



COMUNE DI
**VILLA
GUARDIA**
PROVINCIA DI COMO

PIANO REGOLATORE URBANISTICO GENERALE

APPR. G.R.L. n°31954 del 24/10/97

ADOZIONE Delibera C.C. n° del
PUBBLICAZIONE dal dal
APPROVAZIONE Delibera C.C. n° del

PIANO DEI SERVIZI art. 9 L.R. 12/2005

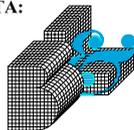
Variante ai sensi dell'art. 25 della L.R. 12/2005
(art. 2 comma 2 della L.R. 23/97)

IL SINDACO
Prof. Alberto Colzani

IL SEGRETARIO
Dott.ssa Bruna Guida

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

PROGETTISTA:



STUDIO B&L
ENRICO BERNASCONI
ARCHITETTO
Viale Matteotti n. 18C
22012 - Cernobbio (CO)
Telefono: 031-3347025
Telefax: 031-3347027

ELABORATO n.

R^P

COLLABORATORI: Guido M. PELLO' arch.

INDICE

INDICE	1
1. PREMESSA	3
TITOLO 1 - LO STATO DI FATTO	6
2. L'INQUADRAMENTO TERRITORIALE CON RIFERIMENTO AL SISTEMA DEI SERVIZI	6
3. LA DETERMINAZIONE DEL DIMENSIONAMENTO E LA VALUTAZIONE DELL'UTENZA POTENZIALE DEI SERVIZI	8
3.a. Indice medio volumetrico per abitante	8
3.b. Volume in corso di costruzione	10
3.c. Capacità residua del vigente strumento urbanistico	11
3.d. Il fabbisogno abitativo regresso	12
3.e. Il dimensionamento e la valutazione dell'utenza potenziale dei servizi	14
4. IL CATALOGO DEI SERVIZI	15
4.a. I Singoli servizi	15
<i>Ia Le strutture per istruzione e formazione</i>	15
<i>Ib Le strutture per la cultura</i>	16
<i>Ic Le strutture per lo spettacolo</i>	16
<i>Id Le strutture sanitarie</i>	16
<i>Ie Le strutture assistenziali</i>	16
<i>If Le strutture per il culto</i>	16
<i>Ig Le strutture per i servizi di sicurezza ed emergenza</i>	17
<i>Ih Le strutture di aggregazione e partecipazione (di interesse comune)</i>	17
<i>Ii Le strutture per i servizi al cittadino e/o alla comunità</i>	17
4.b. Il verde e le strutture per la pratica sportiva	18
<i>II.a Il verde</i>	18
4.c. I parcheggi pubblici	19
4.d. I servizi tecnologici	19
4.e. I servizi per gli usi di città non residenziali	20

4.f.	I servizi aspatiali	21
4.g.	Le aree per servizi previsti nel vigente PRG e non ancora attuate	21
TITOLO 2 – IL PROGETTO		23
5.	LA VALUTAZIONE DEI BISOGNI ED IL LIVELLO DI SODDISFAZIONE DELLA DOMANDA	23
5.a.	Il sistema dei servizi nel suo assetto qualitativo complessivo	23
	5.a/1 <i>Le strutture per istruzione e formazione</i>	23
	5.a/2 <i>Le strutture dedicate alle funzioni ed ai servizi pubblici</i>	24
	5.a/3 <i>Il verde e gli impianti sportivi</i>	25
	5.a/4 <i>I parcheggi pubblici</i>	26
5.b.	Il sistema dei servizi ed il suo grado di sufficienza quantitativa rispetto alla popolazione esistente e prevista	26
6.	IL PROGRAMMA DI RIQUALIFICAZIONE DEI SERVIZI ESISTENTI	29
7.	IL PROGRAMMA DI FATTIBILITÀ E GESTIONE DEI SERVIZI PREVISTI	30
8.	L'INDIVIDUAZIONE DEI CORRIDOI ECOLOGICI E DEL SISTEMA DEL VERDE AMBIENTALE	34
8.a.	I corridoi ecologici ed il sistema del verde ambientale	34
8.b.	Il sistema dei percorsi ciclopedonali	36
9.	L'EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA	37
10.	LA VERIFICA DI SOSTENIBILITÀ DELLA SPESA	38
11.	GLI ELABORATI ILLUSTRATIVI DEL PIANO DEI SERVIZI	40

1. PREMESSA

Il presente Piano dei Servizi è redatto in conformità all'art. 9 della Legge Regionale 11 marzo 2005, n. 12 e per quanto compatibili secondo i criteri orientativi emanati con Deliberazione della Giunta Regionale del 21 dicembre 2001 n° 7/7586, che seppur riferita alla L.R. 1/2001 contiene indicazioni ed indirizzi di carattere programmatico, comunque pertinenti.

Il sistema tipo dei servizi inerente il Comune di Villa Guardia che viene preso a riferimento nella sua generalità per l'esame di merito si compone delle seguenti strutture:

I SERVIZI PER GLI USI RESIDENZIALI IN GENERALE che a loro volta si distinguono in quattro categorie e tredici sottocategorie:

I.1 SINGOLI SERVIZI

- **I.a Le strutture per istruzione e formazione**
 - a.1 Scuola d'infanzia
 - a.2 Primo ciclo: scuola primaria
 - a.3 Primo ciclo: scuola secondaria di I grado
 - a.4 Secondo ciclo: licei e istruzione-formazione professionale
- **I.b Le strutture per la cultura**
 - b.1 Biblioteca
 - b.2 Centri culturali (musei, pinacoteche, gallerie d'arte)
- **I.c Le strutture per lo spettacolo**
 - c.1 Cinema
 - c.2 Teatro e auditorio
- **I.d Le strutture sanitarie**
 - d.1 Medicina di base (poliambulatorio)
 - d.2 Centro socio-sanitario
 - d.3 Farmacia
 - d.4 Servizio veterinario

- **I.e Le strutture assistenziali**
 - e.1 Asilo nido
 - e.2 Servizi per gli anziani (case di riposo, alloggi, centro medico e di assistenza geriatrica, RSA)
- **I.f Le strutture per il culto**
 - f.1 Immobili destinati al culto (chiese, moschee, sinagoghe, ecc.)
 - f.2 Immobili destinati all'abitazione dei ministri del culto, del personale di servizio e ad attività di formazione religiosa
 - f.3 Immobili adibiti ad attività educative, culturali, sociali, ricreative e di ristoro (es. oratori)
 - f.4 Cimiteri
- **I.g Le strutture per i servizi di sicurezza ed emergenza**
 - g.1 Servizio sanitario di pronto soccorso
 - g.2 Vigili del fuoco
 - g.3 Polizia Locale (Vigilanza Urbana)
 - g.4 Polizia di Stato
 - g.5 Carabinieri
 - g.6 Guardia di Finanza
 - g.7 Guardia Forestale
- **I.h Le strutture di aggregazione e partecipazione (di interesse comune)**
 - h.1 Mercato
 - h.2 Centro civico
 - h.3 Centro anziani
 - h.4 Sedi di associazioni culturali, ricreative
 - h.5 Spazi polivalenti
- **I.i Le strutture per i servizi al cittadino e/o alla comunità**
 - i.1 Sedi della Pubblica Amministrazione
 - i.2 Municipio ed Uffici Comunali
 - i.3 Ufficio Postale
 - i.4 Servizi vari

II. IL VERDE E LE STRUTTURE PER LA PRATICA SPORTIVA

- **II.a Il verde**
 - a.1 Il verde di connettivo e di filtro viario
 - a.2 Il verde attrezzato a campo giochi
 - a.3 Il verde a parco
 - a.4 I percorsi ciclo-pedonali
- **II.b Le strutture per la pratica sportiva**
 - b.1 Locali per lo svolgimento di attività sportive al coperto (palestra, palazzetto dello sport, piscina coperta)
 - b.2 Attrezzature all'aperto (campi da gioco, piscine all'aperto)
 - b.3 Sedi di associazioni sportive

III.I PARCHEGGI PUBBLICI

IV I SERVIZI TECNOLOGICI

VI SERVIZI PER GLI USI DI CITTA' NON RESIDENZIALI, che a loro volta si suddividono in ulteriori quattro sottocategorie:

- **V.a Le strutture al servizio degli insediamenti produttivi**
- **V.b Le strutture al servizio degli insediamenti terziario commerciali**
- **V.c Le strutture al servizio degli insediamenti turistico ricettivi**

VI I SERVIZI SPAZIALI, non aventi localizzazione e riferimento all'entità area-immobiliare.

TITOLO 1 - LO STATO DI FATTO

2. L'INQUADRAMENTO TERRITORIALE CON RIFERIMENTO AL SISTEMA DEI SERVIZI

Il Comune di Villa Guardia gode, per quanto riguarda la possibilità di usufruire di servizi pubblici di elevata qualità ed importanza, di una posizione territoriale favorevole.

Infatti, oltre ad essere dotato in misura adeguata, come verrà più avanti dimostrato, di strutture di pertinenza locale, può usufruire di quelle sovracomunali ubicate nei limitrofi territori del Capoluogo e delle città di Olgiate Comasco, Appiano Gentile e Lurate Caccivio, che essendo “polarità principali” dispongono di primari servizi specialistici di valenza provinciale.

Come si vedrà nella tabella seguente, la Provincia di Como nel suo Piano Territoriale di Coordinamento non riconosce al Comune di Villa Guardia alcun ruolo di polarità, infatti il valore degli indicatori territoriali e socioeconomici, pari a 3,55, non raggiunge la soglia minima di rilevanza sovracomunale di 5,91. È vero altresì che la posizione geografica del Comune gioca un ruolo primario nelle relazioni Como/Varese in quanto gli altissimi volumi di traffico in attraversamento generano un'utenza potenziale ed un'attendibile pressione quanto meno sul sistema dei servizi di interesse generale non trascurabile.

Si può stimare un probabile valore della popolazione gravitante utilizzando gli indicatori della già menzionata tabella:

- l'indicatore relativo all'istruzione incide per il (0,38/3,55) 10,70%;
- l'indicatore relativo a cultura e sport incide per il (0,19/3,55) 5,35%;
- gli indicatori di livello sovracomunale incidono quindi per il (0,57/3,55) 16,06%.

Se la popolazione residente a Villa Guardia al 31.12.2006 ammontava a 7.242 abitanti, applicando la percentuale degli indicatori di livello sovracomunale si stima una frazione di **popolazione gravitante** che si presume fruisca, in aggiunta a quella residente, dei servizi comunali di interesse generale di $(7.242 \times 16,06\% = 1.163)$ oltre **1.000 individui**

Centri di rilevanza sovracomunale - Valori degli indicatori

Fonte: CCIAA - ISTAT - Regione Lombardia - Elaborazione Provincia di Como

N. Comuni	Indicatori								TOTALE INDICATORI	
	Demografico	Economico	Socio-Sanitario	Istruzione	Funzioni pubbliche	Turistico-ricettivo	Cultura e sport	Accessibilità		
Ambito territoriale n. 6: OLGIATESE										
3	ALBIOLO	0,38	0,29	0,22	0,10	0,00	0,00	0,14	0,00	1,13
7	APPIANO GENTILE	1,18	1,27	0,66	2,64	3,26	3,03	0,66	0,00	12,70
14	BEREGAZZO CON FIGLIARO	0,39	0,34	0,08	0,10	0,00	0,00	0,22	0,00	1,13
15	BINAGO	0,72	0,47	0,00	0,32	0,00	0,00	0,16	0,00	1,67
16	BIZZARONE	0,25	0,12	0,07	0,07	0,07	2,72	0,78	0,05	4,06
23	BULGAROGRASSO	0,52	0,68	0,30	0,10	0,00	0,00	0,05	0,00	1,65
27	CAGNO	0,32	0,17	0,07	0,07	0,00	0,00	0,03	0,00	0,66
42	CASTELNUOVO BOZZENTE	0,13	0,07	0,00	0,20	0,00	0,00	0,05	0,00	0,45
44	CAVALLASCA	0,46	0,32	0,07	0,06	0,00	0,00	0,11	0,00	1,03
63	DREZZO	0,17	0,09	0,07	0,00	1,63	0,00	0,05	0,00	2,01
67	FALOPPIO	0,58	0,54	0,07	0,30	0,55	0,00	2,11	0,00	4,14
74	GIRONICO	0,35	0,25	0,07	0,07	0,00	0,00	0,05	0,00	0,80
97	LURATE CACCIVIO	1,65	1,85	1,05	0,52	0,55	0,79	0,55	0,00	6,95
113	OLGIATE COMASCO	1,76	2,16	3,27	2,61	1,09	0,97	0,61	0,00	12,46
114	OLTRONA DI SAN MAMETTE	0,36	0,41	0,07	0,08	0,00	0,00	0,03	0,00	0,95
117	PARE'	0,26	0,28	0,07	0,08	0,00	0,00	0,03	0,00	0,71
131	RODERO	0,18	0,12	0,15	0,05	0,55	0,00	0,05	0,00	1,09
132	RONAGO	0,25	0,09	0,07	0,07	2,17	0,00	0,08	0,00	2,73
143	SOLBIATE	0,38	0,21	0,07	0,08	0,00	0,00	0,14	0,00	0,87
152	UGGIATE TREVANO	0,66	0,61	0,00	0,35	0,00	0,65	0,05	0,00	2,31
154	VALMOREA	0,44	0,29	0,07	0,27	0,00	0,79	0,08	0,00	1,94
161	VILLA GUARDIA	1,12	1,86	0,00	0,38	0,00	0,00	0,19	0,00	3,55
22	TOTALE AMBITO	12,5	12,5	6,5	8,5	12,5	7,0	5,5	-	65,00
13,6%	(% Rispetto a tutta la Provincia)	13,74%	10,93%	4,79%	8,05%	11,76%	1,43%	12,15%	0,00%	7,86%
	Valore della MEDIA	0,57	0,57	0,30	0,39	0,57	0,32	0,25	0,00	2,95
	Soglia minima di rilevanza sovracomunale									5,91

da "Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale: Allegati", agosto 2006

Nell'elaborato grafico rappresentativo dello stato di fatto "Inquadramento a livello sovra-comunale" sono sinteticamente evidenziati i servizi in relazione al territorio al quale si correlano e la principale rete infrastrutturale di connessione del Comune con i centri ubicati nei limitrofi territori. Nell'elaborato grafico dello stato di fatto "Localizzazione e verifica dimensionale" e nelle schede dell'elaborato "Catalogo dei servizi" sono localizzate, identificate e dimensionate le singole strutture distinte per tipologie.

3. LA DETERMINAZIONE DEL DIMENSIONAMENTO E LA VALUTAZIONE DELL'UTENZA POTENZIALE DEI SERVIZI

Per ragionare sugli scenari di programmazione futura il primo ineludibile impegno deve essere quello di monitorare l'attuale grado di attuazione delle previsioni dello strumento urbanistico vigente, allo scopo di comprendere in quale misura occorrerà intervenire sulle sue previsioni per correggerle, modificarle o annullarle, oppure se l'intensità del suo grado di attuazione è tale da non consentire altro che una mera presa d'atto, con l'unica reale possibilità di formulare valutazioni e proporre eventuali correttivi rispetto a criticità, distorsioni o carenze strutturali riscontrate.

La ricognizione è stata effettuata valutando le residue potenzialità edificatorie contenute nel vigente strumento urbanistico e stabilendo il suo più probabile "peso insediativo" a regime. La verifica si è svolta utilizzando la metodica di dimensionamento introdotta dalla Regione nella legge n. 1/2001 e riproposta in quella n. 12/2005 di Governo del Territorio che ha modificato i criteri di conteggio della previgente legislazione assumendo come parametro non più i vanni/abitanti previsti nel vigente strumento, bensì i reali abitanti già insediati ed ancora insediabili nelle aree ancora edificabili.

Di seguito si riportano le metodiche adottate per la stima della popolazione da insediare, basandosi sui dati parametrici desunti dall'ultimo censimento ISTAT dell'anno 2001.

3.a. Indice medio volumetrico per abitante

Analogamente a quanto effettuato nel Documento di Programmazione Integrata nell'anno 2007, viene verificato utilizzando i dati dell'ultimo censimento ISTAT (anno 2001) secondo due diverse modalità che incrociate determinano il più probabile dei valori statistici medi:

- la prima utilizzando il volume ed il numero di abitanti per abitazione;
- la seconda basandosi sulla superficie media della stanza e sul volume.

3.a/1 MODALITA' UNO

Il primo indicatore utile riguarda la dimensione volumetrica media delle abitazioni occupate

- Numero di abitazioni occupate da residenti (ISTAT) n 2.537
- Superficie delle abitazioni occupate da residenti (ISTAT) mq 250.772

- Superficie media delle abitazioni occupate da residenti (ISTAT) mq 98,85
- Altezza media dell'abitazione (convenzionalmente) m 3,00
- Volume medio dell'abitazione mq 98,85 x m 3,00 mc 96,55

Il secondo indicatore utile riguarda il numero medio dei componenti per ciascun nucleo familiare:

- Numero delle famiglie (ISTAT) n 2.542
- Popolazione residente (ISTAT) n 6.476
- Numero medio componenti per famiglia (pop/famiglie) n 2,55

Correlando i due indicatori si ottiene il

volume medio per abitante mc $296,55 / n 2,55 =$ **mc 116,29**

3.a/2 MODALITA' DUE

Il primo indicatore riguarda il numero di stanze per componente

- Stanze in abitazioni occupate da persone residenti (ISTAT) n 10.730
- Numero medio di stanze per componenti: $n 10.730 / n 6.476 =$ n 1,66

Il secondo indicatore rileva la superficie e il volume medi della stanza:

- Superficie media delle abitazioni occupate da residenti (ISTAT) mq 98,85
- Numero medio di stanze per abitazione $n 10.730 / n 2.537 =$ n 4,23
- Superficie media della stanza mq $98,85 / n 4,23 =$ mq 23,37
- Volume medio della stanza mq $23,37 \times m 3,00 =$ mc 70,11

Correlando i due indicatori si ottiene anche in questa seconda modalità:

- Volume medio per abitante mc $70,11 \times n 1,66 =$ **mc 116,38**

Il **più probabile indice statistico di dotazione volumetrica pro-capite** del Comune di Villa Guardia, risultante dalla media dei due indicatori precedenti, è pertanto il seguente:

- $(mc 116,29 + mc 116,38) / 2 = mc/abitante 116,33$ che viene arrotondato a **116 mc/abitante** ai fini del dimensionamento dei futuri utenti potenzialmente insediabili nelle nuove costruzioni.

Ad ulteriore verifica l'ISTAT nella tabella "*mq. per occupante in abitazioni occupate da persone residenti*" attribuisce al Comune di Villa Guardia il valore di 38,72 mq/abitante, che, moltiplicato per l'altezza convenzionale di m 3,00, porta appunto alla quantità di 116,16.

3.b. Volume in corso di costruzione

La popolazione residente censita al 31 dicembre 2006 dall'anagrafe comunale ammontava a **7.242 abitanti**. Gli abitanti insediabili desunti dalla volumetria assentita dagli atti abilitativi e dai nulla osta a lottizzare già in essere ammontano, come si evince dalla tabella seguente, ad ulteriori **866** che devono ritenersi a tutti gli effetti certi. Si può pertanto ipotizzare che la popolazione raggiungerà comunque a breve (7.242 + 866) **8.108 abitanti**.

<i>Volume in corso di costruzione al 31 dicembre 2006</i>				
LOCALIZZAZIONE	INDICE	SUPERFICIE	VOLUME	ABITANTI TEORICI (116 mc/ab.)
Lotto in costruzione in zona A3	0,5	596	298	3
Lotto in costruzione in zona A3	0,5	2.428	1.214	10
Lotto in costruzione in zona A3	0,5	1.457	729	6
Lotto in costruzione in zona A3	0,5	1.915	958	8
TOTALE		6.396	3.198	28
Lotto in costruzione in zona C1	0,8	1.357	1.086	9
Lotto in costruzione in zona C1	0,8	1.286	1.029	9
TOTALE		2.643	2.114	18
PR Baragiola (zona A4)	-	-	451	4
P.L. Monte Grappa	-	-	13.828	119
P.L. Le Sesene	-	-	23.007	198
P.L. Valtellina	-	-	5.232	45
PP8 - comparto 3 lotto 2	-	-	10.018	86
PP8 - comparto 3 lotto 3	-	-	6.239	54
PP8 - comparto 3 lotto 4	-	-	6.125	53
PP8 - comparto 3 lotto 5	-	-	3.116	27
PP8 - comparto 1	-	-	3.003	26
P.L. 7/8 Sirios	-	-	14.470	125
P.L. 6 Sirios	-	-	5.091	44
P.L. vie Isonzo/Masano	-	-	4.081	35
Azienda agricola "La Favorita"	-	-	500	4
TOTALE		-	95.161	820
TOTALE GENERALE			100.473	866

3.c. Capacità residua del vigente strumento urbanistico

La popolazione ancora insediabile ad esaurimento della capacità edificatoria del vigente piano regolatore ammonta ad una presumibile quota di n **271** potenziali abitanti, puntualmente riscontrati nella tabella in calce al capitolo per i lotti che si presumono ancora edificabili nelle zone omogenee:

<i>Lotti residui edificabili al 31 dicembre 2006</i>				
LOCALIZZAZIONE	INDICE	SUPERFICIE	VOLUME	ABITANTI TEORICI (116 mc/ab.)
Lotto libero in zona A3	0,5	448	224	2
Lotto libero in zona A3	0,5	2.179	1.090	9
Lotto libero in zona A3	0,5	1.265	633	5
Lotto libero in zona A3	0,5	2.220	1.110	10
Lotto libero in zona A3	0,5	1.211	606	5
Lotto libero in zona A3	0,5	2.695	1.348	12
Lotto libero in zona A3	0,5	668	334	3
Lotto libero in zona A3	0,5	1.327	664	6
Lotto libero in zona A3	0,5	1.083	542	5
Lotto libero in zona A3	0,5	1.260	630	5
Lotto libero in zona A3	0,5	792	396	3
Lotto libero in zona A3	0,5	900	450	4
Lotto libero in zona A3	0,5	1.233	617	5
TOTALE		17.281	8.641	74
Lotto libero in zona C1	0,8	1.646	1.317	11
Lotto libero in zona C1	0,8	1.092	874	8
Lotto libero in zona C1	0,8	1.383	1.106	10
Lotto libero in zona C1	0,8	1.656	1.325	11
Lotto libero in zona C1	0,8	784	627	5
Lotto libero in zona C1	0,8	1.012	810	7
Lotto libero in zona C1	0,8	1.602	1.282	11
Lotto libero in zona C1	0,8	2.021	1.617	14
Lotto libero in zona C1	0,8	1.692	1.354	12
Lotto libero in zona C1	0,8	1.035	828	7
Lotto libero in zona C1	0,8	1.763	1.410	12
TOTALE		15.686	12.549	108
Lotto libero in zona C2b	0,8	9025	7.220	62
Lotto libero in zona C2b	0,8	3714	2.971	26
TOTALE		12.739	10.191	88
TOTALE GENERALE			31.381	271

3.d. Il fabbisogno abitativo regresso

Le valutazioni generali riportate in questo paragrafo trattano della consistenza del patrimonio edilizio residenziale e dell'andamento dell'attività edilizia; per quanto riguarda le abitazioni vengono considerati in particolare gli aspetti connessi all'affollamento.

I dati censuari consentono la formazione di una statistica che tiene conto delle seguenti quantità: abitazioni, stanze, popolazione, famiglie. È così possibile costruire alcuni indicatori:

- ampiezza media delle abitazioni (stanze per abitazione)
- ampiezza media delle famiglie (componenti per famiglia)
- affollamento delle abitazioni (persone per stanza)

Nelle successive tabelle sono riportati i dati di base ed i valori assunti dagli indici considerati ai censimenti 1961, 1971, 1981, 1991 e 2001. Da queste tabelle si possono desumere le più significative variazioni e linee di tendenza:

Sintesi degli indicatori popolazione/abitazioni - Serie storica (fonte ISTAT)					
Anno	1961	1971	1981	1991	2001
Popolazione residente	4.264	5.457	5.964	5.952	6.487
Famiglie	1.279	1.681	1.992	2.134	2.542
Componenti	4.248	5.426	5.946	5.939	6.476
Abitazioni occupate	1.252	1.653	1.936	2.128	2.537
Stanze occupate	3.926	5.835	8.022	9.191	10.730
Stanze per abitazione	3,14	3,53	4,14	4,32	4,23
Persone per famiglia	3,32	3,23	2,98	2,78	2,55
Persone per stanza	1,09	0,94	0,74	0,65	0,60

Mentre è cresciuta nel tempo l'ampiezza media delle abitazioni, si è per contro ridotta significativamente quella media dei nuclei familiari. La concomitanza di questi due fenomeni ha favorito il rapido miglioramento delle condizioni di abitabilità generale nel Comune di Villa Guardia. Ciò del resto è confermato dall'indice di affollamento medio (persone per stanza) che già dal 1981 risultava essere soddisfacente (considerando ottimale un valore di 0,80 persone per stanza), tenendo sempre conto del limitato significato attribuibile, per sua natura, ad un indice medio.

Due sono invece le considerazioni che emergono dall'analisi della tabella seguente, che raggruppa i dati riguardanti la suddivisione degli alloggi secondo il numero di stanze:

Abitazioni occupate per classi di ampiezza - Anno 2001 (fonte ISTAT)							
Numero di stanze	1	2	3	4	5	> 6	Totale
Abitazioni	36	229	499	863	527	383	2.537
Stanze	36	458	1.497	3.452	2.635	2.652	10.730
Famiglie	36	230	499	863	529	385	2.542
Componenti	62	408	1.108	2.226	1.521	1.151	6.476
Persone per famiglia	1,72	1,77	2,22	2,58	2,88	2,99	2,55
Persone per stanza (indice di affollamento)	1,72	0,89	0,74	0,64	0,58	0,43	0,60
Popolazione in sovraffollamento							470
Fabbisogno di stanze con indice 0,8							588
Stanze attuali							494
Fabbisogno regresso							94

- L'ampiezza media delle famiglie cresce al crescere dell'ampiezza media delle abitazioni;
- L'indice di affollamento decresce con regolarità al crescere dell'ampiezza media delle abitazioni. In particolare l'indice di affollamento è abbastanza alto (e quindi poco soddisfacente) per le abitazioni di una/due stanze, discreto per quelle di tre stanze e decisamente basso per gli alloggi con più di quattro stanze;

Supponendo di prefissare l'obiettivo di ridurre l'indice di affollamento medio intorno al valore 0,80 persone/stanza, mantenendo inalterata, in quanto accettabile, la situazione degli alloggi che già dispongono di un indice più basso, è possibile calcolare il fabbisogno arretrato di stanze. Il numero degli abitanti in alloggi con indice di affollamento superiore a 0,80 è complessivamente di 470 persone. Sulla base dell'indice di affollamento 0,80 esse abbisognano di 588 stanze, mentre attualmente dispongono solo di 494.

Il fabbisogno regresso può quindi essere calcolato in 94 stanze.

3.e. Il dimensionamento e la valutazione dell'utenza potenziale dei servizi

La popolazione residente censita al 31 dicembre 2006 dall'anagrafe comunale ammontava a 7.242 abitanti. Gli abitanti presumibilmente insediabili desunti dalla volumetria assentita dagli atti abilitativi e dai nulla osta a lottizzare già in essere ammontano ad altri aggiuntivi **866** (28 nella zona A3 + 18 nella zona C1 + 820 nei piani attuativi in corso di costruzione) che devono ritenersi a tutti gli effetti acquisiti.

La capacità residua del vigente Piano Regolatore Generale lascia ipotizzare infine l'insediamento di ulteriori (74 in zona A3 + 108 in zona C1 + 88 in zona C2b) **271 nuovi abitanti**.

Con riferimento all'obiettivo di migliorare la qualità abitativa si ipotizza in base al trend statistico del precedente periodo una riduzione dell'indice di affollamento medio intorno alle 0,80 persone/stanza: il fabbisogno arretrato risulta di 94 stanze, ovvero di 6.590 mc (94 x 70,11 mc/stanza), per cui è lecito supporre che questa quota di volumetria verrà assorbita in futuro senza incrementare il peso insediativo, che su base statistica viene stimato in (6.590 mc/116 mc/ab) **57 abitanti**.

Si può pertanto stimare che il vigente Piano Regolatore a regime attesterà l'attuale popolazione residente a (7.242 + 866 + 271 - 57) 8.322 abitanti.

4. IL CATALOGO DEI SERVIZI

La popolazione del Comune di Villa Guardia, composta quasi esclusivamente da abitanti permanentemente residenti, trascurando strutture ricettive e seconde case che incidono in misura decisamente marginale, registra al 31 dicembre 2007 la presenza di n. 7.361 persone che godono di una sistema di servizi di seguito dettagliatamente descritto.

Ogni singola struttura è individuata in una apposita scheda contenuta nell'elaborato "catalogo dei servizi" che ne illustra le caratteristiche dimensionali e quantitative e nella quale sono anche contenute sintetiche valutazioni e giudizi di ordine qualitativo come l'ubicazione in relazione al servizio che deve offrire ed allo stato d'uso.

Qui di seguito invece, ad integrazione delle schede, ne sono tratteggiate le caratteristiche peculiari.

4.a. I Singoli servizi

Ia Le strutture per istruzione e formazione

Le strutture scolastiche dell'istruzione attualmente presenti sul Territorio Comunale, al servizio della popolazione in età scolare, sono sei.

- Plesso di Civello scuola dell'infanzia (scheda Ia1/1)
- Plesso di Maccio scuola dell'infanzia (scheda Ia1/2)
- Plesso di Civello scuola primaria (scheda Ia2/1)
- Istituto S. Maria Assunta scuola primaria (scheda Ia2/2)
- Plesso Sant'Elia scuola secondaria di I grado (scheda Ia3/1)
- Istituto S. Maria Assunta scuola secondaria di I grado (scheda Ia3/2)

Vi si aggiunge una struttura di formazione aperta a tutti i cittadini:

- Scuola di musica e danza di Maccio (scheda Ia4/1)

La dotazione di area a standard effettivamente competente a ciascun abitante è stimata in mq 41.290 che comportano un indice di 5,70 mq per abitante.

Le strutture per la scolarità del secondo ciclo sono invece ubicate all'esterno del territorio comunale, ma facilmente raggiungibili in uno spazio temporale contenuto nei 30 minuti, in quanto presenti per tutti gli indirizzi nelle città di Como o di Olgiate Comasco.

I.b Le strutture per la cultura

Il Comune è dotato di uno spazio di distribuzione e lettura dei libri (scheda I.b1/1 - biblioteca). Non esistono invece centri culturali comunali che tuttavia sono presenti in numero e qualità elevati nel vicino Capoluogo.

I.c Le strutture per lo spettacolo

Anche per queste strutture la qualità del servizio è garantita dalle vicine città di Como ed Olgiate, oltre che dal vicino multisala di Montano Lucino, che offrono il meglio della dotazione provinciale.

I.d Le strutture sanitarie

Esiste una struttura sanitaria (scheda I.d2/1) comunale, nella ex villa Balestrini, che ospita l'Azienda Sanitaria Locale ed un Poliambulatorio per il recupero e la rieducazione funzionale dell'Ospedale Sant'Anna.

I.e Le strutture assistenziali

Il Comune di Villa Guardia annovera due strutture adibite ad asilo nido, entrambe privati, uno ospitato in comodato presso una struttura comunale (schede I.e1/1, I.e1/2).

I.f Le strutture per il culto

Tra le attrezzature religiose destinate al culto (schede da I.f1/1 a I.f4/2) le chiese sono: la Parrocchia di S. Maria Assunta a Maccio, la Parrocchia dei SS. Cosma e Damiano a Civello, i rispettivi oratori ed i camposanti.

Complessivamente le aree interessate da tutte le precedenti strutture hanno un'estensione di mq 16.873 con una dotazione per abitante di mq 2,33.

Una considerazione particolare va fatta per le aree cimiteriali (scheda I.f4/1 e I.f4/2) di proprietà comunale che coprono un'estensione di mq 11.600, concorrenti con un ulteriore indice di 1,6 mq/abitante ad arricchire la già elevata dotazione sopra verificata.

Essa viene considerata nella complessiva verifica dei servizi, evidenziandola però come aggiuntiva alle altre strutture ed estrapolandola dal conteggio della dotazione pro-capite di base.

I.g Le strutture per i servizi di sicurezza ed emergenza

Data la ridotta dimensione del Comune l'unica struttura presente è quella destinata ad ospitare il corpo della Polizia Locale (scheda I.g3/1) localizzato all'interno del Municipio, la caserma dei Carabinieri è situata nel comune di Lurate Caccivio, mentre per tutti gli altri servizi occorre rivolgersi al vicino capoluogo.

I.h Le strutture di aggregazione e partecipazione (di interesse comune)

Nonostante la ridotta dimensione del Comune e la vicinanza di Como il paese gode di tre proprie strutture distribuite omogeneamente sul territorio.

Il Salone Pellegrini di Civello (scheda I.h4/1), attualmente inutilizzato

L'ex campo solare (I.h4/2) utilizzato temporaneamente per ospitare la mensa scolastica ed il locale gruppo sportivo.

Il centro diurno anziani.

L'incidenza di queste strutture sul totale della dotazione di servizi corrisponde a 0,56 mq per abitante insediato.

I.i Le strutture per i servizi al cittadino e/o alla comunità

Costituiscono una dotazione di 1,79 mq per abitante al cui raggiungimento concorre in parte il comparto in cui è ubicato il Municipio (scheda I.i2/1). Ci sono però anche l'ufficio postale (attualmente ospitato all'interno di un appartamento del condominio "Roverella" - scheda I.i3/1), l'ex scuola elementare Negretti, in disuso (scheda I.i4/1) come la villa Natta (scheda I.i4/2) che godono di pessimo stato di salute.

La residua componente è costituita da strutture accessorie: due sono i depositi comunali (schede I.i4/3 e I.i4/4); quattro i lavatoi (schede I.i4/7-8), di cui uno in disuso ed utilizzato come parcheggio ed infine due ex caselli ferroviari posti lungo la storica linea FN Como/Varese (schede I.i4/9-10).

Complessivamente le aree esistenti destinate ai singoli servizi ammontano :

- in quanto a livello comunale a mq. 75.339 con un'incidenza per abitante di mq. 10,40;
- in quanto a livello sovralocale a mq. 2.740 attinenti la scuola di danza e musica (mq. 2.236) e la sede dell'ASL (mq. 504). Questi servizi sommati alla dotazione locale offrono

una disponibilità generale di mq. 78.079 con un incidenza per abitante di mq. 9,47 (considerando il numero totale degli abitanti stabili e di popolazione gravitante pari a n. 8.242 unità).

4.b. Il verde e le strutture per la pratica sportiva

II.a Il verde

Il paese di Villa Guardia pur essendo partecipe di un tessuto a densa conurbazione, concentrato lungo la direttrice Como/Varese quasi senza soluzione di continuità, è riuscito a mantenere in ossequio alle sue origini agrarie ampi spazi a verde agricolo e boschivo che garantiscono una buona qualità della vita.

Diversamente quindi dai nuclei intensamente urbanizzati e caratterizzati da una diffusa edificazione e forte della presenza del parco di villa Balestrini non percepisce l'esigenza di ulteriori grandi parchi urbani ma semmai di aree verdi puntuali a servizio degli isolati abitativi e di attrezzature per la pratica dello sport.

Gli spazi verdi puntiformi sono distribuiti su tutto il territorio comunale e sono stati acquisiti soprattutto a seguito della cessione di aree da parte dei privati nell'ambito della pianificazione attuativa.

Nelle schede II.a1/1-25 sono censiti il verde di connettivo e quello con caratteristiche di filtro viario, a mitigazione del traffico veicolare; nelle schede II.a2/1-5 e II.a3/1 sono invece censite le aree verdi attrezzate per lo svago ed il gioco e quelle sistemate a parco.

La dotazione di impiantistica sportiva (schede II.b1/1-5 e II.b2/1-4) è sufficiente per l'attività motoria di base e l'attività ludica ed è ben distribuita sul territorio.

Complessivamente le aree esistenti destinate a verde o attrezzate per il gioco e lo sport di livello comunale ammontano a mq 104.043 con una incidenza per abitante di mq. 14,37.

Considerando anche quelle di **competenza sovralocale** (piscina mq. 8.946) la quota complessiva ammonta a mq. 112.989 con una incidenza per abitante di mq. 13,71 (considerando il numero totale dei residenti e degli utenti sovralocali di n. 8.242 unità).

4.c. I parcheggi pubblici

L'organizzazione degli spazi di sosta e parcheggio evidenzia una distribuzione capillare su tutto il territorio comunale, potendo contare su oltre 50 aree attrezzate con posti auto (compresi quelli riservati ai disabili nella percentuale prevista dalla normativa), distribuiti su tutto il territorio in rapporto agli insediamenti abitativi e alla presenza di negozi o di altri servizi di pubblica utilità.

La superficie attuale complessiva ammonta a mq 48.491 pari ad una dotazione per abitante di mq 6,70.

Va considerato il fatto che il tessuto edilizio di Villa Guardia è caratterizzato dalla tipologia del villino e degli edifici condominiali di modeste dimensioni che fruiscono di discreti spazi pertinenziali per lo più già dotati di parcheggi privati interni.

Questo fatto rende ancora più significativa la buona dotazione strutturale pro-capite, in quanto la sua disponibilità viene intaccata in misura limitata dall'uso improprio della sosta a fini esclusivamente privati.

4.d. I servizi tecnologici

La loro superficie complessiva ammonta a mq 23.320 , suddivisa in otto distinte aree:

- centro raccolta rifiuti/centro compostaggio
- acquedotto industriale
- n. 5 pozzi per la captazione idropotabile

Di seguito è riportata la tabella con le specifiche quantità.

I SERVIZI TECNOLOGICI	
CENTRO RACCOLTA RIFIUTI/CENTRO COMPOSTAGGIO CCI	11.553
ACQUEDOTTO INDUSTRIALE	4.334
POZZO FONTATINO	3.196
POZZI COMUNALI	3.681
POZZO GOLF	321
POZZI ZONA CANEDA (ACSM)	
POZZO PIAN MERACCIO	235
TOTALE SERVIZI TECNOLOGICI	23.320

* Impianti per uso potabile a servizio di Villa Guardia

Tali strutture garantiscono un adeguato approvvigionamento idrico a tutta la popolazione ed al corretto svolgimento delle attività economiche insediate.

4.e. I servizi per gli usi di città non residenziali

Sono le attrezzature in dotazione agli insediamenti di tipo:

- industriale e artigianale;
- commerciale;
- direzionale e terziario;
- turistico ricettivo.

La struttura economica del Comune di Villa Guardia commerciale, artigianale ed industriale accoglie queste attività per lo più ai margini dell'abitato in ambiti funzionalmente autonomi. Sono perciò dotate di proprie aree di parcheggio che costituiscono l'unico servizio presente. In particolare sono presenti sei aree a parcheggio a servizio degli insediamenti produttivi, di cui una in posizione centrale.

Completa la dotazione complessiva di oltre mq 31.246 l'area destinata ad autolavaggio, che sorge su un'area di proprietà comunale ceduta in locazione.

Di seguito è riportata la tabella con le specifiche quantità.

I SERVIZI PRODUTTIVI/COMMERCIALI/TERZIARI	
VIA DEL LAVORO (PIP COOP IL LAVORO) (P)	3.763
AUTOLAVAGGIO (P)	2.617
VIA BELVEDERE (P)	14.024
VIA CORSICA (P)	1.633
VIA VARESINA/VIA MONTE ROSA (C)	7220
VIA DELL'ARTIGIANATO (P)	1.253
VIA FRANGI(C)	736
TOTALE COMPLESSIVO DEI SERVIZI	31.246

(P) Strutture al servizio degli insediamenti produttivi

(C) Strutture al servizio degli insediamenti terziario commerciali

4.f. I servizi spaziali

Fanno parte di questa fattispecie quei servizi che, pur non avendo una collocazione fisica puntuale e quantificabile, concorrono ad innalzare la qualità della vita degli abitanti; esempi tipici sono la raccolta differenziata dei rifiuti porta a porta, il sito internet dell'Amministrazione Comunale.

4.g. Le aree per servizi previsti nel vigente PRG e non ancora attuate

Ammontano a mq 105.266, suddivise in 87.165 per usi di città residenziali e mq 18.101 per usi non residenziali; ai sensi dell'art. 2 della Legge 1187/68 essi risultano decaduti essendo trascorso più di un quinquennio dalla loro approvazione.

Obiettivo del Piano dei Servizi è individuare quelli ritenuti indispensabili per prevederne la programmazione attuativa nel prossimo quinquennio piuttosto che la loro parziale o totale dismissione in relazione alla effettiva dotazione quantitativa e qualitativa attualmente esistente, alle presumibili necessità future, ma anche in relazione alla sostenibilità economica per la loro acquisizione e realizzazione.

Servizi per gli usi di città previsti dal vigente PRG non attuati		
Servizi per gli usi di città residenziali		mq
Area compresa fra le vie Rimembranza e S. Caterina	1/r	1.436
Area via Frangi	2/r	1.355
Area	3/r	6.342
Area interna PE	4/r	*1.486
Area compresa fra le vie Europa Unita e Faverio	5/r	3.738
Area via Negrini	6/r	331
Area via Negrini	7/r	131
Area interna al PE via Veneto	8/r	*1.296
Area interna PE	9/r	*2.882
Area compresa fra le vie Mazzini e Verga	10/r	19.353
Area via Varesina	11/r	1.668
Area interna PE	12/r	*5.448
Area via Spluga	13/r	2.953
Area via Ciavet	14/r	7.351
via Monte Bianco	15/r	5.278
Area interna PE	16/r	*681
Area interna PE	17/r	*4.097
Area via Volta	18/r	2.395
Area via Gorizia	19/r	2.786
Area via Venezia	20/r	7.512
Area via Torino	21/r	504
Area	22/r	8.142
	<i>totale mq</i>	87.165
Servizi per gli usi di città non residenziali (n/p)		
Area via Adige	1/p	939
Parcheggio Ademark - Via Adige	2/p	3.180
Area via Masano	3/p	266
Area via Tevere	4/p	5.269
Area	5/p	2.882
Area interna a PE	6/p	*4.680
Area via Firenze	7/p	3.253
Area	8/p	893
Area via Varesina	9/p	757
	<i>totale mq</i>	18.101
	totale complessivo mq	105.266

Le aree contrassegnate con il simbolo (*) sono localizzate in ambiti di pianificazione attuativa nei quali la cessione gratuita e l'eventuale realizzazione delle strutture per servizi è demandata all'iniziativa privata contestualmente alla realizzazione degli interventi convenzionati; per esse non si configura vincolo espropriativo (ai sensi del comma 13 dell'articolo 9 della L.R. 12/05) e non sono soggette a decadenza.

5. LA VALUTAZIONE DEI BISOGNI ED IL LIVELLO DI SODDISFAZIONE DELLA DOMANDA

Dall'analisi svolta nel precedente capitolo emergono con evidenza gli elementi quantitativi e qualitativi di valutazione dello stato di salute del sistema dei servizi.

Di seguito si intende fornire una sintesi ragionata dei punti di forza e di debolezza, del grado di sufficienza e dei conseguenti bisogni.

5.a. Il sistema dei servizi nel suo assetto qualitativo complessivo

In questo paragrafo vengono trattati i caratteri generali del sistema dei servizi, esaminandolo per categorie funzionali omogenee.

La popolazione del Comune di Villa Guardia, composta esclusivamente da abitanti permanentemente residenti, in quanto non esistono né strutture alberghiere né seconde case in quantità significative, registra al 31 dicembre 2006 la presenza di n. 7.242 persone che godono di un'offerta di servizi che per necessità di sintesi analitica viene così articolata in aggregazioni funzionali:

- Strutture per istruzione e formazione
- Strutture dedicate alle funzioni ed ai servizi pubblici
- Verde e strutture per la pratica sportiva
- Parcheggi pubblici

5.a/1 Le strutture per istruzione e formazione

- Sono aggregate nelle seguenti:
 - Plesso di Civello - scuola dell'infanzia
 - Plesso di Maccio - scuola dell'infanzia
 - Plesso di Civello - scuola primaria

- Istituto S. Maria Assunta - scuola primaria
- Plesso Sant'Elia - scuola secondaria di I grado
- Istituto S. Maria Assunta - scuola secondaria di I grado
- Elementi di forza
 - Di buon livello qualitativo e adeguate dal punto di vista quantitativo le scuole per l'infanzia.
 - Ben dotata sotto ogni punto di vista la scuola primaria, anche grazie ai recenti interventi di ampliamento: adeguato il numero di aule normali, ben attrezzate le aule speciali, capiente la palestra, adeguato il locale mensa, ampi gli spazi esterni.
- Elementi di criticità
 - Alta dispersione termica anche a causa della presenza di ampie superfici vetrate nell'edificio della scuola primaria.
 - L'edificio della scuola secondaria di primo grado, risalente ai primi anni Sessanta, è carente per quanto riguarda gli impianti tecnologici, la coibentazione termica, il numero delle aule in funzione dell'aumento della popolazione scolastica prevista per i prossimi anni, la dotazione di un adeguato locale mensa e di una palestra.

5.a/2 Le strutture dedicate alle funzioni ed ai servizi pubblici

- Sono le seguenti
 - Biblioteca
 - Municipio
 - Villa Natta
 - Ufficio postale
 - Ex scuola elementare
- Elementi di forza
 - Municipio: collocazione baricentrica - aula consigliare capiente e ben attrezzata, disponibile per riunioni di vario genere
 - Biblioteca: apprezzabile la collocazione all'interno del Parco comunale
- Elementi di criticità
 - Municipio: carenza di spazi per gli uffici - insufficiente coibentazione termica
 - Ex scuola elementare Gino Negretti: sarà abbattuta per far posto all'ampliamento della scuola secondaria di I grado

- Villa Natta: il progetto per la realizzazione di una struttura “protetta” destinata a persone in difficoltà (disabili e/o anziani) si scontra con le difficoltà di reperire adeguati finanziamenti
- Poste: non di competenza comunale. È stata comunicata (a livello informale) l'intenzione di procedere alla ristrutturazione dei locali che, al momento, risultano del tutto inadeguati.
- Biblioteca: da ampliare gli spazi per la lettura al piano terra.

5.a/3 Il verde e gli impianti sportivi

- Il verde
- Elementi di forza
 - Parco comunale di Villa Balestrini: posizione baricentrica, presenza di essenze arboree di pregio
 - Parco di Villa Natta: posizione centrale rispetto al nucleo storico di Maccio
 - Buona diffusione di verde attrezzato di quartiere
- Elementi di criticità
 - Parco di Villa Natta: attualmente non aperto al pubblico. In corso di definizione una convenzione con gruppo di volontari (alpini) per la cura e la custodia del parco
- Gli impianti sportivi sono i seguenti:
 - Palestra comunale (Via Tevere)
 - Piscina comunale (via Tevere)
 - Viali coperti per il gioco delle bocce (via Tevere)
 - Bocciodromo (via Vittorio Veneto/via Faverio)
 - Palatennis/calciotto (via Tevere)
 - Palestra della scuola primaria utilizzata anche dal Gruppo sportivo (via Torino)
 - Campo di calcio a 11 (via Europa Unita)
 - Campo di calcio a 7 (via Vittorio Veneto)
 - Campo da tennis e campo da basket/volley coperti con strutture geodetiche
- Elementi di forza
 - Dotazione assolutamente soddisfacente, sia dal punto di vista quantitativo che per la varietà dell'offerta

- Elementi di criticità
 - Campi di calcio: necessitano di manutenzioni straordinarie (già programmate)
 - Campo da tennis e campo da basket/volley coperti con strutture geodetiche in cattive condizioni di conservazione e scarsamente utilizzate

5.a/4 I parcheggi pubblici

- Elementi di forza
 - Buona dotazione complessiva
- Elementi di criticità
 - Via Vittorio Veneto (ex Ones) da ampliare
 - Via Gorizia (parte alta), utile soprattutto per chi partecipa alle funzioni religiose

5.b. Il sistema dei servizi ed il suo grado di sufficienza quantitativa rispetto alla popolazione esistente e prevista

In questo paragrafo si intende verificare quale sia, rispetto alla dotazione minima di legge di 18 metri quadrati per abitante, quella effettiva attuale e quella attesa ipotizzando attuate le previsioni del vigente Piano Regolatore.

La tabella che segue illustra in sintesi la dotazione quantitativa attuale dei servizi, calcolata sulla scorta della popolazione residente al 31/12/2006:

Verifica degli indici parametrici dei servizi di livello comunale nello stato attuale

STATO ATTUALE	COMUNALE		
	SUPERFICIE mq	RESIDENTI n°	DOTAZIONE PRO CAPITE mq/abit
I. I SINGOLI SERVIZI			
I.a Strutture per istruzione e formazione	41.290	7242	5,70
I.b Strutture per la cultura (biblioteca)	555	7242	0,08
I.e Strutture assistenziali	1.148	7242	0,16
I.f Strutture per il culto (*)	16.873	7242	2,33
I.h Strutture di aggregazione e partecipazione	4.030	7242	0,56
I.i Strutture per i servizi al cittadino e/o alla comunità	11.443	7242	1,58
TOTALE DEI SINGOLI SERVIZI	75.339	7242	10,40
II. IL VERDE E LE STRUTTURE PER LA PRATICA SPORTIVA			

II.a.1 il verde di connettivo e filtro viario	40.017	7242	5,53
II.a.2 il verde attrezzato a campo giochi	8.614	7242	1,19
II.a.3 il verde a parco	32.175	7242	4,44
II.b le strutture per la pratica sportiva	23.237	7242	3,21
TOTALE DEL VERDE	104.043	7242	14,37
III. I PARCHEGGI PUBBLICI	48.491	7242	6,70
TOTALE (*)	227.873	7242	31,47

(*) oltre mq 11.600 di aree cimiteriali che elevano la dotazione pro capite a mq 35,19

Dalla lettura della tabella si possono formulare alcune considerazioni in ordine al soddisfacimento della domanda di servizi:

- la dotazione di aree competente a ciascun abitante è oggi di mq 31,47 ulteriormente aumentata a 35,19 se si considerano anche i servizi cimiteriali.
- la nuova soglia minima stabilita dalla legge regionale per il Governo del Territorio di 18 mq/abitante è quindi pienamente soddisfatta.
- Per quanto attiene al giudizio di merito e di qualità dei servizi esistenti si rinvia al precedente paragrafo ed all'elaborato "catalogo dei servizi esistenti" allegato al presente provvedimento.

Incrociando l'analisi delle considerazioni espresse nell'allegato sul monitoraggio dei servizi esistenti con la valutazione aritmetica delle dotazioni immobiliari di questo paragrafo si ottiene la conferma che il Comune di Villa Guardia ha raggiunto un ragguardevole livello di equilibrio tra sviluppo urbano e dotazione quantitativa e qualitativa dei servizi.

Per di più, la favorevole collocazione geografica del Comune, posto sulla direttrice Varese/Como ed a pochi minuti da quest'ultimo, gli conferisce il privilegio di godere di tutte le prestazioni specialistiche e di livello superiore che un Comune delle sue dimensioni non può in ogni caso permettersi.

In effetti in connubio con questa non trascurabile opportunità negli ultimi quindici anni si è verificato uno sviluppo edilizio supportato da un costante efficace adeguamento e potenziamento dei servizi di valenza locale.

Oggi infatti si registra una situazione di pressoché totale esaurimento della capacità edificatoria del vigente Piano Regolatore, coincidente con la quasi completa realizzazione dei servizi destinati al soddisfacimento dei bisogni da questa generati.

6. IL PROGRAMMA DI RIQUALIFICAZIONE DEI SERVIZI ESISTENTI

Lo stato di manutenzione delle strutture per servizi esistenti complessivamente valutato deve considerarsi di buon livello.

Comunque non può ritenersi acquisito, da un punto di vista qualitativo, il completo soddisfacimento dei bisogni della collettività.

Infatti si ritiene necessario nel prossimo quinquennio prestare particolare impegno e attenzione per perseguire i seguenti prioritari obiettivi:

1. Portare a compimento **l'ampliamento della scuola media e la riqualificazione di Villa Natta**, opere già definite e finanziate nell'ambito del piano triennale delle opere pubbliche 2009/2011
2. **riqualificare villa Balestrini**, attualmente sotto utilizzata, trasferendo l'ambulatorio per recupero e rieducazione funzionale dell'Ospedale Sant'Anna, immettendovi o la biblioteca comunale e un centro civico-culturale o la scuola di musica;
3. **ampliare la sede municipale** nell'attuale edificio (ex campo solare) adibito a bar e mensa della scuola secondaria di I grado o acquisendo spazio nell'ambito di una riqualificazione dell'area ex Gini.

7. IL PROGRAMMA DI FATTIBILITÀ E GESTIONE DEI SERVIZI PREVISTI

In buona sostanza l'unica opera di nuova realizzazione prevista nel prossimo quinquennio con costi a carico del Comune riguarda la realizzazione della cosiddetta "Grande Stufa".

Si tratta di una **"Centrale di Cogenerazione"** per la produzione combinata di energia elettrica e calore alimentata da biomassa legnosa vergine ottenuta dalle attività agricole e forestali esercitate nel territorio circostante con raggio di 20/25 chilometri stradali e 15 chilometri in linea d'aria.

Verranno allacciate termicamente sia utenze private che pubbliche.

Il sistema a regime si considera possa conseguire una riduzione di emissioni di CO₂ a circa 20.000 t/anno a parità di resa rispetto al tradizionale sistema delle caldaie condominiali e caldaie individuali.

L'intervento avviene mediante la localizzazione della centrale nel sedime oggi occupato dall'impianto di compostaggio (Piana di Brugo).

Il primo lotto di intervento comprende sia la realizzazione della centrale che dei primi 5,4 chilometri di rete.

Nell'ambito della fattibilità programmatica va inquadrata anche la **previsione di acquisizione e/o attrezzamento di aree per servizi comprese nell'ambito della pianificazione attuativa o già nella disponibilità dell'Amministrazione.**

Si tratta per l'esattezza di mq. 36.928 afferenti ai sedimi individuati con specifica simbologia nell'elaborato n. 3p *"Localizzazione delle trasformazioni"* e che vengono sinteticamente descritti nella seguente tabella:

Ambito 3/R	Si tratta di un'area all'interno di un piano attuativo e ne è prevista l'acquisizione a titolo gratuito. La destinazione è parcheggio pubblico.	mq	1.385
Ambito 7/R	Si tratta di un'area all'interno di un piano attuativo e ne è prevista l'acquisizione a titolo gratuito. La destinazione è parcheggio pubblico.	mq	1.298

Ambito 8/R	Si tratta di un'area all'interno di un piano attuativo e ne è prevista l'acquisizione a titolo gratuito. La destinazione è parcheggio pubblico.	mq	2.910
Ambito 11/R	Si tratta di un'area all'interno di un piano attuativo e ne è prevista l'acquisizione a titolo gratuito. La destinazione è parcheggio pubblico.	mq	5.211
Ambito 13/R	Si tratta di un'area collocata in via Pascoli, già di proprietà comunale. La destinazione è servizi di tipo RSA (Residenze Sanitario-Assistenziali).	mq	7.421
Ambito 15/R	Si tratta di un'area all'interno di un piano attuativo e ne è prevista l'acquisizione a titolo gratuito. La destinazione è parcheggio pubblico.	mq	2.218
Ambito 16/R	Si tratta di un'area all'interno di un piano attuativo e ne è prevista l'acquisizione a titolo gratuito. La destinazione è parcheggio pubblico.	mq	4.238
Ambito 18/R	Si tratta di un'area già di proprietà comunale in via Gorizia, se ne prevede la destinazione a verde pubblico.	mq	2.798
Ambito 1/P	Si tratta di un'area collocata in via Adige, se ne prevede l'asservimento ad uso pubblico. La destinazione è parcheggio pubblico a servizio delle attività commerciali adiacenti	mq	932
Ambito 2/P	Si tratta di un'area collocata in via Adige, se ne prevede l'asservimento ad uso pubblico. La destinazione è parcheggio pubblico a servizio delle attività commerciali adiacenti	mq	3.595
Ambito 6/P	Si tratta di un'area all'interno di un piano attuativo e ne è prevista l'acquisizione a titolo gratuito. La destinazione è parcheggio pubblico.	mq	4.922

Nello stesso ambito territoriale della piana di Brugo sono previsti due interventi di interesse sovracomunale. Il recupero dell'ex tracciato ferroviario Como/Varese a **percorso ciclo pedonale in connessione con i limitrofi Comuni** di Montano Lucino e Lurate Caccivio che inte-

resserà una superficie stimata in mq. 9.186. La realizzazione a cura dell'Azienda Ospedaliera Sant'Anna di Como e della Regione Lombardia della **Base Operativa Elisoccorso e Centrale Operativa Servizio Emergenza 118**.

L'intervento comporta la realizzazione di una volumetria di circa 19.500 mc. suddivisi in due corpi di fabbrica su un area di mq. 34.000.

Il servizio che si insedierà è così strutturato:

- edificio destinato ad ospitare Centrale Operativa, Base Elisoccorso, locali tecnici e archivio;
- autorimesse per i mezzi operativi 118;
- area parcheggio autoveicoli;
- area decollo e atterraggio elicotteri;
- area a parcheggio e manovra per due elicotteri;
- un hangar;
- un deposito carburanti ed un'area attrezzata per lo stoccaggio temporaneo di sostanze oleose.

Nella tabella che segue viene illustrata in sintesi la dotazione attesa a seguito dell'attuazione delle previsioni di sviluppo contenute nel Piano dei Servizi e dell'esaurimento della capacità edificatoria del vigente strumento urbanistico.

Verifica degli indici parametrici dei servizi di livello comunale con PRG a completo regime

PROGETTO	COMUNALE		
	SUPERFICIE mq	RESIDENTI n°	DOTAZIONE PRO CAPITE mq/abit
I. I SINGOLI SERVIZI			
I.a Strutture per istruzione e formazione	41.290	8322	4,96
I.b Strutture per la cultura (biblioteca)	555	8322	0,07
I.e Strutture assistenziali	1.148	8322	0,14
I.f Strutture per il culto (*)	16.873	8322	2,03
I.h Strutture di aggregazione e partecipazione	2.041	8322	0,25
I.i Strutture per i servizi al cittadino e/o alla comunità	12.943	8322	1,56
TOTALE DEI SINGOLI SERVIZI	73.350	8322	8,81
II. IL VERDE E LE STRUTTURE PER LA PRATICA SPORTIVA			
II.a Il verde	79.226	8322	9,52
II.b Le strutture per la pratica sportiva	31.112	8322	3,74
TOTALE DEL VERDE	110.338	8322	13,26
III. I PARCHEGGI PUBBLICI	65.817	8322	7,91
TOTALE (*)	249.505	8322	29,98

(*) oltre mq 11.600 di aree cimiteriali che elevano la dotazione pro capite a mq 33,32

Conteggiando anche le **strutture di livello sovracomunale** ubicate nella fascia sud del territorio comunale (mq. 43.186) inerenti l'Elisoccorso e il percorso ciclopedonale di connessione tra i limitrofi Comuni di Lurate Caccivio e Montano Lucino si registra per una utenza di 9.322 unità (n. 1.000 utenti sovralocali e n. 8.322 residenti) una **dotazione pro capite di mq. 31,40**.

8. L'INDIVIDUAZIONE DEI CORRIDOI ECOLOGICI E DEL SISTEMA DEL VERDE AMBIENTALE

Il comma 1 dell'articolo 9 della Legge 12/2005 comprende nel concetto di "servizi" anche *"la dotazione a verde, i corridoi ecologici e il sistema del verde di connessione tra territorio rurale e quello edificato"*.

Per il Comune di Villa Guardia l'individuazione della rete ecologica e del sistema del verde ambientale è abbastanza semplice e obbligata. Infatti da una parte con l'approvazione da parte della Provincia del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (P.T.C.P.) la rete ecologica in esso identificata è diventata vincolante, mentre dall'altra parte l'istituzione del Parco Locale di Interesse Sovralocale (PLIS) delle Sorgenti del Torrente Lura pone ulteriori garanzie di tutela su detto sistema.

In questo capitolo viene verificata in prima approssimazione la dotazione di massima degli elementi fondamentali e costitutivi della rete dei corridoi ecologici provinciali, mentre si rinvia alla futura redazione del Piano di Governo del Territorio per una trattazione più approfondita ed aderente alle previsioni di sviluppo di Villa Guardia.

8.a. I corridoi ecologici ed il sistema del verde ambientale

Entrando nel merito della suddivisione delle aree in funzione degli elementi costitutivi fondamentali della rete ecologica, si deve tener conto che la proposta qui contenuta è esemplificativa rispetto a quella del PTCP. Infatti gli elementi costitutivi la rete ecologica provinciale sono classificati secondo diversi caratteri, raggruppabili comunque in due categorie:

- quella degli elementi costitutivi fondamentali composta da:
 - sorgenti di biodiversità di primo livello
 - sorgenti di biodiversità di secondo livello
 - corridoi ecologici
 - areali di appoggio alla rete
- quella delle zone tampone:
 - di primo livello

- di secondo livello
- di riqualificazione ambientale

Sulla scorta degli indirizzi provinciali il Piano dei Servizi individua i seguenti ambiti principali di valenza ambientale:

- La **zona prativa e boscata** che si sviluppa in lato sud ovest del Comune delimitata dal golf di Monticello a sud, dalle aree produttive a cavallo di Lurate Caccivio a nord ovest e dal nucleo di Civello a nord est, che ha continuità prevalentemente in lato sud est verso il Comune di Cassina Rizzardi attraverso una fascia connotata da ampie macchie boscate inserite in un vivace contesto agrario.
- La **corona prativa e boscata** che si sviluppa a partire dal nucleo di Castello di Lurate Caccivio ed abbraccia il nucleo di Maccio fino a lambire la SS 342 in prossimità del confine con Montano Lucino; essa costituisce il caposaldo di un sistema paesistico, che peraltro già gode della tutela del **Parco Locale di Interesse Sovracomunale (PLIS) delle Sorgenti del Lura**, che coinvolge anche i comuni contermini ed è costituito prevalentemente da boschi e prati.
- Altri ambiti prevalentemente puntuali e lineari salvaguardano le fasce di vegetazione ripariale lungo i corsi d'acqua e le fasce di interposizione tra gli ambiti prevalentemente agricoli ed il suolo urbanizzato.

Quantitativamente, sul territorio di Villa Guardia l'estensione della rete ecologica interessa, su una superficie territoriale comunale 774 ettari, circa 395 ettari corrispondenti al 51% del totale.

L'ordine di grandezza degli elementi costitutivi la rete ecologica è il seguente:

- | | | |
|--|---------------|------------|
| • Elementi costitutivi fondamentali | ettari | 236 |
| ○ PLIS Sorgenti del Lura | ettari | 224 |
| ○ restante Territorio Comunale | ettari | 12 |
| • Elementi tampone | ettari | 159 |

Il quadro grafico di previsione del P.T.C.P. che costituisce riferimento di indirizzo, contenuto nell'elaborato grafico di maggior dettaglio che interpreta, approfondisce e adotta la previsione d'area vasta calandola a scala di dettaglio nel sistema territoriale comunale è allegato al presente Provvedimento.

Fino all'approvazione del nuovo piano di Governo del Territorio la rete ecologica individuata dal presente piano dei servizi è sottoposta integralmente alle norme di salvaguardia dettate dal P.T.C.P.

8.b. Il sistema dei percorsi ciclopedonali

Con il Piano dei Servizi viene inoltre individuato il sistema di primo approccio delle percorrenze ciclopedonali (greenways) quale componente essenziale a garantire la fruizione degli spazi aperti verdi e quindi da considerare anche quale importante indicatore della dotazione quantitativa, oltre che qualitativa, di strutture per il tempo libero e per l'esercizio dell'attività sportiva all'aperto.

Il primo lotto è orientato a recuperare la traversa est/ovest del territorio comunale che lungo il tracciato delle ex ferrovie nord connette il territorio del Comune di Lurate Caccivio con quello di Montano Lucino attraversando Villa Guardia a monte della piana di Brugo a ridosso dell'edificato.

La consistenza quantitativa di questo servizio è valutata in circa mq. 9.186 determinati dallo sviluppo del percorso (m. 3.062) per la larghezza media dello stesso (m. 3,00).

9. L'EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA

Il Comune di Villa Guardia annovera nel suo patrimonio anche alloggi aventi la funzione di edilizia sociale intesa quale servizio di interesse pubblico o generale.

Si tratta per l'esattezza della seguente dotazione:

- Corte Braga 11 alloggi per 22 inquilini
- Corte Giamminola 35 alloggi per 80 inquilini
- Via Monte Grappa 8 alloggi per 17 inquilini

10. LA VERIFICA DI SOSTENIBILITÀ DELLA SPESA

Il punto 4 dell'articolo 9 della Legge Regionale 12/05 afferma che "il Piano dei Servizi esplicita la sostenibilità dei costi (...) anche in rapporto al Programma Triennale delle Opere Pubbliche, nell'ambito delle risorse comunali e di quelle provenienti dalla realizzazione diretta degli interventi da parte dei privati".

Dovendo definire un quadro programmatico delle risorse attese nei prossimi sei anni (arco temporale corrispondente a due programmi triennali) per finanziare il programma delle opere previste dal presente piano, si è ritenuto prioritario verificare, su base statistica certa, quale è stata l'incidenza degli investimenti sulle risorse disponibili nel trascorso triennio onde trarne, con i debiti correttivi inerenti lo sviluppo economico e la contingenza finanziaria in essere, utili indicazioni dimensionali circa il livello atteso di risorse.

A tal proposito viene mostrato il prospetto riepilogativo degli importi per la realizzazione di opere di urbanizzazione secondaria spese nel triennio 2005/2007 rapportati al totale delle risorse disponibili.

Prospetto riepilogativo investimenti per servizi effettuati nel 2005/2007

Voce	ANNI E IMPORTI					
	2005		2006		2007	
	€	%	€	%	€	%
Importo complessivo impegnato	6.492.368	100	4.992.215	100	6.087.049	100
Importo conto capitale	1.865.818	28,7	737.197	14,8	1.522.366	25,0
Importo opere per servizi	352.815	5,40	195.316	3,90	1.182.448	19,40

Come si può desumere la spesa complessivamente sostenuta per sviluppare gli investimenti programmati, sia di riqualificazione che di nuova realizzazione, ha inciso mediamente per l'11,23% sulle risorse complessivamente disponibili, rappresentando in termini assoluti una media annua di € 576.860 che consentirebbe di programmare nei prossimi sei anni opere per circa € 3.450.000.

Prospetto riepilogativo degli interventi previsti nei prossimi sei anni (2009/2014)

La tabella seguente permette innanzitutto di verificare le cifre programmate per il triennio 2009/2011 per la realizzazione di servizi, in ragione delle fonti di finanziamento previste dal Piano triennale delle opere pubbliche approvato, contestualmente all'approvazione del Bilancio Preventivo per l'anno 2009.

DEFINIZIONE DELL'INTERVENTO	STIMA DEI COSTI			TOTALE
	Anno 2009	Anno 2010	Anno 2011	
Ampliamento scuola media	610.000,00	310.000,00	300.000,00	1.220.000,00
Riqualificazione Villa Natta	120.000,00	285.000,00	300.000,00	705.000,00
Totale	730.000,00	595.000,00	600.000,00	1.925.000,00

La previsione quinquennale va invece inquadrata nello scenario economico di più lungo termine nel quale la contingente crisi economico finanziaria (2008/2009) imporrà di agire con maggiore parsimonia. Perciò, in ragione di quanto statisticamente verificato per il recante passato e dei doverosi connettivi al ribasso da adottare alla luce del peso della crisi economica, la previsione media annua delle disponibilità di spesa andranno realisticamente tarate su € 400.000/450.000 anno.

11. GLI ELABORATI ILLUSTRATIVI DEL PIANO DEI SERVIZI

Gli elaborati che costituiscono il **Piano dei Servizi** sono i seguenti:

STATO DI FATTO		<i>scala</i>
Elab.1 ^{SF}	Inquadramento a libello sovracomunale	1:10.000
Elab.2 ^{SF}	Ricognizione dello stato di attuazione del PRUG vigente	1:5.000
Elab.3 ^{SF}	Localizzazione e verifica dimensionale	1:5.000
Elab.4 ^{SF}	Catalogo dei servizi	-
PROGETTO		
Elab.1 ^P	Classificazione delle trasformazioni	1:5000
Elab.2 ^P	Localizzazione e verifica dimensionale	1:5000
Elab.3 ^P	La rete ecologica provinciale e la rete dei percorsi ciclopedonali	1:5000
Elab. R ^P	Relazione illustrativa	-