggior pregio naturalistico vicine al fiume.

Le valenze ambientali di questo territorio sono rappresentate innanzitutto dalla significativa presenza di un'area boscata, presente tra le frazioni di Corgeno, Cuirone e Vergiate, quale polmone a verde di importanza strategica, e dalla presenza del Lago di Comabbio, quale importante valenza naturalistica, ambientale e paesaggistica, localizzata nella parte Nord del comune nella frazione di Corgeno.

Lungo il confine Sud-Est scorre il fiume Strona, che riveste un importante ruolo di corridoio ecologico fluviale di collegamento tra le aree naturali poste in prossimità del Lago di Varese, ed il Parco del Ticino.

Il Piano mira a valorizzare gli elementi ambientali che connotano il paesaggio di riferimento entro cui si colloca e con cui si confrontano il sistema insediativo e più in generale le attività antropiche. Riconoscendo il valore che questi elementi rappresentano anche in chiave ecologica il piano persegue la tutela e la valorizzazione di tali elementi nel quadro sovracomunale della costruzione di una rete ecologica che garantisca la connessione tra i sistemi delle aree verdi protette, quali matrici primarie della biodiversità

Il piano intende inoltre promuovere una fruizione compatibile del territorio creando una rete di aree verdi che rappresentano elementi di tutela e di transizione tra l'urbano, le aree agricole circostanti, e le aree boscate e ad alto valore naturalistico ed ambientale tutelate dal Parco del Ticino.





Il Piano si prefigge inoltre la conservazione delle aree boschive attraverso la progettazione di una rete ecologica la cui attuazione si attiva nella gestione del piano e delle sue trasformazioni; volta a favorire la protezione degli elementi di interesse ecologico-ambientale e paesaggistico (i filari, le siepi, l'equipaggiamento vegetazionale in ambito agricolo e in ambito urbano); il Piano intende inoltre conservare il sistema di verde costituito dalle aree boscate cordate da una significativa rete ecologica secondaria, che circonda e qualifica il tessuto insediativo.

Il piano prevede il rafforzamento della vocazione paesistica ed ambientale delle aree verdi presenti sul territorio comunale di Vergiate, sia quelle comprese all'interno della Zona C2 del Parco del Ticino che quelle all'interno della Zona IC di iniziativa comunale, correlata alla costituzione della rete ecologica degli ambiti agricoli, ed alla ricostruzione di un migliore rapporto tra le zone edificate e le aree naturali esistenti, con opportune fasce di transizione tra gli insediamenti localizzati nel margine urbano ed il territorio agricolo.

---

### 8.2.1 INTERVENTI STRATEGICI

La presenza di aree boscate ed agricole libere, delimitate dalle frazioni di Corgeno, Cimbro e Vergiate, rappresenta un'opportunità per qualificare questa fascia di transizione sia sotto il profilo della biodiversità che più in generale rispetto ad esigenze di carattere naturalistico e ambientale. Conservando queste aree libere da edificazione ed attrezzandole opportunamente come sistema verde, è possibile mantenere i "corridoi ecologici" individuati nelle Reti ecologiche Regionali, provinciale e del parco del Ticino, al fine di svolgere questa importante funzione di connessione ecologica tra il sistema agricolo ed il sistema boschivo attraversando il tessuto urbano, e rappresentando quindi un punto di forza per la costruzione di un sistema del verde di matrice urbana; che pervade il tessuto edificato, mettendo in relazione i parchi pubblici ed il sistema dei giardini privati presenti nell'abitato.

Il corridoio principale, con direttrice Nord/Sud, passa all'interno della zona di Riserva Naturale individuata dal PTCP Provinciale, incuneandosi nel varco posto a ridosso del margine Sud dell'abitato di Corgeno, andando così a collegarsi con le aree naturali del Fiume Ticino.

Le aree più esterne rappresentano invece i veri gangli di connessione che costituiscono elementi di continuità sia con il sistema del Lago di Varese e del Parco del Campo dei Fiori, che con le aree protette del Parco del Ticino.

---

### 8.2.2 VARCHI

La provincia di Varese, nello stendere il Piano territoriale di Coordinamento Provinciale, ha sottolineato l'importanza che i comuni nella fase di adeguamento dei propri strumenti urbanistici dovevano porre attenzione nei confronti della valorizzazione e ricomposizione paesaggistica dei propri territori. Dalle tavole allegare si evince che nel territorio comunale di Vergiate, sia con il PTCP e più nello specifico con Rete Natura 2000 VA, sono stati individuati n. 5 varchi e che il territorio è comunque attraversato sia da corridoi principali che secondari.

Negli studi di approfondimento relativi all'analisi della rete ecologica provinciale e della proposta di connessione delle aree della Rete Natura 2000 elaborate dalla FLA (Fondazione Lombardia per l'ambiente) relativamente al comune di Vergiate vengono individuati n. 2 varchi critici (V17 Corgeno – V30 Somma Lombardo Vergiate) di seguito descritti.





### Varco critico Corgeno

Questo varco è localizzato a nord della frazione di Corgeno, lungo la riva orientale del SIC “Lago di Comabbio”. Il varco è caratterizzato dalla presenza di due direttrici di attraversamento di aree boscate e di canneti. L’area è caratterizzata dalla presenza di canneti, alnete e vegetazione acquatica lungo le rive del lago, da una vegetazione igrofila nella porzione tra il lago e la SP 18, da boschi misti nella porzione a monte della SP1 198 sul versante orientale del Monte Vigano. Questo varco è classificato come “Core area di primo livello” e i boschi sono individuati come elementi di connessione.



**Figura 28.** Varco Corgeno

Il transito dei veicoli lungo la SP 18 rappresenta la principale minaccia della fauna (soprattutto anfibi).

A tutela del varco è pertanto opportuno, in fase di pianificazione, mantenere le attuali destinazioni evitando ampliamenti delle zone edificate, oltre che prevedere interventi puntuali sulla SP 18, per favorire il passaggio della fauna (fig. 28).

### Varco critico Somma Lombardo - Vergiate

Questo varco è localizzato negli ambienti boschivi tra gli abitati di Vergiate e Somma Lombardo ed è caratterizzato dalla presenza di pinete di pino silvestre e boschi di latifoglie. Questo varco permette la connessione tra il SIC “Brughiera del Vigano” e il SIC “Paludi di Arsago” lungo il corridoio primario meridionale. La vasta area boscata del varco è divisa in varie parti in quanto è attraversata dalla SS 33 del Sempione e dalla linea ferroviaria Milano – Domodossola entrambe definite dal PTCP “ad alta interferenza”.



**Figura 29.** Varco Somma Lombardo - Vergiate

Questo varco è classificato come corridoio ecologico con fasce tampone nella zona interessata dalle infrastrutture di trasporto e come “Core area di primo livello” agli estremi.

Il traffico intenso e veloce lungo la SS 33 è causa di collisioni per mammiferi e uccelli durante il transito da un’area boscata all’altra.

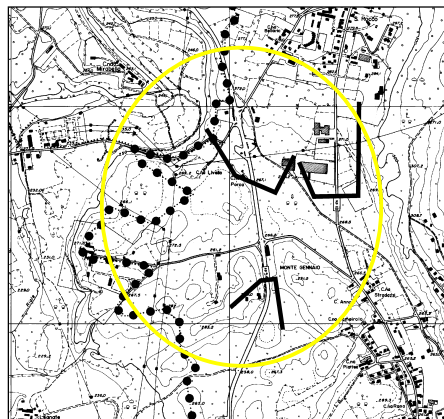
A tutela del varco è pertanto opportuno, in fase di pianificazione, mantenere le attuali destinazioni agricole-forestale oltre che prevedere interventi puntuali sulla SS 33, per favorire il corridoio ecologico (fig. 29).



### Varco Vergiate ovest

Questo varco è localizzato ad ovest del territorio comunale negli ambienti boschivi tra gli abitati di Vergiate e la frazione di Corgeno. E' caratterizzato dalla presenza di pinete e boschi di querceti, robinie e castagni. Questo varco permette la connessione tra il SIC "del Lago di Comabbio" e il Ticino lungo la direttrice principale nord/sud, ad ovest del territorio provinciale, individuata dal PTCP.

La vasta area boscata del varco è divisa in varie parti in quanto è attraversata dalla SS 629, dalla Sp 18 e dalla strada comunale di Via San Rocco.



**Figura 30.** Varco Vergiate ovest

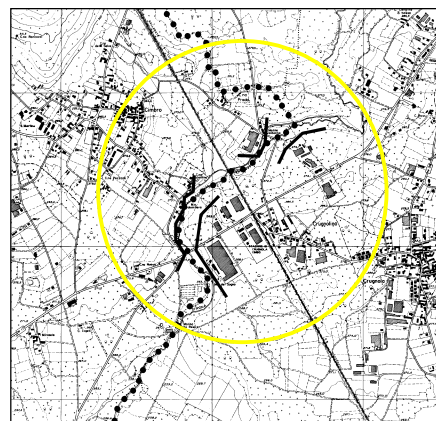
Questo varco è classificato come corridoio ecologico con fasce tampone nella zona interessata dalle infrastrutture di trasporto a ridosso del centro abitato di Corgeno e come "Core area principale e di completamento" nelle porzioni restanti.

Il traffico intenso e veloce lungo la SS 629 e la SP 18 è causa di collisioni per mammiferi e uccelli durante il transito da un'area boscata all'altra.

A tutela del varco è pertanto opportuno, in fase di pianificazione, mantenere le attuali destinazioni agricole-forestale oltre che prevedere interventi puntuali sulla SS 629 e SP 18, per favorire il corridoio ecologico (fig. 30).

### Varchi Vergiate est

Questi varchi sono localizzati negli ambienti boschivi tra gli abitati della frazione di Cimbri e Mornago lungo l'asse fluviale dello Strona e sono caratterizzati dalla presenza di aree boscate alternate a prati e aree palustri. Tali varchi permettono la connessione tra la parte nord della Provincia e il SIC "Paludi di Arsago" lungo il corridoio primario meridionale. La vasta area boscata dei varchi è divisa in varie parti in quanto è attraversata dalla SP 17, dalla linea ferroviaria Milano – Luino oltre che a una viabilità comunale minore. Il traffico intenso e veloce lungo la SP 17 è causa di collisioni per mammiferi e uccelli durante il transito da un'area boscata all'altra. Questi varchi sono caratterizzati dalla presenza di fasce tampone nella zona interessata dalle infrastrutture di trasporto e da aree di "Completamento" tra "Core area di primo livello".



**Figura 31.** Varchi Vergiate est

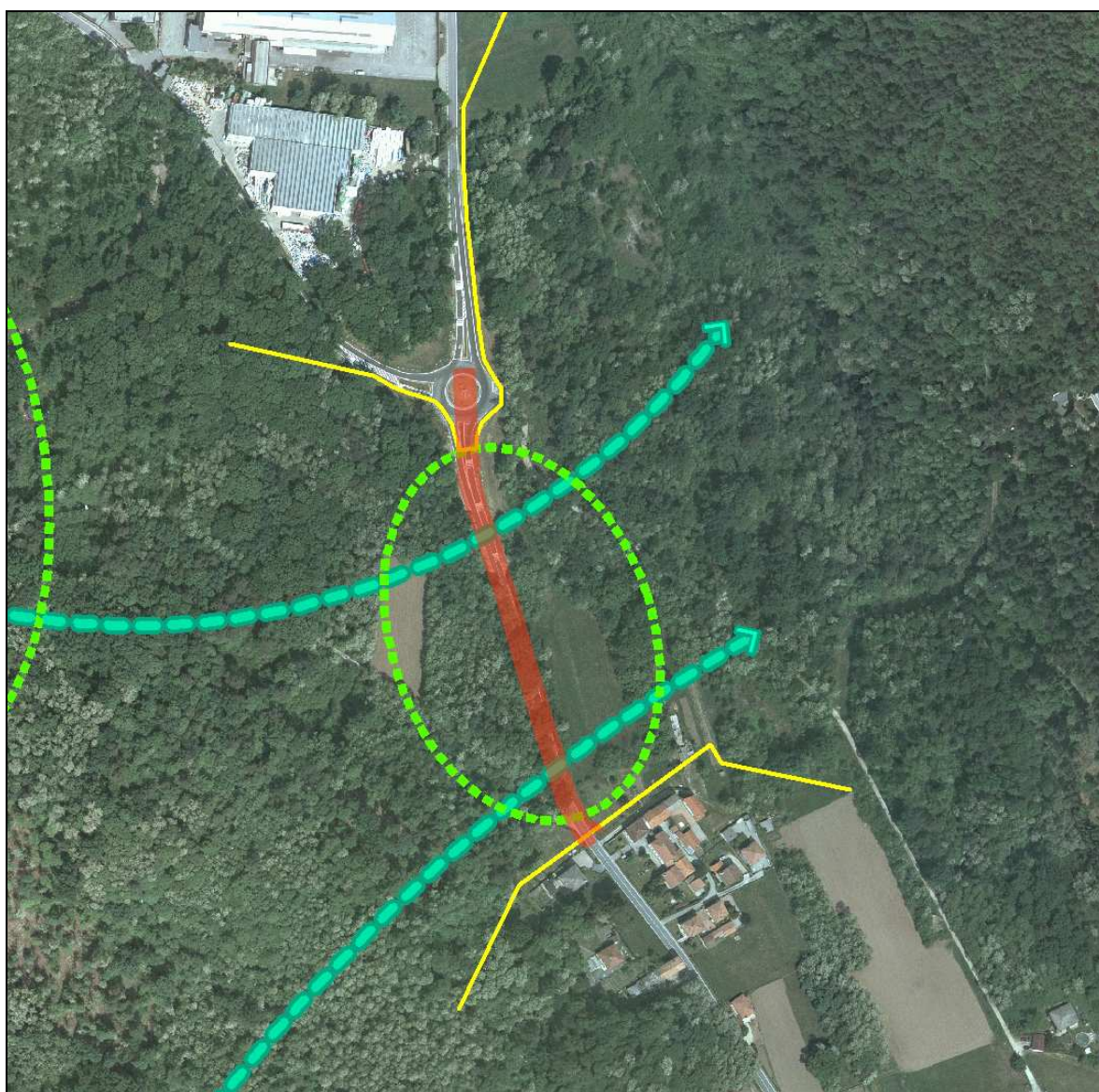
A tutela dei varchi è pertanto opportuno, in fase di pianificazione, mantenere le attuali destinazioni agricole - forestali, prevedere interventi puntuali sulla SP17 oltre a monitorare e attivare azioni di salvaguardia rispetto al torrente Strona in modo da favorire il corridoio ecologico fluviale (fig. 31).





Pertanto relativamente alla pianificazione urbanistica viabilistica futura bisogna far riferimento oltre che alle reti ecologiche sopra richiamate anche ai varchi al fine di promuovere interventi mirati e compatibili con il sistema naturale.

Al fine di superare le barriere infrastrutturali significative, rappresentate da tratti stradali che costituiscono barriera di particolare rilievo per gli spostamenti animali per le loro caratteristiche di invalicabilità, nonché infrastrutture che entrano in conflitto con le fasce territoriali individuate come corridoi ecologici o gangli della rete, sono stati individuate delle “Aree di interferenza che interrompono la connessione” all’interno dell’elaborato PS A 3 “Rete ecologica comunale”. Queste aree rappresentano dei nodi critici della rete ecologica, in quanto posti in prossimità di varchi della rete ecologica, ne interrompono la continuità. Al fine di mitigare gli impatti negativi e gli effetti della deframmentazione della rete ecologica, dovranno essere previsti degli interventi di superamento di queste barriere tramite ecodotti, sottopassi per animali (tunnel, tubature) al fine di ripristinare i collegamenti interrotti mantenendo le caratteristiche di permeabilità ambientale e favorendo la conservazione delle biodiversità.



L’area individuata nell’estratto sopra riportato riguarda il Varco Vergiate Ovest





L'area individuata nell'estratto sopra riportato riguarda il Varco critico di Corgeno

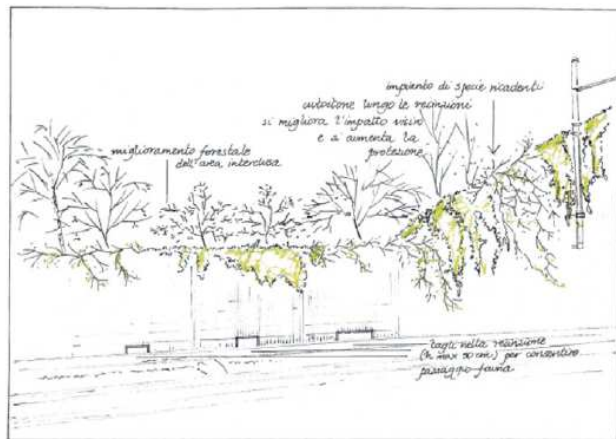
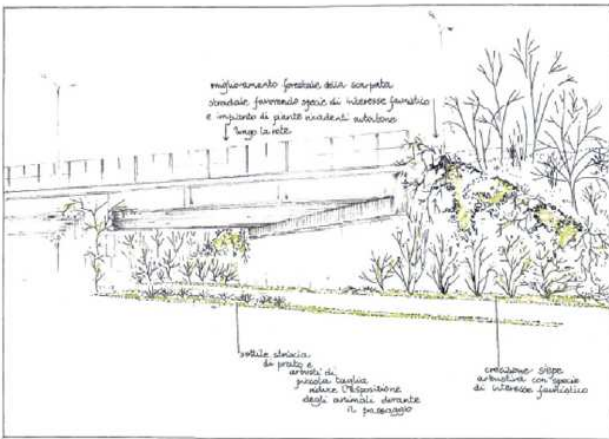
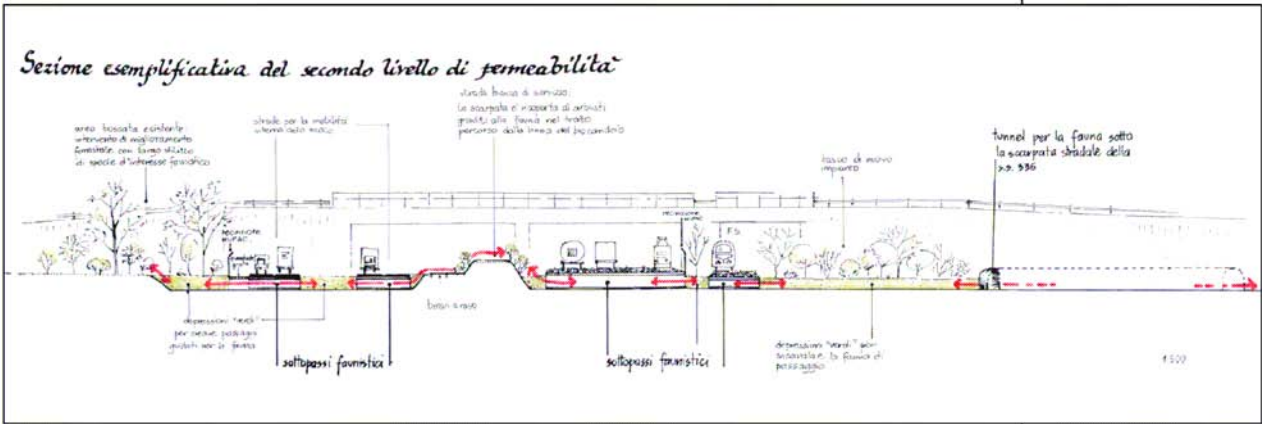


Superamento della barriera costituita da Via Cuirone e Via dei Prati tra le frazioni di Cuirone e Cimbro

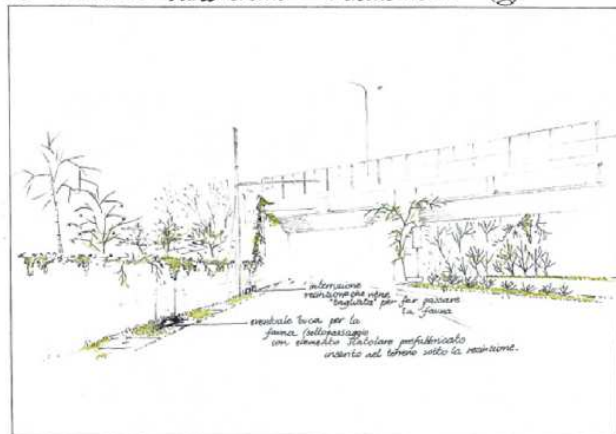
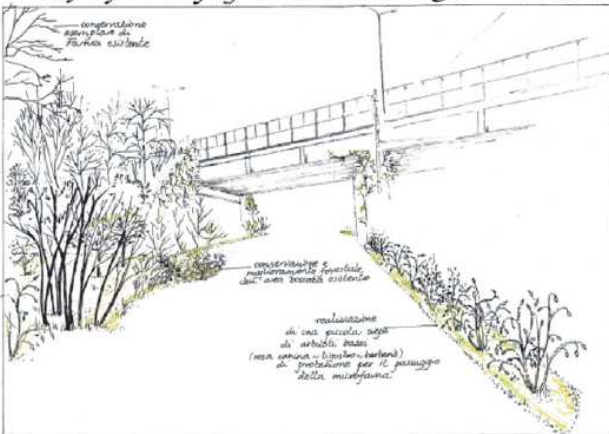




Di seguito si riportano alcuni esempi di soluzioni per il mantenimento della continuità ecologica (Estratto elab. "Rete ecologica del Parco del Ticino").



*Viste prospettive - progetto di corridoio ecologico - Scalo intermodale - Gallarate - Parco Ticino - Gennaio 2001.*



*interventi progettuali*





#### 8.4 I SERVIZI DI PROGETTO

Per l'attuazione delle strategie come sopra descritte, il piano individua 8 aree esterne ad ambiti di trasformazione o completamento, che vengono descritte nelle schede successive.

Queste aree sono inserite nel tessuto urbano consolidato e risultano funzionali all'implementazione dei servizi nei diversi contesti insediativi dei nuclei, prevalentemente rivolta alla dotazione di parcheggi, in localizzazioni ritenute strategiche per l'accessibilità delle aree centrali, e dei nuclei storici, o di prossimità di altre strutture per servizi, quali ad esempio quelli previsti a Vergiate in prossimità del plesso scolastico, lungo la via destinata ad essere riqualificata per migliorare l'area destinata ad ospitare il mercato.

Le aree a parcheggio e di riqualificazione della Piazza di Cimbro sono riportate nella seguente tabella

Ambito	Frazione	Localizzazione	Destinazione	Superficie mq
Sp 1	Corgeno	Via S.Agnese	Area a parcheggi	1,150.00
Sp 2	Vergiate	Via Don G. Minzoni	Area a parcheggi	515.00
Sp 3	Vergiate	Via G. Giuseppe	Area a parcheggi	145.00
Sp 4	Vergiate	Via Piave	Area a parcheggi	750.00
Sp 5 (AT 10)	Vergiate	Via Stazione	Area a parcheggi	1,980.00
Sp 6 (AC 1)	Corgeno	Via S. Agnese	Area a parcheggi	1,080.00
Sp 8 - AS 2 (AT 5)	Cimbro	Piazza	Area per servizi	1,815.00
<b>TOTALE mq</b>				<b>7,435.00</b>

Ammontano complessivamente a **7.435 mq.** di superficie ed il PGT prevede che la loro acquisizione avvenga attraverso meccanismi perequativi. Ad esse è assegnata una capacità edificatoria, con parametri di edificabilità differenti in relazione al contesto urbano ed alle modalità attuative, che potrà essere trasferita sulle aree che il piano ha individuato quali potenziali aree di atterraggio, in relazione alla capacità edificatoria aggiuntiva (derivata) assegnato dal PGT ai differenti ambiti urbani.

Il meccanismo perequativo è prevalentemente di natura diffusa, ovvero la capacità edificatoria può essere trasferita in tutti i lotti del tessuto urbano in cui è prevista obbligatoriamente l'acquisizione di diritti edificatori quale partecipazione dei nuovi insediamenti all'attuazione del piano dei servizi o degli obiettivi strategici di riqualificazione dei contesti urbani perseguita dal PGT.

Per alcune aree a servizi il Piano individua anche una ulteriore, prevalente, possibilità attuativa, mettendo in relazione l'acquisizione dell'area e la realizzazione del servizio alla contestuale attuazione degli ambiti di trasformazione o di completamento previsti dal PGT e confinanti con tali aree. Questo al fine di perseguire una migliore integrazione tra l'attuazione delle previsioni insediative ed il completamento delle attrezzature per servizi funzionali al tessuto urbano in cui entrambe insistono.

La doppia modalità attuativa prevista dal piano, con la prevalenza dell'attuazione quale servizio del comparto insediativo in attuazione, consente comunque all'Amministrazione Comunale, di dare attuazione alle aree per servizi di nuova previsione, ritenuti strategici per alcuni contesti urbani, anche nel caso in cui venga meno l'attuazione delle nuove previsioni insediative nei comparti individuati.

La capacità edificatoria complessiva (diritti edificatori) assegnata al PGT alle aree per nuovi servizi è pari a:



- 2.384 mc. di volume edificabile da trasferire nei nuovi insediamenti residenziali (di cui più del 50% con l'obbligo di acquisizione dei comparti attuativi),
- 198 mq. di SIp edificabile da trasferire nei comparti a destinazione produttiva

Il PGT ha inoltre individuato aree a verde destinate a mitigazione ambientale e paesaggistica, nonché ad una migliore qualificazione ecologica e naturalistica in contesti di particolare valenza ambientale contigui ad aree urbane.

L'attuazione di queste aree è prioritariamente assegnata all'attuazione degli ambiti di trasformazione e di completamento confinanti, pur essendo le stesse esterne al comparto. Il meccanismo attuativo è di natura compensativa, e prevede l'obbligo per i nuovi insediamenti di contribuire alla qualificazione ambientale ed ecologica del contesto circostante, assegnando una capacità edificatoria aggiuntiva in relazione a tale impegno

Le aree a verde di mitigazione, esterne ai comparti attuativi sono riportate nella seguente tabella

Ambito	Frazione	Localizzazione	Destinazione	Superficie mq
<b>VP 1a (AC 6)</b>	Cuirone	Via dei Prati	Verde di tutela ecologica	12,880.00
<b>VP 1b (AC 6)</b>	Cuirone	Via dei Prati	Verde di mitigazione	3,810.00
<b>AT12 extra comp.</b>	Vergiate	Via Sassoni	Verde di mitigazione	6,350.00
<b>Sp 7 - AS 1 (AT 2)</b>	Corgeno	Via Vigna	Verde di tutela ecologica	3,050.00
<b>TOTALE mq</b>				<b>26,090.00</b>

Ammontano complessivamente a **26.090 mq.** di superficie. Ad esse è assegnata una capacità edificatoria, con parametri differenti in relazione al contesto.

La capacità edificatoria complessiva (diritti edificatori) assegnata al PGT alle aree per verde di mitigazione è pari a:

- 915 mc. di volume edificabile da trasferire nei nuovi insediamenti residenziali, ed interessa l'unica area in ambito urbano localizzata a Corgeno prossima all'ambito di trasformazione AT 2 ed al complesso di attrezzature e servizi in prossimità del lago. L'area dovrà essere mantenuta in condizioni di naturalità, quale filtro ambientale tra i nuovi insediamenti e la zona di protezione del Sito di Importanza Comunitaria del Lago di Comabbio.
- 2.304 mq. di SIp edificabile da trasferire nei comparti a destinazione produttiva di cui queste aree a verde costituiscono la naturale fascia di transizione e di filtro rispetto alle aree circostanti in condizione di naturalità





**SP.01**

Località VERGIATE

Destinazione: Parcheggi pubblici

Superficie: 1.150 mq

Proprietà attuale:

Proprietà privata

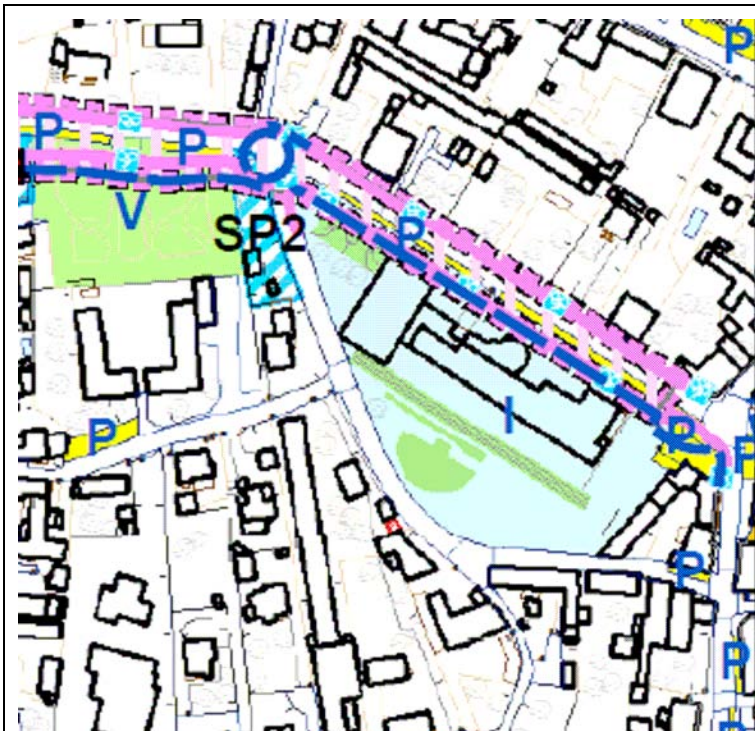
Modalità di attuazione:

Meccanismo di perequazione

Id = 0,45 mc/mq

Perequazione diffusa, cessione dei diritti edificatori all'A.C. o ad aree di intervento in cui è ammessa il trasferimento di capacità edificatoria aggiuntiva rispetto a quella propria definita della norme di zona





SP.02

Località VERGIATE

Destinazione: Parcheggi pubblici

Superficie: 515 mq

Proprietà attuale:

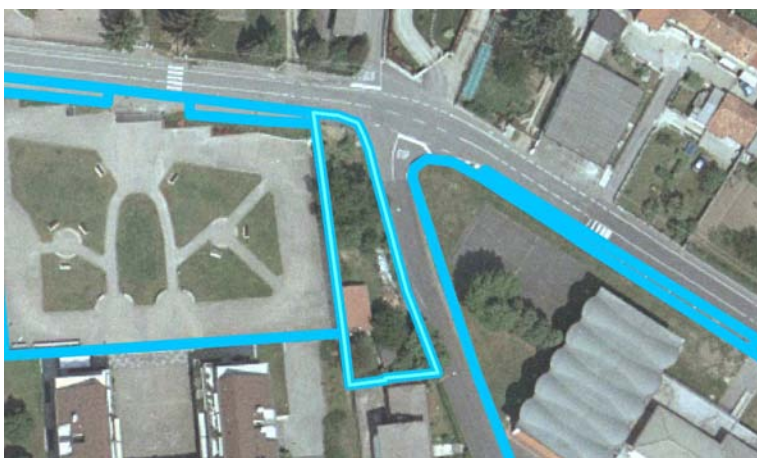
Proprietà privata

Modalità di attuazione:

Meccanismo di perequazione

Id = 0,45 mc/mq

Perequazione diffusa, cessione dei diritti edificatori all'A.C. o ad aree di intervento in cui è ammessa il trasferimento di capacità edificatoria aggiuntiva rispetto a quella propria definita della norme di zona







**SP.03**

*Località* VERGIATE

*Destinazione:* Parcheggi pubblici

*Superficie:* 145 mq

*Proprietà attuale:*

Proprietà privata

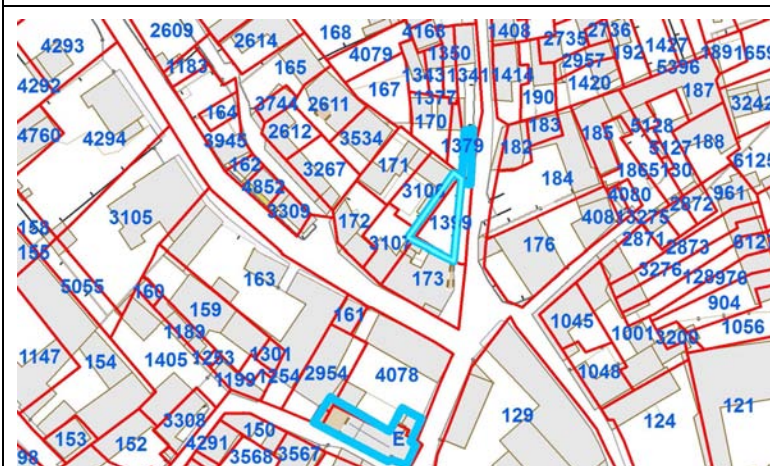
*Modalità di attuazione:*

Meccanismo di perequazione

Id = 0,45 mc/mq



Perequazione diffusa, cessione dei diritti edificatori all'A.C. o ad aree di intervento in cui è ammessa il trasferimento di capacità edificatoria aggiuntiva rispetto a quella propria definita della norme di zona





**SP.04**

*Località* VERGIATE

*Destinazione:* Parcheggi pubblici

*Superficie:* 750 mq

*Proprietà attuale:*

Proprietà privata

*Modalità di attuazione:*

Meccanismo di perequazione

Id = 0,45 mc/mq

Perequazione diffusa, cessione dei diritti edificatori all'A.C. o ad aree di intervento in cui è ammessa il trasferimento di capacità edificatoria aggiuntiva rispetto a quella propria definita della norme di zona







**SP.05**

*Località* VERGIATE

*Destinazione:* Parcheggi pubblici

*Superficie:* 1.980 mq

*Proprietà attuale:*

Proprietà privata

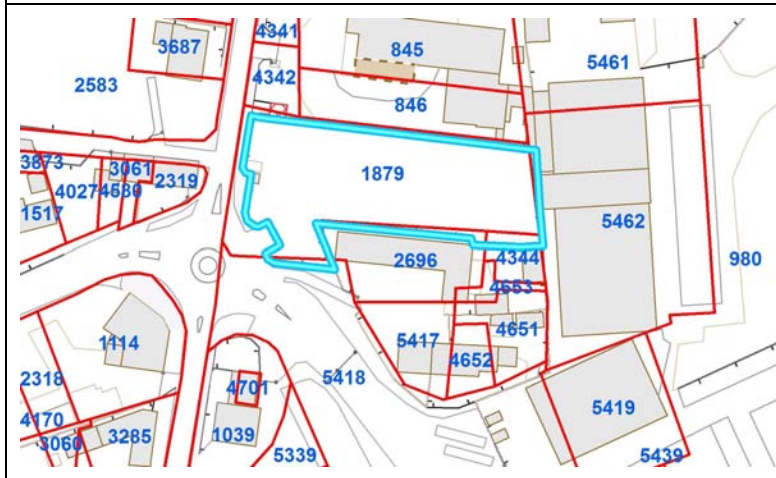
*Modalità di attuazione:*

Meccanismo di perequazione o cessione standard extra-comparto

Id = 0,10 mq/mq

L'attuazione può avvenire mediante:

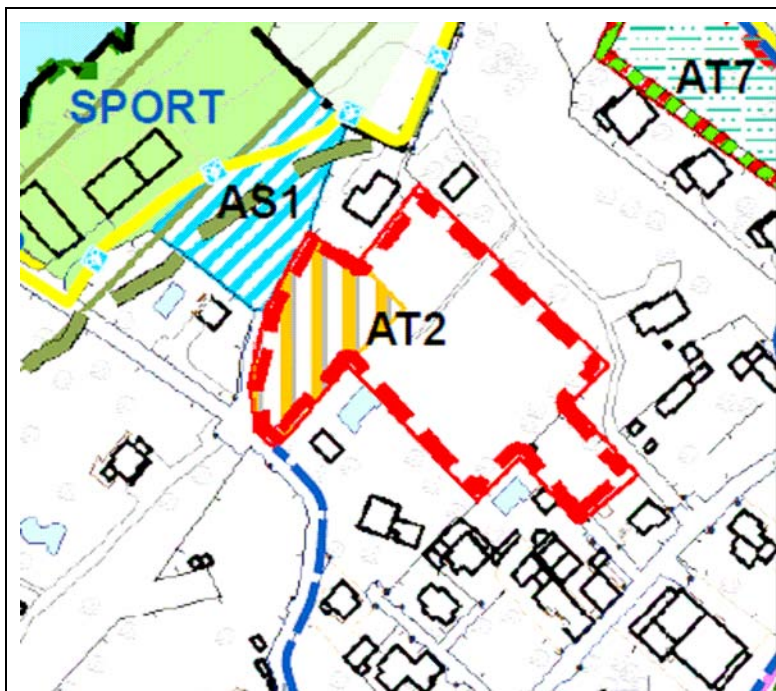
- Perequazione diffusa, cessione dei diritti edificatori all'AT 10 o ad aree di intervento in cui è ammessa il trasferimento di capacità edificatoria aggiuntiva rispetto a quella propria definita della norme di zona
- Cessione quale standard qualitativo – quota parcheggi pubblici nell'ambito dell'attuazione degli interventi di completamento e riqualificazione del comparto produttivo confinante – industria aeronautica – o in sede di attuazione dell'Ambito di Trasformazione AT 10





	<p><b>SP.06</b></p> <p><i>Località</i> VERGIATE</p> <p><i>Destinazione:</i> Parcheggi pubblici (servizio istituto scolastico)</p> <p><i>Superficie:</i> 1.080 mq</p> <p><i>Proprietà attuale:</i> Proprietà privata</p> <p><i>Modalità di attuazione:</i> Meccanismo di perequazione Id = 0,30 mc/mq</p>
	<p>L'attuazione può avvenire mediante:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Perequazione diffusa, cessione dei diritti edificatori all'A.C. o ad aree di intervento in cui è ammessa il trasferimento di capacità edificatoria aggiuntiva rispetto a quella propria definita dalle norme di zona</li><li>- Trasferimento dei diritti edificatori all'ambito di completamento AC 1 In aggiunta alla capacità edificatoria assegnata all'ambito come definito dalle schede di intervento</li></ul>





**SP.07 – AS 1**

*Località* CORGENO

*Destinazione:* verde naturale in ambito urbano

*Superficie:* 3.049mq

*Proprietà attuale:*

Proprietà privata

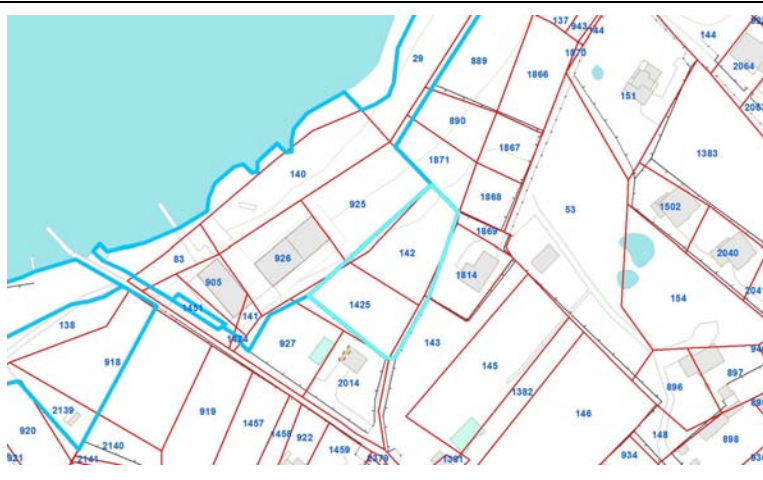
*Modalità di attuazione:*

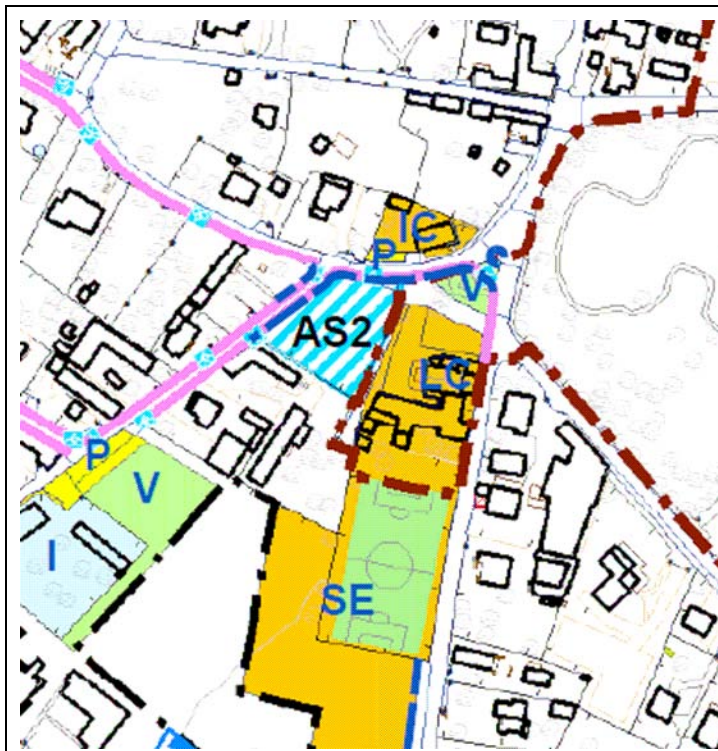
Meccanismo di perequazione

Id = 0,30 mc/mq

L'attuazione può avvenire mediante:

- Perequazione diffusa, cessione dei diritti edificatori all'A.T o ad aree di intervento in cui è ammessa il trasferimento di capacità edificatoria aggiuntiva rispetto a quella propria definita dalle norme di zona
- Trasferimento dei diritti edificatori all'ambito di completamento AT 2. In aggiunta alla capacità edificatoria assegnata all'ambito come definito dalle schede di intervento





**SP.08 – AS 2**

*Località* CIMBRO

*Destinazione:* centralità urbana – piazza, verde urbano e servizi vari

*Superficie:* 1.813 mq

*Proprietà attuale:*

Proprietà privata

*Modalità di attuazione:*

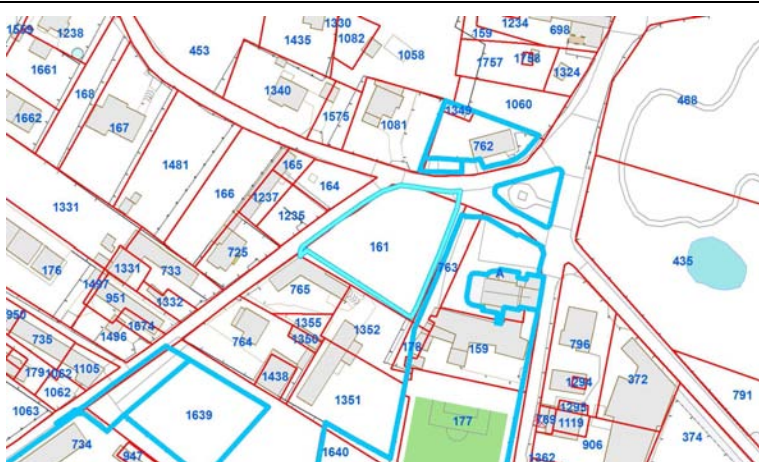
Meccanismo di perequazione

Id = 0,50 mc/mq



L'attuazione può avvenire mediante:

- Perequazione diffusa, cessione dei diritti edificatori all'AT 5 o ad aree di intervento in cui è ammessa il trasferimento di capacità edificatoria aggiuntiva rispetto a quella propria definita dalle norme di zona
- Trasferimento dei diritti edificatori all'ambito di completamento AT 5. In aggiunta alla capacità edificatoria assegnata all'ambito come definito dalle schede di intervento







	<p><b>SP.09 – Area Spettacoli itineranti</b></p> <p><i>Località</i> VERGIATE</p> <p><i>Destinazione:</i> area destinata ad ospitare gli spettacoli itineranti</p> <p><i>Superficie:</i> 4.700 mq</p> <p><i>Proprietà attuale:</i> Proprietà comunale</p> <p><i>Modalità di attuazione:</i> Oneri di urbanizzazione per attrezzare l'area</p>
	<p>L'attuazione può avvenire anche mediante:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Perequazione diffusa, cessione dei diritti edificatori a lotti di nuova edificazione in cui è ammesso il trasferimento della capacità edificatoria, in tale caso l'indice assegnato all'area è pari a 0,30 mc./mq.</li></ul>

**8.5.1 I SERVIZI DI PROGETTO INTERNI AGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE**

All'interno degli Ambiti di Trasformazione il Piano individua una serie di aree destinate ad ospitare servizi di progetto quali aree a parcheggio, aree a verde attrezzato, aree destinate alla riqualificazione e potenziamento delle strutture sportive e ludico-ricreative ecc.

Nella tabella sono riportati le aree e le attrezzature per servizi che il PGT individua specificamente all'interno degli Ambiti di Trasformazione o degli Ambiti di Completamento, che dovranno essere realizzati e ceduti o asserviti ad uso pubblico contestualmente all'attuazione delle previsioni insediative che il PGT ammette in tali ambiti.

Oltre alle aree per servizi individuate i nuovi insediamenti previsti negli AT ed AC dovranno realizzare le opere infrastrutturali (urbanizzazioni primarie e mobilità) che il PGT prevede al loro interno. E ove non fossero identificate aree per servizi realizzare al dotazione minima, secondo i parametri del Piano dei Servizi, in rapporto alle attività di cui è previsto l'insediamento, in particolare per quanto riguarda la dotazione di parcheggi funzionali agli insediamenti, per i quali non è ammessa la monetizzazione.

Le aree per servizi individuate all'interno dei comparti ammontano complessivamente a 22.820 mq. di superficie, alle quali si deve aggiungere la quota di aree per servizi non identificata negli elaborati grafici ma prevista dalle norme a carico dei nuovi insediamenti.

<b>Ambito</b>	<b>Frazione</b>	<b>Localizzazione</b>	<b>Destinazione</b>	<b>Superficie mq</b>
AT2	Corgeno	Via Vigna	Parcheggi	2,570.00
AT9	Vergiate	Via di Vittorio	Parcheggi	2,150.00
AT11.1	Vergiate	Via Sempione	Parcheggi	1,870.00
AT11.2	Vergiate	Via Sempione	Parcheggi	845.00
AT12 extra comp.	Sesona	Via Sempione	Parcheggi	12,935.00
AT13	Vergiate	Via Sesto Calende	Parcheggi	2,500.00
<b>Aree a parcheggi - TOTALE mq</b>				<b>22,870.00</b>
AT1	Corgeno	Via Lombardia	Verde di mitigazione	8,800.00
AT3	Corgeno	Via Lombardia	Verde di mitigazione	1,235.00
AT4	Sesona	Via Mairate	Verde di mitigazione	4,920.00
AT7	Corgeno	Via del Sassone	Verde di mitigazione	830.00
AT8	Vergiate	Via di Vittorio	Verde di mitigazione	865.00
AT8	Vergiate	Via di Vittorio	Area Minigolf	5,000.00
AT9	Vergiate	Via di Vittorio	Verde di mitigazione	1,950.00
AT13	Vergiate	Via Sesto Calende	Verde di mitigazione	1,170.00
AC3	Vergiate	Via Garibaldi	Verde di mitigazione	1,200.00
<b>Aree a verde pubblico, per lo svago e per lo sport - TOTALE mq</b>				<b>25,970.00</b>

In molti ambiti, oltre alla dotazione di servizi correlata alle previsioni insediative, il PGT prescrive la realizzazione di aree a verde di mitigazione ambientale e paesaggistica, da realizzare all'interno del comparto, per una migliore qualificazione degli insediamenti quale fascia di transizione rispetto alle aree circostanti di particolare valenza ambientale o quale filtro tra gli insediamenti e la viabilità di maggiore impatto.





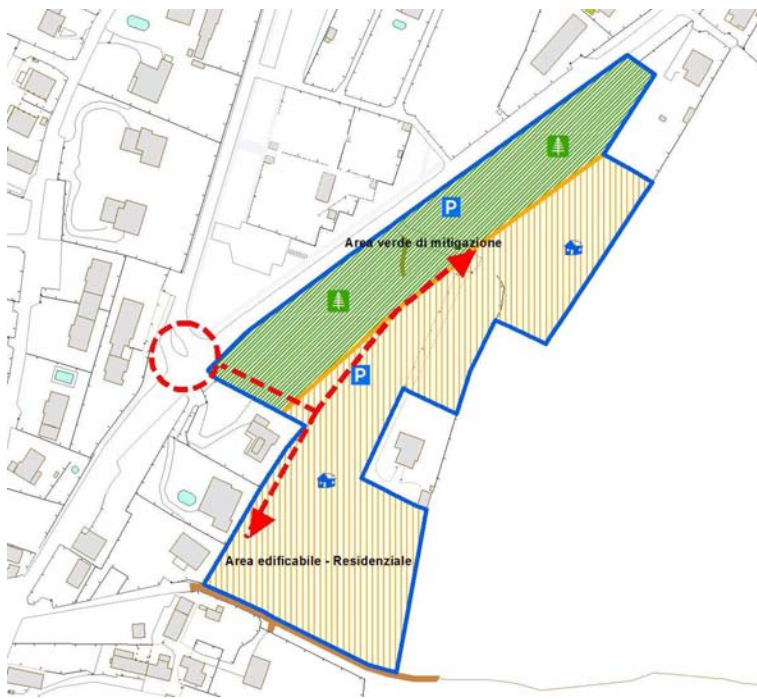
Le aree destinate a verde di mitigazione da realizzare all'interno dei comparti ammontano complessivamente a 25.980 mq. di superficie, cui si devono aggiungere altre aree esterne al comparto, di cui si è parlato nel capitolo precedente, la cui superficie ammonta a 26.090 mq., la cui realizzazione è comunque correlata all'attuazione degli ambiti confinanti

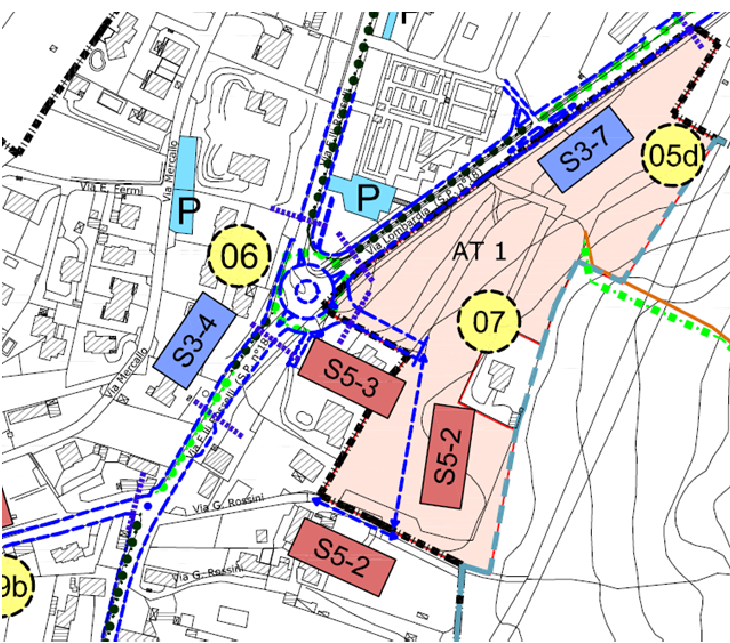
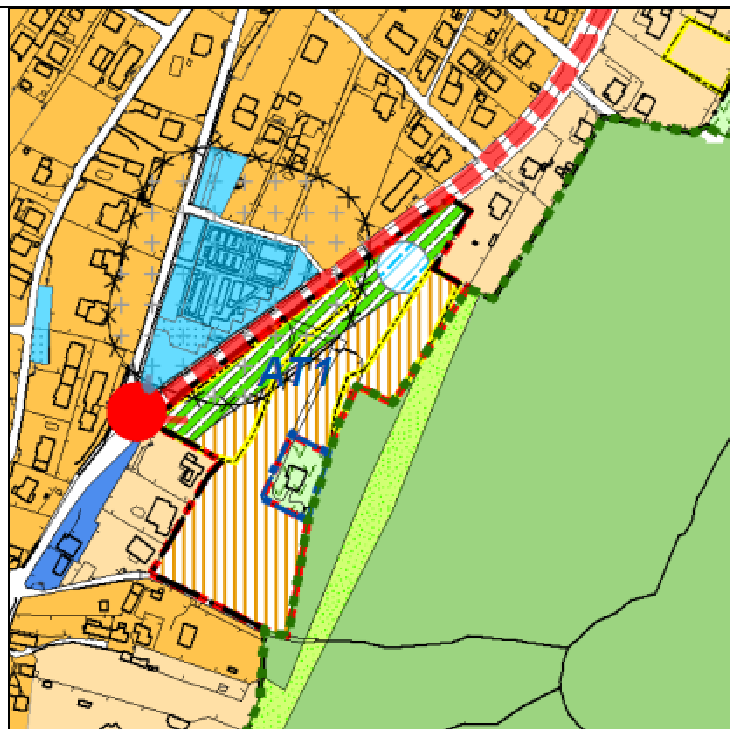
Le aree per nuovi servizi ed infrastrutture previsti all'interno dei comparti, (sia quelle graficamente individuate che quelle da reperire in relazione ai parametri minimi del Piano, nonché le aree a verde destinate agli interventi di mitigazione ambientale, concorrono alla determinazione della capacità edificatoria complessiva del comparto, e per la loro attuazione si opera mediante il perequazione di comparto e le altre norme urbanistiche finalizzate all'attuazione degli insediamenti e delle opere di urbanizzazione correlate. Il PGT non formula un bilancio numerico dei dati relativi alla capacità edificatoria correlata alla perequazione di comparto, considerato che le aree di decollo e di atterraggio dei diritti generati dalle aree per servizi e verde di mitigazione entro il comparto rientrano nel bilancio complessivo dell'attuazione e della relativa capacità edificatoria prevista dal PGT per i singoli ambiti e riportata nelle tabelle delle previsioni di Piano.

Il PGT prevede altresì l'assegnazione in alcuni casi di una capacità edificatoria aggiuntiva, di natura premiale, funzionale alla partecipazione dei nuovi insediamenti alla realizzazione di interventi infrastrutturali esterni al comparto ma utili per una migliore qualificazione dei nuovi insediamenti, ancorché necessari per migliorare il contesto urbanizzativo complessivo del tessuto circostante.

Di seguito vengono definiti mediante apposite schede gli interventi relativi alle infrastrutture ed ai servizi previsti all'interno degli Ambiti di Trasformazione (AT) e degli Ambiti di Completamento (AC) nonché delle modalità attuative che il piano prescrive.



	<b>AT.1</b>
	<i>Superfici aree per servizi interne all'ambito:</i> Area verde di mitigazione: 8.800 mq Area a parcheggi minima : 20 posti auto
	<i>Proprietà attuale:</i> Proprietà privata
	<i>Modalità di attuazione:</i> La realizzazione dei servizi, delle opere infrastrutturali interne all'ambito e della fascia a verde di mitigazione è posta a carico dell'attuazione degli interventi previsti entro l'ambito AT 1.  Gli interventi concorrono altresì in quota parte alla realizzazione della rotatoria su viale Lombardia all'innesto della viabilità di accesso al comparto
<b>PREVISIONE AREA A SERVIZI INTERNE AL COMPARTO</b>	

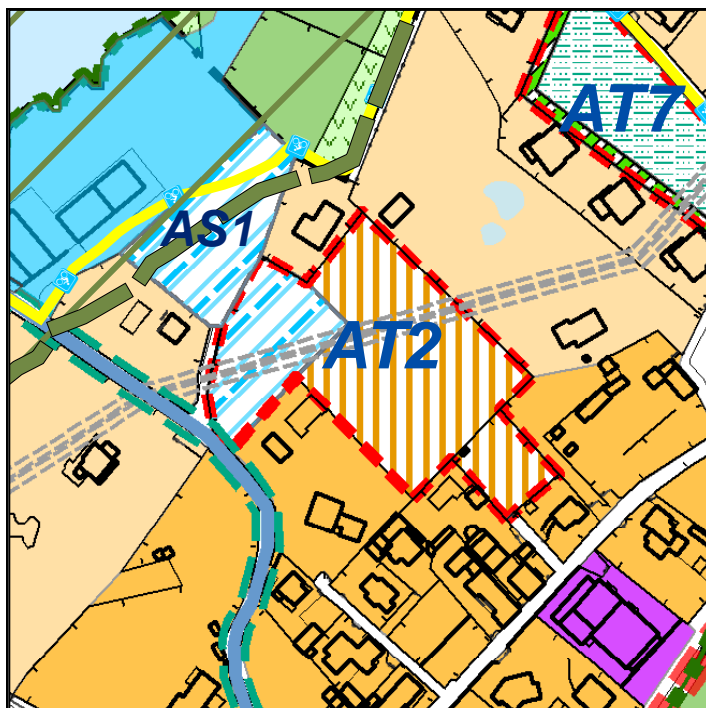
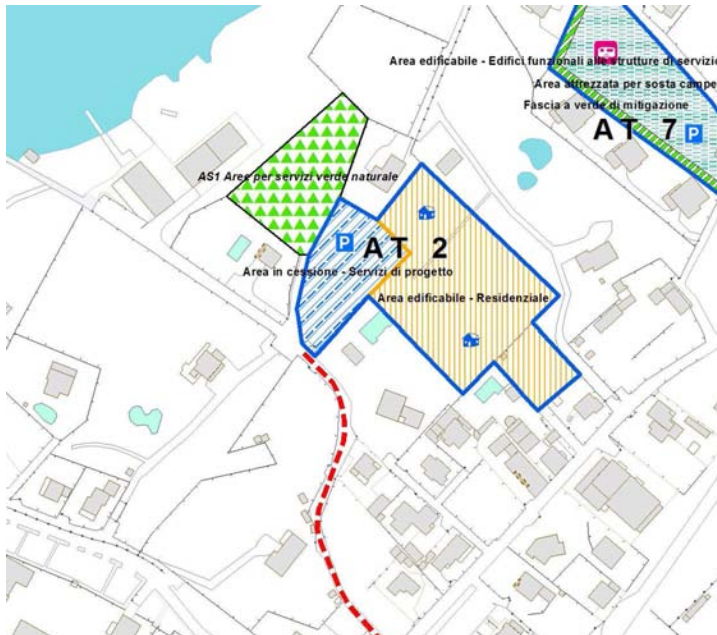


**COMPARTO**

- Realizzazione di parcheggi, le cui indicazioni andranno sviluppate in accordo alle previsioni insediative in sede di proposta del masterplan. E' ammessa la realizzazione di parcheggi in parte integrata all'interno dell'area di mitigazione a verde sempreché non ne sia compromessa la funzionalità sotto il profilo ambientale e paesistico.
- Formazione di una quinta arborea di mitigazione tra i nuovi insediamenti e la strada Provinciale attraverso la riqualificazione e il rafforzamento dell'area boscata esistente verso via Lombardia.
- Formazione di un sistema di viabilità interno al servizio dell'area di edificazione con attestazione su via Lombardia mediante la riqualificazione dell'intersezione esistente di accesso al centro di Corgeno, con la realizzazione di una rotonda.

**INTERVENTI EXTRA COMPARTO**

- L'intervento concorre inoltre alla realizzazione della rotonda su Via Lombardia secondo un contributo economico corrispondente alla capacità edificatoria relativa all'applicazione dell'indice Itcp previsto per il comparto



## AT.2

*Superficie area per servizi interna all'ambito:*

Area a parcheggi: 2.570 mq

Il Piano prevede altresì il concorso all'attuazione dei servizi mediante il trasferimento della capacità edificatoria dell'area a verde naturale AS 1 confinante

Area AS 1: 3.050 mq (If 0,30 mc./mq)

*Proprietà attuale:*

Proprietà privata

*Modalità di attuazione:*

La realizzazione dei servizi e dell'area a parcheggio, delle opere infrastrutturali interne all'ambito è posta a carico dell'attuazione degli interventi previsti entro l'ambito AT 2.

Gli interventi concorrono altresì alla realizzazione dell'area AS 1 mediante meccanismi di trasferimento della capacità edificatoria, qualora lo stesso non sia già stato attuato con trasferimento dei diritti edificatori in altre (perequazione diffusa).

**PREVISIONE AREA A SERVIZI INTERNE AL COMPARTO**

- Creazione di una viabilità al servizio del comparto con accesso da Via Vigna posta tra l'area destinata agli insediamenti e l'area a verde e parcheggi.
- Realizzazione di aree a parcheggio pubblico o di uso pubblico, al servizio dell'insediamento, in prossimità della Via Vigna.

**INTERVENTI EXTRA COMPARTO**

- Realizzazione area a verde AS 1 di cerniera tra il centro sportivo e l'area a Servizi di progetto, da sistemare adeguatamente a Verde nel rispetto del Piano di Gestione del S.I.C., e della valenza ecologica ed ambientale dell'area e del contesto.
- L'intervento concorre inoltre alla riqualificazione di Via Vigna secondo un contributo economico corrispondente alla capacità edificatoria relativa all'applicazione dell'indice Itcp previsto per il comparto.

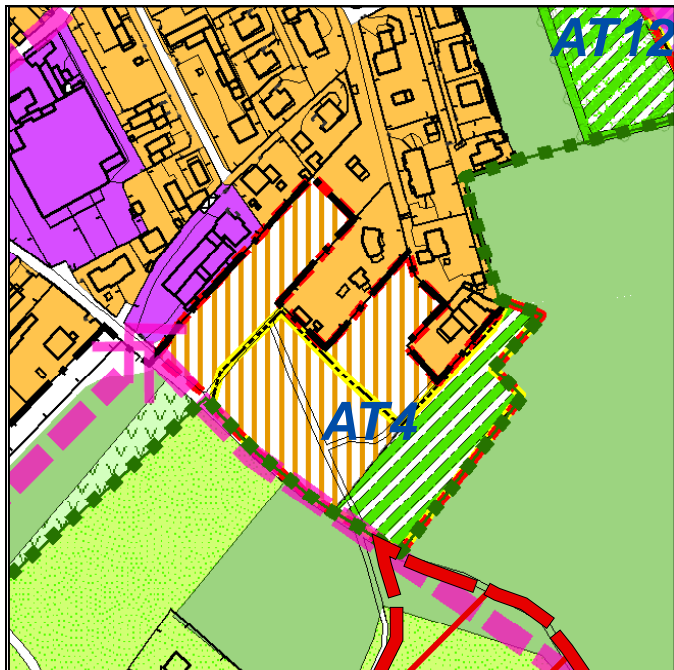




	<p><b>AT.3</b></p>
	<p><i>Superfici aree per servizi interne all'ambito:</i></p> <p>Area verde di mitigazione: 1.200 mq</p> <p>Area a parcheggi minima : 8 posti auto</p>
	<p><i>Proprietà attuale:</i></p> <p>Proprietà privata</p>
	<p><i>Modalità di attuazione:</i></p> <p>La realizzazione del verde di mitigazione, dei servizi e delle aree a parcheggi, delle opere infrastrutturali, interne all'ambito è posta a carico dell'attuazione degli interventi previsti entro l'ambito AT 3.</p> <p>Gli interventi concorrono altresì in quota parte alla realizzazione alle opere di sistemazione viabilistica di viale Lombardia in fregio al comparto</p>
	<p><b>PREVISIONE AREA A SERVIZI INTERNE AL COMPARTO</b></p>
	<ul style="list-style-type: none"><li>• Formazione di area attrezzata per la mobilità ciclabile/pedonale lungo tutto il fronte prospiciente Via Lombardia con sistemazione aree in prossimità del lavatoio, ove è previsto un attraversamento di collegamento al centro urbano;</li><li>• Realizzazione di aree a parcheggio pubblico o di uso pubblico funzionali all'insediamento e quale attestazione dei percorsi con il centro ed il Monte S. Giacomo. Le aree a parcheggio potranno essere localizzate sia in corrispondenza della viabilità interna di accesso principale al comparto sia in prossimità del lavatoio;</li><li>• Riqualificazione ecologica e paesaggistica delle aree prospicienti il "Fosso Casarino", che rientrano nel perimetro dell'ambito.</li></ul>
	<p><b>INTERVENTI EXTRA COMPARTO</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Riqualificazione dell'incrocio su viale Lombardia su cui si innesterà l'accesso al comparto, secondo un contributo economico corrispondente alla capacità edificatoria relativa all'applicazione dell'indice Itcp previsto per il comparto.</li></ul>

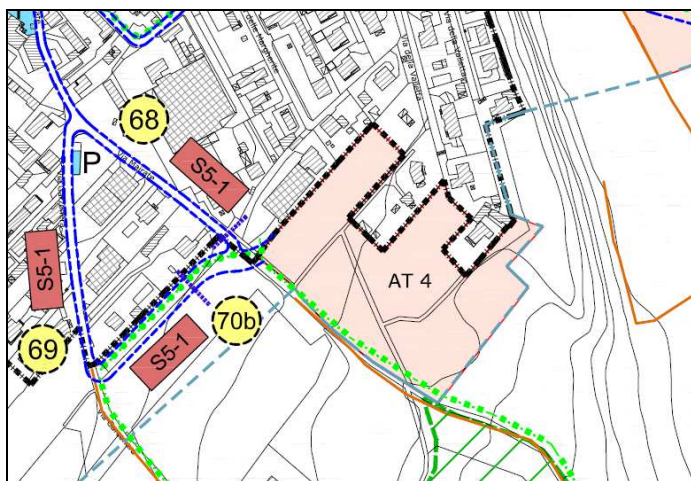


	<b>AT.4</b>
	<i>Superfici aree per servizi interne all'ambito:</i> Area verde mitigazione ambientale: 4.920 mq Area a parcheggi minima : 14 posti auto
	<i>Proprietà attuale:</i> Proprietà privata
	<i>Modalità di attuazione:</i> La realizzazione del verde di mitigazione, dei servizi e delle aree a parcheggi, delle opere infrastrutturali, interne all'ambito è posta a carico dell'attuazione degli interventi previsti entro l'ambito AT 3.  Gli interventi concorrono altresì in quota parte alla realizzazione alle opere di sistemazione viabilistica di via Mairate in fregio al comparto



*PREVISIONE AREA A SERVIZI INTERNE AL COMPARTO*

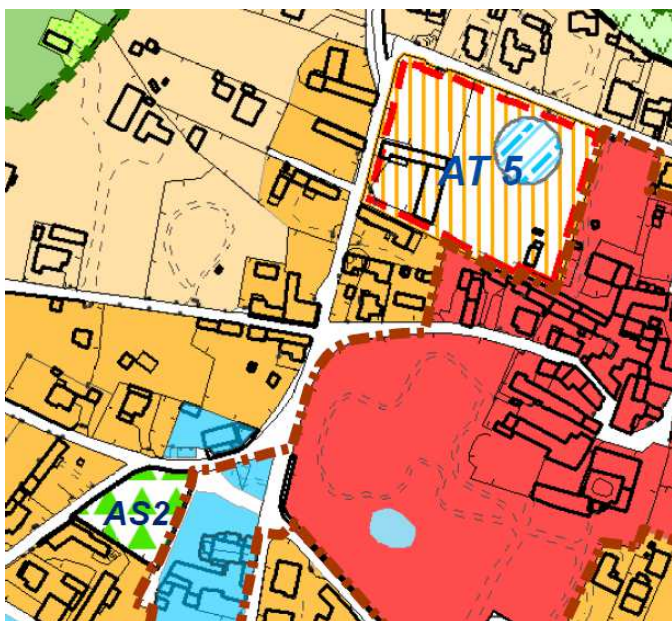
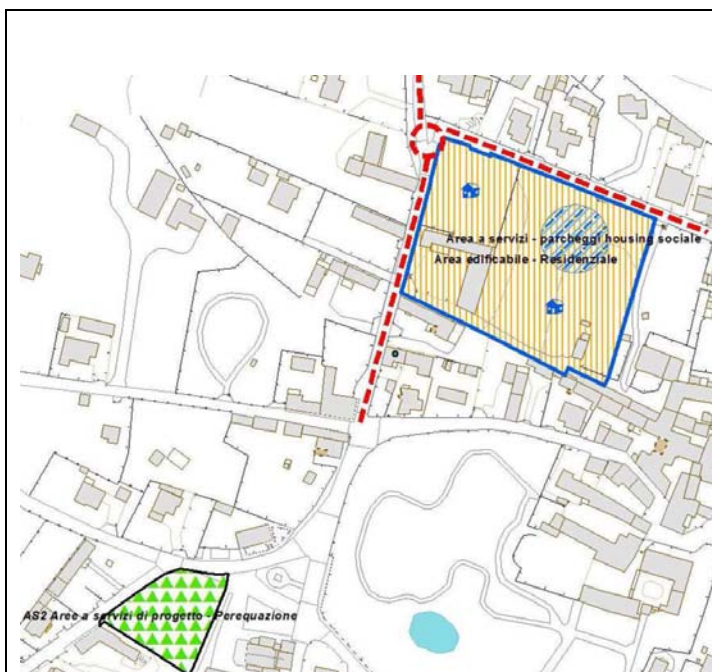
- Realizzazione di aree parcheggio pubblici o di uso pubblico al servizio dell'insediamento.
- Formazione di una sistema di viabilità interna al servizio dell'area di edificazione con attestazione su Via Mairate.
- Riqualificazione e rafforzamento dell'area boscata esistente verso il sistema boschivo delle aree del Parco del Ticino.



*INTERVENTI EXTRA COMPARTO*

Partecipazione all'adeguamento di Via Mairate ed alla realizzazione del nuovo tratto viabilistico di collegamento tra Via della Valletta e Via Treves, secondo un contributo economico corrispondente alla capacità edificatoria relativa all'applicazione dell'indice Itcp previsto per il comparto.





### AT.5

#### Superficie area per servizi interna all'ambito:

Area in cessione per servizi e insediamenti di interesse pubblico collettivo in attuazione delle strategie di piano (40%): 3.800 mq

*Il Piano prevede altresì il concorso all'attuazione dei servizi mediante il trasferimento della capacità edificatoria dell'area AS 2 funzionale alla riqualificazione del centro*

Area AS 2: 1.815 mq (If 0,50 mc./mq)

#### Proprietà attuale:

Proprietà privata

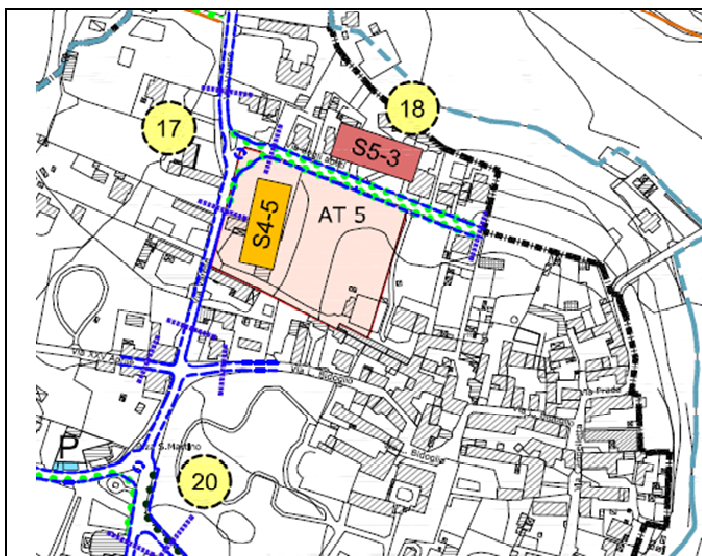
#### Modalità di attuazione:

E' prevista la cessione che oltre ad ospitare i servizi per il comparto è destinata alle seguenti finalità:

- dotazione di parcheggi di prossimità per il centro storico con la possibilità di realizzare aree di sosta o autorimesse destinate ai residenti del centro storico.
- creazione di servizi ed attrezzature funzionali al centro urbano ed al centro storico
- disponibilità di aree di proprietà pubblica da destinare al trasferimento di volumi edilizi e di diritti edificatori, e al perseguimento di obiettivi strategici definiti dal PGT

Gli interventi concorrono altresì alla realizzazione dell'area AS 2 mediante meccanismi di trasferimento della capacità edificatoria, qualora lo stesso non sia già stato attuato con trasferimento dei diritti edificatori in altre (perequazione diffusa).





*PREVISIONE AREA A SERVIZI INTERNE AL COMPARTO*

All'interno dell'Ambito andranno reperite aree servizi in misura non inferiore al 40% della S.T. al fine di raggiungere i seguenti obiettivi:

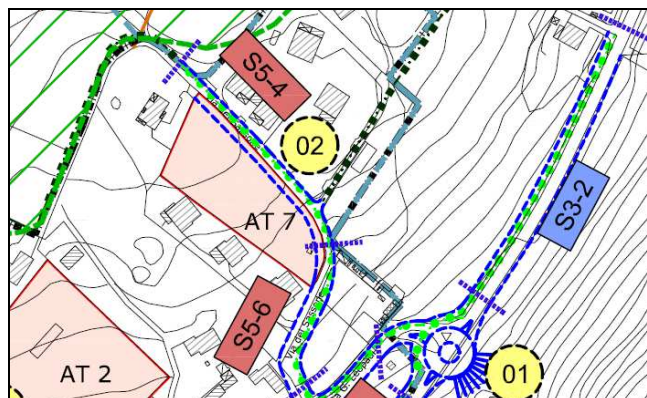
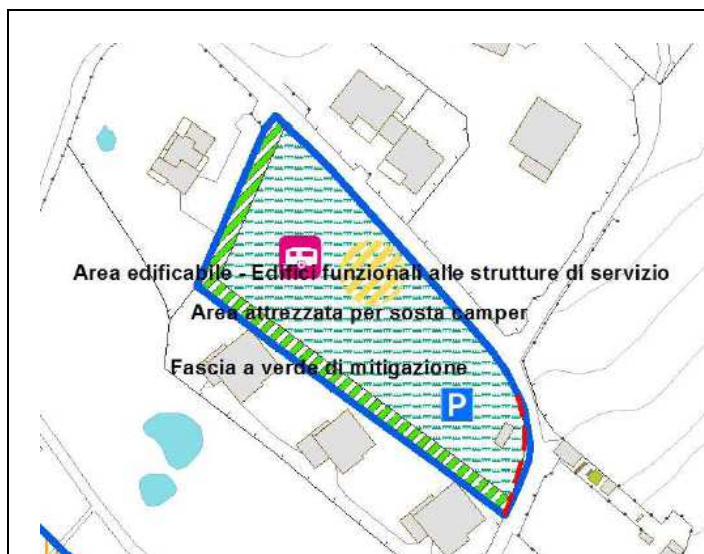
- dotazione di parcheggi di prossimità per il centro storico con la possibilità di realizzare aree di sosta o autorimesse destinate ai residenti del centro storico al fine di migliorare la vivibilità e la qualità del tessuto del nucleo storico;
- ricavare spazi adeguati per la creazione di servizi ed attrezzature funzionali al centro urbano nonché appunto al centro storico
- disponibilità di aree di proprietà pubblica da destinare al trasferimento di volumi edilizi e di diritti edificatori, mediante meccanismi di compensazione, finalizzato all'attuazione del Piano dei Servizi o al perseguimento di obiettivi strategici definiti dal PGT (riallocazione di edifici e volumetrie del centro storico o in ambiti strategici, redistribuzione dei diritti edificatori in aree di particolare sensibilità paesistica, etc)

*INTERVENTI EXTRA COMPARTO*

- Realizzazione area riqualificazione centro urbano AS 2.
- L'intervento concorre inoltre alla riqualificazione di Via degli Abeti e dell'incrocio con via Varese.



	<p><b>AT.6</b></p> <p><i>Superfici aree per servizi interne all'ambito:</i></p> <p>Area a parcheggi AT 6.1 e AT 6.2: 20 posti auto</p> <p><i>Proprietà attuale:</i></p> <p>Proprietà privata</p> <p><b>PREVISIONE AREA A SERVIZI INTERNE AL COMPARTO</b></p> <p>La realizzazione dei servizi e dei posti auto pubblici o di uso pubblico, nonché delle opere infrastrutturali interne all'ambito è posta a carico dell'attuazione degli interventi previsti entro l'ambito AT 6, da localizzare e ripartire in base al masterplan unitario esteso ai sub-ambiti</p>
	<p><b>PREVISIONE AREA A SERVIZI INTERNE AL COMPARTO</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Formazione di area a parcheggio pubblico o di uso pubblico per un totale non inferiore a 20 posti auto, al servizio dell'insediamento e per la fruizione turistica del monte S. Giacomo e del Bosco di Capra</li><li>• Creazione di una fascia alberata lungo via delle Ville ed opportuna piantumazione a verde dell'area a parcheggio.</li></ul> <p><b>INTERVENTI EXTRA COMPARTO</b></p> <p>L'intervento concorre inoltre alla realizzazione del completamento della rete fognaria secondo un contributo economico corrispondente alla capacità edificatoria relativa all'applicazione dell'indice Itcp previsto per il comparto.</p>



### AT.7

Area complessiva attrezzata per la sosta e la relativa fruizione: 3.980 mq

*Superfici aree per servizi interne all'ambito:*

Fascia verde di mitigazione: 865 mq

*Proprietà attuale:*

Proprietà privata

*Modalità di attuazione:*

La realizzazione delle attrezzature per la sosta e dei relativi servizi, nonché delle opere infrastrutturali interne all'ambito è posta a carico dell'attuazione dell'ambito AT 7.

Per l'attuazione dell'area e le finalità di interesse collettivo è prevista convenzione con il Comune

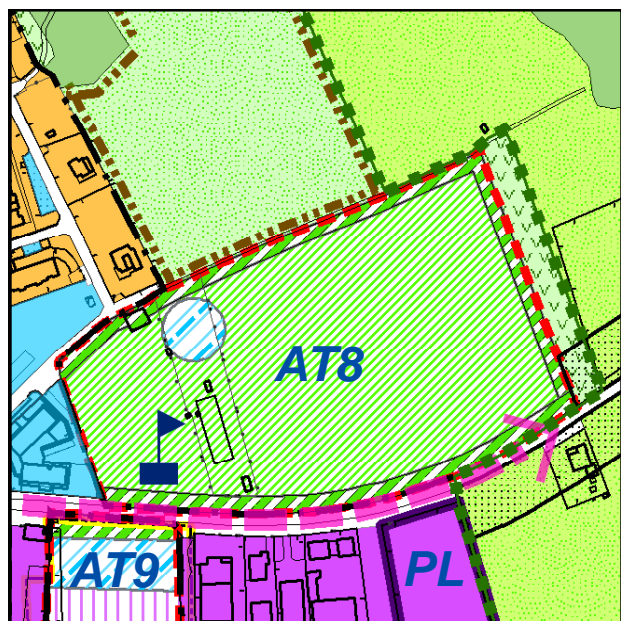
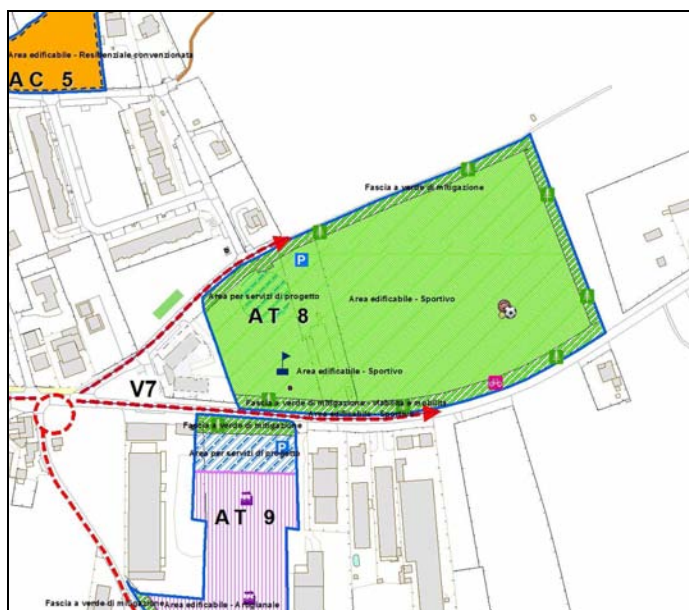
#### PREVISIONE AREA A SERVIZI INTERNE AL COMPARTO

- creazione di un'area di sosta adeguatamente attrezzata, dotata di servizi per i turisti quali panchine, raccolta rifiuti, illuminazione, servizi igienici, camper service per il carico di acqua potabile e lo scarico delle acque ;
- realizzazione di un punto turistico-informativo (anche punto Parco/APT e Comunale);
- adeguata integrazione con la pista ciclo-pedonale volta a garantire una migliore fruizione delle aree circostanti;
- sistemazione a verde con alberature lungo Via del Sassone e all'interno dell'area al fine di garantire adeguate misure di mitigazione ambientale

#### INTERVENTI EXTRA COMPARTO

- Adeguamento via Del Sassone per il tratto compreso tra via Leopardi e l'attuale arrivo del percorso ciclo-pedonale inter-lacuale proveniente da Varano Borghi
- Adeguamento del percorso ciclo-pedonale in sede propria per la connessione con il tracciato inter-lacuale proveniente da Varano Borghi





### AT.8

Area complessiva destinata ad ospitare il centro sportivo ed i servizi : 39.600 mq

*Superfici aree per servizi interne all'ambito:*

Area destinata al minigolf : 5.000 mq

Fascia verde di mitigazione: 865 mq

Area a parcheggio (da definire in relazione alle attività che si insedieranno)

*Proprietà attuale:*

Proprietà privata

*Modalità di attuazione:*

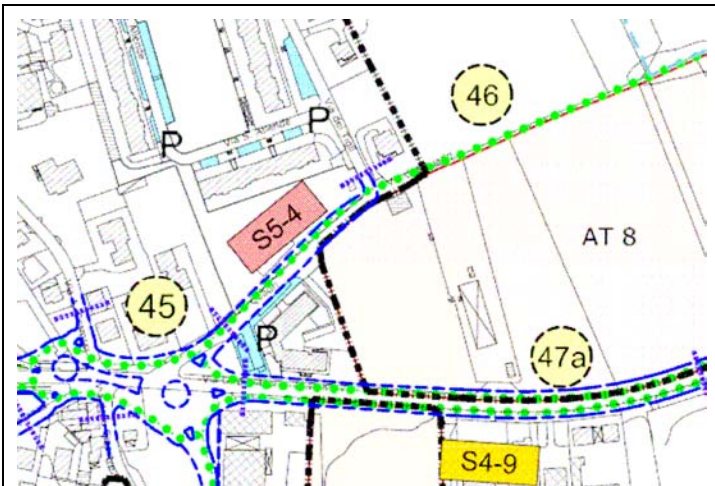
La realizzazione delle attrezzature sportive pubbliche o di uso pubblico (minigolf), dei parcheggi e del verde di mitigazione, nonché delle opere infrastrutturali interne all'ambito è posta a carico dell'attuazione dell'ambito AT 8.

Per i servizi e le attrezzature sportive che in termini di fruizione avranno natura di interesse collettivo è prevista convenzione con il Comune

#### PREVISIONE AREA A SERVIZI INTERNE AL COMPARTO

- creazione di un'area opportunamente attrezzate per il trasferimento dell'attuale centro sportivo "Mini-Golf"
- sistemazione a verde con alberature lungo la Sp 17, verso gli ambiti agricoli circostanti, nelle aree a parcheggio, all'interno dell'area al fine di garantire adeguate misure di mitigazione ambientale
- Realizzazione di aree parcheggio pubblici o di uso pubblico al servizio del centro sportivo e delle attività a corredo dello stesso che verranno insediate





**INTERVENTI EXTRA COMPARTO**

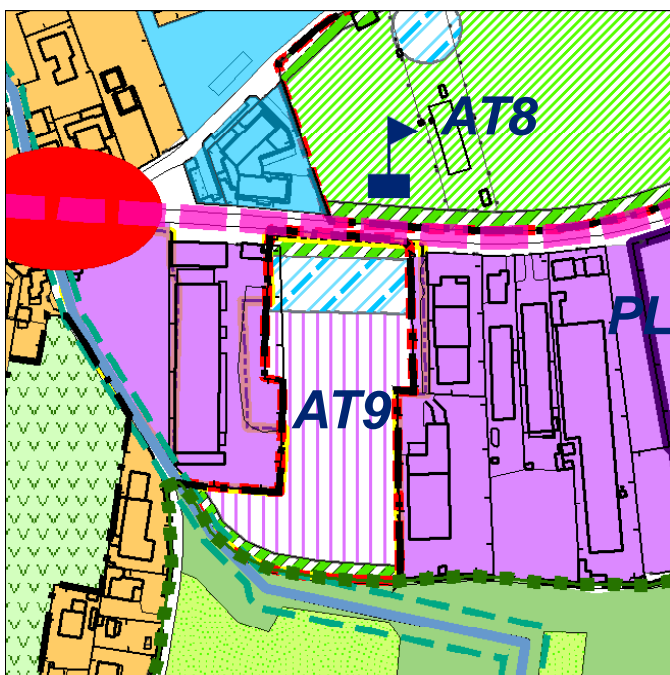
L'area dovrà avere accesso da via dei Quadri, per la quale, a carico dell'intervento, si dovrà prevedere la formazione di rotonda compatta in corrispondenza dell'accesso al comparto e la riqualificazione della stessa Via dei Quadri

Partecipazione all'adeguamento della intersezione tra via Di Vittorio (SP 17) / via dei Quadri / via Gramsci / via Uguaglianza / via delle Ginestre, da attuarsi mediante formazione di rotonda.

Cessione delle aree poste a sud del comparto, a margine della via di Vittorio (SP 17), funzionali a garantire la possibilità di realizzare un percorso ciclo-pedonale e la riqualificazione della SP 17 medesima

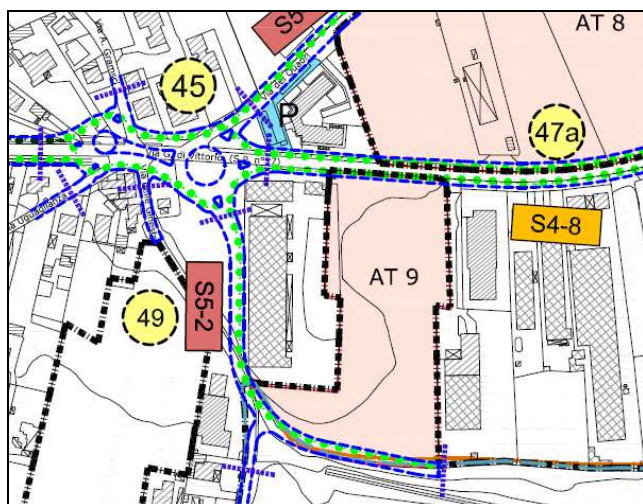


	<b>AT.9</b>
	<i>Superfici aree per servizi interne all'ambito:</i>  Area attrezzata a servizi: 2.100 mq  Fascia verde di mitigazione: 1.950 mq
	<i>Proprietà attuale:</i>  Proprietà privata
	<i>Modalità di attuazione:</i>  La realizzazione del verde di mitigazione, dei servizi e delle aree a parcheggi, delle opere infrastrutturali, interne all'ambito è posta a carico dell'attuazione degli interventi previsti entro l'ambito AT 9.  Gli interventi concorrono altresì in quota parte alla realizzazione alle opere di sistemazione viabilistica di previsto per via delle Ginestre e dell'intersezione tra via Di Vittorio (SP 17) / via dei Quadri / via Gramsci / via Uguaglianza / via delle Ginestre



*PREVISIONE AREA A SERVIZI INTERNE AL COMPARTO*

- Realizzazione della fascia per servizi e di mitigazione paesaggistica lungo il fronte verso via G. di Vittorio pari a 10,00 mt;
- Realizzazione ed asservimento ad uso pubblico di un'area attrezzata destinata ad ospitare i parcheggi e le strutture di servizio di interesse pubblico e/o collettivo per le attività produttive, in misura non inferiore al 20% della S.t. complessiva del comparto;
- Realizzazione di una fascia a verde di rispetto del Torrente Donda lungo la strada consortile dei Motti.



*INTERVENTI EXTRA COMPARTO*

Dovrà essere sistemata la via delle Ginestre per la realizzazione di un nuovo accesso al comparto produttivo.

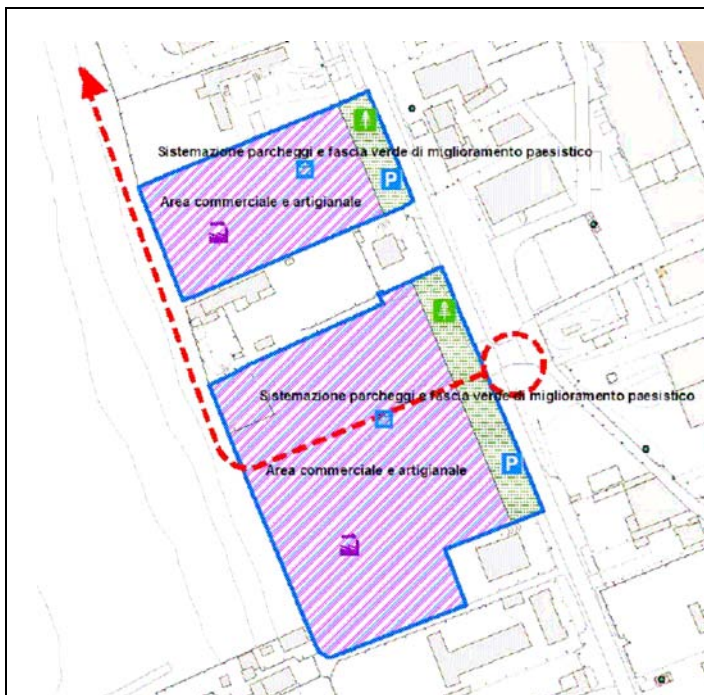
Partecipazione all'adeguamento previsto per via delle Ginestre e dell'intersezione tra via Di Vittorio (SP 17) / via dei Quadri / via Gramsci / via Uguaglianza / via delle Ginestre secondo un contributo economico corrispondente alla capacità edificatoria relativa all'applicazione dell'indice Itcp previsto per il comparto.

Cessione delle aree poste a nord del comparto, a margine della via di Vittorio (SP 17), funzionali a garantire la possibilità di realizzare un percorso ciclo-pedonale e la riqualificazione della SP 17 medesima



	<p><b>AT.10</b></p>
	<p><i>Superfici aree per servizi interne all'ambito:</i></p> <p>Area attrezzata a servizi: da determinare in sede attuativa e da localizzare entro le aree del comparto aeronautico o in prossimità dell'accesso allo stesso</p>
	<p><i>Proprietà attuale:</i></p> <p>Proprietà privata</p>
	<p><i>Modalità di attuazione:</i></p> <p>La realizzazione degli interventi di mitigazione ambientale, dei servizi e delle aree a parcheggi, delle opere infrastrutturali, interne all'ambito è posta a carico dell'attuazione degli interventi previsti entro l'ambito AT 10.</p> <p>Il Piano prevede altresì il concorso all'attuazione dei servizi mediante l'asservimento ad uso pubblico dell'area a parcheggi SP 5 ed il trasferimento della capacità edificatoria</p> <p>Area SP 5: 1.980 mq (If 0,10 mq./mq)</p>
	<p><b>PREVISIONE AREA A SERVIZI A CARICO DELL'INTERVENTO</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Realizzazione servizi di interesse pubblico e/o collettivo per le attività produttive, in misura non inferiore al 20% della S.t. complessiva del comparto che potranno essere accorpati alle aree a servizi del complesso produttivo aeronautico esistente;</li><li>• Realizzazione interventi di mitigazione ambientale di qualificazione del comparto del complesso produttivo aeronautico esistente.</li><li>• Cessione o asservimento dell'area a parcheggi in prossimità dell'accesso del complesso produttivo aeronautico (servizi di progetto SP 5)</li></ul>





### AT.11

#### Superfici aree per servizi interne all'ambito:

Aree per servizi e parcheggi (da definire in relazione alle attività che si insedieranno)

Aree di mitigazione ambientale - fascia verde e parcheggi:

AT 11.1: 1.870 mq - AT 11.2: 845 mq

#### Proprietà attuale:

Proprietà privata

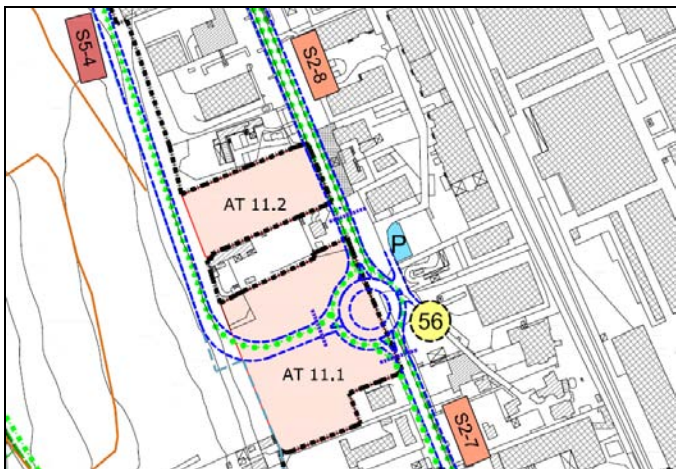
#### Modalità di attuazione:

La realizzazione del verde di mitigazione, dei servizi e delle aree a parcheggi, delle opere infrastrutturali, interne ai due sub-ambiti all'ambito è a carico dell'attuazione degli interventi previsti entro i sub-ambiti stessi, con localizzazione e modalità di realizzazione secondo il materplan preliminare relativo all'intero ambito AT 11.

Gli interventi concorrono altresì in quota parte alla realizzazione alle opere di sistemazione viabilistica per l'intersezione a rotatoria con il Sempione.

#### PREVISIONE AREA A SERVIZI INTERNE AL COMPARTO

- realizzare la porzione di viabilità prevista, in parte ricadente all'interno dell'ambito e in parte all'esterno dello stesso, a partire dalla nuova rotatoria all'incrocio con il Sempione fino al perimetro nord-ovest del comparto AT 11.2, al fine di perseguire la formazione della viabilità di arroccamento per gli insediamenti esistenti e previsti lungo l'asse del Sempione,
- realizzare opportune aree a parcheggio e servizi in relazione alla dotazione parametrica prevista per le destinazioni d'uso di proget-

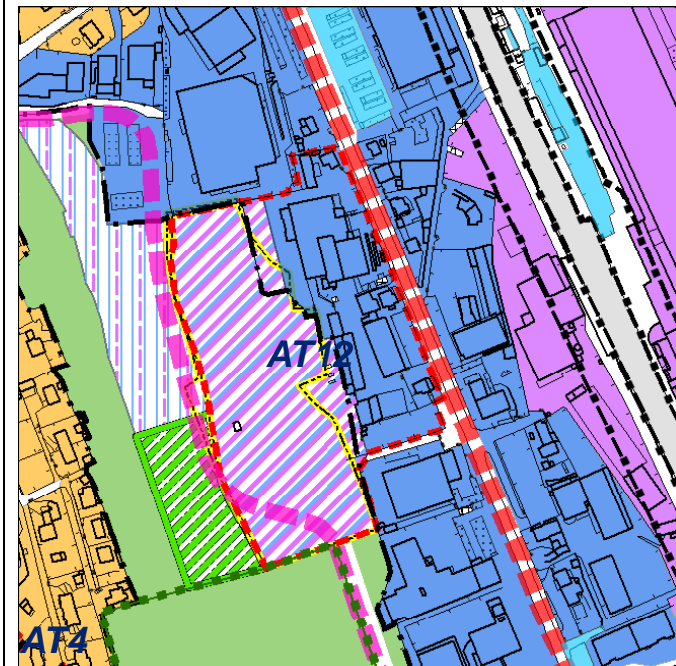
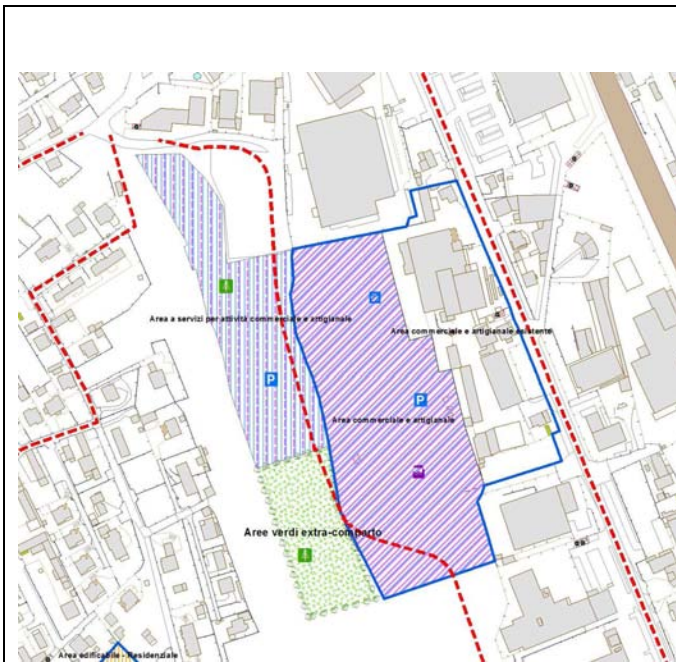


prevista per le destinazioni d'uso di progetto/attività insediate, e cessione aree per ciclopedonale lungo l'asse del Sempione

- cessione all'Amministrazione comunale di parte delle aree edificabili, in ragione del 20% della Superficie territoriale, destinate a nuovi servizi per il comparto o alla delocalizzazione delle strutture produttive del centro urbano

*INTERVENTI EXTRA COMPARTO*

- Partecipazione alla realizzazione collettore fognario lungo il Sempione ed eventuali tratti di collegamento del comparto insediativo alla rete comunale
- Partecipazione in concorso con l'AT 12 alla realizzazione della rotatoria di innesto sul Sempione



**AT.12**

*Superfici aree per servizi interne all'ambito:*

Aree a servizi: 12.935 mq

Aree verdi extra-comparto: 6.350 mq

*Proprietà attuale:*

Proprietà privata

*Modalità di attuazione:*

La realizzazione, dei servizi e delle aree a parcheggi, delle opere infrastrutturali, interne all'ambito è a carico dell'attuazione degli interventi previsti entro il comparto AT 12, secondo il materplan preliminare relativo all'intero ambito e la realizzazione dell'area a parcheggio confinante mediante meccanismi perequativi.

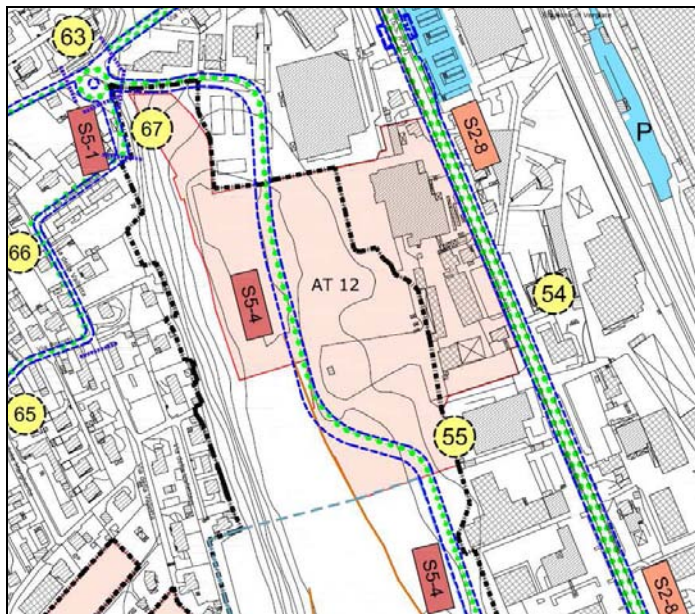
Gli interventi concorrono altresì in quota parte alla realizzazione alle opere di sistemazione viabilistica per l'intersezione a rotatoria con il Sempione e la strada di arroccamento.

Il Piano prevede altresì il concorso all'attuazione degli interventi di mitigazione ambientale previsti per l'area confinante attraverso meccanismi compensativi ed il trasferimento della capacità edificatoria aggiuntiva a quella propria

**PREVISIONE AREA A SERVIZI INERENTI L'ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI D'AMBITO**

- realizzare la porzione di viabilità prevista, di arroccamento per gli insediamenti, in parte ricadente all'interno dell'ambito e in parte all'esterno dello stesso, a partire dal limite nord-ovest del comparto AT 11.2,
- realizzare opportune aree a parcheggio e servizi in relazione alla dotazione parametrica prevista per le destinazioni d'uso di progetto/attività insediate. La dotazione minima di parcheggi da realizzare è quella relativa all'attuazione dell'area confinante con il com.





all'attuazione dell'area confinante con il comparto ad ovest.

- realizzazione degli interventi relative alle misure di sostenibilità previste per le realizzazioni di GSV prioritariamente finalizzati alla riqualificazione delle aree interessate dalla presenza di strutture commerciali nei centri urbani e relative a migliorare l'accessibilità con mobilità dolce alle strutture commerciali;
- partecipazione, in concorso con l'AT 11, alla realizzazione della rotatoria prevista sulla SS 33 del Sempione all'intersezione con la nuova strada di arroccamento;
- realizzare tratto fognario di collegamento alla rete comunale;
- realizzazione degli interventi di mitigazione ambientale ed in particolare qualificazione dell'area a verde boscato esterna al comparto al limite sud-ovest, nonché altri interventi all'interno del comparto e nell'area a parcheggio finalizzati a garantire una migliore sostenibilità ambientale dell'insediamento



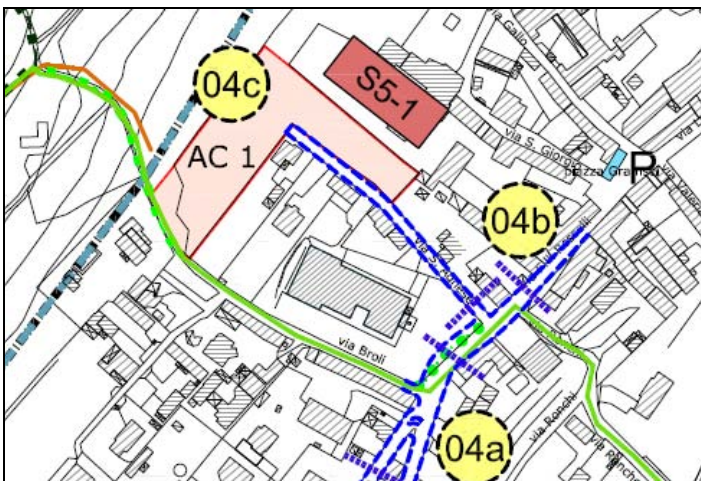
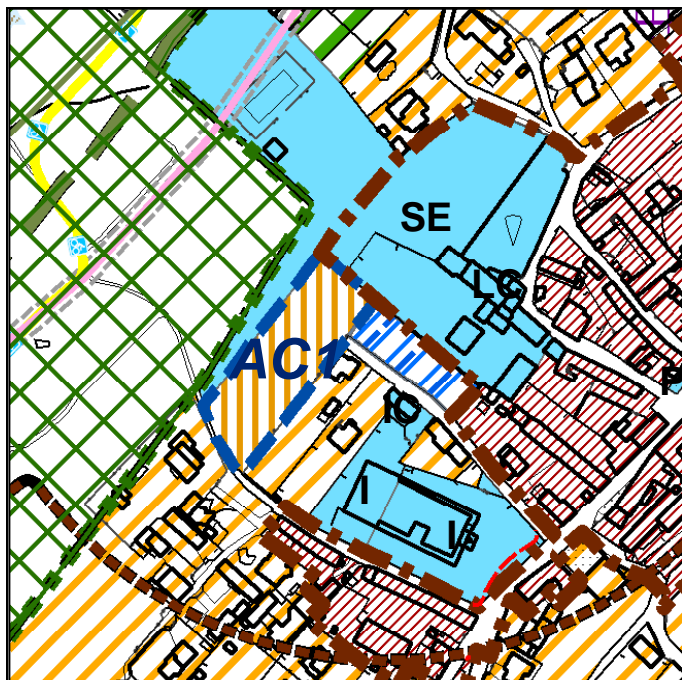


	<p><b>AT.13</b></p> <p><i>Superfici aree per servizi interne all'ambito:</i></p> <p>Aree per servizi, parcheggi e centro attrezzato per la sosta di veicoli e mezzi pesanti, e aree a verde di mitigazione ambientale: complessivamente 3.700 mq</p> <p><i>Proprietà attuale:</i></p> <p>Proprietà privata</p> <p><i>Modalità di attuazione:</i></p> <p>La realizzazione dell'area attrezzata per la sosta dei veicoli pesanti e dei relativi servizi e parcheggi, delle opere infrastrutturali, correlate all'area di sosta ed all'insediamento, nonché le opere a verde di mitigazione ambientale, sono a carico dell'attuazione degli interventi previsti entro il comparto AT 13.</p> <p><b>PREVISIONE AREA A SERVIZI INTERNE AL COMPARTO</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Creazione di un'area attrezzata per la sosta di veicoli e mezzi pesanti quale servizio di interesse collettivo (convenzionata con l'AC)</li><li>• Sistemazione e completamento della viabilità di accesso (compresa la porzione della Via Sesto Calende);</li><li>• Interventi di mitigazione ambientale mediante riqualificazione delle aree boscate nell'intorno del nuovo complesso sia a nord, verso il confine con l'autostrada, sia a sud e sud ovest verso gli insediamenti produttivi esistenti</li></ul>
--	---



### 8.5.2 I SERVIZI DI PROGETTO INTERNI AGLI AMBITI DI COMPLETAMENTO

All'interno degli Ambiti di Completamento, o correlati agli interventi previsti entro tali ambiti, il Piano prevede la realizzazione di attrezzature e servizi connessi alle nuove strutture insediative e finalizzati al fabbisogno indotto dai nuovi insediamenti, nonché a quello pregresso relativo al contesto urbano circostante. All'interno di tali ambiti deve essere reperita la quota minima di parcheggi, definiti dalle norme del piano dei servizi, e in alcuni casi le schede d'intervento, allegate al Piano delle Regole, la cessione e/o la realizzazione di altri servizi o di interventi di mitigazione ambientale su aree a verde interne o contigue.



**AC.1**

*Superfici aree per servizi interne all'ambito:*

Aree a servizi di progetto da reperire all'interno del comparto, non individuate graficamente

Aree per servizi di progetto esterna al comparto Sp 1: 1.080 mq

*Proprietà attuale:*

Proprietà privata

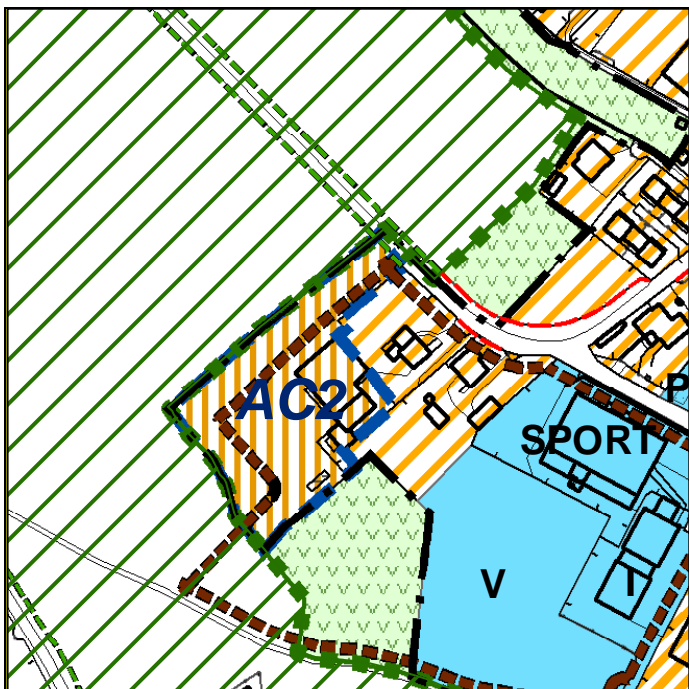
*Modalità di attuazione:*

La realizzazione dei servizi e dei parcheggi in misura stabilita dalle norme di attuazione nonché delle opere infrastrutturali interne all'ambito è posta a carico dell'attuazione degli interventi edificatori nell'ambito AC 1.

In alternativa alla cessione di aree per servizi interne al comparto è prevista la cessione dell'area a parcheggio adiacente Sp 6, con l'acquisizione della capacità edificatoria, qualora lo stesso non sia già stato attuato con trasferimento dei diritti edificatori in altri ambiti (perequazione diffusa).

A carico dell'intervento è prevista la realizzazione del tratto di viabilità di collegamento interna all'ambito tra via Sant'Agnese e via Broli garantendo la connessione con la pista ciclopedonale del Lago di Comabbio

All'area a parcheggio di 1.080 mq, esterna al perimetro dell'ambito, è attribuita una capacità edificatoria, di natura perequativa, pari a 0,30 mc/mq. I diritti volumetrici generati possono essere utilizzati per l'edificazione nell'area di completamento AC 1. In sede di attuazione dell'intervento edificatorio previsto per l'ambito AC 1 deve essere obbligatoriamente utilizzata la capacità edificatoria attribuita all'area a parcheggio esterna al perimetro, che dovrà essere pertanto ceduta all'amministrazione comunale per la realizzazione del parcheggio.

**AC.2***Superfici aree per servizi interne all'ambito:*

Aree a servizi di progetto da reperire all'interno del comparto, non individuate graficamente

Area a parcheggi minima : 9 posti auto

*Proprietà attuale:*

Proprietà privata

*Modalità di attuazione:*

La realizzazione dei servizi e dei parcheggi nella misura minima stabilita dalle norme di attuazione nonché delle opere infrastrutturali interne all'ambito è posta a carico dell'attuazione degli interventi edificatori nell'ambito AC 2.

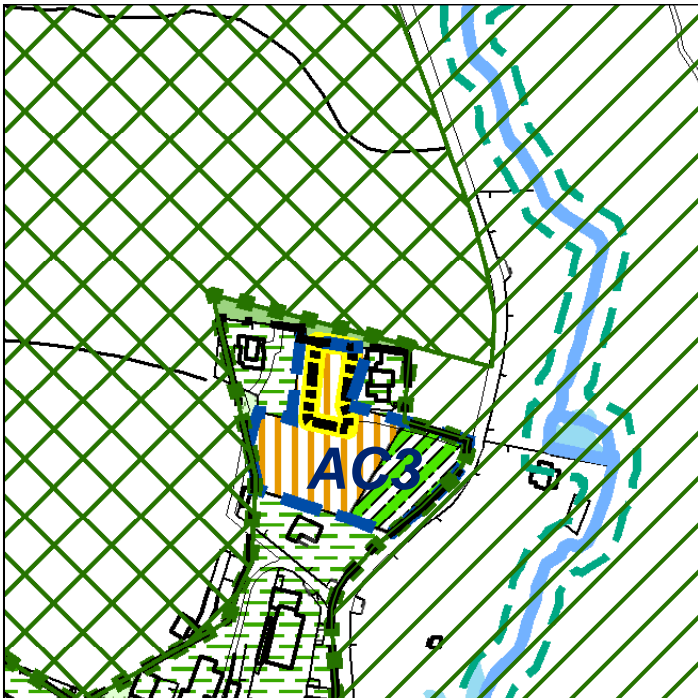
La realizzazione della quota di parcheggi a carico dell'ambito è obbligatoria, mentre potrà essere monetizzata la quota di servizi da reperire per raggiungere la dotazione minima, o in alternativa assolta acquisendo altre aree per servizi facendo ricorso a meccanismi perequativi.

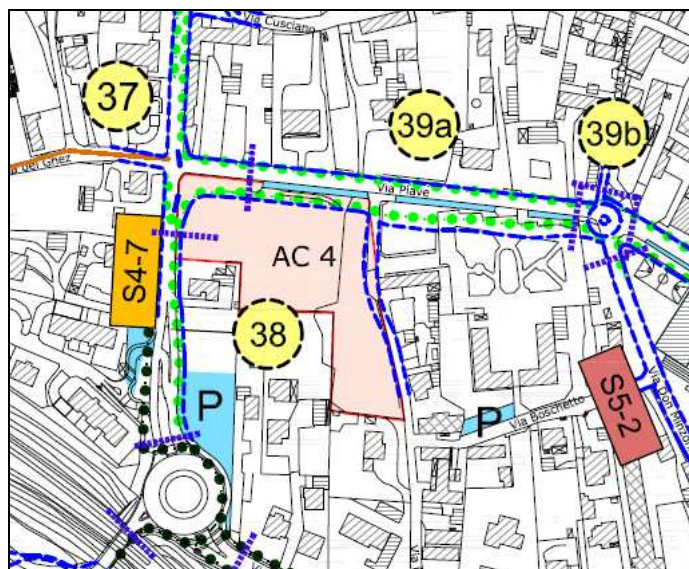
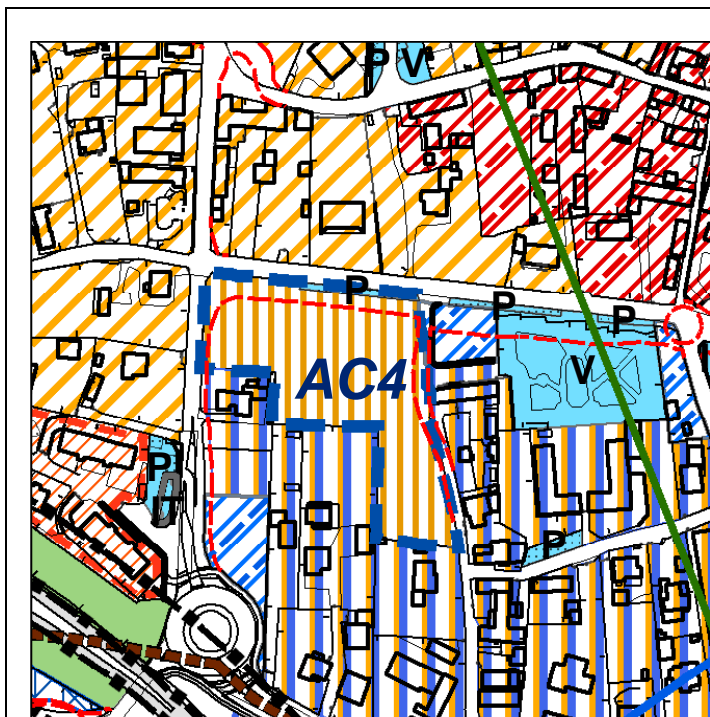
**PRESCRIZIONI SERVIZI E VERDE DI ATTUAZIONE CON L'INTERVENTO**

- Realizzazione di parcheggi lungo la via d'accesso funzionali sia al nuovo insediamento residenziale sia per la fruizione del Palazzetto dello Sport e della scuola di Cimbro.
- Creazione di opportune fasce di mitigazione paesistiche-ambientali verso il lato nord e ovest dell'ambito.





	<b>AC.3</b>
	<i>Superfici aree per servizi interne all'ambito:</i>
	Fascia verde di mitigazione: 1.200 mq
	Area a parcheggi minima : 3 posti auto
	<i>Proprietà attuale:</i>
Proprietà privata	
<i>Modalità di attuazione:</i>	
La realizzazione dei servizi e dei parcheggi, nella misura minima stabilita dalle norme di attuazione nonché della fascia a verde di mitigazione e delle opere infrastrutturali interne all'ambito è posta a carico dell'attuazione degli interventi edificatori nell'ambito AC 3.	
<b>PRESCRIZIONI SERVIZI E VERDE DI ATTUAZIONE CON L'INTERVENTO</b>	
<ul style="list-style-type: none"><li>• L'accessibilità dovrà essere garantita da via Garibaldi;</li><li>• Realizzazione di parcheggi funzionali al nuovo insediamento residenziale e creazione di opportuna fascia di mitigazione paesistico-ambientale verso la Via Garibaldi;</li><li>• Dovrà essere realizzata una fascia a verde, all'interno dell'ambito lungo tutto il confine est, con effetto di mitigazione paesaggistica tra l'insediamento residenziale e la via Garibaldi al fine di garantire adeguate misure di mitigazione ambientale.</li></ul>	



**AC.4**

*Superfici aree per servizi interne all'ambito:*

Aree a servizi di progetto da reperire all'interno del comparto, non individuate graficamente.

Area a parcheggi minima : 11 posti auto

*Proprietà attuale:*

Proprietà privata

*Modalità di attuazione:*

La realizzazione dei servizi e dei parcheggi nella misura minima stabilita dalle norme di attuazione nonché delle opere infrastrutturali interne all'ambito è posta a carico dell'attuazione degli interventi edificatori nell'ambito AC 4.

La realizzazione della quota di parcheggi a carico dell'ambito è obbligatoria, mentre potrà essere monetizzata la quota di servizi da reperire per raggiungere la dotazione minima, o in alternativa assoluta acquisendo altre aree per servizi facendo ricorso a meccanismi perequativi

**PREVISIONE AREA A SERVIZI INTERNE AL COMPARTO**

- Realizzazione di parcheggi lungo la via d'accesso funzionali sia al nuovo insediamento residenziale sia per la fruizione del mercato settimanale di Via Piave;
- L'intervento concorre inoltre alla realizzazione della riqualificazione dell'intersezione tra Via Piave e Via Corgeno (SP 18), per la quota relativa alla capacità edificatoria aggiuntiva determinata dall'indice It derivato
- Dovranno essere cedute le aree destinate all'allargamento viario ed alla realizzazione dell'innesto comprese entro il perimetro del comparto

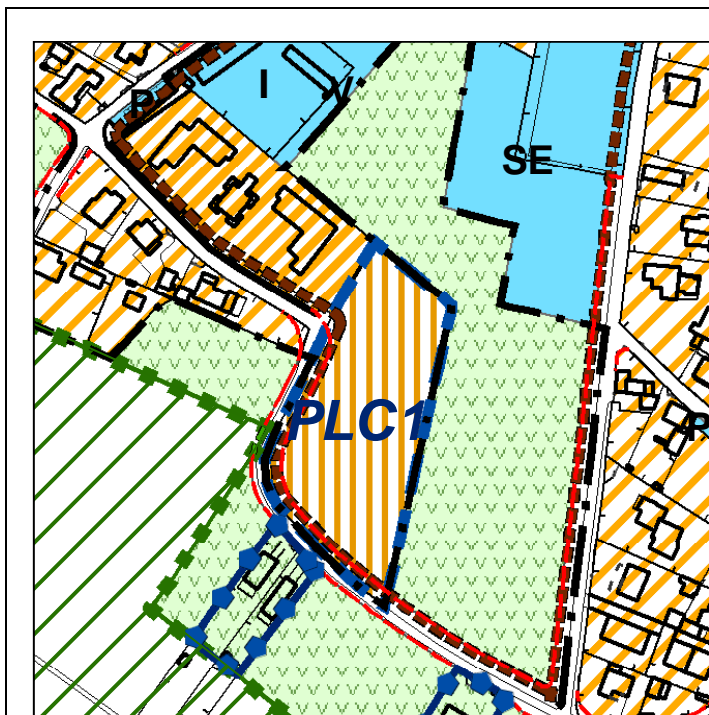


	<b>AC.5</b>
	<i>Superfici aree per servizi interne all'ambito:</i> Aree a servizi di progetto da reperire all'interno del comparto, non individuate graficamente. Area a parcheggi minima : 9 posti auto
	<i>Proprietà attuale:</i> Proprietà privata
	<i>Modalità di attuazione:</i> La realizzazione dei servizi e dei parcheggi nella misura minima stabilita dalle norme di attuazione nonché delle opere infrastrutturali interne all'ambito è posta a carico dell'attuazione degli interventi edificatori nell'ambito AC 5.  La realizzazione della quota di parcheggi a carico dell'ambito è obbligatoria, mentre potrà essere monetizzata la quota di servizi da reperire per raggiungere la dotazione minima, o in alternativa assolta acquisendo altre aree per servizi facendo ricorso a meccanismi perequativi.
<b>PRESCRIZIONI SERVIZI E VERDE DI ATTUAZIONE CON L'INTERVENTO</b> <ul style="list-style-type: none"><li>• L'accesso dovrà avvenire da via dei Quadri, e in corrispondenza dell'accesso dovranno essere realizzati i parcheggi a servizio dell'insediamento.</li><li>• Realizzazione di una fascia a verde alberato al confine Nord del comparto al fine di garantire adeguate misure di mitigazione ambientale.</li></ul>	



	<p><b>AC.6</b></p> <p><i>Superfici aree per servizi interne all'ambito:</i></p> <p>Aree a verde di compensazione:</p> <p>Vp 1a : 12.880 mq</p> <p>Vp 1b : 3.810 mq</p> <p><i>Proprietà attuale:</i></p> <p>Proprietà privata</p> <p><i>Modalità di attuazione:</i></p> <p>La realizzazione dei servizi e dei parcheggi nella misura minima stabilita dalle norme di attuazione nonché delle opere infrastrutturali interne all'ambito è posta a carico dell'attuazione degli interventi edificatori nell'ambito AC 6.</p> <p>L'intervento concorre altresì alle opere di mitigazione ambientale attraverso l'attuazione delle aree VP 1 e VP 2, compensato da meccanismi di trasferimento della capacità edificatoria.</p>
	<p><b>PRESCRIZIONI SERVIZI E VERDE DI ATTUAZIONE CON L'INTERVENTO</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• L'area dovrà avere accesso da via dei Prati, per la quale, si dovrà prevedere la riqualificazione della stessa Via dei Prati, secondo le prescrizioni della schede di comparto</li><li>• Partecipazione per l'adeguamento dell'intersezione tra via Puccini (SP 17) / via dei Prati, da attuarsi mediante formazione di rotatoria, la quale potrà essere estesa anche al recapito della limitrofa via Somma Lombardo;</li><li>• Cessione delle aree poste a nord del comparto, in corrispondenza dell'intersezione con via della Torretta, funzionali a garantire la possibilità di realizzare l'adeguamento dell'intersezione mediante rotatoria.</li><li>• Dovranno essere previste opportune sistemazione a verde al fine tutelare l'area prevedendo la creazione di una connessione ecologica tra il bosco a nord-est dell'ambito e la parte prativa a sud-ovest (VP1a) oltre che la formazione della prevista fascia a verde di mitigazione (VP1b).</li></ul>





**PLC 1**

*Superfici aree per servizi interne all'ambito:*

Aree a servizi di progetto da reperire all'interno del comparto, non individuate graficamente

*Proprietà attuale:*

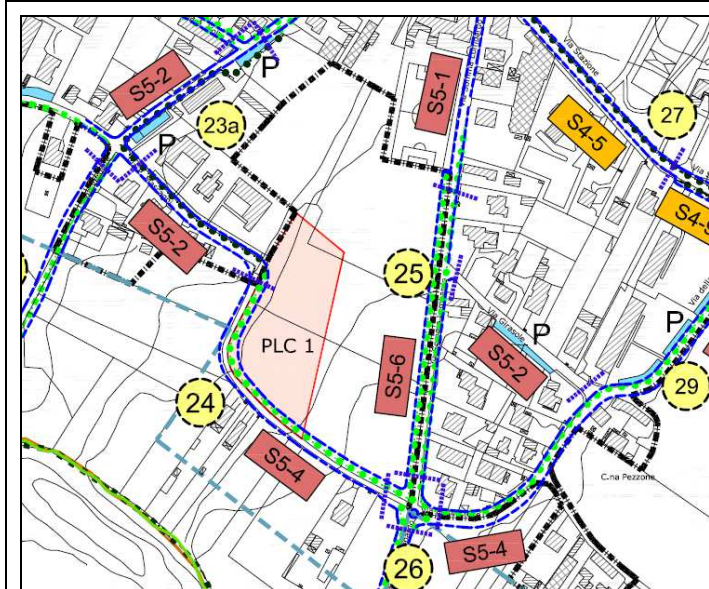
Proprietà privata

*Modalità di attuazione:*

La realizzazione dei servizi e dei parcheggi in misura stabilita dalle norme di attuazione nonché delle opere infrastrutturali interne all'ambito è posta a carico dell'attuazione degli interventi edificatori nell'ambito PLC 1, qualora non sia stata già assolta in sede di approvazione del piano attuativo.

**PRESCRIZIONI SERVIZI E VERDE DI ATTUAZIONE CON L'INTERVENTO**

- L'area dovrà avere accesso da via Mascagni, per la quale, si dovrà prevedere la riqualificazione della stessa Via Mascagni, che dovrà avere caratteristiche di sede stradale di 5° livello con schema sezionele S5-4 fino all'intersezione con la via Somma Lombardo (come da schema riportato a fianco).





## 8.6 QUANTIFICAZIONI DEL PROGETTO DEL PIANO DEI SERVIZI

### 8.6.1. LA DOTAZIONE DI SERVIZI PER LA RESIDENZA

Il bilancio relativo alla dotazione di servizi reperiti all'interno degli ambiti di trasformazione e di completamento, rispetto al fabbisogno determinato dalla capacità insediativa indotta, per i nuovi insediamenti residenziali è riassunto nelle seguenti tabelle.

CAPACITA' EDIFICATORIA AMBITI DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALE - ATR						SUPERFICIE SERVIZI			VERDE DI MITIGAZIONE
AMBITO	DESTINAZIONE	SUPERFICIE (mq)	Volume (mc)	mc/ab	ab.	Prescritta Tavole - Schede	Dotazione Parametrica	Posti auto da reperire	
AT1	EDIFICABILE	15,560.00							8,800.00
AT1	AREA A VERDE	8,800.00							
	TOTALE	24,360.00	8,864.00	150	59		1,063.68	20	
AT2	EDIFICABILE	7,230.00							
AT2	AREA A SERVIZI	2,570.00				2,570.00			
	TOTALE	9,800.00	3,663.00	150	24			8	
extra AS2	AREA A VERDE	3,050.00	915.00			3,050.00			
AT3	EDIFICABILE	8,530.00							
	TOTALE	8,530.00	3,412.00	150	23		409.44	8	
AT4	EDIFICABILE	12,370.00							4,920.00
AT4	AREA A VERDE	4,920.00							
	TOTALE	17,290.00	6,424.00	150	43		770.88	14	
AT5	EDIFICABILE RES	9,440.00							
	TOTALE	9,440.00	4,720.00	150	31			10	
extra AS1	AREA SERVIZI	1,815.00	907.50			1,815.00			
AT6.1	EDIFICABILE	4,485.00							
AT6.2	EDIFICABILE	1,600.00							
	TOTALE	6,085.00	2,434.00	150	16		292.08	20	
	TOTALE VOLUME EDIFICABILE		29,517.00		197	7,435.00	2,536.08	80	
	TOTALE FABBISOGNO AREE PER SERVIZI (Abitanti x 18 mq.)				3,542.04				
	TOTALE AREA A VERDE MITIGAZIONE								13,720.00
	TOTALE SUPERFICI A SERVIZI REPERITE ENTRO GLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE							9,971.08	

CAPACITA' EDIFICATORIA AMBITI DI COMPLETAMENTO RESIDENZIALE - AC						SUPERFICIE SERVIZI			VERDE DI MITIGAZIONE
AMBITO	DESTINAZIONE	SUPERFICIE (mq)	Volume (mc)	mc/ab	ab.	Prescritta Tavole - Schede	Dotazione Parametrica	Minima da reperire	
AC1	EDIFICABILE	3,000.00							
Sp 6	AREA PARCHEGGIO	1,080.00				1,080.00			
	TOTALE	4,080.00	1,524.00	150	10		182.88	3	
AC2	EDIFICABILE	6,420.00							
	TOTALE	6,420.00	4,173.00	150	28		500.76	9	
AC3	EDIFICABILE	3,925.00							
	TOTALE	3,925.00	1,177.50	150	8		141.30	3	
AC4	EDIFICABILE	6,960.00							
AC4	RIQUALIFICAZIONE VIA PIAVE	6,960.00							
	TOTALE	6,960.00	4,872.00	150	32		584.64	11	
AC5	EDIFICABILE	4,260.00							
	TOTALE	4,260.00	4,260.00	150	28		511.20	9	
	TOTALE VOLUME EDIFICABILE		16,006.50		107	1,080.00	1,737.90	36	
	TOTALE FABBISOGNO AREE PER SERVIZI (Abitanti x 18 mq.)				1,920.78				
	TOTALE AREA A VERDE MITIGAZIONE								
	TOTALE SUPERFICI A SERVIZI REPERITE ENTRO GLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE							2,817.90	

A fronte di a previsione insediativa di 305 abitanti, per i nuovi insediamenti residenziali entro gli ambiti di trasformazione e di completamento, cui si devono sommare i 43 del piano di lottizzazione riconfermato dal PGT, il fabbisogno complessivo di aree per servizi indotto da tali nuovi insediamenti è pari ad una superficie di **6.243 mq.**

Le aree per nuovi servizi che dovranno essere reperite sulla scorta delle indicazioni di PGT, quale somma tra aree individuate cartograficamente o specificamente indicate nelle schede degli ambiti e dotazione minima da reperire in base ai parametri di piano, ammontano complessivamente a **12.790 mq.** di superficie.



Negli ambiti di trasformazione a destinazione residenziale è inoltre prevista la realizzazione di aree a verde di mitigazione ambientale e paesaggistica per complessivi **13.720 mq.** di superficie interessata.

Per determinare l'effettiva dotazione di servizi per la popolazione residente e insediabile bisogna inoltre considerare la previsione dei servizi connessi all'ambito AT 8 destinato alla realizzazione di un nuovo centro sportivo, nel cui comparto verrà realizzata la nuova area destinata a ospitare il Minigolf, per una superficie non inferiore a 5.000 mq., oltre alle strutture sportive che verranno realizzate nel nuovo complesso e potranno essere convenzionate quali servizi ed attrezzature sportive per gli abitanti di Vergiate.

Oltre alla dotazione di servizi previsti entro gli ambiti di trasformazione e completamento residenziale, o correlati alla loro attuazione mediante meccanismi perequativi, si devono considerare le aree per nuovi servizi che il PGT prevede indipendenti da ambiti attuativi che vengono riassunti nella seguente tabella, destinati alla residenza e non conteggiati nei servizi a carico degli ambiti AT e AC:

AREE A SERVIZI DI PROGETTO				
Ambito	Frazione	Localizzazione	Destinazione	Superficie mq
Sp 1	Corgeno	Via S.Agnese	Area a parcheggi	1,080.00
Sp 2	Vergiate	Via Don G. Minzoni	Area a parcheggi	510.00
Sp 3	Vergiate	Via G. Giuseppe	Area a parcheggi	150.00
Sp 4	Vergiate	Via Piave	Area a parcheggi	750.00
<b>TOTALE mq</b>				<b>2,490.00</b>



Richiamando la tabella riportata nei capitoli precedenti rispetto alla popolazione attualmente insediata pari a 8.928 unità (dato riferito al 1 Gennaio 2013), si calcola una dotazione pari a 38,41 mq / abitante.

	Superficie (mq)	Dotazione attuale (mq/abitante)
Istruzione	29.525	3,31
Servizi e attrezzature di interesse collettivo	108.226	12,12
Aree a verde pubblico, per lo svago e per lo sport	134.603	15,08
Aree a parcheggio pubblico	38.431	4,30
<b>Totale</b>	<b>310.785</b>	<b>34,81</b> <b>&gt;&gt; 18 mq/abitante</b>

Considerando che il dimensionamento del Piano prevede un incremento teorico di 361 abitanti come indicato alle pagine precedenti, il dimensionamento previsto dovrà essere confrontato con la popolazione totalmente prevista pari a 9.289 unità, come riportato di seguito:

	Superficie nuovi servizi di Piano (mq)	Superficie totale servizi di Piano (mq)	Dotazione progetto: 8.928 ab. residenti + 316 di nuovo insediamento (mq/abitante)
Istruzione	0	29.525	3,17
Servizi e attrezzature di interesse collettivo	1.815	110.041	11,85
Aree a verde pubblico, per lo svago e per lo sport (*)	8.050	142.653	15,35
Aree a parcheggio pubblico	10.413	48.844	5,26
<b>Totale</b>	<b>20.278</b>	<b>331.063</b>	<b>35,64</b> <b>&gt;&gt; 18 mq/abitante</b>

A questa dotazione bisogna aggiungere il verde di valenza naturale in ambito urbano, correlato all'attuazione dei nuovi insediamenti per complessivi **13.720 mq.** di superficie interessata, con un'incidenza procapite pari a 1,48 mq./ab.





8.6.1. LA DOTAZIONE DI SERVIZI PREVISTE PER I NUOVI INSEDIAMENTI DESTINATI ALLE ATTIVITA' ECONOMICHE

Il bilancio relativo alla dotazione di servizi reperiti all'interno degli ambiti di trasformazione e di completamento, rispetto al fabbisogno determinato dalla capacità insediativa indotta, per i nuovi insediamenti destinati ad ospitare attività produttive, terziarie e commerciali è riassunto nelle seguenti tabelle.

CAPACITA' EDIFICATORIA AMBITI A DESTINAZIONE PRODUTTIVA - ATP e ACP				SUPERFICIE SERVIZI			VERDE DI MITIGAZIONE
AMBITO	DESTINAZIONE	SUPERFICIE (mq)	Slp (mq)	Prescritta Tavole - Schede	Dotazione Parametrica	Posti auto da reperire	
AT 9	EDIFICABILE	9,550.00					
	AREA A SERVIZI E VERDE	4,090.00					
	TOTALE	13,640.00	5,456.00	4,090.00		27	
AT 10	EDIFICABILE	55,000.00					
	TOTALE	55,000.00	27,500.00		2,750.00	138	
extra Sp 5	AREA SERVIZI	1,980.00	198.00				
AC 6	EDIFICABILE	11,670.00					
	TOTALE	11,670.00	6,418.50		641.85	32	
VP1 - VP2	VERDE MITIGAZIONE EXTRA COMPARTO	16,690.00	1,669.00				16,690.00
	TOTALE Slp EDIFICABILE		32,956.00	4,090.00	3,391.85	197	
	TOTALE FABBISOGNO AREE PER SERVIZI (10% Slp)		3,295.60				
TOTALE AREA A VERDE MITIGAZIONE							16,690.00
TOTALE SUPERFICI A SERVIZI REPERITE ENTRO GLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE						7,481.85	

CAPACITA' EDIFICATORIA AMBITI DI TRASFORMAZIONE PRODUTTIVO - ATP				SUPERFICIE SERVIZI			VERDE DI MITIGAZIONE
AMBITO	DESTINAZIONE	SUPERFICIE (mq)	Slp (mq)	Prescritta Tavole - Schede	Dotazione Parametrica	Posti auto da reperire	
AT11 (1+2)	EDIFICABILE	19,725.00					
	AREA A SERVIZI E VERDE	2,715.00					
	TOTALE	22,440.00	11,220.00	2,715.00	11,220.00	224	
AT12	EDIFICABILE	25,240.00	12,620.00				
AT12 extra	AREA A SERVIZI EXTRA COMPARTO	12,395.00	1,239.50				
	VERDE DI MITIGAZIONE EXTRA COMPARTO	6,350.00	635.00				
	TOTALE	37,635.00	18,817.50	12,395.00	18,817.50	376	6,350.00
	TOTALE Slp EDIFICABILE		30,037.50	15,110.00	30,037.50	224	
	TOTALE FABBISOGNO AREE PER SERVIZI (100% Slp)		30,037.50				
TOTALE AREA A VERDE MITIGAZIONE							6,350.00
TOTALE SUPERFICI A SERVIZI REPERITE ENTRO GLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE						21,460.00	

Come è possibile immaginare il dato riportato in tabella, sia in termini di fabbisogno che di dotazione prevista in relazione alle funzioni insediate, è da considerare indicativo di una stima previsionale, in quanto l'effettiva dotazione di servizi da reperire per i nuovi insediamenti dovrà essere determinata con certezza in sede di definizione degli strumenti urbanistici attuativi, in quanto solo allora sarà possibile parametrare la dotazione di servizi da reperire in relazione alle effettive destinazioni e funzioni che verranno insediate.



## 8.8. IL BILANCIO ECONOMICO DI PIANO

Il Piano prevede che la realizzazione dei servizi previsti e come sopra descritti venga effettuato dai privati interessati alla realizzazione delle opere ammesse all'interno degli Ambiti di Trasformazione previsti dal Piano, nonché a cura dei Piani Attuativi e dei Piani Integrati di Intervento negli ambiti di completamento.

Nell'elenco riportato ai precedenti paragrafi sono indicati puntualmente gli operatori privati/gli interventi di Piano coinvolti nella realizzazione di ogni servizio in programma.

In particolare, le aree interessate dai servizi di nuova costituzione, ove non già disponibili al comune, perverranno all'Amministrazione Comunale attraverso meccanismi di:

1. Cessione gratuita delle aree per i servizi direttamente correlati ai nuovi insediamenti assoggettati a P.A.
2. Cessione gratuita diretta delle aree in sede di attuazione dei comparti di trasformazione insediativa in cui l'edificazione avviene mediante meccanismo di perequazione.
3. Cessione o attrezzatura gratuita di aree esterne ai comparti assoggettati a pianificazione attuativa ove previsto dalle corrispondenti norme di attuazione.

Le aree destinate alla realizzazione dei nuovi servizi inserite all'interno dei P.A. non comportano l'intervento diretto dell'Amministrazione, in quanto anche la corrispondente attuazione è subordinata nonché coordinata alla realizzazione del comparto insediativo.

Per quanto riguarda le aree interessate dai meccanismi di perequazione, dato l'interesse strategico che alcuni servizi riservano, l'Amministrazione Comunale potrà procedere all'acquisizione delle aree e alla realizzazione dei servizi anticipatamente rispetto all'attuazione delle previsioni insediative definite dal Piano per tali comparti.

Solo in tali ipotesi la cessione o l'attrezzatura delle aree non avverrà in forma gratuita; in tali casi la spesa che l'Amministrazione Comunale si troverà a sostenere sarà successivamente coperta per effetto della vendita dei servizi inseriti nel piano delle alienazioni, nonché per effetto della cessione delle volumetrie assegnate a tali aree dal Piano.