

Villa Olona S.p.a.

Sede legale: Via Ugo Mara, n.8 - 21052 Busto Arsizio (VA)

P. IVA e C.F. 12977910152 - Tel. 0331 329260 - Fax. 0331 620887

COMUNE DI SOLBIATE OLONA

AUTORIZZAZIONE PAESAGGISTICA
NUOVO CAMPO PRATICA - AMPLIAMENTO CLUB HOUSE E
STRUTTURE DEL GOLF CLUB LE ROBINIE

ELABORATO	AMB 30	REVISIONE	
TITOLO	Relazione Paesaggistica	SCALA	
PROPRIETA'	VILLA OLONA S.p.a.		
PROGETTISTA	ING. EMILIO CREMONA		
DATA	09.2016	FILE	
REVISIONE 01		FILE	
REVISIONE 02		FILE	



architecture design and development srl

via dezza 32
20144 milano
italia
tel +39 02 48193922
fax +39 02 48016628

via per busto 9
21058 solbiate olona (va)
italia
tel +39 0331 677959
fax +39 0331 329306

COMUNE DI SOLBIATE OLONA

RELAZIONE PAESAGGISTICA

Identificazione catastale del comparto

L'area oggetto della presente richiesta paesaggistica sono intestate alla società Villa Olona spa, proprietaria del Golf Club Le Robinie, ricadono catastalmente secondo il NCT e sono identificate dai seguenti estremi catastali: comune censuario di Solbiate Olona (VA) foglio n. 9 mappali 2790, 2791, 2792, 3472, 3473, 3698, 3705, 3706, 3955, 6992, 7277.

Localizzazione dell'ambito

L'ambito di intervento è ubicato nella zona sud – est del territorio del comune di Solbiate Olona, in prossimità della strada SP 2, vicino alla Caserma Ugo Mara e al Centro Commerciale denominato “Le Betulle”. L'accesso avviene dalla viabilità di ingresso al Centro Commerciale Le Betulle e all' Hotel Golf Club. A nord, confina con l'area industriale, e in parte con una zona residenziale, a sud con aree agricole appartenenti al comune di Olgiate Olona. L'intorno edificato è caratterizzato da una pluralità di destinazioni e funzioni urbane, ovvero: - da un'edilizia prettamente industriale; sono presenti molteplici fabbricati e attività sia produttive che artigianali - da spazi destinati a standard urbani quali zone a verde, parcheggi e strada - da un'edilizia residenziale diffusa, sia monofamiliare a bassa densità, che plurifamiliare a media densità, generalmente dotata di aree verdi pertinenziali.

Stato di fatto urbanistico

Attualmente il comparto in oggetto risulta individuato nel PGT vigente del Comune di Solbiate (superficie territoriale mq. 32.680 circa] _ “Area Speciale AS4: insediamenti commerciali, ricettivi, ricreativi e sportivi” la cui disciplina edilizia/urbanistica è regolamentata dall' art. 121 delle NTA del PGT vigente.

Il progetto di variante

Il progetto di variante interessa diverse funzioni legate all'attività golfistica, L'immagine sottostante individua le aree di intervento della seguente autorizzazione paesaggistica che si possono identificare in nuovi interventi di:



Nuovo campo pratica (*edificio identificato in colore arancio*)

Localizzato nella parte a nord del golf, in prossimità della Club House e dei parcheggi di ingresso, è costituita da una nuova struttura mono piano in legno lamellare, destinata ad ospitare le piazzole di esercitazione del campo pratica, e tutte quelle funzioni di servizio legate all'attività golfistica.

Ampliamento Club House, realizzazione di una copertura sulla struttura metallica esistente ricovero cart elettrici. (*edificio identificato in colore rosso*)

Tutto il blocco centrale destinato alla Club House viene rivisto e ampliato per razionalizzare e implementare alcune funzioni vitali legati al Club golfistico. Gli interventi riguardano tutti i piani i 3 piani che caratterizzano la struttura, 2 piani fuori terra ed il piano interrato. Si prevede di realizzare una copertura alla struttura metallica esistente destinata al ricovero e ricarica elettrica dei cart utilizzati dagli utenti del golf.

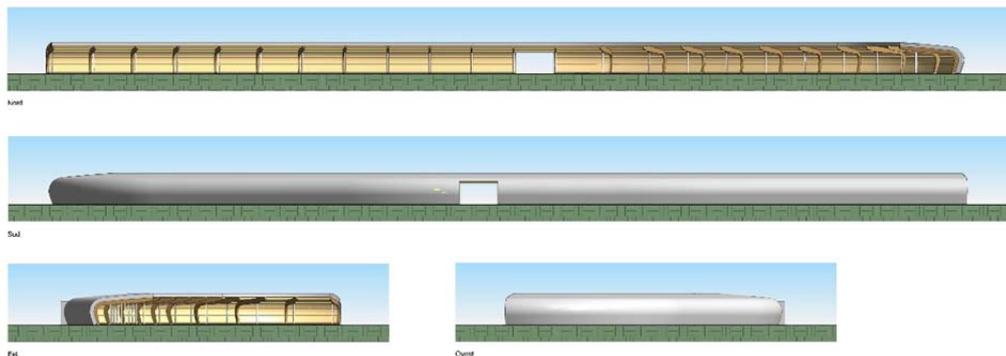
NUOVO CAMPO PRATICA

Il nuovo campo è una nuova struttura di complessivi 911 mq di slp, va a sostituire quella esistente, più contenuta, anch'essa realizzata in legno, ma che risulta essere ad oggi, non più idonea alle esigenze dei fruitori del golf club. Il nuovo corpo di fabbrica risulta essere un oggetto architettonico gradevole caratterizzato da una susseguirsi di archi/portali in legno, che si aprono verso il campo pratica, chiusi in copertura e su un lato di facciata da un manto di copertura leggero in alluminio. La profondità del corpo di fabbrica risulta essere di 7,10 mt, e le piazzuole dei giocatori sono intervallati da pilastri metallici del diametro di 18 cm. La struttura è pensata come uno spazio completamente porticato verso il campo pratica, che potrà essere nel tempo, seguendo la partizione degli archi, parzialmente chiusa, per dotare la struttura di eventuali spazi di servizio o legati all'attività (depositi, ufficio maestri golf, servizi igienici) Per tal motivo la copertura verrà prevista con un pacchetto isolante.

Lo smaltimento dell'acqua meteorica avverrà in maniera naturale tramite la raccolta e dispersione al piede dell'edificio.

I materiali proposti sono:

- Legno lamellare per gli archi portale, e per le travi dell'orditura secondaria il tutto verniciato con impregnante color castagno chiaro;
- Pavimento in battuto di cemento con finitura al quarzo;
- Manto di copertura con pannelli in lamiera di alluminio colore alluminio.

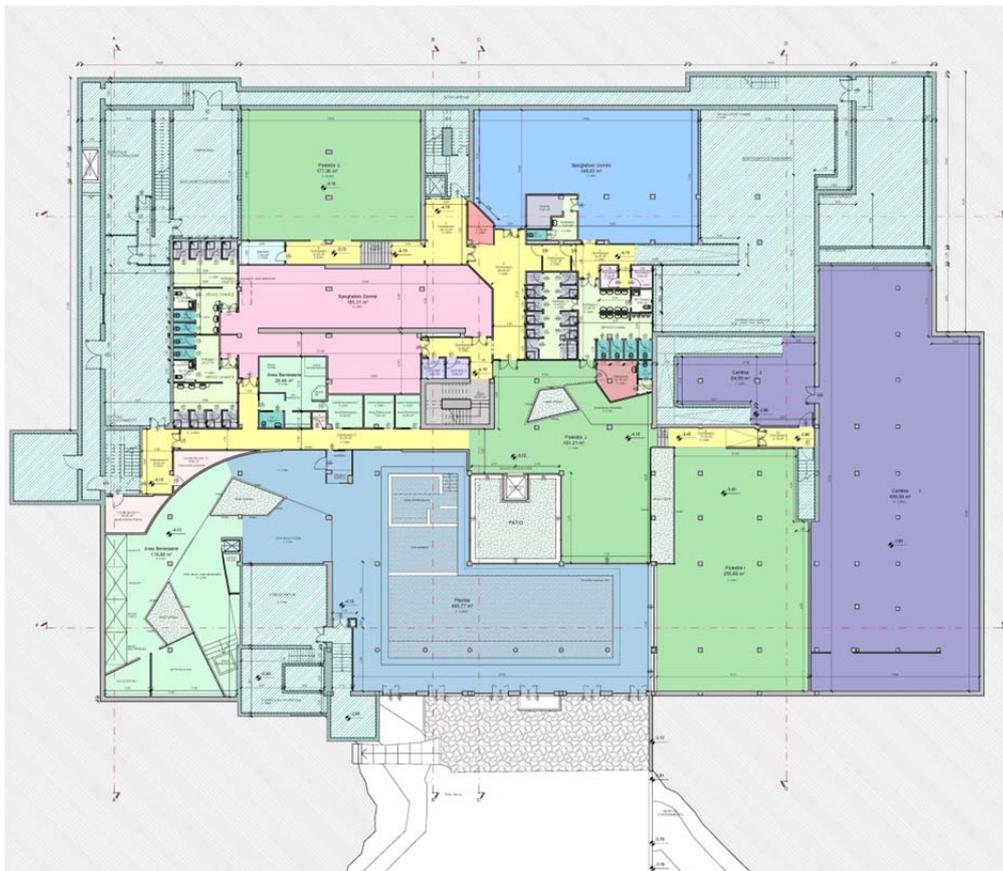


AMPLIAMENTO CLUB HOUSE

Come accennato precedentemente l'ampliamento della club house interessa tutti i piani del fabbricato esistente.

Piano interrato

Partendo dal piano interrato verranno completamente riviste le zone destinate a spogliatoi uomini – spogliatoi donne e la zona palestra, mentre verrà realizzata a lato della piscina una nuova area benessere a complemento della stessa. La superficie lorda di pavimento esistente corrisponde a mq 3'077,44 e di questa superficie circa 1'000 mq saranno oggetto di interventi edilizi di ristrutturazione. Circa 938,00 mq diventeranno a tutti gli effetti “nuova slp di progetto”, in quanto verranno apportate modifiche alle altezze dei locali/vani con opere di rimozione delle controsoffittature impiantistiche esistenti. Detti locali/vani, oggi con altezze inferiori ai 2,50 mt, e quindi considerati secondo l'attuale P.G.T. vani accessori e di servizio, diventeranno con questi interventi edilizi, locali/vani con altezze varie che variano dai 2,70 mt (Zona benessere) ai 3,00 mt (nuova area Palestra) sino ai 4,90 mt (palestra sopra lo spogliatoio donne). I collegamenti verticali esistenti saranno mantenuti, verrà solo previsto l'inserimento di un ascensore panoramico in acciaio e vetro collocato nel patio esistente e che collegherà tutti i piani della struttura. Sul lato est del piano interrato, verrà incorporata e resa usufruibile con funzione di cantina il grande spazio esistente ad oggi non accessibile di circa 499 mq.



Piano terra

Si prevedono degli interventi puntuali anche al piano terra che riguardano:

- la chiusura del portico esistente posto sul lato ovest, con la realizzazione di spazi a deposito necessari per l'accatastamento temporaneo di materiale mobile di arredo da collocare nelle varie sale di ricevimento. La chiusura di questo portico comporterà un aumento della slp;
- sempre su questo lato verrà realizzato un nuovo vano montacarichi esterno per l'approvvigionamento delle derrate ai magazzini della cucina del piano primo. Completerà l'opera la realizzazione di una struttura in legno che delimita l'area di carico e scarico dei mezzi di rifornimento, oltre a collegare e unire il corpo di fabbrica della club house con gli edifici attigui della corte A;
- la realizzazione di un piccolo ampliamento verso la facciata sud, all'interno della prima campata del portico esistente, al fine di dotare e adeguare l'attuale sala ristorante con un blocco servizi igienici per il pubblico, rispettivamente uno per donna, uno per uomo ed uno per i soggetti diversamente abili;
- Su tutto il fronte sud, verranno ampliate le aperture di facciata, finestre e portefinestre, al fine di aumentare l'apporto dell'illuminazione naturale all'interno delle sale oggi limitate dalla presenza del portico antistante molto profondo;
- A lato dell'ingresso alla club house, si prevedono dei piccoli

interventi nello spazio destinato a spogliatoi uomini, modificando la destinazione d'uso che diventerà sala riunioni, con la realizzazione di uno spazio deposito, e la rimozione di controsoffittature impiantistiche al fine di portare l'altezza utile interna a mt 2,70 dagli attuali 2,40 mt. Questo comporterà un aumento della slp esistente;

- Davanti all'ingresso alla club house, sempre nel patio centrale, sarà possibile accedere all'ascensore panoramico che consentirà il disimpegno ai vari livelli della struttura. L'ascensore sarà costituito da un intelaiatura metallica portante, racchiusa perimetralmente da lastre di vetro, ove verrà posto l'impianto di tipo panoramico;
- Lungo i lati est e ovest verranno collocate in facciate delle scale esterne di sicurezza in acciaio zincato e verniciato, al fine di garantire l'evacuazione in sicurezza delle sale ristoranti del piano superiore.

La superficie di pavimento in ampliamento in virtù degli interventi di cui sopra risulta essere di mq 392,00.

Realizzazione di copertura alla struttura metallica esistente ricovero e ricarica elettrica cart

Nel progetto si prevede la realizzazione di una copertura da porre alla struttura metallica esistente posta sul lato est, utilizzata per la ricarica elettrica dei cart degli utenti del Golf. La struttura che oggi si presenta come una serie di elementi tridimensionali a traliccio che ospitano le macchine elettriche, verrà dotata di una copertura realizzata con lastre ondulate in alluminio che imitano un manto di copertura in tegole.



Piano primo

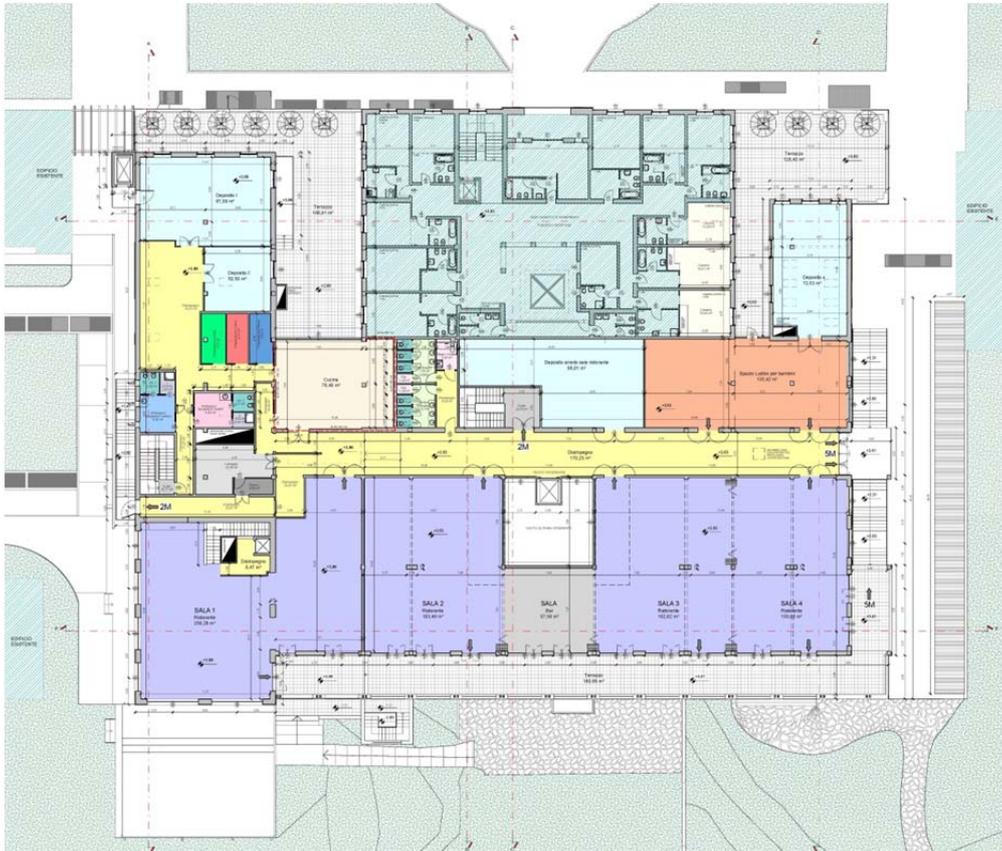
Il piano primo è quello che subisce i maggiori interventi edilizi. Si va infatti a realizzare una serie di nuovi corpi di fabbrica in sostituzione degli ampi terrazzi scoperti esistenti. I nuovi volumi quindi, non comportano un aumento della superficie coperta esistente, rimangono all'interno del sedime costruito attuale, eccezion fatta per il nuovo montacarichi esterno, e per la realizzazione delle scale di evacuazione, previste per adeguare il progetto alla normativa antincendio.

Gli interventi edilizi di progetto possono essere sintetizzati:

- Lungo il fronte sud verrà realizzato un corpo di fabbrica longitudinale caratterizzato da una doppia copertura a falda, ove verranno collocate una serie successive di sale per la ristorazione, di varie metrature, divise tra loro da pannelli mobili scorrevoli che all'occorrenza, chiusi e impacchettati, potranno creare un ambiente unico di grandi dimensioni. Il volume esistente, corrispondente alla sala ristorante aperta/coperta, verrà inglobata all'interno della nuova struttura dedicata alla ristorazione. Tutte le sale si affacceranno lungo il fronte sud che prospetta il campo da golf, ove grandi aperture dello stesso disegno di quelle del piano terra, garantiranno l'aeroilluminazione naturale diretta. Verrà riproposto un terrazzo esterno identico come dimensioni a quello del piano terra, ma coperto da una struttura leggera, una sorta di pergolato in legno.
- Le nuove sale sono disimpegnate da un ampio corridoio longitudinale di distribuzione, a cui vi si accede dal vano scala centrale esistente, e dal nuovo ascensore panoramico. A lato del corridoio troviamo un nuovo blocco di servizi igienici per il pubblico, distinti per sesso e per persone diversamente abili.
- All'estremità del corridoio troviamo le vie di uscita e d'evacuazione, dimensionate secondo il numero massimo di utenti possibili, che consentono di accedere alle scale esterne di emergenza.
- Il nuovo corpo di fabbrica che verrà realizzato sul lato ovest dell'edificio, e che si protrae sino alla facciata principale dell'ingresso, è destinato ad accogliere tutta la zona cucina ed i servizi ad essa necessari. Si parte con una serie di depositi e magazzini di varie dimensioni, indispensabili per lo stoccaggio delle derrate alimentari, e che verranno disimpegnati dal montacarichi esterno di nuova costruzione. Subito dopo troviamo la zona celle frigorifere, ed i vani dedicati alla lavorazione delle carni, delle verdure e del pesce.
- Adiacente alla zona di preparazione troviamo il vano cucina, un ampio locale rettangolare con affaccio verso il terrazzo esistente. Il locale cucina verrà completamente compartimentato con murature e porte di adeguata resistenza al fuoco rispetto ai locali dove si svolgono altre attività.
- Il personale della cucina avrà un accesso riservato e indipendente, dal quale si accede ai rispettivi spogliatoi e servizi igienici distinti per sesso, prima dell'accesso alla zona di preparazione degli alimenti.
- Completano l'intervento la realizzazione di due locali ed uno spazio

ludico per bambini.

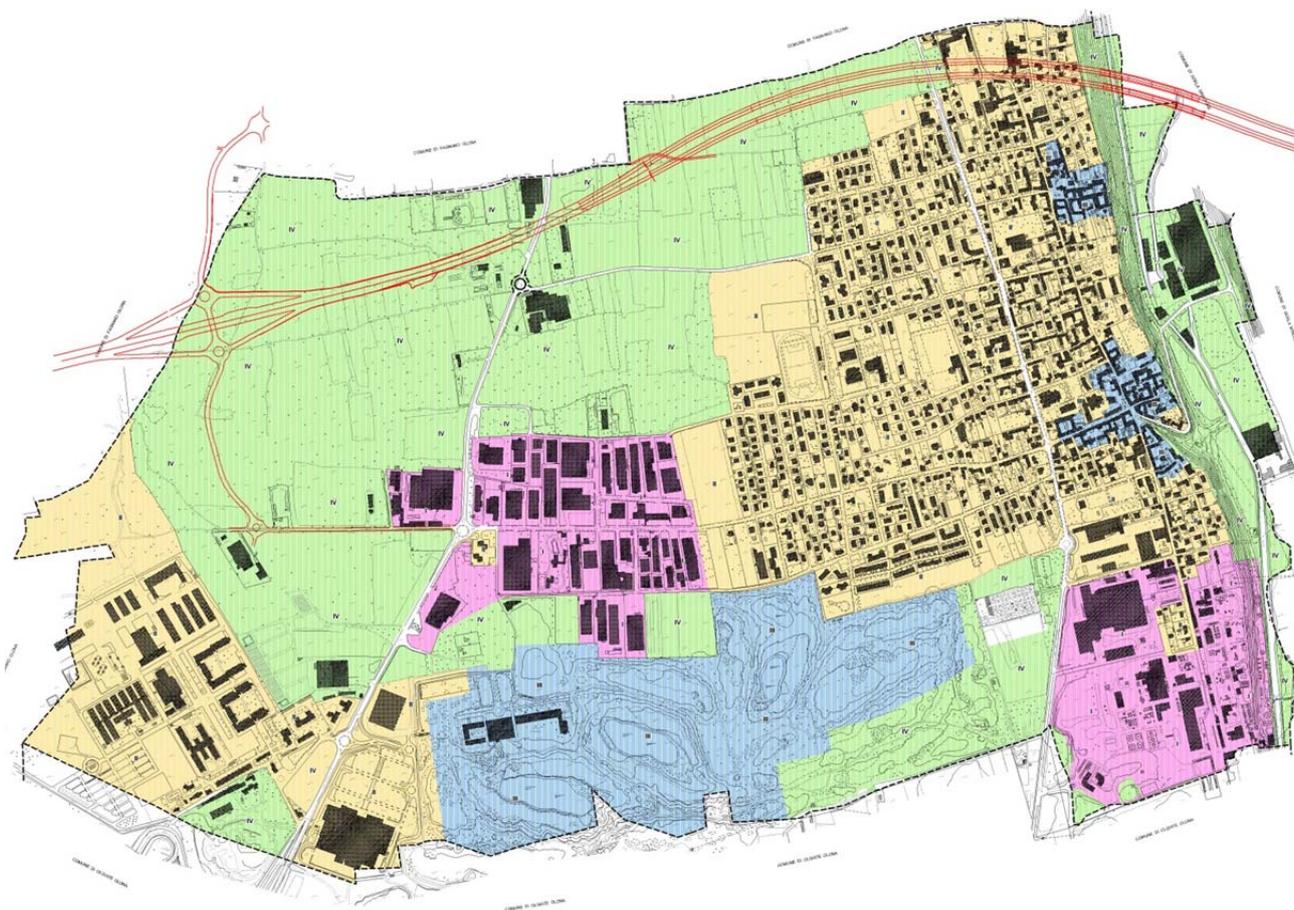
In totale la superficie di pavimento di nuova realizzazione corrisponde a 1'714,00 mq.



ESAME DI IMPATTO PAESISTICO

Sensibilità paesistica del sito oggetto di intervento

La sensibilità paesistica del sito oggetto di intervento è stata definita in base all'elaborato P.d.r.10b.0 denominato "CLASSI DI SENSIBILITA' PAESAGGISTICA". Dall'elaborato indicato si evince che la classe di sensibilità del sito risulta classe 3 Sensibilità media.



Elaborato P.d.r.10b.0

Grado di incidenza del progetto

- ***Incidenza morfologica e strutturale***

Il progetto prevede modifiche degli ingombri volumetrici paesistici, dell'andamento dei profili, dei rapporti tra i pieni e vuoti nei prospetti e dell'articolazione dei volumi. Il progetto prevede inoltre tipologie costruttive prevalenti in zona e soluzioni di dettaglio anch'essi presenti in aree limitrofe

- ***Incidenza linguistica: stile, materiali, colori***

L'intervento non prevede stili, materiali, colori differenti da quelli già presenti nell'immediate vicinanze

- **Incidenza visiva**

L'intervento in base alla nuova articolazione dei volumi incide su un maggior ingombro visivo ma non ricade su visuali rilevanti e o spazi pubblici

- **Incidenza simbolica**

Il progetto non prevede interferenze con i luoghi simbolici della comunità locale

In base a queste considerazioni si è ritenuto giudicare il grado di incidenza del progetto: 2

Si evince che moltiplicando i due valori si ottiene $(3 \times 2) 6$ quindi l'intervento ricade sopra la soglia di rilevanza ma sotto la soglia di tolleranza e si rimanda il giudizio allo sportello unico per l'edilizia