



COMUNE DI

Canzo

PROVINCIA DI COMO



Valutazione Ambientale Strategica (V.A.S.)

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

VARIANTE PUNTUALE AL PIANO DELLE REGOLE (ART. 38 N.T.A.)
"AREA EX IDROMINERALE GAJUM - BOGNANCO"

adozione delibera	C. C. n°	del	.2023
approvazione delibera	C. C. n°	del	.2023

il tecnico
dott. arch. Marielena Sgroi

il Sindaco
P.I. Giulio Nava

autorità competente VAS autorità precedente VAS

il Proponente
Società Immobiliare Brenna s.r.l.

Tutta la documentazione: parti scritte, fotografie, planimetrie e relative simbologie utilizzate sono coperte da copyright da parte degli autori estensori del progetto.
Il loro utilizzo anche parziale è vietato fatta salva espressa autorizzazione scritta da richiedere agli autori

1 - LA STRUMENTAZIONE URBANISTICA VIGENTE

Il Comune di Canzo è dotato di piano del governo del territorio, adottato con deliberazione di consiglio comunale n° 36 del 20.12.2012, approvato con deliberazione di consiglio Comunale n° 16 del 22.06.2013 e pubblicato sul BURL n° 43 del 23.10.2013.

Successivamente sono state effettuate le seguenti varianti allo strumento urbanistico apportate dalle deliberazioni di Consiglio Comunale:

- n. 3 del 01.04.2016 e n. 33 del 12.10.2016 (1^ variante)
- n. 33 del 27.09.2017 e n. 2 del 28.02.2018 (2^ variante)
- n. 6 del 03.04.2019 e n. 45 del 23.12.2019 (3^ variante)
- n. 16 del 10.07.2020 e n. 33 del 07.10.2020 (4^ variante)

2 - LA PROCEDURA DI VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA DELLA VARIANTE PUNTUALE AL PIANO DELLE REGOLE (ART. 38 N.T.A.) "Area Ex Idrominerale Gajum - Bognanco"

L'Amministrazione Comunale, con delibera di Giunta Comunale n° 57 del 08.06.2022 ha aderito alla proposta formulata dalla proprietà per il recupero del compendio dismesso denominato Ex Gajum – Bognanco attraverso la promozione di una variante urbanistica per un cambio di destinazione d'uso nella destinazione funzionale sportiva e ricettiva e ha formalmente dato avvio al procedimento per dar luogo alla procedura di Verifica di Esclusione di Valutazione di Incidenza sul SIC del Lago del Segrino e Verifica di Esclusione della VAS

Con medesima deliberazione si è provveduto ad individuare:

- Autorità Procedente VAS: il RUP Geom. Antonio Bruno Versace;
- Autorità Competente VAS: il Responsabile del Settore Tecnico l'arch. Alessandro Frigerio;
- I soggetti competenti in materia ambientale: Il Parco Lago del Segrino SIC, ARPA dipartimento di Como, ATS Insubria Como, Direzione regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici della Lombardia, Provincia di Como ufficio territorio, il comune di Eupilio
- i settori del pubblico interessati all'iter decisionale vengono di seguito elencati:
- COMUNI di Castelmarte, Proserpio, Longone al Segrino, Pusiano, Suello, Civate, Valmadrera, Valbrona, Asso, Caslino d'Erba; ERSAF Regione Lombardia, UNINDUSTRIA COMO, CONFARTIGIANATO IMPRESE COMO, C.N.A. E DELLA PICCOLA E MEDIA IMPRESA, CONFESERCENTI, Associazione degli Albergatori, Ordini e Collegi Professionali Ordine Architetti Como, Ordine Ingegneri Como, Ordine Geologi Como, Associazioni ambientaliste Legambiente Lombardia e Circolo di Como, Gruppo Naturalistico della Brianza, Enti gestori: Como Acqua srl; Enel distribuzione; Telecom; Le Reti ACSM AGAM

A seguito del deposito del Rapporto Preliminare in data 14/12/2022 e della Verifica di Esclusione della Valutazione di Incidenza sul SIC, la documentazione è stata messa a disposizione sul sito comunale, sul SIVAS e sono stati invitati i soggetti sopra indicati ad esprimere il proprio parere e/o osservazioni in relazione al progetto presentato.

Contestualmente al suddetto deposito è stata convocata la Conferenza di Verifica di Esclusione per il giorno 13 febbraio 2023 alle ore 10.00 presso la sala consiliare del Comune di Canzo.

Alla data del 10/02/2023 sono pervenuti agli atti del Comune i contributi di seguito riportati:

- prot. 1538 del 9 feb. 2023, a cura di Viviamo Canzo "suggerimenti e proposte del Gruppo consiliare";
- prot. 1540 del 9 feb. 2023, a cura di Provincia di Como "parere in merito alla procedura di verifica di assoggettabilità alla VAS e screening di VIC" contenente, per estratto, anche il parere del Consorzio Lago del Segrino, quale Ente gestore dell'area protetta;
- prot. 1625 del 10 feb. 2023, a cura del Gruppo Naturalistico della Brianza "proposte per il piano attuativo (PA) in variante al PGT";
- prot. 1639 del 10 feb. 2023, a cura del sig. Nicola Vicini avente per oggetto "Area ex Bognanco, Canzo";
- prot. 1656 del 10 feb. 2023, a cura di ARPA Lombardia "Piano attuativo in variante al PGT";

In sede di espletamento della conferenza e dell'acquisizione dei pareri da parte degli Enti, è emersa la richiesta di approfondire alcune aree tematiche, in relazione alla esecuzione degli interventi di recupero, rispetto alla incidenza sugli habitat e sul SIC, nonché di meglio precisare l'oggetto della variante urbanistica.

Il Comune di Canzo ha pertanto provveduto con propria deliberazione di Giunta Comunale n° 94 del 09.08.2023 ad effettuare una "Rettifica della deliberazione di Giunta Comunale n° 57 del 08.06.2022 per la precisazione dell'avvio del procedimento consistente nella variante puntuale al Piano delle Regole (art. 38 N.T.A.) con relativa procedura di Valutazione di incidenza sul SIC del "Lago del Segrino" e Valutazione Ambientale Strategica (VAS)

A seguito del parere espresso dall'Ente Parco del Lago del Segrino e dalla Provincia di Como in relazione al SIC del Lago del Segrino nei quali si richiedeva di redigere la Valutazione di Incidenza sul SIC del Lago del Segrino, ne è conseguito, ai sensi dei disposti vigenti in materia, che quest'ultima fosse accompagnata dalla Valutazione Ambientale Strategica;

L'Autorità Competente per la VAS dott. arch. Alessandro Frigerio con Decreto n° 1 del 12.09.2023 prot. N° 10136 ha assunto la decisione di assoggettare la "Variante puntuale al piano delle regole (art. 38 N.T.A.) "alla procedura di Valutazione Ambientale Strategica.

Si è pertanto provveduto a dare pubblicità rispetto alla decisione assunta e convertire sul portale SIVAS la Conferenza di Verifica di Esclusione, quale 1^ conferenza di VAS e a predisporre gli elaborati per il deposito della Verifica di Incidenza sul SIC ed il Rapporto Ambientale della VAS con gli approfondimenti tematici richiesti.

3- LA VARIANTE PUNTUALE ALL'ART. 38 DELLE N.T.A. DEL PIANO DELLE REGOLE E MIGLIOR PRECISAZIONE DELLA PREVISIONE DEL PIANO DEI SERVIZI PER RETTIFICA DELLE CONFINANZE.

La variante urbanistica comporta la modifica del testo dell'art. 38 della norma tecnica di attuazione del piano delle regole, quest'ultimo si riferisce esclusivamente al compendio "Area Ex Idrominerale Gajum - Bognanco" ed una rettifica degli elaborati tecnici del piano dei servizi e del piano delle regole per miglior precisazione delle confinanze tra gli ambiti tra la zona "Ambiti della città consolidata produttiva di tutela (ex Zona D3) e la zona "Sistema dei Servizi in progetto". Viene di seguito riportato il testo normativo di variante.

Variante al testo dell'art. 38 della norma tecnica di attuazione del " Piano delle Regole"

- A) Si procede alla modifica del testo dell'**art. 38 Ambiti della città consolidata produttiva di tutela (ex zona D3)**, che si identifica nel solo comparto "Area Ex Idrominerale Gajum – Bognanco" come di seguito riportato

Tutte le trasformazioni relative all'ambito indicato sono subordinate a specifico Studio per la Valutazione d'Incidenza o a verifica di esclusione da Valutazione d'Incidenza, in funzione del fatto che l'ambito è posto all'interno dei confini del SIC o nell'area vasta di riferimento come definito nel Piano di Gestione del SIC IT 2020010 "Lago del Segrino".

Preliminarmente, al fine di valutare gli effetti dello sviluppo di piani e programmi territoriali, verranno analizzati anche gli effetti ambientali, prevedendo le potenziali risposte ambientali, tramite la Valutazione Ambientale Strategica (VAS), in funzione di quanto prevede lo "Studio di incidenza del piano di Gestione del SIC – Lago del Segrino".

Il progetto deve essere sottoposto a valutazione di incidenza comunitaria di competenza dell'ente gestore parco. Il progetto dovrà escludere ogni intervento di impermeabilizzazione del suolo prevedendo il rafforzamento della funzione di connessione ecologica svolta da detta area attraverso la messa a dimora di specie autoctone, in coerenza con il piano di gestione del SIC"

L'attività in precedenza insediata "Idrominerale Gajum –Bognanco" è attualmente dismessa così come dichiarato nel censimento regionale delle aree dismesse e nella scheda del PLIS del Lago del Segrino.

Sull'intero complesso immobiliare è ammesso un intervento di ristrutturazione edilizia che prevede il mantenimento della volumetria esistente e la demolizione di due magazzini minori, con il riutilizzo della loro superficie e volume per la realizzazione di collegamenti verticali compresi gli elevatori di collegamento interni.

DESTINAZIONI D'USO:

Ammesse: turistico- ricettivo, alberghiero, sportivo-ricreativo- ristorazione e bar, artigianato, residenza del custode.

Non Ammesse: industriale, commerciale (esercizi di vicinato, media e grande struttura di vendita), residenza.

Nell'area pertinenziale dovranno essere ubicati gli spazi a parcheggio al servizio delle attività insediate oltre che gli stalli per persone disabili ed il parcheggio per gli autobus.

E' fatto altresì obbligo di mantenere, secondo quanto reso possibile dallo stato dell'impianto arboreo, le piantumazioni esistenti.

La distribuzione degli spazi pertinenziali dovrà essere accompagnata da uno studio del verde, il quale dovrà essere esteso anche alle aree esterne al compendio lungo la S.P. 41" Valassina e all'area a parcheggio esterna da cedere gratuitamente ad uso pubblico prevista nel piano dei servizi.

La modalità d'intervento per l'esecuzione degli interventi è il permesso di costruire convenzionato.

Nell'ambito della convenzione urbanistica dovrà essere previsto, a carico del soggetto attuatore, la realizzazione e la cessione del parcheggio, in esecuzione delle previsioni del progetto del piano dei servizi, con accesso dalla Strada Provinciale 41 e poi da via Segrino, al servizio dei fruitori del Parco Lago del Segrino.

Le suddette aree, per le quali si prevede la cessione al Comune, concorrono alla verifica delle aree standard dovute in relazione alle funzioni insediate, come meglio di seguito rappresentato.

L'area standard sarà ceduta al Comune al momento della stipula della convezione urbanistica, previo frazionamento, con oneri e spese a carico del soggetto attuatore.

Nell'area verranno previsti, ad uso degli utenti del parcheggio e dei frequentatori del Parco Lago del Segrino, appositi servizi igienici automatici prefabbricati, la cui manutenzione sarà a carico del soggetto attuatore.

Le aree destinate a parcheggio, la viabilità interna e le aree di manovra sviluppano le superfici di seguito indicate che non devono considerarsi vincolanti ma solo indicative rispetto al planivolumetrico di riferimento per effettuare le considerazioni di natura ambientale. Le sottoindicate superfici verranno meglio definite nella fase della redazione del Permesso di Costruire Convenzionato.

PARCHEGGI AD USO PRIVATO

Gli spazi da destinare a parcheggio privato, per le diverse funzioni insediate, si identificano nelle superfici per gli stalli per la sosta, la viabilità di accesso e le aree di manovra, ubicate all'interno della proprietà, al servizio degli utenti della struttura così come meglio rappresentate in apposito elaborato grafico.

- posti auto e posti per autobus:	3.337,40 mq.
- viabilità interna:	3.572,90 mq.
- aree destinate a piazzale e percorsi privati interni:	2.339,40 mq.
Totale	9.249,70 mq.

Nell'ambito delle suddette aree sono individuati i seguenti posti destinati a parcheggio:

- posti auto	239
- posti auto disabili	5
- posti autobus	4

AREE PUBBLICHE IN CESSIONE E PARCHEGGI PUBBLICI

Gli spazi da destinare a parcheggio pubblico, per le diverse funzioni insediate, si identificano nelle superfici per gli stalli per la sosta, la viabilità di accesso e le aree di manovra, ubicate all'esterno del compendio e corrispondono alle aree in cessione al Comune, così come meglio rappresentate in apposito elaborato grafico.

Le aree destinate a parcheggio, la viabilità interna e le aree di manovra sviluppano le superfici di seguito indicate:

- posti auto :	1.056,83 mq.
- corsello:	953,56 mq.
- marciapiedi	96,18 mq.
- area destinata alla realizzazione dei bagni pubblici:	8,37 mq.
- area a verde	942,17 mq.
Totale	3.057,65 mq.

Nella suddetta area sono individuati 82 posti destinati a parcheggio per auto e 2 posti per disabili.

Le superfici qui determinate, espresse sino alla seconda cifra decimale, sono indicative.

Miglior precisazione delle cofinanze

B) Nell'elaborato tecnico TAV. PS s sud – Piano dei Servizi – “Mappa dei servizi esistenti ed in progetto” viene meglio definita la dividente, in relazione alla fisicità dei luoghi, tra l'area da destinare a parcheggio esterna alla recinzione e l'area pertinenziale interna al compendio.

C) Nell'elaborato tecnico TAV. PR3 sud – Piano delle Regole – “Mappa delle previsioni del piano delle regole” viene meglio definita in conformità a quanto indicato al punto A9 la dividente tra la zona “Ambiti della città consolidata produttiva di tutela (ex Zona D3) e la zona “Sistema dei Servizi in progetto”.