



# **COMUNE DI VILLA GUARDIA**

## *PROVINCIA DI COMO*

### **LINEE DI INDIRIZZO POLITICHE PER IL GOVERNO DEL TERRITORIO COMUNALE**

---

Nuovo Documento di Piano e varianti al Piano dei Servizi e al Piano delle Regole del  
P.G.T. – Piano di Governo del Territorio del Comune di Villa Guardia.



# UN CORRETTO GOVERNO DEL TERRITORIO PER IL FUTURO DI VILLA GUARDIA

- La necessità della Variante al P.G.T.
- La costruzione partecipata del Piano.

Cari concittadini, a fronte di un periodo di profonde trasformazioni sociali, economiche e urbanistiche, ci sembra opportuno e utile interrogarsi come Comune e come Comunità sui problemi e le necessità emergenti per essere pronti ad affrontarli con strumenti attuali e concreti.

Il nostro Comune è dotato di un P.G.T. - Piano di Governo del Territorio approvato dal Consiglio Comunale con deliberazione n. 27 del 19 luglio 2013, in vigore dal 5 febbraio 2014 (data di pubblicazione sul B.U.R.L.) e, di conseguenza, per contenuti progettuali e normativi, non è più rispondente alle potenzialità e ai bisogni di Villa Guardia, tanto a livello interno, quanto a livello sovracomunale.

Dal punto di vista della disciplina urbanistica, negli ultimi undici anni si è verificata un'evoluzione normativa significativa.

A titolo esemplificativo e non esaustivo i provvedimenti più importanti della Regione Lombardia sono i seguenti:

- Legge Regionale 28 novembre 2014, n. 31 “Disposizioni per la riduzione del consumo di suolo e la riqualificazione del suolo degradato”.
- Legge regionale 26 novembre 2019 - n. 18 “Misure di semplificazione e incentivazione per la rigenerazione urbana e territoriale, nonché per il recupero del patrimonio edilizio esistente”.



- Legge Regionale 24 giugno 2021, n. 11 “Disposizioni relative al patrimonio edilizio dismesso con criticità. Modifiche all'articolo 40 bis della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12”.



Consumo di suolo, sostenibilità ambientale-energetica, rigenerazione urbana e valorizzazione del tessuto consolidato sono i **temi cardine** con i quali il nostro Comune è chiamato a confrontarsi, adeguando i contenuti progettuali e le strategie territoriali del vigente P.G.T.

Coglieremo, inoltre, l'occasione per approfondire alcuni documenti dell'attuale Piano (*ad esempio le norme di attuazione del P.D.R. – Piano delle Regole*) che si sono rivelati nella pratica non esaustivi, in modo tale da evitare in futuro qualsiasi dubbio interpretativo.

Oltre alla riconfigurazione strutturale del P.G.T. vigente, che verrà attuata attraverso un nuovo impianto documentale e normativo, obiettivi prioritari saranno garantire semplificazione e incentivazione all'attuazione delle previsioni.

Nelle pagine successive, pertanto, verranno sintetizzati i contenuti e gli obiettivi che l'Amministrazione comunale intende seguire nell'elaborazione di questo importante strumento tecnico – politico.

In ragione di ciò sarà garantita la massima partecipazione diffusa con i cittadini e gli operatori che vivono e lavorano nel nostro Comune.

*Il Sindaco e l'Amministrazione Comunale*



# SEMPLIFICAZIONE DEL P.G.T. E IDENTIFICAZIONE DI PREVISIONI ATTUABILI

- La nuova struttura del P.G.T.
- Le norme di facile lettura e applicazione.
- Le previsioni attuabili e coerenti.

Il nuovo Documento di Piano e le varianti al Piano dei Servizi e al Piano delle Regole apporteranno sostanziali trasformazioni al P.G.T. vigente sia dal punto di vista dell'impianto documentale sia di quello normativo in modo da dotare il nostro Comune di uno strumento agile ed esauriente.

Partendo dalle previsioni del P.T.R. (*Piano Territoriale Regionale*) integrato a seguito dell'emanazione della L.R. 31/2014 ss.mm.ii., da quelle del P.T.C.P. di Como (*Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale*) e dell'analisi del territorio comunale verrà redatto lo stato di fatto ad oggi del Comune con l'obiettivo primario di restituire una lettura del territorio nella sua complessità, tanto locale quanto sovracomunale, aggiornata alle recenti dinamiche economico-territoriali che hanno influenzato lo sviluppo di Villa Guardia e dei Comuni contermini.

Anche il quadro programmatico sarà oggetto di un sostanziale rinnovamento, attraverso la revisione complessiva degli elaborati progettuali dei tre atti principali che compongono il P.G.T. (*Documento di Piano, Piano delle Regole e Piano dei Servizi*) con l'obiettivo di restituire un quadro previsionale e normativo di più facile applicazione, con indirizzi e schede progettuali che guideranno l'attuazione delle trasformazioni previste.

L'obiettivo è quello di costruire un gruppo di documenti di facile lettura e aggiornabilità, in grado di garantire un'agile gestione dello strumento urbanistico da parte degli uffici comunali competenti e di tutti gli operatori (cittadini e professionisti) che si interfaceranno con quest'ultimi.

Dal punto di vista normativo, determinante sarà invece il recepimento di una serie di disposizioni sovraordinate entrate in vigore dopo l'approvazione del P.G.T. vigente:

- l'adeguamento alla legislazione nazionale e regionale in materia di edilizia e urbanistica;
- il recepimento degli indirizzi e prescrizioni prevalenti relativi al sistema paesistico-ambientale e di difesa del suolo stabiliti dal P.T.R. (*Piano Territoriale Regionale*) e dal P.C.T.P. di Como (*Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale*);
- l'adozione delle definizioni tecniche uniformi (*esempio Regolamento Edilizio Tipo*) e l'aggiornamento dei piani di settore correlati.

Tutti gli elaborati cartografici verranno restituiti sul D.B.T. (*Database Topografico*) che rappresenta la base cartografica comunale. Tutte le analisi verranno effettuate in ambiente G.I.S. (*Sistema Informativo Geografico*) in un progetto integrato di interscambio delle informazioni tra i differenti gradi di pianificazione del territorio (Regione, Provincia, Comuni ...).

# CONSOLIDAMENTO DEL SISTEMA ECONOMICO E RIGENERAZIONE URBANA

- **Adeguamento alle soglie regionali e provinciali di riduzione del consumo di suolo (L.R. 31/2014 ss.mm.ii.).**
- **Ridefinizione delle trasformazioni vigenti rimaste inattuate.**

Il nuovo P.G.T. avrà il compito di ridefinire le strategie territoriali del nostro Comune per renderlo competitivo ed attrattivo alla scala sovracomunale e per programmarne lo sviluppo con interventi attuabili e coerenti con le esigenze locali.

Verranno ridefiniti gli scenari strategici in relazione alle disposizioni regionali sopraggiunte dopo l'entrata in vigore del Piano vigente, in particolare quelle in tema di riduzione del consumo di suolo che limitano la previsione di nuove trasformazioni su aree non urbanizzate (*agricole*) allo stato attuale.

Il **D.P. (Documento di Piano)** avrà il compito di strutturare, tramite macro-obiettivi strategici, una nuova visione del territorio coerente con il P.T.R. e con il P.T.C.P. Le previsioni saranno impostate a partire dalla **“Carta del consumo di suolo comunale”**, con l'obiettivo di adeguarsi alle soglie di riduzione definite dai criteri del P.T.R. e del P.T.C.P., mentre quelle del P.G.T. vigente verranno rimodulate, attraverso la riduzione, la non riconferma di alcuni ambiti di trasformazione o una nuova valutazione circa possibili modifiche degli indirizzi attuativi per procedura, perimetri e parametri urbanistici che ne consentano la loro semplice attuazione.

- **Definizione dei criteri per la pianificazione attuativa.**

Verranno definiti i criteri guida per la pianificazione attuativa, oltre a un'esatta quantificazione del peso insediativo. Alcune trasformazioni saranno oggetto di revisioni morfologiche e funzionali in ragione del nuovo impianto normativo.



Infine, saranno ridefinite le modalità per il trasferimento volumetrico da un ambito all'altro, con l'obiettivo prioritario di incentivare l'attuazione delle previsioni.

- **Misure di semplificazione e incentivazione.**
- **Consolidamento delle attività produttive e difesa della distribuzione commerciale.**

Il **P.R. (Piano delle Regole)** definirà le modalità attraverso le quali l'abitato esistente potrà essere modificato e riqualificato e classificherà il tessuto urbano consolidato, concentrandosi sulla ridefinizione delle norme di attuazione, che dovranno essere di facile lettura e coerenti con le più recenti disposizioni in materia urbanistica ed edilizia. Recepirà inoltre le misure di semplificazione e di incentivazione per la rigenerazione urbana, anche attraverso la riduzione degli oneri di urbanizzazione.

Dovrà definire misure speciali applicabili all'interno di zone ben definite caratterizzate dalla presenza di aree e edifici sottoutilizzati o abbandonati al fine di recuperare il tessuto urbano consolidato.

Verrà posta attenzione anche alle attività produttive, che rappresentano un tassello importante per la realtà locale e sovralocale, alla distribuzione commerciale di vicinato, garantendo ed incentivando il mantenimento delle attività in essere o dettando norme che incentivino l'apertura di nuove realtà produttivo - commerciali, soprattutto all'interno degli abitati consolidati.

Un altro aspetto da considerare dovrà essere la rivisitazione della classificazione degli interventi possibili all'interno dei N.A.F. (Nuclei di Antica Formazione), che hanno subito nel corso dell'ultimo decennio un progressivo spopolamento e deterioramento, così da incentivarne il recupero come patrimonio edilizio attivo.

Il nuovo **P.R. (Piano delle Regole)**, inoltre, esaminerà e valuterà un possibile innalzamento degli indici volumetrici esistenti delle aree e degli ambiti a prevalente destinazione residenziale, interne al tessuto consolidato e, per la precisione, delle cd. *zone V.A. - A.U.V. - A.U. e A.U.R.*, privilegiando tale scelta rispetto all'istituzione di nuove aree di trasformazione che genererebbero un consumo nuovo di suolo.

Allo stesso modo dovrà essere verificata la possibilità di trasferire all'interno del tessuto consolidato quei lotti di terreno, attualmente classificati in aree e ambiti a prevalente destinazione agricola, che non hanno tali caratteristiche perché:

- completamente urbanizzati;
  - perimetrati da recinzioni;
  - su cui insistono edifici a destinazione residenziale;
  - il cui terreno di pertinenza è destinato a parco/giardino.
- 
- **Interventi di recupero e rigenerazione urbana delle aree sottoutilizzate (L.R. 18/2019)**

In fase di redazione del PGT particolare attenzione dovrà essere posta alle aree industriali dismesse assoggettabili ad interventi di recupero e rigenerazione urbana *(ai sensi della L.R. 18/2019)*.

Queste aree dovranno essere esaminate in modo puntuale ed attento per garantire all'interno delle pianificazioni di recupero una forte previsione di interesse pubblico, specifico per ognuno di questi ambiti. I comparti di questa tipologia su cui servirà porre particolare attenzione sono i seguenti:

1. comparto di via San Giovanni Bosco e via Rimembranza;
2. comparto di via San Francesco d'Assisi e via Don Milani;
3. comparto di via Vittorio Veneto nord;
4. comparto di via Vittorio Veneto e via Indipendenza;
5. comparto di via Firenze.

## 1. Comparto via San Giovanni Bosco e via Rimembranza



## 2. Comparto via San Francesco e via Don Milani





### 3. Comparto via Vittorio Veneto nord



### 4. Comparto via Vittorio Veneto e via Indipendenza



## 5. Comparto via Firenze





# VALORIZZAZIONE DELLA CITTÀ PUBBLICA

- Le politiche e la strategia per la valorizzazione della Città Pubblica.
- Il miglioramento dell'assetto viabilistico.
- Il completamento dei collegamenti ciclopedonali con il sistema dei trasporti sovralocali.

Anche il P.S. (Piano dei Servizi) sarà oggetto di una complessiva revisione volta ad un migliore inquadramento della “Città Pubblica”. Verrà ricostruito un quadro completo e aggiornato attraverso una serie di analisi su tutte le aree e gli edifici che ospitano attrezzature e servizi di interesse pubblico e generale.

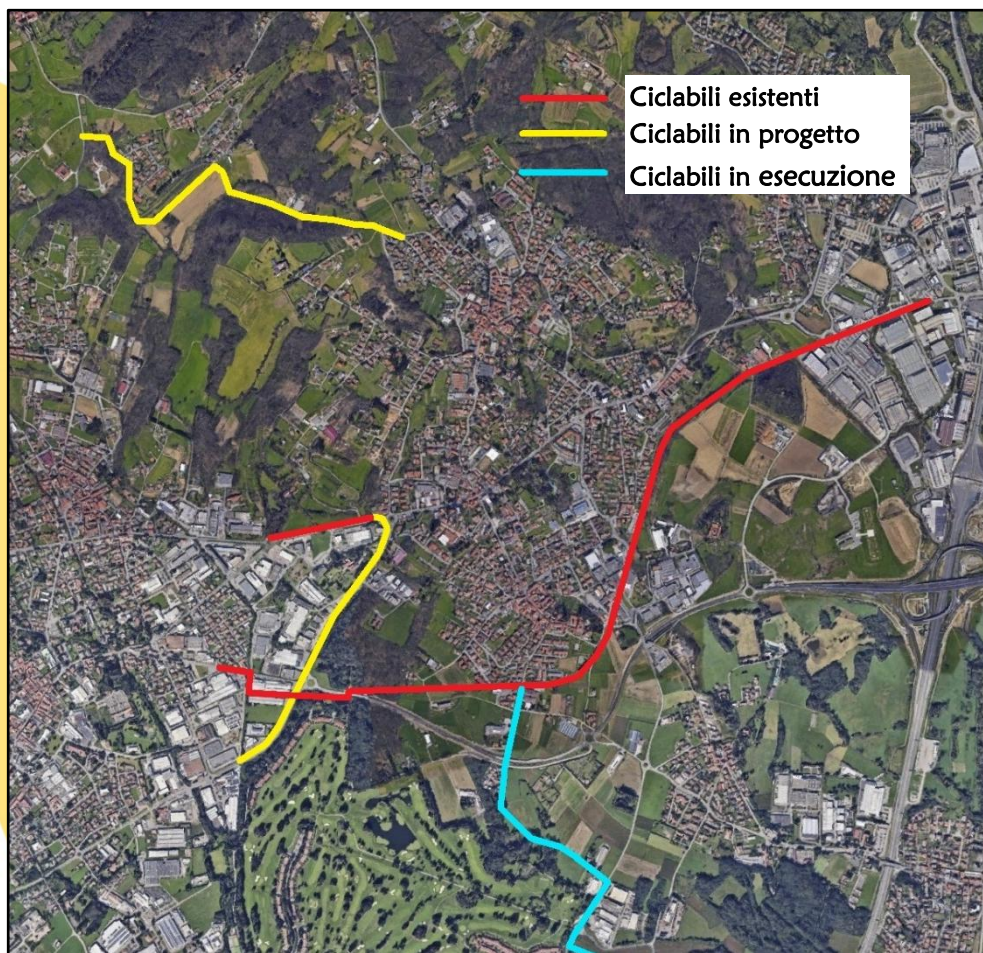
Il nuovo P.G.T. definirà innanzitutto azioni per la valorizzazione dell'esistente, tenendo conto che la dotazione di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico nel nostro Comune è già buona e così anche la qualità degli stessi.

In seconda analisi indicherà le linee guida e di programmazione per gli interventi futuri, con particolare riferimento a destinazioni oggi non previste e/o non regolamentate. In merito al P.A.R. (*Piano per le Attrezzature Religiose*) si procederà riconfermando quanto già insediato sul territorio, in quanto ampiamente esaustivo, escludendo quindi ulteriori collocazioni.

Le previsioni del Piano dei Servizi andranno inoltre dimensionate in relazione agli scenari previsionali del Documento di Piano, con l'obiettivo di rendere coerente il quadro programmatico del P.G.T. nella sua complessità e verranno verificate periodicamente in relazione al Documento Unico Programmatico e alla programmazione triennale comunale.

Dovrà essere assunta una visione territoriale più ampia, che dialoghi anche con i Comuni contermini, potenziando le infrastrutture

già esistenti attraverso progetti di completamento della rete ciclopedonale (*collegamenti Est/Ovest e Nord/Sud*).



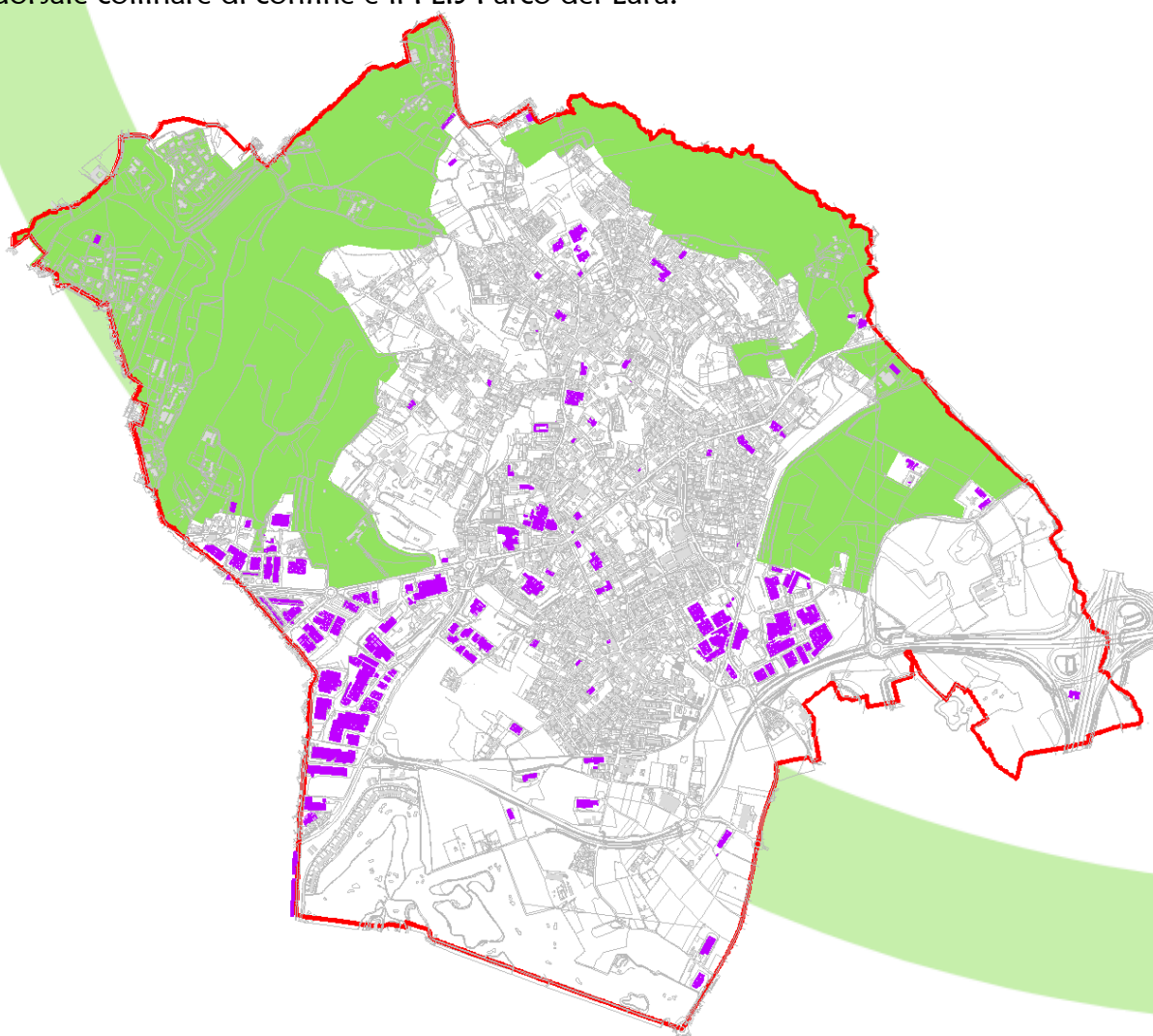
Dovrà essere posta estrema attenzione alle problematiche del traffico di attraversamento insistente sulla S.S. 342 Briantea (via Varesina) e sulle S.P. 19 di Gironico e Cassina Rizzardi (vie Rimembranza, Frangi, Veneto, Marconi e Milano) e S.P. 24 di Appiano Gentile (via Monte Bianco), cercando, a tal proposito, di migliorare l'assetto viabilistico complessivo del Comune soprattutto nei tratti di attraversamento del centro abitato.

Il nuovo Piano dei Servizi dovrà valutare la possibile collocazione di un ambito pubblico o di interesse pubblico per servizi di interesse sovracomunale sulla base delle indicazioni e delle richieste da concordarsi con gli enti superiori (Provincia e Regione) e in funzione delle reali necessità di quest'ultimi.

# INTEGRAZIONE DEL P.L.I.S. “SORGENTI DEL LURA” E VALORIZZAZIONE AMBIENTALE

- La valorizzazione del paesaggio naturale.
- Le trame naturali per la connessione tra i territori del Parco e l'ambiente urbano.
- La Rete Ecologica Comunale, per la continuità ecologica e fruitiva.

Villa Guardia fa parte del Parco Sorgenti del Lura, parco locale di interesse sovracomunale, riconosciuto dalla Provincia di Como nell'anno 2007, che occupa un territorio complessivo di 1.628 ettari, creando una connessione ecologica su due assi: quello est/ovest tra il parco regionale della Spina Verde e il parco regionale della Pineta di Tradate (oltre che con il PLIS Valle del Lanza) e quello nord/sud fra la dorsale collinare di confine e il PLIS Parco del Lura.





Il PLIS Sorgenti del Lura interessa il 30% della superficie territoriale del nostro Comune, estendendosi da Est a Ovest quasi senza soluzione di continuità, occupando una vasta area a nord dell'abitato di Maccio nella parte più settentrionale del territorio, estendendosi lungo il margine superiore del tessuto urbano consolidato.

Il nuovo Piano dovrà partire da questa condizione, potenziando il più possibile i tracciati di collegamento tra territorio naturale e territorio urbanizzato, al fine di integrare i due “ambienti” e renderli maggiormente fruibili.

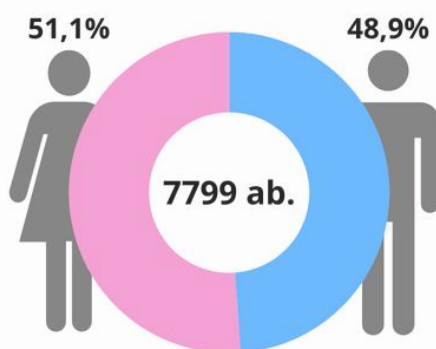
Attraverso il Piano delle Regole e il Piano dei Servizi potranno essere definite misure volte a preservare, valorizzandolo, il paesaggio naturale, declinando alla scala comunale gli indirizzi di tutela paesaggistica definiti dal P.T.C.P. – Piano Territoriale Coordinamento Provinciale di Como.

Andranno valorizzati i percorsi di connessione interna in modo che l'ambiente naturale diventi tessuto connettivo e di supporto alla maglia dell'abitato.

All'interno di uno schema di REC (*Rete Ecologica Comunale*) troveranno spazio interventi per il consolidamento delle fasce alberate e delle aree tampone lungo i margini urbani (*tessuto urbano consolidato e rete stradale sovracomunale*) e la creazione di una rete articolata di percorsi ciclopedonali, in grado di interconnettere il paesaggio naturale con quello urbano, oltre che con i Comuni contermini e il resto del territorio del Parco delle Sorgenti del Lura.

# ANALISI DEMOGRAFICHE, OCCUPAZIONALI E IMMOBILIARI

## POPOLAZIONE RESIDENTE (Dati ISTAT 2024)



## NUMERO DI FAMIGLIE (Dati ISTAT 2023)

**3419** Famiglie  
(in aumento)



## COMPONENTI PER FAMIGLIA (Dati ISTAT 2023)

**2,29** Componenti  
(in diminuzione)

## INDICE DI NATALITÀ (Dati ISTAT 2023)



**5,5** Neonati ogni **1000** abitanti  
(in diminuzione)

## INDICE DI VECCHIAIA (Dati ISTAT 2023)



**187** Anziani  
ogni  
**100** giovani  
(in aumento)



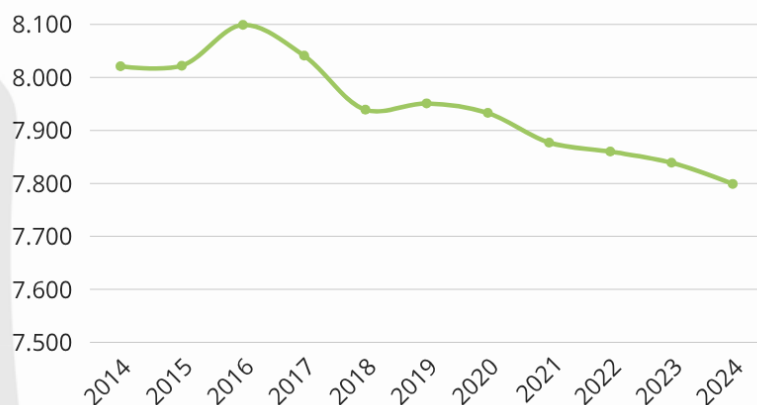
## INDICE DI MORTALITÀ (Dati ISTAT 2024)



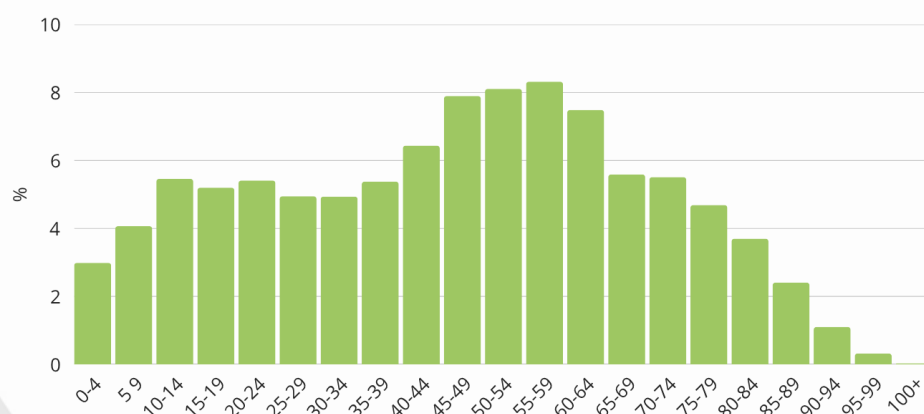
**10,4** Defunti ogni **1000** abitanti  
(stabile)



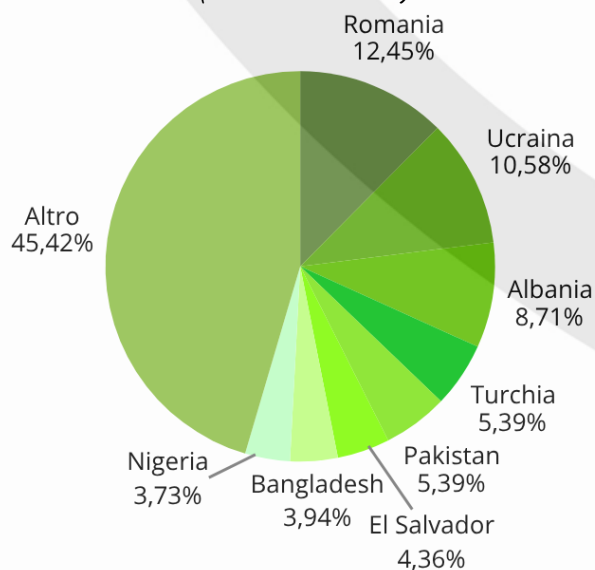
## ANDAMENTO DEMOGRAFICO (Dati ISTAT 2023)



## ETÀ MEDIA DELLA POPOLAZIONE (Dati ISTAT 2023)

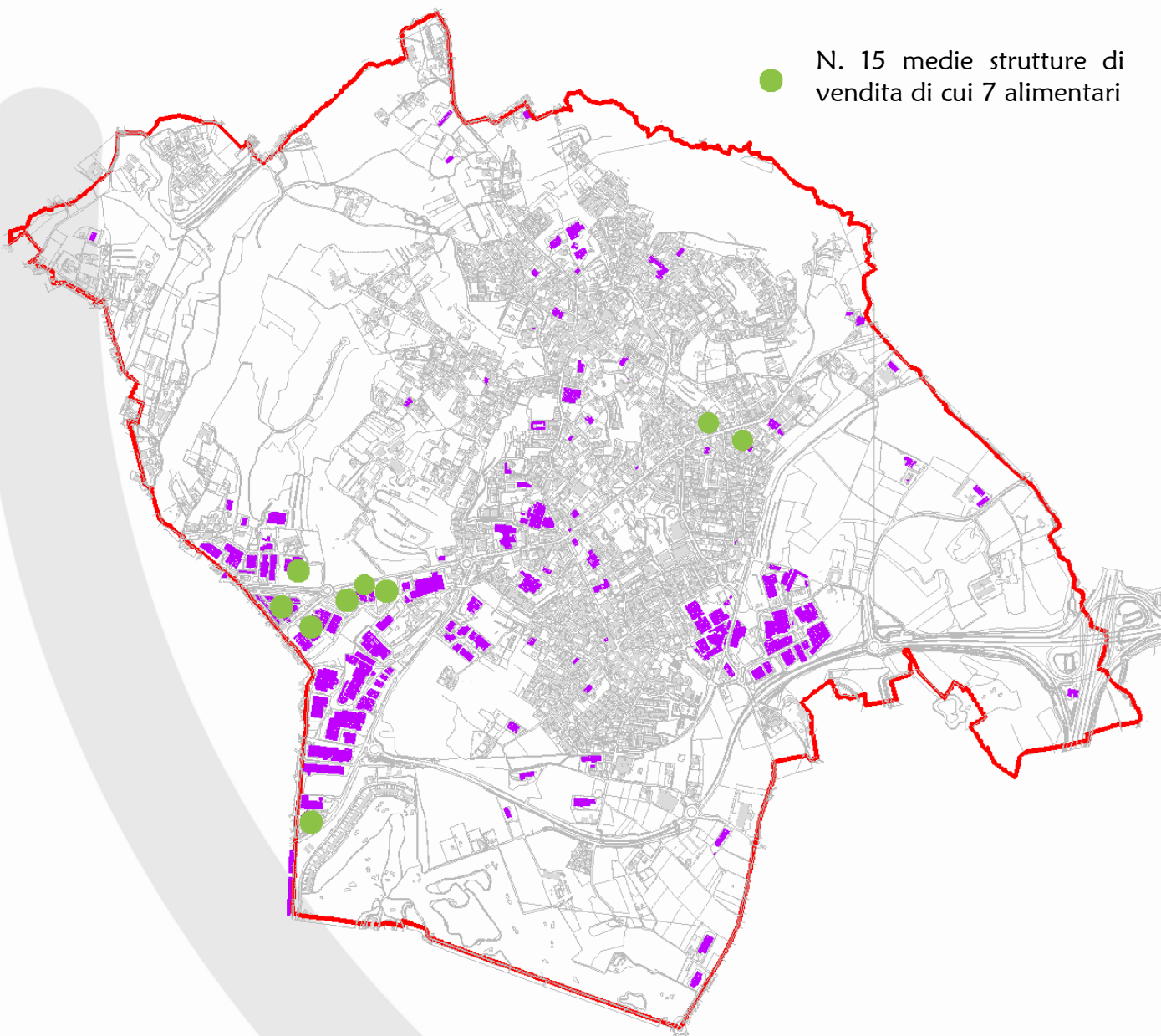


## DISTRIBUZIONE PER AREA GEOGRAFICA DI CITTADINANZA (Dati ISTAT 2023)



**SETTORE PRODUTTIVO E COMMERCIALE**  
(Dati Regione Lombardia 2021 – Comune di Villa Guardia 2025\*)

● N. 15 medie strutture di vendita di cui 7 alimentari



Sul territorio comunale sono presenti **n. 63 esercizi di vicinato** <sup>(Dato 2025)</sup>, di cui:

- Alimentari n. 14
- Merceologia mista n. 3
- Non alimentari n. 46

Inoltre sono insediate **n. 517 attività d'impresa** <sup>(Dato 2021)</sup> suddivise in:

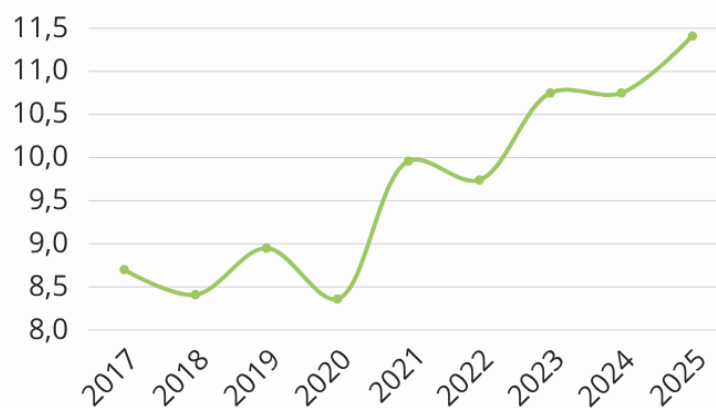
- Imprese agricole n. 27
- Imprese manifatturiere n. 90
- Imprese di costruzioni n. 88
- Imprese di servizi (sociali, tradizionali, alle imprese, ...) n. 337

## ANDAMENTO DEL MERCATO IMMOBILIARE (Dati ISTAT 2023)

### IMMOBILI IN AFFITTO



**11,41 €/m<sup>2</sup>**  
da 4,93€/m<sup>2</sup> a 23,17 €/m<sup>2</sup>



### IMMOBILI IN VENDITA



**1893 €/m<sup>2</sup>**  
da 450€/m<sup>2</sup> a 5977 €/m<sup>2</sup>

