

COMUNE DI SOLBIATE OLONA
(PROVINCIA DI VARESE)



AMPLIAMENTO STRUTTURE GOLF CLUB “LE ROBINIE”

*Verifica di Assoggettabilità alla
Valutazione Ambientale Strategica (VAS)*

RAPPORTO PRELIMINARE AMBIENTALE

MAGGIO 2017

La società consulente



ITER

Ingegneria del Territorio s.r.l.

1	PREMESSA.....	3
2	QUADRO NORMATIVO	4
2.1	Direttiva europea sulla VAS	5
2.2	Direttive europee sulla partecipazione e sull'accesso del pubblico all'informazione ambientale	6
2.3	Normativa nazionale relativa alla valutazione ambientale di piani e programmi	7
2.4	Legge regionale lombarda n. 12/2005 e valutazione ambientale di piani e programmi.....	8
2.5	Il Rapporto preliminare	11
3	STRUTTURA DEL PROCESSO	13
4	CARATTERISTICHE DELL'INTERVENTO	15
4.1	Descrizione dell'intervento	15
4.2	Piani e programmi pertinenti	30
4.2.1	<i>Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale della Provincia di Varese.....</i>	<i>30</i>
4.2.2	<i>Piano di Indirizzo Forestale della Provincia di Varese.....</i>	<i>41</i>
4.2.3	<i>Piano di Governo del Territorio del Comune di Solbiate Olona.....</i>	<i>42</i>
5	VALUTAZIONE DEGLI EFFETTI AMBIENTALI.....	51
5.1	Suolo, sottosuolo e risorse idriche	51
5.2	Biodiversità	59
5.3	Paesaggio	62
5.4	Inquinamento elettromagnetico.....	82
5.5	Aria e rumore.....	85
6	CONCLUSIONI.....	86

1 PREMESSA

Il Comune di Solbiate Olona è dotato di strumento urbanistico – P.G.T., adottato con delibera consiliare n.9 del 16 marzo 2012 e definitivamente approvato in data 21 dicembre 2012 con deliberazione di Consiglio Comunale n. 40 il nuovo strumento urbanistico ha acquisito efficacia il 26 febbraio 2013 con la pubblicazione sul BURL n.10 del 06 marzo 2013. Successivamente sono state approvate e pubblicate alcune varianti parziali al PGT. La proposta di variante in esame è finalizzata a consentire alla società proponente di poter realizzare una serie di opere legate all'attività di cui al Golf Club "Le Robinie", attraverso l'edificazione di nuovi corpi edilizi, sfruttando le volumetrie e le superfici edificatorie residue, e consentendo la monetizzazione dei parcheggi per la verifica degli indici Ip - Art. 37 Indice di dotazione parcheggi privati e Ipp - Art. 38 Indice di dotazione parcheggi privati del Piano delle Regole. L'area in oggetto è classificata dal vigente PGT come "zona AS4: insediamenti commerciali, ricettivi, ricreativi e sportivi" (art. 121 delle NTA).

La presente relazione, redatta a supporto del procedimento di verifica di assoggettabilità a VAS, costituisce il documento attraverso cui determinare se le scelte progettuali in esame inducano sul contesto effetti tali da esigere, previa decisione dell'Autorità Competente, l'attivazione della procedura di VAS.

2 QUADRO NORMATIVO

La Valutazione Ambientale Strategica (VAS) rappresenta uno strumento per analizzare e stimare gli effetti che determinate azioni producono sul territorio, secondo la chiave della sostenibilità.

L'importante concetto di sostenibilità viene introdotto nel 1988 dal *Rapporto Brundtland* della World Commission on Environment and Development (WCED) che utilizza la seguente definizione: <<Per sviluppo sostenibile si intende uno sviluppo che soddisfa i bisogni del presente senza compromettere la capacità delle generazioni future di soddisfare i propri>>. Successivamente nel 1992 la Conferenza Mondiale di Rio su <<Ambiente e Sviluppo>> fissa i requisiti di uno sviluppo locale e globale sostenibile.

Nel 1998 L'Unione Europea propone all'interno del *Manuale per la Valutazione Ambientale di Piani di Sviluppo Regionale e dei Programmi dei Fondi Strutturali dell'Unione Europea*¹ i propri criteri di sostenibilità ambientale:

1. ridurre al minimo l'impiego delle risorse energetiche non rinnovabili;
2. impiego delle risorse rinnovabili nei limiti della capacità di rigenerazione;
3. uso e gestione corretta, dal punto di vista ambientale, delle sostanze e dei rifiuti pericolosi e/o inquinanti;
4. conservare e migliorare lo stato della fauna e flora selvatiche, degli habitat e dei paesaggi;
5. conservare e migliorare la qualità dei suoli e delle risorse idriche;
6. conservare e migliorare la qualità delle risorse storiche e culturali;
7. conservare e migliorare la qualità dell'ambiente locale;
8. protezione dell'atmosfera;
9. sensibilizzare maggiormente alle problematiche ambientali, sviluppare l'istruzione e la formazione in campo ambientale;
10. promuovere la partecipazione del pubblico alle decisioni che comportano uno sviluppo sostenibile.

¹ AA. VV., Commissione europea, DG XI <<Ambiente, sicurezza nucleare e protezione civile>>, *Manuale per la valutazione ambientale dei Piani di Sviluppo Regionale e dei Programmi dei fondi Strutturali dell'Unione europea*, Environmental Resources Management, London, 1998, pagg. 42-44.

L'affermarsi della sostenibilità come modello, a cui gli Stati devono uniformarsi al fine di salvaguardare l'ecosistema e le risorse naturali, dimostrò negli anni successivi l'inadeguatezza degli strumenti che finora erano stati utilizzati per indirizzare le politiche e gli interventi ambientali. Fino al momento dell'introduzione della Direttiva 2001/42/CE <<Concernente la valutazione degli effetti di determinati piani e programmi sull'ambiente>>, i progetti concernenti opere di rilevante entità venivano sottoposti alla procedura di Valutazione di Impatto Ambientale, nell'ambito della direttiva 85/337/CEE, quando le decisioni relative all'ubicazione o alle scelte alternative di un progetto erano già state prese, rendendo di fatto limitate le possibilità di apportare modifiche sensibili al progetto. La nuova Direttiva si propone di colmare questa lacuna estendendo la valutazione ambientale degli effetti di piani e programmi durante la loro elaborazione. La valutazione degli impatti prodotti nell'attuazione di piani, programmi e progetti ha visto il consolidarsi di norme che la regolano e disciplinano, a cui i diversi soggetti attuatori devono riferirsi per la stima dei rischi derivanti dall'applicazione di determinate azioni.

Risulta essere molto importante il concetto di trasparenza nella gestione di pratiche di valutazione dei rischi, per il quale le popolazioni devono essere tempestivamente ed accuratamente informate sulle dinamiche e gli sviluppi di tali procedure in modo da poter consentire alla cittadinanza una partecipazione democratica nelle scelte decisionali. La trasparenza di un procedimento è determinata dalla sua capacità di comprovare, attraverso la relativa documentazione reperibile facilmente, la totalità della sequenza logica delle sue fasi ed operazioni. La trasparenza concorre a garantire un processo razionale di formazione delle decisioni e le scelte sono così influenzate e determinate dal contesto socio-politico e culturale in cui maturano.

2.1 Direttiva europea sulla VAS

La Valutazione Ambientale Strategica (VAS) viene introdotta dalla *Direttiva europea 2001/42/CE concernente la valutazione degli effetti di determinati piani e programmi sull'ambiente*, che configura la VAS quale processo continuo che segue l'intero ciclo di vita del piano, compresa la fase di gestione, allo scopo di <<garantire un elevato livello di protezione dell'ambiente e di contribuire all'integrazione di considerazioni ambientali all'atto dell'elaborazione e dell'adozione di piani e programmi [...] che possono avere effetti significativi sull'ambiente>>.

La VAS ha lo scopo di garantire la sostenibilità del piano, integrando la dimensione ambientale con quella economica e sociale. Essa richiede pertanto la definizione di un percorso integrato, comune a quello di pianificazione, pur mantenendo una propria visibilità, che si concretizza nella redazione del Rapporto Ambientale. Tale Rapporto deve dare conto delle alternative esaminate, delle modalità di integrazione di azioni sostenibili sotto il profilo ambientale nel piano e delle valutazioni effettuate al fine di pervenire alla decisione finale. Deve inoltre fornire la stima dei possibili effetti significativi sull'ambiente, derivanti dall'attuazione del piano, indicando, fra l'altro, le misure di mitigazione e compensazione e progettando il sistema di monitoraggio e retroazione del piano stesso. Il Rapporto si conclude con una Sintesi non Tecnica, che ne illustra i principali temi e contenuti in modo sintetico in un linguaggio non tecnico, per facilitarne la divulgazione.

La direttiva 2001/42/CE prevede la partecipazione attiva del pubblico in fase di elaborazione del piano. Richiede altresì che la consultazione delle autorità con specifiche competenze ambientali e dei settori della pubblica amministrazione interessati alla proposta di piano e di Rapporto Ambientale avvenga prima dell'adozione del piano stesso.

2.2 Direttive europee sulla partecipazione e sull'accesso del pubblico all'informazione ambientale

Ulteriori direttive europee sono state emanate in materia di partecipazione e di accesso del pubblico all'informazione ambientale, ponendosi pertanto ad integrazione e rafforzamento di alcuni concetti introdotti con la direttiva sulla VAS.

La Direttiva 2003/35/CE sulla partecipazione del pubblico nell'elaborazione di taluni piani e programmi in materia ambientale richiede in particolare di individuare ed offrire al pubblico opportunità effettive di partecipare alla preparazione, alla modifica o al riesame di piani e programmi. Il pubblico deve, inoltre, essere informato di ogni proposta relativa a strumenti di pianificazione o programmazione in materia di ambiente e deve conoscere le modalità e i soggetti cui potersi riferire per esprimere osservazioni o quesiti, prima dell'adozione degli strumenti stessi, in una fase, dunque, in cui le scelte finali di piano non sono ancora state definite. L'autorità competente ha poi l'obbligo di prendere in considerazione le osservazioni espresse dal pubblico, informando in merito alle decisioni adottate e ai motivi e alle considerazioni su cui le stesse sono basate.

La *Direttiva 2003/4/CE sull'accesso del pubblico all'informazione ambientale* è invece volta a garantire il diritto di accesso all'informazione ambientale detenuta dalle autorità pubbliche e a definire condizioni e modalità operative per il suo esercizio, nonché a garantire che l'informazione stessa sia messa a disposizione del pubblico e diffusa in modo sistematico e progressivo. La diffusione dell'informazione si ottiene anche attraverso le tecnologie di telecomunicazione informatica e/o le tecnologie elettroniche, che la Direttiva promuove. Le autorità pubbliche sono tenute a rendere disponibili e fruibili le informazioni ambientali in proprio possesso, garantendo la qualità dell'informazione e documentandone le modalità di raccolta, sistematizzazione ed elaborazione.

Lo Stato italiano ha recepito la direttiva mediante il *Decreto legislativo del 19 agosto 2005, n. 195, Attuazione della direttiva 2003/4/CE sull'accesso del pubblico all'informazione ambientale*, volto a <<garantire il diritto d'accesso all'informazione ambientale detenuta dalle autorità pubbliche e stabilire i termini, le condizioni fondamentali e le modalità per il suo esercizio>> ed a <<garantire, ai fini della più ampia trasparenza, che l'informazione ambientale sia sistematicamente e progressivamente messa a disposizione del pubblico e diffusa, anche attraverso i mezzi di telecomunicazione e gli strumenti informatici, in forme o formati facilmente consultabili, promuovendo a tale fine, in particolare, l'uso delle tecnologie dell'informazione e della comunicazione>>.

2.3 Normativa nazionale relativa alla valutazione ambientale di piani e programmi

La *Direttiva 2001/42/CE* è stata recepita a livello nazionale solo il 1 agosto 2007, con l'entrata in vigore della Parte II del D.lgs. 3 aprile 2006, n. 152, *Norme in materia ambientale*. I contenuti della Parte seconda del Decreto, riguardante le <<Procedure per la valutazione ambientale strategica (VAS), per la valutazione dell'impatto ambientale (VIA) e per l'autorizzazione integrata ambientale (IPPC)>> sono stati integrati e modificati dal successivo D.lgs. 16 gennaio 2008, n. 4, *Ulteriori disposizioni correttive ed integrative del D.lgs. 3 aprile 2006, n. 152, recante norme in materia ambientale*. Nel D.lgs. 4/2008 si chiarisce che nel caso di piani soggetti a percorso di adozione e approvazione, la VAS deve accompagnare l'intero percorso, sia di adozione che di approvazione. Secondo il comma 1 dell'art 7, i piani e programmi la cui approvazione è di competenza regionale o di altri enti locali sono sottoposti al percorso di valutazione ambientale secondo le disposizioni delle leggi regionali (cfr. Paragrafo 3.4). Alle norme regionali è demandata l'indicazione dei criteri con i quali individuare l'Autorità competente, che ha compiti di

tutela, protezione e valorizzazione ambientale. Alle norme regionali è altresì demandata la disciplina per l'individuazione degli Enti locali territorialmente interessati e per l'individuazione dei Soggetti competenti in materia ambientale. La VAS, ai sensi del suddetto decreto, deve essere avviata contestualmente al processo di formazione del piano o programma (art. 11, comma 1) e deve comprendere: lo svolgimento di una verifica di assoggettabilità, l'elaborazione del rapporto ambientale, lo svolgimento di consultazioni, la valutazione del rapporto ambientale e gli esiti delle consultazioni, la decisione, l'informazione sulla decisione e il monitoraggio. Anteriormente all'adozione o all'approvazione del Piano o del Programma, decorsi i termini previsti dalla consultazione (art. 14), l'Autorità competente esprime il proprio parere motivato sulla base della documentazione presentata e delle osservazioni, obiezioni e suggerimenti inoltrati. Il Decreto prevede, inoltre, che al termine del processo di VAS siano resi pubblici il piano o il programma adottato, la documentazione oggetto dell'istruttoria, il parere motivato espresso dall'Autorità competente ed una Dichiarazione di Sintesi in cui si illustrino le modalità di integrazione delle considerazioni ambientali e degli esiti delle consultazioni nell'elaborazione del Piano o Programma, nonché le ragioni delle scelte effettuate alla luce delle possibili alternative e le misure adottate in merito al monitoraggio.

2.4 Legge regionale lombarda n. 12/2005 e valutazione ambientale di piani e programmi

La Legge regionale 11 marzo 2005, n. 12, che disciplina il governo del territorio lombardo, stabilisce, in coerenza con i contenuti della direttiva 2001/42/CE, l'obbligo di valutazione ambientale per determinati piani o programmi, finalizzata alla determinazione della sostenibilità delle azioni indicate dagli strumenti medesimi. La VAS, secondo la legge regionale, deve evidenziare la congruità delle scelte rispetto agli obiettivi di sostenibilità del piano e le possibili sinergie con gli altri strumenti di pianificazione e programmazione; deve individuare, inoltre, le alternative assunte nella elaborazione del piano, gli impatti potenziali, nonché le misure di mitigazione o di compensazione che devono essere recepite nel piano stesso. La valutazione ambientale è effettuata <<durante la fase preparatoria del piano o del programma ed anteriormente alla sua adozione o all'avvio della relativa procedura di approvazione>>.²

² L.r. Regione Lombardia 11 marzo 2005, n.12, art. 4, comma 2.

Ulteriore punto fondamentale della *Legge regionale di governo del territorio* è la partecipazione: il governo del territorio, infatti, deve essere caratterizzato da pubblicità e trasparenza delle attività di pianificazione e programmazione, dalla partecipazione diffusa dei cittadini e delle loro associazioni ed anche dalla possibile integrazione dei contenuti della pianificazione da parte dei privati.

In attuazione dell'art. 4 della L.R. 12/2005, la Regione ha elaborato gli *Indirizzi generali per la valutazione ambientale di piani e programmi*, deliberati dal consiglio regionale con D.C.R. n. 351 del 13 marzo 2007. Tali indirizzi, che costituiscono atto di riferimento per l'attuazione della Direttiva 2001/42/CE, contengono lo schema generale del processo metodologico - procedurale integrato di pianificazione e VAS.

Gli indirizzi forniscono l'indicazione riguardo alla stretta integrazione tra i processi di piano e di VAS, definendo in particolare: l'ambito di applicazione, le fasi metodologiche - procedurali della valutazione ambientale, i soggetti coinvolti, il processo di partecipazione integrato, il raccordo con le altre procedure ovvero le norme in materia di valutazione ambientale, di VIA e di Valutazione di incidenza, il sistema informativo lombardo per la VAS. I soggetti che partecipano alla VAS sono così individuati:

- il proponente, la pubblica amministrazione o il soggetto privato, che elabora il piano od il programma da sottoporre alla valutazione ambientale;
- l'autorità procedente, la pubblica amministrazione che attiva le procedure di redazione e di valutazione del piano/programma; nel caso in cui il proponente sia una pubblica amministrazione, l'autorità procedente coincide con il proponente; nel caso in cui il proponente sia un soggetto privato, l'autorità procedente è la pubblica amministrazione che recepisce il piano o il programma, lo adotta e lo approva;
- l'autorità competente per la VAS, autorità con compiti di tutela e valorizzazione ambientale, individuata dalla pubblica amministrazione, che collabora con l'autorità procedente/proponente nonché con i soggetti competenti in materia ambientale, al fine di curare l'applicazione della direttiva e dei presenti indirizzi;
- i soggetti competenti in materia ambientale, le strutture pubbliche competenti in materia ambientale e della salute per livello istituzionale, o con specifiche competenze nei vari settori, che possono essere interessati dagli effetti dovuti all'applicazione del P/P sull'ambiente;

- il pubblico, una o più persone fisiche o giuridiche e le loro associazioni, organizzazioni o gruppi, che soddisfino le condizioni incluse nella Convenzione di Aarhus e delle Direttive 2003/4/CE e 2003/35/CE.

La procedura di VAS è definita secondo una logica d'integrazione, tra il percorso di formazione del P/P e l'attività di valutazione ambientale dello stesso, ed è restituita, in forma sintetica, indicando le fasi del processo.

Attraverso la D.G.R. n. 6420 del 27 dicembre 2007, *Determinazione della procedura per la valutazione ambientale di piani e programmi – VAS (art. 4, l.r. n. 12/2005; dcr n. 3512/2007)*, Regione Lombardia dispone nuove indicazioni per la conduzione di tale procedura. Attraverso questo documento vengono altresì recepite le indicazioni cogenti dettate da alcuni articoli del D.lgs. del 3 aprile 2006, n. 152, *Norme in materia ambientale*, ad integrazione e modifica di alcuni aspetti riportati nei precedenti *Indirizzi generali*. La D.g.r. 6420/2007 e le successive D.G.R. n. 7110 del 18 aprile 2008, *Valutazione ambientale di piani e programmi – VAS – Ulteriori adempimenti di disciplina in attuazione dell'art. 4 della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12 e degli Indirizzi generali per la valutazione ambientale di piani e programmi approvato con deliberazione del consiglio regionale 13 marzo, n. VII/351*, e D.G.R. n. 8950 del 11 febbraio 2009, *Modalità per la valutazione ambientale dei Piani comprensoriali di tutela del territorio rurale e di riordino irriguo (art. 4, l.r. n. 12/2005; d.c.r. n. 351/2007)*, introducono modelli di riferimento per la realizzazione della valutazione ambientale di piani e programmi specifici. Successivamente, con D.G.R. n. 10971 del 30 dicembre 2009, *Determinazione della procedura di valutazione ambientale di piani e programmi – VAS (art. 4, l.r. n. 12/2005; d.c.r. n. 351/2007) – recepimento delle disposizioni di cui al d.lgs. 16 gennaio 2008, n. 4 modifica, integrazione e inclusione di nuovi modelli*, Regione Lombardia recepisce le indicazioni che la normativa nazionale ha prodotto con il D.lgs. n. 4 del 16 gennaio 2008, *Ulteriori disposizioni correttive ed integrative del d.lgs. 3 aprile 2006, n. 152, recante norme in materia ambientale*, modificando ed integrando gli aspetti procedurali e di contenuto esplicitati nei precedenti atti normativi regionali.

Con, D.G.R. n. 761 del 10 novembre 2010, *Determinazione della procedura di Valutazione ambientale di piani e programmi – VAS (art. 4, l.r. n. 12/2005; d.c.r. n. 351/2007) – Recepimento delle disposizioni di cui al d.lgs. 29 giugno 2010, n. 128, con modifica ed*

integrazione delle dd.g.r. 27 dicembre 2008, n. 8/6420 e 30 dicembre 2009, n. 8/10971, Regione Lombardia recepisce le indicazioni che la normativa nazionale ha prodotto con il D.lgs. n. 128 del 29 giugno 2010, Modifiche ed integrazioni al decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152, recante norme in materia ambientale, a norma dell'articolo 12 della legge 18 giugno 2009, n. 69.

Infine, il Decreto dirigenziale, Direzione generale territorio e urbanistica, del 14 dicembre 2010, n. 13071, *Approvazione della circolare "L'applicazione della valutazione ambientale di Piani e Programmi – VAS nel contesto comunale"*, definisce le linee guida per i Comuni lombardi nell'espletamento delle procedure VAS.



2.5 Il Rapporto preliminare

Il Rapporto preliminare ambientale contiene le informazioni ed i dati necessari alla verifica degli effetti significativi sull'ambiente, sulla salute umana e sul patrimonio culturale, facendo riferimento ai criteri dell'Allegato II della Dir. 2001/42/CE:

<<1. Caratteristiche del piano o del programma, tenendo conto, in particolare, dei seguenti elementi:

- in quale misura il piano o il programma stabilisce un quadro di riferimento per progetti ed altre attività, o per quanto riguarda l'ubicazione, la natura, le dimensioni e le condizioni operative o attraverso la ripartizione delle risorse;
- in quale misura il piano o il programma influenza altri piani o programmi, inclusi quelli gerarchicamente ordinati;

- la pertinenza del piano o del programma per l'integrazione delle considerazioni ambientali, in particolare al fine di promuovere lo sviluppo sostenibile;
- problemi ambientali pertinenti al piano o al programma;
- la rilevanza del piano o del programma per l'attuazione della normativa comunitaria nel settore dell'ambiente (ad es. piani e programmi connessi alla gestione dei rifiuti o alla protezione delle acque).

2. Caratteristiche degli effetti e delle aree che possono essere interessate, tenendo conto in particolare, dei seguenti elementi:

- probabilità, durata, frequenza e reversibilità degli effetti;
- carattere cumulativo degli effetti;
- natura transfrontaliera degli effetti;
- rischi per la salute umana o per l'ambiente (ad es. in caso di incidenti);
- entità ed estensione nello spazio degli effetti (area geografica e popolazione potenzialmente interessate);
- valore e vulnerabilità dell'area che potrebbe essere interessata a causa:
- delle speciali caratteristiche naturali o del patrimonio culturale;
- del superamento dei livelli di qualità ambientale o dei valori limite;
- dell'utilizzo intensivo del suolo;
- effetti su aree o paesaggi riconosciuti come protetti a livello nazionale, comunitario o internazionale.>>³

Il quadro di riferimento conoscitivo, nei vari ambiti di applicazione, per la redazione del Rapporto preliminare è il Sistema Informativo Territoriale di Regione Lombardia.

Il Rapporto preliminare è redatto in osservanza di tutte le specifiche normative, procedurali e metodologiche di riferimento precedentemente citate (Dir. 2001/42/CE, d.lgs. 152/2006, d.lgs. 4/2008, d.lgs. 128/2010, l.r. 12/2005, d.g.r. 1681/2005, d.c.r. 351/2007, d.g.r. 761/2010).

³ Cfr Dir. 2001/42/CE, Allegato II, *Criteri per la determinazione dei possibili effetti significativi di cui all'articolo 3 della Direttiva 2001/42/CE.*

3 STRUTTURA DEL PROCESSO

Il percorso metodologico e procedurale relativo alla conduzione della verifica di assoggettabilità a valutazione ambientale della proposta di variante è quello di seguito sintetizzato:

1. avvio del procedimento;
2. individuazione dei soggetti interessati e definizione modalità di informazione e comunicazione;
3. elaborazione del Rapporto preliminare comprendente una descrizione del P/P e le informazioni e i dati necessari alla verifica degli impatti significativi sull'ambiente dell'attuazione del P/P, facendo riferimento ai criteri dell'Allegato II della Direttiva;
4. messa a disposizione del rapporto preliminare e avvio della verifica;
5. convocazione conferenza di verifica;
6. decisione in merito alla verifica di assoggettabilità alla VAS;
7. messa a disposizione del pubblico delle conclusioni adottate.

L'Autorità procedente, d'intesa con l'Autorità competente, individua: i soggetti competenti in materia ambientale e gli enti territorialmente interessati da invitare alla conferenza di verifica, le modalità di convocazione della conferenza di verifica, le modalità di informazione e di partecipazione del pubblico e di pubblicizzazione delle informazioni.

Il Rapporto preliminare della proposta di P/P sarà depositato dall'Autorità procedente presso i propri uffici, e sarà reso disponibile e consultabile per almeno trenta giorni. L'Autorità procedente con l'Autorità competente comunica ai soggetti competenti in materia ambientale e agli enti territorialmente interessati la messa a disposizione del Rapporto preliminare al fine dell'espressione del parere, che deve essere inviato entro trenta giorni dalla messa a disposizione.

La Conferenza di verifica viene convocata e, mediante apposito verbale, si esprime in merito al Rapporto preliminare. Della Conferenza viene predisposto apposito verbale.

L'Autorità competente per la VAS, d'intesa con l'Autorità procedente, esaminato il Rapporto preliminare della proposta di P/P e di determinazione dei possibili effetti significativi, acquisito il verbale della Conferenza di verifica, valutate le eventuali osservazioni pervenute e i pareri espressi, sulla base degli elementi di verifica di cui

all'Allegato II della Direttiva, si pronuncia non oltre novanta giorni sulla necessità di sottoporre il P/P al procedimento di VAS ovvero di escluderlo dallo stesso. La pronuncia è effettuata con atto riconoscibile reso pubblico. In caso di non assoggettabilità alla VAS, l'Autorità procedente, nella fase di elaborazione del P/P, tiene conto delle eventuali indicazioni e condizioni contenute nel provvedimento di verifica. L'adozione e/o approvazione del P/P dà atto del provvedimento di verifica nonché del recepimento delle eventuali condizioni in esso contenute.

Il provvedimento di verifica viene messo a disposizione del pubblico e pubblicato sul sito web SIVAS e l'Autorità procedente ne dà notizia secondo le modalità adottate. Il provvedimento di verifica diventa parte integrante del P/P adottato e/o approvato.

approvato, in ultima variante, con Delibera di Consiglio Comunale n. 40/2003, e con la stipula della convenzione urbanistica in data 18 giugno 2004 n. 1958, con validità fino al 12 luglio 2008. Il Piano di Lottizzazione, prevedeva una Superficie Lorda di Pavimento massima di mq 45.487, di cui sono stati effettivamente realizzati mq 33.107; il vigente PGT attribuisce all'area "AS4" la capacità edificatoria risultante dai piani attuativi approvati, così come previsti dalle specifiche convenzioni urbanistiche, ancorché siano decorsi i termini di validità. Ne consegue che la capacità edificatoria ancora realizzabile risulta essere di 12.548,45 mq.

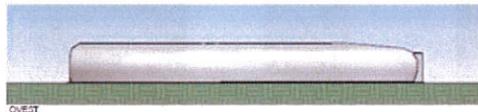
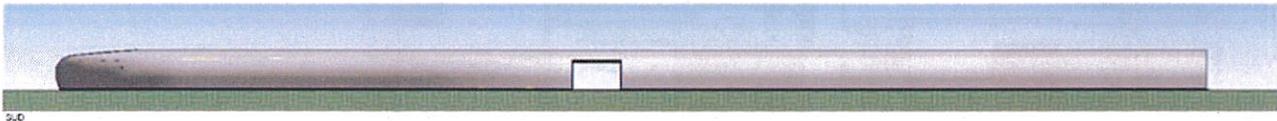
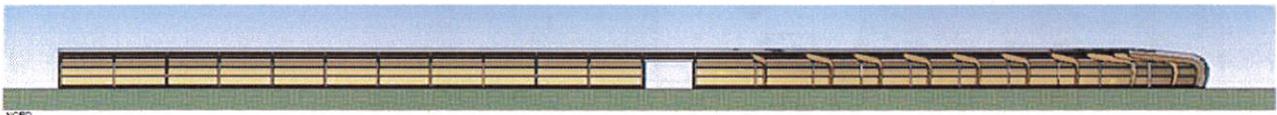
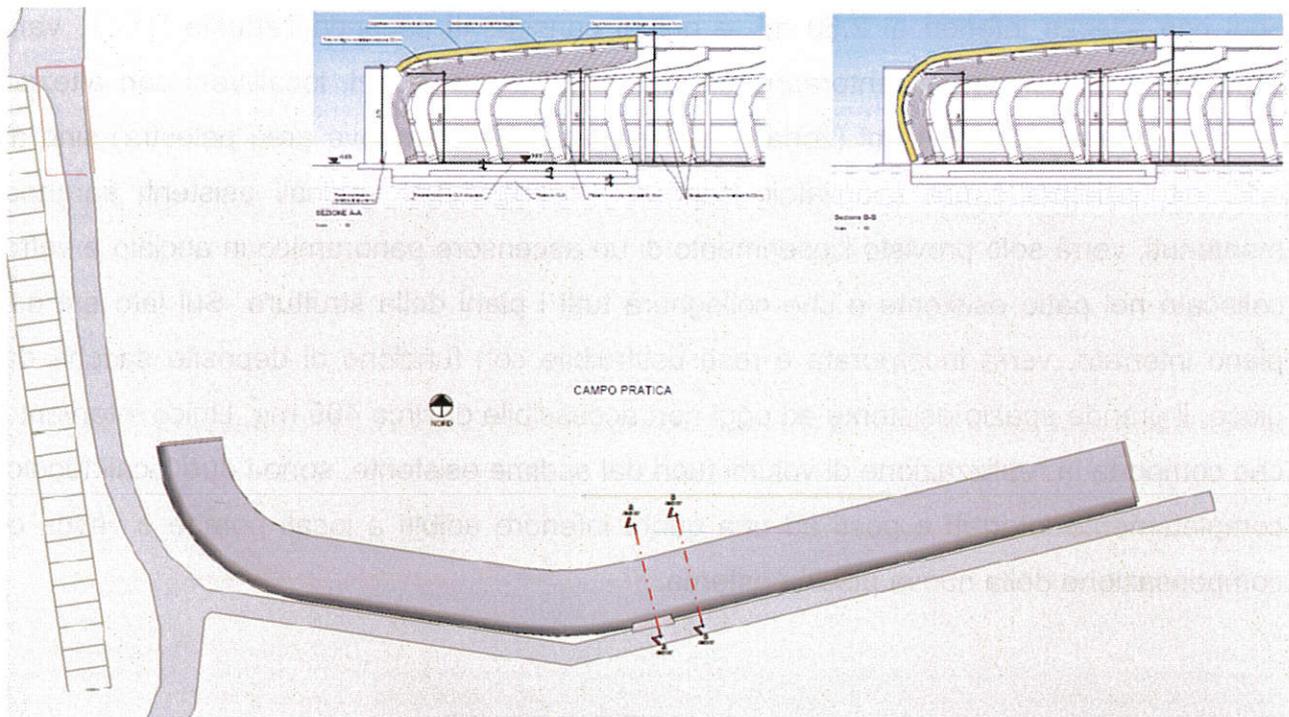
Il progetto di variante interessa alcune funzioni legate all'attività golfistica; si tratta in particolare di un nuovo campo pratica localizzato nella parte nord del golf, in prossimità della Club House e dei parcheggi di ingresso, e costituito da una nuova struttura mono piano in legno lamellare, destinata ad ospitare le piazzole di esercitazione del campo pratica, e tutte quelle funzioni di servizio legate all'attività golfistica. Inoltre, tutto il blocco centrale destinato alla Club House viene rivisto ed ampliato per razionalizzare ed implementare alcune funzioni vitali legati al Club golfistico. Gli interventi riguardano tutti i 3 piani che caratterizzano la struttura, 2 piani fuori terra ed il piano interrato. Si prevede, inoltre, di realizzare una copertura alla struttura metallica esistente destinata al ricovero e ricarica elettrica dei cart utilizzati dagli utenti del golf.

A seguire, si riporta una sintetica descrizione degli interventi ed a titolo illustrativo alcuni stralci dei relativi elaborati progettuali (per maggiori dettagli si rimanda alla documentazione di progetto); l'immagine seguente è rappresentativa del planivolumetrico generale di progetto.



Nuovo campo pratica

Il nuovo campo è una nuova struttura di complessivi 880 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.



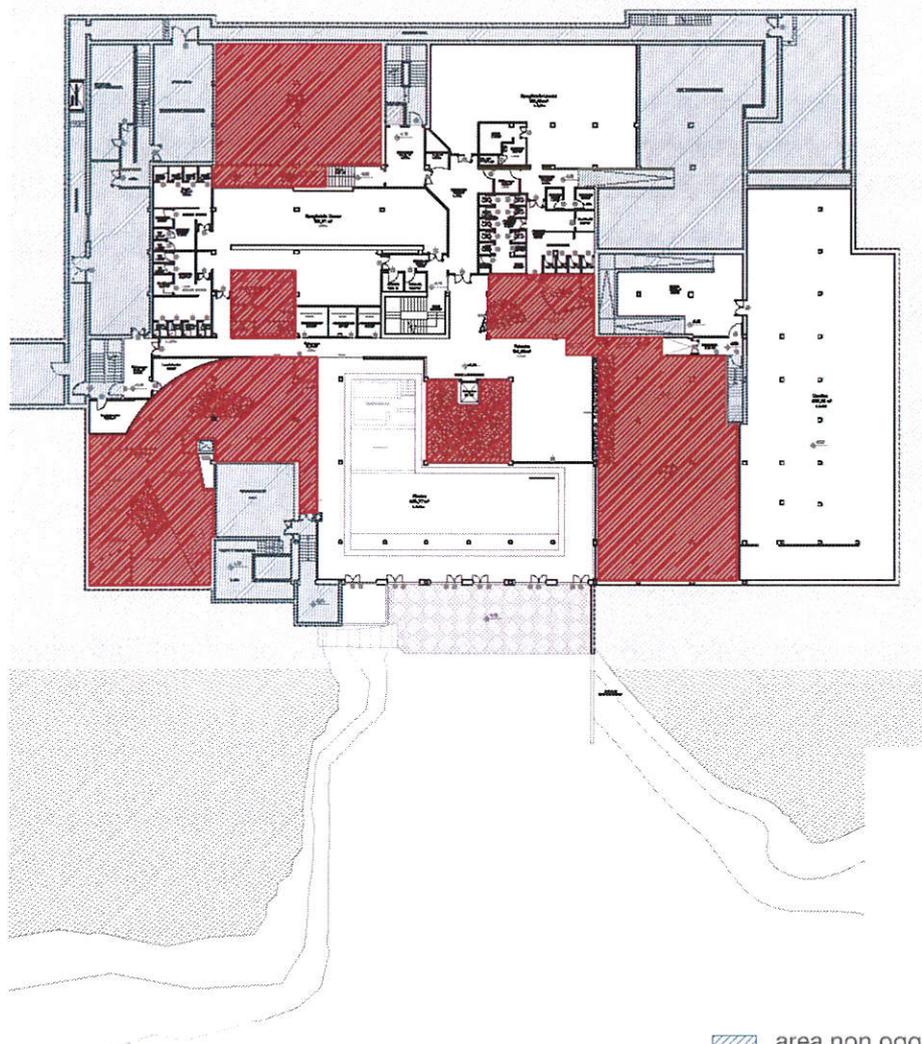
Ampliamento Club House

Come già accennato, 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 a 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 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 deposito sacche da gioco, il grande spazio esistente ad oggi non accessibile di circa 499 mq. Unico intervento che comporta la realizzazione di volumi fuori dal sedime esistente, sono i due locali tecnici completamente interrati e posti ad una quota inferiore adibiti a locali pompe e vasca di compensazione della nuova piscina esterna.



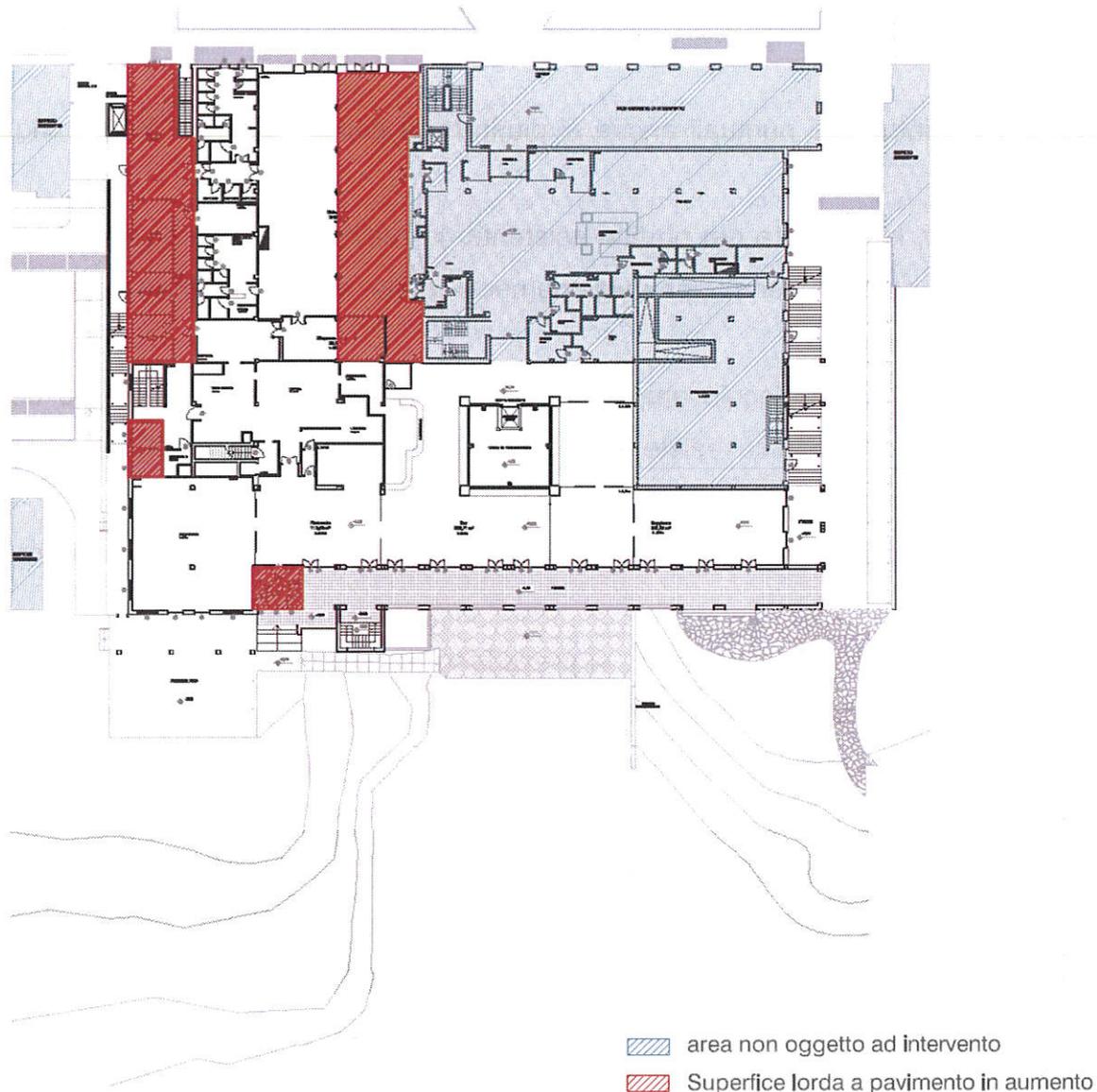
Piano Interrato 938 slp aumento

- area non oggetto ad intervento
- Superficie lorda a pavimento in aumento

Piano terra

Si prevedono degli interventi puntuali anche al piano terra per complessivi 392,00 mq di slp, che riguardano:

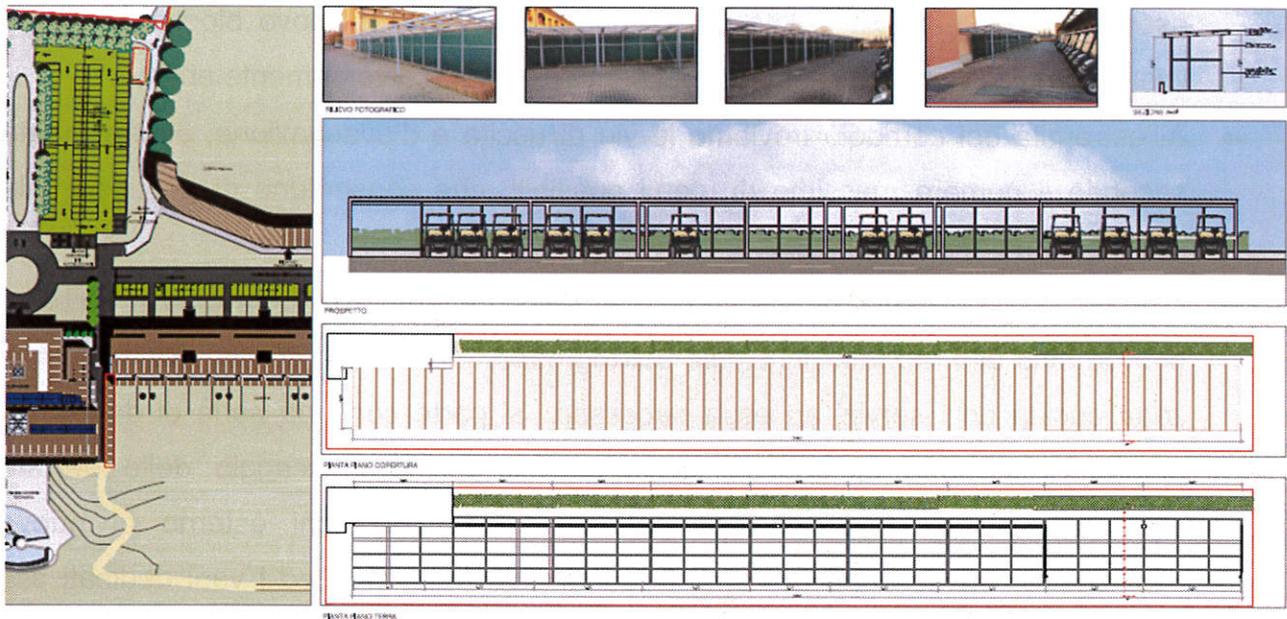
- sul lato ovest, la chiusura del portico esistente, la realizzazione di un nuovo vano montacarichi esterno per l'approvvigionamento delle derrate ai magazzini della cucina del piano primo;
- la realizzazione di un piccolo ampliamento verso la facciata sud, all'interno della prima campata del portico esistente, al fine di dotare e adeguare l'attuale sala ristorante con un blocco servizi igienici per il pubblico;
- su tutto il fronte sud, verranno ampliate le aperture di facciata, finestre e portefinestre;
- 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.



Piano Terra 392 slp aumento

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

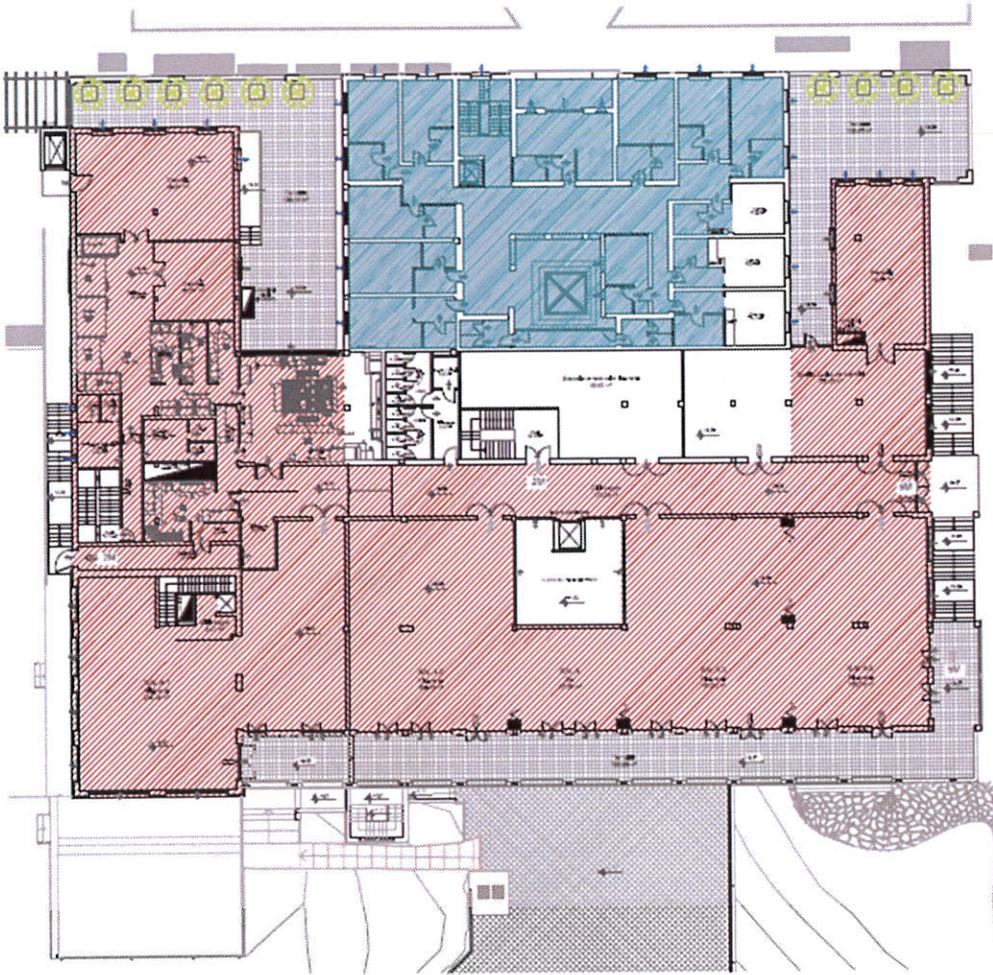
Il piano primo è quello che subisce i maggiori interventi edilizi. Si va infatti a realizzare una serie di nuovi corpi di fabbrica in sostituzione degli ampi terrazzi scoperti esistenti. I nuovi volumi quindi, non comportano un aumento della superficie coperta esistente, rimangono all'interno del sedime 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. A seguire, breve descrizione degli interventi edilizi previsti.

- 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 deposito ed uno spazio ludico per bambini.

In totale la superficie di pavimento di nuova realizzazione corrisponde a 1.714,00 mq.



Piano Primo 1714 slp aumento

-  area non oggetto ad intervento
-  Superficie lorda a pavimento in aumento

Di seguito, il quadro sinottico dei dati urbanistici ed edilizi di progetto, nonché le relative verifiche urbanistiche effettuate.

CAMPO PRATICA

Slp di progetto	911	mq
Superficie coperta di progetto	911	mq
Altezza edificio	3,72	mt

CLUB HOUSE

Piano interrato	938,00	mq
Piano terra	392,00	mq
Piano primo	1'714,00	mq
TOTALE Slp di progetto	3'044,00	mq

Superficie coperta di progetto	218,70	mq
Altezza edificio	6,90	mt

TOTALE COMPLESSIVO SLP DI PROGETTO

Mq 911 + 3'044,00 =	3'955	mq
---------------------	-------	----

CAPACITA' EDIFICATORIA RESIDUA

A DISPOSIZIONE	8'593,00	mq
----------------	----------	----

TOTALE SUPERFICIE COPERTA DI PROGETTO

Mq 911 + 218,70 =	1'129,70	mq
-------------------	----------	----

VERIFICA DOTAZIONE PARCHEGGI PRIVATI Ip

Ai sensi dell'art. 37 della Disciplina Generale del Piano delle Regole

Campo pratica	911	mq
Ampliamento Club House	3'044	mq
TOTALE COMPLESSIVO	3'955	mq

NUMERO POSTI AUTO MINIMI

$(3'955 \text{ MQ} \times 1/3) = / 12,50 = 105,46 \text{ parc.}$ 106 parc.

Parcheggi per la verifica indice Ip reperiti all'interno dell'area 106 parc.

Identificati nella tavola PC 34 denominata "dotazione a parcheggio pubblico e privato" in colore blu

Si chiede la monetizzazione per 0 parc.

VERIFICA DOTAZIONE PARCHEGGI PRIVATI DI USO PUBBLICO lpp

Ai sensi dell'art. 38 della Disciplina Generale del Piano delle Regole

Campo pratica	911	mq
Ampliamento Club House	3'044	mq
TOTALE COMPLESSIVO	3'955	mq

NUMERO POSTI AUTO MINIMI

$(3'955 \text{ MQ} / 25) = 158,20 \text{ parc.}$ 159 parc.

Parcheggi indice lpp reperiti all'interno dell'area 30 parc.

Identificati nella tavola PC 34 denominata "dotazione a parcheggio pubblico e privato" in colore verde

Si chiede la monetizzazione per 129 parc.

SUPERFICIE A STANDARD DI PROGETTO

TOTALE SLP DI PROGETTO = 3'955 mq

STANDARD URBANISTICO SECONDO P.G.T.

art. 121 comma 6 della Disciplina Generale del Piano delle Regole

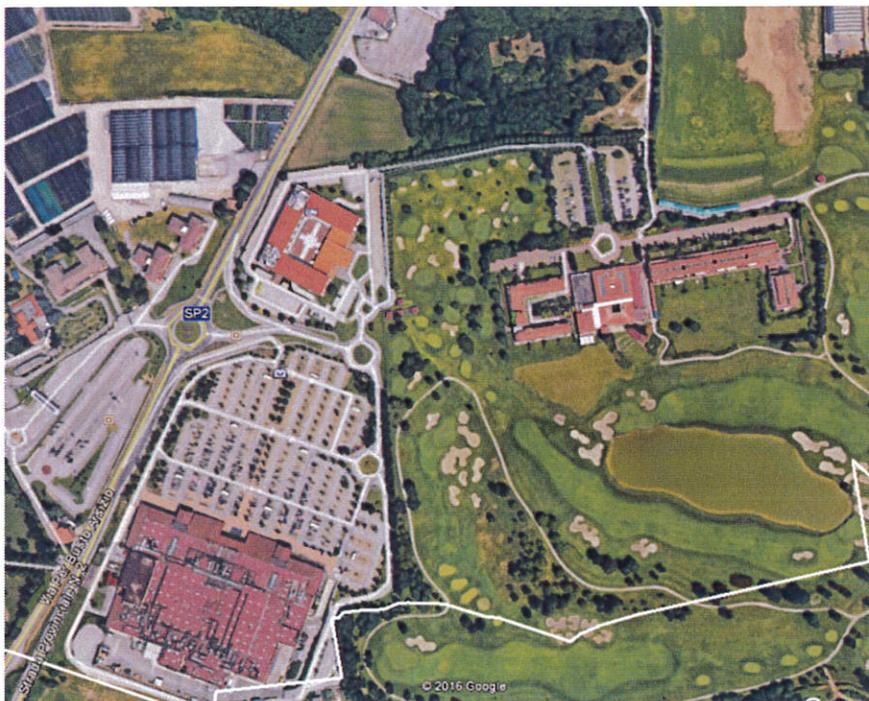
aree a standard a parcheggio = 3'955 mq x 0,6 = **2'373 mq**

aree a verde = 3'955 mq x 0,4 = **1'582 mq**

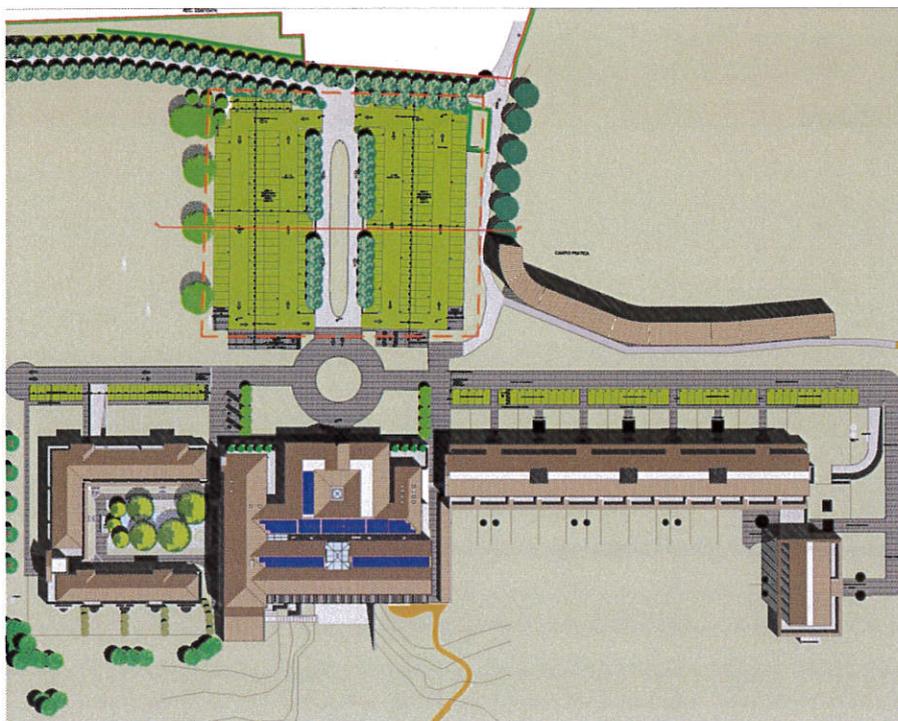
TOTALE COMPLESSIVO **3'955 mq**

AREE PER ATTREZZATURE PUBBLICHE E DI USO PUBBLICO (STANDARD URBANISTICI) DA MONETIZZARE = 3'955 mq

L'accesso al Golf Club avviene dalla viabilità di ingresso al Centro Commerciale ed all'Hotel Golf Club, che si attesta sulla SP2.



La proposta progettuale prevede n. 48 nuovi stalli auto, incrementando la dotazione delle aree a parcheggio individuate nella figura seguente con tratteggio rosso, da n. 254 stalli a n. 302. Di seguito, alcuni stralci dell'elaborato progettuale "PC16 – Progetto: parcheggio".





Planimetria scala 1:200

4.2 Piani e programmi pertinenti

L'insieme dei piani e dei programmi che sovrintendono e governano le azioni territoriali del contesto in esame rappresentano il quadro pianificatorio e programmatico con cui si confrontano le azioni proposte. L'analisi è finalizzata a stabilire la rilevanza del P/P e la sua relazione con gli altri piani o programmi considerati, con particolare attenzione alle tematiche ambientali.

I piani territoriali considerati per le verifiche di congruità delle previsioni relative al comparto territoriale in esame sono i seguenti:

- Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale della Provincia di Varese;
- Piano di Indirizzo Forestale della Provincia di Varese;
- Piano di Governo del Territorio del Comune di Solbiate Olona.

Si ricorda che le previsioni di cui alla presente proposta risultano conformi a quanto già previsto dallo strumento urbanistico comunale vigente che era stato valutato ambientalmente compatibile sotto il profilo della pianificazione nell'ambito del procedimento di VAS cui era stato assoggettato; il relativo Rapporto ambientale, supportato dal positivo Parere motivato delle Autorità competente e procedente, aveva già approfondito l'analisi di coerenza esterna del piano rispetto alla pianificazione e programmazione di scala territoriale, dimostrandone la congruenza. Si ha, pertanto, che anche le azioni previste per l'area in esame sono state ritenute coerenti alle disposizioni sovraordinate.

4.2.1 Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale della Provincia di Varese

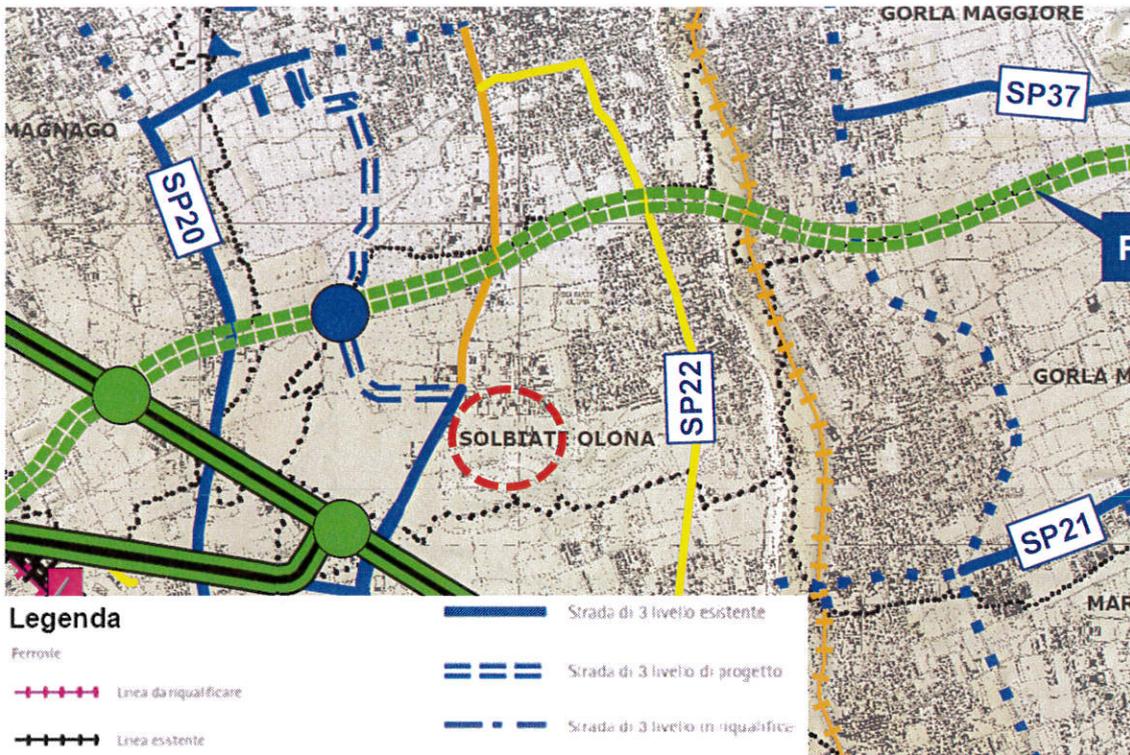
L'Amministrazione provinciale di Varese ha approvato il proprio Piano Territoriale di Coordinamento con d.c.p. n. 27 del 11 aprile 2007. L'avviso di definitiva approvazione del piano è stato pubblicato sul Bollettino Ufficiale di Regione Lombardia, serie inserzioni e concorsi, n. 18 del 2 maggio 2007.

Il PTCP si pone quale quadro di insieme delle politiche territoriali, basato sullo sviluppo di alcuni temi fondamentali che interagiscono tra di loro, quali:

- il sistema paesistico-ambientale;
- il sistema infrastrutturale;
- il sistema insediativo;

- il sistema della pianificazione urbanistica;
- il sistema socio-economico.

Al fine di verificare la compatibilità del progetto in esame con le previsioni di cui al PTCP sono stati esaminati gli elaborati cartografici allegati al Piano. Tale analisi non evidenzia alcun vincolo vigente sull'ambito in esame ed esclude situazioni di pericolosità associate a processi evolutivi in atto.



Legenda

Ferrovie

- Linea da riqualificare
- Linea esistente
- Linea storica - Possibile riqualificazione turistica
- Progetto
- Esistente da dismettere

Classificazione stazioni

- Nuova stazione di Castellanza

FNME

- A
- B1
- B2
- C

FFI

- B1
- C

Viabilità

- Strada di 1 livello esistente
- Strada di 1 livello di progetto
- Strada di 1 livello di progetto Como - Varese
- Strada di 1 livello in riqualifica
- Strada di 2 livello esistente
- Strada di 2 livello di progetto
- Strada di 2 livello in riqualifica
- Strada di 2 livello con criticità
- Strada di 2 livello - Proposte

- Strada di 3 livello esistente
- Strada di 3 livello di progetto
- Strada di 3 livello in riqualifica
- Strada di 3 livello con criticità
- Strada di 3 livello - Proposte
- Strada di futuro livello 4
- Strada di 4 livello esistente
- Strada di 4 livello - Proposte

Svincoli autostradali

- Intersezione con strade di 1 livello
- Intersezione con strade di 2 livello
- Intersezione con strade di 3 livello
- Intersezione con strade di 4 livello
- Intersezione con strade da declassare

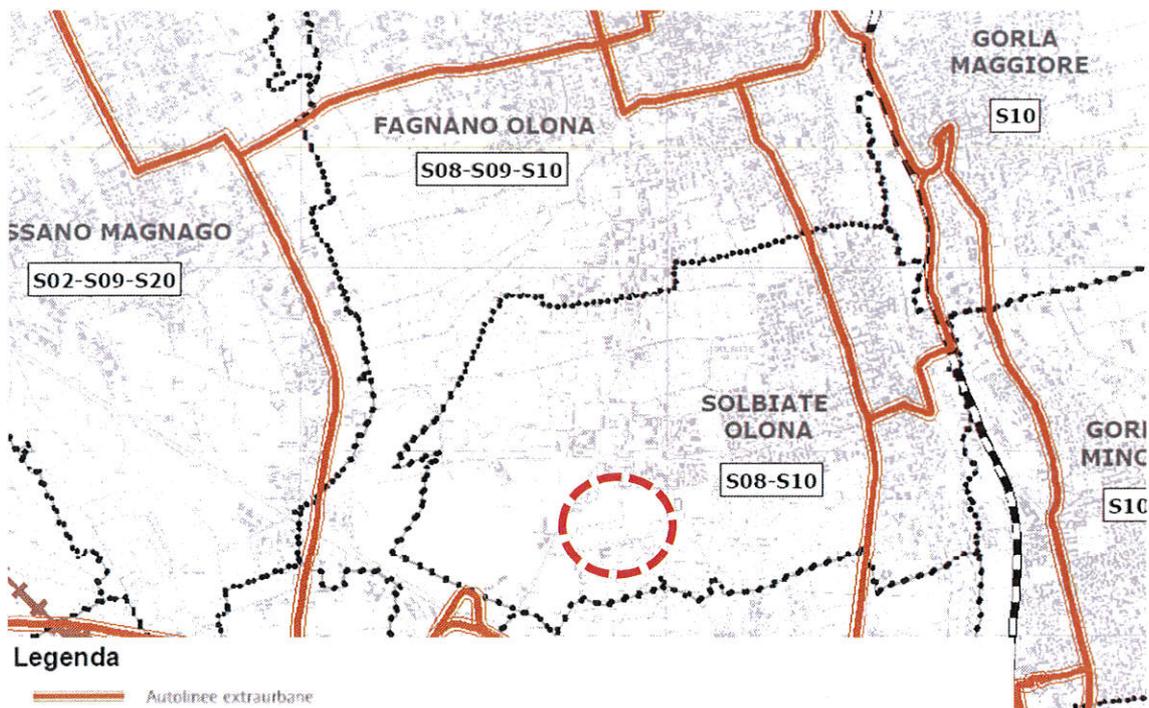
Infrastrutture per la logistica

- Scala aeroportuale merci
- Terminal intermodale
- Terminal ferroviario in progetto

- Confini comunali
- Confini comunali fuori provincia
- Confini provinciali
- Confini regionale
- Corpi idrici

- Direzione strada
- Direzione ferroviaria

Stralcio Tav. MOB1 - Carta della gerarchia stradale.



Legenda

Autolinee extraurbane

Classificazione stazioni

Nuova stazione di Castellanza

FNME

A B2

B1 C

Stazione svizzera di Ponte Tresa

RFI

B1 C

Centri di cambio modale

Lunga percorrenza

Media percorrenza

Locali

Tipologia Gestore Ferrovie e classificazione

Ferrovie Federali Svizzere - Linea da riqualificare

Ferrovie Federali Svizzere - Linea esistente

Ferrovie Federali Svizzere - Progetto

Ferrovie Nord Milano - Esistente da dismettere

Ferrovie Nord Milano - Linea da riqualificare

Ferrovie Nord Milano - Linea esistente

Ferrovie Nord Milano - Linea storica
Possibile riqualificazione turistica

Ferrovie Nord Milano - Progetto

Ferrovie dello Stato - Linea da riqualificare

Ferrovie dello Stato - Linea esistente

Ferrovie dello Stato - Progetto

Aeroporti

Intercontinentale di Malpensa

Aeroporti minori

Volo a vela

Confini comunali

Confini comunali fuori provincia

Confini provinciali

Confine regionale

Corpi idrici

Fiumi

Navigazione sui laghi

Scali

Porto turistico

Lago di Lugano

Lago Maggiore

Impianti di risalita

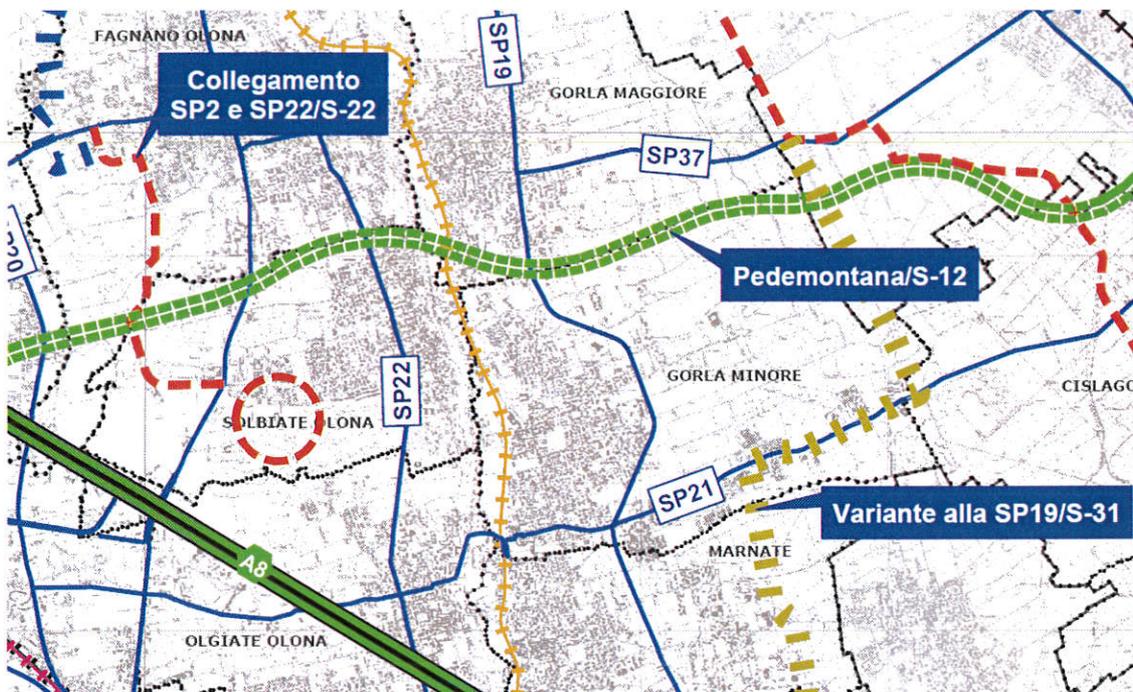
Cremagliera

Fune

Funicolare del Sacro Monte

Funivia di Laveno - Sasso del Ferro
Funivia di Piero - Monteviasco

Stralcio Tav. MOB2 - Carta del trasporto pubblico.



Legenda

Ferrovie

- Linea da riqualificare
- Linea esistente
- Linea storica - Possibile riqualificazione turistica
- Progetto
- Esistente da dismettere



Stazioni

Viabilità

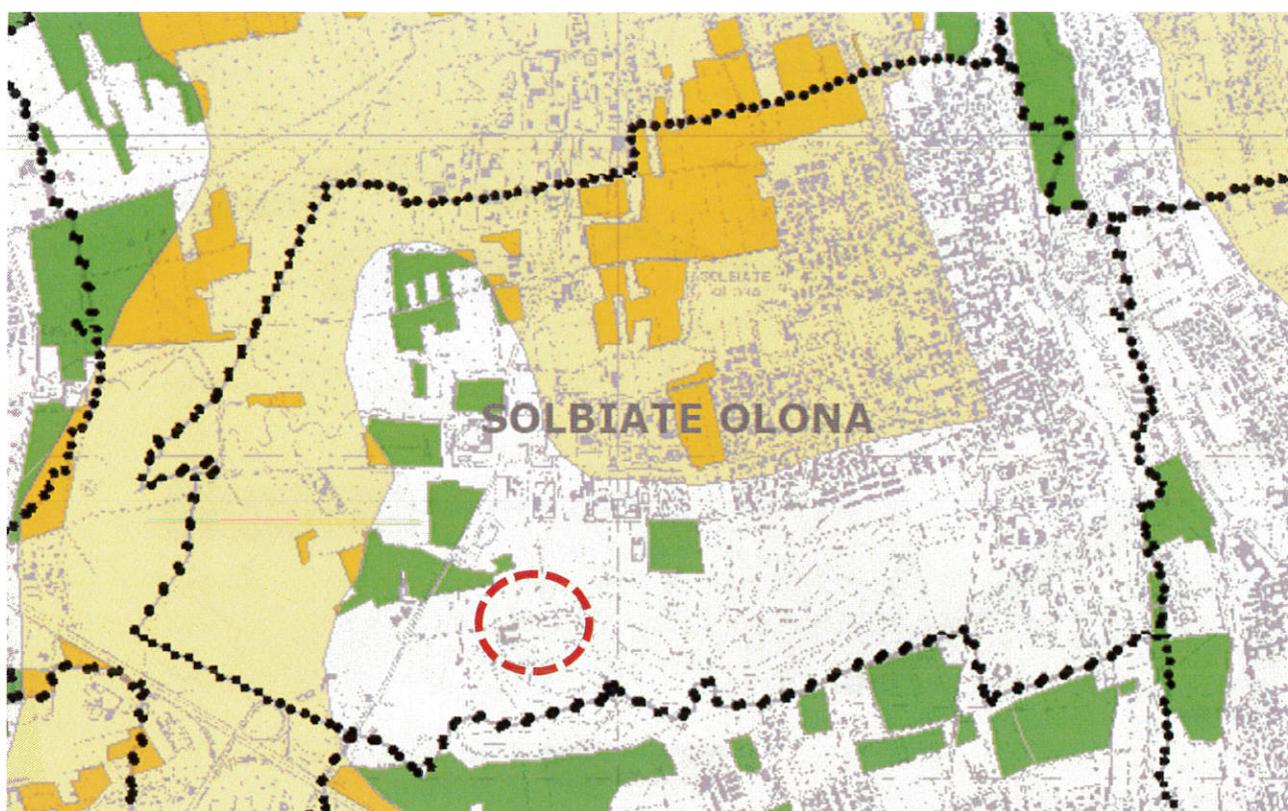
- Autostrada esistente
- Autostrada in progetto - Livello di vincolo conformativo
- Autostrada in progetto Como-Varese
- Autostrada in riqualifica - Livello di vincolo conformativo
- Strada esistente
- Strada in progetto
- Strada in progetto - Livello di vincolo prescrittivo
- Strada in progetto - Livello di vincolo conformativo
- Strada in riqualifica - Livello di vincolo prescrittivo
- Strada in riqualifica - Livello di vincolo conformativo
- Strada proposta
- Strada proposta - Livello di vincolo prescrittivo

Nome strada/Sigla

La sigla fa riferimento alla Tabella "A" allegata alle Norme di Attuazione.

- Confine comunali
- Confine comunali fuori provincia
- Confine provinciali
- Confine regionale
- Copi idrici
- Direzione strada
- Direzione ferroviaria

Stralcio Tav. MOB3 - Carta dei livelli di vincolo stradale.



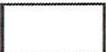
Legenda

Ambiti agricoli

-  Ambito agricolo su macro classe F (Fertile)
-  Ambito agricolo su macro classe MF (Moderatamente Fertile)
-  Ambito agricolo su macro classe PF (Poco Fertile)

Capacità d'uso del suolo (LCC)

-  Macro classe F (classi da 1 a 3)
-  Macro classe MF (classe 4)
-  Macro classe PF (classi da 5 a 7)

-  Confini comunali
-  Confini comunali fuori provincia
-  Confini provinciali
-  Confine regionale
-  Corpi idrici

Stralcio Tav. AGR1 - Carta di sintesi.



Legenda

Rilevanze Naturali

-  Aree di elevata naturalità (art. 17 PTFR)
-  Parchi naturali (L. 394/91)
-  Aree di rilevanza ambientale (L.R. 30/11/03 n° 06)
-  Monumenti naturali riconosciuti (L.R. 86/83)
-  Monumenti naturali in fase di riconoscimento (L.R. 86/83)
-  Cime con quote superiori ai 500 metri
-  Cime con quote inferiori ai 500 metri
-  Selle principali
-  Crinali principali

Rilevanze della percezione e fruibilità

Tracciati di interesse paesaggistico

-  Strada panoramica
-  Strada panoramica di collegamento tra mete turistiche
-  Strada panoramica nel verde
-  Strada di collegamento tra mete turistiche
-  Strada nel verde
-  Punti panoramici

Rilevanze Storiche e Culturali

-  "Linea Cadorna" - Tracciato indicativo

Ordito Agrario

-  Geometria Arno
-  Geometria Olona
-  Geometria Lura
-  Geometria Pianura

N.B. - La rappresentazione grafica è indicativa e non rappresenta una cadenza metrica.

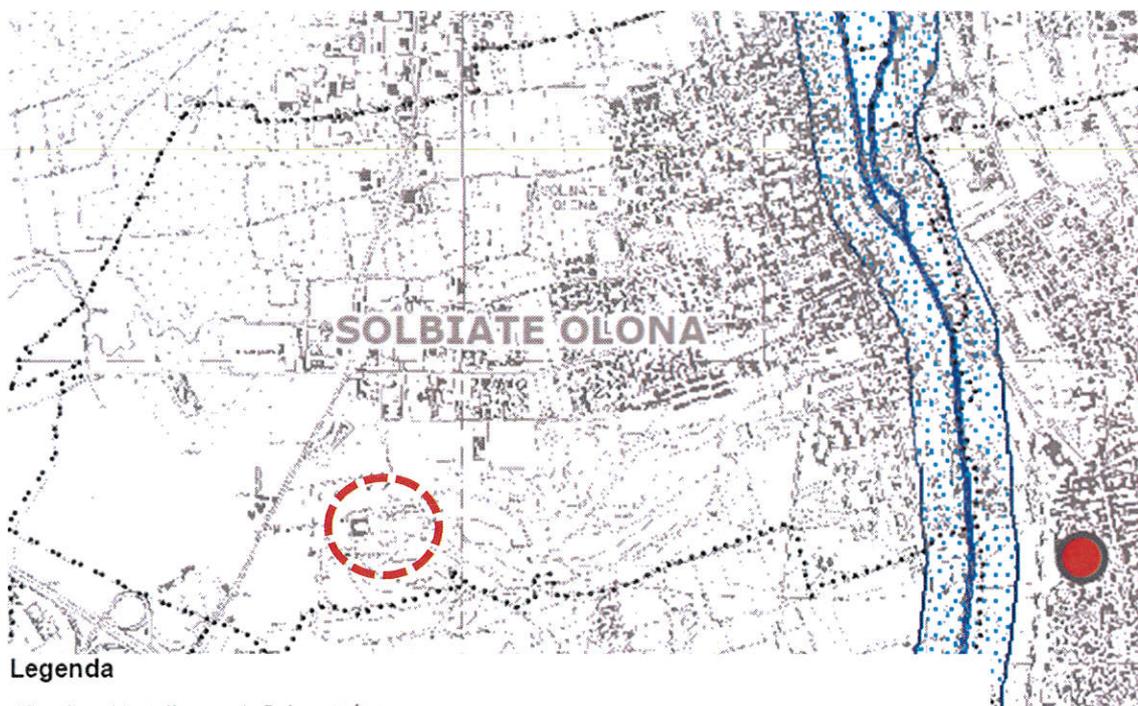
Altri elementi di interesse paesaggistico

-  Strade
-  Ferrovie
-  Linee di navigazione
-  Porti turistici
-  Scali
-  Cremagliere
-  Impianti a fune
-  Confini comunali
-  Confini comunali fuori provincia
-  Confini provinciali
-  Confine regionale
-  Corpi idrici
-  Fiumi

Ambiti paesaggistici

-  4 Gallarate

Stralcio Tav. PAE1 - Carta di sintesi.

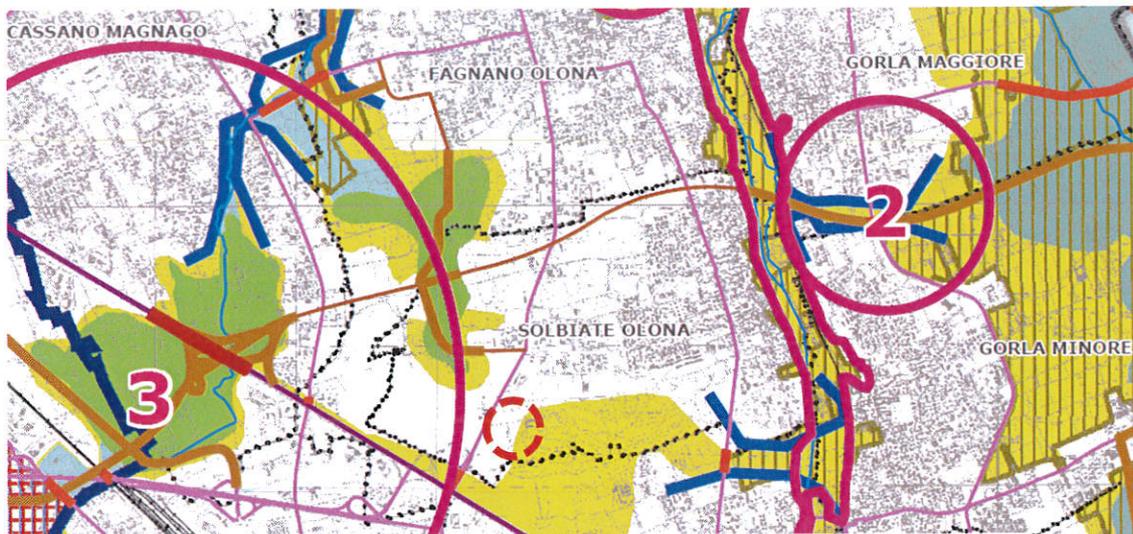


Legenda

Vincoli ambientali come da D. Lgs. 42/04

-  Immobili ed aree di notevole interesse pubblico - Art. 136 lett. a), b)
-  Immobili ed aree di notevole interesse pubblico - Art. 136 lett. c), d)
-  Corsi d'acqua vincolati - Art. 142 lett. c)
-  Vincolo sui corsi d'acqua, 150 mt dalle sponde - Art. 142 lett. c)
-  Vincolo sui laghi, 300 mt dalla linea di battigia - Art. 142 lett. b)
-  Le montagne per la parte eccedente i 1600 mt s.l.m. - Art. 142 lett. d)
-  I parchi istituiti - Art. 142 lett. f)
-  Le riserve istituite - Art. 142 lett. f)
-  Le aree gravate da usi civici - Art. 142 lett. h)
-  Le zone umide previste dal DPR 13/03/76 N° 448 - Art. 142 lett. i)
-  Le aree ad elevata naturalità - Art. 17 PIPR
-  Confini comunali
-  Confini comunali fuori provincia
-  Confini provinciali
-  Confine regionale
-  Corpi idrici
-  Fiumi

Stralcio Tav. PAE2 - Carta del Sistema Informativo Beni Ambientali.



Legenda

Ambiti di massima naturalità

-  SIC
-  ZPS
-  Parchi regionali
-  Plus istituiti

Elementi di progetto

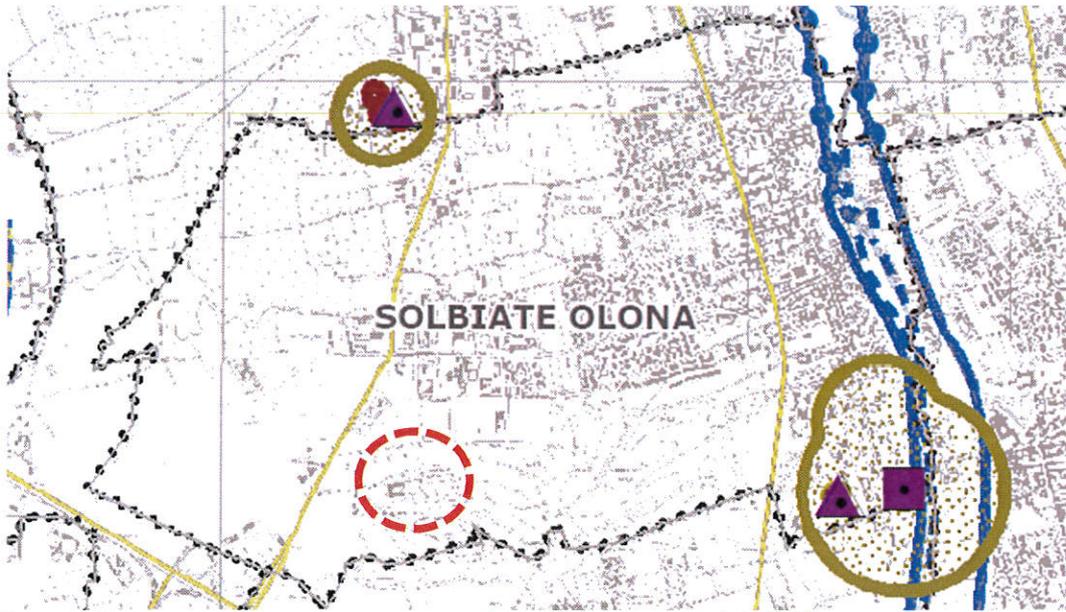
-  Core areas di primo livello
-  Core areas di secondo livello
-  Corridoi ecologici e aree di completamento
-  Fasce tampone di primo livello
-  Corridoi fluviali da riqualificare
-  Varchi
-  Nodi strategici
-  Aree critiche
-  Interventi previsti nel Piano d'Arca Malpensa
-  Rete delle Province di Milano e Como
-  Connessioni con le reti delle province limitrofe

Barriere ed interferenze infrastrutturali

-  Infrastrutture esistenti ad alta interferenza
-  Autostrade esistenti ad alta interferenza
-  Infrastrutture in progetto ad alta interferenza

Riferimenti territoriali

-  Viabilità in progetto
-  Ferrovie esistenti
-  Autostrade esistenti
-  Infrastrutture per la mobilità esistenti
-  Confini comunali
-  Confini comunali fuori provincia
-  Confini provinciali
-  Confine regionale
-  Acque aperte
-  Idrografia principale



Legenda

Aree a rischio idrogeologico molto elevato (PS267)

Rischio Incidente Rilevante

Attività e stabilimenti RIR soggetti a D.Lgs. 334/99:

-  art.5.2
-  art.6
-  ex art.5.3
-  art.8

Zone di impatto

-  Zona ad elevata letalità
-  Zona a rischio di lesioni irreversibili
-  Zona a rischio di lesioni reversibili

Rischio Idrogeologico

PAI - Piano stralcio per l'Assetto Idrogeologico

Delimitazione delle aree di dissesto

Delimitazione PAI

-  Area di frana attiva non perimetrata (Fa)
-  Area di frana quiescente non perimetrata (Fq)
-  Area di frana stabilizzata non perimetrata (Fz)
-  Area di frana attiva (Fa)
-  Area di frana quiescente (Fq)
-  Area di frana stabilizzata (Fz)
-  Area di esondazione a pericolosità molto elevata non perimetrata (Ec)
-  Area di esondazione a pericolosità molto elevata (Ec)
-  Area di esondazione a pericolosità elevata (Eb)
-  Area di esondazione a pericolosità media o moderata (Em)
-  Area di conoidi attivi non protetta (Ca)
-  Area di conoidi attivi parzialmente protetta (Cp)
-  Area di conoidi non recentemente attivatosi o completamente protetta (Cn)

-  Area di frana instabile o che presenta una elevata probabilità di coinvolgimento dal fenomeno in tempi brevi (Zona 1)
-  Area di frana potenzialmente interessata dal manifestarsi di fenomeni di instabilità coinvolgenti settori più ampi di quelli attualmente riconosciuti o in cui l'intensità dei fenomeni è modesta rispetto ai danni potenziali sui beni esposti (Zona 2)
-  Area di esondazione potenzialmente interessata dal manifestarsi di fenomeni di instabilità coinvolgenti settori più ampi di quelli attualmente riconosciuti o in cui l'intensità dei fenomeni è modesta rispetto ai danni potenziali sui beni esposti (Zona 2)
-  Area di conoidi instabile o che presenta una elevata probabilità di coinvolgimento dal fenomeno in tempi brevi (Zona 1)
-  Area di conoidi potenzialmente interessata dal manifestarsi di fenomeni di instabilità coinvolgenti settori più ampi di quelli attualmente riconosciuti o in cui l'intensità dei fenomeni è modesta rispetto ai danni potenziali sui beni esposti (Zona 2)
-  Aree potenzialmente interessate da inondazioni per eventi di piena con tempo di ritorno inferiore o uguale a 50 anni (Zona 1)

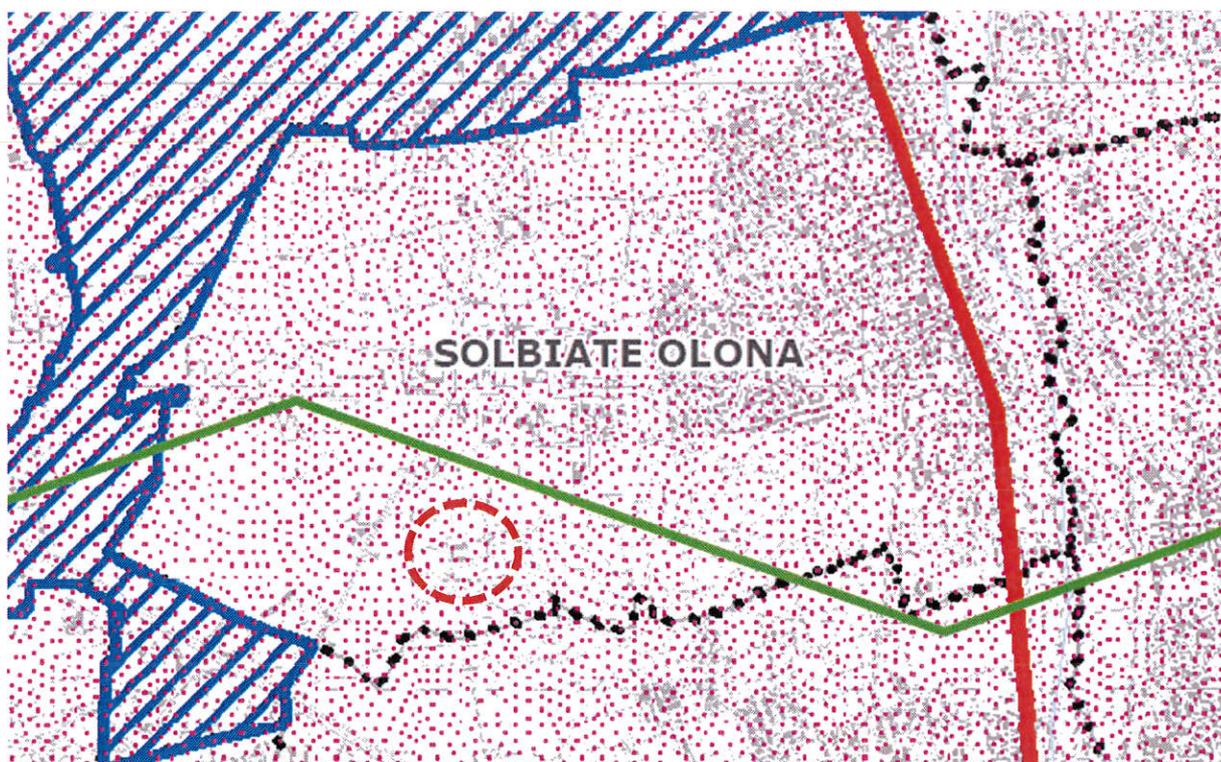
Delimitazione delle fasce fluviali

-  Limite tra la Fascia A e la Fascia B
-  Limite tra la Fascia B e la Fascia C
-  Limite esterno Fascia C
-  (D) Limite di progetto tra Fascia B e la Fascia C

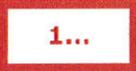
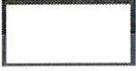
Torrente Boesio

Studio Idraulico dell'Università dell'Insubria - Anno 2002

-  Possibili aree di esondazione
-  Reticolo stradale
-  Confini comunali
-  Confini provinciali
-  Corpi idrici
-  Ferrovie
-  Confini comunali fuori provincia
-  Confine regionale
-  Fiumi



Legenda

-  Isofreatiche - marzo 2003 (fonte dati: PTUA)
-  1... Settori aventi caratteristiche idrogeologiche omogenee (fonte dati: PTUA)
-  Aree di ricarica degli acquiferi profondi (PTUA Regione Lombardia)
-  Aree di riserva integrative (PTUA Regione Lombardia)
-  Aree di riserva provinciale (Proposta PTCP)
-  Confini comunali
-  Confini comunali fuori provincia
-  Confini provinciali
-  Confine regionale
-  Corpi idrici
-  Fiumi

Stralcio Tav. RIS5 - Carta tutela risorse idriche.

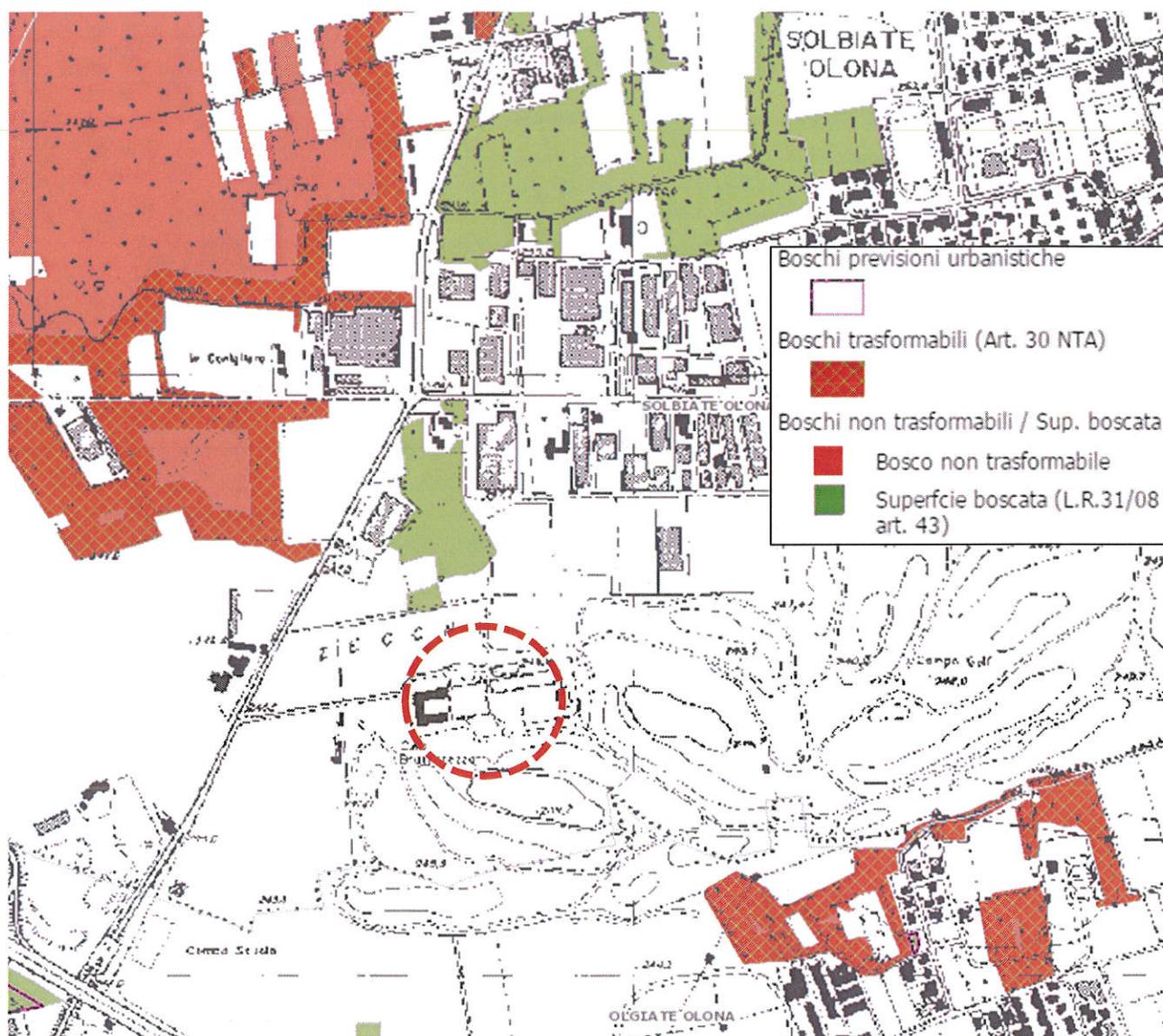
4.2.2 Piano di Indirizzo Forestale della Provincia di Varese

Il Piano di Indirizzo Forestale (PIF) della Provincia di Varese, redatto ai sensi dell'articolo 47, comma 2, della Legge Regionale 5 dicembre 2008 n. 31 e secondo i criteri di cui alla Deliberazione di Giunta Regionale del 24 Luglio 2008 n. 7728, è stato approvato con Deliberazione del Consiglio Provinciale del 25 gennaio 2011 n. 2.

Il PIF è lo strumento utilizzato dalla Provincia per delineare gli obiettivi di sviluppo del settore silvopastorale e le linee di gestione di tutte le proprietà forestali, private e pubbliche. Il piano è stato redatto con la finalità di approfondire le conoscenze ed organizzare le proposte di intervento nel territorio provinciale esterno al perimetro di Comunità Montane, Parchi e Riserve Regionali ovvero per le aree che da un punto di vista della normativa forestale (l.r. 31/2008) sono di competenza della Amministrazione Provinciale. Il PIF rientra quindi nella strategia forestale regionale, quale strumento capace di raccordare, nell'ambito di comparti omogenei, le proposte di gestione, le politiche di tutela del territorio e le necessità di sviluppo dell'intero settore.

Il PIF ha validità quindicennale e riguarda il periodo 2011-2026 e, nel caso della provincia di Varese, rappresenta il Piano di Settore per il territorio di competenza del PTCP per le tematiche di gestione forestale. L'ultimo aggiornamento del PIF, per effetto di rettifiche e adeguamenti approvati, è stato eseguito nel mese di agosto 2016.

Come si osserva dalla figura seguente, l'ambito di progetto non interessa alcun elemento censito nel Piano.

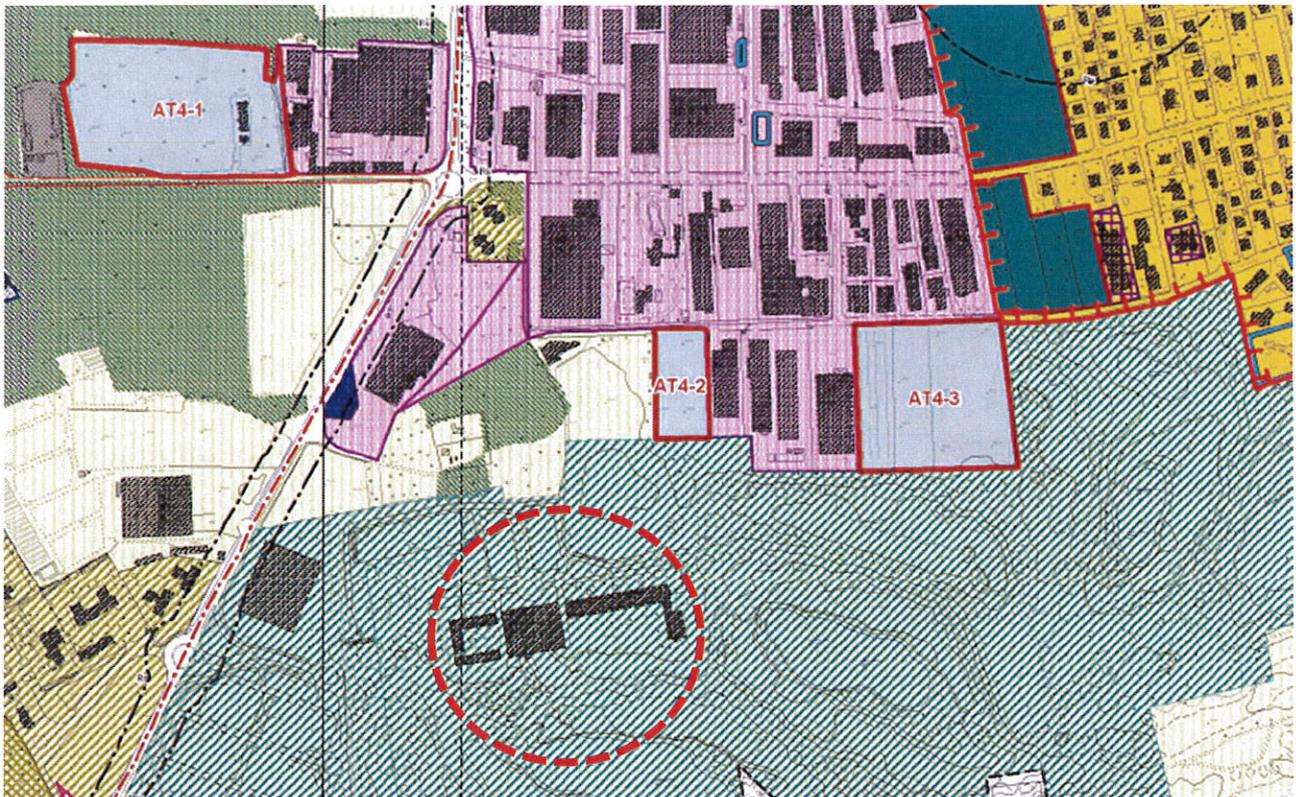


Fonte: http://cartografia.provincia.va.it/maps/mapindex.html?project=conf_pif&view=pif.

4.2.3 Piano di Governo del Territorio del Comune di Solbiate Olona

Il comparto in oggetto risulta individuato nel PGT vigente di Solbiate come “Area Speciale AS4: insediamenti commerciali, ricettivi, ricreativi e sportivi” la cui disciplina edilizia/urbanistica è regolamentata dall’art. 121 delle relative NTA.

Di seguito, la localizzazione dell’ambito in esame all’interno della zona “AS4” di cui all’azonamento del Piano delle Regole vigente.



AMBITI TERRITORIALI:

- T1: SISTEMI INSEDIATIVI DI PREGIO
- T2: SISTEMA INSEDIATIVO CONSOLIDATO
- T3: SISTEMA INSEDIATIVO ORDINARIO
- T4: SISTEMI INSEDIATIVI PER L'ECONOMIA LOCALE
- T5: DEL TERRITORIO NATURALE
 - AREE AGRICOLE
 - AREE BOSCHIVE

AREE MONOFUNZIONALI:

- AMF1: AREE PER ATTIVITA' PRODUTTIVE IN AMBITO NON URBANO
- AMF2: INDUSTRIA A RISCHIO DI INCIDENTE RILEVANTE
- AMF3: AREE PER ATTIVITA' COMMERCIALI IN SEDE PROPRIA
- AMF4: AREE PER IMPIANTI TECNOLOGICI
- AMF5: AUTOLAVAGGIE E IMPIANTI DI DISTRIBUZIONE CARBURANTI
- AMF6: AREE PER DEPOSITALI APERTO
- AMF7: AREE PER CIMITERI E AREE DI RISPETTO CIMITERIALE
- AMF7: AMPLIAMENTO CIMITERO
- AMF8: AREE PER PUBBLICI ESERCIZI IN SEDE PROPRIA

AREE SPECIALI

- AS1: PER EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA O CONVENZIONATA
- AS2: INSEDIAMENTI PRODUTTIVI DI FONDOVALLE
- AS3: AREE DI RIQUALIFICAZIONE URBANA
- AS4: INSEDIAMENTI COMMERCIALI, RICREATIVI, SPORTIVI
- AS5: DEMANIO MILITARE

AREE DISCIPLINATE DAL DOCUMENTO DI PIANO

- AREE DI TRASFORMAZIONE
- AREE DI COMPENSAZIONE

AREE DISCIPLINATE DAL PIANO DEI SERVIZI

- AREE PER SERVIZI IN GENERE

INFRASTRUTTURE:

- STRADE DI RILEVANZA TERRITORIALE
- STRADE URBANE
- ADEGUAMENTO DEI TRACCIATI ESISTENTI E NUOVI TRONCHI STRADALI

FASCE DI RISPETTO:

- FASCIA DI RISPETTO STRADALE
- FASCIA DI RISPETTO DEI POZZI AD USO IDROPOTABILE
- FASCIA DI RISPETTO FLUVIALE
- DISTANZE DI DANNO (ved. elaborati E.R.I.R.)

GAMME FUNZIONALI:

- GAMMA FUNZIONALE GF1
- GAMMA FUNZIONALE GF2
- STATO DI URBANIZZAZIONE SU1
- ELETTRODOTTI
- SEDEME AUTOSTRADA PEDEMONTANA LOMBARDA
- PII APPROVATO
- AREA INTERESSATA DA INTERVENTO DI BONIFICA DEI TERRENI

COORDINATORE DI OGGETTO: OLONA

Stralcio Tav.PdR9a.0 – Quadro urbanistico generale (Piano delle Regole, PGT di Solbiate Olona).

Il fine della presente procedura di variante è quella di consentire alla società proponente di poter realizzare una serie di opere legate all'attività golfistica attraverso l'edificazione di nuovi corpi edilizi, sfruttando le volumetrie e le superfici edificatorie residue, e consentendo la monetizzazione dei parcheggi per la verifica degli indici Ip - Art. 37 Indice di dotazione parcheggi privati e Ipp - Art. 38 Indice di dotazione parcheggi privati del Piano delle Regole.

Come già segnalato al paragrafo 4.1 del presente documento, la capacità edificatoria ancora realizzabile risulta essere di 12.548,45 mq.

Nelle pagine seguenti, si riporta l'art. 121 delle NTA di cui al Piano delle Regione così come modificato dalla presente proposta di variante.

Capo IV.

Area Speciale AS4: insediamenti commerciali, ricettivi, ricreativi sportivi

Art. 121 Definizione

- 1 *Definizione* Area localizzata a sud del territorio comunale, caratterizzata dalla presenza di funzioni integrate di rilevanza sovra locale quali:
- Centro commerciale,
 - Albergo,
 - Campo da golf e attività connesse.
- 2 *Generalità* Il PdR 2010 individua porzioni di territorio denominate *AS4: insediamenti commerciali, ricettivi, ricreativi e sportivi* sui documenti:
- "PdR 9^a.0 Quadro urbanistico generale",
 - "PdR 9b.0 Quadro urbanistico. Ovest"
 - "PdR 9c.0 Quadro urbanistico. Centro"
 - "PdR 9d.0 Quadro urbanistico. Est"
- In corrispondenza della zona sud del territorio comunale, in prossimità dello svincolo autostradale AS sul territorio comunale di Busto Arsizio.
- Tale area si caratterizza per la presenza di funzioni integrate di rilevanza sovra locale quali:
- centro commerciale,
 - albergo,
 - campo da golf e attività connesse.
- Per tale area, le disposizioni di cui al presente articolo si applicano unitamente ad ogni altra disposizione stabilita dal PdR 2010.
- 3 *Attuazione* Gli interventi edilizi relativi all'area *AS4: insediamenti commerciali, ricettivi, ricreativi e sportivi* sui dovranno essere autorizzati mediante Permesso di Costruire convenzionato per i fini di cui al successivo comma 6.
- 4 *SLP edificabile* All'area *AS4: insediamenti commerciali, ricettivi, ricreativi e sportivi* è attribuita la capacità edificatoria risultante dai piani attuativi approvati, così come previsti dalle specifiche convenzioni urbanistiche, ancorché siano decorsi i termini di validità.
- E' ammessa l'applicazione dei Criteri di Preenialità previsti dal PdR 2010 entro il limite massimo pari a
- $$If_{max} = DE + 15\%$$
- Dove DE corrisponde alla capacità edificatoria risultante dalle convenzioni urbanistiche approvate, così come richiamato nel precedente capovero. Detta capacità edificatoria potrà essere localizzata all'interno dell'area AS4 indipendentemente dagli originari perimetri dei piani attuativi approvati, secondo accordi tra i soggetti privati interessati.

5 *Definizioni d'uso.*

Specifica.

La capacità edificatoria di cui al precedente comma 4 potrà essere utilizzata per l'insediamento di nuove attività con esclusione delle seguenti destinazioni d'uso:

- Pr Produttiva (artigianale e industriale)
- As Artigianale di servizio
- Cm Commerciale (medie strutture di vendita) (nuove)
- Cg Commerciale (grandi strutture di vendita) (nuove)
- Ld Logistica e deposito materiali
- Ra Ricoveri di autovetture non pertinenziali

La capacità edificatoria di cui al precedente comma 4 potrà altresì essere utilizzata per l'ampliamento delle destinazioni d'uso esistenti; per quanto attiene alla grande struttura di vendita esistente, l'ampliamento non potrà risultare superiore al 20% della slp esistente e della superficie di vendita esistente.

6 *Aree per servizi*

Nell'area AS4; insediamenti commerciali, ricettivi, ricreativi e sportivi dovranno essere previste superfici minime per servizi di interesse pubblico o in generale in misura non inferiore ai seguenti parametri:

Aree per servizi commisurate alla slp residenziale:

minimo 0,60 mq ogni mq di superficie lorda di pavimento di cui indicativamente:

- c) aree per parcheggio pubblico: 0,20 mq/mq di slp,
- d) aree per verde pubblico, sport, gioco, tempo libero: 0,40 mq/mq di slp.

Aree per servizi commisurate alla slp terziaria:

minimo 1,00 mq ogni mq di superficie lorda di pavimento di cui indicativamente:

- f) aree per parcheggio pubblico: 0,60 mq/mq di slp,
- g) aree per verde pubblico, sport, gioco, tempo libero: 0,40 mq/mq di slp.

Le quantità di cui alle lettere a) e b) potranno essere compensate fermo restando il totale in dipendenza della specifica destinazione d'uso.

Le opere di cui al presente comma sono classificate "opere di urbanizzazione primaria" ai sensi delle norme vigenti in materia. Il controvalore di dette opere determina lo scomputo degli "oneri di urbanizzazione primaria".

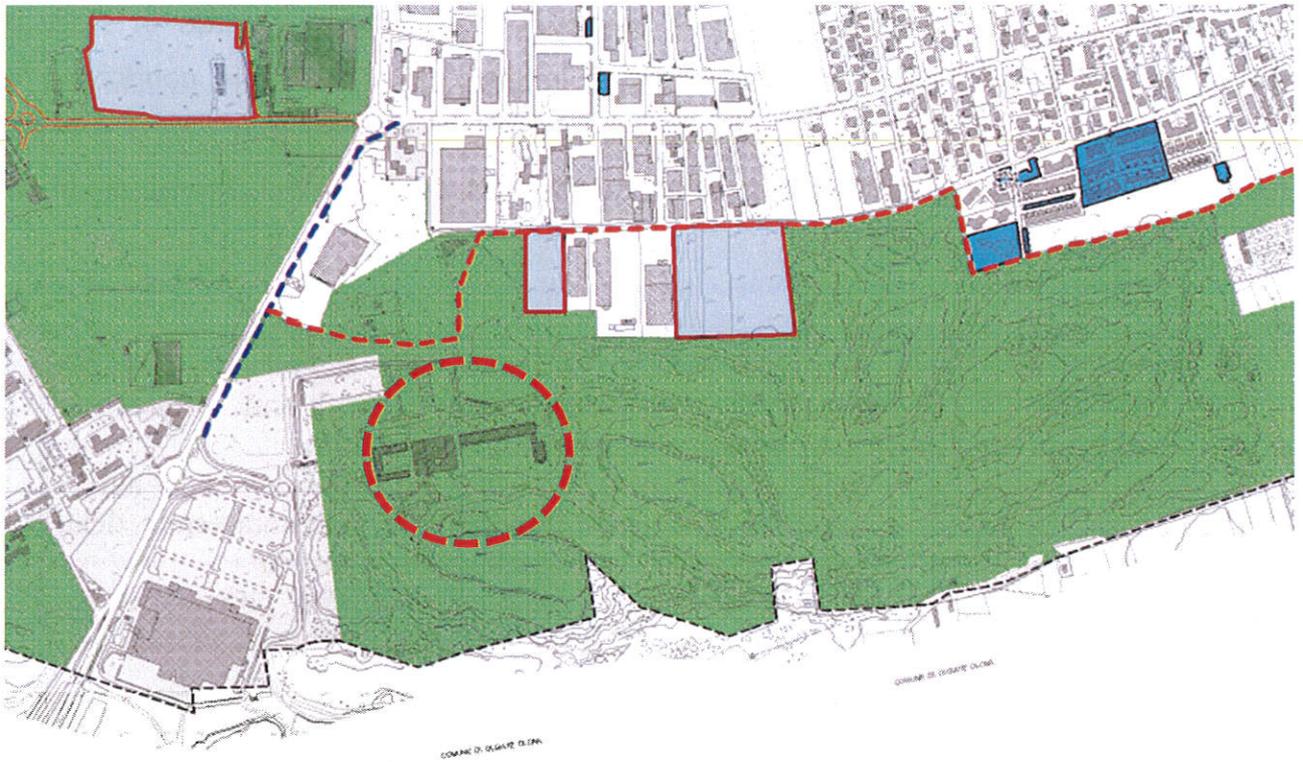
Fermo restando l'obiettivo di garantire una condizione di urbanizzazione sufficiente per la corretta funzionalità degli insediamenti, il Comune, esperite le necessarie verifiche di sussistenza dell'interesse pubblico o generale tenuto conto della specificità dei luoghi e degli orientamenti strategici del PGT, potrà valutare, in alternativa alla localizzazione in situ di parte delle aree per servizi, l'assunzione di una tra le seguenti alternative:

- h) monetizzazione ai sensi dell'art. 46 comma 1 lett. a) della LGT delle aree per servizi eccedenti la quota minima necessaria per la corretta funzionalità degli insediamenti,
- i) attuazione di altra previsione del Piano dei Servizi economicamente equivalente o maggiore ai servizi e relative aree non attuate in situ, mediante specifico obbligo di convenzione in capo ai soggetti attuatori degli interventi.
- j) Commutazione del controvalore economico dei servizi e relative aree non attuate in situ in interventi coerenti con gli obiettivi strategici del Piano dei Servizi finalizzati:
 - Al miglioramento e alla realizzazione di percorsi di fruizione del verde,
 - Alla riqualificazione del sistema delle infrastrutture affinché si determini la separazione delle utenze ciclopedonali da quelle veicolari (arredo urbano, marciapiedi, piste ciclopedonali, interventi di moderazione del traffico e similar),
 - Realizzazione di nuovi collegamenti ciclopedonali in sede propria.

Nell'ambito territoriale AS4, in caso di mancato reperimento di parcheggi come dagli indici Ip e Ipp, nella misura stabilita dall'art. 37 "Indice di dotazione parcheggi privati: Ip" e dall'art. 38 "Indice di dotazione parcheggi privati aduso pubblico: Ipp", si provvederà alla monetizzazione delle corrispondenti aree nei termini di legge.

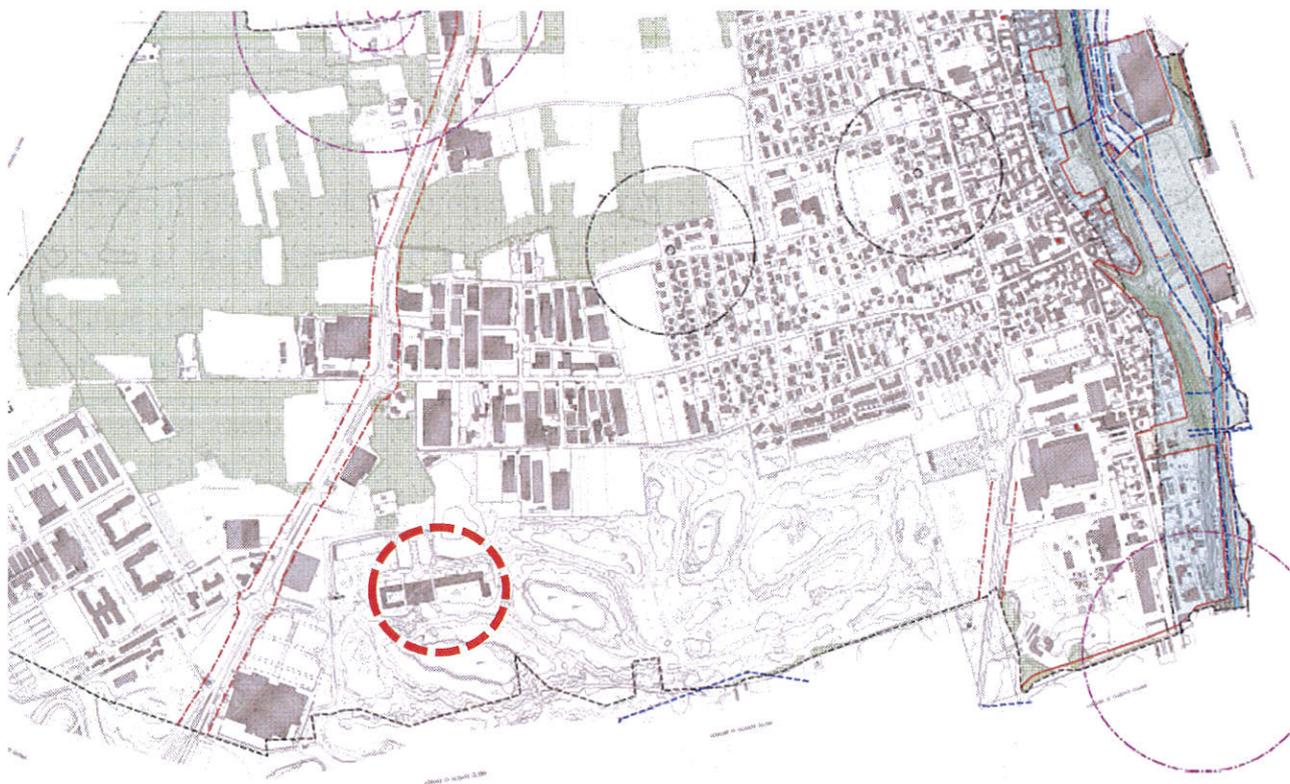
Il Piano dei Servizi classifica l'ambito di intervento come "aree a verde in stato di naturalità", ovverosia quelle "parti del territorio in stato di naturalità in condizione di maggior pregio, di fondamentale importanza per la qualità del territorio"; sono porzioni territoriali comunali disciplinate dall'art. 13 di cui alle NTA del Piano dei Servizi, di cui nel seguito si riporta il relativo estratto.

2	<i>Disposizioni specifiche</i>	<p>La disciplina dettata dal Piano delle Regole per l'ambito territoriale di appartenenza delle aree di cui al presente articolo è integrata dalle seguenti disposizioni:</p> <ul style="list-style-type: none"> - nelle <i>aree a verde in stato di naturalità</i> sono altresì ammessi interventi finalizzati al miglioramento della fruibilità ciclabile, pedonale, escursionistica; - le <i>aree a verde in stato di naturalità</i> possono essere interessate da interventi di miglioramento idraulico o agroforestale <p>Gli interventi di cui al precedente capoverso potranno essere realizzati anche mediante l'applicazione degli "oneri di compensazione ambientale" previsti dalle Direttive del Documento di Piano e dalle Disposizioni Generali del Piano delle Regole.</p>
---	--------------------------------	---



Stralcio Tav.PdS9.0 – Localizzazione del Piano dei Servizi (Piano dei Servizi, PGT di Solbiate Olona).

Infine, si è altresì verificato come non vi siano vincoli di natura ambientale ed amministrativa gravanti sull'ambito in esame.



Stralcio Tav.PdR8.0 – Vincoli di tutela (Piano delle Regole, PGT di Solbiate Olona).

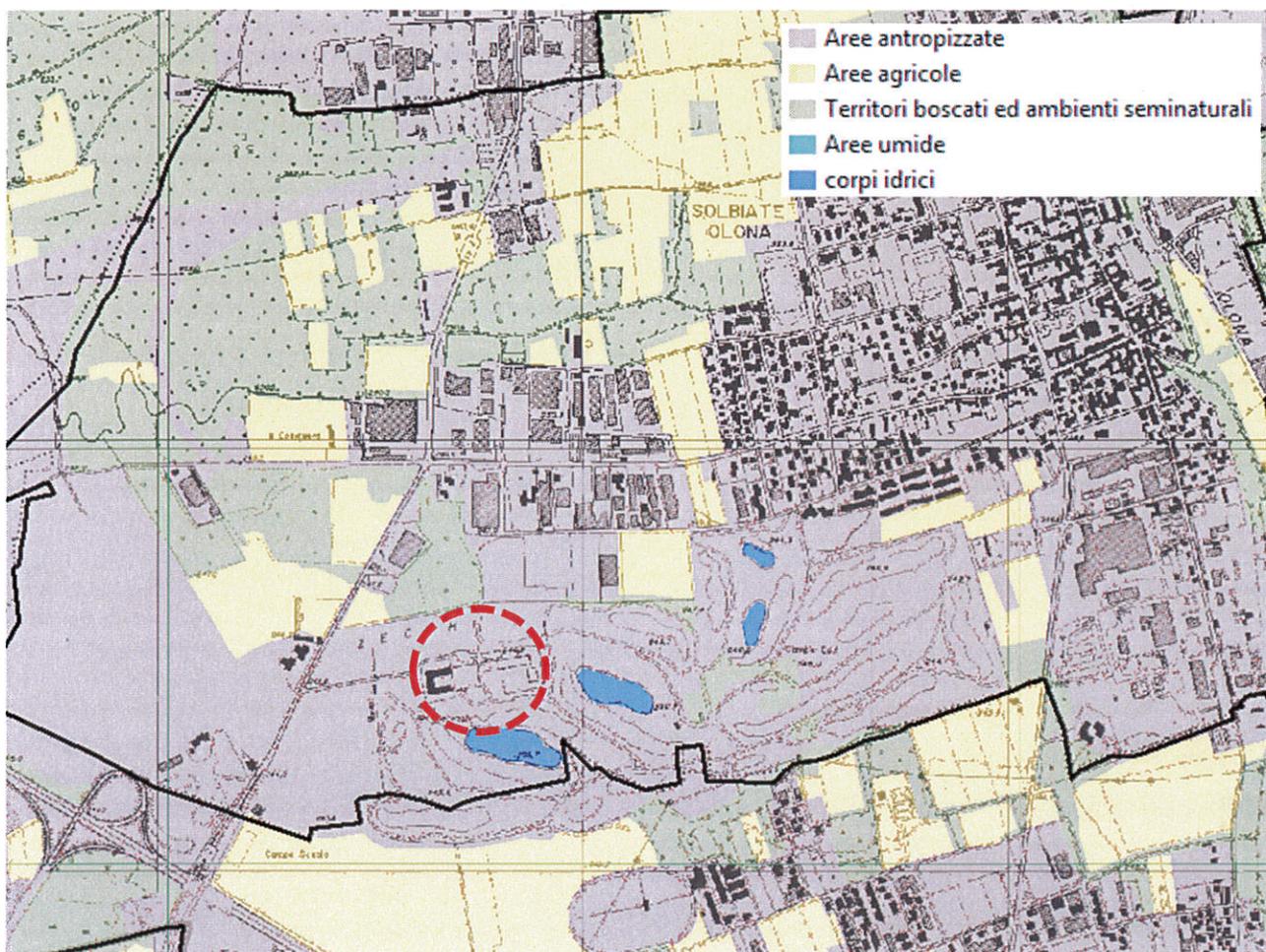
5 VALUTAZIONE DEGLI EFFETTI AMBIENTALI

Sono di seguito delineati i principali e potenziali effetti attesi sulle componenti ambientali considerate, producibili dalle azioni delineate dalla proposta di P/P, al fine di verificarne la portata.

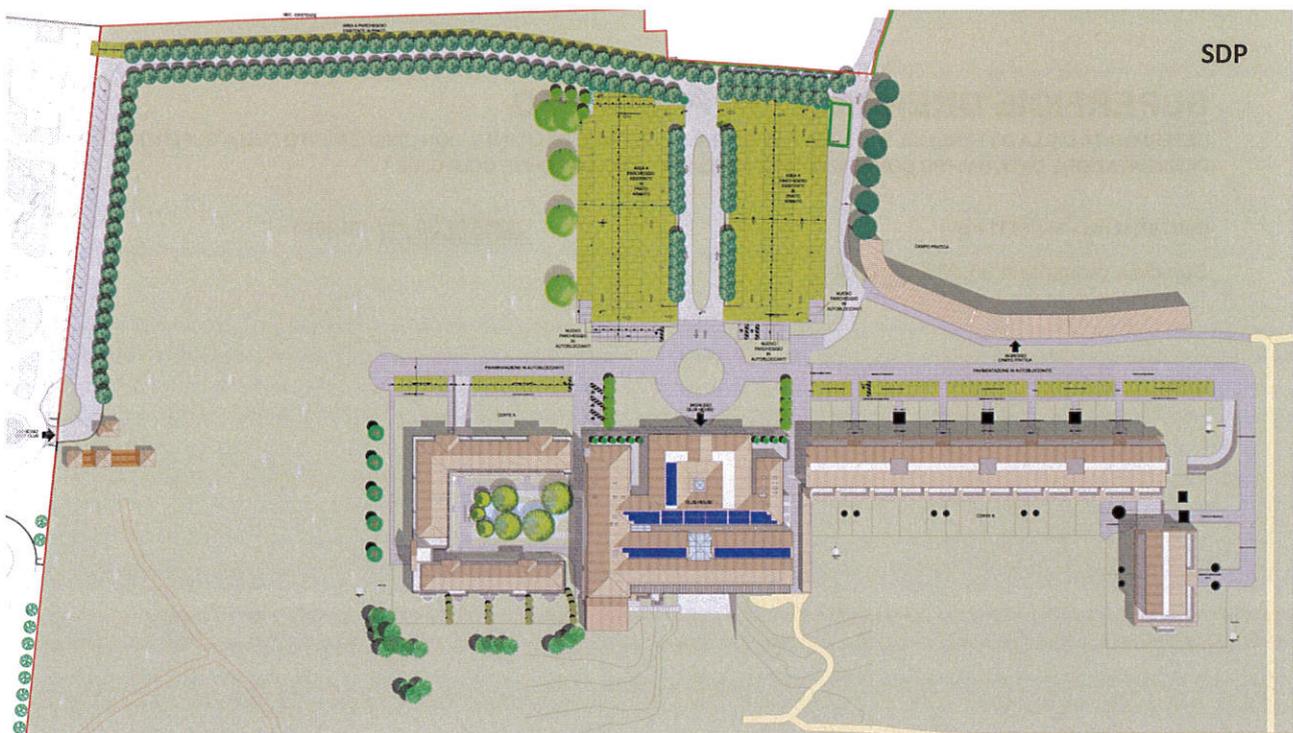
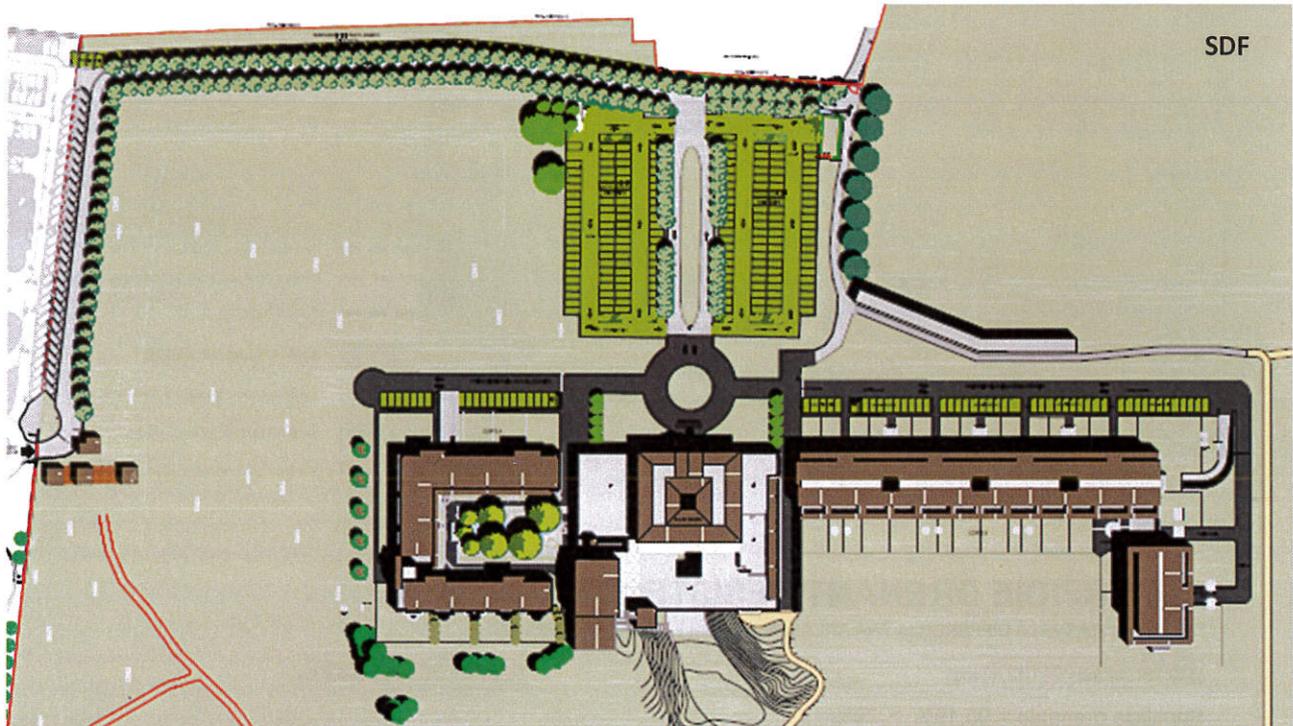
5.1 Suolo, sottosuolo e risorse idriche

Le trasformazioni previste non introducono nuovo consumo di suolo agricolo in conformità con quanto disciplinato dalla l.r. 28 novembre 2014 , n. 31 “Disposizioni per la riduzione del consumo di suolo e per la riqualificazione del suolo degradato” (BURL n. 49, suppl. del 01 dicembre 2014), in quanto l’area interessata da tale procedura rappresenta di fatto già sedime dove è prevista una trasformazione urbanistica da parte dello strumento di governo del territorio vigente.

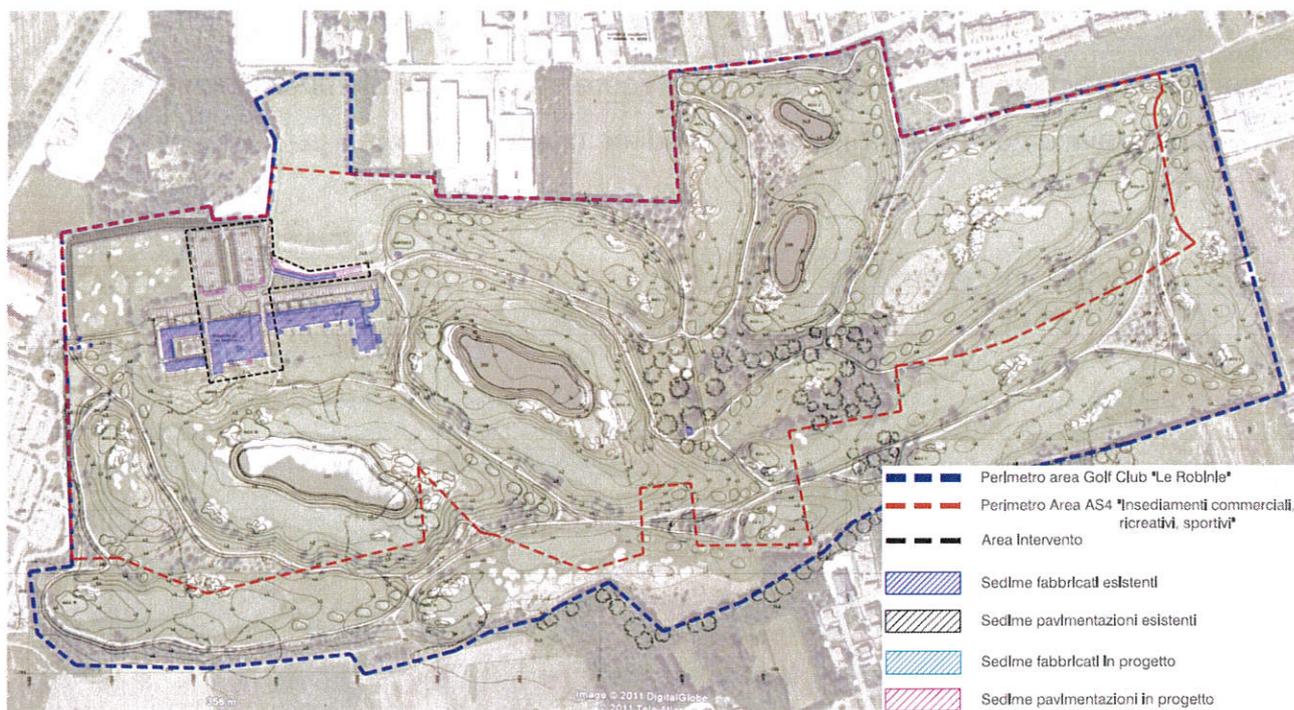
Di seguito, i dati rappresentativi dell’uso del suolo (fonte: cartografia DUSAF - Destinazione d’Uso dei Suoli Agricoli e Forestali, aggiornata al 2015, ver. 5.0), su cui pertanto non intervengono modifiche.



La proposta progettuale sviluppa una superficie lorda di pavimento (SLP) pari a 3.955 mq, raddoppiando circa quella ad oggi esistente pari a 3.488,32 mq, tuttavia sempre nei limiti della massima capacità edificatoria di cui all'ambito in esame pari a 12.548,45 mq. La superficie coperta si incrementa di circa il 35%, passando da 3.300,30 mq a 4.430 mq. Si sottolinea che, come si può osservare dalle figure seguenti, i volumi che generano nuova SLP sono prevalentemente all'interno del sedime costruito attuale.



La consistenza delle superfici drenanti rimane invece sostanzialmente invariata (cfr. elaborato PC35 – Verifiche superficie drenante).



SUPERFICIE DRENANTE ESISTENTE

DETERMINATA DALLA DIFFERENZA TRA AREA AS4 e TOTALE AREA NON DRENANTE

(550.797,42 mq - 24.042,82 mq)

526754,60 mq (95,63%)

Superficie drenante = 95,19% > 70%

SUPERFICIE DRENANTE DA PROGETTO

DETERMINATA DALLA DIFFERENZA TRA AREA AS4 e TOTALE AREA NON DRENANTE, CON L'INCREMENTO DELLA SUPERFICIE DI PAVIMENTAZIONE DATA DAL "PC CONVENZIONATO AMPLIAMENTO CLUB HOUSE GOLF CLUB "

(550.797,42 mq - 24.978,17 mq)

525819,30 mq (95,46%)

Superficie drenante = 95,46% > 70%

Sul territorio comunale di Solbiate si rileva la presenza di due stabilimenti a rischio di incidente rilevante ai sensi del d.lgs. 26 giugno 2015, n. 105, "Attuazione della direttiva 2012/18/UE relativa al controllo del pericolo di incidenti rilevanti connessi con sostanze pericolose" (GU Serie Generale n. 161 del 14 luglio 2015 - Suppl. Ordinario n. 38)⁴; la relativa distanza di danno cartografata nella tavola dei vincoli non interessa l'area in esame.

STABILIMENTO	PROVINCIA	COMUNE	CAT_MERCE	ASSOGGETTABILITA
MOMENTIVE SPECIALITY CHEMICALS ITALIA	VARESE	SOLBIATE OLONA	Polimeri e Plastiche	8
OILB	VARESE	SOLBIATE OLONA	Raffinerie	6

Fonte: <https://www.dati.lombardia.it/Ambiente/Aziende-a-Rischio-di-Incidente-Rilevante/qqdi-mhit/data>, 2015.



Stralcio Tav.PdR8.0 – Vincoli di tutela (Piano delle Regole, PGT di Solbiate Olona).

⁴ Tale provvedimento recepisce la direttiva 2012/18/UE, la cd. "Seveso III", che sostituisce integralmente la direttiva 96/82/CE (cd. "Seveso II"), recepita con il d.lgs. 334/99, e la direttiva 2003/105/CE recepita con il d.lgs. 238/05.

In ultima analisi, dall'esame della cartografia di cui alla componente geologica allegata al PGT, si desume come l'area di intervento non sia interessata da vincoli di natura idrogeologica e/o geotecnica; l'area di interesse insiste su terreni con caratteristiche geotecniche medie o buone (classe di fattibilità geologica 1, ovverosia senza particolari limitazioni). Si tratta di aree che "non presentano particolari limitazioni all'utilizzo a scopi edificatori e/o alla modifica della destinazione d'uso e per le quali deve essere direttamente applicato quanto prescritto dalle Norme Tecniche per le costruzioni, di cui alla normativa nazionale".

Tali indicazioni sono integrate da quelle derivanti dalle analisi del rischio sismico di cui di seguito si riporta l'estratto relativo alla classe di pericolosità "Z4a" interessata.

PSL Z4a - Zone di fondovalle con presenza di depositi alluvionali e/o fluvio-glaciali granulari e/o coesivi:

Nella Carta di fattibilità geologica sono comprese: nella parte esterna alla valle Olona, in zone di classe 1, 2.a, 2.b, 2.c.; sul fondovalle Olona in zone di classe 3.b, 3.c, 4.b, 4.c.

Zone con terreni di fondazione particolarmente scadenti (riporti poco addensati, terreni granulari fini con falda superficiale):

Sul fondovalle Olona possono localmente essere presenti zone PSL Z2, individuabili solo con indagini geognostiche puntuali, pertanto non cartografate.

Tutte le analisi di 2° livello eseguite hanno mostrato fattori di amplificazione inferiori a quelli di riferimento. Il risultato è estendibile a tutte le zone PSL Z4a.

Nelle norme geologiche delle classi 1, 2.a, 2.b, 2.c non sono necessarie ulteriori indicazioni.

Nelle norme geologiche delle classi 3.b, 3.c, 4.b, 4.c., per il progetto di edifici strategici e rilevanti, viene inserito l'obbligo di esecuzione di indagini adeguate per il riconoscimento di eventuali condizioni di zona PSL Z2, nel quale caso si dovrà procedere all'analisi della pericolosità sismica locale del 3° livello, o, in alternativa, si utilizzeranno i parametri della zona sismica 3 previsti dalla normativa nazionale.



CARTA DI SINTESI

Scala 1:5.000

0 50 100 250 m

Aree pericolose per instabilità dei versanti

 Aree potenzialmente soggette a locali situazioni di instabilità

Aree vulnerabili dal punto di vista idrogeologico

 Aree a bassa soggiacenza della falda

 Zone di tutela assoluta e di rispetto dei pozzi pubblici

 Aree di protezione dei pozzi pubblici

Aree vulnerabili dal punto di vista idraulico

 Aree inondabili per eventi eccezionali (Fascia B PAI f. Olona)

 Aree frequentemente inondabili (Fascia A PAI f. Olona)

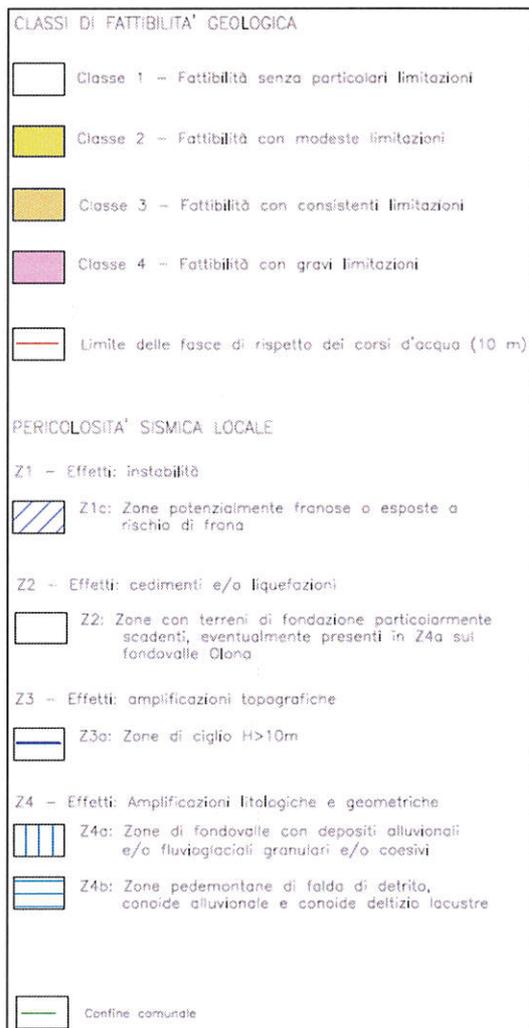
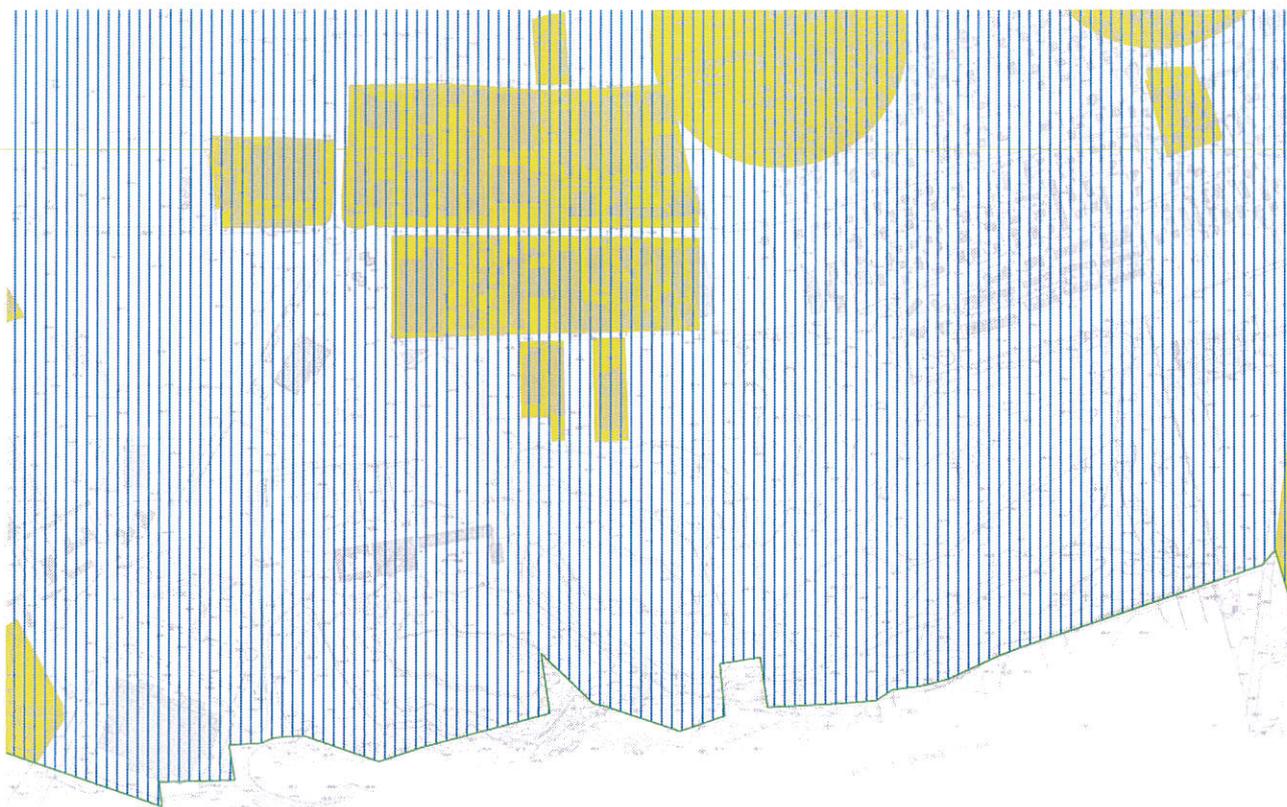
 Area di progetto di vasca di laminazione delle piene

Aree che presentano scadenti caratteristiche geotecniche

 Aree con terreni superficiali a scadenti caratteristiche geotecniche

 Aree industriali e artigianali attuali e dismesse

 Confine comunale



Per la conformazione del sistema di smaltimento delle acque, definita ai sensi della vigente normativa in materia e rispettando altresì il principio di invarianza idraulica di cui alla recente l.r. 4/2016⁵, si rimanda agli elaborati 21.1, 21.2, 21.3 di cui alla documentazione progettuale.

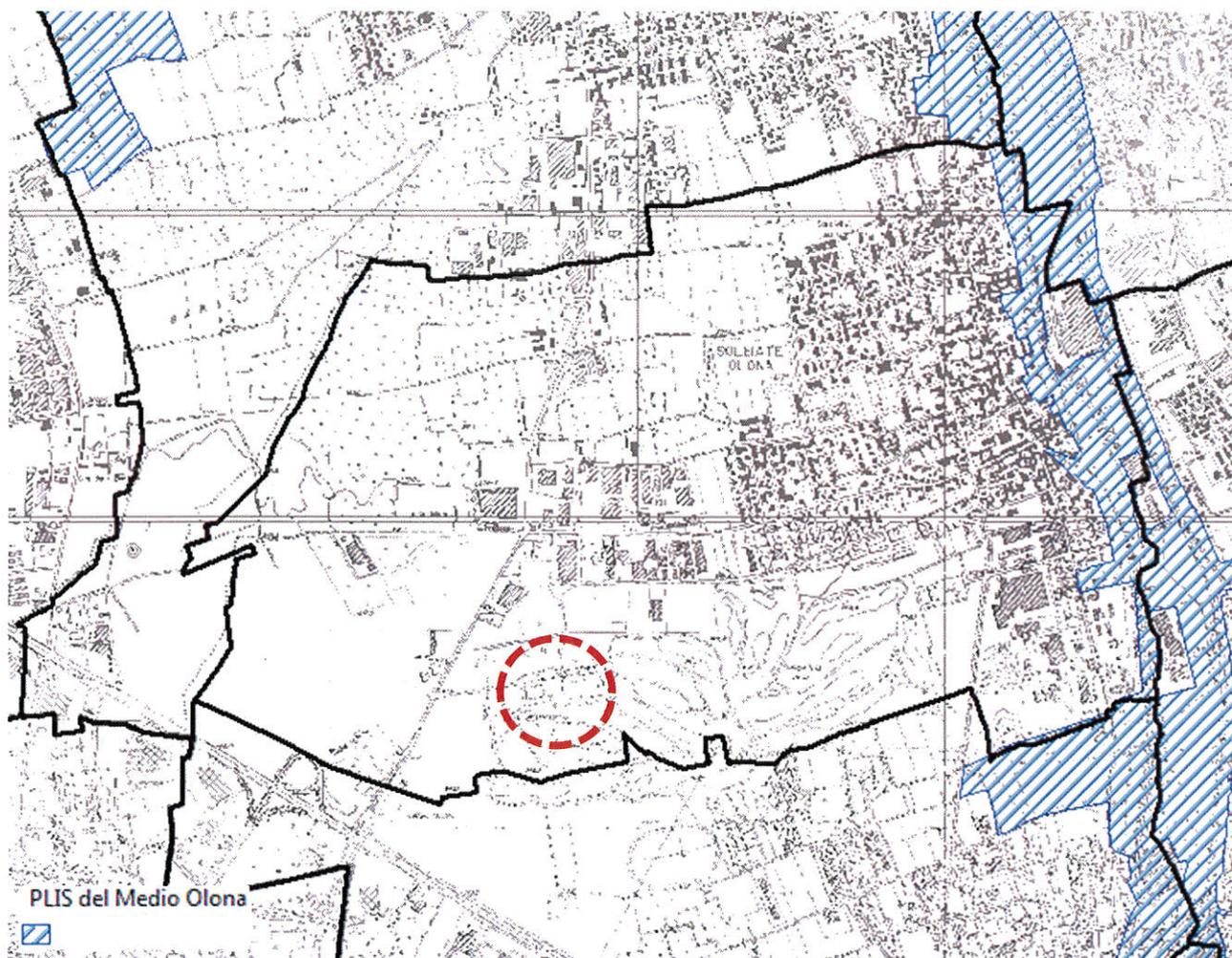
È stato infine verificato come non vi siano vincoli legati all'applicazione del Piano di Gestione del Rischio di Alluvioni (PGRA), adottato con deliberazione n. 4 nella seduta del 17 dicembre 2015 ed approvato con deliberazione n. 2 del 3 marzo 2016 dal Comitato Istituzionale dell'Autorità di Bacino del Fiume Po, di recepimento della Direttiva 2007/60/CE del Parlamento europeo e del Consiglio del 23 ottobre 2007 relativa alla valutazione e alla gestione dei rischi di alluvioni; di seguito, stralcio della mappa di pericolosità da alluvioni dell'Olona.



⁵ Legge Regionale 15 marzo 2016, n. 4, "Revisione della normativa regionale in materia di difesa del suolo, di prevenzione e mitigazione del rischio idrogeologico e di gestione dei corsi d'acqua".

5.2 Biodiversità

L'ambito di progetto non afferisce ai territori tutelati del Parco Locale di Interesse Sovracomunale del Medio Olona, l'unica area protetta che insiste sul territorio comunale di Solbiate; non si rilevano interferenze con alcun elemento della rete ecologica europea "Natura 2000" (Siti di Importanza Comunitaria – SIC, istituiti ai sensi della "direttiva Habitat"⁶ e Zone di Protezione Speciale – ZPS, di cui alla "direttiva Uccelli"⁷).

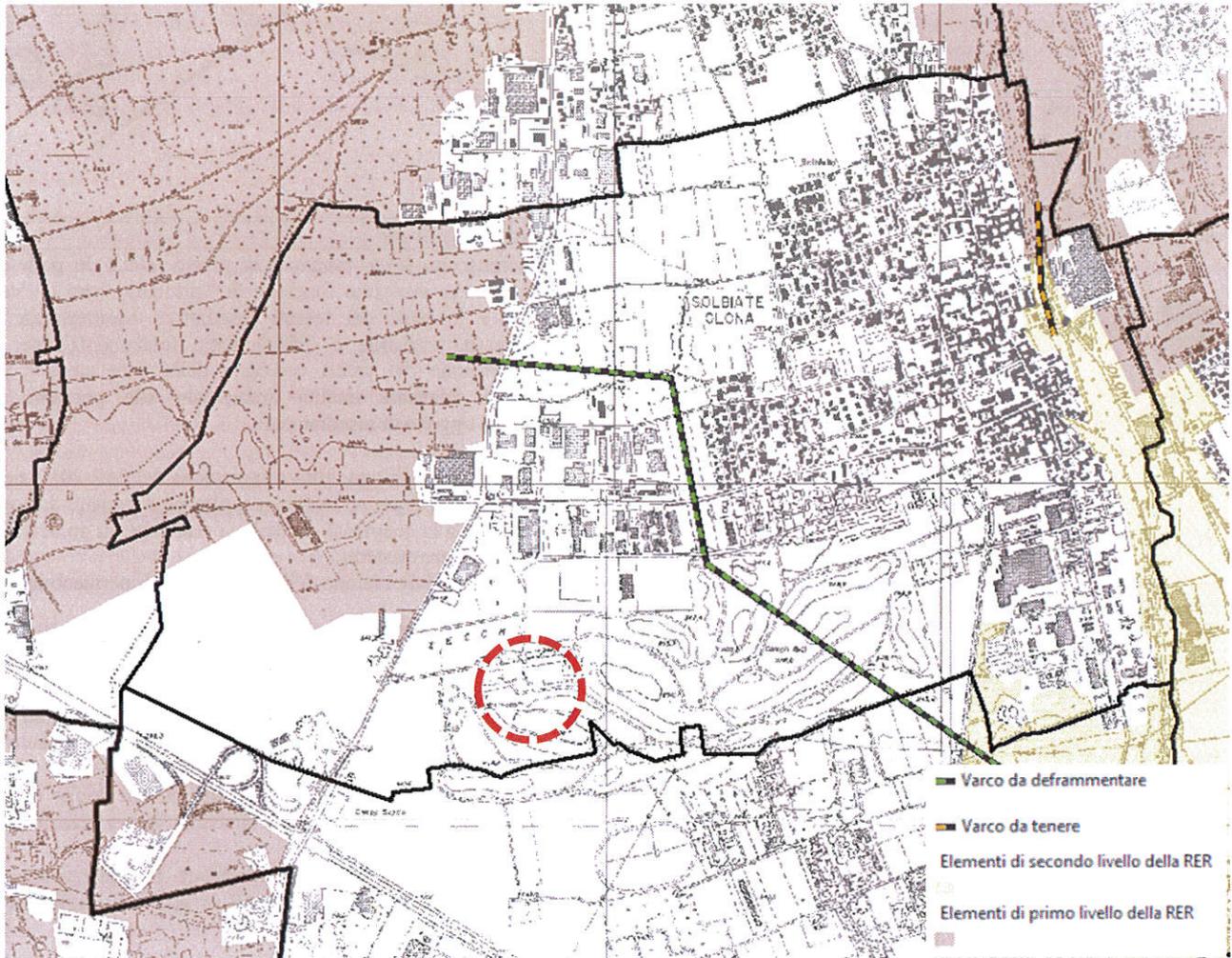


L'ambito di cui al Golf Club costituisce uno degli elementi di maggior pregio naturalistico dell'ecomosaico ambientale presente a scala locale; come già segnalato al paragrafo 4.2.3 del presente studio, il Piano dei Servizi lo classifica come "area a verde in stato di naturalità", ovvero sia quelle "parti del territorio in stato di naturalità in condizione di maggior pregio, di fondamentale importanza per la qualità del territorio". Si tratta dunque di

⁶ Direttiva 92/43/CEE del Consiglio, relativa alla conservazione degli habitat naturali e semi naturali e della flora e della fauna selvatiche.

⁷ Direttiva 79/409/CEE del Consiglio, relativa alla conservazione degli uccelli selvatici (oggi sostituita dalla Direttiva 2009/147/CE).

un'importante tessera ambientale per il mantenimento della biodiversità, funzionale alla connessione tra le aree ad elevato valore ecologico del fiume Olona e quelle del torrente Tenore. Tale funzione è evidenziata nella cartografia attinente alla rete ecologica sia di scala regionale che provinciale (si veda il paragrafo 4.2.1), nonché in quella di livello comunale che individua parte dell'ambito di cui al Golf Club come "fascia tampone di primo livello".



Elementi della Rete Ecologica Regionale.



RETE ECOLOGICA COMUNALE

-  CORE AREAS DI SECONDO LIVELLO
-  FASCE TAMPONE DI PRIMO LIVELLO

RETE ECOLOGICA REGIONALE

-  ELEMENTI DI PRIMO LIVELLO
-  ELEMENTI DI SECONDO LIVELLO
-  VARCHI

Art. 159 Fasce tampone di primo livello		
1	<i>Definizione</i>	Si definiscono <i>fasce tampone di primo livello</i> le parti del territorio che svolgono funzione di “cuscinetto” tra le “core areas” e le parti dei tessuti insediativi, caratterizzati da biodiversità variabile e differenziata, fondamentali per la conservazione dei valori ecologici delle core areas e per garantire adeguata qualità ambientale alle porzioni del territorio oggetto di insediamenti.
2	<i>Disciplina</i>	Ad integrazione di ogni altra disposizione del PdR 2010, nelle <i>fasce tampone di primo livello</i> si applicano i seguenti disposti: a) è vietata la soppressione delle specie vegetali autoctone o ambientate esistenti, b) è vietata l’alterazione della condizione di permeabilità dei suoli, c) è vietata l’alterazione delle condizioni di deflusso superficiale delle acque, d) tutti gli usi del suolo ammessi per effetto degli strumenti di pianificazione vigenti dovranno essere improntati alla conservazione del grado di biodiversità esistente o all’innalzamento di tale caratteristica. e) laddove necessario per i fini della manutenzione e della fruizione del territorio è consentita la realizzazione di percorsi. Relativamente ai percorsi, è auspicata la realizzazione di idonei attraversamenti (“ecodotti”) in grado di migliorare le condizioni di continuità delle aree.

Stralcio Tav.PdR10c.0 – Rete ecologica comunale (Piano delle Regole, PGT di Solbiate Olona).

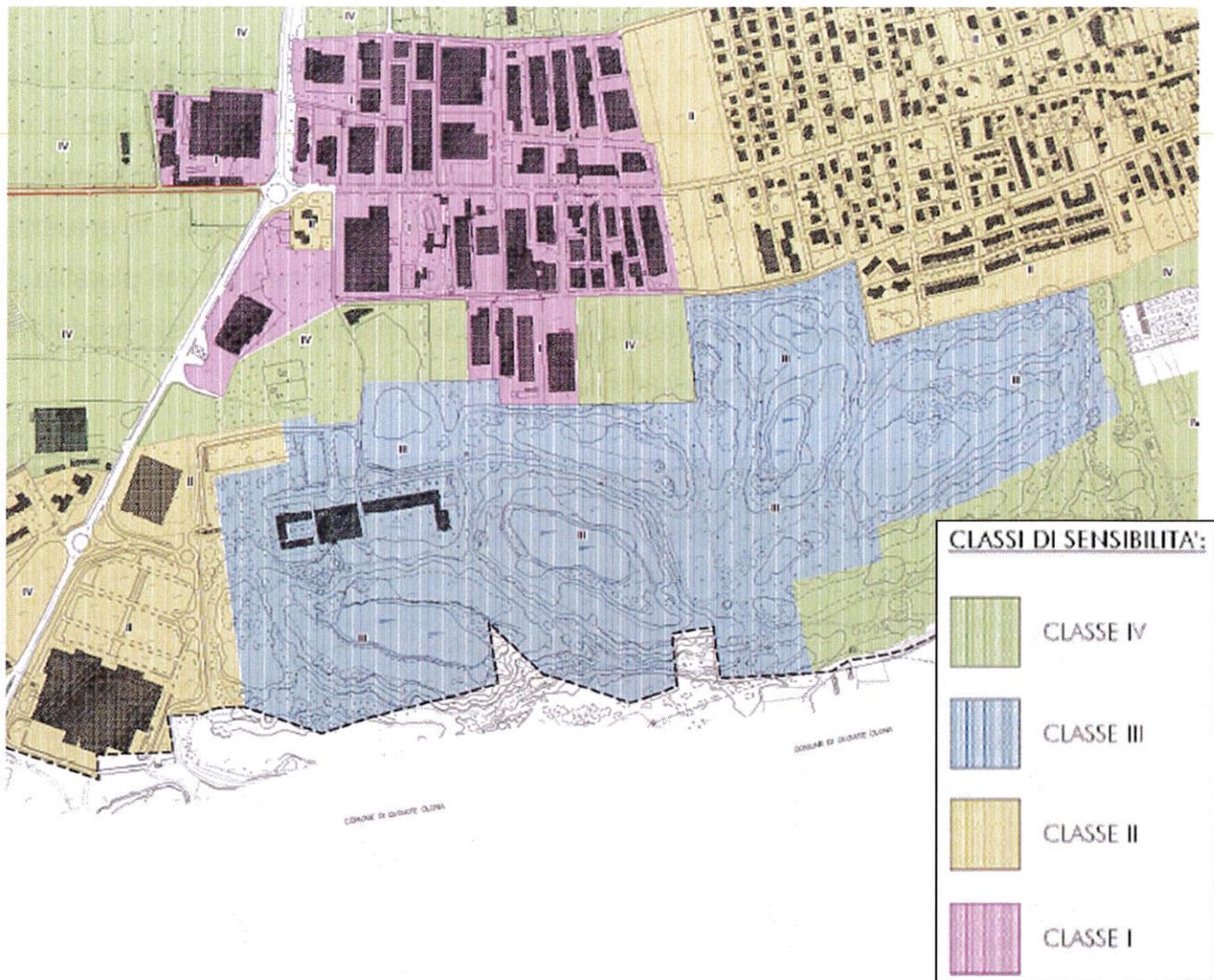
Come si osserva dalle figure di cui sopra, l’area di intervento in esame non interferisce con gli elementi della rete ecologica cartografati; alla luce di quanto sopra esposto ed in ragione altresì della tipologia degli interventi edilizi previsti, si ritiene che la proposta progettuale in esame non determini alcuna alterazione dell’assetto ecosistemico del comparto territoriale indagato.

5.3 Paesaggio

L'area di progetto, pur collocandosi in un ambito caratterizzato per sua natura da una significativa valenza paesaggistica e qualità percettiva, a più ampia scala è inserito in un contesto di urbanizzazione diffusa, sempre più connotato da monotonia funzionale e paesaggistica, fatte salve alcune frammentate superfici boscate ed agricole ivi presenti; l'edificato che si sviluppa ai margini dell'area del Golf Club è connotato da una pluralità di destinazioni e funzioni urbane: sono presenti molteplici fabbricati ed attività sia produttive che artigianali, importanti infrastrutture viarie e tessuti residenziali.



Il PGT di Solbiate inserisce il territorio su cui insiste l'ambito di progetto in classe di sensibilità medio-alta (classe III).



Stralcio Tav. PdR10b.0 – Classi di sensibilità paesaggistica (Piano delle Regole, PGT di Solbiate Olona).

Per l'analisi dei vincoli paesistici ci si è confrontati con il Sistema Informativo dei Beni e Ambiti paesaggistici (SIBA) che, realizzato da Regione Lombardia, costituisce un'approfondita ricognizione dei cosiddetti "vincoli paesaggistici" (vincoli ex l. 1497/39 ed ex l. 431/85), oggi normati dal d.lgs. 42/2004 (Codice dei beni culturali e del paesaggio).

Il SIBA prende in considerazione le seguenti componenti informative:

- bellezze individue - d.lgs. 42/04, art. 136, comma 1, lettere a) e b);
- bellezze d'insieme - d.lgs. 42/04, art. 136, comma 1, lettere c) e d);
- ambiti di particolare interesse ambientale Piano Territoriale Paesistico Regionale (PTPR), artt. 17 e 18 delle norme di attuazione;
- territori contermini ai laghi - d.lgs. 42/04, art. 142, comma 1, lettera b);
- fiumi, torrenti e corsi d'acqua pubblici e relative sponde - d.lgs. 42/04, art. 142,

comma 1, lettera c);

- territori alpini e appenninici - d.lgs. 42/04, art. 142, comma 1, lettera d);
- ghiacciai e circhi glaciali - d.lgs. 42/04, art. 142, comma 1, lettera e);
- parchi e riserve nazionali e regionali - d.lgs. 42/04, art. 142, comma 1, lettera f);
- territori coperti da foreste e da boschi - d.lgs. 42/04, art. 142, comma 1, lettera g);
- zone umide - d.lgs. 42/04, art. 142, comma 1, lettera i).

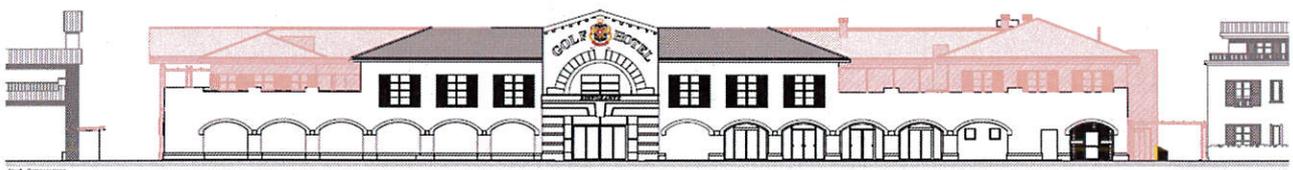
Come rappresentato dalla figura seguente, l'ambito di progetto non interferisce con alcun vincolo cartografato.



Come è possibile verificare nelle immagini di seguito riportate, l'organismo architettonico mantiene la medesima connotazione percettiva, rimarcata dalla conformazione dell'ambito e dalla scelta dei materiali; le modificazioni introdotte sono limitate ad alcuni aspetti architettonici compositivi e riguardano perlopiù le altezze dei locali/vani con opere di rimozione delle controsoffittature impiantistiche esistenti.

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; questa modifica, se pur nel rispetto dei limiti di edificabilità in altezza, l'articolazione dei volumi da un punto di vista altimetrico così come rappresentato nelle immagini che seguono.

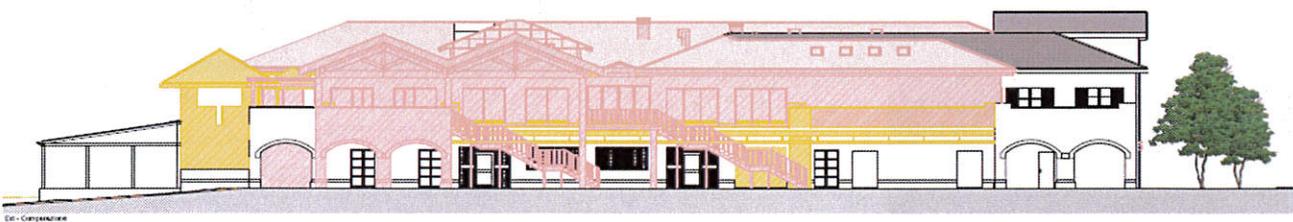
I nuovi volumi quindi rimangono all'interno del sedime costruito attuale, eccezion fatta per il nuovo montacarichi esterno, e per la realizzazione delle scale di evacuazione, previste per adeguare il progetto alla normativa antincendio.



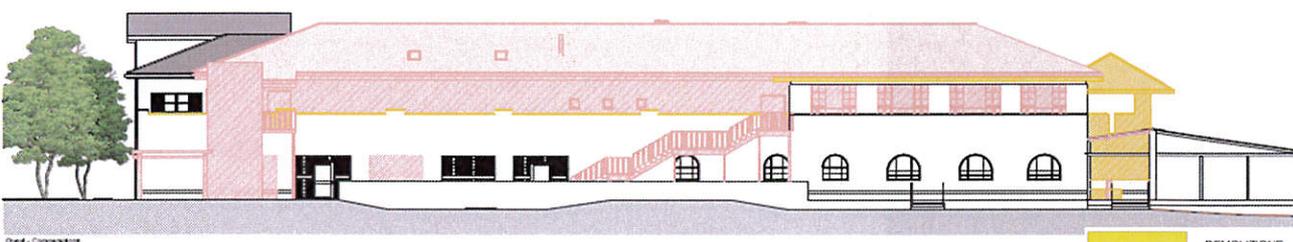
NORD



SUD



EST



OVEST





SDP – FRONTE NORD



SDP – FRONTE NORD



SDP – FRONTE SUD



SDP – FRONTE SUD



LATO NORD - SDF



LATO NORD - FOTOINSERIMENTO



LATO SUD - SDF

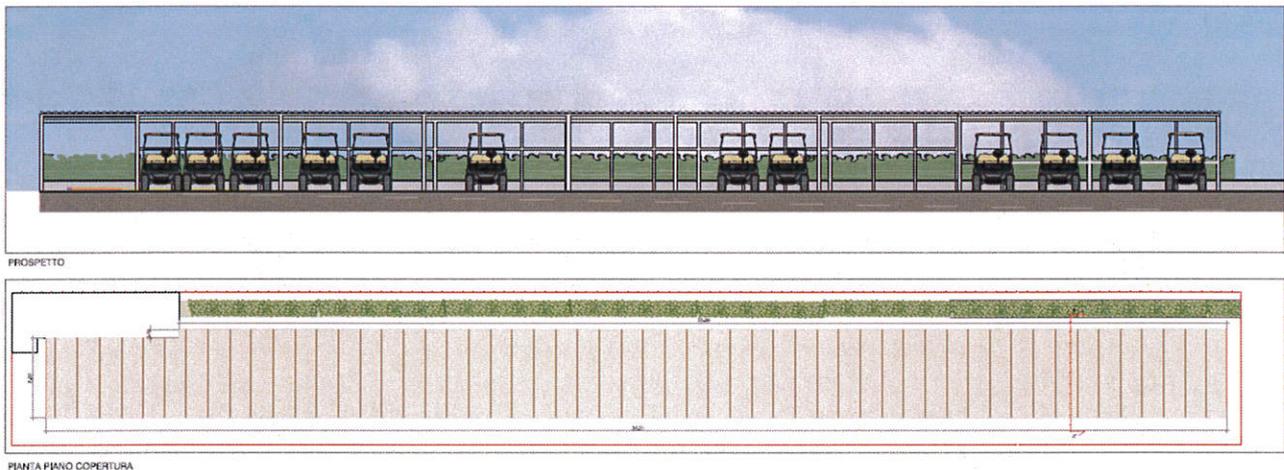


LATO SUD - FOTOINSERIMENTO

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.



SDF



SDP

Il nuovo corpo di fabbrica del campo pratica 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. I materiali proposti sono:

- legno lamellare per gli archi portali, 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.



SDF



SDP

Si procede ora ad effettuare una valutazione degli eventuali impatti sul contesto paesistico in cui si inserisce il progetto in esame, ai sensi della normativa regionale vigente in materia (Regione Lombardia, d.g.r. n. 11045/2002 e d.g.r. n. 2727/2011). Il metodo consente di individuare in primo luogo la sensibilità del sito di intervento e, quindi, l'incidenza del progetto proposto; dalla loro combinazione deriva l'impatto paesistico delle opere esaminate.

Il giudizio complessivo circa la sensibilità di un paesaggio tiene conto di tre differenti modi di valutazione, sia a scala sovralocale che locale:

- morfologico-strutturale;
- vedutistico;
- simbolico.

La valutazione morfologico-strutturale considera la sensibilità del sito in quanto appartenente ad uno o più sistemi che strutturano l'organizzazione del territorio e di quel luogo: strutture morfologiche, elementi di rilevanza ambientale, componenti del paesaggio agrario storico, struttura insediativa storica, testimonianze storico-culturali. La valutazione vedutistica si applica nei punti in cui si stabilisce un rapporto di notevole fruizione visiva, per ampiezza, per qualità, per relazione tra luoghi, tra osservatore e territorio (in questa chiave di lettura la qualità del percepito va pesata al pari della quantità). Nello stabilire la sensibilità, sotto l'aspetto vedutistico, vengono considerate: il posizionamento e lo sviluppo altimetrico dei siti interessati, la contiguità con percorsi panoramici, la percepibilità dei luoghi dalle infrastrutture esistenti. La valutazione simbolica, infine, terrà conto della capacità evocativa dei luoghi in funzione di caratteristiche: storiche, artistiche, di notorietà e richiamo turistico.

Tabella 1 – Modi e chiavi di lettura per la valutazione della sensibilità paesistica dei luoghi – articolazione esplicativa

<i>Modi di valutazione</i>	<i>Chiavi di lettura a livello sovralocale</i>	<i>Chiavi di lettura a livello locale</i>
1. Sistemico	<ul style="list-style-type: none"> • Partecipazione a sistemi paesistici sovralocali di: <ul style="list-style-type: none"> – interesse geo-morfologico (leggibilità delle forme naturali del suolo) – interesse naturalistico (presenza di reti e/o aree di rilevanza ambientale) – interesse storico-insediativo (leggibilità dell'organizzazione spaziale e della stratificazione storica degli insediamenti e del paesaggio agrario) • Partecipazione ad un sistema di testimonianze della cultura formale e materiale (stili, materiali, tecniche costruttive, tradizioni culturali di un particolare ambito geografico) 	<ul style="list-style-type: none"> • Appartenenza/contiguità a sistemi paesistici di livello locale: <ul style="list-style-type: none"> – di interesse geo-morfologico – di interesse naturalistico – di interesse storico agrario – di interesse storico-artistico – di relazione (tra elementi storico-culturali, tra elementi verdi e/o siti di rilevanza naturalistica) • Appartenenza/contiguità ad un luogo contraddistinto da un elevato livello di coerenza sotto il profilo tipologico, linguistico e dei valori di immagine
2. Vedutistico	<ul style="list-style-type: none"> • Percepibilità da un ampio ambito territoriale • Interferenza con percorsi panoramici di interesse sovralocale • Inclusione in una veduta panoramica 	<ul style="list-style-type: none"> • Interferenza con punti di vista panoramici • Interferenza/contiguità con percorsi di fruizione paesistico-ambientale • Interferenza con relazioni percettive significative tra elementi locali (verso la rocca, la chiesa etc..)
3. Simbolico	<ul style="list-style-type: none"> • Appartenenza ad ambiti oggetto di celebrazioni letterarie, e artistiche o storiche • Appartenenza ad ambiti di elevata notorietà (richiamo turistico) 	<ul style="list-style-type: none"> • Interferenza/contiguità con luoghi contraddistinti da uno status di rappresentatività nella cultura locale (luoghi celebrativi o simbolici della cultura/tradizione locale)

Determinazione della sensibilità paesistica di luoghi (d.g.r. n. 11045/2002).

In seguito alla definizione della classe di sensibilità dei luoghi, è necessario stabilire il grado di incidenza paesistica del progetto. Tale analisi tende ad accertare in primo luogo se questo induca un cambiamento paesisticamente significativo alle due scale sopra considerate (locale e sovralocale). La definizione del grado di incidenza del progetto è condotta utilizzando i seguenti criteri e parametri di incidenza: morfologica e tipologica, linguistica, visiva, ambientale.

Tabella 2 – Criteri e parametri per determinare il grado di incidenza di un progetto – Articolazione esplicativa

<i>Criterio di valutazione</i>	<i>Parametri di valutazione a scala sovralocale</i>	<i>Parametri di valutazione a scala locale</i>
1. Incidenza morfologica e tipologica	<ul style="list-style-type: none"> • coerenza, contrasto o indifferenza del progetto rispetto: <ul style="list-style-type: none"> – alle forme naturali del suolo – alla presenza di sistemi/aree di interesse naturalistico – alle regole morfologiche e compositive riscontrate nella organizzazione degli insediamenti e del paesaggio rurale 	<ul style="list-style-type: none"> • conservazione o alterazione dei caratteri morfologici del luogo • adozione di tipologie costruttive più o meno affini a quelle presenti nell'intorno per le medesime destinazioni funzionali • conservazione o alterazione della continuità delle relazioni tra elementi storico-culturali o tra elementi naturalistici
2. Incidenza linguistica: stile, materiali, colori	<ul style="list-style-type: none"> • coerenza, contrasto o indifferenza del progetto rispetto ai modi linguistici tipici del contesto, inteso come ambito di riferimento storico-culturale 	<ul style="list-style-type: none"> • coerenza, contrasto o indifferenza del progetto rispetto ai modi linguistici prevalenti nel contesto, inteso come intorno immediato
3. Incidenza visiva	<ul style="list-style-type: none"> • Ingombro visivo • Contrasto cromatico • Alterazione dei profili e dello skyline 	<ul style="list-style-type: none"> • ingombro visivo • occultamento di visuali rilevanti • prospetto su spazi pubblici
4. Incidenza ambientale	<ul style="list-style-type: none"> • Alterazione delle possibilità di fruizione sensoriale complessiva (uditiva, olfattiva) del contesto paesistico-ambientale 	
5. Incidenza simbolica	<ul style="list-style-type: none"> • adeguatezza del progetto rispetto ai valori simbolici e d'immagine celebrativi del luogo 	<ul style="list-style-type: none"> • capacità dell'immagine progettuale di rapportarsi convenientemente con i valori simbolici attribuiti dalla comunità locale al luogo (importanza dei segni e del loro significato)

Determinazione dell'incidenza paesistica di un progetto (d.g.r. n. 11045/2002).

Il livello di impatto paesistico deriva, conseguentemente, dal prodotto dei valori individuati per sensibilità paesistica ed incidenza del progetto. Quando il risultato è inferiore a 5, il progetto è considerato ad impatto paesistico inferiore alla soglia di rilevanza e, per definizione normativa, è automaticamente giudicato accettabile sotto il profilo paesistico. Qualora il risultato sia compreso tra 5 e 15, il progetto è considerato ad impatto rilevante,

ma tollerabile, e deve essere esaminato al fine di determinarne il giudizio di impatto paesistico. Quando il risultato, invece, sia superiore a 15, l'impatto paesistico risulta oltre la soglia di tolleranza.

Tabella 3 – Determinazione dell'impatto paesistico dei progetti

Impatto paesistico dei progetti = sensibilità del sito X Incidenza del progetto					
Classe di sensibilità del sito	Grado di incidenza del progetto				
	1	2	3	4	5
5	5	10	15	<u>20</u>	<u>25</u>
4	4	8	12	<u>16</u>	<u>20</u>
3	3	6	9	12	15
2	2	4	6	8	10
1	1	2	3	4	5

Soglia di rilevanza: 5
 Soglia di tolleranza: 16

- Da 1 a 4: impatto paesistico sotto la soglia di rilevanza
- Da 5 a 15: impatto paesistico sopra la soglia di rilevanza ma sotto la soglia di tolleranza
- Da 16 a 25: impatto paesistico sopra la soglia di tolleranza

Determinazione dell'impatto paesistico dei progetti (d.g.r. n. 11045/2002).

Di seguito, l'applicazione della metodologia di cui si è detto.

Tabella 1A – Modi e chiavi di lettura per la valutazione della sensibilità paesistica del sito oggetto di intervento.

Modi di valutazione	Chiavi di lettura	SI	NO
1. Morfologico/ Strutturale	<ul style="list-style-type: none"> • Appartenenza/contiguità a sistemi paesistici: <ul style="list-style-type: none"> - di interesse naturalistico elementi naturalistico-ambientali significativi per quel luogo, ad esempio: alberature, monumenti naturali, fontanili, aree verdi che svolgono un ruolo nodale nel sistema del verde. - di interesse storico agrario ad esempio: filari, elementi della rete irrigua e relativi manufatti (chiese, ponticelli), percorsi poderali, nuclei e manufatti rurali..; - di interesse storico-artistico centri e nuclei storici, monumenti, chiese e cappelle, mura storiche. - di relazione (tra elementi storico-culturali, tra elementi verdi e/o siti di rilevanza naturalistica) ad esempio: percorsi –anche minori- che collegano edifici storici di rilevanza pubblica, parchi urbani, elementi lineari –verdi o d’acqua- che costituiscono la connessione tra situazioni naturalistico - ambientali significative, “porte” del centro o nucleo urbano, stazione ferroviaria; • Appartenenza/vicinanza ad un luogo contraddistinto da un elevato livello di coerenza sotto il profilo tipologico, linguistico e dei valori di immagine <ul style="list-style-type: none"> - quartieri o complessi di edifici; - edifici prospicienti una piazza compresi i risvolti; - edifici su strada aventi altezza in gronda non superiore alla larghezza della via. • Appartenenza/vicinanza ad un luogo contraddistinto da un scarso livello di coerenza sotto il profilo tipologico, linguistico e dei valori di immagine meritevole di riqualificazione 	<p style="text-align: center;"><input checked="" type="checkbox"/></p> <p style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></p> <p style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></p> <p style="text-align: center;"><input checked="" type="checkbox"/></p> <p style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></p> <p style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></p>	<p style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></p> <p style="text-align: center;"><input checked="" type="checkbox"/></p> <p style="text-align: center;"><input checked="" type="checkbox"/></p> <p style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></p> <p style="text-align: center;"><input checked="" type="checkbox"/></p> <p style="text-align: center;"><input checked="" type="checkbox"/></p>
2. Vedutistico	<ul style="list-style-type: none"> • Interferenza con punti di vista panoramici il sito interferisce con un belvedere o con uno specifico punto panoramico o prospettico; • Interferenza/contiguità con percorsi di fruizione paesistico-ambientale il sito si colloca lungo un percorso locale di fruizione paesistico-ambientale (la pista ciclabile, il sentiero naturalistico ...); • Interferenza con relazioni percettive significative tra elementi locali di interesse storico, artistico e monumentale. il sito interferisce con le relazioni visuali storicamente consolidate e rispettate tra punti significativi di quel territorio. • Interferenza/contiguità con percorsi ad elevata percorrenza adiacenza a tracciati stradali anche di interesse storico, tracciati ferroviari. 	<p style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></p> <p style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></p> <p style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></p> <p style="text-align: center;"><input checked="" type="checkbox"/></p>	<p style="text-align: center;"><input checked="" type="checkbox"/></p> <p style="text-align: center;"><input checked="" type="checkbox"/></p> <p style="text-align: center;"><input checked="" type="checkbox"/></p> <p style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></p>

3. Simbolico	<ul style="list-style-type: none"> • Interferenza/contiguità con luoghi contraddistinti da uno status di rappresentatività nella cultura locale. <ul style="list-style-type: none"> - luoghi che pur non essendo oggetto di celebri citazioni rivestono un ruolo rilevante nella definizione e nella consapevolezza dell'identità locale (luoghi celebrativi o simbolici). - luoghi connessi sia a riti religiosi (percorsi processionali, cappelle votive) sia ad eventi o ad usi civili (luoghi della memoria di avvenimenti locali, luoghi rievocativi di leggende e racconti popolari, luoghi di aggregazione e di riferimento per la popolazione insediata). 	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
---------------------	--	--------------------------	-------------------------------------

Tabella 1B – Sintesi della valutazione della sensibilità paesistica del sito oggetto di intervento.

Modi di valutazione	Valutazione ed esplicazione sintetica in relazione alle chiavi di lettura	Classe di sensibilità
1. Morfologico-strutturale	L'ambito di cui al Golf Club costituisce uno degli elementi di maggior pregio naturalistico dell'ecomosaico ambientale presente a scala locale; si tratta di un'importante tessera ambientale per il mantenimento della biodiversità, funzionale alla connessione tra le aree ad elevato valore ecologico del fiume Olona e quelle del torrente Tenore.	<input type="checkbox"/> Molto bassa <input type="checkbox"/> Bassa <input checked="" type="checkbox"/> Media <input type="checkbox"/> Alta <input type="checkbox"/> Molto alta
2. Vedutistico	Non si riscontrano interferenze con punti di vista panoramici e/o percorsi paesistici. Si tratta tuttavia di un ambito che per sua natura è caratterizzato da una significativa valenza paesaggistica e qualità percettiva.	<input type="checkbox"/> Molto bassa <input checked="" type="checkbox"/> Bassa <input type="checkbox"/> Media <input type="checkbox"/> Alta <input type="checkbox"/> Molto alta
3. Simbolico	Il luogo non ha particolari riferimenti ad eventi o valenze simboliche.	<input type="checkbox"/> Molto bassa <input checked="" type="checkbox"/> Bassa <input type="checkbox"/> Media <input type="checkbox"/> Alta <input type="checkbox"/> Molto alta
Giudizio complessivo	Complessivamente si ritiene che la sensibilità paesistica del sito sia media.	<input type="checkbox"/> 1 molto bassa <input type="checkbox"/> 2 bassa <input checked="" type="checkbox"/> 3 media <input type="checkbox"/> 4 alta <input type="checkbox"/> 5 molto alta

Nelle seguenti tabelle si procede con la valutazione del grado di incidenza del progetto.

Tabella 2A – Criteri e parametri per determinare il grado di incidenza del progetto.

Criteri di valutazione	Rapporto contesto/progetto: parametri di valutazione	Incidenza:	
		SI	NO
1. Incidenza morfologica e tipologica	<ul style="list-style-type: none"> • Alterazione dei caratteri morfologici del luogo: Il progetto comporta modifiche: <ul style="list-style-type: none"> - dell'altezza e degli allineamenti degli edifici, dell'andamento dei profili - dei profili di sezione urbana - dei prospetti pieni/vuoti: rapporto e/o allineamenti tra aperture (porte, finestre, vetrine) e superfici piene, tenendo conto anche della presenza di logge, portici, bow-window e balconi. - dell'articolazione dei volumi • Adozione di tipologie costruttive non affini a quelle presenti nell'intorno per le medesime destinazioni funzionali: Il progetto prevede: <ul style="list-style-type: none"> - tipologie di coperture (piane, a falde, relativi materiali etc.) differenti da quelle prevalenti in zona. - introduzione di manufatti in copertura: abbaini, terrazzi, lucernari, aperture a nastro con modifica di falda e relativi materiali di tipologia differente da eventuali soluzioni storiche o comunque presenti in aree limitrofe. • Alterazione della continuità delle relazioni tra elementi architettonici e/o tra elementi naturalistici 	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
		<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
		<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
		<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
		<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
		<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

2. Incidenza linguistica: stile, materiali, colori	<ul style="list-style-type: none"> • Conflitto del progetto rispetto ai modi linguistici prevalenti nel contesto, inteso come intorno immediato 	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
3. Incidenza visiva	<ul style="list-style-type: none"> • Ingombro visivo • Occultamento di visuali rilevanti • Prospetto su spazi pubblici 	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>
4. Incidenza simbolica	<ul style="list-style-type: none"> • Interferenza con i valori simbolici attribuiti dalla comunità locale al luogo 	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

Tabella 2B – Sintesi delle valutazioni e determinazione del grado di incidenza del progetto.

Criteri di valutazione	Valutazione sintetica in relazione ai parametri di cui alla tabella 2A	Classe di incidenza
Incidenza morfologica e tipologica	L'organismo architettonico mantiene la medesima connotazione percettiva, rimarcata dalla conformazione dell'ambito e dalla scelta dei materiali; le modificazioni introdotte sono limitate ad alcuni aspetti architettonici compositivi e riguardano perlopiù le altezze dei locali/vani con opere di rimozione delle controsoffittature impiantistiche esistenti. 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; questa modifica, se pur nel rispetto dei limiti di edificabilità in altezza, l'articolazione dei volumi da un punto di vista altimetrico così come rappresentato nelle immagini che seguono.	<input checked="" type="checkbox"/> Molto bassa <input type="checkbox"/> Bassa <input type="checkbox"/> Media <input type="checkbox"/> Alta <input type="checkbox"/> Molto alta
Incidenza linguistica: stile, materiali, colori	Non si individua alcun conflitto del progetto rispetto ai modi linguistici prevalenti nel contesto.	<input checked="" type="checkbox"/> Molto bassa <input type="checkbox"/> Bassa <input type="checkbox"/> Media <input type="checkbox"/> Alta <input type="checkbox"/> Molto alta
Incidenza visiva	Il progetto non genera ingombro visivo e non preclude visuali rilevanti.	<input type="checkbox"/> Molto bassa <input checked="" type="checkbox"/> Bassa <input type="checkbox"/> Media <input type="checkbox"/> Alta <input type="checkbox"/> Molto alta
Incidenza simbolica	Non si registrano interferenze con valori simbolici attribuibili al territorio.	<input checked="" type="checkbox"/> Molto bassa <input type="checkbox"/> Bassa <input type="checkbox"/> Media <input type="checkbox"/> Alta <input type="checkbox"/> Molto alta
Giudizio complessivo	Complessivamente si ritiene che il grado di incidenza paesistica del progetto sia molto basso.	<input checked="" type="checkbox"/> 1 molto bassa <input type="checkbox"/> 2 bassa <input type="checkbox"/> 3 media <input type="checkbox"/> 4 alta <input type="checkbox"/> 5 molto alta

Nella seguente tabella si procede alla “Determinazione del livello di impatto paesistico del progetto”, che avviene attraverso il prodotto dei due valori rappresentativi della classe di sensibilità paesistica del sito (valore stimato pari a 3) e del grado di incidenza paesistica del progetto (valore stimato pari a 1) espressi sinteticamente in forma numerica.

Tabella 3 – Determinazione dell’impatto paesistico dei progetti.

Impatto paesistico dei progetti = sensibilità del sito x incidenza del progetto					
	Grado di incidenza del progetto				
Classe di sensibilità del sito	1	2	3	4	5
5	5	10	15	<u>20</u>	<u>25</u>
4	4	8	12	<u>16</u>	<u>20</u>
3	3	6	9	12	15
2	2	4	6	8	10
1	1	2	3	4	5

Di seguito i valori soglia previsti dalla normativa.

Soglia di rilevanza: 5

Soglia di tolleranza: 16

Da 1 a 4: impatto paesistico sotto la soglia di rilevanza

Da 5 a 15: impatto paesistico sopra la soglia di rilevanza ma sotto la soglia di tolleranza

Da 16 a 25: impatto paesistico sopra la soglia di tolleranza

In conclusione, si ritiene che il valore attribuibile all’impatto paesistico del progetto in esame sia inferiore alla soglia di rilevanza; la realizzazione degli interventi edilizi previsti non introduce in nessun modo elementi modificativi ai caratteri connotativi del contenuto paesistico in cui si inserisce.

5.4 Inquinamento elettromagnetico

L'inquinamento elettromagnetico, o elettrosmog, è prodotto da radiazioni non ionizzanti con frequenza inferiore a quella della luce infrarossa. Le radiazioni non ionizzanti si dividono in radiazioni a bassa e ad alta frequenza; la normativa riguardante la tutela della popolazione dagli effetti dei campi elettromagnetici disciplina separatamente le basse frequenze (elettrodotti) e le alte frequenze (impianti radiotelevisivi, ponti radio, stazioni radio base per la telefonia mobile, ecc.).

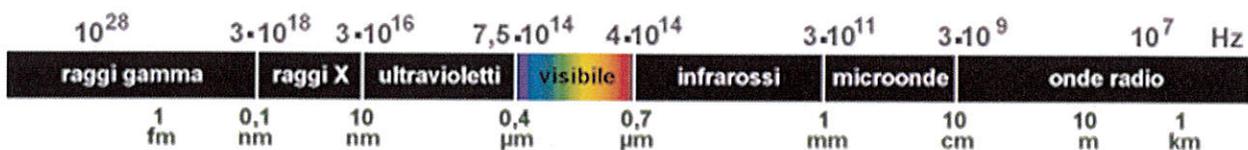
Le radiazioni considerate non ionizzanti sono quindi le seguenti:

- campi elettrici e magnetici statici (0 Hz);
- campi elettrici e magnetici a frequenza estremamente bassa (inferiore ai 300 Hz);
- radiofrequenze (da 300 Hz a 3×10^9 Hz);
- microonde (da 3×10^9 Hz a 3×10^{11} Hz);
- radiazione infrarossa (da 3×10^{11} Hz a 4×10^{14} Hz);
- radiazione visibile (da 4×10^{14} Hz a $7,5 \times 10^{14}$ Hz).

L'emissione di radiazioni a bassa frequenza (da 0 Hz a 105 Hz) è dovuta principalmente al funzionamento di elettrodotti, che generano campi elettrici e magnetici alla frequenza di rete di 50 Hz.

Le radiazioni ionizzanti sono invece le seguenti:

- ultravioletta (da $7,5 \times 10^{14}$ Hz a 3×10^{16} Hz);
- raggi X (da 3×10^{16} Hz a 3×10^{18} Hz);
- raggi gamma (da 3×10^{18} Hz a 10^{28} Hz).

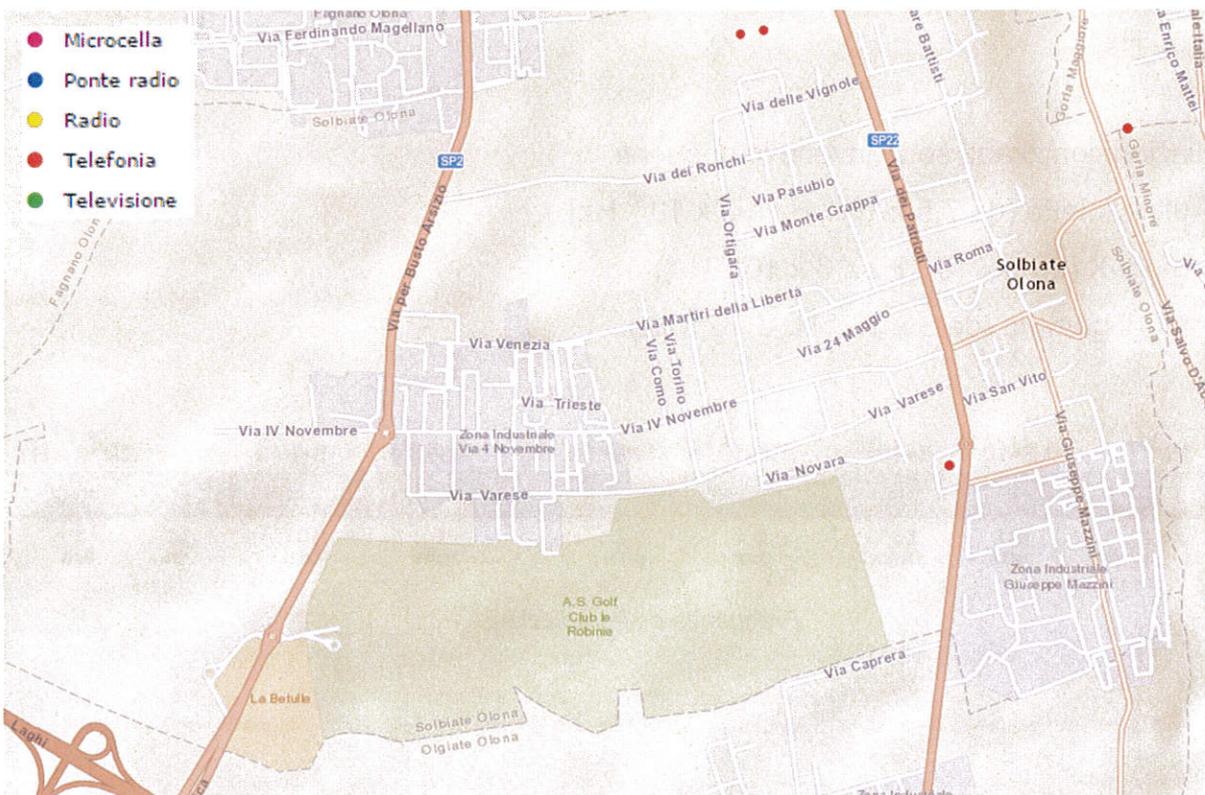


Frequenze delle radiazioni.

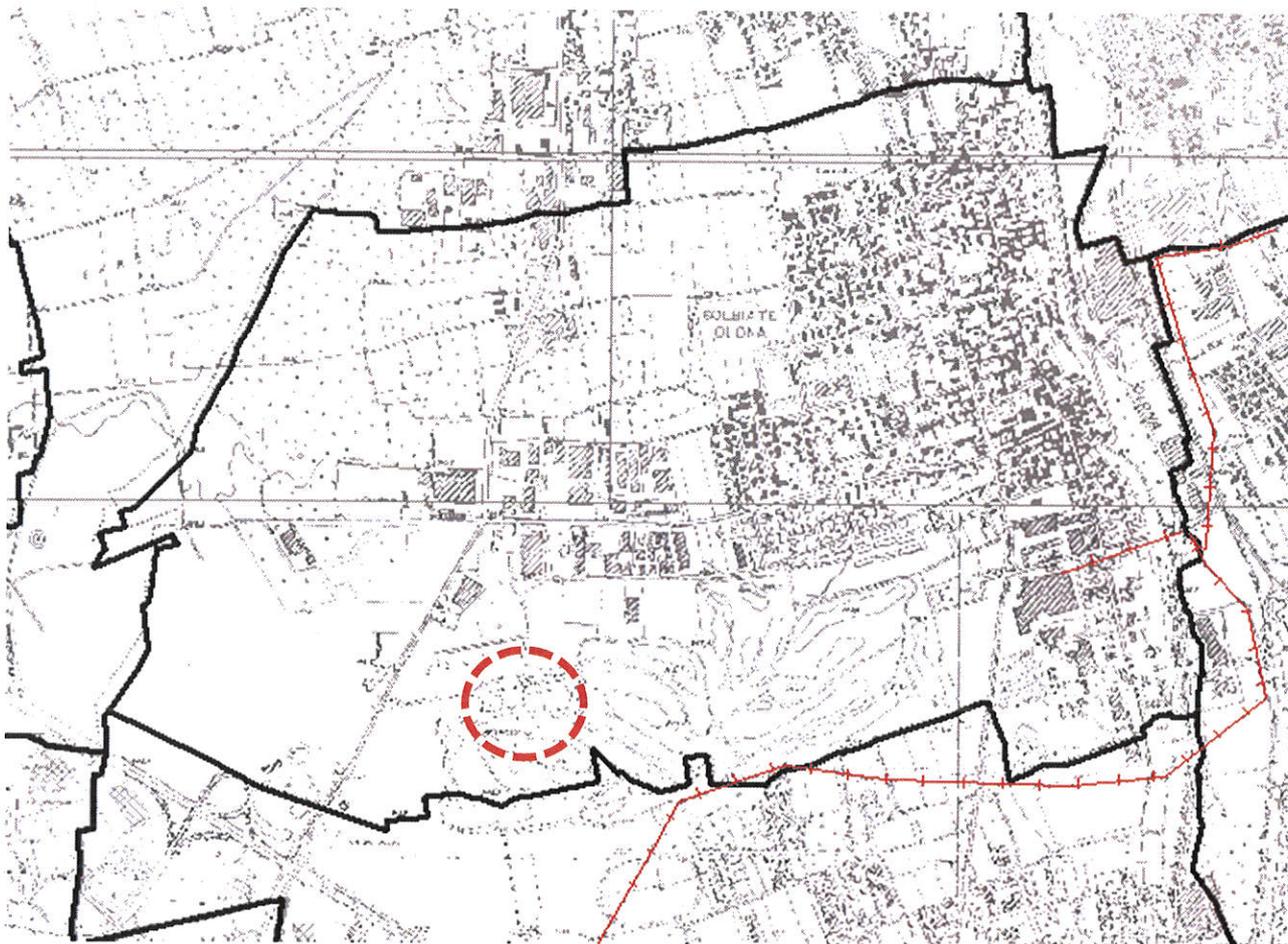
La normativa di riferimento è costituita da:

- Decreto Ministero dei Lavori Pubblici 16 gennaio 1991, “Aggiornamento delle norme tecniche per la disciplina della costruzione e dell’esercizio di linee elettriche aeree esterne”;
- Legge 22 febbraio 2001, n. 36, “Legge quadro sulla protezione dalle esposizioni a campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici”, attuata per mezzo del D.P.C.M. 08 luglio 2003;
- Decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri 8 luglio 2003, “Fissazione dei limiti di esposizione, dei valori di attenzione e degli obiettivi di qualità per la protezione della popolazione dalle esposizioni ai campi elettrici e magnetici alla frequenza di rete (50 Hz) generati dagli elettrodotti”.

Ad oggi, sul territorio comunale di Solbiate insistono alcune sorgenti di elettrosmog per cui sono stati quindi stabiliti dalla normativa vigente in materia, i valori limite di esposizione per la popolazione. La figura seguente è rappresentativa della localizzazione delle sorgenti ad alta frequenza (impianti radiotelevisivi e per la telefonia mobile) presenti nel comparto indagato (fonte: CAtaSto informatizzato impianti di TELEcomunicazione e radiotelevisione – CASTEL; ARPA Lombardia).



Come si può osservare dalla figura seguente, l'area di intervento non è attraversata da tracciati di elettrodotti.



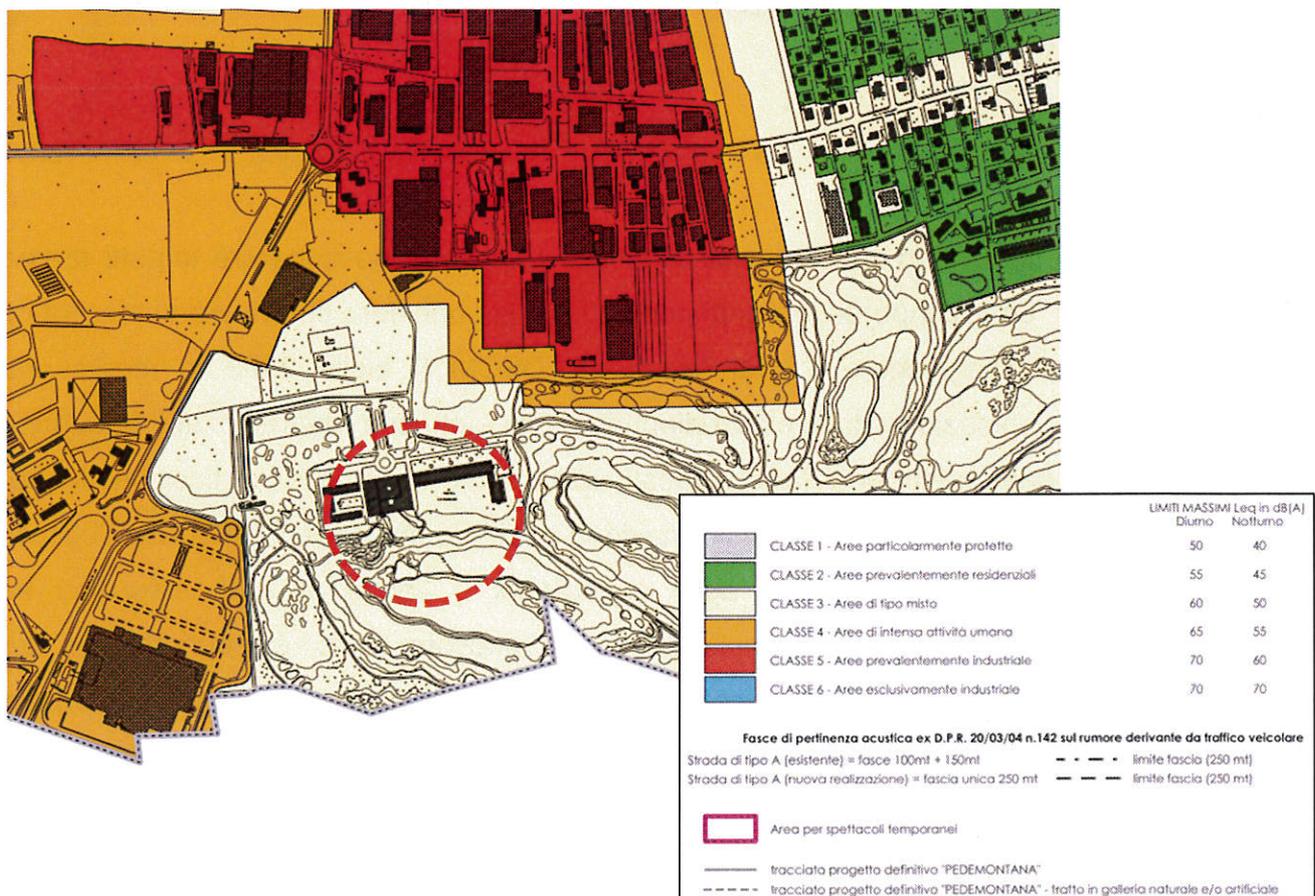
Nel progetto in esame non sono previsti interventi che possano generare impatti di tipo elettromagnetico. Lo sviluppo dei progetti impiantistici si considera che dovrà avere, tra gli altri, l'obiettivo di raggiungere i limiti fissati dal DPCM 8 luglio 2003 in merito alla protezione della popolazione dalle esposizioni ai campi elettrici e magnetici alla frequenza di rete generati dagli elettrodotti (intesi questi ultimi come insieme delle linee elettriche, delle sottostazioni e delle cabine di trasformazione secondo la Legge 22 febbraio 2001, n. 36, *Legge quadro sulla protezione delle esposizioni a campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici*). Inoltre, poiché l'installazione di stazioni radio è soggetta ad iter autorizzativo comunale ed al parere tecnico di ARPA per la verifica dei limiti di esposizione della popolazione ai campi elettromagnetici, si presume che per gli effetti prodotti da sistemi afferenti alle nuove costruzioni, l'ininfluenza sulla popolazione ivi residente verrà affrontata di volta in volta, per ogni caso specifico.

5.5 Aria e rumore

Gli effetti producibili sulle componenti in esame sono perlopiù riconducibili al funzionamento degli impianti previsti ed al traffico attratto/generato dall'ampliamento della club house.

Relativamente al potenziale impatto acustico ed atmosferico riconducibile all'incremento del traffico indotto dalla realizzazione degli interventi previsti, si ritiene che le consistenze e le tipologie di destinazioni funzionali di cui all'ampliamento della club house non siano tali da attrarre/generare sufficienti volumi di traffico tali da produrre effetti ambientali significativi; ciò sia rispetto al volume dei visitatori e degli addetti attuale del Golf Club sia rispetto ai flussi già transitanti sulla SP 2 lungo cui sorge la gran parte delle attività commerciali censite a livello comunale, compreso il centro commerciale "Le Betulle".

Per quanto riguarda il potenziale impatto acustico associabile al funzionamento degli impianti previsti all'interno degli edifici, gli stessi saranno dotati di opportuni sistemi di abbattimento acustico al fine di conformare, sia in termini assoluti che differenziali, i livelli di rumore ai limiti previsti dalla vigente normativa in materia ed a quelli di cui alla zonizzazione acustica comunale, di cui si riporta il relativo stralcio.



Stralcio Tav. 2 - Azionamento acustico (Piano di classificazione acustica del territorio comunale).

6 CONCLUSIONI

L'analisi della sostenibilità delle scelte di Piano si fonda sulla valutazione delle azioni da esso espresse rispetto alle criticità/potenzialità individuate dall'analisi dello stato di fatto e della stima degli effetti producibili sul territorio, descritti nelle parti precedenti del presente documento.

Dalle considerazioni esposte è possibile evincere il grado secondo cui la proposta di Piano esaminata interagisce con lo stato di fatto delle componenti ambientali. In particolare, si è esplicitata la capacità dell'intervento di non produrre effetti significativamente negativi sull'ambiente e quindi di come risultino assenti anche impatti negativi residui.

Gli interventi in esame risultano coerenti con la pianificazione locale e sovralocale.

La sostenibilità dell'intervento è quindi garantita dalla contestualizzazione delle trasformazioni rispetto allo stato di fatto, attraverso l'ottimizzazione delle scelte progettuali in funzione del contesto territoriale presente.

