

# Parte Quarta



## Quadro valutativo

## 4.1 Interventi strategici

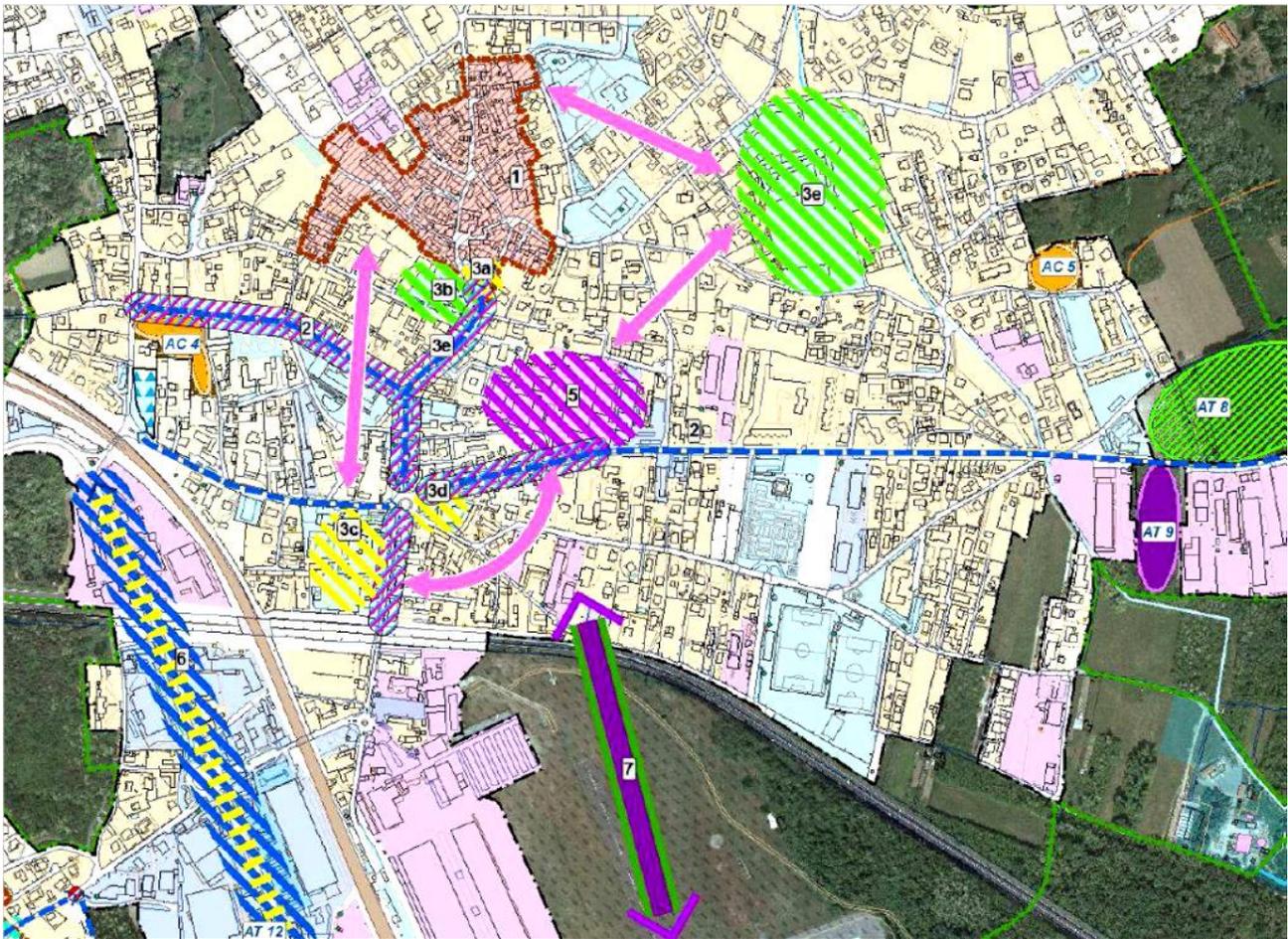
La struttura insediativa di Vergiate si articola nei nuclei urbani originari, che hanno mantenuto una propria autonomia insediativa, anche se limitata sotto il profilo funzionale dei servizi, e proprie identità in rapporto al contesto in cui risultano inseriti ed alla matrice originaria dei nuclei.

Il PGT persegue una qualificazione dei diversi nuclei urbani con interventi volti a qualificare il tessuto insediativo, sia sotto il profilo dei servizi e dei luoghi di aggregazione funzionali alla vita delle comunità, sia rispetto alle potenzialità insediate specifiche rispetto al contesto ed alla vocazione: residenziale, turistica, produttiva-commerciale.

Per la realizzazione di questi interventi il piano fa ricorso agli strumenti di perequazione che consentono di mettere in relazione il completamento insediativo con la realizzazione dei servizi e delle infrastrutture, operando secondo principi di equità tra i diversi soggetti interessati alle trasformazioni urbane.

Nelle aree prossime ai nuclei centrali del tessuto insediativo, ed in particolare ai centri di antica formazione, di Vergiate, Cimbro e Corgeno, il piano individua alcuni interventi strategici che consentono di realizzare spazi urbani adeguatamente attrezzati, in termini di servizi e di attività economiche, in grado di migliorare la vivibilità del centro.

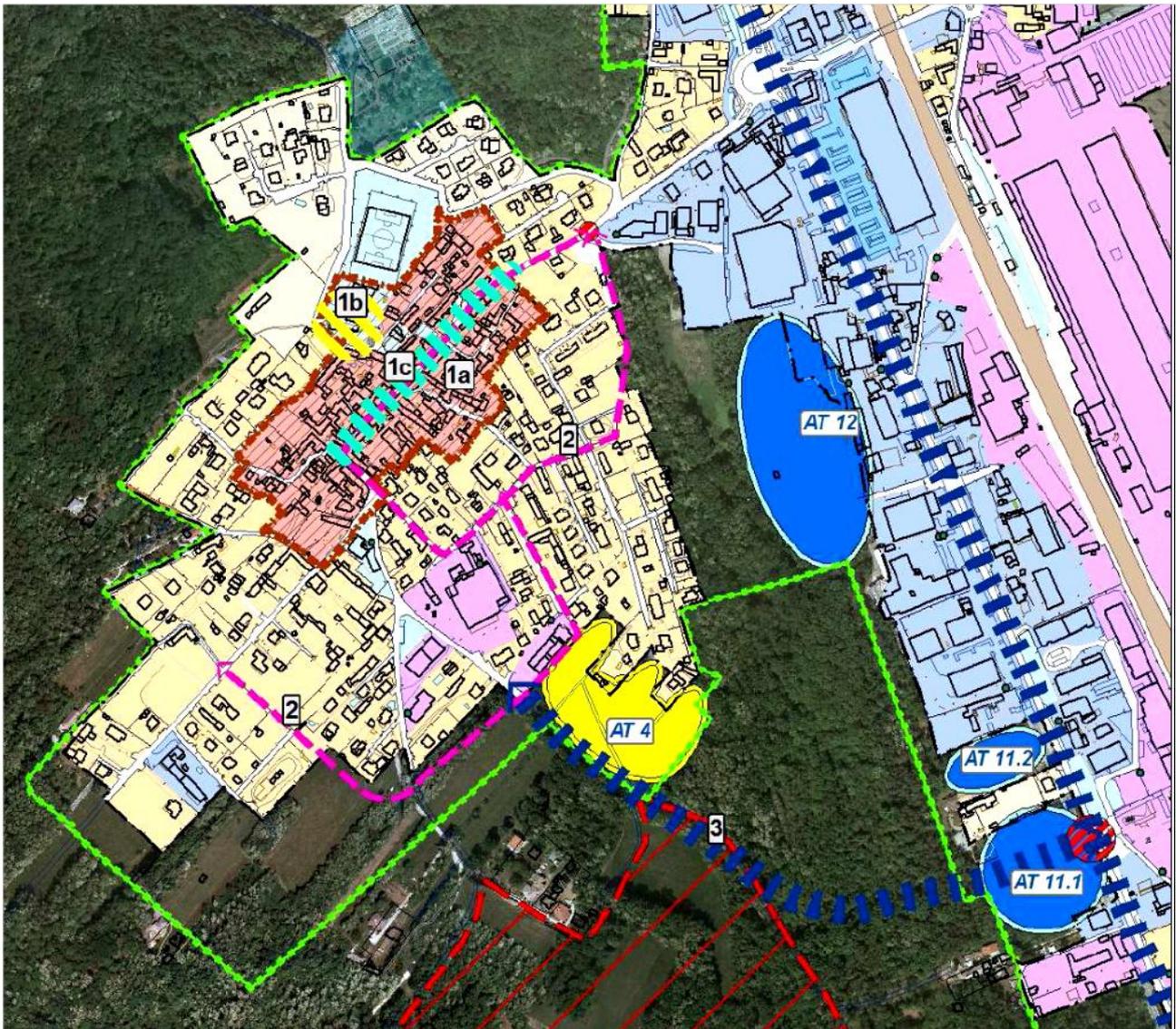
## Frazione di Vergiate



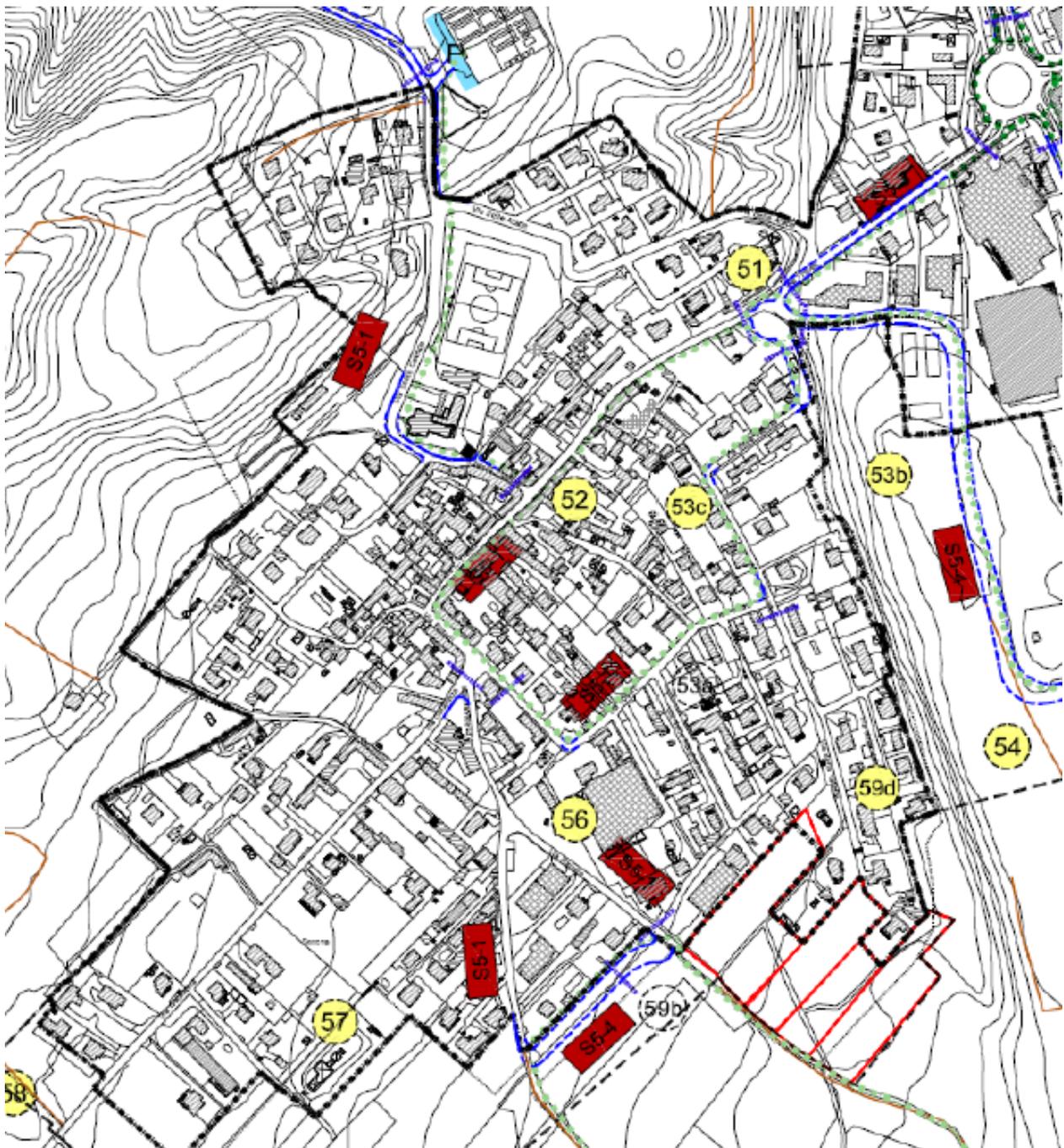
1. Recupero e riqualificazione del Centro storico e servizi correlati
2. Riqualificazione viabilità e aree di socializzazione in ambito urbano
3. Sviluppo e riorganizzazione dei servizi in ambito urbano
  - 3a) Municipio
  - 3b) Area Via Cusciano: Piazza e attrezzature impianto Minigolf
  - 3c) Valorizzazione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



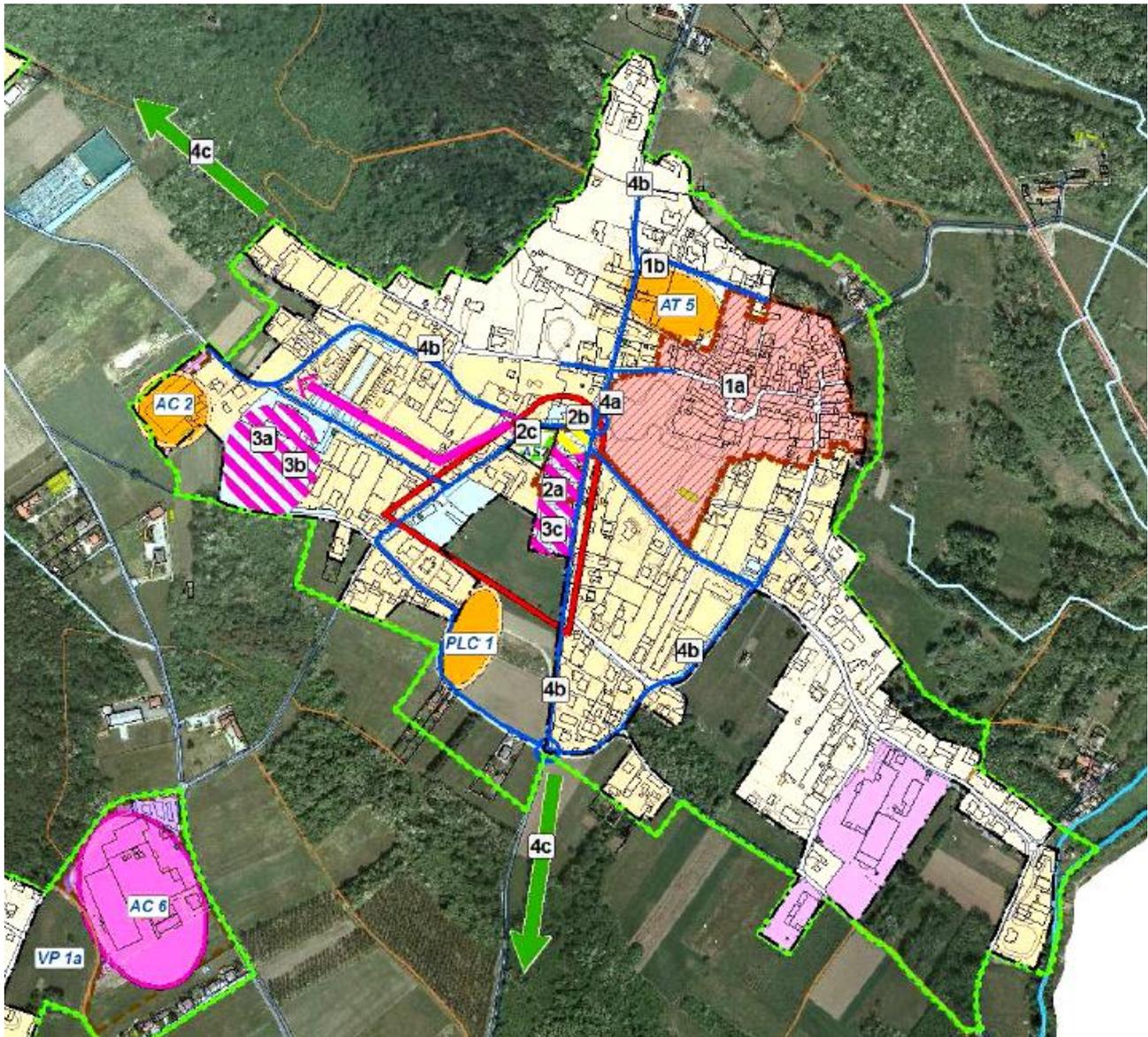
## Frazione di Sesona



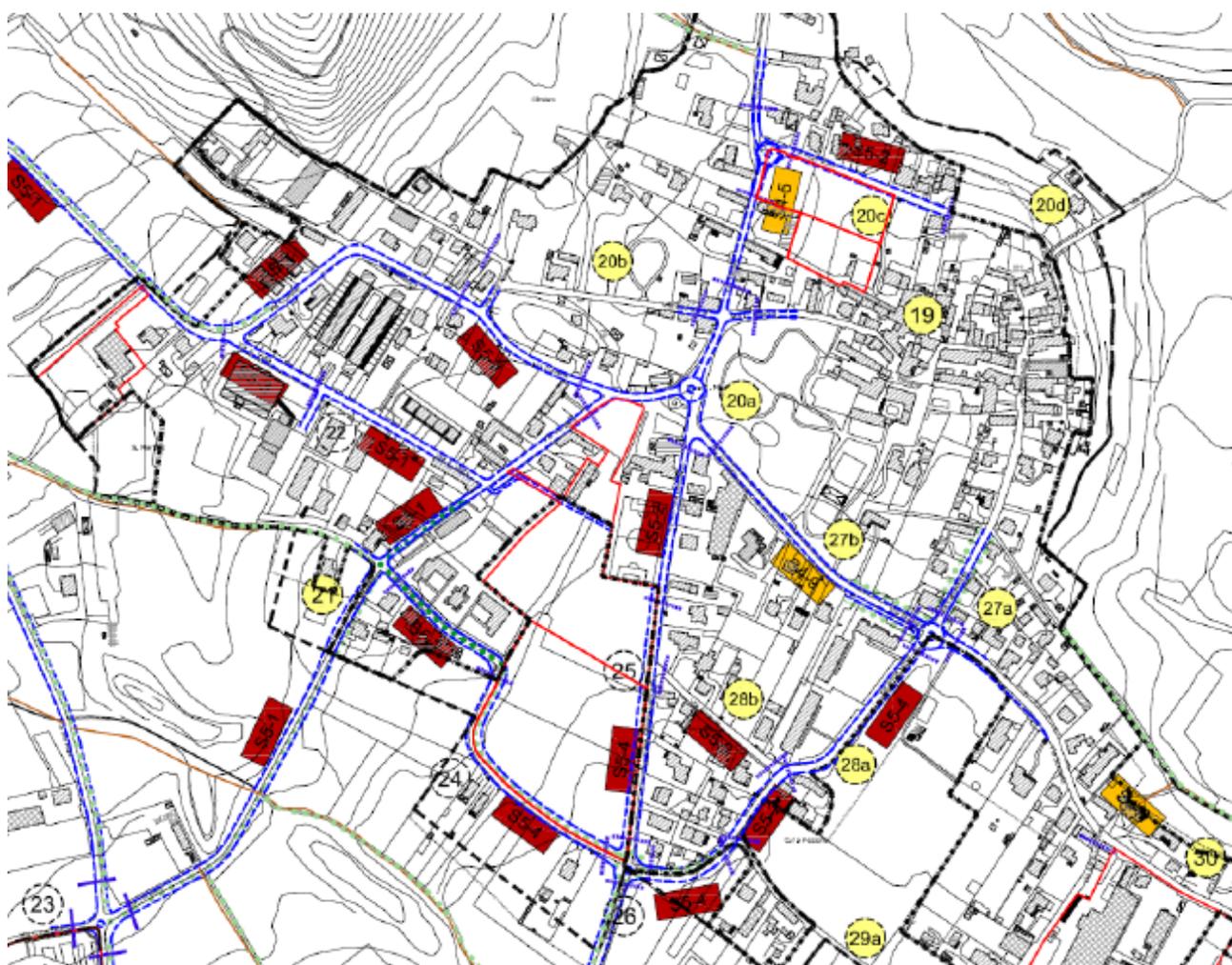
1. Riqualificazione Centro storico e servizi correlati
  - 1a) Valorizzazione Centro storico
  - 1b) Valorizzazione Chiesa di S.Eusebio
  - 1c) Recupero funzionale asse viario di Via Treves
2. Ridisegno circolazione in ambito urbano
3. Riorganizzazione viaria in ambito urbano – Previsioni a lungo termine: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



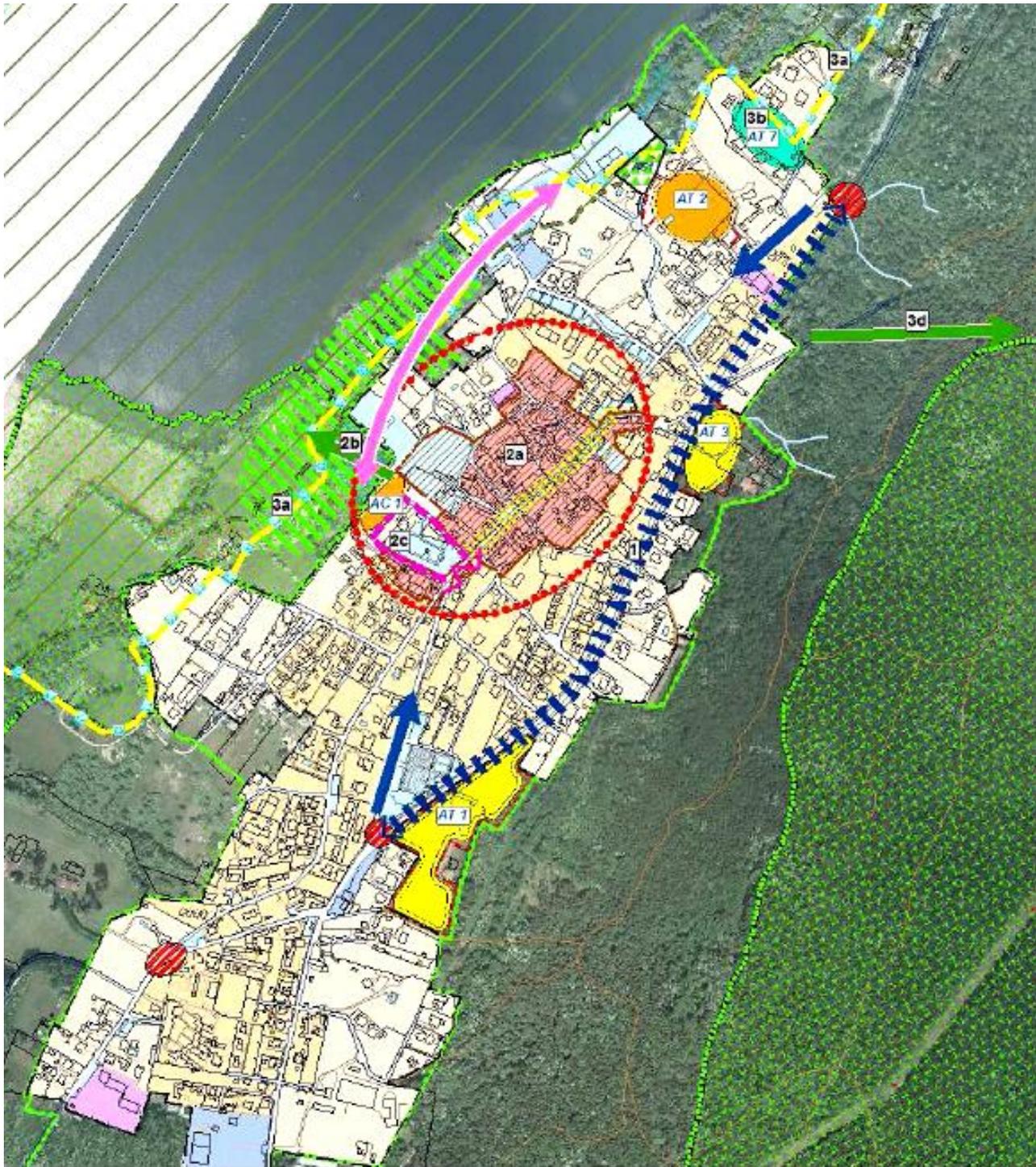
## Frazione di Cimbro



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



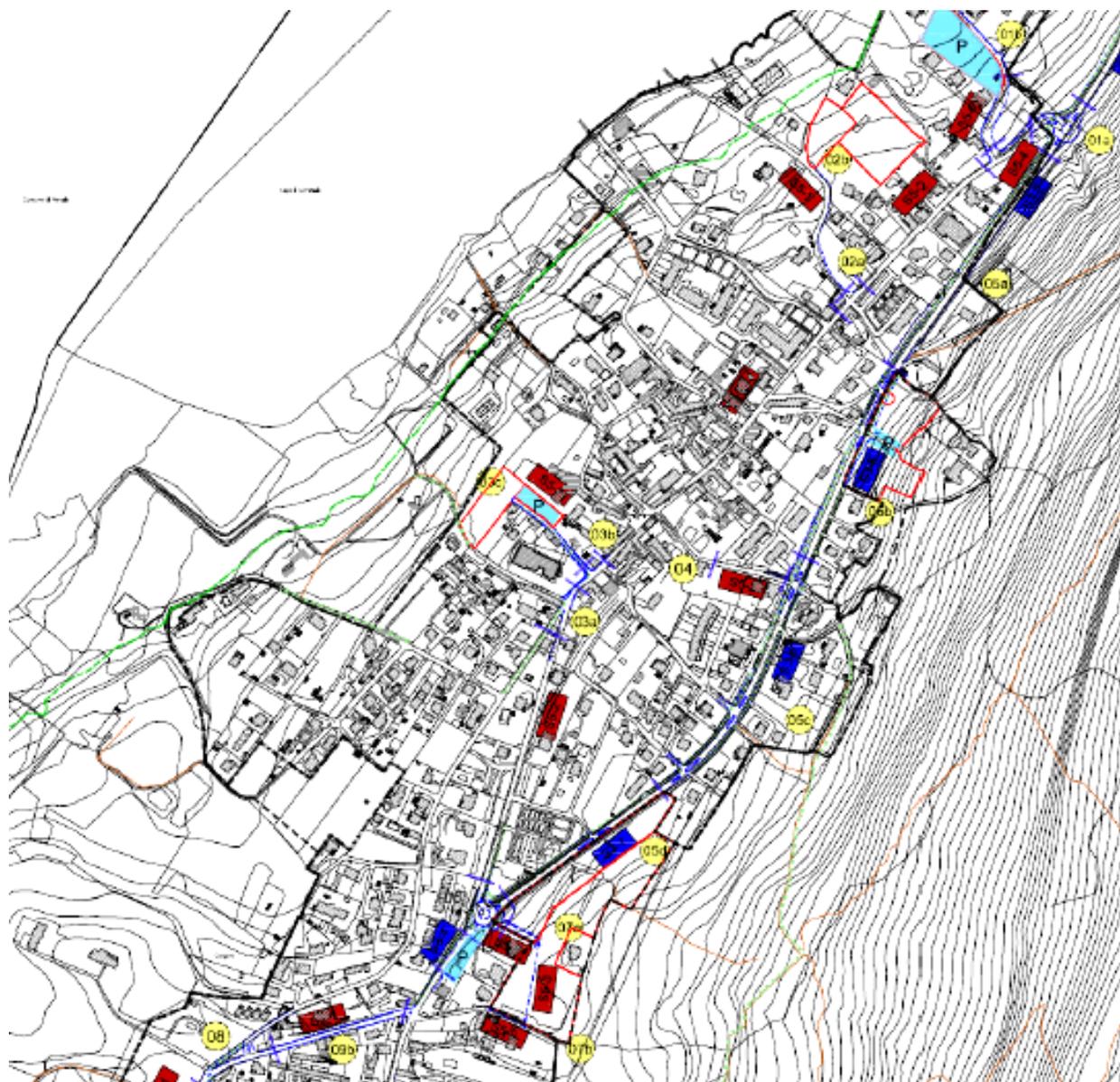
## Frazione di Corgeno



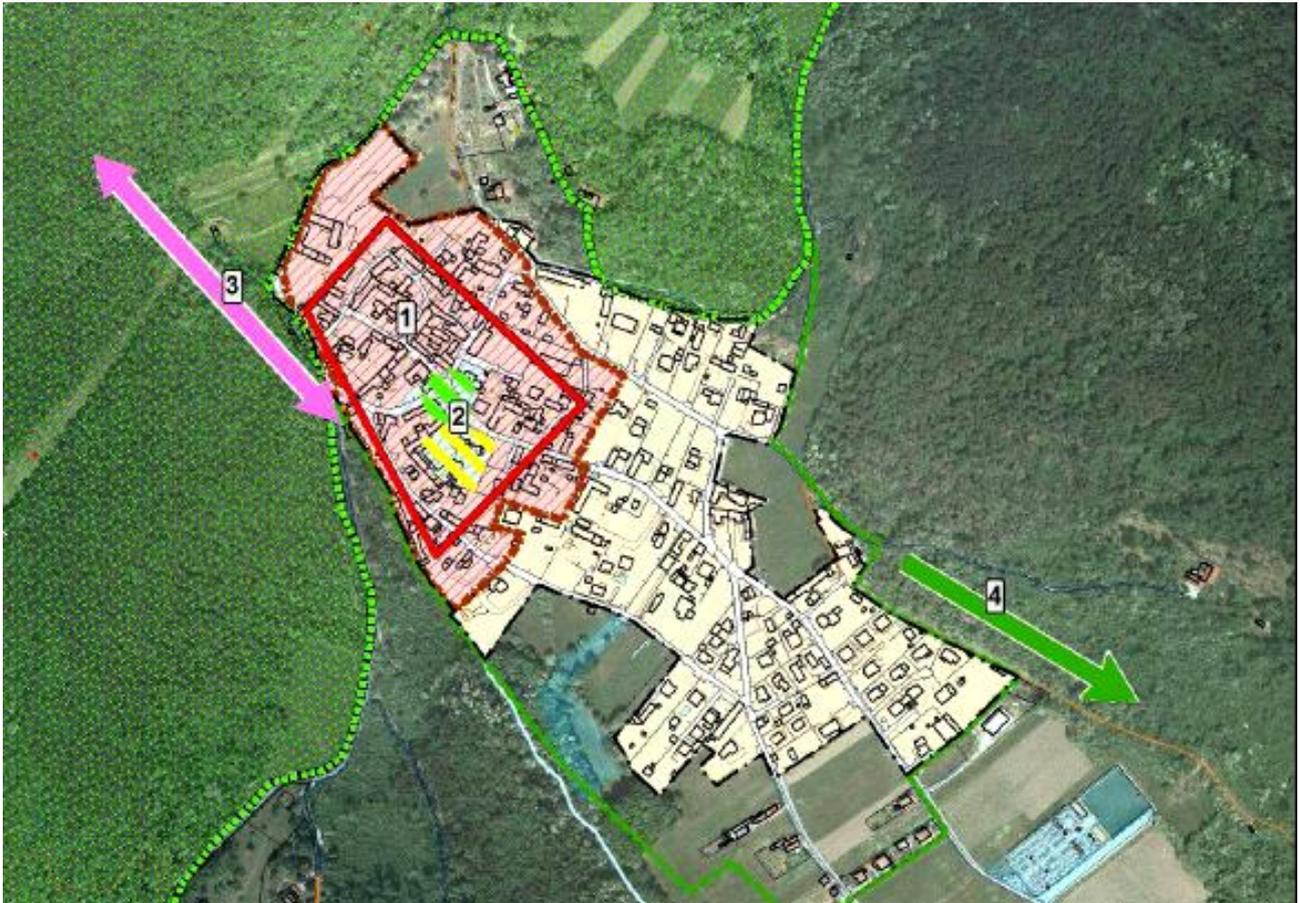
1. Riqualificazione asse viario S.P. n°18 Bardello - Vergiate "dell'Isolino Virginia" e riqualificazione nodi di accesso
2. Creazione di una centralità urbana:
  - 2a) Valorizzazione Centro storico e riqualificazione asse Via Leopardi
  - 2b) Miglioramento connessione aree servizi e fruizione Lago di 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



## Frazione di Cuirone



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

## 4.2 Dimensionamento di Piano

Il Documento di Piano prevede interventi così suddivisi:

- Ambiti di trasformazione residenziale:		
Aree edificabili	59.215,00 mq	
Aree a verde di mitigazione- Servizi di progetto	16.290,00 mq	
- Ambiti di trasformazione produttivi:		
Aree edificabili	64.550,00 mq	
Aree a verde di mitigazione- Servizi di progetto	4.090,00 mq	
- Ambiti di trasformazione commerciali:		
Aree edificabili	44.965,00 mq	
Aree a verde di mitigazione- Servizi di progetto	22.000,00 mq	
- Ambiti di trasformazione turistico-ricettivo:		
Aree edificabili	4.770,00 mq	
- Interventi di completamento residenziali	31.965,00 mq	
- Interventi di completamento produttivi	11.670,00 mq	
- Aree di perequazione da mantenere a verde	21.555,00 mq	
- Area attrezzata camper (AT7)	4.845,00 mq	
- Polo sportivo integrato con strutture ricettive e commerciali	39.660,00 mq	
1a) Residenza		
Ambiti di trasformazione a destinazione residenziale comprese le aree per nuove infrastrutture, servizi e aree verdi con una capacità edificatoria pari a		75.505,00 mq 29.517,00 mc
Aree di completamento a destinazione residenziale comprese le aree per nuove infrastrutture e servizi con una capacità edificatoria pari a	33.045,00 mq 22.506,50 mc	
1b) Aree per servizi – perequazione con una capacità edificatoria pari a	5.525,00 mq 2.119,50 mc	

La capacità edificatoria complessiva di natura residenziale prevista dal PGT mette in campo interventi, relativi a nuovi insediamenti e completamento del tessuto esistente, che ammontano complessivamente a 54143,00 mc corrispondenti a circa 361 abitanti teorici insediabili, utilizzando il parametro di 150 mc. per abitante teorico insediabile.

### 2a) Produttivo

Ambiti di trasformazione a destinazione produttiva comprese le aree per nuove infrastrutture e servizi con una slp pari a	68.640,00 mq. 33.911,00 mq.
---	--------------------------------

Aree di completamento a destinazione produttivo

comprese le aree per nuove infrastrutture e servizi con una slp pari a	11.670,00 mq 5.835,00 mq
2b) Aree per servizi – perequazione con una slp pari a	16.690,00 mq 1.669,00 mq
3) Terziario commerciale Ambiti di trasformazione a destinazione terziario-commerciale comprese le aree per nuove infrastrutture e servizi con una capacità edificatoria pari a	66.965,00 mq 27.741,00 mq
4) Turistico-ricettivo Ambiti di trasformazione a destinazione turistico-ricettivo comprese le aree per nuove infrastrutture e servizi con una capacità edificatoria pari a	9.615,00 mq 1.438,00 mq

Il piano prevede inoltre aree volte alla mitigazione dei nuovi insediamenti da realizzare attraverso meccanismi di compensazione ambientale destinati prevalentemente alla conservazione di aree a verde in stato di naturalità ed alla creazione di fasce di transizione tra gli insediamenti urbani e le aree di elevata naturalità o le zone agricole.

Complessivamente la ripartizione delle superfici e l'occupazione di suolo è così contraddistinta.

Superficie territorio comunale	21.614.787,00 mq
Superficie Tessuto urbano consolidato	4.436.725,00 mq
Superficie Ambiti di Trasformazione Consumo di suolo	
Residenziale	61.785,00
Produttivo	68.640,00
Commerciale	47.680,00
Turistico/ricettivo	9.615,00
	<b>187.720,00 MQ</b>
% consumo di suolo/ Superficie TUC	4,66 %
% consumo di suolo/ Superficie Comunale	0,96 %
Aree boscate trasformabili ai fini urbanistici interessate da Ambiti di Trasformazione	145.047,00 MQ
Ambiti agricoli PTCP interessati da Ambiti di Trasformazione	41.291,00 MQ

AMBITI DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALE - ATR													
depuratore	localita'	ambito	destinazione	superficie (mq)	its (mc/mq)	volume its (mc)	itcp (mc/mq)	volume itcp (mc)	volume its+itcp (mc)	volume (mc)	mc/ab	ab.	
gavirate	corgeno	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	150	59	
gavirate	corgeno	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	150	24	
gavirate	corgeno	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	150	23	
sesona	sesona	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	150	43	
sant'eurosia	cimbri	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	150	31	
sant'eurosia	vergiate	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	150	16	
				TOTALE SUPERFICIE EDIFICABILE	59.215,00					VOLUME TOTALE	29.517,00		
				TOTALE AREA SERVIZI E VERDE	16.290,00								

AMBITI DI TRASFORMAZIONE TURISTICO/RICETTIVO							
depuratore	localita'	ambito	destinazione	superficie (mq)	its (mq/mq)	superficie its (mq)	superficie (mq)
gavirate	corgeno	AT7	EDIFICABILE	4.845,00	0,1	484,50	
			TOTALE	4.845,00			484,50
sesona	sesona	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											
depuratore	localita'	ambito	destinazione	superficie (mq)	its (mq/mq)	superfici its (mq)	itcp (mq/mq)	superficie itcp (mq)	superficie its+itcp (mq)	superficie (mq)	
sant'eurosia	vergiate	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	
sant'eurosia	vergiate	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							
depuratore	localita'	ambito	destinazione	superficie (mq)	itcp (mq/mq)	superficie itcp (mq)	superficie (mq)
sant'eurosia	vergiate	AT8	EDIFICABILE SPORT	39.660,00	0,2	7.932,00	7.932,00
						SLP TOTALE	7.932,00

AMBITI DI TRASFORMAZIONE COMMERCIALE											
depuratore	localita'	ambito	destinazione	superficie (mq)	its (mq/mq)	superfici its (mq)	itcp (mq/mq)	superficie itcp (mq)	superficie its+itcp+itd (mq)	superficie (mq)	
sant'eurosia	vergiate	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	
sant'eurosia	vergiate	AT12	EDIFICABILE	25.240,00	0,5	12.620,00		0,00	12.620,00		
		AT12	AREE A SERVIZI EXTRA COMPARTO (Itt)	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 - PEREQUAZIONE											
depuratore	localita'	ambito	destinazione	superficie (mq)	itcp (mc/mq)	volume itcp (mc)	volume (mc)	mc/ab	ab.		
gavirate	corgeno	as1	EDIFICABILE - AT2	3.050,00	0,3	915,00					
sant'eurosia	cimbri	as2	EDIFICABILE - AT5	1.815,00	0,5	907,50					
				TOTALE			1.822,50	150	12		
				TOTALE SUPERFICIE EDIFICABILE	45.645,00					VOLUME TOTALE	1.822,50
				TOTALE AREA SERVIZI E VERDE	31.905,00						

Totale 149 abitanti

Il PGT prevede interventi così suddivisi:

- Ambiti di trasformazione
- Interventi di completamento residenziali
- Interventi di completamento produttivi
- Aree di perequazione da mantenere a verde
- Area attrezzata camper
- Polo sportivo integrato con strutture ricettive e commerciali

Di seguito vengono descritte le funzioni di ciascun Ambito di Trasformazione in base alle tematiche e alle funzioni di prevalente interesse e dello specifico ruolo che ciascun Ambito di Trasformazione riveste all'interno del disegno progettuale complessivo della città, funzioni che vengono così di seguito riassunte e, per semplicità, così accorpate:



#### **TURISTICO/RICETTIVO**

Comprendono aree con previsione di nuovi insediamenti a carattere prevalentemente turistico-ricettivo, uniti ad interventi che, negli intenti del PGT, sono volti valorizzazione delle risorse ambientali e del paesaggio.



#### **PRODUTTIVO**

Comprendono aree localizzate in ambiti urbani a destinazione prevalentemente industriale o artigianale, con previsione di insediamenti destinati a potenziare e migliorare la struttura produttiva del territorio comunale.



#### **COMMERCIALE**

Comprende aree a destinazione prevalentemente commerciale e artigianale.



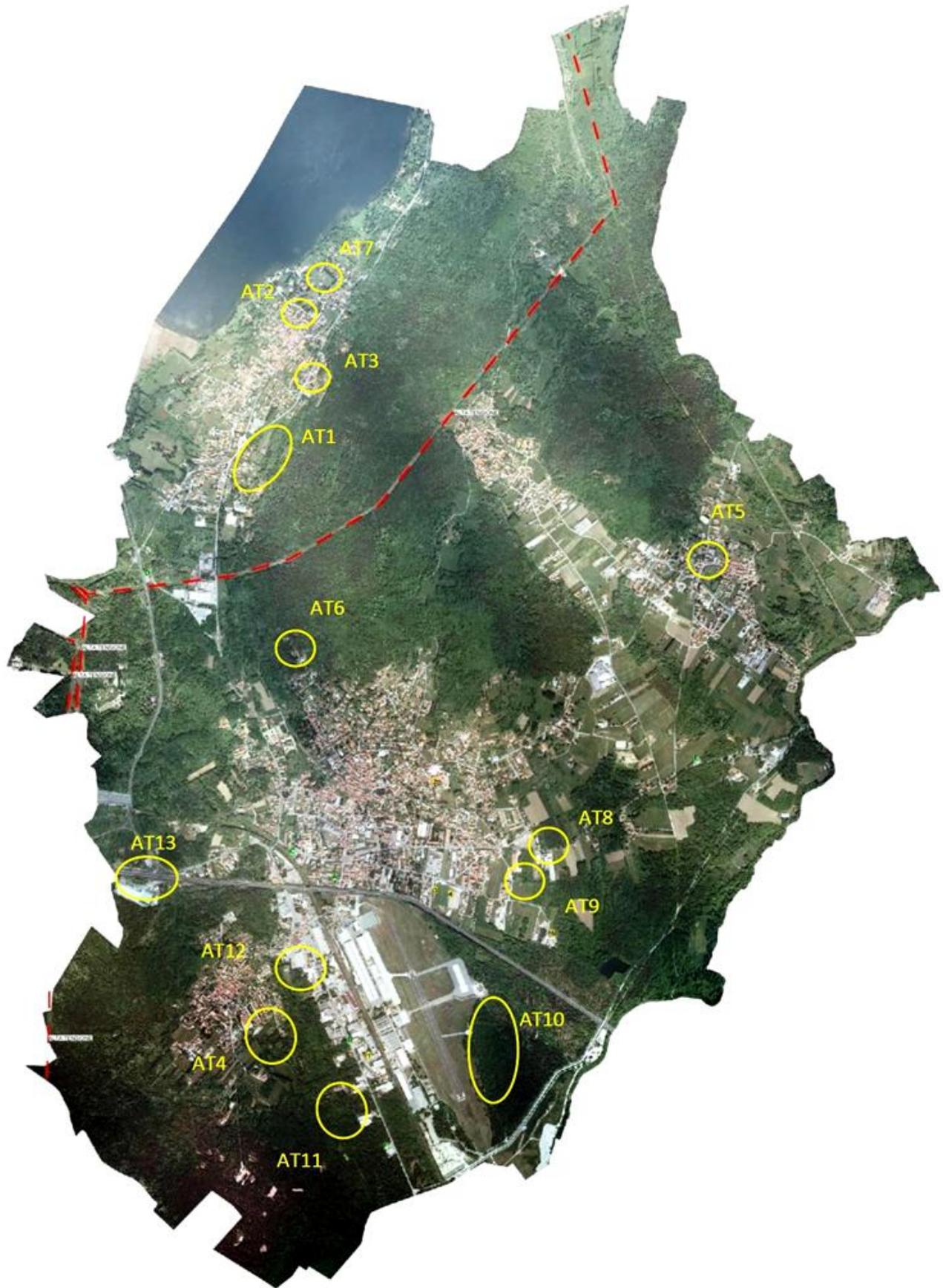
#### **RESIDENZIALE**

Comprendono aree, a volte di ridotte dimensioni e interstiziali, a volte in prossimità di tessuti che risultano carenti di un disegno urbano complessivo con problemi quali ad esempio viabilità e aree di sosta.



#### **SERVIZI SPORTIVI**

Comprendono aree con previsione di nuovi insediamenti a carattere prevalentemente sportivo.



**INDIVIDUAZIONE DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE**

## AMBITI DI TRASFORMAZIONE

-  AT 1 Completamento residenziale Via Lombardia
-  AT 2 Completamento residenziale Via Vigna
-  AT 3 Completamento residenziale Via Lombardia
-  AT 4 Completamento residenziale Via Mairate
-  AT 5 Completamento residenziale Via Varese – Via degli Abeti
-  AT 6 Completamento residenziale Via della Pineta
-  AT 7 Area attrezzata camper via del Sassone
-  AT 8 Polo sportivo Via di Vittorio - Via dei Quadri
-  AT 9 Zona per insediamento artigianale Via di Vittorio
-  AT 10 Ampliamento insediamento industriale Agusta
-  AT 11 Completamento commerciale/artigianale Via Sempione
-  AT 12 Completamento commerciale/artigianale Via Sempione
-  AT 13 Nuovo insediamento ricettivo/commerciale Via Sesto Calende

### Legenda

●—● Confine comunale

#### Siti Interesse Comunitario (S.I.C.)

-  "Brughiera del Vignolo" Cod. IT2010010
-  "Lago di Comabbio" Cod. IT2010008
-  "Palude Brabbia" Cod. IT2010007
-  "Paludi di Arsago" Cod. IT2010011
-  Perimetro Tessuto urbano consolidato
-  Proposta Perimetro Zona I.C. Parco del Ticino
-  Insediamenti isolati
-  Perimetro centro storico e nuclei di antica formazione
-  Perimetro Ambito di trasformazione
-  Perimetro Ambiti di completamento
-  P.L. approvato
-  S.U.A.P.

#### Azzonamento ambiti

-  Area edificabile - Residenziale
-  Area edificabile - Residenziale convenzionata
-  Area commerciale e artigianale
-  Area destinata all'ampliamento della struttura esistente
-  Area edificabile - Artigianale
-  Area edificabile - Industriale
-  Area edificabile - Turistico ricettivo
-  Area edificabile - Centro Sportivo / Servizi privati
-  Area a servizi - parcheggi housing sociale
-  Area in cessione - Servizi di progetto
-  Area per servizi di progetto
-  Area a servizi per attività commerciale e artigianale
-  Area impianto di Minigolf
-  Area edificabile - Edifici funzionali alle strutture di servizio
-  Area attrezzata per sosta camper
-  VP1a Verde di tutela e connessione ecologica
-  Area-fascia verde di mitigazione
-  Area verde di perequazione

#### Macro-destinazioni funzionali per comparti

-  Centro storico
-  Residenziale
-  Residenziale nel verde
-  Insediamenti misti terziario residenziale
-  Produttivo
-  Commerciale
-  Area aeroportuale

### Ambiti di trasformazione

Delibera di Adozione n° del  
Delibera di Approvazione n° del

SCALA 1:5.000 DATA: GIUGNO 2013  
AGG. NOVEMBRE 2013

**DP C 2.2**

-  Insediamento sportivo/ricettivo interno I.C.
  -  Servizi e attrezzature pubbliche e di uso pubblico
  -  Servizi Tecnologici
  -  Aree a servizi di progetto - Perequazione
  -  Pista ciclabile lago di Comabbio
  -  Ex discarica controllata
- #### Interventi strategici sistema della mobilità
-  Sistema di interesse sovracomunale
  -  Sistema di interesse locale
- #### Tessuto extra-urbano
-  Aree boscate - Proposta P.I.F.
  -  Aree boscate trasformabili ai fini urbanistici
  -  Aree agricole esterne alla Zona I.C. Parco del Ticino
  -  Aree agricole di frangia urbana
  -  Aree agricole
  -  Aree verdi extracomparto
  -  Aree di potenziamento della rete ecologica
  -  Perimetro Ambiti edificabili ai fini agricoli
  -  Cascine rurali da recuperare
- #### Vincoli e fasce di rispetto
-  Fascia di rispetto cimiteriale
  -  collettore
  -  Fascia di rispetto collettore circumlacuale
  -  Reticolo Idrico minore: fasce di rispetto
  -  Fascia di rispetto dei pozzi ad uso idropotabile
  -  Zona di rispetto ferroviario
  -  Fascia di rispetto stradale
  -  Area di vincolo archeologico - Cromlech



