

COMUNE DI CANZO

Provincia di Como

Via Mazzini 28 - 22035 Canzo (CO)

Tel. 031.674111



il Sindaco
P.I. Giulio Nava

il Resp. dell'Area Tecnica
Arch. Alessandro Frigerio

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

(ai sensi della L. R. 12/2005 e s.m.i.)

Norme del Documento di Piano

Ambiti di Trasformazione

Norme di attuazione del Piano dei Servizi

Norme di attuazione del Piano delle Regole

abc: Stralcio elaborato VARIANTE

Variante Puntuale al Piano delle Regole (art. 38 N.T.A.)

"Area ex Idrominerale Gajum - Bognanco"

Redattore variante urbanistica arch. Marielena Sgroi

Adozione:
Approvazione:

Consulente: **Progettista PGT**



POLITECNICO DI MILANO

Dipartimento di Architettura e Pianificazione
Laboratorio Nodi e Reti

Prof. Arch. Marco Facchinetti



NOTA : TESTO MODIFICATO A SEGUITO DELL'ACCOGLIMENTO DEI PARERI ESPRESSI NELLA 2^ CONFERENZA DI VAS
Testo modificato con emendamento

ZSC IT2020010"LAGO DEL SEGRINO"

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".

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.

Si richiamano integralmente le prescrizioni contenute nel Provvedimento n° 280/2023 della Provincia di Como di cui al prot. n° 14202 del 15.12.2023 - Comune di Canzo- e le prescrizioni vincolanti espresse nel Parere Motivato pervenuto dal Parco del Lago del Segrino di cui al prot. n° 14141 del 14.12.2023 - Comune di Canzo.

DESCRIZIONE DEL COMPARTO

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

Nel titolo convenzionato l'articolazione e la ripartizione delle destinazioni d'uso ammesse in riferimento all'utilizzo della S.l.p. deve essere coerente a quanto rappresentato nel progetto preliminare utilizzato come riferimento per le considerazioni operate in sede di Valutazione di Incidenza sul SIC, Valutazione Ambientale Strategica e negli studi di settore, con particolare riguardo allo studio del traffico, nonché per la quantificazione degli spazi da destinare a parcheggio, escludendo la possibilità di eseguire una monofunzione. La destinazione artigianale, in ogni caso, non potrà superare il 10% della s.l.p.

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.

Gli spazi pertinenziali dell'attività produttiva, oggi dismessa, dovranno essere oggetto di interventi volti alla de impermeabilizzazione delle superfici pavimentate anche attraverso l'utilizzo di appositi materiali certificati.

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.
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.

SISTEMA DELLA MOBILITÀ

Si dovranno prevedere interventi viabilistici volti al mantenimento degli attuali livelli di servizio e si prescrive la modifica dell'assetto dell'intersezione tra la S.P. 41 e via Segrino, tramite la formazione di una rotatoria di idonee dimensioni in luogo dell'attuale conformazione a T.

L'accesso al comparto e alla limitrofa via Donizetti dovrà avvenire soltanto con svolta in destra; l'intervento dovrà prevedere idonei accorgimenti tecnici volti ad impedire le manovre di svolta in sinistra nel tratto compreso tra le due rotatorie.

Il progetto delle nuove opere viabilistiche dovrà essere sottoposto all'autorizzazione del settore infrastrutture della Provincia di Como.

INDICAZIONI PAESAGGISTICHE

Nella fase attuativa si dovranno mantenere le composizioni architettoniche e di distribuzione dei volumi, nonché materiali e colori, il più possibile aderenti a quelli originali.