

# Parte seconda



# Quadro progettuale

## 2.1 Interventi strategici

Il PGT è basato sui seguenti obiettivi e azioni:

OBIETTIVI	Azioni
A <b>Riqualificare i centri abitati</b> , prevedendo interventi volti a completare e rinnovare, armoniosamente, il tessuto urbano, a razionalizzare e potenziare i servizi alla collettività, facendo ricorso ove occorra a strumenti di intervento urbanistico specifici (perequazione urbanistica)	<b>a1.</b> riorganizzazione di alcune aree del tessuto urbano centrale delle frazioni politiche differenziate per i diversi nuclei e strutture insediative, volte a favorire il recupero e il pieno utilizzo del patrimonio edificato, <b>a2.</b> completamento insediativo nelle aree periferiche volti ad una migliore definizione del margine urbano <b>a3.</b> valorizzazione delle potenzialità turistiche del territorio con sviluppo delle possibilità ricettive <b>a4.</b>
B <b>Riqualificare il sistema insediativo delle attività economiche, commerciale e produttivo</b> , anche attraverso una migliore accessibilità viabilistica, con particolare attenzione alle strutture insediative dell'asta del Sempione	<b>b1.</b> consolidamento del tessuto produttivo, favorendo l'ampliamento delle strutture esistenti, migliorando l'accessibilità <b>b2.</b> sviluppo e sostegno della rete commerciale al dettaglio, delle attività artigianali e di servizio <b>b3.</b> riqualificazione accessibilità dell'asse del Sempione
C <b>Valorizzazione delle potenzialità turistiche connesse ai valori paesaggistici del territorio</b> , riconoscendo le valenze dell'ambiente naturale, e dei centri di antica formazione che strutturano il territorio	<b>c1.</b> organizzazione di una sistema di percorsi per la fruizione del territorio, opportunamente integrata con i percorsi di interesse sovracomunale del Parco del Ticino e della Provincia <b>c2.</b> promozione delle possibilità di sviluppo dell'offerta di strutture ricettive favorendo le strutture diffuse integrate con gli insediamenti residenziali, ed in particolare con il tessuto storico delle frazioni <b>c3.</b> consentire possibilità di sviluppo delle attività (economiche) di servizio ed integrazione per il settore turistico <b>c4.</b> promuovere opportune forme di integrazione con il polo industriale aeronautico
D <b>Valorizzare le frazioni in rapporto alle loro caratteristiche e peculiarità</b> ed ai caratteri del paesaggio delle diverse zone del territorio	<b>d1.</b> riconoscimento delle specifiche identità di ciascuna frazione <b>d2.</b> riorganizzazione multipolare del sistema urbano complessivo <b>d3.</b> interventi di completamento delle viabilità e costruzione di una rete di mobilità ciclabile e pedonale interna <b>d4.</b> politiche differenziate per i diversi centri urbani volte a favorire il recupero e il pieno utilizzo qualitativo del patrimonio edificato
E <b>Migliorare e razionalizzare il sistema della mobilità</b> , strutturazione di un sistema complessivo di mobilità che preveda l'implementazione della mobilità dolce (aree pedonali e mobilità ciclabile), la revisione della viabilità urbana dei parcheggi, valutando inoltre alternative strategiche sulla viabilità sovracomunale che consentano di risolvere alcuni nodi strategici connessi all'attraversamento dei centri urbani	<b>e1.</b> realizzazione di nuovi tratti di viabilità volti a migliorare l'accessibilità il sistema insediativo delle attività economiche sull'asse del Sempione <b>e2.</b> razionalizzazione della circolazione volta a ridurre l'impatto del traffico nei centri urbani, in particolare per Sesona, e, in misura minore, Vergiate e Cimbro <b>e3.</b> migliorare e mettere in sicurezza i nodi di interconnessione e di accesso ai centri urbani lungo le direttrici di viabilità sovracomunale <b>e4.</b> recupero in chiave urbana della rete viaria del centro urbano di Vergiate, con una migliore dotazione di parcheggi, una gestione della circolazione improntata alla sicurezza in prossimità delle attrezzature pubbliche <b>e5.</b> realizzazione di una rete di percorsi ciclabili e pedonali in area urbana, e di direttrici principali di collegamento tra le frazioni che si integra con la rete dei percorsi ciclabili e pedonali intercomunale

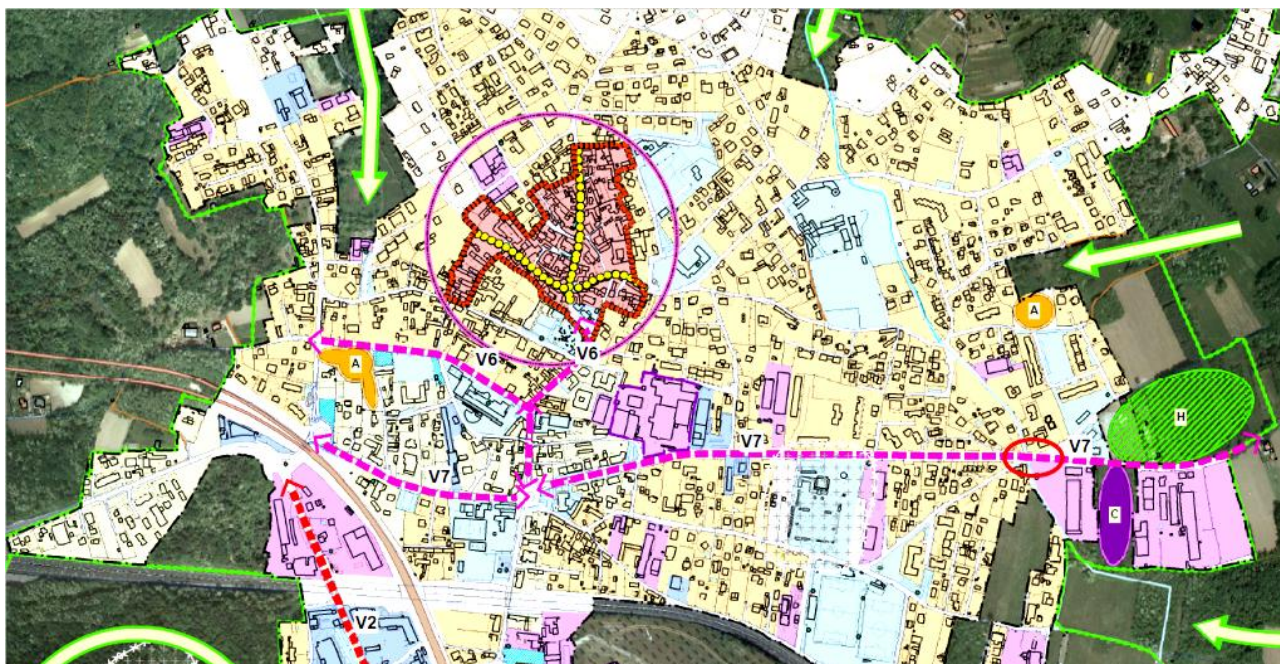
La struttura insediativa di Vergiate si articola nei nuclei urbani originari, che hanno mantenuto una propria autonomia insediativa, anche se limitata sotto il profilo funzionale dei servizi, e proprie identità in rapporto al contesto in cui risultano inseriti ed alla matrice originaria dei nuclei.

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.

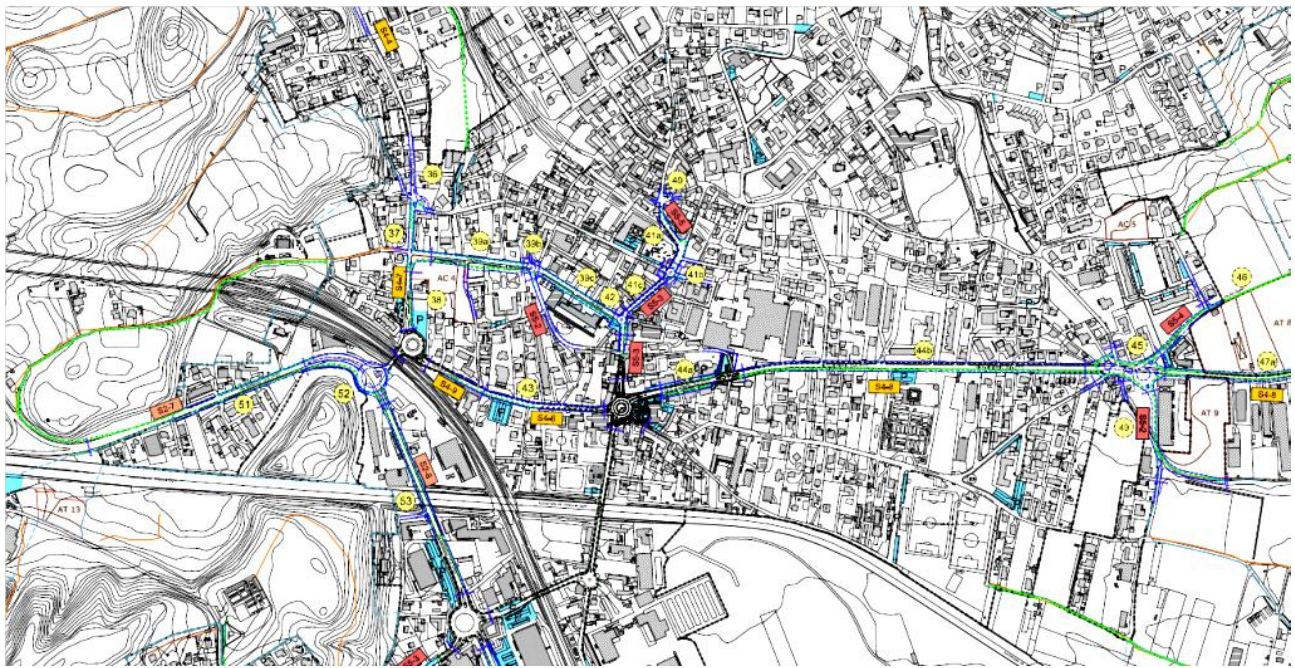
Nelle aree prossime ai nuclei centrali del tessuto insediativo, ed in particolare ai centri di antica formazione, di Vergiate, Cimbro e Corgeno, il piano individua alcuni interventi strategici che consentono di realizzare spazi urbani adeguatamente attrezzati, in termini di servizi e di attività economiche,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

## Frazione di Vergiate

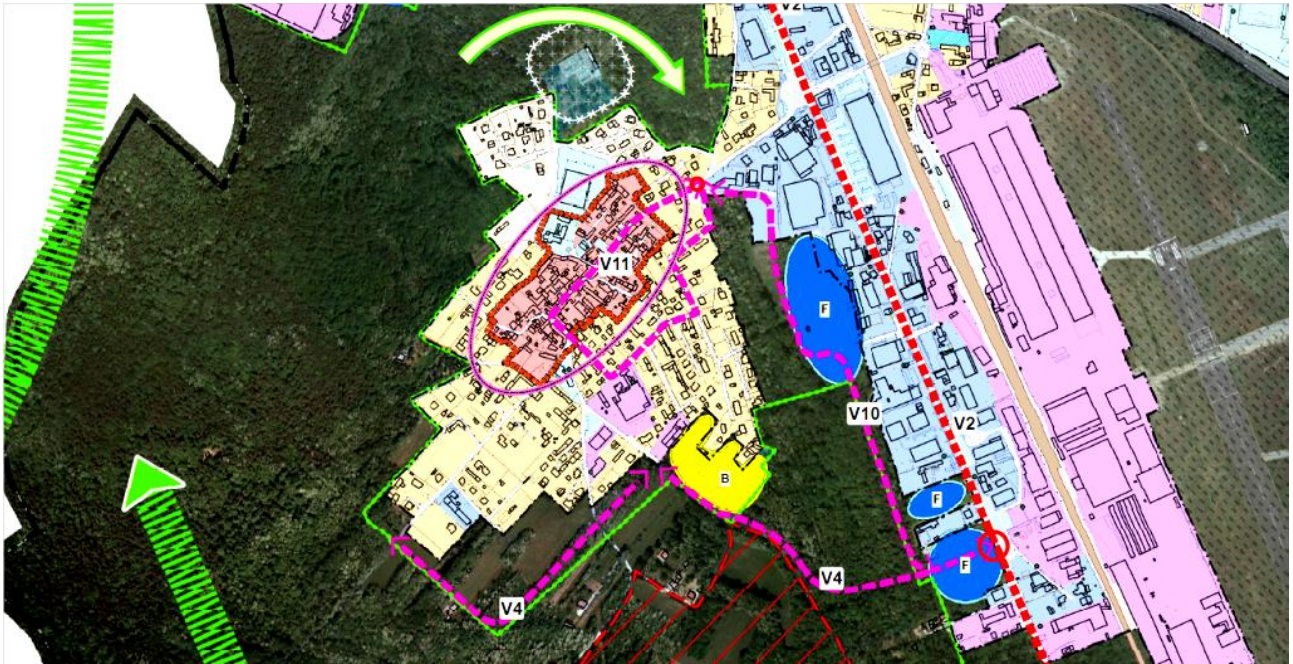


1. Recupero e riqualificazione del Centro storico e servizi correlati
2. Riqualificazione viabilità e aree di socializzazione in ambito urbano
3. Sviluppo e riorganizzazione dei servizi in ambito urbano
  - 3a) Municipio
  - 3b) Area Via Cusciano: Piazza e attrezzature impianto Minigolf
  - 3c) Valorizzazione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



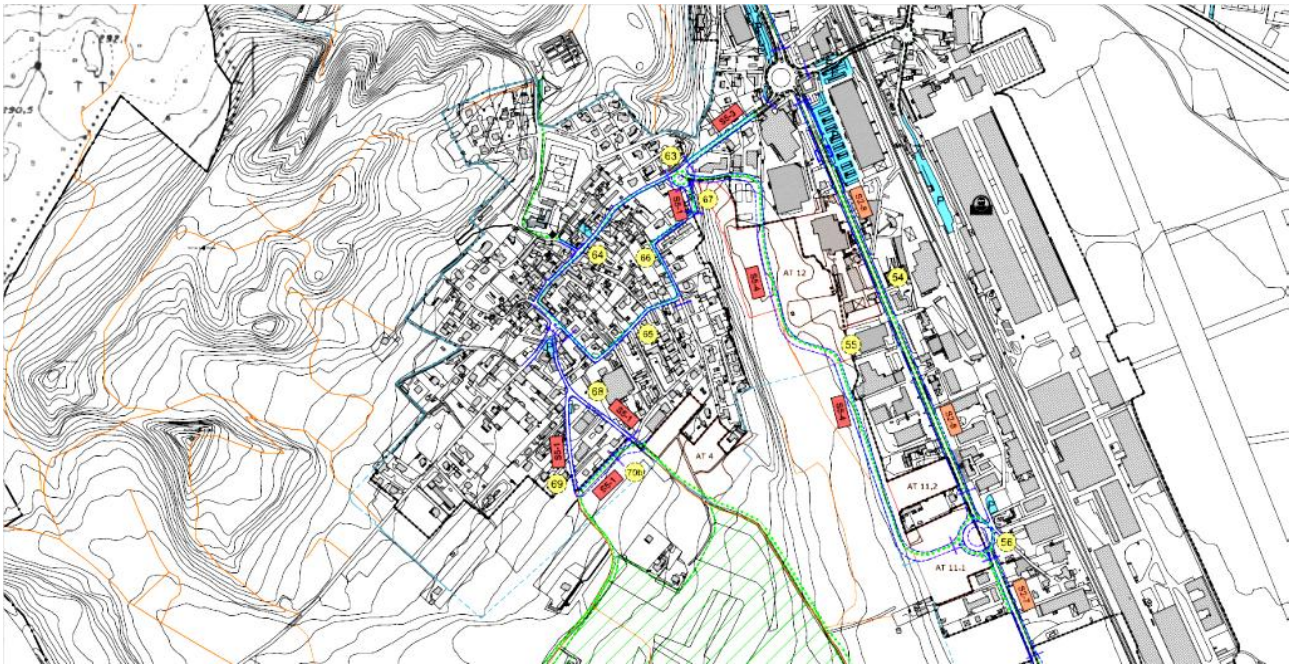


## Frazione di Sesona

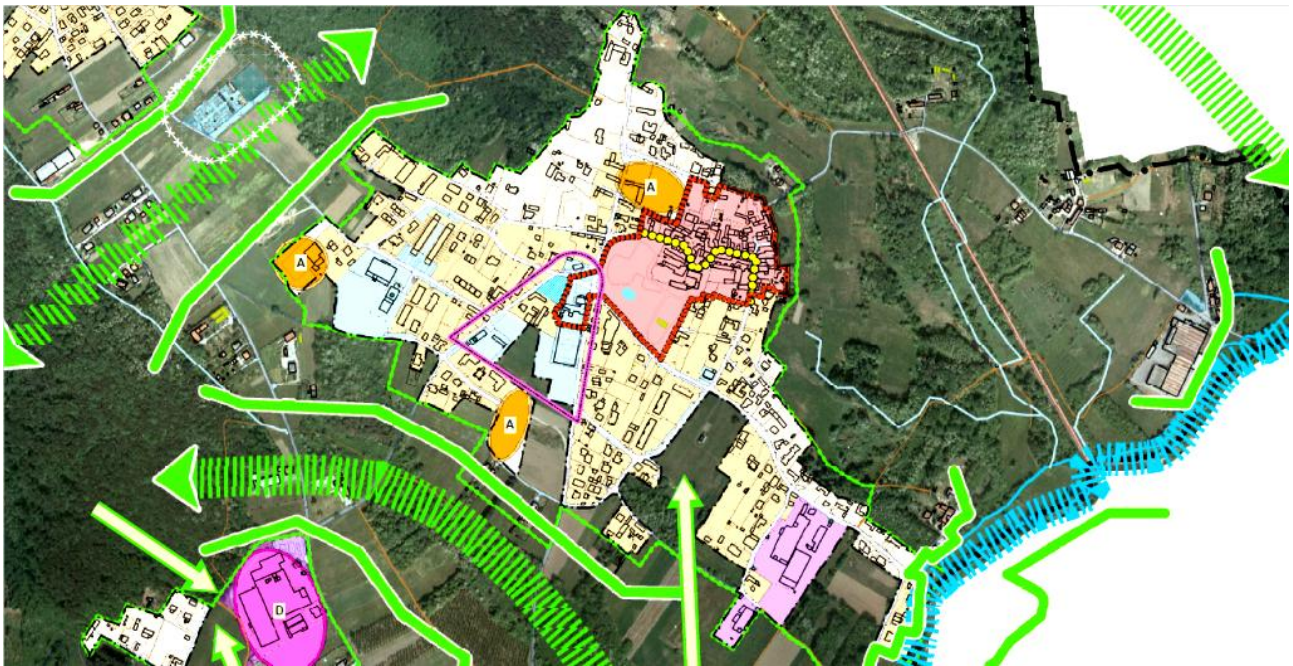


1. Riqualificazione Centro storico e servizi correlati
  - 1a) Valorizzazione Centro storico
  - 1b) Valorizzazione Chiesa di S.Eusebio
  - 1c) Recupero funzionale asse viario di Via Treves
2. Ridisegno circolazione in ambito urbano
3. Riorganizzazione viaria in ambito urbano – Previsioni a lungo termine: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



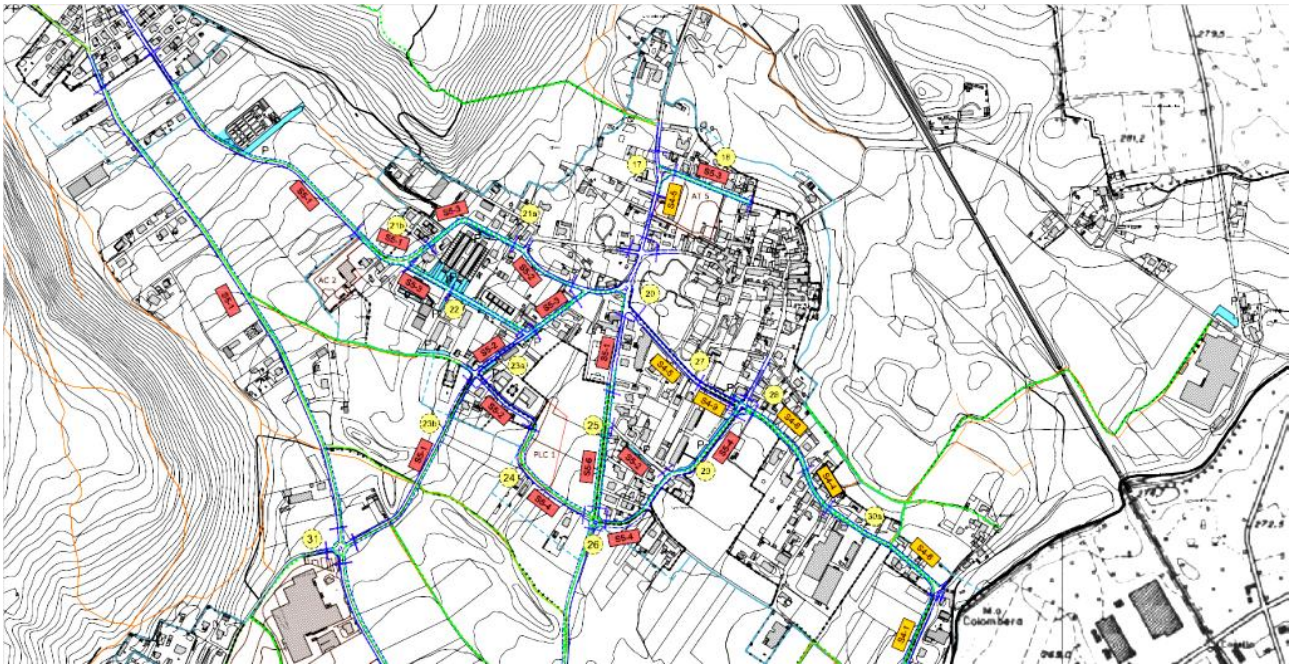


## Frazione di Cimbro



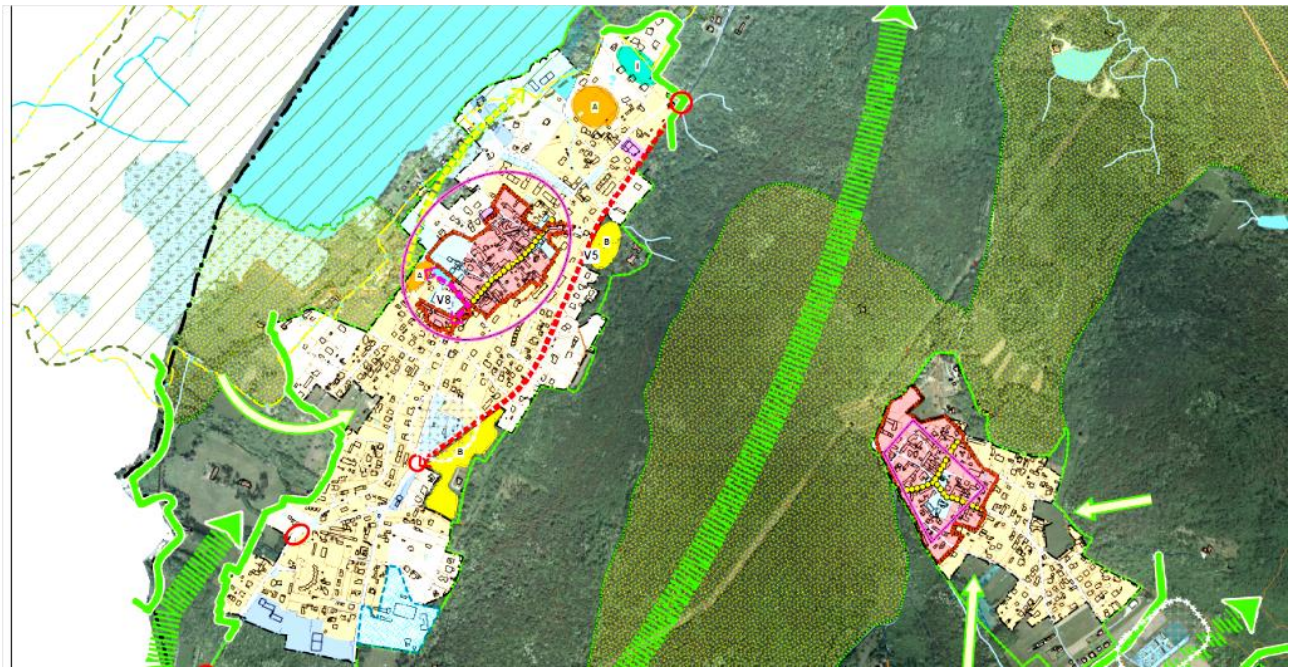
1. Riqualificazione Centro storico e servizi correlati
  - 1a) Valorizzazione Centro storico
  - 1b) Creazione Ambito di trasformazione A.T.5
  
2. Creazione di una centralità urbana:
  - 2a) Valorizzazione Chiesa di San Martino e oratorio
  - 2b) Riqualificazione Piazza
  - 2c) Area a servizi di progetto – 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



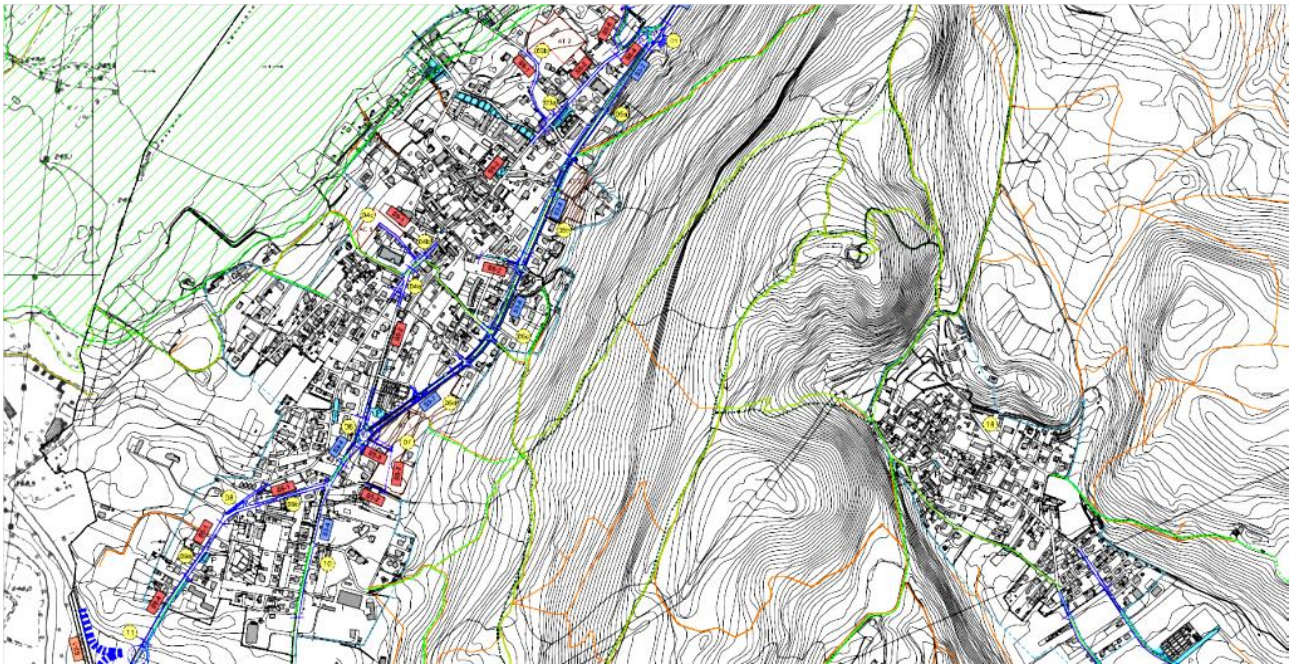




## Frazione di Corgeno



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

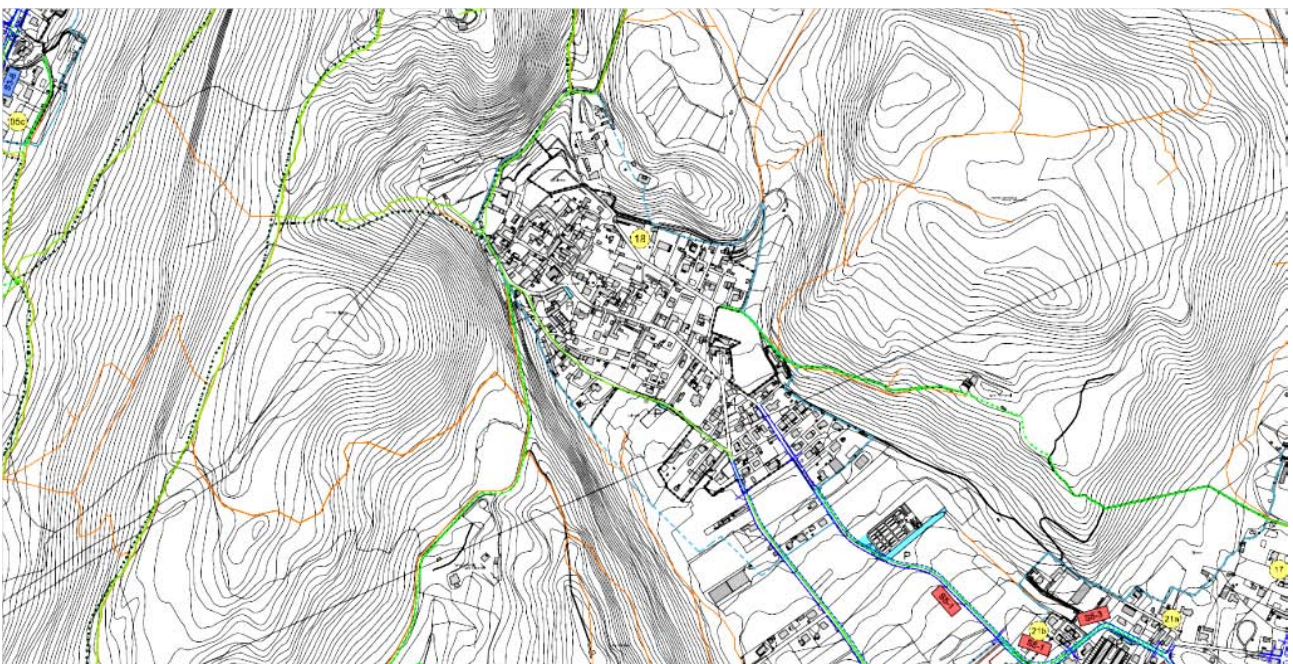




## Frazione di Cuirone



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



## 2.2 Dimensionamento di Piano

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



### 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.

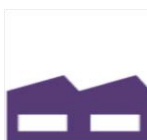
---



### 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.

---



### 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.

---



### SERVIZI SPORTIVI

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

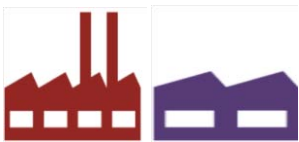




#### Ambiti residenziali di trasformazione e di completamento

Tutti gli interventi relativi agli ambiti di completamento (A destinazione residenziale, produttiva e commerciale) sono normati all'interno del Piano delle Regole; sono stati comunque inseriti all'interno della Relazione del Documento di Piano, i dati relativi al computo totale delle aree interessate e della capacità edificatoria generata al fine di avere un quadro completo dello sviluppo insediativo ed infrastrutturale del Piano.

Nel PGT si è prevalentemente operato mirando a contenere l'occupazione edificatoria del territorio e di ottimizzare l'utilizzo delle risorse ambientali ed economiche, e per quanto riguarda l'aspetto paesaggistico, privilegiando il ricorso a tipologie edilizie coerenti con la struttura insediativa esistente.



#### Insedimenti produttivi secondari e terziari (industriale, commerciale, direzionale)

Gli insediamenti produttivi esistenti sono stati classificati per tipologie (industria leggera, industria pesante, artigianato di servizio) in base alle tipologie di produzione ed ai caratteri insediativi (tipologie edilizie utilizzate, dimensione insediativa, necessità di particolari dotazioni di servizi e di accessibilità) e si è valutata la compatibilità delle attività insediate con il tessuto circostante. In un'ottica di revisione complessiva della struttura produttiva, si è proceduto a verificare le richieste di ampliamento e sistemazione delle aziende produttive insediate nel territorio individuando le esigenze emergenti e le conseguenti possibilità di adeguamento delle attuali disposizioni di piano rispetto alle condizioni ambientali ed insediative del contesto in cui le stesse risultano inserite.

Per quanto riguarda le possibilità di sviluppo insediativo per il settore produttivo, il PGT non ha previsto aree di nuova espansione, ha invece inteso riconoscere possibilità di ampliamento delle strutture produttive esistenti; individuando solo nel comparto produttivo lungo la sp 17 un'area destinata a nuovi insediamenti produttivi, in quanto area libera di completamento del comparto.

L'area di trasformazione più consistente è quella interna al polo dell'industria aeronautica, che risponde alle esigenze di una nuova linea produttiva che necessita di nuove strutture edilizie dedicate. L'intervento interessa peraltro un'area boschiva, interna al comparto, che separa l'area dell'aeroporto dall'autostrada. Gli interventi di compensazione connessi alle trasformazioni delle aree boscate verranno definiti nel Piano di Indirizzo Forestale in fase di redazione.

Per le attività commerciali e para commerciali, il PGT opera promuovendo il consolidamento degli assi commerciali esistenti nel centro urbano di Vergiate, favorendo l'insediamento di attività commerciali e di servizio nei centri urbani delle frazioni, prevedendo inoltre interventi di completamento e riqualificazione della struttura mista, a prevalenza di insediamenti commerciali di media e grande dimensione, esistenti lungo l'asse del Sempione. In tale contesto sono stati individuate sia le aree libere funzionali al completamento del comparto insediativo, sia un'area di complessiva riqualificazione e ampliamento di un insediamento commerciale di grande dimensione. Questi interventi sono funzionali a consentire la riqualificazione complessiva del sistema infrastrutturale dell'asse del Sempione



#### Servizi sportivi e nuovi complessi ricettivi

Il PGT prevede inoltre la realizzazione di nuove strutture connesse allo sviluppo di servizi a destinazione turistico-ricettiva (AT 7 – area attrezzata camper e AT 8).

La prima interessa un'area periferica del tessuto urbano di Corgeno di 4.800 mq., in continuità con le aree per servizi in prossimità del lago, ed è destinata ad ospitare un'area di sosta attrezzata per i camper.

La seconda prevede la riqualificazione delle strutture dimesse dell'area di servizio in prossimità dell'originario casello autostradale, con la realizzazione di una struttura ricettiva e la sistemazione delle aree di sosta di servizio per il traffico commerciale.

Il PGT prevede inoltre la realizzazione di un polo sportivo, corredato da servizi ed attrezzature commerciali e ricettive funzionali al centro, che si sviluppa su un'area di 39.660 mq.

## DIMENSIONAMENTO DELLE SCELTE INSEDIATIVE STRATEGICHE DI PIANO

Il **Documento di Piano** prevede interventi all'interno degli ambiti di trasformazione AT per lo sviluppo insediativo così suddivisi:

**a) Ambiti di trasformazione a destinazione residenziale:**

che interessano una superficie territoriale totale pari a **75.505,00 mq.** che risulta così suddivisa

- \_ Aree edificabili 59.215,00 mq.
- \_ Servizi di progetto e verde urbano 11.370,00 mq
- \_ Aree a verde di mitigazione interne 4.920,00 mq

**b) Ambiti di trasformazione a destinazione produttiva:**

che interessano una superficie territoriale totale pari a **68.640,00 mq.** che risulta così suddivisa

- \_ Aree edificabili 64.550,00 mq.
- \_ Servizi di progetto e verde urbano 4.090,00 mq

**c) Ambiti di trasformazione terziario commerciale:**

che interessano una superficie territoriale totale pari a **47.675,00 mq.** che risulta così suddivisa

- \_ Aree edificabili 44.965,00 mq.
- \_ Servizi di progetto e verde urbano 2.715,00 mq

**d) Ambiti di trasformazione a destinazione turistico ricettiva:**

che interessano una superficie territoriale totale pari a **9.615,00 mq.** che risulta così suddivisa

- \_ Aree edificabili 9.615,00 mq.

Le aree dagli ambiti di trasformazione (AT) previsti dal Documento di Piano per lo sviluppo di natura insediativa destinate ad ospitare la residenza, le funzioni economiche e produttive nonché strutture ricettive interessano una **superficie territoriale** pari a complessivi **201.445,00 mq.** che risulta così suddivisa

- \_ Aree edificabili 178.345,00 mq.
- \_ Servizi di progetto e verde urbano 18.175,00 mq
- \_ Aree a verde di mitigazione interne 4.920,00 mq

La superficie delle aree a servizi di progetto e verde urbano indicata nella tabella non è esaustiva di tutte le aree a verde pubblico, a parcheggi ed a servizi pubblici in genere verranno realizzate all'interno degli ambiti in attuazione delle previsioni di piano. La superficie indicata è solo quella relativa alle aree espressamente individuate negli elaborati del PGT. Ad esse si andranno ad aggiungere le altre superfici destinate a servizi e a verde che il piano prescrive obbligatoriamente da reperire all'interno del piano attuativo sia per il soddisfacimento del fabbisogno di servizi interno sia quali prescrizioni relative alla realizzazione di aree a verde di mitigazione paesaggistica ed ambientale rispetto al contesto territoriale.

Il Documento di Piano individua altresì altre aree che concorrono all'attuazione delle previsioni strategiche in sinergia con gli ambiti di trasformazione.

- il centro sportivo integrato (quale servizio privato) che interessa una superficie territoriale complessiva di 39.660 mq. in cui si integrano spazi a verde, attrezzature sportive all'aperto e coperte, strutture ricettive connesse, servizi pubblici

- le aree a verde e parcheggio funzionali alla qualificazione degli insediamenti commerciali del sistema del Sempione, sia per quanto riguarda gli insediamenti del nuovo ambito di trasformazione sia per il soddisfacimento dei fabbisogni pregressi degli insediamenti esistenti, nonché finalizzato alla sistemazione paesaggistica ed ambientale delle aree interne del tessuto insediativo commerciale esistente. L'area si estende su una superficie territoriale complessiva di 19.285,00 mq., destinati ad ospitare i parcheggi ed il verde di mitigazione ambientale e qualificazione degli insediamenti, e la sua attuazione è prevista attraverso meccanismi di natura perequativa/compensativa che concorrono all'attuazione degli ambiti di trasformazione con il trasferimento dei diritti edificatori in relazione alla realizzazione dei parcheggi e del verde.



Il **PGT** prevede altresì altri interventi di natura insediativa all'interno del tessuto urbano consolidato che rientrano tra gli **interventi di completamento** del tessuto consolidato e sono pertanto disciplinati dal Piano delle Regole mediante specifiche schede di intervento.

**e) Ambiti di completamento a destinazione residenziale:**

che interessano una superficie territoriale totale pari a **25.645,00 mq.** che risulta così suddivisa

\_ Aree edificabili 24.565,00 mq.

\_ Servizi di progetto e verde urbano 1.080,00 mq

**f) Ambiti di completamento residenziale piani attuativi confermati:**

che interessano una superficie territoriale totale pari a **7.400,00 mq.** che risulta così suddivisa

\_ Aree edificabili 7.400,00 mq.

**g) Ambiti di completamento a destinazione produttiva:**

che interessano una superficie territoriale totale pari a **11.670,00 mq.** che risulta così suddivisa

\_ Aree edificabili 11.670,00 mq.

Le aree degli ambiti di completamento (AC) previsti dal Piano delle Regole quali interventi, a completamento del tessuto consolidato, di natura insediativa destinate ad ospitare la residenza, le funzioni economiche e produttive nonché strutture ricettive interessano una **superficie territoriale** pari a complessivi **44.715,00 mq.** che risulta così suddivisa

\_ Aree edificabili 43.635,00 mq.

\_ Servizi di progetto e verde urbano 1.080,00 mq

E' opportuno segnalare che l'ambito AT 4 è relativo ad un intervento di riqualificazione funzionale di un insediamento produttivo dimesso e non comporta pertanto l'edificazione di nuove aree libere.

La superficie delle aree a servizi di progetto indicata nella tabella non è esaustiva di tutte le aree a parcheggi ed a servizi pubblici in genere che verranno realizzate all'interno degli ambiti di completamento. La superficie indicata è solo quella relativa alle aree espressamente individuate negli elaborati del PGT. Ad esse si andranno ad aggiungere le altre superfici destinate a servizi e che il piano prescrive obbligatoriamente da reperire all'interno del piano attuativo oltre a quelle a cui gli ambiti concorrono attraverso meccanismi di natura perequativa e premiali.

Il Piano delle Regole ed il Piano dei Servizi individuano altresì altre aree che concorrono all'attuazione delle previsioni strategiche in sinergia con gli interventi di completamento e di nuova edificazione all'interno del tessuto urbano consolidato:

- Le aree per servizi di progetto da attuare attraverso meccanismi di perequazione prevalentemente destinate alla realizzazione di parcheggi

- le aree a verde di mitigazione (VP1a e VP1b) da conservare nell'attuale uso agricolo, che verranno opportunamente attrezzate al fine della connessione ecologica ed ambientale, nonché quali elementi di mitigazione paesaggistica degli insediamenti esistenti. Le due principali aree in prossimità dell'ambito AC 6, di ampliamento dell'attività produttiva insediata, interessano una superficie territoriale complessiva di 16.690,00 mq., da conservare a verde agricolo che verrà qualificato quale area di connessione ecologica, e la sua attuazione è prevista attraverso meccanismi di natura compensativa che concorrono all'attuazione dell'ampliamento dell'insediamento produttivo esistente, attraverso l'assegnazione di diritti edificatori.

## **DIMENSIONAMENTO DELLA CAPACITA' INSEDIATIVA**

Lo sviluppo insediativo in termini edificatori che il PGT mette in campo, che comprende sia l'edificazione propria assegnata agli ambiti di intervento sia quella aggiuntiva che si realizza in forza di meccanismi perequativi ed incentivanti per il concorso alla realizzazione del piano dei servizi, suddiviso per le diverse funzioni può essere così riassunto:

**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 di natura residenziale prevista dal PGT mette in campo interventi, relativi a nuovi insediamenti e completamento del tessuto esistente, che ammontano complessivamente a 54.143,00 mc corrispondenti a circa







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	69.215,00					VOLUME TOTALE	29.517,00
	TOTALE AREA SERVIZI E VERDE	16.290,00						
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				484,50
AT13	EDIFICABILE	4.770,00	0,2	954,00				
	TOTALE	4.770,00		954,00				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	9.560,00	0,4	3.820,00	0,1	956,00	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		956,00		6.411,00
AT10	EDIFICABILE	56.000,00	0,5	27.500,00		0,00	27.500,00	
	TOTALE	56.000,00		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 - PEREQUAZIONE								
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 TRASFORMAZIONE

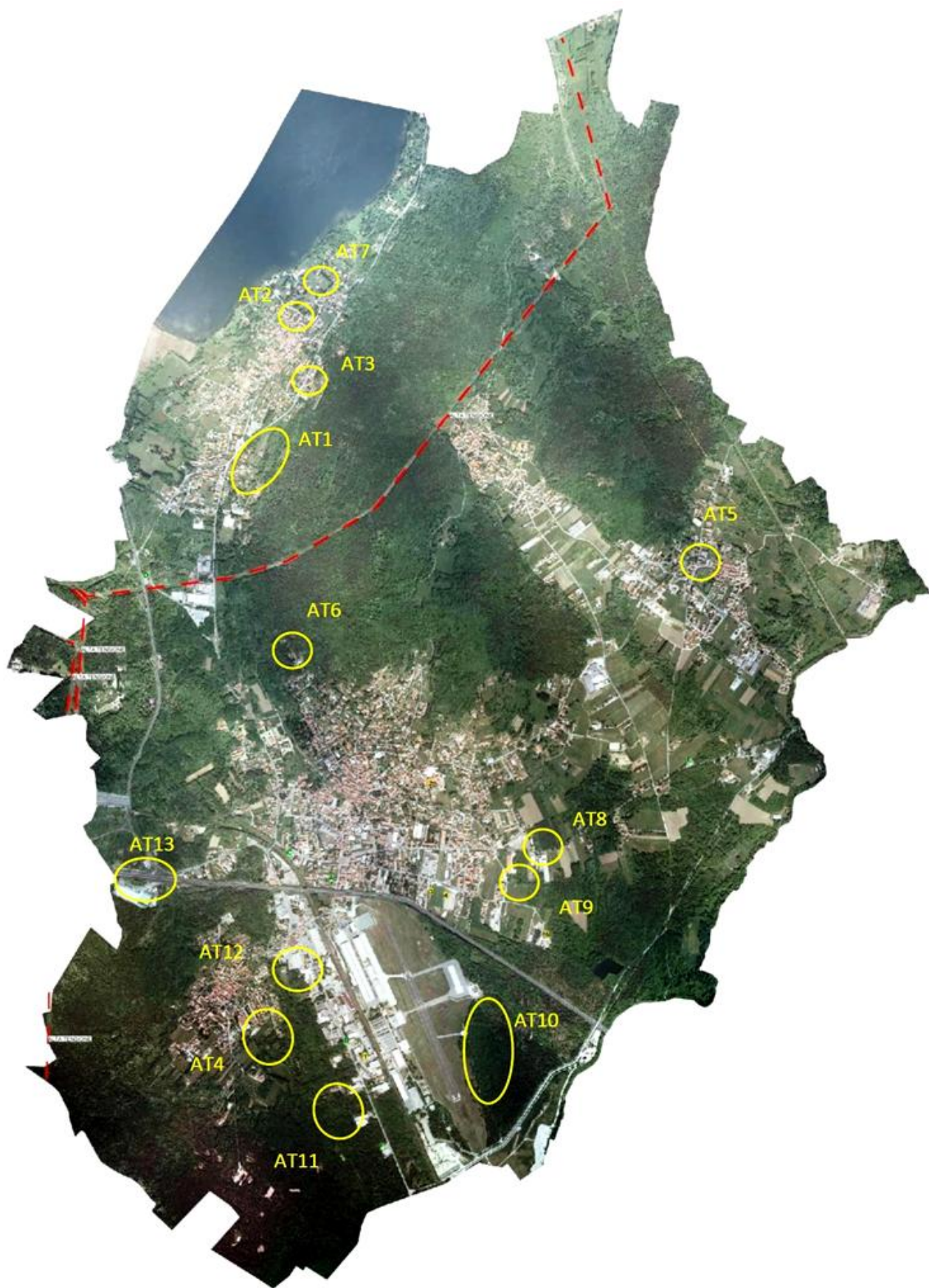
-  AT 1 Completamento residenziale Via Lombardia
-  AT 2 Completamento residenziale Via Vigna
-  AT 3 Completamento residenziale Via Lombardia
-  AT 4 Completamento residenziale Via Mairate
-  AT 5 Completamento residenziale Via Varese – Via degli Abeti
-  AT 6 Completamento residenziale Via della Pineta
-  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

## AMBITI DI COMPLETAMENTO

-  AC 1 Completamento residenziale Via S.Agnese
-  AC 2 Completamento residenziale Via Cuirone
-  AC 3 Completamento residenziale Via Garibaldi
-  AC 4 Completamento residenziale Via Piave
-  AC 5 Completamento residenziale Via dei Quadri
-  AC 6 Completamento produttivo Via dei Prati

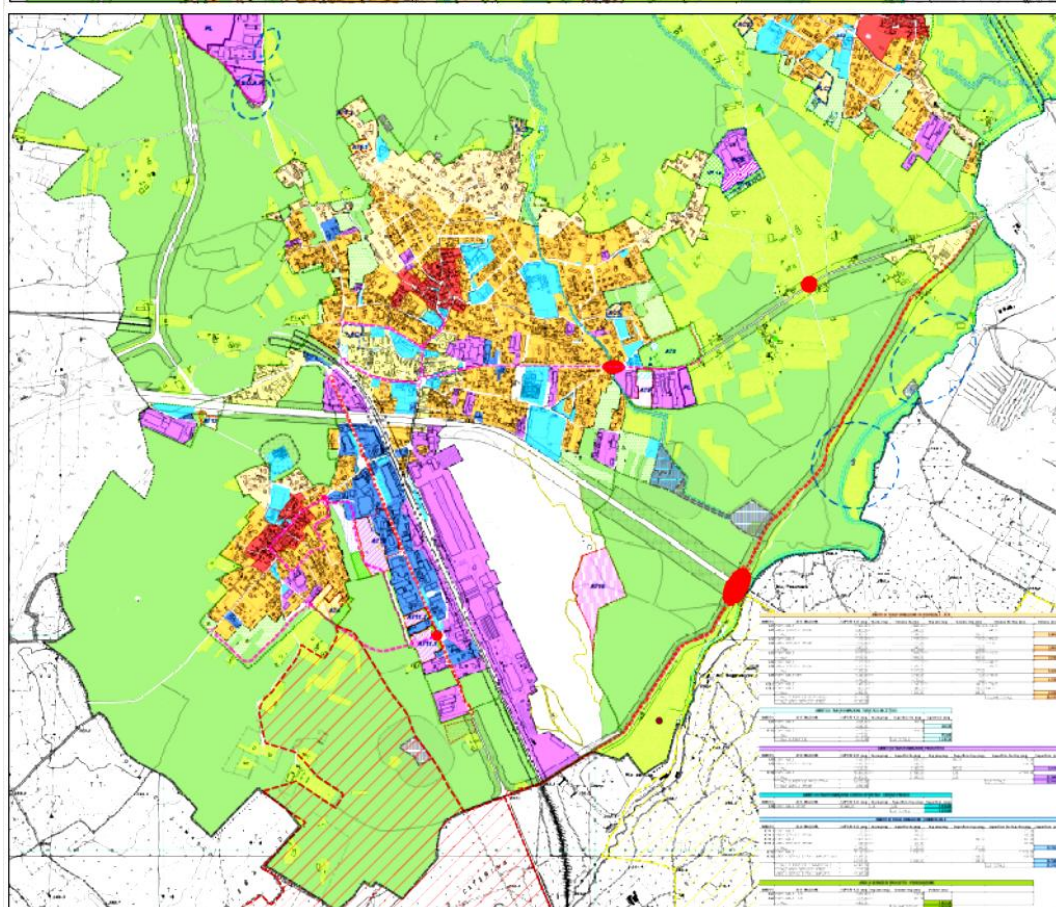
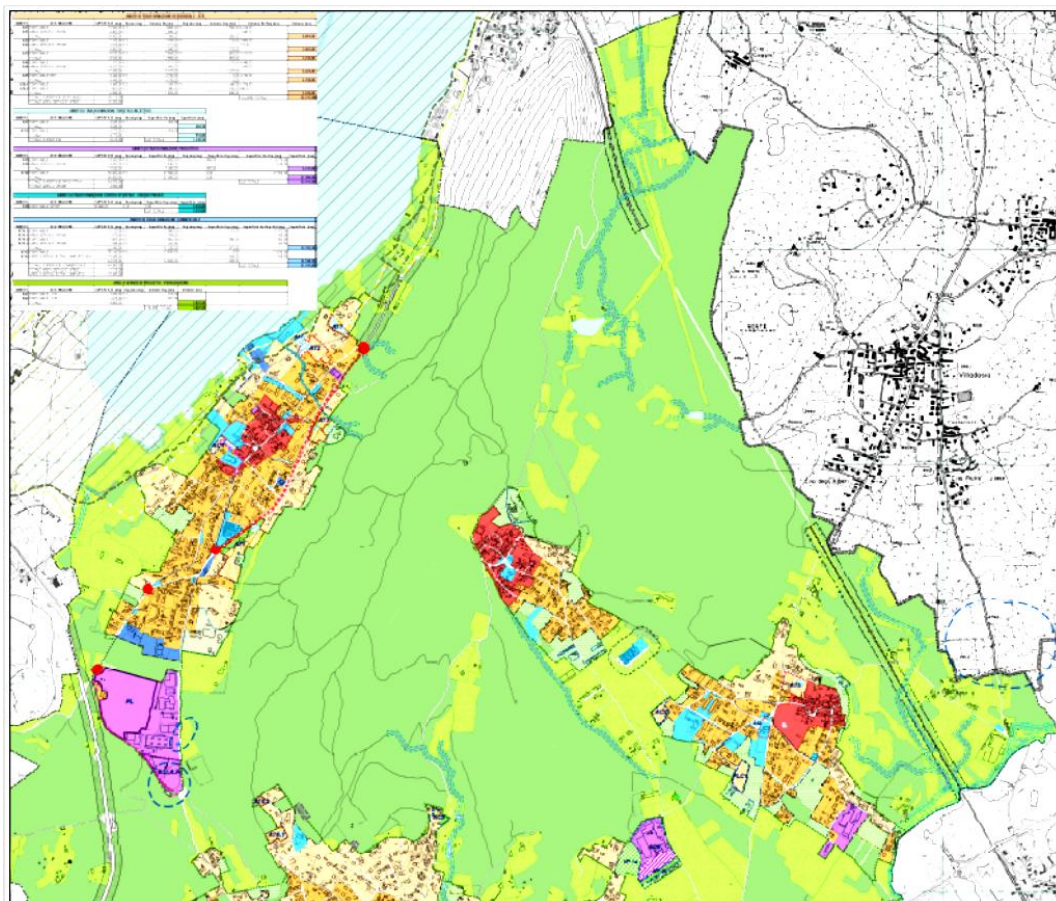
## PIANI ATTUATIVI CONFORMATI

-  PLC 1 Completamento residenziale Via Mascagni Via Somma L.



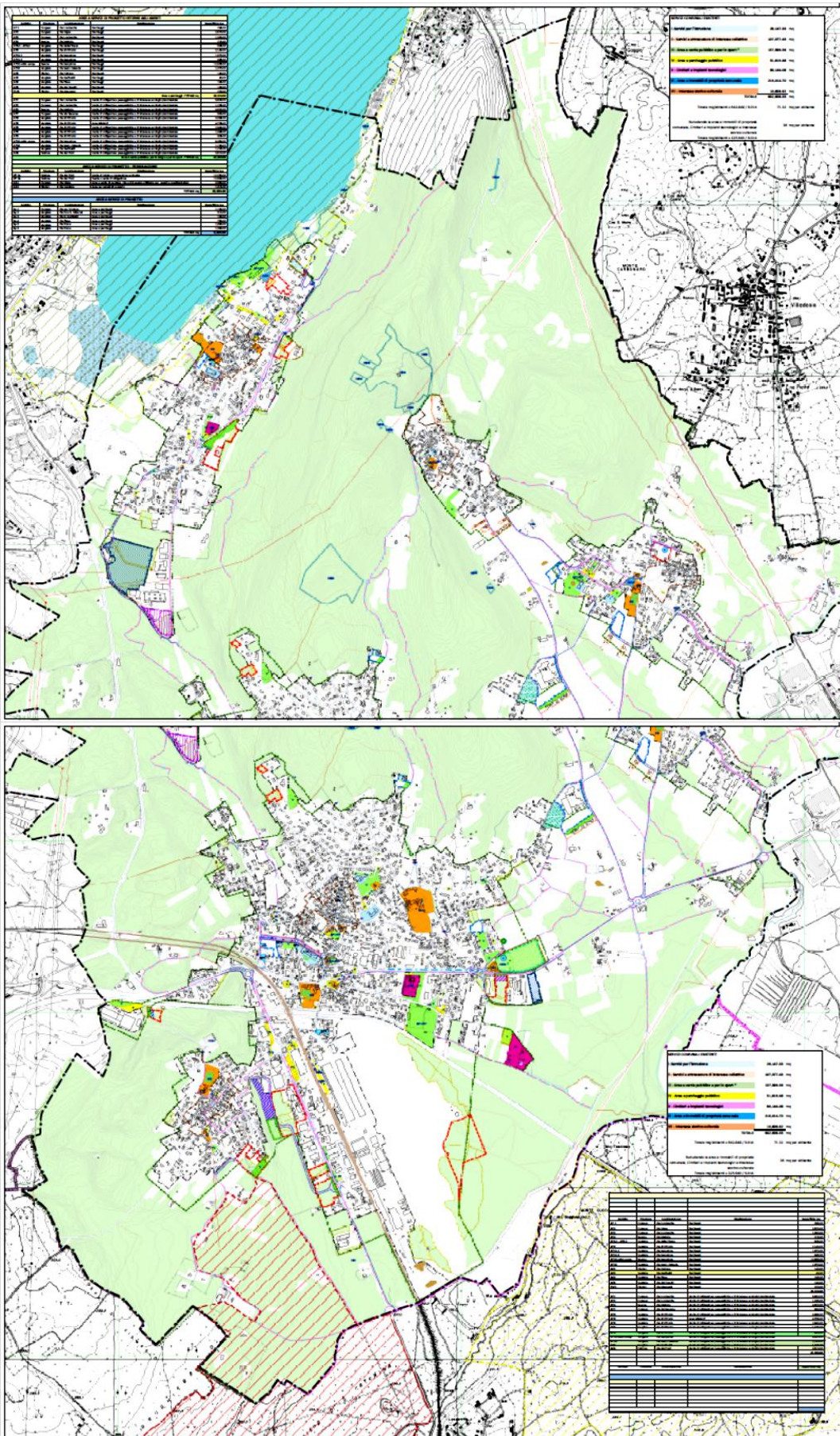
**INDIVIDUAZIONE DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE**





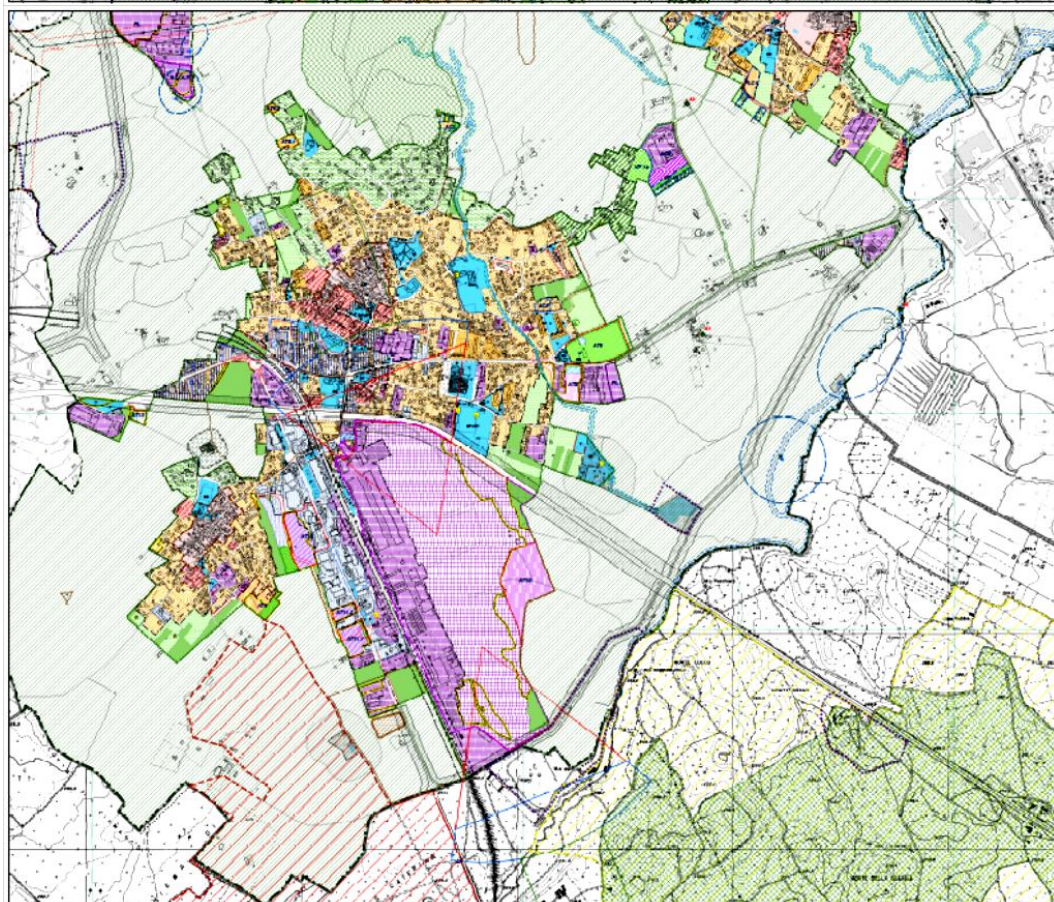
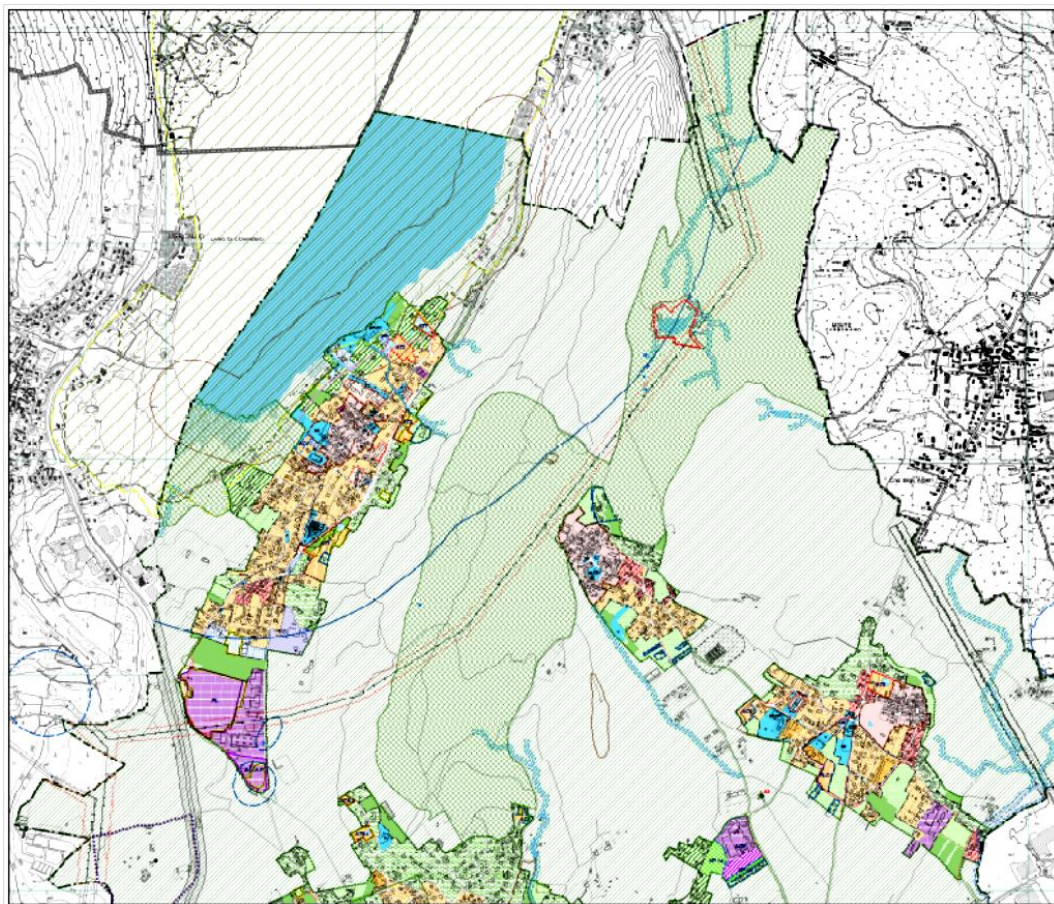
DOCUMENTO DI PIANO





PIANO DEI SERVIZI





**PIANO DELLE REGOLE**



**Legenda**

-  Confine comunale
-  Zona C2: "Zone agricole e forestali a prevalente interesse paesaggistico"
-  Zone Naturalistiche Parziali - BF
-  Aree già utilizzate a scopo socio-ricreativo
-  Aree degradate da recuperare
- Siti Interesse Comunitario (S.I.C.)**
-  "Brughiera del Vignolo" Cod. IT2010010
-  "Lago di Comabbio" Cod. IT2010008
-  "Palude Brabbia" Cod. IT2010007
-  "Paludi di Anago" Cod. IT2010011
-  Perimetro Tessuto Urbano Consolidato
-  Proposta Perimetro Zona I.C. Parco del Ticino
-  Perimetro centro storico e nuclei di antica formazione
- Disciplina del Tessuto Urbano**
-  Centro storico e nuclei di antica formazione (Capo II Nda PdR)
-  R.M.: Tessuto edificato residenziale di rispetto morfologico (art. 34 Nda PdR)
-  Insediamenti residenziali di particolare valenza paesaggistica ed ambientale (art.35 Nda PdR)
-  A.U.R. 1.: Ambiti residenziali connotati da edifici nel verde (art.36 Nda PdR)
-  A.U.R. 2a: Ambiti urbani-Tessuto residenziale consolidato e diffuso-Edifici isolati con giardino (art.37.1 Nda PdR)
-  A.U.R. 2b: Ambiti urbani-Tessuto residenziale consolidato e diffuso-Compatti con palazzi e palazzine (art.37.2 Nda PdR)
-  A.U.R. 2c: Ambiti urbani-Tessuto residenziale consolidato e diffuso-Complessi edili a disegno unitario (art.37.3 Nda PdR)
-  A.U.R. 3.: Ambito urbano-Destinazione mista residenziale e terziario direzionale Commerciale (art.38 Nda PdR)
-  I.T.E.: Insediamenti destinati alle attività terziarie, direzionali e commerciali (art.40 Nda PdR)
-  Ambiti destinati alle attività per la produzione di natura prevalentemente industriale (art.43 Nda PdR)
-  Perimetro ambito speciale - Complesso industria aeronautica (art. 43.2 Nda PdR)
-  Ambito speciale - Complesso industria aeronautica (art. 43.2.2B) Nda PdR)
-  Ambiti di riqualificazione-Riproposizione funzionale per comparto significativo (art. 40.3 Nda PdR)
-  Insediamenti sportivi/ricreativi in aree urbane residenziali (art. 41 Nda PdR)
-  Insediamenti residenziali (isolati in ambito agricolo (art. 46.8 Nda PdR)
-  Insediamenti produttivi in aree urbane-residenziali (art. 40 Nda PdR)
-  Area non idonea ai fini edificatori (art. 14.3 Nda PdR)
-  Perimetro Ambiti di Trasformazione
-  Ambiti interessati da interventi di completamento del tessuto urbano esistente (art. 39 Nda PdR)
-  Piani Attuativi vigenti o adottati (art. 43.4 Nda PdR)
-  S.U.A.P. (art. 43.3 Nda PdR)
- Azzonamento aree edificabili ambiti di trasformazione e completamento**
-  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 noettivo
-  Area edificabile - Centro Sportivo / Servizi privati
-  Area a servizi per attività commerciale e artigianale
-  Area attrezzata per sosta camper
-  Servizi di progetto interni agli ambiti
-  Fascia verde di mitigazione
-  Area verde di mitigazione extra comparto
-  VP1a Verde di tutela e connessione ecologica
-  Impianto Mingot
- Viabilità di progetto**
-  Interna perimetro I.C.
-  Esterna perimetro I.C.
- Aree per servizi pubblici e di interesse generale**
-  Servizi e attrezzature pubbliche e di uso pubblico
-  SP Servizi di progetto
-  Strutture ed impianti tecnologici
-  Area per spettacoli viaggiatori
- Tessuto extra-urbano**
-  Aree agricole di frangia urbana (art. 46 Nda PdR)
-  Aree agricole destinate all'edificazione (art. 46.2 Nda PdR)
-  Ambiti boschivi interni I.C. (art. 46.8 Nda PdR)
-  Aree boschive trasformabili ai fini urbanistici
-  Aniene del lago
-  Aree di potenziamento della rete ecologica
-  Casone rurali da recuperare
-  Orti urbani
- Vincoli e fasce di rispetto**
-  Fascia di rispetto cimiteriale
-  Reticolo Idrico Principale: Fasce di rispetto
-  Reticolo Idrico Minore: Fasce di rispetto
-  Rispetto fascia 1 km lago
-  Fascia di rispetto dei pozzi ad uso idropotabile
-  Collettore
-  Fascia di rispetto collettore circolatorio
-  Fasce di rispetto depuratori
-  Fascia di rispetto stradale
-  Zona di rispetto ferroviario
-  Area di rispetto archeologico
-  Aree di vincolo archeologico - Cromlech
-  Fascia di rispetto alta tensione pensile
-  Antenne
- Zone di tutela - Piano di Rischio Aeroportuale di Vergiate**
-  Aree di sedime aeroportuale ricadenti in zona di Tutela A
-  Zona di tutela A
-  Zona di tutela B
-  Zona di Tutela C