



# VARIANTE GENERALE al PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

**COMUNE DI VIGANO'**  
Provincia di LECCO



## RELAZIONE - VARIANTE

*Data:*  
**settembre 2024**

*Agg.:* **Appr.**

*Scala:*

*Elaborato:* **REL VAR**

*Sindaco:*  
**Fabio BERTARINI**

*Progettista del PGT:*  
**Arch. Luca SARRA**



*Ufficio di Piano:*  
Geom. Marco VITULLO  
Dott. Luca MAGNI

*Collaboratore:*  
Ing. Giacomo SARRA

*Adozione:*  
**Delibera C.C. n. 8 del 07-05-2024**

*Approvazione:*  
**Delibera C.C. n. 24 del 25-11-2024**





## *Premessa*

La presente relazione descrive i contenuti della variante al Piano di Governo del Territorio del Comune di Viganò che, nel mese di settembre 2022, ha avviato il relativo procedimento finalizzato principalmente all'adeguamento del proprio strumento urbanistico ai dettami della L.R. 31/2014.

Il P.G.T. di riferimento è quello approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 8 del 30/03/2012, pubblicato sul BURL - Serie Avvisi e Concorsi n. 30 del 25/07/2012, mentre i Piani sovraordinati da considerare sono il Piano Territoriale Regionale, approvato con delibera Consiglio Regionale n. 411 del 19/12/2018 ed il relativo aggiornamento con delibera dello stesso organo n. 1443 del 24/11/2020, nonché il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale, la cui variante di adeguamento è stata approvata con delibera del Consiglio Provinciale n. 35 del 20/06/2022.

Nella redazione della variante si è tenuto conto anche del Piano Territoriale di Coordinamento del Parco Regionale di Montevicchia e della Valle del Curone, ed in particolare della variante generale di cui alle D.G.R. 31/10/2014, n. X 2584 (pubblicata sul BURL del 22/11/2014 - Serie Ordinaria), e della successiva variante parziale del 2022, oltre che del restante articolato normativo di settore, Regolamento Regionale n. 7 del 23/11/2017 in primis.

## *Obiettivi della variante*

Sotto il profilo prettamente urbanistico, l'oggetto della variante, enunciato nella delibera del consiglio Comunale di Avvio del Procedimento n. 48 del 02/09/2022, in sintesi è il seguente:

1. Aggiornare le previsioni del Documento di Piano in relazione allo stato di attuazione del vigente documento ed in relazione alle necessità di sviluppo



- del territorio assicurando un bilancio ecologico del suolo nel rispetto delle previsioni normative vigenti;
2. Quantificare il grado di intervenuto consumo di suolo sulla base dei criteri e dei parametri stabiliti dal PTR e dal PTCP, nonché definire la soglia comunale di consumo del suolo, quale somma delle previsioni contenute negli atti del PGT;
  3. Revisionare le norme tecniche di attuazione del Piano delle Regole al fine di recepire le definizioni tecniche uniformi, nonché aggiornare il Regolamento Edilizio;
  4. Aggiornare la cartografia del Piano delle Regole;
  5. Revisionare il Piano dei Servizi in base all'analisi qualitativa dell'insieme delle attrezzature esistenti ed alle mutate esigenze della comunità; aggiornare il sistema della mobilità.

### *I Suggestimenti*

A seguito del citato Avvio del Procedimento sono pervenuti n. 7 suggerimenti.

Con uno di questi si chiede l'eliminazione dall'ambito di trasformazione n. 5, cambiando la destinazione dell'area in "agricola"; istanza accoglibile, anche perché in tal modo si perseguono pure gli obiettivi di riduzione del consumo del suolo, andando a colmare le quantità specifiche previste per Viganò nell'apposita scheda della variante del PTCP.

Un'altra osservazione mira alla possibilità di suddividere l'ATr 07 in due porzioni; anche questa istanza si ritiene accoglibile, precisando che in considerazione della particolare morfologia del comparto e della necessità di servizi/urbanizzazioni correlati tra le varie porzioni dell'area in esame, si ritiene che la pianificazione distinta debba comunque avvenire all'interno di un disegno generale che tenga conto dell'intero ambito.



Con altri tre suggerimenti si chiede la possibilità di ampliare la superficie di pavimento nelle aree industriali, all'interno dei corpi fabbrica esistenti; anche in questo caso la valutazione è positiva, atteso che in tal modo si contribuisce in maniera indiretta anche alla riduzione del consumo del suolo, oltre che alla "copertura" di altre aree.

Infine con gli ultimi due suggerimenti si ri-formula la richiesta della trasformazione di altrettante aree agricole in edificabili, in analogia a quanto già proposto durante il PGT originario, evidentemente con un riscontro negativo che si conferma anche in questa sede, se non altro per coerenza e comunque poiché occorre garantire il Bilancio Ecologico del Suolo invariato.

#### *Passaggio di aree dal Documento di Piano al Piano delle Regole*

Per le verifiche della Riduzione del Consumo del Suolo e del Bilancio Ecologico del Suolo si specifica fin da subito che un Ambito di Trasformazione è passato dal Documento di Piano al Piano delle Regole ma, anche per quanto specificato della Provincia con il parere relativo al Documento di Scoping nel paragrafo "Sistema Insediativo - Adeguamento alle soglie di riduzione del consumo di suolo", secondo cui sotto il profilo operativo il calcolo del consumo del suolo deve tener conto anche delle previsioni del PdR e del PS, avendo raggiunto l'obiettivo della diminuzione delle aree non edificate aventi destinazione edificabile con l'accoglimento di uno dei sette suggerimenti, tale "traslazione" non determina alcuna nuova superficie edificabile, neanche nella verifica del BES.

#### *Elaborati di base*

L'iter esecutivo della variante è iniziato con la sostituzione della base cartografica, in quanto in origine era stato utilizzato un aerofotogrammetrico. Ora, viceversa è



stato utilizzato il DBT “ufficiale”, che però non è aggiornato con le trasformazioni avvenute nell’ultimo decennio e più.

Al fine di una lettura più vicina alla realtà degli elaborati prodotti, tale base è stata integrata al CAD con le “Nuove Costruzioni” (non solo fabbricati, ma anche strade, rotonde, ...), i cui progetti sono stati opportunamente trasmessi dall’ U.T.C.

Ovviamente, così facendo si sono ridefiniti lievemente tutti i perimetri delle aree omogenee, con particolare riferimento a quelli del PIF, per i quali sono stati assunti i limiti ufficiali; come pure è stato utilizzato il perimetro del territorio comunale convenuto a suo tempo tra tutti i comuni presso la sede della provincia di Lecco; ciò ha apparentemente modificato la superficie complessiva del territorio comunale, che ovviamente è rimasta, nello stato fisico, invariata. Mentre, per il perimetro del Parco del Curone si sono presi i files ufficiali, adattandolo alla situazione fisica come espressamente previsto nella normativa del PTC.

#### *Previsioni di interesse sovracomunale*

Il Comune di Viganò non è interessato dagli obiettivi prioritari di interesse regionale previsti nel PTR Lombardia; mentre è interessato dalle previsioni di cui alla Scheda Progetto 17a - Riquilificazione delle Linee Ferroviarie Servizio Ferroviario Integrato nell’Area Metropolitana di Lecco. Stante la collocazione marginale di Viganò (e la distanza dalla ferrovia), le scelte orientative del presente Piano difficilmente potranno tener conto del progetto in parola, come pure non avranno risvolti “attivi” per il perseguimento delle finalità in esso previste.

#### *Fabbisogno*

Considerato che tra le data di approvazione del PGT originario e la presente variante gli abitanti del Comune sono cambiati di poco, e cioè si è passati da 1984



unità in data 31/12/2009 a 2080 in data 31/12/2022 (dato che si mantiene pressoché costante dal 2014), si ritiene che non ci siano “grandi” esigenze di sviluppo; di conseguenza non si è ritenuto necessario prevedere alcuna modifica alla destinazione delle aree finalizzata a creare “espansioni”, restituendo quindi dimensioni di comparti omogenei molto molto simili a quelli del primo PGT.

Nello specifico, dai dati del censimento Istat si rileva che la popolazione residente in Viganò ha subito la seguente variazione:

- 2011: 2.020 abitanti
- 2012: 2.013 abitanti
- 2013: 2.043 abitanti
- 2014: 2.086 abitanti
- 2015: 2.100 abitanti
- 2016: 2.101 abitanti
- 2017: 2.105 abitanti
- 2018: 2.084 abitanti
- 2019: 2.096 abitanti
- 2020: 2.096 abitanti

Per quel che attiene i dati delle abitazioni occupate, non è opportuno prendere in esame le tabelle Istat poiché, avendo approfondito l’origine delle stesse, si rileva che l’indagine 2021 è frutto dell’esame su un campione di famiglie (e non sull’intero territorio); pertanto il confronto con il 2011 restituirebbe valori non attendibili.

In sintesi a Viganò, oltre al passaggio di un Ambito di Trasformazione dal Documento di Piano al Piano delle Regole - *motivato della collocazione (che vede l’esistenza di tutte le urbanizzazioni, eccezion fatta di una rotatoria per fare inversione di marcia) e dalla dimensione dell’area (piccola per essere attuata con una preventiva pianificazione esecutiva)* - si è dato solamente atto delle edificazioni avvenute, la cui quantificazione sotto il profilo privato è contenuta nella Tav. QC5, mentre sotto quello pubblico è contenuta nella Tav. QC6.



Quest'ultima tavola, che concerne lo stato di attuazione dei "Servizi", prende atto anche di modestissime variazioni di destinazioni d'uso, avvenute vuoi per effetto di previsioni di progetto nel primo PGT non eseguite, vuoi perché oggetto di progetti approvati in variante al PGT negli anni di validità dello stesso.

### *Struttura finale del PGT*

Di conseguenza la struttura del nuovo PGT risulta la seguente:

- Relazione di variante, che riporta la sintesi del lavoro svolto;
- Relazione originaria, valida per tutto quanto non modificato con la presente variante al PGT.

Elaborati del Documento di Piano

- QRP2: è rimasta quello originaria, in quanto invariata. In sostanza trattasi della trasposizione di stralci delle principali cartografie del PTC riguardanti Viganò;
- QRP4: tratta i vincoli pre-ordinati di tipo amministrativo, che non sono cambiati; ma la modifica della base cartografica, nonché l'assunzione dei perimetri del PIF, imponeva l'aggiornamento dell'elaborato;
- QC2: riguarda il sistema ambientale ed è stata riformulata sulla base della documentazione ricompresa nella pianificazione sovra-ordinata;
- QC3: è una tavola che riproduce la destinazione dei suoli ad orientamento vegetazionale, anche in questo caso è stata operata una variazione simile a quella della Tav. QC2;
- QC5: riguarda gli aspetti quantitativi di ogni area omogena del territorio, eccezion fatta per quelle di cui alla successiva Tav. QC6; cambiando base cartografica, è stato necessario ricalcolare tutte le superfici. Costituisce la base conoscitiva per il Piano delle Regole;



- QC6: è la tavola corollario di quella precedente, ma concernente le aree per servizi e per la mobilità; la modifica è stata apportata per le stesse motivazioni. Costituisce la base conoscitiva per la tavola del Piano dei Servizi;
- QC7: questa tavola concerne lo studio di uno dei vari NAF, e costituisce la base per la corrispondente tavola di dettaglio del Piano delle Regole;
- QC8: stesse considerazioni della Tav. QC7;
- QC9: stesse considerazioni della Tav. QC7;
- QC10: stesse considerazioni della Tav. QC7;
- QC11: stesse considerazioni della Tav. QC7;
- QC12 è l'aggiornamento di quella originaria che rappresenta le schede di rilevazione degli edifici interni al PTC;
- QC16: è una nuova tavola che definisce la sensibilità paesaggistica delle aree, precisando che tutto il territorio è interamente assoggettato allo specifico vincolo da parte della soprintendenza, mediante Decreto Ministeriale;
- QC17: è una nuova tavola contenente la rete ecologica comunale;
- AT1: è la tavola di rappresentazione della localizzazione degli Ambiti di Trasformazioni rimasti sul territorio comunale;
- AT2: è un elaborato con i dettagli di tutti gli Ambiti di Trasformazione;
- PP1: è la tavola con tutte le Previsione di Piano, aggiornata non solo nella base cartografica, ma anche con le poche modifiche apportate alla pianificazione.

Elaborati del Piano dei Servizi



- PS: la tavola del Piano dei Servizi e Mobilità prende atto delle trasformazioni avvenute, oltre che dell'eliminazione di alcune previsioni non confermate in questa sede;
- R-N: è un elaborato dattilo-scritto in cui si descrivono le varianti di cui alla Tav. PS e si determinano le quantità delle aree in esame, che cambiano anche solo per la diversa base cartografica. In questo elaborato si determinano gli abitanti teorici, ovviamente nel rispetto dell'art. 65 delle NdA del PTCP.

#### Elaborati del Piano delle Regole

- PR1: come per le altre tavole, le modifiche principali derivano dalla diversa base cartografica;
- PR2: si confermano le vecchie previsioni sulla nuova base cartografica;
- PR3: è un nuovo elaborato contenente i dati del Consumo del Suolo, scenario al 2024 e confronto con il 2014;
- PR3 Bis: è un nuovo elaborato contenete i dati del Consumo del Suolo, scenario al 2014;
- PR4: è un nuovo elaborato che illustra la qualità agricola dei suoli liberi;
- PR5: è un nuovo elaborato contenente la sovrapposizione delle previsioni di PGT e di PTCP.
- NTA: sono l'aggiornamento della vecchia normativa principalmente per assumere le definizioni tecniche uniche del Regolamento Edilizio tipo.

Mentre i seguenti elaborati del vecchio PGT devono ritenersi superati:

- QRP1: erano rappresentati i dati principali sull'incidenza del Parco di Montevicchia e della Valle del Curone, che sono variati di pochissimo e quindi, per avere la misura delle grandezze in gioco, possono essere ritenuti associati;



- QRP3: Carta di sintesi delle destinazioni d'uso dei territori contermini, tutti in fase di modifica del PGT; quindi si è ritenuto inutile produrre un elaborato che sarebbe presto divenuto superato da quelli più recenti;
- QRP5: riportava i suggerimenti e proposte all'epoca del PGT originario. I pochi suggerimenti in questa sede sono stati riassunti in questa relazione, rendendo inutile la redazione dell'aggiornamento di questa tavola;
- QC1: riportava lo stato di attuazione del PRG; tavola ora ritenuta non necessaria in quanto si è assistito ad uno sviluppo marginale rispetto al PGT approvato in prima battuta; la prova la si ha confrontando le vecchie Tav. QC5 e QC6 con quelle della presente variante;
- QC4: riportava i dati del sistema urbanizzato, che non è cambiato; tuttavia l'elaborato deve intendersi superato per effetto della nuova base cartografica;
- QC13: Questa tavola, come la successiva, saranno aggiornate con il PUGSS, che il Comune ha fatto redigere con studio a sé stante;
- QC14: stessa considerazione della QC13;
- QC15: conteneva la propensione alla trasformazione del territorio, che non è cambiata; la tavola non è utilizzabile in quanto si è modificata la base di riferimento.

A margine di questi elaborati ci sarà:

- La revisione della componente geologica, idrogeologica e sismica anche a seguito della nuova classificazione sismica, approvata con D.G.R. 11/07/2014 n. X/2129 ed all'introduzione della normativa sull'invarianza idraulica;
- La revisione dello studio del reticolo idrico minore e del relativo regolamento di polizia idraulica, nonché la redazione del documento semplificato sul rischio idraulico ai sensi del regolamento regionale 23 novembre 2017, n. 7;



- L'aggiornamento del piano di classificazione acustica a seguito delle previsioni di sviluppo del territorio;
- L'aggiornamento del Piano Cimiteriale comunale anche alla luce dell'entrata in vigore del R.R. n. 4 del 16/06/2022, "Regolamento regionale di attuazione del titolo VI bis della L.R. 33/2009 (testo unico delle Leggi Regionali in materia di sanità)";
- L'integrazione del Piano dei Servizi, per quanto riguarda l'infrastrutturazione del sottosuolo, con le disposizioni del Piano Urbano Generale dei Servizi nel Sottosuolo (PUGSS), di cui all'articolo 38 della L.R. 12 dicembre 2003, n. 26 (Disciplina dei servizi locali di interesse economico generale. Norme in materia di gestione dei rifiuti, di energia, di utilizzo del sottosuolo e di risorse idriche).

Tra gli elaborati della variante c'è una nuova Tavola (QC16) che riporta la sensibilità paesistica dei luoghi.

I criteri che sono alla base della definizione delle varie classi di sensibilità sono i seguenti:

La classe di sensibilità paesistica bassa è stata attribuita alle 2 porzioni di territorio, ben circoscritte, ove vi è la presenza di un'edilizia di basso valore, quasi totalmente con destinazione diversa da quella residenziale.

La classe di sensibilità molto alta è stata assegnata al territorio del Parco di Montevicchia e ad una porzione di territorio a confine col Comune di Monticello Brianza prospiciente, verso sud, con un'area definita dal PTCP in parte "Ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico - a prevalente valenza ambientale" e in parte "Ambiti Strategici per la continuità del verde".

La classe di sensibilità alta è stata attribuita ai territori posti a quote più elevate, che godono delle migliori visuali, ai (pochi) terreni del sistema agricolo, meritevoli di conservazione, ai comparti occupati dai fabbricati di più remota costruzione (NAF), spessissimo coincidenti anche con quelli dei servizi pubblici (Comune, cimitero, chiesa, ...).



La classe di sensibilità media è attribuita alla restante porzione di territorio, essenzialmente costituita dai fabbricati costruiti nell'immediato dopoguerra e da quelli di più recente realizzazione.

Con il Parere di compatibilità della Provincia viene prescritto di indicare sugli elaborati di PGT gli ambiti agricoli strategici e gli ambiti a prevalente valenza paesistica individuati nel Quadro Strategico 3 "sistema rurale paesistico ambientale" del PTCP. Al tal riguardo è stato aggiunto un elaborato, Tav. PR6, in cui si opera la sovrapposizione di tali aree con quelle del sistema rurale di PGT, al fine di individuarne eventuali divergenze nella loro perimetrazione. Ovviamente il PGT deve essere inteso prevalente, atteso che costituisce ricognizione di dettaglio rispetto al PTCP.

Nella fattispecie si rileva che alcune aree del Quadro Strategico 3 sono in realtà da ricondurre al TUC.

Ci riferisce in particolare all'area antropizzata posta a sud-ovest del territorio comunale, più volte richiamata dal citato parere della Provincia, che costituisce il giardino di pertinenza di una villa situata per la maggior parte in Comune di Monticello Brianza, da cui avviene anche l'accesso carraio e pedonale; un'altra area che rientra palesemente nel sistema urbanizzato, è quella in cui sorgono i fabbricati in edilizia convenzionata di Via Marconi, già esistenti alla data di adozione del primo PGT.

Si osservano altre due aree ad ovest del territorio comunale, anch'esse da annoverare tra quelle del sistema consolidato atteso che, al pari di quella con accesso dal Comune di Monticello Brianza, trattasi di giardini di ville storiche.

Si ritiene pertanto che il PCTP debba rivalutare il perimetro delle aree riguardanti il sistema rurale-paesistico-ambientale in parola, conformandolo a quello del presente PGT, che non produce modifiche rispetto a quello originario; ciò in analogia a quanto suggerito per i NAF nel paragrafo 6.2.1 del medesimo parere di compatibilità.



### *Verifiche*

Come indicato nella descrizione degli elaborati di variante, le valutazioni principali per le quali è stata redatta la variante del PGT sono contenute nella Tavola PR3 Bis.

Da essa si evince che nel Comune si assiste ad una Riduzione del Consumo del Suolo per le “Destinazioni Residenziali” in misura del 25,33%, dato superiore a quello richiesto dalla Provincia con apposita scheda comunale, che è pari al 23%. A tal proposito si aggiunge che l’Ambito di Trasformazione che viene eliminato è a margine del Parco di Montevicchia e della Valle del Curone e quindi l’area che viene restituita al suolo agricolo è in continuità con altre aree agricole e/o di valore ambientale, come caldeggiato dalla normativa.

Per quanto attiene alla Riduzione del Consumo del Suolo per “Altre Destinazioni”, non è possibile osservare quanto riportato nella scheda provinciale poiché in Viganò non c’erano, e non ci sono tutt’ora, Ambiti di Trasformazione aventi tali caratteristiche, né su aree libere, né su aree consolidate.

Per quel che attiene alla Soglia Comunale di Consumo del Suolo, a Viganò il dato è di 58,80%.

Infine il Bilancio Ecologico del Suolo è pari a “0”, atteso che l’Ambito di Trasformazione che passa dal Documento di Piano al Piano delle Regole è stato considerato nella verifica della riduzione del Consumo del Suolo.

### *Gli Ambiti di Rigenerazione*

Il territorio comunale è di dimensione molto limitata e la maggior parte delle trasformazioni edilizie è di stampo abbastanza recente; pertanto in questa sede non si sono individuati Ambiti di Rigenerazione Urbana, per l’assenza sia di edifici che di aree dismesse o sotto-utilizzate.



La presente deve intendersi di integrazione della Relazione approvata unitamente al PGT originario, che viene confermata per tutto quanto non modificato con la variante in parola.