



## Valutazione Ambientale Strategica (V.A.S.)

# SINTESI NON TECNICA

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 procedente 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 - LO STATO DI FATTO

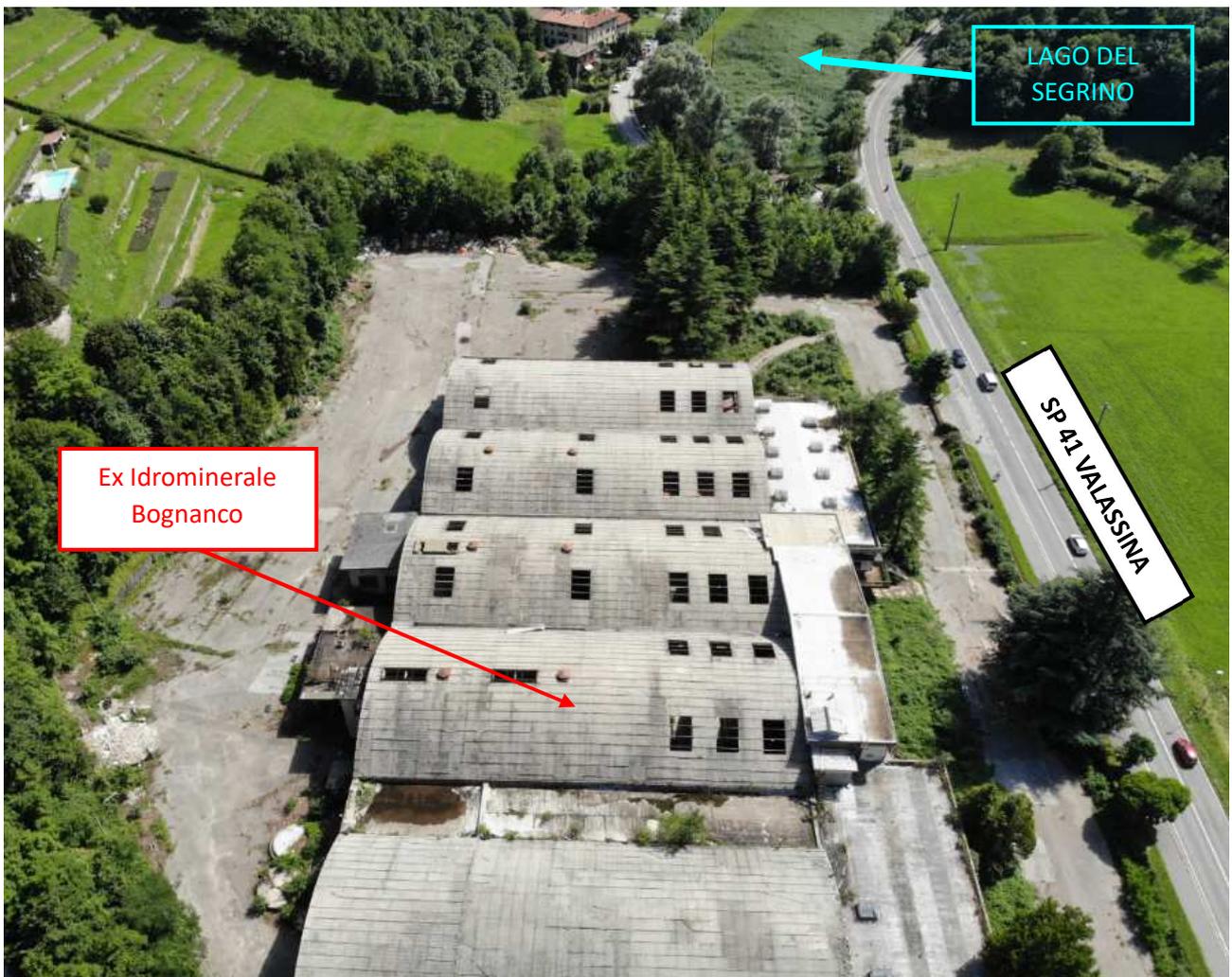
Il comparto denominato "Area Ex Idrominerale Gajum - Bognanco" è ubicato lungo la S.P.41 – Valassina e rappresenta l'ingresso dell'abitato di Canzo, ed è ubicato subito dopo il rettilineo che costeggia il Lago del Segrino.

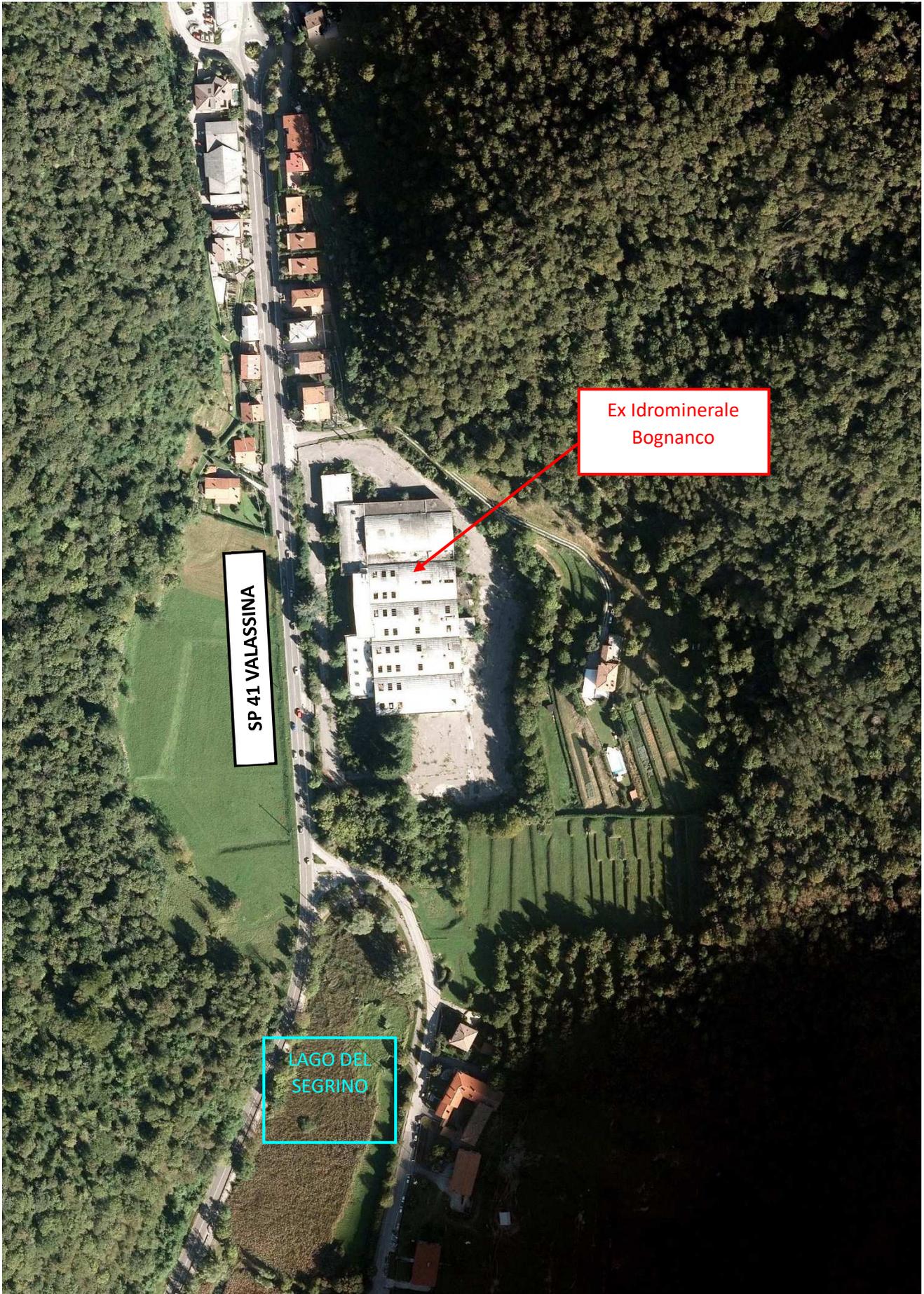
Il compendio industriale che produceva acqua minerale è dismesso da decenni e versa in uno stato di degrado e di mancato decoro soprattutto dalla visuale maggiormente sensibile, ossia dalla percorrenza di interesse sovralocale della S.P. 41- Valassina.

Il compendio, come ben visibile dalle riprese fotografiche effettuate con il Drone e di seguito riportate, risulta essere ben distante dal Lago del Segrino e dal canneto che lo circonda, nonché dalla viabilità di penetrazione e dalla ciclopedonale che costeggia il periplo del lago. La documentazione fotografica di seguito riportata, alla quale si demanda, meglio rappresenta sia la percezione dei luoghi rispetto ai contesti che la circondano, che lo stato dell'edificazione esistente e dell'area pertinenziale.

E' stato effettuato un rilievo celerimetrico delle aree e degli edifici dell'ambito dismesso e dell'impianto arboreo presente funzionale per la redazione del planivolumetrico di progetto.













## **2 - LE CRITICITA' E LE POSITIVITA'**

A seguito dell'analisi della pianificazione sovralocale e della pianificazione locale si rappresentano le **CRITICITÀ** e le **POSITIVITÀ** proprie del compendio.

### **AREA DISMESSA**

Un aspetto decisamente molto critico è implicito nella presenza di un comparto dismesso da decenni, già segnalato come elemento di contrasto nel piano del PLIS del Lago del Segrino e registrato nella banca dati delle aree dismesse regionali per cui si rende necessario intervenire per un interesse pubblico.

### **PERCEZIONE VISIVA**

La percezione visiva dell'area dismessa dalla S.P. 41- "Valassina", arteria di importante transito sovralocale, subito dopo la bellezza dell'ambiente naturale del Lago del Segrino e all'ingresso dell'abitato di Canzo determina una importante ferita che richiede un intervento, il quale pur preservando il valore simbolico dell'edificazione esistente definisca uno skiline adeguato per la "porta" di ingresso del Paese.

### **POTENZIALITA DI SVILUPPO DEL SETTORE SPORTIVO-TURISTICO -RICETTIVO**

L'area ha una importante potenzialità di sviluppo nel settore sportivo, turistico e ricettivo in considerazione della tradizione storica di Canzo, che ha le proprie radici già nel secolo scorso, nonché della presenza della struttura del Lido del Lago del Segrino e della ciclopedonale del periplo del Lago del Segrino, quest'ultima con una importante frequentazione da parte di un bacino d'utenza ad ampio raggio.

### **SITUAZIONE VINCOLISTICA PRIVA DI PROBLEMATICHE AMBIENTALI**

Dall'analisi del sistema vincolistico deriva una situazione priva di criticità sotto l'aspetto geologico, idrogeologico ed idraulico, nonché del sistema delle frane e dei dissesti.

L'ambito non è interessato da vincoli specifici sotto il profilo paesaggistico, se non l'area, esterna al compendio per la quale si prevede la realizzazione del parcheggio al servizio della fruizione della ciclopedonale del Lago del Segrino.

### **FASCIA DI RISPETTO ARCHEOLOGICA**

Alla fine degli anni settanta – inizio anni ottanta, nel corso di un'attività di estrattiva, sono stati effettuati dei ritrovamenti in prossimità dello stabilimento Fonti di Gaium consistenti in una tomba a cista con stele e, nel proseguo degli scavi archeologici, sono stati rinvenuti frammenti di suppellettili e pietre disposte così da definire il perimetro di abitazioni; tali elementi fanno presupporre l'esistenza di un insediamento risalente all'età del bronzo.

Nell'ambito del progetto si terrà conto della valenza storica dei luoghi, operando una azione divulgativa rispetto ai suddetti reperti archeologici per una promozione culturale del territorio.

### **ATTENZIONE DEGLI HABITAT E DEL PROGETTAZIONE DEGLI SPAZI PERTINENZIALI**

L'ambito, pur non essendo interessato da vincoli è posto in adiacenza al Lago del Segrino – Zona a Protezione Speciale e Sito di Interesse Comunitario per cui il rapporto ambientale accompagna la Valutazione di Incidenza sul SIC redatta dal Dott. Eugenio Carlini, secondo le indicazioni fornite dagli Enti in sede di espressione di parere nella conferenza VAS, integrando la relazione e le matrici ambientali con le considerazioni in merito alla viabilità, alla flora ed alla fauna.

In considerazione della sensibilità dell'ambiente rispetto agli habitat il progetto degli spazi pertinenziali dell'edificazione, oggetto dell'intervento di ristrutturazione e degli spazi esterni in particolare il viale lungo la S.P. 41 "Valassina" e l'area a parcheggio prevista dal piano dei servizi, sono stati redatti con l'ausilio di un professionista dott. agronomo che ha effettuato lo studio del verde.

### **STUDIO VIABILISTICO**

In relazione alle considerazioni da effettuarsi rispetto al traffico aggiunto derivante dalla modifica introdotta a seguito del cambio di destinazione d'uso con le modifiche apportate dalla variante urbanistica si rende necessario sottolineare che lo stato della strumentazione urbanistica vigente classifica il compendio in ambito industriale e ammette l'insediamento di un'azienda per la produzione di acque minerali.

Lo scenario di riferimento rispetto al traffico aggiuntivo all'abituale traffico veicolare non dovrebbe considerare la situazione attuale, derivante dalla presenza di un'industria dismessa, ma dovrebbe avere come confronto la presenza di un insediamento per la produzione di acque minerali.

In ogni caso è stato effettuato uno studio di approfondimento da parte del gruppo di lavoro "Polimia" per la "Valutazione dell'impatto sulla viabilità e sul traffico - Area Ex Gajum Bognanco", il quale costituisce parte integrante del presente Rapporto Ambientale, che valuta l'incremento del traffico confrontando tre diverse configurazioni dell'assetto territoriale ossia:

- l'assetto attuale nel quale permane l'inattività della fabbrica con i relativi flussi veicolari
- lo scenario di semplice ripristino dell'attività produttiva, nei quali ai flussi esistenti si aggiungono i flussi di auto degli addetti e di mezzi commerciali di trasporto materiali e prodotti
- lo scenario di realizzazione della variante in esame nel quale ai flussi esistenti si aggiungono i flussi di auto/bus di addetti ai clienti, i mezzi commerciali di trasporto di prodotti di consumo, oltre ai flussi di auto in accesso al nuovo parcheggio pubblico in via Segrino dei turisti.

### **VALUTAZIONE ACUSTICA ED ILLUMINOTECNICA**

E' stato effettuato un approfondimento tecnico da parte della società Integra s.r.l.- ing. Massimo Zambelloni, riportate nel fascicolo "valutazioni acustiche ed illuminotecniche", che costituiscono parte integrante del presente rapporto ambientale.

### 3 – VARIANTE URBANISTICA E MIGLIORE PRECISAZIONE 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 convenzione 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.
<b>Totale</b>	<b>9.249,70 mq.</b>

*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.
<b>Totale</b>	<b>3.057,65 mq.</b>

*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 confinanze**

- 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”.

## **4 - LA SOLUZIONE PLANIVOLUMETRICA FUNZIONALE AGLI APPROFONDIMENTI DI SETTORE**

*Gli stralci del progetto allegati alla presente relazione sono stati redatti dall'Area Tecnica – Ing. Massimo Viganò.*

La soluzione planivolumetrica proposta per il recupero dell'area dismessa ex Idrominerale Gajum – Bognanco prevede la ristrutturazione dell'edificazione esistente e della relativa area pertinenziale, con una rifunzionalizzazione del compendio industriale dismesso e la realizzazione, in attuazione di quanto previsto dal piano dei servizi degli spazi da destinare a parcheggi pubblici, esterni al comparto, ed al servizio dei fruitori del percorso ciclopedonale attorno al Lago del Segrino.

Il progetto, che rappresenta un riferimento per le considerazioni della valutazione ambientale strategica e per la redazione degli studi di settore, prevede il recupero dell'edificio esistente e dell'area pertinenziale per un “International Campus” e la realizzazione di quanto di seguito indicato:

- la esecuzione, all'interno dell'edificio, di 11 campi da Padel, una palestra evergreen, Crossfit box, arrampicata sportiva indoor con relativi servizi e spogliatoi per l'utenza prevista ed una palestra di arrampicata outdoor, progetto che ha avuto il parere favorevole del CONI e costituirà riferimento per ospitare ed organizzare tornei di Padel del circuito sia nazionale che internazionale
- un hotel con 41 camere doppie con servizi privati ed un ristorante con bar
- il frantoio ubicato al piano seminterrato sotto al ristorante che avrà anche un ingresso autonomo dal lato sud del complesso. All'interno del frantoio avverrà la produzione di olio extra vergine di oliva tramite la spremitura di olive provenienti da oliveti nazionali selezionati.

Nell'ambito del comparto è prevista la realizzazione degli spazi da destinare a parcheggio al servizio delle nuove funzioni insediate oltre che alla fruizione per persone disabili e per il parcheggio di pullman per le competizioni a livello nazionale ed internazionale.

Una particolare attenzione è stata rivolta alla progettazione dell'edificio in relazione all'indipendenza sotto il profilo green per l'utilizzo di energie alternative.

Nel campus internazionale saranno utilizzate tecnologie d'avanguardia che riducono il consumo energetico con un utilizzo efficiente dell'energia ad uno sfruttamento delle fonti energetiche pulite e rinnovabili.

Nell'intervento di ristrutturazione saranno utilizzati materiali naturali in prevalenza provenienti dal territorio.

La lavanderia è una delle aree in cui viene fatto grande uso sia di acqua che di energia atte al riscaldamento dell'acqua, al funzionamento degli impianti, all'asciugatura e alla stiratura della biancheria, senza escludere il consumo di detersivi. Si cercherà di ridurre considerevolmente il numero di lavaggi per la biancheria della camera utilizzando una politica di cambio lenzuola e asciugamani solo su richiesta specifica dell'Ospite.

La gestione dei rifiuti è un altro elemento fondamentale per ridurre l'impatto sull'ambiente di una struttura che, per dimensioni e natura, produce elevate quantità di rifiuti organici e inorganici. Al fine di ridurre l'impatto ambientale dei rifiuti prodotti, verranno implementate le seguenti azioni: impegno alla progressiva riduzione dei rifiuti prodotti, utilizzo di materiali riciclati, raccolta differenziata e corretto smaltimento dei rifiuti speciali.

In relazione all'aspetto degli impianti la pompa di calore servirà per riscaldamento e raffrescamento di hotel e ristorante

I pannelli fotovoltaici in copertura e le batterie alimenteranno le pompe di calore e l'illuminazione interna ed esterna

I pannelli solari in copertura supporteranno la produzione di acqua calda

Verranno utilizzate vasche di recupero delle acque reflue bianche per alimentare l'impianto di irrigazione. L'illuminazione interna ed esterna sarà realizzata a LED a basso consumo

Verranno utilizzate delle macchine di ventilazione per l'area sportiva.

I sistemi di risciacquo WC e le rubinetterie con regolazione della quantità d'acqua in uscita tramite dispositivi in grado di contenere il consumo di acqua del 50% rispetto ad un impianto normale.

Nell'area pertinenziale sono state preservate le alberature ad alto fusto esistenti ed integrate con quelle in progetto, quest'ultimo non si è limitato al compendio ma è stato esteso anche alla parte esterna antistante il lotto con l'integrazione del viale alberato con esemplari superstiti lungo il marciapiede.

Ad est sul limite del compendio in prossimità del territorio montano dovrà essere realizzato un muro di contenimento per cui si prevede la posa di un rampicante così da ottenere come risultato la percezione di una parete verde che si integri con gli ambiti boscati retrostanti, anche se il medesimo è visibile esclusivamente dall'interno del compendio.

In considerazione della vicinanza del compendio con gli ambiti naturali del Lago del Segrino - Sito di Interesse Comunitario (SIC) è stata prestata una particolare attenzione al progetto dell'area da destinare a parcheggio e degli spazi verdi.

Come previsto dalla scheda normativa del piano dei servizi per quanto riguarda l'area a parcheggio posta in testa al Lago del Segrino, è stata prevista la realizzazione di una pavimentazione drenante ed è stata rafforzata la fruizione di connessione ecologica svolta da detta area attraverso la messa a dimora di specie autoctone.

Il viale alberato lungo la SP 41 Vallasina viene in parte mantenuto e completato con la posa di alberature ad alto fusto.

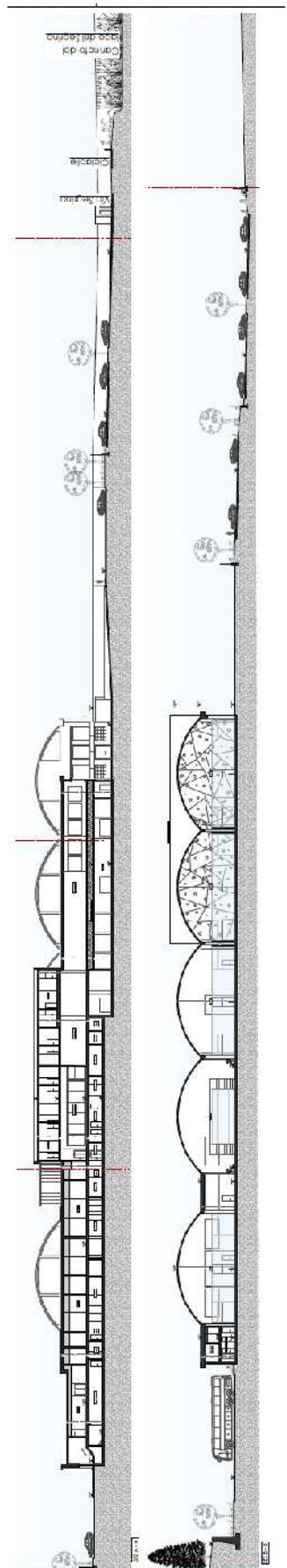
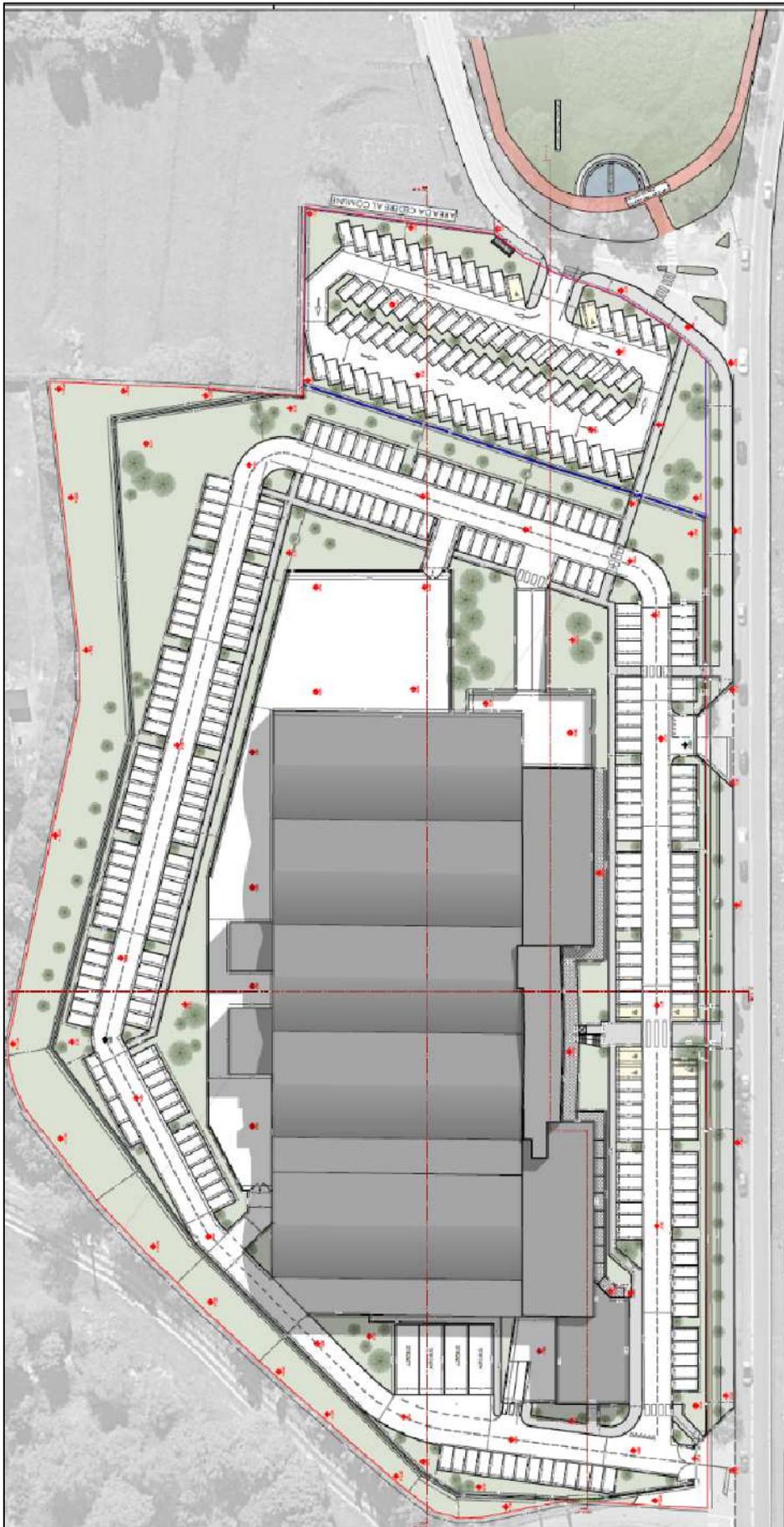
Di seguito si riporta la distribuzione planivolumetrica del compendio comprensiva del progetto del verde. Seguono le immagini fotografiche rappresentative del tipo di alberature e cespugli che si propongono per i differenti filari, individuate secondo le indicazioni fornite dal piano di incidenza della zona ZPS- Sic del Lago del Segrino.

Nell'ambito del progetto urbanistico si prevede altresì la realizzazione e cessione al Comune di Canzo dell'area già prevista con destinazione a parcheggio pubblico nel piano dei servizi del vigente P.G.T., esterna al compendio con accesso dalla Strada Provinciale 41 e poi da via Segrino al servizio dei fruitori del circuito pedonale del Lago del Segrino.

Nell'area verranno previsti, ad uso degli utenti del parcheggio e dei frequentatori del percorso pedonale del lago, appositi servizi igienici automatici prefabbricati.

La proposta progettuale proposta fornisce delle indicazioni (di dimensionamento, finiture ed arredo verde) con lo scopo di poter effettuare delle considerazioni di merito da parte degli studi di settore, dalla Valutazione di Incidenza sul SIC e della Valutazione Ambientale Strategica.

Nella fase progettuale successiva saranno effettuate tutte le procedure amministrative ed acquisiti i pareri e le Autorizzazioni necessarie per la realizzazione degli interventi.





## **5 – ASPETTI PERTINENTI DELLO STATO DELL'AMBIENTE E SUA PROBABILE EVOLUZIONE SENZA L'ATTUAZIONE DELLA VARIANTE ALLA NORMA DEL PIANO DELLE REGOLE DEL P.G.T.**

L'attuazione della variante all'articolo del piano delle regole del P.G.T. per il cambio di destinazione d'uso dalla funzione industriale (ex Idrominerale Gajum Bognanco), comparto dismesso, alla destinazione d'uso sportivo- turistico- ricettiva con le valutazioni operate dai piani di settore ad essa connessi hanno portato ad un miglioramento della qualità della vita e dello stato dell'ambiente.

La mancata attuazione della variante puntuale al porterebbe ad una situazione di impoverimento e degrado delle risorse e dell'ambiente in considerazione dello stato di dismissione in cui versa il comparto.

Dal monitoraggio della vigente strumentazione urbanistica si evince che il mantenimento nello strumento urbanistico della destinazione d'uso precedentemente insediata per la produzione di acque minerali non ha trovato nel corso degli ultimi decenni una concreta attuazione.

La variante proposta con un cambio di destinazione d'uso rivolta ad un recupero dell'edificazione esistente per la realizzazione di una struttura sportivo ricettiva, risulta essere coerente con l'uso dei luoghi circostanti da parte dei fruitori provenienti dai comuni contermini, ed implementa l'offerta delle strutture ricettive esistenti.

La soluzione progettuale proposta rappresenta un importante intervento di rigenerazione incarnando il principio enunciato della L.R. 18/2019 poiché, oltre a recuperare un ambito dismesso, definisce l'insediamento con una destinazione funzionale non fine a se stessa, ma che coinvolge non solo la comunità del paese ma anche i fruitori dei comuni contermini e consente di implementare, differenziandolo, il sistema economico turistico- ricettivo e dà attuazione alle previsioni del piano dei servizi attraverso la realizzazione di spazi per la sosta.

Riveste altresì un importante interesse pubblico l'eliminazione della percezione di un disturbo visivo nella parte di territorio posto in continuità con i bellissimi ambienti del Lago del Segrino e che costituisce l'ingresso al paese.

### **LO SCENARIO DI PROGETTO PER LA RISOLUZIONE DELLE PROBLEMATICHE SULL'AMBIENTE**

La risoluzione della criticità del recupero di un ambito dismesso attraverso l'offerta di soluzioni sportivo – turistico - ricettive è in aderenza agli obiettivi ed alle finalità che si pone sia la pianificazione sovraordinata sia regionale e provinciale e di settore che comunale e determina:

- a) La possibilità di recuperare un ambito dismesso da decenni implementando l'offerta sportivo- turistico- ricettiva e costituendo altresì elemento trainante del settore anche proponendo percorsi culturali- enogastronomici e di percorrenze dei sentieri e naturalistiche, aumentando la fruizione del comune e del triangolo lariano, preservando l'utilizzo di nuovo suolo libero.

- b) La rivitalizzazione di un comparto dismesso con una percezione di degrado e disordine visivo in un luogo sensibile sotto il profilo paesaggistico, d'ingresso all'edificato di Canzo.
- c) La valorizzazione del compendio sotto il profilo sportivo- ricettivo- alberghiero definisce una frequentazione dei luoghi non limitata al breve periodo ma anche a lunghi periodi durante il corso dell'anno poiché legati alle competizioni sportive e pertanto la possibilità di un ritorno per il Comune ad una frequentazione dei luoghi da parte della "popolazione turistica" come nei tempi passati.
- d) La necessità di impiego di personale per l'intera struttura il quale può essere una occasione di impiego per la popolazione residente e dei comuni contermini.
- e) L'impianto planivolumetrico ha prestato una particolare attenzione al contesto l'edificio, oggetto di un intervento di ristrutturazione è inserito, prestando una particolare attenzione al progetto del verde.
- f) La progettazione dell'edificio ha prestato una particolare attenzione all'uso di materiali naturali in prevalenza provenienti dal territorio e a tecnologie di avanguardia che riducano il consumo energetico.

## **6.1 – CARATTERISTICHE AMBIENTALI DELLE AREE CHE POTREBBERO**

### **ESSERE SIGNIFICATAMENTE INTERESSATE**

Nell'espletamento della conferenza VAS è emersa l'esigenza di approfondire ulteriori aspetti oltre a quelli già oggetto del Rapporto Preliminare consistenti principalmente negli effetti che si sarebbero avuti rispetto all'ambiente del Sito di Interesse comunitario del Lago del Segrino a fronte dell'attuazione della variante urbanistica.

In particolare gli aspetti che sono stati poi oggetto di appositi approfondimenti riguardavano l'incremento del traffico, il rumore e l'illuminazione ed in generale gli effetti che la nuova attività avrebbe determinato sugli habitat, della flora e della fauna del sito di interesse comunitario del Lago del Segrino.

Le risultanze degli studi di settore, sopra riportati, conducono ad una sostenibilità rispetto all'ambiente ed agli habitat.

## **6.2 –AREE DI PARTICOLARE RILEVANZA AMBIENTALE**

L'ambito interessato dall'intervento non è sottoposto a vincolo paesaggistico.

L'area a parcheggio già prevista nel piano dei servizi del vigente P.G.T. è in ambito sottoposta a vincolo per la fascia di rispetto del lago del Segrino.

Gli interventi nel compendio sono sottoposti a Valutazione di Incidenza sul SIC del Lago del Segrino.

Nei capitoli precedenti è stato ampiamente descritto il progetto che contempla la valorizzazione paesistico ambientale del comparto in particolare per quanto riguarda l'aspetto della percezione delle visuali rispetto ai punti sensibili.

### **6.3 – LA VARIANTE PUNTUALE PER CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO: LA SOSTENIBILITA' DELLE SCELTE OPERATE**

Nei capitoli precedenti è stato ampiamente illustrata la variante puntuale al piano delle regole e sono state riportate le considerazioni di merito della VAS, in relazione alle scelte operate.

### **6.4 –IMPATTI A CARICO DELLE MATRICI AMBIENTALI**

Nella apposita sezione dedicata sono riportate le matrici ambientali inerenti l'intervento proposto.

Le risultanze riportano le considerazioni conclusive relative al miglioramento rispetto agli indicatori prescelti degli impatti sull'ambiente a seguito dell'attuazione della variante puntuale all'art. 38 della N.T.A. del piano delle Regole, poiché la rigenerazione urbana di un compendio dismesso con una destinazione d'uso coerente rispetto al contesto di appartenenza portano ad un miglioramento dell'ambiente.

## 7 – RISPONDENZA DELLA VARIANTE PUNTUALE ALL'ART. 38 DELLE N.T.A. DEL PIANO DELLE REGOLE AGLI OBIETTIVI STABILITI A LIVELLO INTERNAZIONALE E POSSIBILI EFFETTI SIGNIFICATIVI SULL'AMBIENTE

La redazione della variante puntuale all'art. 38 delle N.T.A. del piano delle regole ha avuto sin dall'inizio della sua redazione, nell'ambito di un percorso di condivisione delle scelte urbanistico – ambientali gli obiettivi di protezione ambientale stabiliti a livello internazionale , comunitario o degli stati membri che si sono poi concretizzati nella stesura della proposta di planivolumetrico e del relativo progetto ambientale e paesistico rispetto alla procedura di Valutazione Ambientale Strategica

A seguito, si sintetizza la rispondenza, della variante puntuale al P.G.T. agli obiettivi di sostenibilità ambientale introdotti nel manuale della direttiva CEE 2001

- Ridurre al minimo l'impiego delle risorse energetiche non rinnovabili:  
Nell'ambito della soluzione progettuale preliminare è contemplato una particolare attenzione all'utilizzo delle risorse energetiche non rinnovabili, rispetto alle quali si è dato conto nei capitoli precedenti.
- Impiego di risorse rinnovabili nei limiti della capacità di rigenerazione:  
L'intervento proposto definisce l'attuazione di un progetto di rigenerazione urbana poiché prevede il recupero di un'area dismessa ed il non utilizzo di suolo vergine.
- Uso e gestione corretta, dal punto di vista ambientale, delle sostanze e dei rifiuti pericolosi inquinanti:  
La variante prevede il recupero di un compendio industriale dismesso ove non venivano utilizzati materiali inquinanti. La destinazione di nuovo insediamento non prevede l'utilizzo di sostanze e rifiuti pericolosi inquinanti.
- Conservare e migliorare lo stato della fauna e della flora selvatiche, degli habitat e dei paesaggi:  
Il progetto planivolumetrico proposto è stato predisposto con uno studio del verde sia delle aree pertinenziali che delle parti pubbliche antistanti in comparto ed ha prestato una particolare attenzione a migliorare la percezione rispetto alle visuali sensibili.  
  
La Valutazione di Incidenza sul SIC, che costituisce parte integrante del rapporto ambientale, ha approfondito gli impatti del progetto sulla flora, sulla fauna e sugli habitat, dando come risultanze delle valutazioni di non alterazione e/o incidenza rispetto agli ambienti naturali che circondano il sito.
- Conservare e migliorare la qualità dei suoli e delle risorse idriche:  
L'attuazione degli interventi determina un miglioramento della qualità dei suoli poiché recupera un ambito dismesso e, nella fase previsionale del planivolumetrico sono già state fornite indicazioni in relazione ad un'attenzione rivolta al recupero delle acque e pertanto alla salvaguardia delle risorse idriche.

- Conservare e migliorare la qualità delle risorse storiche e culturali:  
La variante urbanistica prevede la valorizzazione delle risorse storiche e culturali, poiché il settore turistico è parte integrante della tradizione storico- culturale di Canzo, (luogo di soggiorno in prevalenza milanese) e lo dimostrano gli edifici rimasti lungo il lago del Segrino, nonché l'intenzione di destinare uno spazio nell'area a parcheggio pubblico alla storia dei ritrovamenti archeologici pervenuti nei luoghi circostanti.
- Conservare e migliorare la qualità dell'ambiente locale:  
Il recupero di un ambito dismesso è volta a migliorare la qualità dell'ambiente locale e rappresenta un interesse pubblico, oltre a rappresentare un miglioramento della percezione del paesaggio rispetto alla "porta" di accesso del paese.
- Protezione dell'atmosfera:  
La variante urbanistica introduce delle azioni strettamente connesse all'attuazione degli interventi e pertanto ad una attenzione verso le emissioni in atmosfera dell'edificio di nuova realizzazione. Un secondo aspetto è connesso alla gestione del traffico rispetto in generale alla fruizione sia del nuovo insediamento, che della fruizione del Lago del Segrino attraverso la realizzazione di spazi da destinare a parcheggio sia internamente al compendio, sia esternamente in attuazione del piano dei servizi.
- Sensibilizzare maggiormente alle problematiche ambientali, sviluppare l'istruzione e la formazione in campo ambientale:  
La variante urbanistica consente di implementare l'offerta del settore turistico- ricettivo e quindi consente di far meglio conoscere anche alla popolazione esterna gli ambienti naturali del lago del Segrino.
- Promuovere la partecipazione del pubblico alle decisioni che comportano uno sviluppo sostenibile:  
Il coinvolgimento nella scelta di operare la variante urbanistica attraverso un cambio di destinazione d'uso per l'area dismessa si è concretizzato attraverso l'espletamento oltre che della conferenza VAS con il confronto con gli Enti ed il coinvolgimento dei soggetti competenti in materia ambientale con le commissioni presenti sul territorio, al fine di raccogliere tutti i contributi oltre alla pubblicazione sul sito internet comunale e sul SIVAS

## 8 - SINTESI DELLE ALTERNATIVE

Gli scenari esaminati rispetto alla variante urbanistica sono di seguito illustrati soprattutto in relazione agli effetti che si potrebbero avere rispetto agli effetti sul Sito di Interesse Comunitario del Lago del Segrino.

Il primo confronto operato è tra i due scenari, rispetto agli effetti che l'attuazione degli spessi possa avere rispetto al sito di interesse comunitario, ossia quello reso possibile dal vigente P:G.T., che ammette l'insediamento di un insediamento di acque minerali con un importante traffico giornaliero ed il transito di mezzi pesanti con il conseguente aggravio del transito veicolare e dell'inquinamento atmosferico, rispetto alla nuova struttura sportiva ricettiva che prevede comunque un transito veicolare ed occasionale, nel caso di eventi sportivi di pullman.

Lo scenario prospettato dalla variante ha sicuramente un minor impatto sul sito di interesse comunitario, rispetto a quello ammesso dallo strumento urbanistico e reso sostenibile nell'ambito del procedimento di valutazione ambientale strategica e di valutazione di incidenza sul SIC, connesso a quest'ultimo.

Un ulteriore scenario da esaminare, che tuttavia appare anacronistico per le ricadute che avrebbe rispetto ad un interesse di ordine pubblico, ossia di rigenerare un ambito dimesso da decenni, consiste nel mantenere lo stato dei luoghi attuale.

Quest'ultima opzione non può sicuramente essere perseguita poiché non aderisce agli obiettivi posti dal Piano Territoriale Regionale e dalla L.R. 12/2005 così come integrata dalla L.R. 18/2019, ove si incentivano interventi di rigenerazione in alternativa al consumo di nuovo suolo libero.

Quest'ultima soluzione andrebbe comunque ad impoverire e a mantenere una situazione di degrado con effetti negativi rispetto all'ambiente di elevato pregio che rappresentano gli habitat del Lago del Segrino.

Lo scenario migliore rispetto agli effetti sull'ambiente ed in particolare sul SIC del Lago del Segrino è il dare attuazione alla variante Urbanistica.

## 9 – CONCLUSIONI

### LA SOSTENIBILITA' DEL PIANO SECONDO LA VAS

Le valutazioni effettuate dalla VAS sono di sostenibilità della soluzione che propone la variante urbanistica poiché si dà luogo ad un intervento di rigenerazione urbana di un compendio dimesso in ambito di tessuto urbano consolidato, senza consumo di suolo vergine con un miglioramento della percezione paesaggistica dei luoghi, in un settore economico che è uno dei principali del paese e con un beneficio sociale per la collettività consistente nell'attuazione di una previsione del piano dei servizi consistente nella attuazione del parcheggio esterno al compendio di servizio alla fruizione, anche di interesse sovralocale del Lago del Segrino.

Lo scenario proposto dalla variante è migliorativo rispetto a quanto previsto dal vigente P.G.T. poiché prevede una soluzione maggiormente compatibile rispetto al contesto di appartenenza, in un settore economico tra quelli prevalenti del comune.

### COERENZA INTERNA E COERENZA ESTERNA DEL PIANO

Nell'ambito delle considerazioni effettuate dalla VAS nel Rapporto Ambientale sono state esaminate sia la coerenza con gli obiettivi interni e con gli obiettivi esterni della proposta di piano rispetto agli obiettivi posti dal P.T.R. Regionale e dal P.T.C Provinciale, Piano del Lago del Segrino, Valutazione di Incidenza sul SIC del Lago del Segrino.