



Provincia di Lecco

Settore Territorio, Patrimonio e Demanio

Servizio Pianificazione Territoriale

Corso Matteotti, 3

23900 Lecco, Italia

Telefono 0341.295.423

Fax 0341.295.333

E-mail segreteria.territorio@provincia.lecco.it

Pec provincia.lecco@lc.legalmail.camcom.it

VALUTAZIONE DI COMPATIBILITA' CON IL PTCP

ai sensi dell'art. 13, comma 5, della L.R. n. 12/2005 e s.m.i.

RELAZIONE ISTRUTTORIA

Comune di BALLABIO

Piano di Governo del Territorio.

Delibera di Consiglio Comunale di adozione n. 31 del 01.06.2011.

1. PREMESSA

Ai sensi del combinato disposto degli art. 13, 15 e 18 della L.R. n. 12/2005, la Provincia valuta la compatibilità degli strumenti urbanistici comunali e loro varianti con il P.T.C.P. .

La Provincia di Lecco con delibera di Consiglio Provinciale n. 4 del 16 marzo 2004 ha approvato il proprio Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale.

La Provincia di Lecco con delibera di Consiglio Provinciale n. 7 del 23 e 24 marzo 2009 ha approvato la variante di adeguamento del PTCP alla L.R. 12/2005 e s.m.i., divenuta efficace con la pubblicazione sul BURL in data 20.05.2009.

E' posta in capo ai Comuni, ai sensi della L.R. n. 12/2005, la competenza relativa all'approvazione dei suddetti strumenti urbanistici nonché alla conformità degli stessi alla vigente legislazione.

La valutazione di compatibilità è effettuata ai sensi dell'art. 13 comma 5 della L.R. 12/2005 e del Titolo X delle NdA del P.T.C.P. vigente.

Premesso che:

- Il Comune di Ballabio, con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 28 del 29.09.2009 ha adottato il Piano di Governo del Territorio;
- lo stesso Piano è stato trasmesso alla Provincia di Lecco con nota comunale prot. n. 7992 del 25.10.2009 (Prot. Provincia n. 46131 del 26.10.2009), tenuta ad esprimere il



- proprio parere di compatibilità al Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP);
- la Provincia di Lecco ha espresso il proprio parere di compatibilità con Delibera di Giunta Provinciale n.51 del 23.02.2010, ai sensi dell'art. 13, comma 5, della l.r. 12/2005;
 - il Comune di Ballabio non ha dato seguito all'approvazione definitiva del Piano di Governo del Territorio;
 - in data, 14.06.2011 il Comune di Ballabio, con nota Prot. n. 0004620/VI/1 (Prot. prov. n. 0032992 del 27.06.2011) ha inoltrato la Deliberazione di Consiglio Comunale n. 31 del 01.06.2011 avente ad oggetto "Riadozione del Piano di Governo del Territorio (P.G.T.)";
 - in data 22.06.2011 con Prot. n. 0004692/VI/1 (Prot. prov. n. 0032362 del 22.06.2011) lo stesso comune ha altresì inviato copia cartacea del Documento di Piano, del Piano dei Servizi e del Piano delle Regole.

Le modifiche apportate al PGT riadottato oggetto di valutazione riguardano in particolare: la verifica e correzione di errori formali relativi alla cartografia in riferimento ai confini di proprietà (sovrapposizione tra dato catastale e aerofotogrammetrico); integrazioni e precisazioni relative alla normativa del Piano delle Regole e del Piano dei Servizi; alcuni ampliamenti di ambiti di trasformazione o aumenti volumetrici. Per il resto sono state solo parzialmente recepite alcune prescrizioni provinciali.

La valutazione di compatibilità quindi non si discosta dalla precedente ed è stata condotta relativamente ai soli contenuti del Documento di Piano; le valutazioni espresse non riguardano il Piano delle regole e il Piano dei servizi allegati, per i quali comunque si sono espresse considerazioni e indicazioni derivanti da disposti normativi regionali.

2. ELABORATI DEL PGT

Il Piano di Governo del Territorio del Comune di BALLABIO adottato con delibera di Consiglio comunale n. 31 del 01.06.2011 è costituito dai seguenti elaborati:

DOCUMENTO DI PIANO

Determinazioni di Piano

Relazione Quadro socio-economico-demografico
Relazione Quadro Conoscitivo
Relazione Quadro Ricognitivo
Relazione Quadro Programmatorio
Relazione breve del Documento di Piano

CARTOGRAFIA

QUADRO RICOGNITIVO

TAV.DP1.1 - Carta dei vincoli scala 1:5.000

TAV.DP1.2 - Quadro strategico del P.T.C.P. scala 1:5.000

TAV.DP1.3 - Stato di attuazione del P.R.G. vigente - Carta delle porosità scala 1:5.000

P.zza Lega Lombarda, 4 Lecco, Italia Telefono 0341.295111 Fax 0341.295333 www.provincia.lecco.it

P. IVA 02193970130 C.F. 92013170136



TAV.DP1.4 - Uso del suolo scala 1:5.000
TAV.DP2.1 - Carta della viabilità comunale scala 1:5.000
TAV.DP2.2 - Nuclei antichi e viabilità storica scala 1:5.000
TAV.DP2.3a - Tipologie edilizie scala 1:2.000
TAV.DP2.3b - Tipologie edilizie scala 1:2.000
TAV.DP2.3c - Tipologie edilizie scala 1:2.000
TAV.DP2.4 - Infrastrutture, servizi e sottoservizi scala 1:5.000
TAV.DP2.5 - Carta dei caratteri del paesaggio scala 1:5.000

QUADRO PROGRAMMATARIO

CRITICITA' E VALUTAZIONI PRELIMINARI

TAV.DP3.1a - Ambiti di tutela e valorizzazione paesistica scala 1:2.000
TAV.DP3.1b - Ambiti di tutela e valorizzazione paesistica scala 1:2.000
TAV.DP3.1c - Ambiti di tutela e valorizzazione paesistica scala 1:2.000

TAV.DP3.2a - Settori e Ambiti di Trasformazione scala 1:2.000
TAV.DP3.2b - Settori e Ambiti di Trasformazione scala 1:2.000
TAV.DP3.2c - Settori e Ambiti di Trasformazione scala 1:2.000
TAV.DP3.3a - Sistema della mobilità scala 1:2.000
TAV.DP3.3b - Sistema della mobilità scala 1:2.000
TAV.DP3.3c - Sistema della mobilità scala 1:2.000

PIANO DEI SERVIZI

Relazione Piano dei Servizi
Carta dei Servizi – PS1 - 1:5000
Carta dei Servizi – PS2a - 1:2000
Carta dei Servizi – PS2b - 1:2000
Carta dei Servizi – PS2c - 1:2000

PIANO DELLE REGOLE

Norme

Carta PR1 – Carta condivisa del paesaggio - scala 1:5000
Carta PR2 – Individuazione della sensibilità paesistica del territorio – scala 1:5000
Carta PR3a - Ambiti territoriali omogenei – scala 1:2000
Carta PR3b - Ambiti territoriali omogenei – scala 1:2000
Carta PR3c - Ambiti territoriali omogenei – scala 1:2000
Carta PR4a - Nuclei di antica formazione – Individuazione delle categorie degli uffici – scala 1:5000
Carta PR4b - Nuclei di antica formazione – Individuazione delle categorie degli uffici – scala 1:5000

Allegato 1 PR Abaco degli elaborati per la presentazione dei progetti

Allegato 2 PR Elenco degli edifici A2 edilizia storica diffusa

Allegato 3 PR Schede dei beni in zone A soggette a tutela

Allegato 4 PR Schede di progetto urbano

Allegato 5 PR Schema registro dei diritti edificatori



VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA del Documento di Piano

Rapporto ambientale

Sintesi non tecnica

Dichiarazione di Sintesi

Parere motivato ambientale

STUDIO GEOLOGICO CON COMPONENTE SISMICA

3. PREVISIONI DI INTERESSE SOVRACOMUNALE DEL PTCP

Per quanto riguarda le previsioni di interesse sovracomunale individuate dal PTCP, si evidenziano:

- Scheda Progetto 3b “Interventi di rivalutazione ambientale dei Piani di Balisio” (PTCP 2004);
- Completamento riconversione Miniere ad uso turistico e scientifico-sperimentale progetto inserito nell’Accordo Quadro di Sviluppo Territoriale.

4. VALUTAZIONE PROVINCIALE ai sensi della L.R. n. 12/2005 e s.m.i.

Ai sensi dell’art. 70 delle NdA del P.T.C.P., acquisito il parere del “Gruppo di Valutazione per l’esame degli strumenti della pianificazione comunale” si propone la seguente valutazione:

valutazione di COMPATIBILITÀ CONDIZIONATA con il P.T.C.P. del Piano di Governo del Territorio del Comune di Ballabio riadottato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 31 del 01.06.2011, con gli indirizzi, orientamenti e prescrizioni di seguito riportati.

QUADRO CONOSCITIVO E ORIENTATIVO

Sistema urbano

Il Comune di Ballabio, situato all’imbocco della Valsassina, ha un’estensione di circa 1496 Ha, con una giacitura per l’80% montagnosa; l’8% circa del territorio comunale risulta urbanizzato.

Il Comune è costituito dai due originari nuclei storici: Ballabio inferiore e Ballabio superiore. La popolazione del Comune di Ballabio, a fine 2008, risultava pari a 3911 abitanti. Dal 2000 al 2006 la popolazione è cresciuta di circa 500 unità con tassi annuali di crescita intorno al 2-3%. Il PGT prevede un incremento teorico di popolazione pari a 61 unità nei prossimi cinque anni, con un incremento annuo dello 0,33%.

Il Censimento 2001 ha rilevato che il 53,6% delle abitazioni complessivamente presenti sul territorio del Comune di Ballabio è occupato da residenti. Lo stock di abitazioni funzionali all’attività turistica rappresenta circa il 45% delle abitazioni totali.

Il Documento di Piano evidenzia che la tendenza di espansione media annua del suolo urbanizzato è stata pari all’1% e analogo è stato l’incremento dello stock di abitazioni.



Sistema agricolo

Il paesaggio agrario risulta costituito principalmente da prati e pascoli e da bosco.

Il Documento di Piano evidenzia che le aziende agricole ad oggi attive, con i relativi terreni di pertinenza utilizzati a prato e pascolo, risultano concentrate da un lato in fondovalle lungo la Piana di Balisio e dall'altro alle quote più alte in località Piani Resinelli (Roccolo Aldè, Piazza Asineria e Alpe Muscera).

Nel territorio comunale di Ballabio sono presenti n. 12 aziende agricole attive per una superficie agraria (S.A.U.) di Ha 141,29. La gran parte di superficie agricola utilizzata è destinata a prati permanenti e pascoli.

Il PGT rileva che il peso del settore agricolo a livello comunale risulta marginale sia in termini di imprese che di addetti. Il settore registra dinamiche negative da molti anni; pur tuttavia sono presenti imprese di piccole dimensioni con una elevata specializzazione nel comparto lattiero-caseario.

SCENARIO STRATEGICO DI PIANO

Gli **obiettivi strategici** del Piano di Governo del Territorio individuati sono:

- **Sviluppo**: occasioni di valorizzazione di opportunità territoriali per la crescita sociale dell'intero territorio;
- **Miglioramento**: valorizzazione dell'esistente costruito e particolare attenzione alle aree libere intercluse nel tessuto urbano, degli ambiti periferici alle aree urbanizzate, nonché dei complessi edilizi in degrado, come occasione di riqualificazione complessiva del territorio;
- **Conservazione**: valorizzazione delle risorse culturali ed ambientali della storia del territorio e del suo paesaggio e minimizzazione del consumo di suolo.

AMBITI DI TRASFORMAZIONE

Il Documento di Piano individua Settori di Trasformazione e Ambiti di Trasformazione.

I Settori di Trasformazione sono intesi come porzioni di territorio in gran parte esterne ai limiti urbanizzati e costituiti da aree libere comprendenti più proprietà. A ciascun settore di trasformazione è stato assegnato un volume virtuale che può essere spendibile sia all'interno dell'ambito stesso sia in altri ambiti di trasformazione (previa registrazione sul registro comunale).

Essi si suddividono in settori soggetti a trasformazione di iniziativa privata e settori di interesse pubblico.

Gli Ambiti di trasformazione sono individuati sia all'interno dei Settori (s) che in aree limitate ad un'unica proprietà.

Gli ambiti si suddividono in: Ambiti di Trasformazione (AT); Ambito Strategico in area libera (AS-I); Ambito strategico in area consolidata (AS-c).

In particolare sono individuati:

- n. 3 Ambiti di trasformazione (AT): AT via Fiume Torrente Grigna, AT Prati di Cabrateg, AT Castello;



- n. 6 Ambiti Strategici in area libera (AS-I): AS-I Roncaiolo, AS-I Valle Gerola, AS-I via Provinciale/Torrente Grigna/via S.Pertini; AS-I Villa Invernizzi, As-I Barec, AS-I via Valderia;
- n. 9 Ambiti strategici in edificato consolidato (AS-c): As-c La Gera, AS-C ex complesso produttivo via Volta, As-c via Provinciale, As-c ex colonia FFS, As-c via Roma, As-c via Cinturino, As-c ALVA, As-c Campeggio al Colle di Balisio, As-c proprietà Buzzoni al Colle di Balisio;
- n. 4 interventi di riqualificazione degli spazi collettivi e individuazione di aree per attrezzature di interesse collettivo.

Il Documento di Piano evidenzia che nel PGT si prevede una edificabilità residenziale aggiuntiva, comprensiva di nuove edificazioni e recupero del patrimonio dismesso, pari a mc. 42.950. Dal conteggio sono esclusi i volumi esistenti ove sono previste attività diverse dalla residenza o comunque con destinazione particolare: Ex Colonia (mc. 21.000), proprietà ALVA (mc 8.900), campeggio di Colle Balisio (mc 5.000).

Nel PGT viene comunque precisato che dei 42.950 mc suddetti, in relazione ai 5 anni di validità del Documento di Piano, si stima l'attuazione di circa 28.000 mc, pari al 65% degli interventi previsti.

Alcuni dei suddetti ambiti risultano già presenti nel PRG vigente e riproposti nel presente PGT, in particolare:

- Ambito AS-I s4 Villa Invernizzi già Galbani
- Ambito AS-I s6 via Valderia
- Ambito AT s9 – Castello.

Analisi degli ambiti di trasformazione

Le valutazioni effettuate e sottoriportate, desunte dalla normativa del P.T.C.P., si sostanziano negli obiettivi di contenimento del consumo di suolo e dell'erosione di suoli fertili, nel mantenimento delle connessioni ecologiche, nel contenimento della frammentazione dei sistemi agricoli, nel contenimento dei costi energetici e nella salvaguardia e valorizzazione del patrimonio paesaggistico e ambientale.

Ambiti di trasformazione (AT):

- Ambito di trasformazione produttivo "Prati di Cabratec" (AT-s8). L'area è localizzata a nord dell'abitato e si caratterizza per la forte valenza paesaggistica e ambientale. All'interno del Settore di Trasformazione, di ampiezza pari a 49.319 mq, si prevede l'utilizzo di una sola parte dell'area pari a 16.423 mq a confine con gli edifici esistenti, su cui si prevedono due insediamenti produttivi per un totale di 18.000 mc.
L'ambito risulta compreso in aree di accessibilità sostenibile definite dal PTCP vigente e risulta tutelata ai sensi del D.Lgs. 42/2004 art. 136 come "Bellezze d'insieme" relativa alla zona "Piana di Balisio".
In riferimento alla rete ecologica l'ambito appartiene a "Zone tampone" relative ad elementi naturali marginali. Si valuta positivamente la realizzazione di opere di mitigazione e mascheramento vegetazionale degli insediamenti produttivi, a tale fine si suggerisce l'utilizzo di specie vegetali autoctone con funzione, oltre che estetico-percettiva, di mitigazione dei possibili impatti acustici delle attività produttive.



Considerata l'alta valenza paesaggistica dell'area si suggerisce di valutare l'opportunità di valorizzare la rimanente area a verde anche ai fini di una fruizione pubblica.

- Ambito di trasformazione "Castello" (AT-s9) a destinazione residenziale. Si tratta di un ambito a prato di 4760 mq attualmente posto a margine di una zona residenziale e limitato a monte dalla presenza di bosco. Su tale ambito è previsto un volume di 3.000 mc.

Le schede progetto del PGT giustificano la potenziale edificazione evidenziando che la posizione e la morfologia non li rendono percepibili da alcun punto esterno. E' inoltre prevista la realizzazione di un percorso carrabile e/o pedonale di collegamento dell'area e la realizzazione di un parcheggio pubblico.

L'area risulta esterna agli ambiti di accessibilità sostenibile previsti dal PTCP vigente; per quanto riguarda il sistema rurale paesistico e ambientale (QS3) una piccola parte dell'area risulta agricolo a valenza ambientale mentre il restante è individuato come ambito paesaggistico di interesse sovra-provinciale.

In riferimento alla rete ecologica l'ambito risulta compreso in "zona tampone" relativa ad "elementi naturali marginali".

In merito alla componente geologica parte dell'area ricade in classe di fattibilità 4a; ciò premesso si chiede all'Amministrazione comunale di diminuire il volume consentito localizzandolo al di fuori della classe geologica suddetta, e privilegiando la parte prossima all'abitato esistente. Si rimanda a tale fine alle specifiche contenute nel successivo paragrafo "Rischio idrogeologico e sismico".

Dovrà inoltre essere verificata presso la competente Comunità Montana la coerenza con le prescrizioni del PIF Lario Orientale.

Ambiti Strategici in area libera (AS-I):

- Ambito di trasformazione residenziale "Roncaiolo" (AS-I 0 e AS-I 1). Si tratta di due interventi che prevedono il completamento di comparti, attualmente in stato di abbandono e degrado, inglobati in un sistema di villini. Nel primo intervento (Roncaiolo 0) su una superficie territoriale di mq 1142 è previsto un volume residenziale di 600 mc. Nel secondo intervento (Roncaiolo 1) su una superficie territoriale di mq 1184 si prevede un volume di 600 mc.

L'ambito risulta compreso in aree di accessibilità sostenibile definite dal PTCP.

In riferimento al sistema rurale paesistico e ambientale l'area "Roncaiolo 0" appartiene ad ambiti paesaggistici di interesse sovra-provinciale. Ciò premesso dovrà essere verificata presso la competente Comunità Montana la coerenza con le prescrizioni del PIF Lario Orientale.

- Ambito di trasformazione residenziale "Valle Gerola" (AS-I s3). L'ampia area attualmente a prato è posta in zona centrale nel territorio comunale ove, su una superficie territoriale pari a 16.744 mq, si prevede la realizzazione di interventi residenziali per un volume di mc 11.200. La superficie coperta massima consentita è pari a 3500 mq.

L'ambito risulta compreso in aree di accessibilità sostenibile definite dal PTCP e, in piccola parte, in prossimità della Valle Gerola, in ambiti paesaggistici di interesse per la continuità della rete verde. In riferimento alla rete ecologica, parte dell'area a nord, in



prossimità del Torrente Grigna appartiene ad aree naturali marginali con funzioni di zona tampone.

Considerata la valenza ambientale ed ecologica dell'area si chiede all'Amministrazione comunale di valutare la diminuzione e la concentrazione del volume previsto, nonché a contenere il consumo di suolo mantenendo le connessioni ecologiche.

Si valuta positivamente la sistemazione ambientale dell'area in prossimità della Valle Gerola e la relativa realizzazione di un percorso ciclopedonale; in considerazione della rete ecologica suddetta si invita a promuovere una valorizzazione ambientale orientata anche ad obiettivi di funzionalità ecologica (equipaggiamento arboreo e arbustivo, ricostituzione di formazioni riparali con funzione ecosistemica di connettività, ecc.).

L'area è attraversata centralmente da un elettrodotto, come peraltro già precisato dalle "Schede di progetto urbano" del PGT, dovrà essere verificata la compatibilità delle nuove edificazioni con la presenza della linea elettrica. Sono fatte salve eventuali prescrizioni ed indicazioni di ASL e ARPA.

- Ambito di trasformazione residenziale "via Provinciale-Torrente Grigna-Valle Gerola" (AS-I s2).

Si tratta di un'ampia area posta nella zona centrale di Ballabio Inferiore, attualmente costituita da ampi prati verdi interclusi nell'urbanizzato consolidato.

L'intero ambito ha una superficie totale di 15.094 mq ma risulta suddiviso in tre lotti distinti, delimitati dall'attraversamento del Torrente Grigna e del Torrente Gerola.

Nel I lotto (via Provinciale – Torrente Grigna) su una superficie di 4.393 mq si prevede un volume residenziale di 3.500 mc. Nel secondo lotto (Torrente Grigna) su una superficie di 8.642 mq si prevede un volume di 5.600 mc mentre nel terzo lotto (Torrente Grigna – Valle Gerola) su una superficie di 2.059 mq si prevede un volume di 1.500 mc. L'ambito risulta attraversato longitudinalmente da un elettrodotto posto sulla parte est dell'area.

Considerata l'ampiezza dell'area, l'attuale destinazione a verde e la prevista localizzazione delle edificazioni in prossimità della convergenza dei due torrenti Grigna e Gerola, si valuti l'opportunità di diminuire il volume consentito, concentrando l'edificazione a nord dell'ambito, ampliando l'area a verde in progetto con la duplice funzione di mantenere le connessioni ecologiche e di salvaguardare maggiormente l'ambito per la funzione paesaggistica ambientale. L'ambito dal punto di vista ecologico appartiene infatti a zone tampone relative ad elementi naturali marginali.

Si valuta positivamente la realizzazione di un progetto di mobilità pedonale e ciclabile di collegamento tra la zona centrale di Ballabio Inferiore, la zona del Cimitero e le aree a verdi a sud. Considerato inoltre che a nord dell'ambito è previsto l'intervento "AS-I Valle Gerola", si chiede all'Amministrazione di promuovere un disegno unitario di valorizzazione ambientale del Torrente.

In riferimento alla riqualificazione della strada provinciale dovrà essere sentito l'Ufficio Provinciale "Viabilità, Trasporti e Protezione Civile" al fine di concordare eventuali interventi.

Come per il precedente intervento, ogni intervento edilizio dovrà essere subordinato al rispetto della normativa vigente in tema di corridoi tecnologici. Sono fatte salve eventuali prescrizioni ed indicazioni di ASL e ARPA.



- Ambito strategico in area libera "Barec" (AS-I). Area di 2490 mq prevalentemente a prato che, come rilevato dal PGT, costituisce una potenziale risorsa ambientale ai margini dell'abitato. In una parte dell'area si prevede un completamento dell'insediamento presente sul pendio soprastante per un volume di 1245 mc.

L'ambito in oggetto, rispetto al precedente PGT, è stato ampliato a sud, al termine di "Via della Ratta", attualmente vocata ad "Ambiti paesaggistici di interesse sovraprovinciale", soggetta a vincolo idrogeologico e, in buona parte, ricompresa in area vincolata ai sensi del D. Lgs. 42/2004 art. 142 comma g) boschi.

La parte nord dell'ambito, adiacente alla via Per Morterone, è ricompresa in aree definite dal PTCP vigente di accessibilità sostenibile, mentre in riferimento al "sistema rurale paesistico e ambientale" l'intera area appartiene ad "Ambiti paesaggistici di interesse per la continuità della rete verde" (Quadro Strutturale 3).

Per quanto riguarda la rete ecologica, inoltre, la parte dell'ambito prossima alla via per Morterone appartiene a zone di riequilibrio ecologico, mentre la parte sud, sul pendio soprastante appartiene in parte a "Zona tampone" relativa ad elementi naturali marginali e in parte a "Settori di ecopermeabilità potenziali". Sull'area sono riconosciute emergenze geomorfologiche areali. Ciò premesso si verifichi presso la competente C.M. la coerenza con il PIF Lario orientale.

In riferimento alla nuova area a sud posta al termine di via Della Ratta si precisa la stessa ricade in prossimità di "Tratti stradali dove eventuali insediamenti sono da considerare in contrasto con gli interessi paesaggistici ed ecologici (art. 21)".

Considerata la posizione, la giacitura, la dominanza visiva del pianoro, le valenze ambientali si ritiene da stralciare l'ampliamento proposto.

- Ambito di trasformazione "via Valderia" a destinazione produttiva (AS-I). L'intervento riguarda un ambito produttivo esistente con spazi liberi residui ed in parte degradati ove si prevede la realizzazione di piccole attività produttive. Su una superficie territoriale di 8.624 mq si prevede un volume di 9.000 mc.

L'intervento risulta già previsto dal PRG vigente. L'ambito è compreso in aree di accessibilità sostenibile definite dal PTCP; in riferimento al sistema rurale paesistico e ambientale la parte sud dell'area è compresa in ambiti agricoli a valenza ambientale.

La connotazione ambientale della parte sud dell'ambito è confermata inoltre dalla rete ecologica provinciale, in quanto ricade in "zona tampone" relativa ad "elementi naturali marginali". Dal punto di vista geologico parte dell'area, in prossimità del versante, risulta inoltre in classe geologica 4 e 4a.

Considerate le suddette criticità ambientali si chiede all'Amministrazione comunale di limitare l'edificabilità al di fuori della classe di fattibilità geologica 4 e 4a. Si rimanda a tale fine alle specifiche contenute nel successivo Paragrafo "Rischio idrogeologico e sismico".

- Ambito di trasformazione residenziale "via Fiume Torrente Grigna" (AT-s7). L'area di mq 1094 è posta lungo il Torrente Grigna, a margine del nucleo di antica formazione di Ballabio Inferiore. E' previsto un volume di 600 mc.

Parte dell'area risulta in ambiti di accessibilità sostenibile mentre una piccola parte risulta esterna. In merito alla rete ecologica l'area rientra in una zona tampone relativa ad elementi naturali marginali e gran parte dell'area risulta in ambiti paesaggistici di



interesse sovraprovinciale. Ciò premesso si verifichi presso la C.M. competente la coerenza con il PIF Lario orientale.

- Ambito di trasformazione residenziale “Villa Invernizzi già Galbani” (AT-s4). Area posta all’interno del tessuto consolidato, in parte libera lungo la via Provinciale ed in parte occupata da capannone industriale in prossimità di una villa di pregio.
L’area libera è individuata dal PRG vigente in zona C (zona di espansione).
L’intervento prevede la demolizione del capannone industriale; su una superficie territoriale pari a 4.401 mq è prevista una volumetria prevalentemente residenziale di 4.000 mc.
Area posta in ambito di accessibilità sostenibile. Non si rilevano criticità in riferimento al sistema rurale-paesistico-ambientale e alla rete ecologica individuati dal PTCP.
La ridefinizione del fronte sulla via Provinciale e la prevista pista ciclabile dovrà essere preliminarmente concordata con il settore provinciale “Viabilità, Trasporti e Protezione civile”.

- Ambito di trasformazione “La Gera” a vocazione residenziale, commerciale e terziario/artigianale.
Sull’area di 2.229 mq è attualmente presente un distributore di carburante non più in uso. L’intervento prevede una riqualificazione complessiva degli spazi aperti, valutando l’opportunità di un recupero e di una riconversione dei volumi esistenti pari a 3.000 mc.
E’ previsto un arretramento dalla strada provinciale con la realizzazione di parcheggi ad uso pubblico.
L’ambito risulta esterno agli ambiti di accessibilità sostenibile definiti dal PTCP.
L’area risulta in classe geologica 4a “Fattibilità con consistenti limitazioni”. Si rimanda a tale fine alle specifiche contenute nel successivo Paragrafo “Rischio idrogeologico e sismico”.

Ambiti strategici in edificato consolidato (AS-c):

- Ambito di trasformazione residenziale “Ex complesso produttivo via Volta” (AS-c).
Si tratta di un edificio industriale dismesso ove, su una superficie territoriale di 1292 mq, si prevede il recupero e la riconversione funzionale a residenza dell’intero edificio per mc 5150.
Area compresa negli ambiti di accessibilità sostenibile; in merito al sistema rurale paesistico ambientale ed alla rete ecologica non si rilevano criticità in quanto trattasi di un ambito già urbanizzato interno al consolidato.

- Ambito di trasformazione “via Provinciale” (AS-c) – si tratta di un’area libera di mq 2820 ai margini dell’abitato su cui si prevede un volume di 1500 mq a destinazione residenziale.
Area interna agli ambiti di accessibilità sostenibile. In merito al sistema rurale paesistico ambientale ed alla rete ecologica non si rilevano criticità in quanto trattasi di un ambito interno al consolidato.

- L’ambito di trasformazione “Ex Colonia FFS” (AS-c) – è prevista la riconversione dell’Ex Colonia attualmente dismessa in cui si prevedono destinazioni residenziale,



commerciale, terziario, spazi e attività di interesse pubblico (ipotesi di residenze per anziani, per studenti).

L'area ha un'estensione di 11.626 mq, il volume esistente da riconvertire è pari a 21.000 mc. E' prevista la riqualificazione del parco esistente garantendone la fruibilità in parte anche ad uso pubblico.

Area interna agli ambiti di accessibilità sostenibile. Solo una minima parte dell'area ricade in aree della rete ecologica relativa a zone tampone relative ad elementi naturali marginali.

Considerata la classificazione geologica dell'area in classe 4a si rimanda alle specifiche contenute nel successivo Paragrafo "Rischio idrogeologico e sismico".

- Ambito di trasformazione residenziale "via Roma" (AS-c). Si tratta di un lotto residuo di 688 mq in un ambito urbano consolidato. E' previsto un volume di 600 mc.

Area interna agli ambiti di accessibilità sostenibile; in merito al sistema rurale paesistico e ambientale ed alla rete ecologica individuata dal PTCP non si rilevano criticità in quanto trattasi di ambito interno al consolidato.

- Ambito di trasformazione residenziale "via Cinturino" (AS-c). Anche in questo caso l'intervento prevede un completamento in ambito urbano consolidato. Su una superficie di 2166 mq è previsto un volume di 1500 mc.

Area interna agli ambiti di accessibilità sostenibile; in merito al sistema rurale paesistico e ambientale ed alla rete ecologica individuata dal PTCP non si rilevano criticità in quanto trattasi di ambito interno al consolidato.

Piani di Balisio

Il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale riconosce i Piani di Balisio come area di elevato interesse ecologico-ambientale su cui promuovere interventi di rivalutazione ambientale, definendo la necessità di creare un ambito ecologico unitario comprendente il massiccio delle Grigne ed il Comprensorio Prealpino Orobico in un'area di particolare interesse naturale e faunistico (Monte Due Mani).

A tale fine il PTCP prevede la riqualificazione e il mantenimento integrale delle aree di fondovalle e la realizzazione di un corridoio ecologico senza alcuna barriera antropica, anche attraverso la definizione di limiti agli insediamenti nel comune di Ballabio, tra Ballabio Superiore e Balisio.

Considerata tale premessa si definiscono i seguenti indirizzi:

- Ambito di trasformazione "ALVA" (AS-c) a destinazione residenziale, commerciale, ricettivo e artigianale. L'ambito, che si estende su una superficie territoriale di 2861 mq, è attualmente adibito ad attività commerciale; il PGT ne prevede la riqualificazione e la valorizzazione delle caratteristiche architettoniche originarie, mantenendo l'attuale volumetria di circa 8900 mc e preservando l'area a verde circostante.

L'ambito risulta esterno alle aree di accessibilità sostenibile definite dal PTCP, l'intera area risulta inoltre tutelata ai sensi del D.Lgs. 42/2004 art. 136 come "Bellezze d'insieme" relativa alla zona "Piana di Balisio".

In riferimento al sistema rurale paesistico e ambientale (Quadro strutturale 3 – PTCP) l'area esterna all'edificato è considerata a valenza ambientale mentre per quanto



riguarda la rete ecologica risulta compresa in "Zona tampone" relativa ad elementi naturali marginali. Il tratto di strada SP 62 della Valsassina, prospiciente all'area, è identificata come "Tratto stradale dove eventuali insediamenti sono da considerare in contrasto con gli interessi paesaggistici" (art. 21 Nda PTCP).

Considerato che l'intervento riguarda esclusivamente la qualificazione dell'edificato esistente mentre preserva l'area libera circostante non si ravvisano elementi di incompatibilità con il PTCP.

- Ambito di trasformazione "Campeggio di Balisio" (AS-c). Su un'area di 18.461 mq attualmente adibita a campeggio si prevede un ampliamento delle strutture per alloggi turistici, assegnando un volume totale di 5.000 mc.

L'ambito risulta esterno alle aree di accessibilità sostenibile definite dal PTCP, l'intera area risulta inoltre tutelata ai sensi del D.Lgs. 42/2004 art. 136 come "Bellezze d'insieme" relativa alla zona "Piana di Balisio".

Come per l'ambito suddetto, il tratto di strada SP 62 della Valsassina, prospiciente all'area, è identificata come "Tratto stradale dove eventuali insediamenti sono da considerarsi in contrasto con gli interessi paesaggistici" (art. 21 PTCP).

Considerata la forte valenza naturalistica e ambientale dell'ambito, si chiede di diminuire il volume consentito, localizzando i nuovi alloggi in posizione arretrata rispetto alla SP62, avendo pertanto cura di preservare quanto più possibile le visuali paesaggistiche lungo tale strada.

La realizzazione dei nuovi alloggi turistici dovrà inoltre essere assoggetta ad un disegno unitario di valorizzazione paesaggistica dell'area, avendo cura di garantire l'uniformità materia, cromatica e compositiva degli alloggi, dei percorsi e delle aree libere interne al campeggio.

- Ambito di trasformazione "Buzzoni al Colle di Balisio" (AS-I) a destinazione commerciale. Azienda agricola e commerciale su un'area di 5.172 mq ove è prevista la riqualificazione degli spazi esistenti non utilizzati con un volume di 5.400 mc.

Intervento già previsto dal PRG vigente. In relazione alla compatibilità con il PTCP si rileva che l'area risulta esterna agli ambiti di accessibilità sostenibile; il tratto prospiciente alla SP62 è inoltre riconosciuto come "Tratto stradale dove eventuali insediamenti sono da considerare in contrasto con gli interessi paesaggistici" (art. 21 Nda PTCP). Per tale motivo l'inserimento del nuovo insediamento dovrà garantire il mantenimento delle visuali paesaggistiche.

Considerata l'osservazione del Settore provinciale "Viabilità, Trasporti e Protezione civile" (prot. n. 54281 del 17.12.2009) inerente la realizzazione di una rotatoria in corrispondenza dell'esistente intersezione tra la S.P. 62 e la S.P.64, verificato che l'area in oggetto risulta adiacente a tale previsione, si chiede di salvaguardare le aree interessate dalla nuova intersezione e le relative fasce di rispetto.

Si rimanda pertanto alle specifiche contenute nel successivo Paragrafo " Sistema della mobilità".

Interventi di riqualificazione degli spazi collettivi e individuazione di aree per attrezzature di interesse collettivo:



- Ambito di trasformazione di interesse pubblico – verde attrezzato - denominato “via Fiume Torrente Grigna” (ATP-va). La superficie territoriale del settore di trasformazione è pari a 2641 mq.
*L’area risulta tutelata ai sensi del D.Lgs. 42/2004 art. 142 come “Boschi”.
Per quanto riguarda il sistema rurale-paesistico-ambientale è compresa in “Ambiti paesaggistici di interesse sovra-provinciale” mentre dal punto di vista ecologico risulta compresa in “zona tampone” relativa ad “elementi naturali marginali”.*

- Ambito di trasformazione “Rotonda” di interesse pubblico - Servizi (ATP-sP2). Si tratta dei prati a margine dello sbocco del nuovo tunnel di raccordo Valsassina-Strada Statale 36 su cui è prevista la realizzazione della piazzola di atterraggio per elicottero e la riqualificazione degli spazi verdi nei pressi dello svincolo stradale. La superficie territoriale del settore di trasformazione è pari a 3145 mq.
Vista la tipologia dell’intervento, non si ravvisano elementi di incompatibilità con il PTCP vigente.

- Ambito di trasformazione “Prati della Chiesa” (ATP-pa) - Parcheggi e attrezzature di interesse collettivo.
Si tratta di un’area degradata di 4.526 mq posta tra una zona industriale e servizi tecnologici ove è prevista la riqualificazione del nodo viario con la realizzazione di porzione della pista ciclabile, area a parcheggio, zona attrezzata per camper e nuovo accesso alle piazzole ecologiche.
*L’ambito risulta esterno alle aree di accessibilità sostenibile definite dal PTCP, l’intera area risulta inoltre tutelata ai sensi del D.Lgs. 42/2004 art. 136 come “Bellezze d’insieme” relativa alla zona “Piana di Balisio”.
Il tratto di SP64 della Valsassina prospiciente l’area è considerato un “Tratto stradale dove eventuali insediamenti sono da considerare in contrasto con gli interessi paesaggistici ed ecologici (art. 21)”. Il sistema rurale paesistico e ambientale individua l’area come ambito agricolo; dal punto di vista ecologico una piccola parte dell’area è riconosciuta come “zona tampone” relativa ad “elementi naturali marginali”.
Vista la tipologia dell’intervento, destinato a qualificare l’ambito ed a fornire attrezzature di interesse collettivo, non si ravvisano elementi di incompatibilità con il PTCP vigente.
La nuova sistemazione viabilistica inerente la realizzazione della pista ciclabile dovrà essere preventivamente concordata con l’Ufficio Provinciale “Viabilità, Trasporti e Protezione Civile”.
In riferimento alla rotatoria, ancora presente nelle tavole del Documento di Piano relative al sistema di mobilità, si rimanda al parere del Settore suddetto il quale aveva richiesto l’eliminazione della stessa; si chiede pertanto l’aggiornamento delle tavole.*

- Ambito di trasformazione “Casa del fanciullo” (ATP-pa) - Parcheggi e attrezzature di interesse collettivo.
L’area di 4.789 mq è parte di un complesso più ampio di proprietà di Ente ecclesiastico, destinata nel passato a campo sportivo ora dismesso.
Il PGT evidenzia che, vista la vicinanza al nucleo antico di Ballabio Superiore caratterizzato da una evidente carenza di parcheggi, l’area risulta strategica per la localizzazione di un parcheggio.



L'area risulta interna agli ambiti di accessibilità sostenibile previsti dal PTCP vigente e risulta interamente tutelata ai sensi del D.Lgs. 42/2004 art. 142 con vincolo relativo al torrente Pioverna. Dal punto di vista ecologico l'area appartiene a "zona tampone" relativa ad "elementi naturali marginali".

Vista la tipologia dell'intervento, non si ravvisano elementi di incompatibilità con il PTCP vigente. Dovrà comunque essere verificata la coerenza con il reticolo idrico minore.

Considerata la valenza ecologica dell'area, nella realizzazione del parcheggio, si suggerisce l'utilizzo di superfici permeabili; si suggerisce altresì un intervento di qualificazione ambientale dell'intera area.

Interventi di mitigazione e compensazione ambientale

Si valuta positivamente la realizzazione di interventi di mitigazione e compensazione ambientale nei diversi ambiti di trasformazione. Si rimanda a tale fine anche ai contenuti degli art. 71 e 72 del PTCP e al Documento "Repertorio degli interventi di mitigazione, compensazione e miglioramento ambientale".

Si valuta altresì positivamente il mantenimento delle visuali tra centro edificato e area di interesse paesaggistico ambientale.

Capacità insediativa e superficie urbanizzata del PGT (art. 68 NdA del PTCP)

Il dimensionamento complessivo del PGT è stato effettuato considerando la popolazione insediabile nell'intero territorio comunale, secondo i parametri forniti dal PTCP.

In particolare, a fronte di una popolazione a fine 2008 pari a 3911 abitanti, il PGT per i prossimi cinque anni stima n. 61 abitanti insediabili.

La superficie territoriale urbanizzata esistente è pari a 125 Ha circa; la superficie territoriale complessiva degli ambiti di trasformazione AT e AS-I a destinazione prevalentemente residenziale ammonta a mq 43.421. Il PGT stima, per i prossimi 5 anni, l'attuazione del 67% delle previsioni di trasformazione, con una superficie trasformata di circa 29.093 mq.

In merito agli ambiti a destinazione produttiva la superficie territoriale ammonta a mq 26.866, di cui si prevede la realizzazione nei prossimi cinque anni di una quota pari al 65% corrispondente a 17.462 mq.

Considerando entrambe le destinazioni residenziale e produttiva il PGT prevede una superficie urbanizzata complessiva in aumento pari a 46.555 mq, corrispondente ad un incremento annuo dello 0,75%.

La verifica dei parametri di crescita del PGT risulta all'interno delle soglie di crescita indicate dal PTCP vigente (art. 68 NdA).

PREVISIONI DEL PTCP CON EFFICACIA PRESCRITTIVA E PREVALENTE SUGLI ATTI DEL PGT (Art. 18 L.r. 12/2005 e s.m.i.)

TUTELA DEI BENI AMBIENTALI E PAESAGGISTICI

Il territorio del Comune di Ballabio è caratterizzato da zone di notevole interesse pubblico particolarmente rilevanti dal punto di vista delle qualità paesistiche, ambientali e di

P.zza Lega Lombarda, 4 Lecco, Italia Telefono 0341.295111 Fax 0341.295333 www.provincia.lecco.it

P. IVA 02193970130 C.F. 92013170136



testimonianze storiche per cui sono operativi i vincoli di tutela paesistica-ambientale del D.Lgs. 42/2004.

Nel Comune di Ballabio sono riconosciute le unità di paesaggio attinenti a “*I Piani di Balisio con Ballabio e Resinelli*”, il “*Sistema delle Grigne dal Sasso di San Defendente al Monte Coltignone*”, il “*Crinale Orobico dal M. Foppabona al M. Resegone*” (Scenario 9A).

Sul territorio insistono diversi itinerari di interesse paesistico, strade agro-forestali e sentieri. Sono inoltre presenti diverse strade panoramiche.

All'interno del territorio comunale è presente il SIC IT2030002 della Grigna Meridionale e la Zona di Protezione Speciale denominata ZPS IT2030601 delle Grigne che coprono un vasto settore comprendente i versanti della Grigna Meridionale e della Val Grande.

Il Comune è inoltre interessato dalla perimetrazione del Parco delle Grigne, attualmente proposto ma non ancora istituito.

Considerato l'alto valore paesaggistico ambientale del Comune, al fine di promuovere un inserimento armonico dei nuovi interventi edilizi e/o degli interventi di riqualificazione urbanistico-architettonica, laddove il contesto presenti riconoscibili aspetti di identità, ordine e coerenza, si chiede al Piano e ai relativi progetti di salvaguardare questa riconoscibilità, compatibilmente con quanto le attuali circostanze concretamente permettono, introducendo le specifiche normative di riferimento riportate nel Titolo VII delle NdA del PTCP.

Per tali motivazioni paesaggistiche e per quelle precedentemente riportate nell'analisi degli ambiti di trasformazione si chiede lo stralcio della nuova area a sud posta al termine di via Della Ratta.

SISTEMA DELLA MOBILITA'

Il Comune di Ballabio risulta attraversato dalla S.P. 62 della Valsassina.

Il Documento di Piano rileva come il sistema dei percorsi di accesso ai diversi settori urbani risulta penalizzato in prossimità dei nuclei antichi. In particolare per il nucleo di Ballabio Inferiore nei periodi estivi, le condizioni di viabilità risultano precarie.

In relazione alla mobilità sostenibile il Documento di Piano prevede la realizzazione di un sistema di percorsi ciclo-pedonali nell'abitato al fine di realizzare sia un anello completo intorno al Comune che un collegamento di interesse sovracomunale tra Lecco e Valsassina.

Si valuta positivamente la realizzazione di una rete unitaria di collegamento delle diverse parti del territorio comunale e dei principali servizi e la previsione degli interventi in relazione ai tracciati individuati dalla pianificazione di livello sovracomunale.

In riferimento agli interventi sul sistema infrastrutturale relativi sia alle strade che ai percorsi ciclopedonali si invita a verificare i contenuti del Documento Tecnico “*Repertorio degli interventi di mitigazione, compensazione e miglioramento ambientale*” del PTCP 2008 e, ove possibile, integrare tali contenuti nel Piano delle Regole.

Si richiama l'osservazione del Settore provinciale “*Viabilità, Trasporti e Protezione civile*” (prot. n. 54281 del 17.12.2009) inerente la realizzazione di una rotonda in corrispondenza dell'esistente intersezione tra la S.P. 62 e la S.P.64.

Verificate le tavole del Quadro Programmatico “Sistema della mobilità 3.3a e 3.3 b” si evidenzia che le stesse risultano non aggiornate rispetto a quanto prescritto in sede di parere di compatibilità al PTCP con Delibera di Giunta Provinciale n. 51 del 23.02.2010.



Si riporta di seguito il parere espresso dal Settore Viabilità, Trasporti e Protezione civile:

Il Settore Viabilità, Trasporti e Protezione civile, relativamente al PGT del Comune di Ballabio adottato con Delibera di Consiglio Comunale n. 28 del 29.09.2009, ha espresso il seguente parere *“Si ritiene non funzionale al sistema della mobilità la rotatoria prevista in prossimità dell’area RSU pertanto si propone la sua eliminazione. Relativamente agli accessi alle aree da edificare gli stessi devono essere concentrati e connessi da apposita strada di arroccamento.*

Il PGT deve recepire la proposta di rotatoria già oggetto di specifica osservazione in corrispondenza dell’intersezione SP62/SP64.”

Lo stesso Settore, in sede di istruttoria del presente PGT adottato con Delibera di Consiglio Comunale n. 31 del 01.06.2011 ha ribadito le medesime osservazioni già espresse nel suddetto parere, in particolare: *“Si richiama interamente il parere del 25.01.2010 – precisando che il PGT non recepisce la rotatoria tra la SP62 e la SP54, inoltre occorre stralciare la rotonda prevista nei Piani di Balisio”.*

AMBITI AGRICOLI

Il PGT riconosce una superficie agricola comunale pari a 22,81 Ha di cui 18,86 Ha a prevalente valenza ambientale e 3,9 Ha a valenza produttiva.

Nel Documento di Piano si evidenzia una sovrapposizione tra le aree agricole del PTCP e n. 3 ambiti di trasformazione (s3 AS-I Valle Gerola, s6 AS-I via Valderia, s9 AT Castello), per un totale di superficie agricola compromessa pari a 16.540 mq.

Di tale superficie, mq. 11.038 corrispondenti all’ambito di trasformazione s3 AS-I Valle Gerola, sono compresi in aree di accessibilità sostenibile, pertanto non risultano criticità in termini di compatibilità al PTCP. I restanti due ambiti di trasformazione coinvolgono aree agricole a valenza ambientale per una superficie pari a 5.502 mq.

Verificato che, ai sensi dell’art. 56 del PTCP (Ambiti destinati all’attività agricola di interesse strategico) il Comune di Ballabio appartiene al sistema rurale n. 5, ne consegue una soglia massima di riduzione degli ambiti agricoli del 10% calcolabile sui prossimi 20 anni. Si ricorda inoltre che il primo Documento di Piano non può comunque applicare una frazione della soglia in oggetto superiore ad un terzo del totale.

Per quanto riguarda le aree agricole, considerando l’obiettivo stesso del PGT di considerare il settore primario come risorsa per la riqualificazione territoriale e parte integrante del sistema paesaggistico (*“Attività produttive primarie”* Paragrafo 2.2. del PGT) si invita a promuovere azioni volte a contrastare la riduzione e la semplificazione del paesaggio agrario. A tale fine, ove possibile, si suggerisce la creazione di sistemi lineari di vegetazione arborea e arbustiva con specie locali autoctone, interventi di equipaggiamento arboreo, formazione di nuovi nuclei di naturalità, realizzazione di ambiti verdi di filtro. Tali indicazioni risultano peraltro funzionali anche per la stessa rete ecologica in quanto formazioni ecosistemiche di connettività.

Si riporta di seguito il parere espresso dal Settore “Patrimonio Edilizio, Attività Economiche, Turismo” - Servizio Agricoltura:

“Nulla osta per quanto di competenza, essendo state recepite e/o considerate le osservazioni precedentemente espresse”.



RISCHIO IDROGEOLOGICO E SISMICO

Richiamate le condizioni e valutazioni riportate nel precedente paragrafo “Ambiti di trasformazione” si evidenzia l’incompatibilità tra le previsioni urbanistiche degli ambiti “La Gera”, “Ex Colonia” , “Castello” e “Valderia” per la porzione di territorio ricadente in classe di fattibilità geologica 4 e 4a (si rimanda a tale fine alle specifiche del sottoriportato Paragrafo “Rischio idrogeologico e sismico”).

In relazione allo studio geologico si riporta di seguito il parere espresso dal Settore Ambiente ed Ecologia:

Il Settore Ambiente ed Ecologia della Provincia di Lecco, relativamente al PGT del Comune di Ballabio adottato con Delibera di Consiglio Comunale n. 28 del 29.09.2009, aveva espresso il seguente parere:

Lo studio geologico è stato sottoposto a parere preventivo della Regione Lombardia che, con nota del 20 gennaio 2010 comunicava che *“lo studio in oggetto sarà ritenuto conforme ai criteri di attuazione della l.r. 12/05 in campo geologico e ai contenuti della verifica di compatibilità di cui all’art. 18 delle N.d.a. del PAI, una volta recepite le prescrizioni di cui al parere allegato”*. Condividendo le osservazioni della Regione, si precisa che le integrazioni e le modifiche, indicate nel suddetto parere, dovranno essere apportate prima dell’approvazione definitiva del PGT e trasmesse, oltre che alla Regione, anche alla scrivente Provincia.

Fatto salvo quanto sopra si osserva che le destinazioni urbanistiche individuate sulle tavole “Settori e ambiti di Trasformazione” non risultano essere conformi, in talune zone, a quanto previsto dalle stesse norme geologiche.

In particolare si segnalano le seguenti incongruenze:

- L’Ambito Strategico produttivo ASI S6 risulta essere ricompreso, in buona parte, in classe di fattibilità 4a e in classe di fattibilità 4 per problematiche connesse al crollo di massi.
In dette aree “deve essere esclusa qualsiasi nuova edificazione, se non opere tese al consolidamento e alla sistemazione idrogeologica per la messa in sicurezza dei siti.”
- L’Ambito di trasformazione residenziale AT S9 ricade in parte in classe 4a, per pericolo di caduta massi. In particolare ricade in detta classe la porzione Est dell’Ambito di Trasformazione che interessa il versante a monte della conoide.
- I 2 Ambiti di Trasformazione AS-c “Misto” La Gera e Ex Colonia FFS, posti a Nord del Parco Monte due Mani e immediatamente ad Est della SP N. 62, insistono quasi interamente sulla fascia pedemontana inserita in classe di fattibilità 4a.

Sulla base di quanto sopra, vista l’asseverazione del geologo (all. n. 15 alla d.g.r. 8/1566/2005) si specifica che, allo stato attuale, non possono essere attuate le previsioni di tutte le porzioni degli Ambiti di Trasformazione e degli Ambiti Strategici ricadenti in classe di fattibilità 4 e 4a. Si precisa che, in base alle norme geologiche, “Solo a seguito della realizzazione degli studi dettagliati di ripermimetrazione della pericolosità e rischio, sarà possibile perimetrare le zone in classe 4a e restituirle ad una classe di fattibilità geologica 3 o 4. Finche non saranno concluse le suddette valutazioni, le aree azionate in classe 4a sono subordinate alle norme relative alla classe di fattibilità geologica 4.

Per gli edifici esistenti in tali ambiti sono consentite esclusivamente le opere relative ad interventi di demolizione senza ricostruzione, manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro risanamento



conservativo, come definiti dall'art. 27 comma 1 lettera a, b, c della L.R. 12/05 e s. m.i. senza aumento di superficie e volume e senza aumento del carico insediativo.

In ogni caso non potranno essere ignorate le prescrizioni geologiche in attuazione dello strumento urbanistico vigente, con piena assunzione di responsabilità da parte del Comune.

Lo stesso Settore, in sede di istruttoria del presente PGT adottato con Delibera di Consiglio Comunale n.31 del 01.06.2011, avendo verificato e ritenute non esaustive le prescrizioni inserite nel Documento "Schede di progetto urbano" ha espresso il seguente parere:

"Si precisa nuovamente che alcune aree degli ambiti di trasformazione sono inserite in classe 4a e 4. Questo non è possibile fino alla predisposizione ed approvazione di uno studio di dettaglio che riiperimetri tali classi".

Come già precedentemente prescritto si sottolinea che l'intero studio geologico, ai sensi della L.R. 12/2005, dovrà essere ricompreso nel PGT, quale componente geologica dello stesso, in sede di approvazione definitiva del PGT.

Prescrizioni generali:

- si raccomanda di non trascurare il rischio idraulico dei corsi d'acqua presenti sul territorio garantendo un'adeguata manutenzione degli alvei e prevedendo norme di mitigazione dell'impermeabilizzazione dovuta ai nuovi insediamenti (art. 40 NdA del PTCP).
- nelle aree critiche per problemi di dissesto e/o di esondabilità, le opere di mitigazione dei rischi e le arginature, per quanto possibile, dovranno privilegiare interventi con tecniche di ingegneria naturalistica.

PREVISIONI DEL PTCP DI CARATTERE ORIENTATIVO

SISTEMA PRODUTTIVO

Il Comune di Ballabio appartiene ai Comuni ove il PTCP vigente prevede la localizzazione di aree produttive di interesse sovracomunale. In particolare le aree limitrofe ai Prati di Cabratec sono considerate aree appetibili per il sistema produttivo, ove appunto il PGT prevede la localizzazione di due insediamenti produttivi; non si rilevano pertanto criticità in termini di compatibilità al piano provinciale.

Si ricorda che, ai sensi dell'art. 27 delle NdA del PTCP, la localizzazione degli insediamenti produttivi dovrà comunque avvenire nel rispetto delle *"Condizioni di compatibilità localizzativa degli Insediamenti Produttivi"*.

SISTEMA COMMERCIALE

Nel Comune di Ballabio non sono presenti grandi strutture di vendita, localizzate bensì in alcuni Comuni vicini. Sono invece presenti n. 5 medie strutture (con una superficie compresa tra i 150 e i 1500 mq). La superficie complessiva per la vendita è pari a 3200 mq di cui 2200 mq per merceologie non alimentari, 620 mq per attività di vendita miste e 370 mq per i negozi esclusivamente alimentari.



Ai fini della programmazione commerciale si rimanda all'art. 37 del PTCP 2008 "*Attività distributive: medie e grandi strutture di vendita*", il quale oltre a precisi obiettivi attinenti il l'ambito di appartenenza, definisce soglie di sovracomunalità.

In particolare si precisa che per i Comuni del Lario orientale con popolazione inferiore a 10.000 ab. è prevista una soglia di sovracomunalità per le medie strutture di vendita con superficie superiore agli 800 mq.

In merito all'ammissibilità di grandi e medie strutture di vendita ed eventuali limitazioni di natura merceologica rimangono comunque prevalenti i criteri contenuti nel "*Piano di settore provinciale per il commercio*".

SISTEMA INFORMATIVO TERRITORIALE (S.I.T.)

Al fine dell'approvazione definitiva del PGT, si ricorda il Comunicato regionale n. 107 del 26 maggio 2008 - Comunicato congiunto Direzione Generale Territorio e Urbanistica e Direzione Centrale Affari Istituzionali e Legislativo - Modalità di pubblicazione dell'avviso di approvazione del PGT.

Si fa presente che i confini comunali da utilizzare per la tavola di sintesi delle previsioni di piano del PGT e per le successive pianificazioni sono quelli definiti dai Comuni a seguito degli incontri convocati nel 2009 (nota prot. n. 21937 del 07/05/2009) nell'ambito del progetto di realizzazione del Database Topografico per l'aggregazione "Provincia di Lecco", a cui il Comune ha aderito.

Si rimanda, a tal proposito, allo schema fisico dei livelli informativi di tipo A e B (aggiornamento del 21.05.2009) che integra il DDUO n. 12520 del 10 novembre 2006 "Approvazione delle linee guida per la realizzazione degli strumenti del SIT integrato per la pianificazione locale ai sensi dell'art. 3 della L.R. 12/05".

VALUTAZIONE DI INCIDENZA

Il Settore Ambiente, Ecologia, Caccia e Pesca - con provvedimento n. 635 del 02.02.2010 - in merito alla Valutazione d'Incidenza definitiva ai sensi della d.g.r. n. VII/14106 del 08.08.2003 relativa al SIC IT2030002 Grigna meridionale e alla ZPS IT2030601 Grigne, aveva espresso parere positivo con prescrizioni.

A seguito della riadozione in oggetto il Comune di Ballabio, in data 20.09.2011, per mezzo dell'Autorità competente per la VAS con nota n. 7120/VII/I (prot. prov. n. 0045955 del 22.09.2011) ha presentato specifico Studio d'Incidenza aggiornato al PGT riadottato, per il quale lo stesso Settore ha espresso parere positivo con prescrizioni. Si rimanda pertanto al parere del Settore Ambiente ed Ecologia n. 460 del 04.10.2011.

RETE ECOLOGICA

In riferimento alle aree di trasformazione, nella definizione del disegno urbano di tali ambiti e nelle relative opere di mitigazione e compensazione ambientale, si ricorda che oltre all'inserimento paesaggistico e ambientale degli interventi dovranno essere perseguiti obiettivi di funzionalità ecologica. Si rimanda pertanto agli obiettivi previsti all'art. 61 "*Rete ecologica*" delle norme del PTCP, alla d.g.r. 8515 del 26.11.2008 e alle recenti disposizioni in materia di Rete Ecologica Regionale (D.G.R. n.8/10962 del 30 dicembre 2009).



INDICAZIONI CONCLUSIVE

Si chiede l'aggiornamento della documentazione cartografica del PGT a seguito delle suddette prescrizioni.

Si ricorda infine che ai sensi dell'art. 70 delle NdA del PTCP, la deliberazione del Consiglio Comunale di approvazione del PGT dovrà esplicitare le modalità di recepimento delle indicazioni e prescrizioni contenute nella valutazione di compatibilità provinciale.

Lecco, 5 ottobre 2011

Il Funzionario Istruttore
F.TO Dott.ssa Sandra Zappella

Il Dirigente
F.TO Arch. Ernesto Crimella