ARCH. STEFANO MOLGORA
STUDIO D'ARCHITETTURA ED URBANISTICA
Contrada delle Bassiche n°11 - 25122 Brescia - tel. 030/290210
www.studioarchmolgora.eu

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

Variante a Piano Esecutivo
EX COLONIA G. MOTTA

Verbania (VB) Via Paolo Troubetzkoy

Proprietà: Interlaghi srl

novembre 2022

INDICE

Premessa **5**
Inquadramento territoriale **6**
Cenni storici del complesso **8**
Edifici esistenti – stato di fatto **11**
Schede degli edifici esistenti **12**
DATI PLANIVOLUMETRICI GENERALI DI RILIEVO 12
Edificio 1 13
descrizione storico-architettonica dell'opera 13
Edificio 2 14
descrizione storico-architettonica dell'opera 14
dati planivolumetrici generali di rilievo 15
stato di conservazione dell'opera 15
Edificio 3 18
descrizione storico-architettonica dell'opera 18
dati planivolumetrici generali di rilievo 19
stato di conservazione dell'opera 19
Edificio 4 23
descrizione storico-architettonica dell'opera 23
dati planivolumetrici generali di rilievo 24
stato di conservazione dell'opera 24
Edificio 5 28
descrizione storico-architettonica dell'opera 28
Edificio 6a 29
descrizione storico-architettonica dell'opera 29
dati planivolumetrici generali di rilievo 30
stato di conservazione dell'opera 30
Edificio 6b 34
descrizione storico-architettonica dell'opera 34
dati planivolumetrici generali di rilievo 35
stato di conservazione dell'opera 35
Edificio 6c 38
descrizione storico-architettonica dell'opera 38
dati planivolumetrici generali di rilievo 39
stato di conservazione dell'opera 39
Edificio 7 40
descrizione storico-architettonica dell'opera 40
dati planivolumetrici generali di rilievo 41
stato di conservazione dell'opera 41
Fabbricati Accessori 44
RIEPILOGO CONSISTENZE STATO ATTUALE 44
Scopi dell'intervento **44**
Inquadramento dell'area sotto l'aspetto normativo e urbanistico **46**
Piano Esecutivo Vigente 48
Vincoli esistenti **48**
Standard **51**
Obbiettivi e Tematica Del Progetto 51

Le Scelte Progettuali Fondamentali 52
Gli Interventi Edilizi Di Riqualificazione E Di Nuova Costruzione 53
Riepilogo Interventi: 59
Riepilogo Complessivo Interventi Edificatori 59
Render Planivolumetrici Dell'intervento 60
Gli interventi infrastrutturali 63
Attività commerciali e servizi ospitalità 63
Le opere di urbanizzazione 64
URBANIZZAZIONI IN CESSIONE (AREA A STANDARD) 64
Opere Di Urbanizzazione Primaria 64
Opere Di Urbanizzazione Secondaria 64
URBANIZZAZIONI INTERNE AL PERIMETRO 64
Viabilità Interna 64
Parcheggi Per Ospiti Residenti 65
Parcheggi Di Uso Pubblico 66
Impianto Fognario 66
Impianto Dell'acquedotto 67
Impianto Di Illuminazione Esterna, Energia Elettrica E Rete Telefonica 68
Rete Metano 68
Cenni Sull'impostazione Impiantistica Di Progetto 69
Sistemazioni Idrogeologiche 69
La Sistemazione Del Parco 69
URBANIZZAZIONI ESTERNE AL PERIMETRO 70
Sistemazione Accesso E Viabilità 70
Contenuti della convenzione con il Comune di Verbania 71
Piano degli investimenti 71
Piano dei costi 72

Premessa

Il comparto della ex Colonia Motta, di proprietà della Interlaghi srl, è attualmente soggetto a Piano Esecutivo del 2007 (convenzione urbanistica del 31/10/2007) e in seguito prorogato più volte. La zona è interessata da un vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 142, comma 1, lett. B, del D.Lgs 22/01/2004 n°42 (parte III).

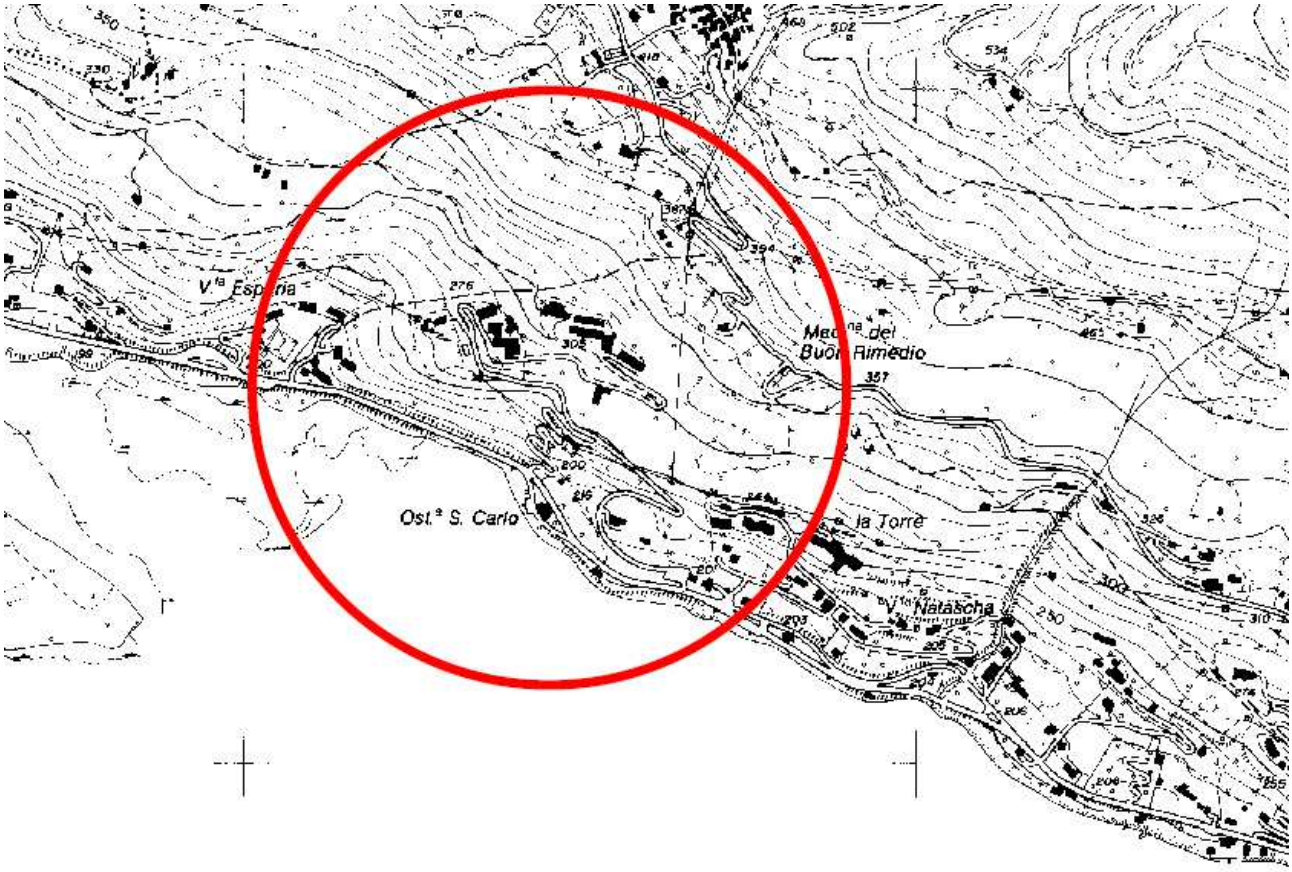
Una prima difficoltà nella realizzazione del P.E. si verificò nel 2010 con l'improvvisa scomparsa del titolare Marcello Gabana della Società committente e, un anno dopo a seguito dell'apposizione del vincolo su quasi tutti gli immobili in oggetto, di "***interesse storico-artistico***" ai sensi dell'art.10 e art.13 del D.Lgs 22/01/2004 n°42 (parte II) con Decreto Ministeriale 08 Settembre 2011 prot. n°299 gran parte delle previsioni contenute nel suddetto piano esecutivo non sono più realizzabili in quanto prevedevano demolizioni e ricostruzioni di immobili soggetti al vincolo architettonico.

Anche le modifiche normative di carattere urbanistico/paesaggistico sono intervenute nel frattempo (in particolare il nuovo PPR della Regione Piemonte) e hanno contribuito a rendere obsoleto il Piano Esecutivo vigente rendendo necessaria una Variante allo stesso.

Si è aperta quindi una revisione delle previsioni di sviluppo del comparto (ostacolata anche dalla recente pandemia) di concerto con l'Amministrazione Comunale di Verbania e con la Soprintendenza di Novara al fine di arrivare ad una soluzione condivisibile nel rispetto delle normative e dei vincoli intervenuti che portano a questa nuova soluzione urbanistica, conforme al vigente PRG e alla scheda di riferimento.

Inquadramento territoriale

Il sito è collocato sulla sponda piemontese del Lago, in territorio di Verbania, lungo la costa compresa tra Suna e Fondotoce, direttamente affacciato sul golfo Borromeo.



Estratto carta tecnica regionale

L'area di estensione, pari ad oltre 126.000 mq. circa, presenta una morfologia tipica delle sponde del Lago, con tratti di pendice terrazzate, alternati a porzioni di costa scoscesa, per lo più rocciosa; il terreno è compreso tra la quota 340,00 s.l.m. ed il Lago, a quota 194,00 s.l.m.

L'accesso avviene dalla Strada Statale n°34 "del Lago Maggiore", in località "tre ponti", attraverso un ampio piazzale di ingresso. All'interno l'intera proprietà è servita da sedimi carrabili in buono stato di conservazione, pressoché tutti pavimentati in bitumato.

Il complesso realizzato a Suna dalla fondazione Ettore Motta comprende una colonia vacanze per i figli dei dipendenti Edison - costituita da dormitorio, refettorio, soggiorni e locali di servizio- un'infermeria ed un convalescenzario destinato a personale adulto, nonché altri edifici di dimensioni più contenute destinati a funzioni accessorie.

Complessivamente e variamente articolati, i volumi esistenti sono quantificati in circa 56.000,00 mc.

Cenni storici del complesso

Come riportato nella relazione allegata al decreto di vincolo, gli immobili del comparto denominato Colonia Motta sono stati costruiti in epoche diverse (in più riprese tra il 1924 ed il 1970) e per funzioni differenti per iniziativa della Società Italiana Edison di Elettricità.
La prima realizzazione del complesso risale al 1924, epoca in cui la Edison di Milano, sotto la guida di Giacinto Motta, vede uno dei periodi di massimo splendore.

Monumento in memoria di Giacinto Motta

La società, fondata alla fine del 1800 e capostipite industriale dell'elettrificazione, prima di Milano e poi dell'intera nazione, con gli anni Venti aveva iniziato un significativo programma di acquisizioni e di sfruttamento delle risorse idroelettriche dell'intero bacino del Toce, conclusosi, prima della seconda guerra mondiale, con oltre 40 impianti di produzione attivi.
In quegli anni, dal nord al sud, procedeva una diffusa trasformazione del territorio e della stessa imprenditoria: il paesaggio assumeva nuove conformazioni, mentre le società elettriche si espandevano e si concentravano in unità interrelate in grado di controllare vaste aree di mercato. L'inserimento nel territorio delle opere idrauliche e della centrale elettrica costituì un tema di grande impegno.

L'illuminismo imprenditoriale del periodo aveva in uso di creare anche importanti strutture di supporto sociale destinate ai nuclei famigliari dei dipendenti, tra le quali colonie estive, preventori e case di soggiorno.

In particolare quella in questione, destinata a colonia per i dipendenti Edison, venne progettata dall'arch. Luigi Bisi nel 1924, in grado di ospitare fino a oltre 600 bambini, si può inquadrare in tale tipologia di eclettismo architettonico.

Tali caratteristiche sono particolarmente evidenti nella composizione dell'edificio centrale, destinato a mensa e centro ricreativo del complesso.

Meno importanti, sotto l'aspetto architettonico, i grandi contenitori dormitorio, posizionati nella parte alta, mentre di nuovo significativo è l'edificio denominato "Pensionato", realizzato nel 1929, su progetto dell'Ing. Giovanni Sacchi, con funzioni di convalescenziario per i dipendenti, che, quasi a guisa di torre-faro, si affaccia dalla pendice, spaziando con una vista ineguagliabile verso le Isole Borromee e la piana di Fondotoce.

Successivamente il complesso venne dotato di attrezzature, anche inusuali per l'epoca, quali i campi da tennis, i campi per il gioco delle bocce edin seguito, le piscine.

Nel 1931 viene invece autorizzata la costruzione, eseguita nell'anno successivo, dell'Infermeria e, a seguire, una serie di interventi accessori come la recinzione del vecchio ingresso, la formazione di una galleria vetrata a ridosso dei dormitori e, nel 1933, l'ampliamento con sopralzo di alcuni corpi di fabbrica destinati a dormitorio della colonia.

La strada interna e il piazzale d'accesso, così come è percorribile ora, fu autorizzata ed eseguita nel 1962, anno in cui vennero anche autorizzate alcune "migliorie e modifiche" sugli edifici esistenti costituite da una serie di varianti interne forse eseguite in precedenza, una specie di pratica edilizia "in sanatoria".

Sul finire degli anni sessanta dopo la nazionalizzazione dell'Energia Elettrica e l'avvenuta incorporazione della Edison nella Montedison, a causa anche delle mutate condizioni economiche della società, viene a cessare l'attività di colonia estiva, proprio quando viene inaugurato l'ultimo padiglione a camerate, di fatto privo di valenze architettoniche e caratterizzato da una maglia strutturale di facciata estremamente rigida, sviluppata su cinque piani fuori terra.

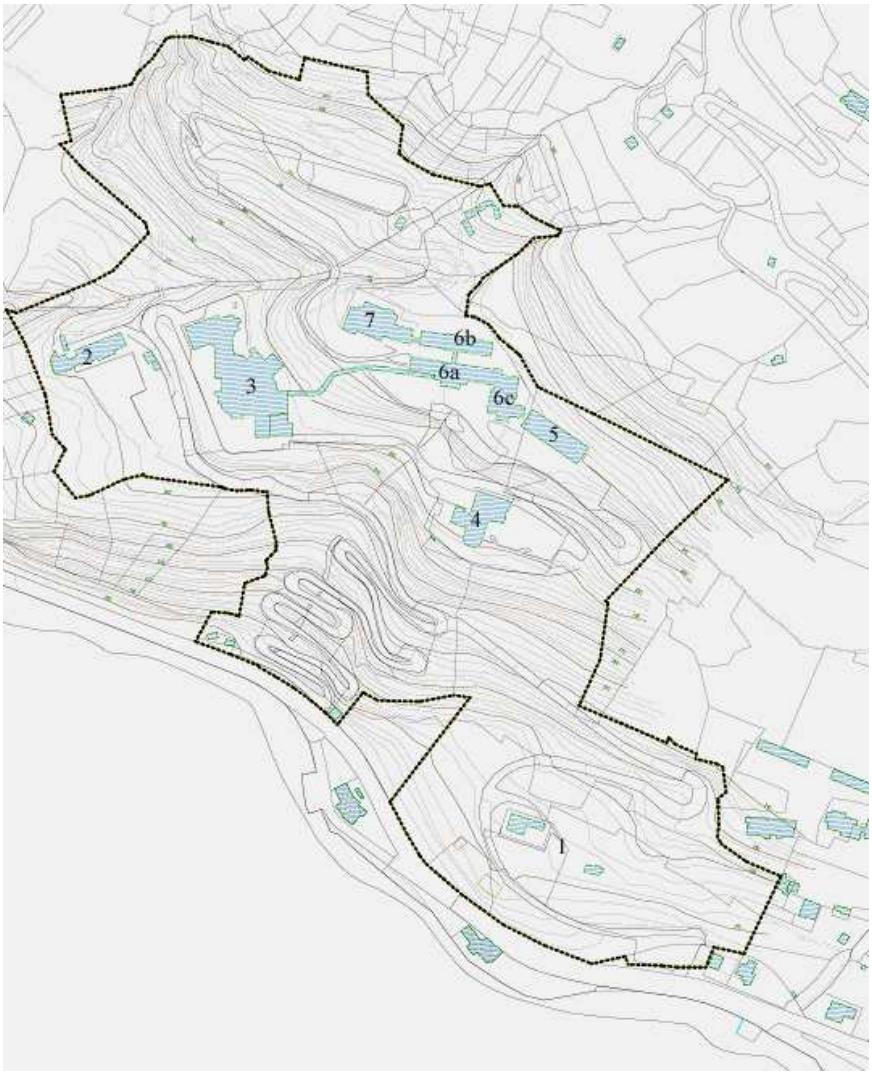
Tale corpo di fabbrica, per altro praticamente mai utilizzato, è posto a sinistra del complesso dormitorio originale e doveva essere il primo di due, tant'è che si possono riscontrare ancora le tracce delle fondazioni del secondo. Con i primi anni settanta, il complesso chiude ed inizia un percorso

travagliato che lo conduce all'attuale stato di pressoché totale abbandono, se si eccettuano gli sforzi, pure sproporzionati, posti in essere dal custode.

La proprietà segue le sorti del patrimonio immobiliare Edison, destinato all'alienazione, passando prima in Montedison, poi in Italsanità, attraverso le mani di Imprenditori che ne depauperano in parte la componentistica e le strutture, infine all'Immocri, società immobiliare emanazione dell'Istituto Centrale delle Casse di Risparmio, per giungere all'attuale Interlaghi s.r.l..

Complessivamente l'insieme dei fabbricati ha un impianto urbanistico risultante dalle successive modifiche dove meglio potevano servire per rispondere alle esigenze funzionali che man mano si presentavano negli anni.

La planimetria riportata di seguito evidenzia a corredo le tavole degli edifici e la collocazione planimetrica.



Planimetria generale della proprietà

Edifici esistenti – stato di fatto

I fabbricati presentano diverse caratteristiche architettoniche, tipologiche ed un diverso valore storico-documentale. Si presentano tutti in condizioni di abbandono, in alcuni casi di fatiscenza, con presenza di alcune situazioni di pericolo.

Ciononostante è stato eseguito un accurato sopralluogo degli immobili e delle costruzioni esistenti.

I molti passaggi di proprietà e il mancato utilizzo degli immobili, hanno comportato in questi ultimi anni un progressivo deterioramento dello stato di conservazione dei fabbricati e del parco circostante.

Alcuni interventi eseguiti nel periodo ItalSanità ed i successivi accessi di vandali sono stati causa di danneggiamenti ulteriori, che però, non compromettono le strutture.

Nel complesso si riscontrano principalmente problemi di infiltrazioni in alcune coperture.

Più compromessa è la situazione dell'edificio mensa e servizi, che ha subito dei rilevanti danni, per un utilizzo improprio, derivante dalle sperimentazioni dell'impianto di incenerimento rifiuti Thermoselect, condotte in una prima fase, in quest'ambito.

Per una più approfondita descrizione si segue la nomenclatura utilizzata nelle schede di riepilogo allegate e riportata nella planimetria generale della proprietà di cui alla precedente pagina.

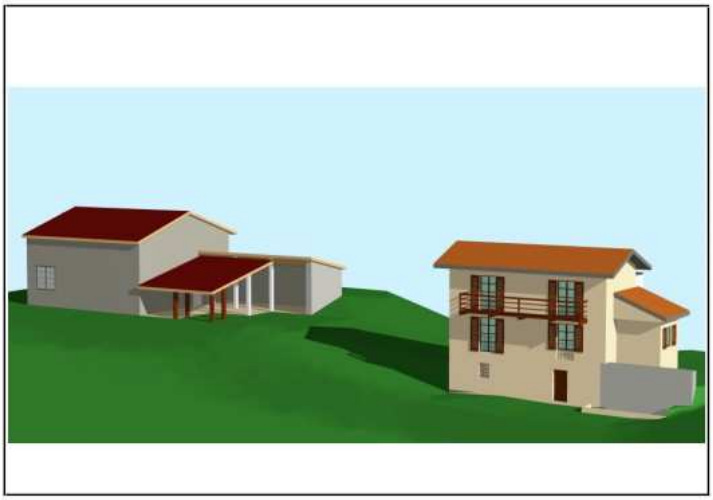
Schede degli edifici esistenti

DATI PLANIVOLUMETRICI GENERALI DI RILIEVO

Edificio (n°)	*Destinazione attuale*	*Superficie Coperta (mq)*	*Superficie Lorda (mq)*	*Volume (mc)*
1A	Abitazione	59,30	154,82	438,36
1B	Deposito	216,80	169,20	969,04
2	Piscine	399,50	544,40	1799,75
3	Cucine/Mensa	2376,81	2060,87	10626,12
4	Convalescenziario	696,09	2883,86	9262,80
5	Dormitorio nuovo	552,93	2580,71	8975,33
6a	Dormitorio	599,01	1486,75	6311,07
6b	Dormitorio	455,27	1237,14	5412,77
6c	Infermeria	435,34	709,79	2928,18
7	Dormitorio	692,02	1923,22	9008,34
8	Chiosco campo giochi	35,00	70,00	210,00
TOTALE	**GENERALE**	**6518,07**	**13820,76**	**55941,76**

EDIFICIO 1

EDIFICIO N°	1
DESTINAZIONE D'USO ATTUALE	
ABITAZIONE / MAGAZZINO	
SUPERFICIE TOTALE *(1-2)*	
324,02	
VOLUME TOTALE *(1-2)*	
1.407,40	
SUP. COPERTA	H. MASSIMA
276,10	**8,40 / 6,60**



DESCRIZIONE STORICO-ARCHITETTONICA DELL'OPERA

Si compone di due corpi di fabbrica distinti adibiti rispettivamente ad alloggio del custode (edificio 1A) ed a magazzino agricolo (edificio 1B)

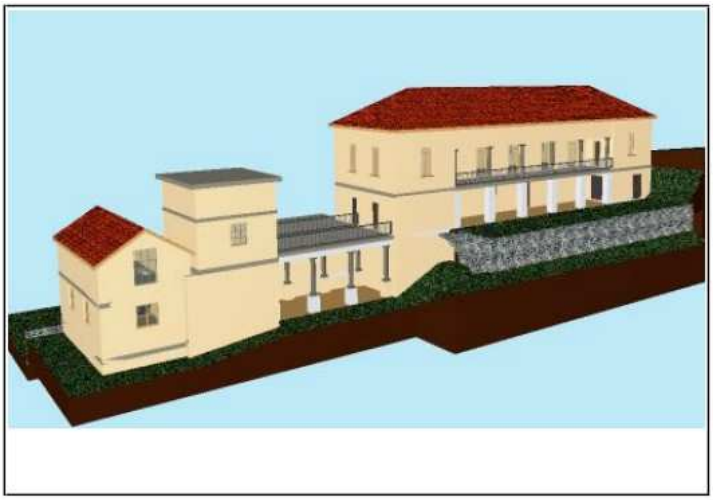
Fabbricati rustici in muratura con copertura in tegole e solai in laterizio misto, su due piani fuori terra, di cui il piano terreno è adibito a deposito agricolo. Un tempo abitato dal custode, attualmente l'edificio 1A è vuoto.

Nessun valore architettonico testimoniale.

A sinistra la veduta dalla strada interna, a destra dall'alto

EDIFICIO 2

EDIFICIO N°	**2**
DESTINAZIONE D'USO ATTUALE	
PISCINE	
SUPERFICIE TOTALE *(1-2)*	
544,40	
VOLUME TOTALE *(1-2)*	
1.799,75	
SUP. COPERTA	H. MASSIMA
399,50	**9,60**



DESCRIZIONE STORICO-ARCHITETTONICA DELL'OPERA

L'edificio ospitava gli spogliatoi, i servizi ed i locali accessori alle piscine esterne.

La costruzione originaria risale al 1924, l'immobile subì poi modifiche ed ampliamenti in data posteriore a quella della prima realizzazione.

Costruzioni in muratura a due piani fuori terra, caratterizzate da un fronte loggiato e destinato ad accogliere i servizi ed i locali di supporto della piscina antistante; articolate con l'edificio principale sono un'autorimessa, un locale pompe su due livelli, la cabina elettrica e la stalla che ospitava gli animali da tiro nei primi tempi di vita della Colonia.

DATI PLANIVOLUMETRICI GENERALI DI RILIEVO

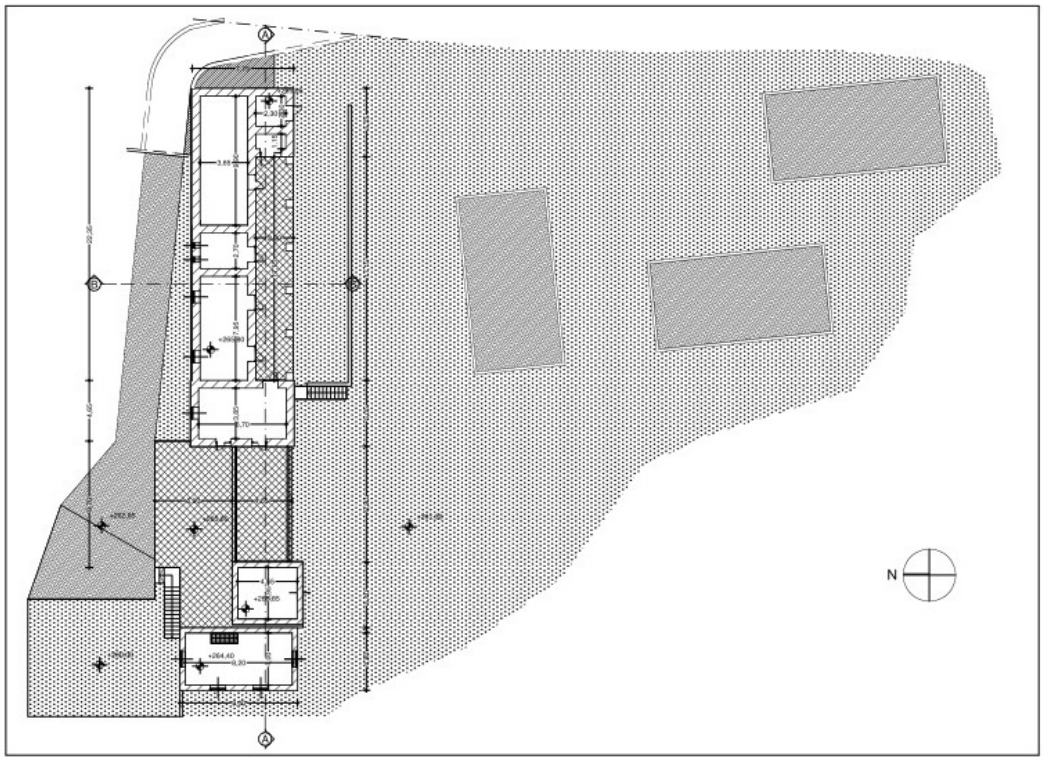
Piano	*Superficie Lorda (mq)*	*Volume (mc)*
Piano terra	311,47	924,93
Piano primo	232,93	874,82
Totale	544,40	1799,75

STATO DI CONSERVAZIONE DELL'OPERA

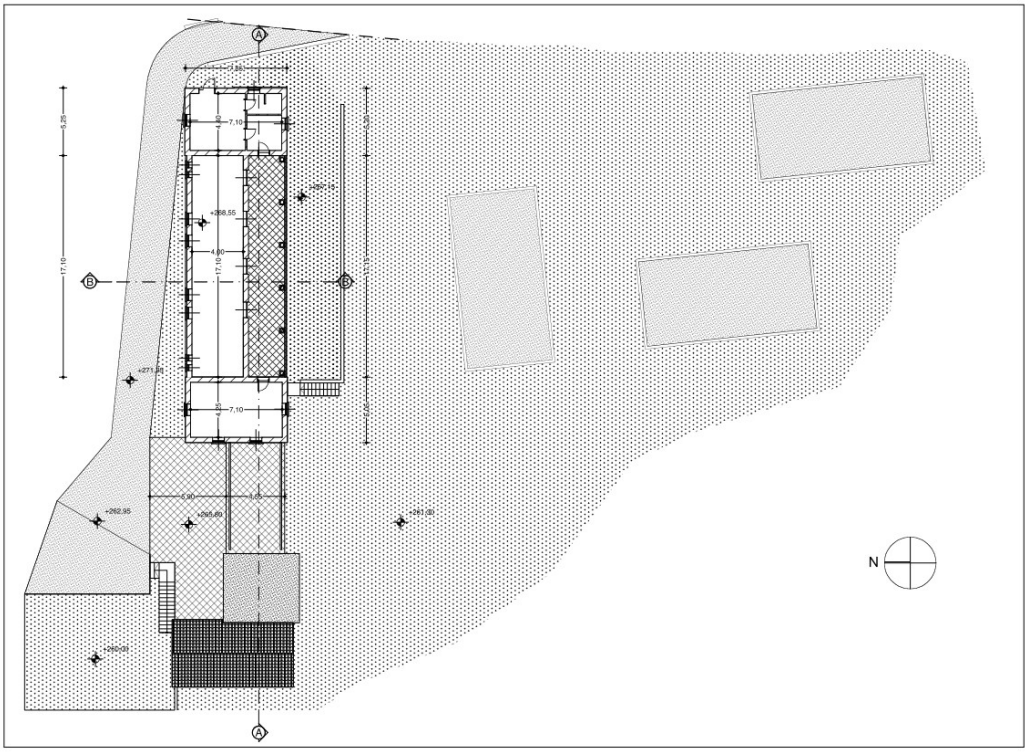
Il fabbricato nelle sue strutture portanti orizzontali e verticali è sostanzialmente sano, ad eccezione di alcune posizioni in copertura.

L'edificio è oggetto del Decreto di Vincolo Ministeriale (parte seconda Dlgs 42/2004).

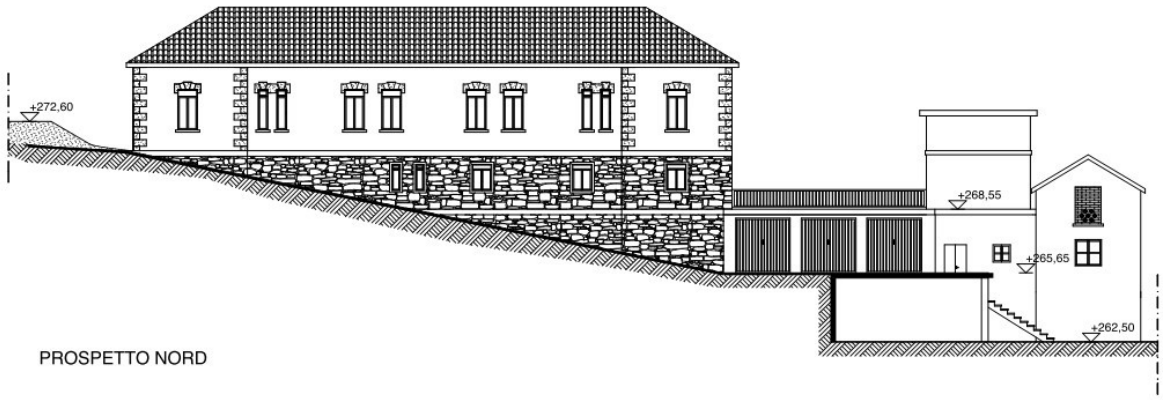
a sinistra il corridoio interno, a destra il porticato, sotto le autorimesse



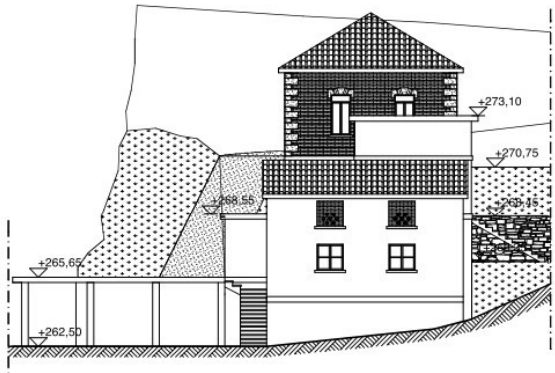
Pianta Piano Terra



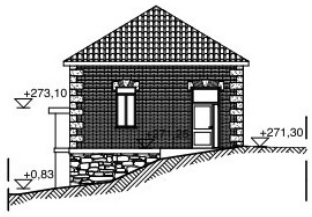
Pianta Piano Primo



PROSPETTO NORD



PROSPETTO OVEST



PROSPETTO EST

PROSPETTO SUD

EDIFICIO 3

EDIFICIO N°	3
DESTINAZIONE D'USO ATTUALE	**MENSA**
SUPERFICIE TOTALE *(1-5)*	**2.060,87**
VOLUME TOTALE *(1-5)*	**10.626,12**
SUP. COPERTA	H. MASSIMA
2.376,81	**20,00**

DESCRIZIONE STORICO-ARCHITETTONICA DELL'OPERA

L'edificio ospitava il refettorio, le cucine ed una sala teatrino.

Costruzione di tipologia eclettica, dotata di ampi porticati e prospettante sul belvedere; distribuito su due piani fuori terra oltre ad una torre che si eleva oltre i 16 metri.

La realizzazione fu ultimata nel 1927 su progetto dell'arch. Luigi Bisi.

Ad una prima analisi sembrerebbe che il sistema dei porticati sia la risultanza di una integrazione del volume retrostante che presenta diversa dignità architettonica (vedi il taglio delle finestre, la copertura piana e le soluzioni di aggancio tra le due strutture); quasi che, a progetto completato, fosse intervenuta una richiesta della committenza, relativa alla formazione di porticati che non erano inizialmente previsti.

Da qui parte la scalinata coperta che conduce ai dormitori.

Sopra il lato la facciata principale e il porticato destro

DATI PLANIVOLUMETRICI GENERALI DI RILIEVO

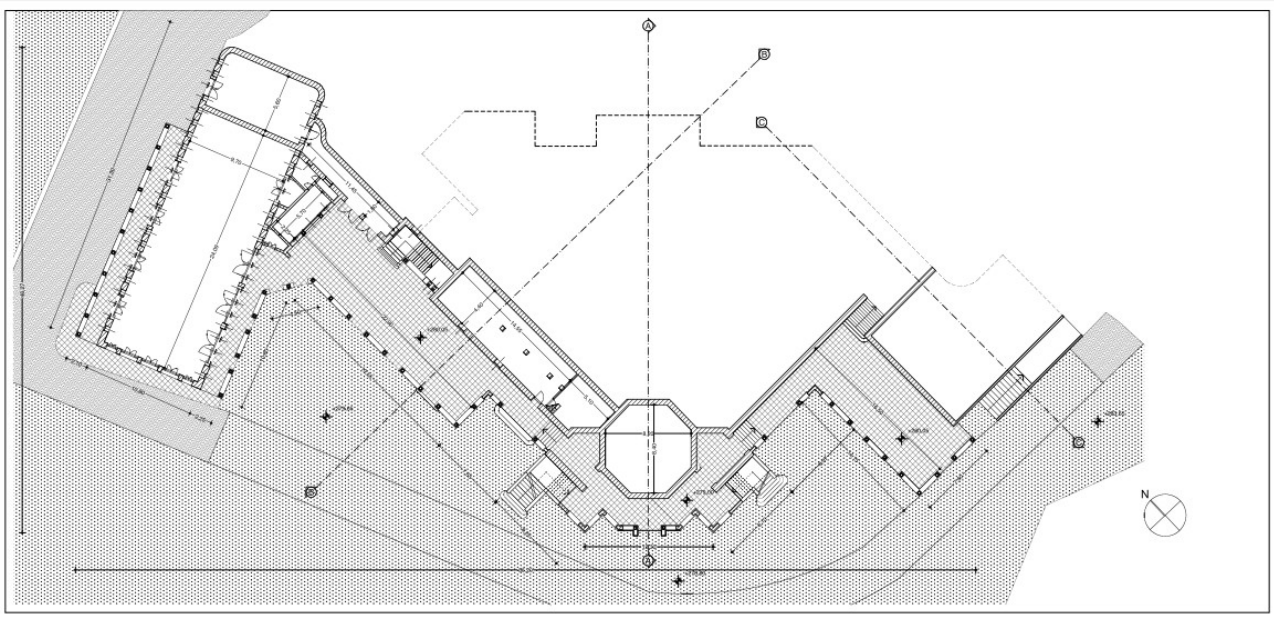
Piano	*Superficie Lorda (mq)*	*Volume (mc)*
Piano terra	368,99	1964,76
Piano primo	1271,67	7140,93
Piano secondo	166,86	649,82
Piano terzo	221,98	741,95
Piano quarto	31,38	128,66
Totale	2060,87	10626,12

STATO DI CONSERVAZIONE DELL'OPERA

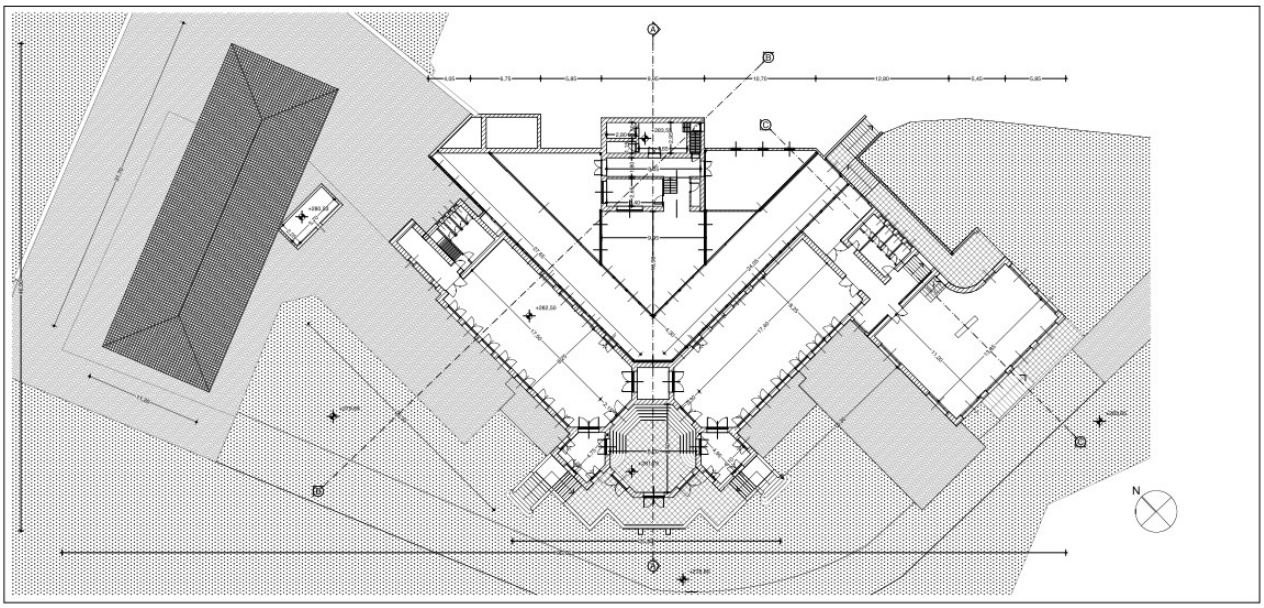
Il fabbricato presenta alcuni dissesti strutturali dovuti all'assenza di parte della copertura andata distrutta per un incendio tempo fa. Una parte della copertura sopra le cucine è stata ricostruita con una struttura metallica e tavelloni mentre sulle due sale mensa tali coperture sono assenti, con evidenti infiltrazioni ai piani sottostanti. La struttura in c.a. è in discreto stato di conservazione.

L'edificio è oggetto del Decreto di Vincolo Ministeriale (parte seconda Dlgs 42/2004).

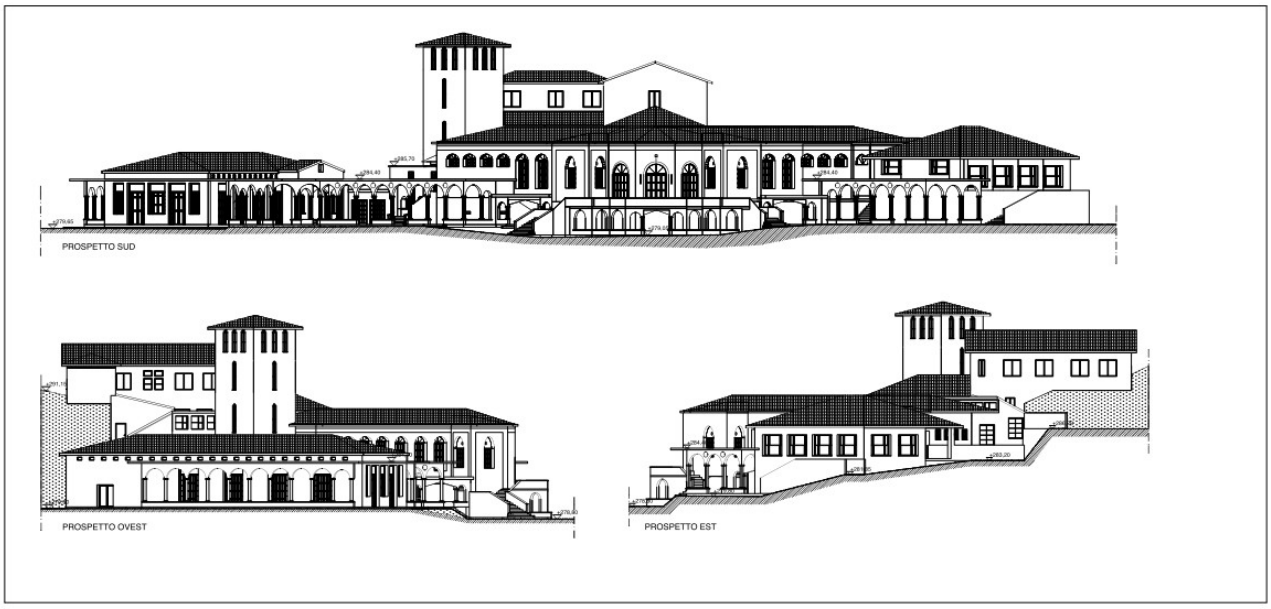
La zona centrale dell'edificio è stata maldestramente ricostruita in putrelle e tavelloni



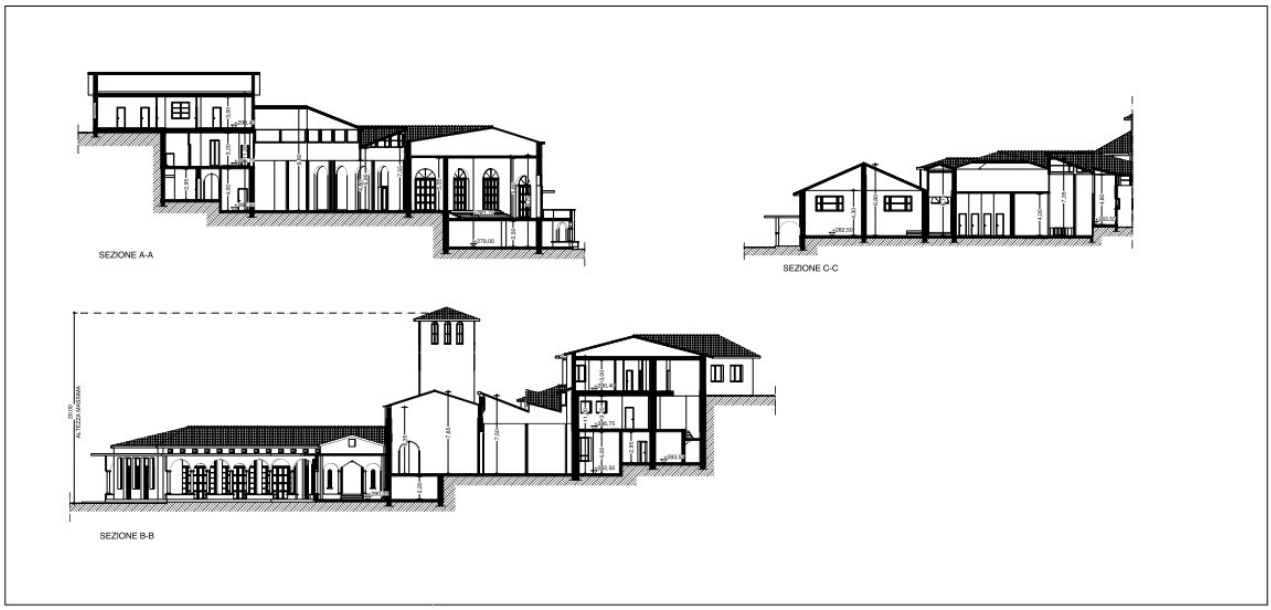
Pianta piano terra



Pianta piano primo



Prospetti



Sezioni

EDIFICIO 4

EDIFICIO N°	**4**
DESTINAZIONE D'USO ATTUALE	
CONVALESCENZIARIO	
SUPERFICIE TOTALE *(1-6)*	
2.883,86	
VOLUME TOTALE *(1-6)*	
9.262,80	
SUP. COPERTA	H. MASSIMA
696,09	**19,95**

DESCRIZIONE STORICO-ARCHITETTONICA DELL'OPERA

Costruzione di buone proporzioni, realizzata nel 1929 su progetto originario dell'ing. Giovanni Sacchi, con destinazione di convalescenziario.

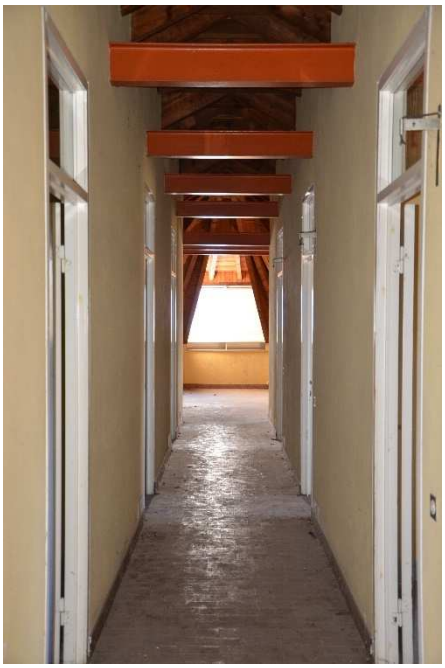
L'opera si configura come un interessante esempio di architettura razionalista, in cui ben riconoscibili sono le influenze di stile del periodo fascista.

Significativa la sagoma a torre che si affaccia verso il lago con balconate continue su 6 livelli fuori terra ed il portale di ingresso. Suggestivo l'accesso e il salone ristorante, elegante la scala principale con uso equilibrato dell'arco quale forma decorativa e strutturale. Anche la distribuzione interna risulta valida, con corridoio centrale per l'accesso alle stanze che godono di una vista invidiabile sul Lago Maggiore e sulla foce del Toce.

A sinistra l'ingresso a destra il salone

DATI PLANIVOLUMETRICI GENERALI DI RILIEVO

Piano	*Superficie Lorda (mq)*	*Volume (mc)*
2° Interrato	324,18	1999,48
1°interrato	550,23	1760,14
Piano terra	538,79	1724,14
Piano primo	500,62	1601,99
Piano secondo	500,62	1601,99
Piano terzo	469,41	1374,46
Totale	2883,86	9262,80



A sinistra la scala principale interna a destra il corridoio centrale dell'ultimo piano

STATO DI CONSERVAZIONE DELL'OPERA

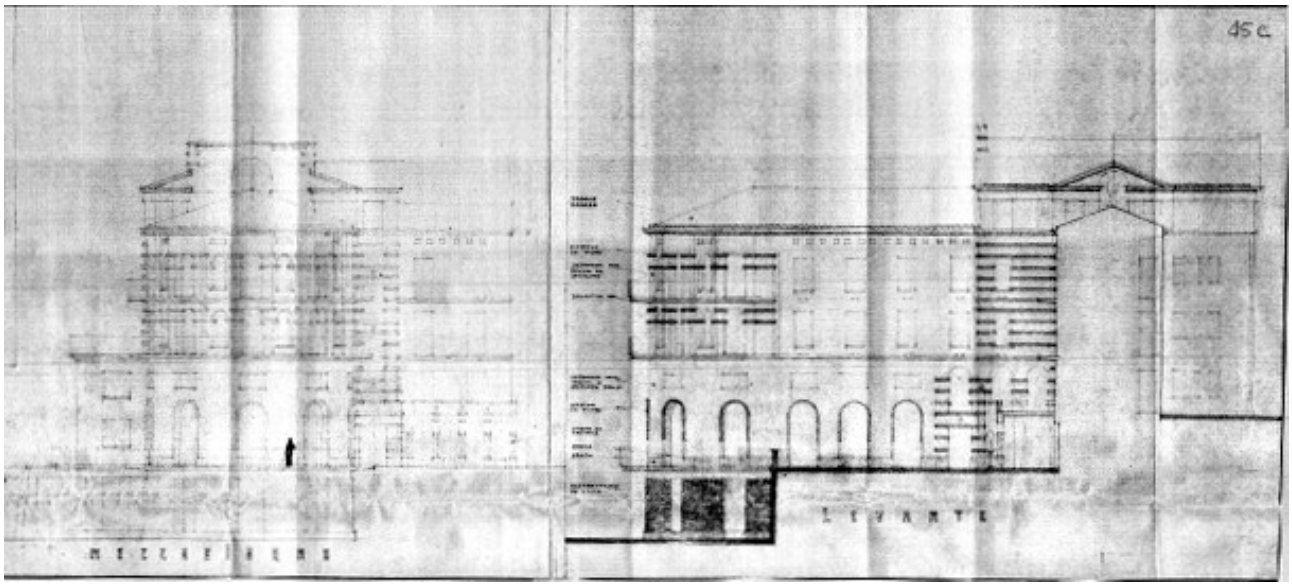
La struttura in c.a. appare in buone condizioni e il fabbricato nelle sue strutture portanti orizzontali e verticali è sano, ad eccezione della copertura che presenta varie infiltrazioni e un forte degrado agli elementi di gronda.

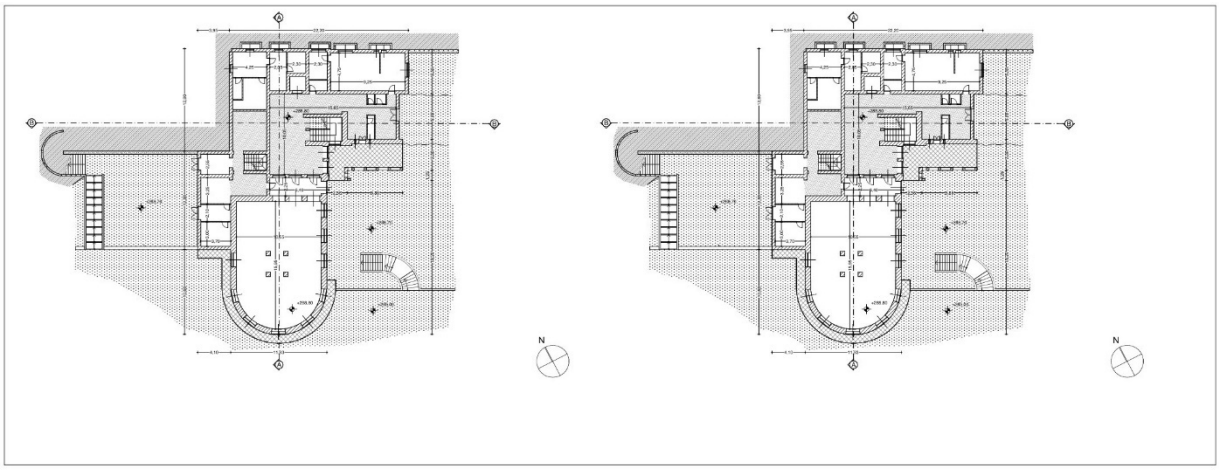
È certamente l'edificio di maggior valore architettonico storico di tutto il complesso della ex- Colonia.

L'edificio è oggetto del Decreto di Vincolo Ministeriale (parte seconda Dlgs 42/2004).

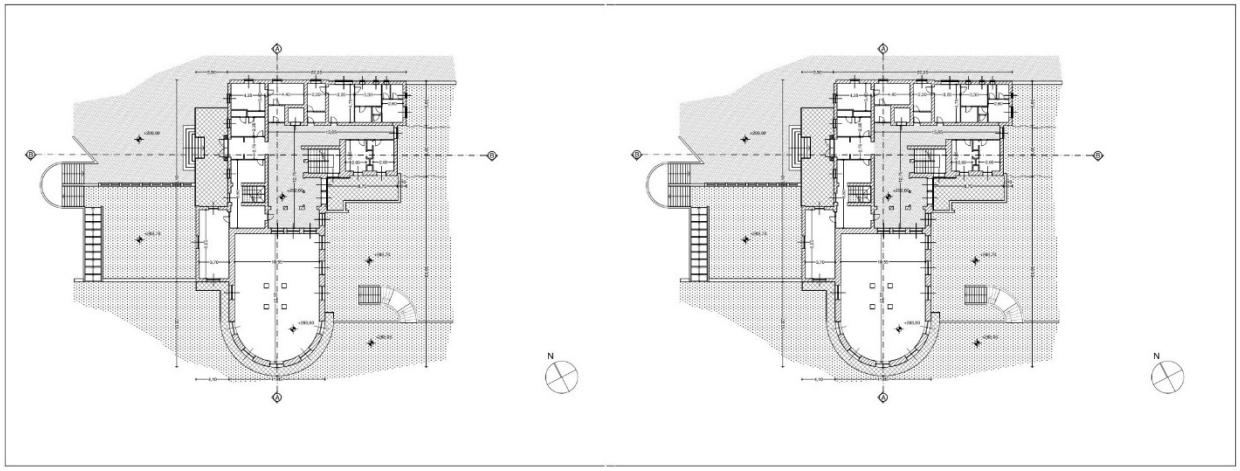
A sinistra la facciata di forma curva, a destra la copertura rifatta negli anni '60 e ora in cattivo stato di conservazione

Sotto estratto dal disegno di progetto con l'originaria forma del tetto senza abbaini

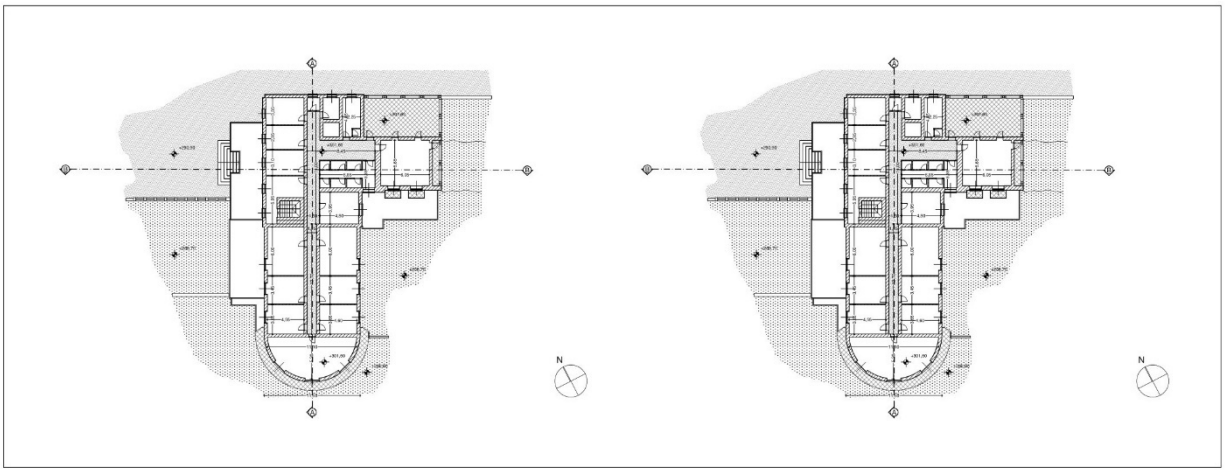




Pianta Secondo Interrato e Primo Interrato



Pianta Piano Terra e Piano Primo



Pianta Piano Secondo e Piano Terzo

Prospetti

Sezioni

EDIFICIO 5

EDIFICIO N°	5
DESTINAZIONE D'USO ATTUALE	
NUOVO DORMITORIO	
SUPERFICIE TOTALE *(1-6)*	
2.580,71	
VOLUME TOTALE *(1-6)*	
8.975,33	
SUP. COPERTA	H. MASSIMA
552,94	**20,50**

DESCRIZIONE STORICO-ARCHITETTONICA DELL'OPERA

L'edificio, adibito a dormitorio, è di epoca ben più recente e la sua costruzione venne ultimata nel 1971.

Si presenta come un grosso parallelepipedo, con struttura in c.a. che si eleva per 5 livelli fuori terra oltre sottotetto.

La facciata principale è scandita dalla modularità delle aperture, contornate da pannelli in c.a. a vista.

Nessun valore architettonico-storico.

EDIFICIO 6a

EDIFICIO N°	**6a**
DESTINAZIONE D'USO ATTUALE	
DORMITORIO	
SUPERFICIE TOTALE *(1-4)*	
1486,75	
VOLUME TOTALE *(1-4)*	
6311,07	
SUP. COPERTA	H. MASSIMA
599,01	**15,56**

DESCRIZIONE STORICO-ARCHITETTONICA DELL'OPERA

L'edificio venne realizzato nel 1924 su progetto dell'arch. Luigi Bisi, con la funzione di ospitare il dormitorio della colonia.

La costruzione principale è dotata di ingresso imponente con arcate e scalone in granito che venne, in epoca successiva alla costruzione, totalmente rimosso.

Il corpo di fabbrica principale, di impostazione classicheggiante ma di linee complessivamente semplici e caratterizzato dal porticato di ingresso, è sviluppato su tre livelli. All'interno si sviluppano squallide camerate attorno al nucleo centrale che ospita le scale e i servizi igienici comuni.

Le coperture sono a padiglione in laterizio.

A sinistra l'ingresso, a destra l'interno di una camerata

DATI PLANIVOLUMETRICI GENERALI DI RILIEVO

Piano	*Superficie Lorda (mq)*	*Volume (mc)*
Piano interrato	244,42	721,03
Piano terra	524,18	2382,22
Piano primo	502,39	2380,72
Piano secondo	215,76	809,11
Totale	1486,75	6311,07

STATO DI CONSERVAZIONE DELL'OPERA

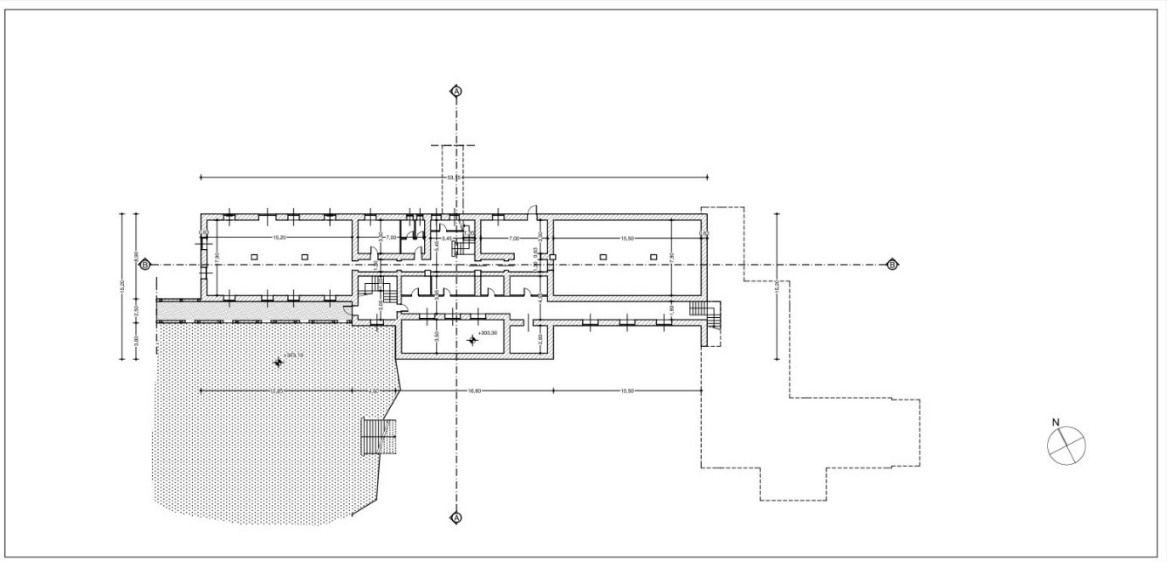
L'edificio è sostanzialmente sano sia per le strutture verticali che orizzontali. Evidenti lesioni e degradi puntuali in copertura

Ad eccezione dell'ingresso con arcate, l'edificio risulta essere della massima semplicità formale.

L'edificio è oggetto del Decreto di Vincolo Ministeriale (parte seconda Dlgs 42/2004).

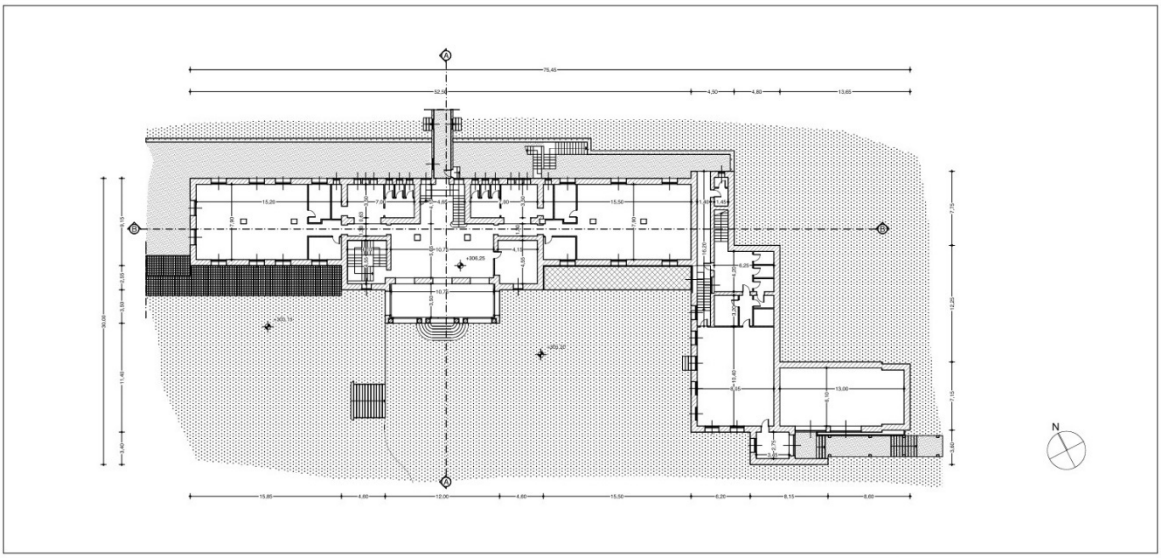
A sinistra la facciata a destra la scala interna

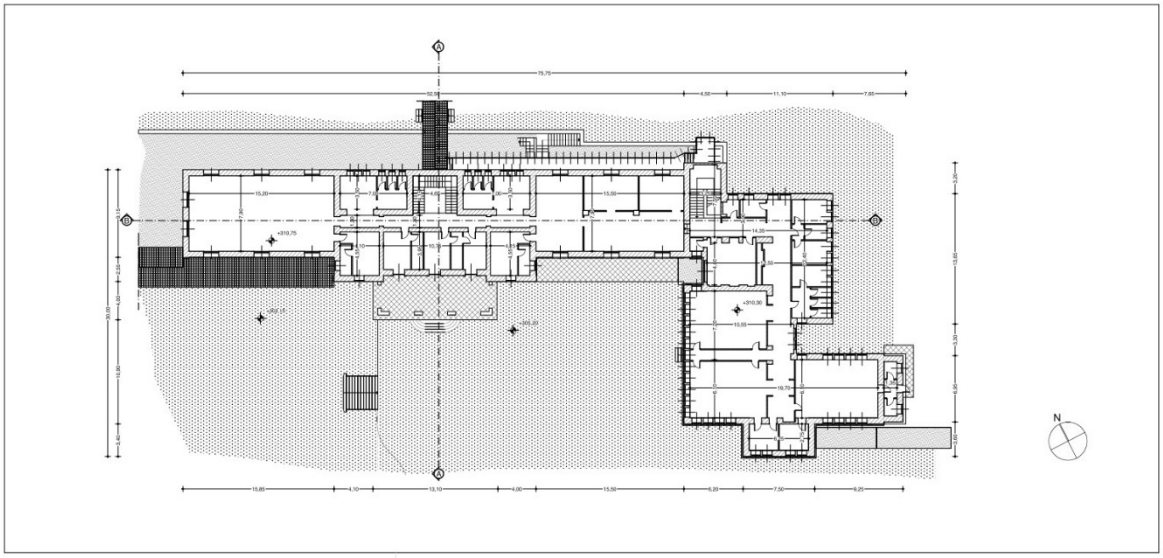
I disegni sotto riportati comprendono anche l'edificio 6c



Pianta piano interrato

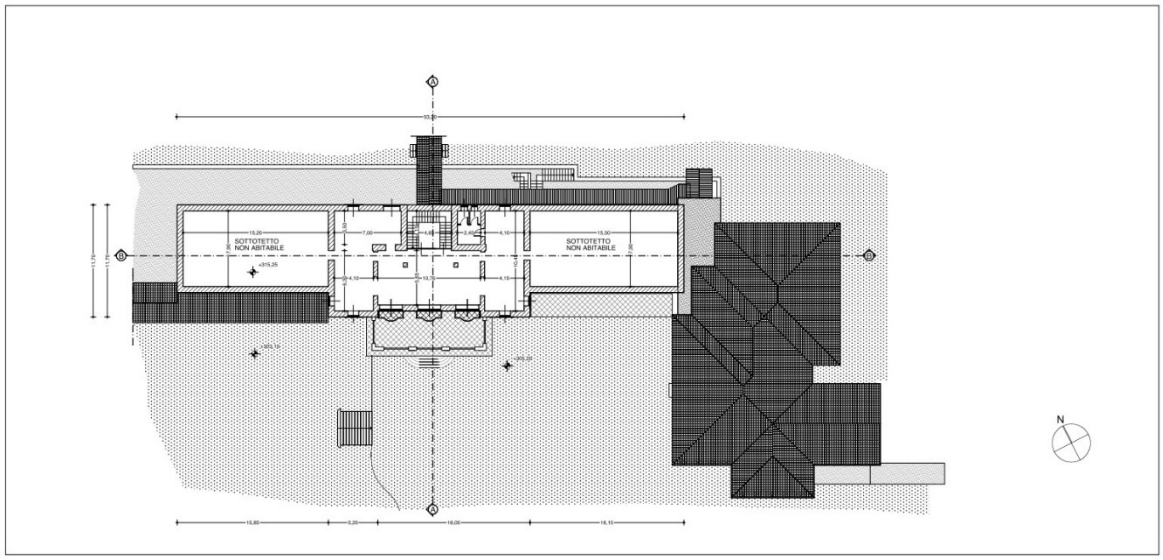
Pianta piano terra

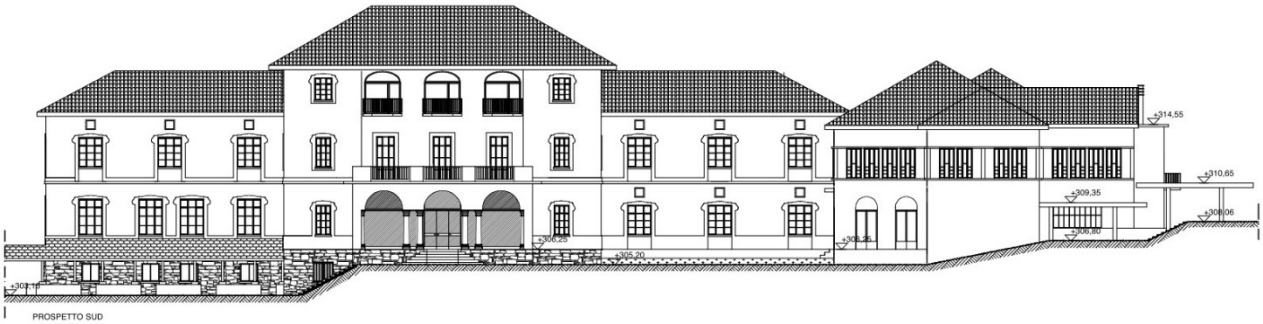


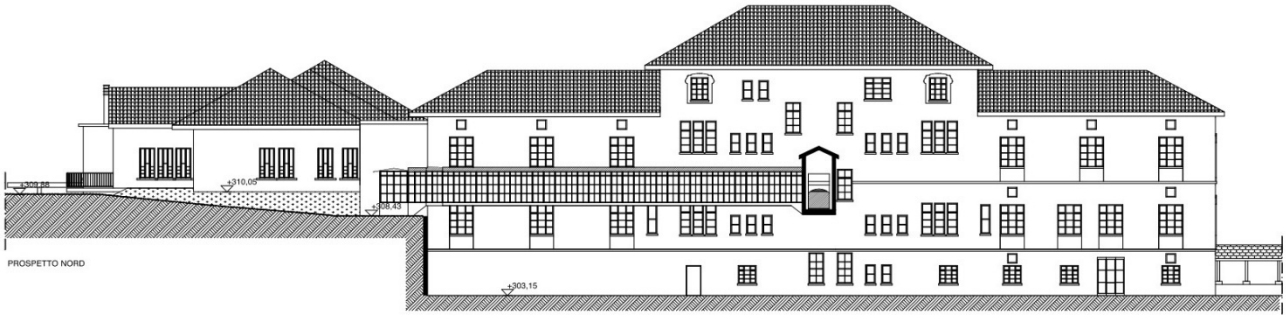


Pianta piano primo

Pianta piano cecondo




+314,55
+310,65
+309,35
+308,06
+306,25
+305,20
+303,15
PROSPETTO SUD


+310,65
+303,15
PROSPETTO NORD

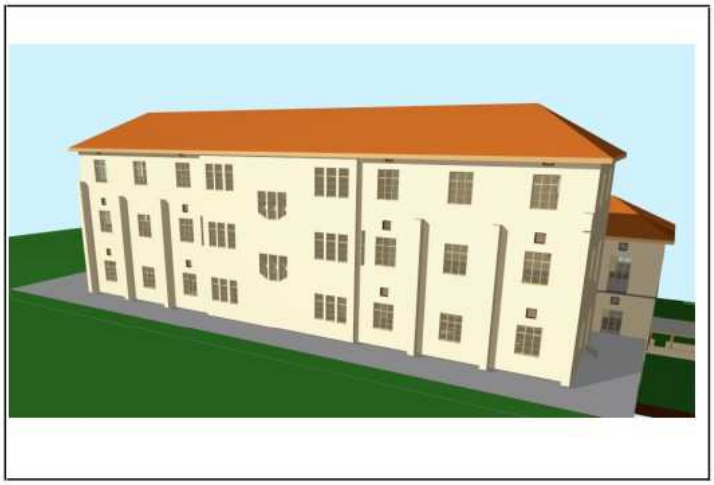
+308,10
+306,36
+305,20
+303,15
PROSPETTO OVEST

+310,30
+308,10
PROSPETTO EST

Prospetti

EDIFICIO 6b

EDIFICIO N°	**6b**
DESTINAZIONE D'USO ATTUALE	
PENSIONATO	
SUPERFICIE TOTALE *(1-3)*	
1.237,14	
VOLUME TOTALE *(1-3)*	
5.412,77	
SUP. COPERTA	H. MASSIMA
455,27	**13,65**



DESCRIZIONE STORICO-ARCHITETTONICA DELL'OPERA

Il complesso dei dormitori si completa con l'edificio in esame, che si colloca in posizione retrostante rispetto al corpo di fabbrica principale (edificio 6A).

La costruzione dell'edificio venne ultimata nel 1924, su progetto curato dall'arch. Luigi Bisi.

Il padiglione risulta essere di aspetto ancora più semplice del precedente, consta di tre livelli fuori terra ed è posizionato su un terrazzamento rilevato di oltre un piano rispetto all'ingresso.

Le coperture sono a padiglione in laterizio.

Importanti altezze interne, comprese tra 3,75 mt. e 4,50 mt.

A sinistra la facciata verso lago appena retrostante l'edificio 6°; a destra l'interno di una camerata dormitorio

DATI PLANIVOLUMETRICI GENERALI DI RILIEVO

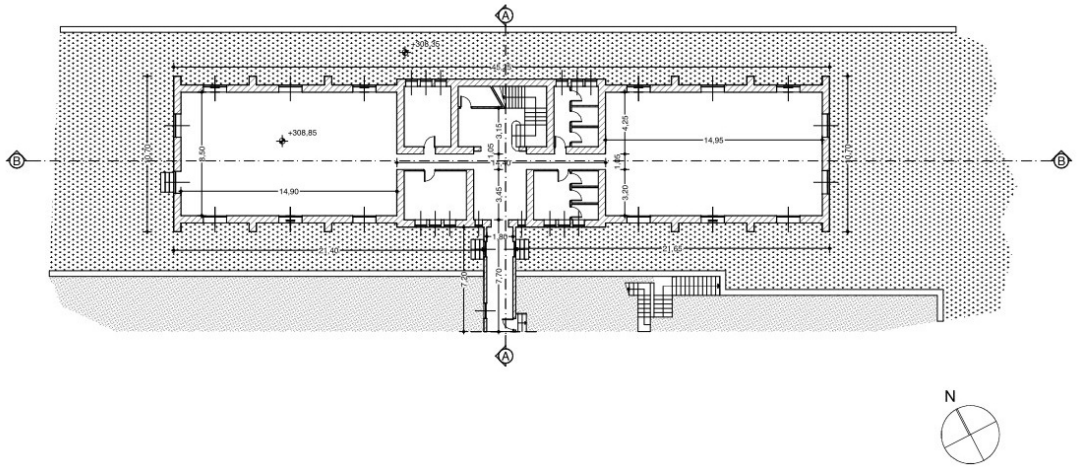
Piano	*Superficie Lorda (mq)*	*Volume (mc)*
Piano terra	422,94	1952,42
Piano primo	407,10	1831,95
Piano secondo	407,10	1628,40
Totale	1237,14	5412,77

STATO DI CONSERVAZIONE DELL'OPERA

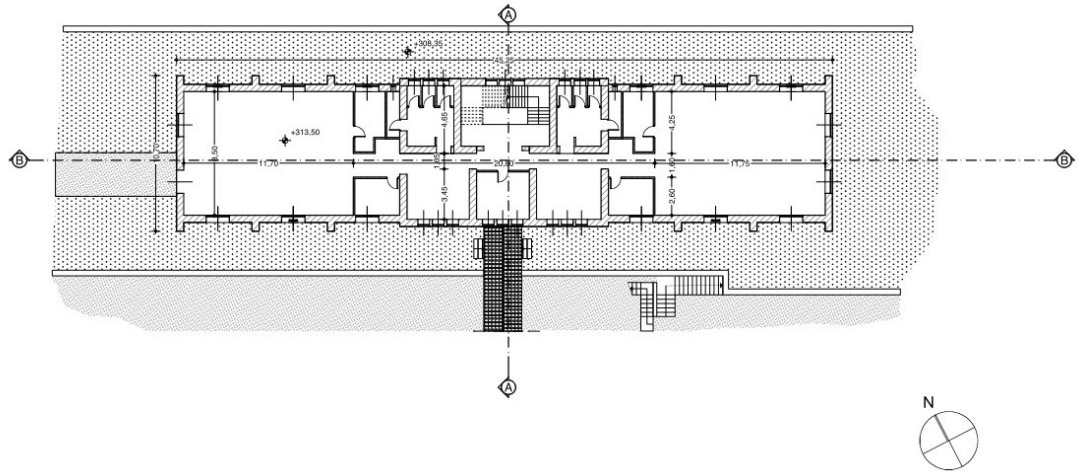
Sostanzialmente sano nella struttura, questo fabbricato presenta alcune lesioni dovute ad infiltrazione d'acqua piovana in copertura e nel solaio tra il secondo piano e la soffitta.

L'edificio è oggetto del Decreto di Vincolo Ministeriale (parte seconda Dlgs 42/2004).

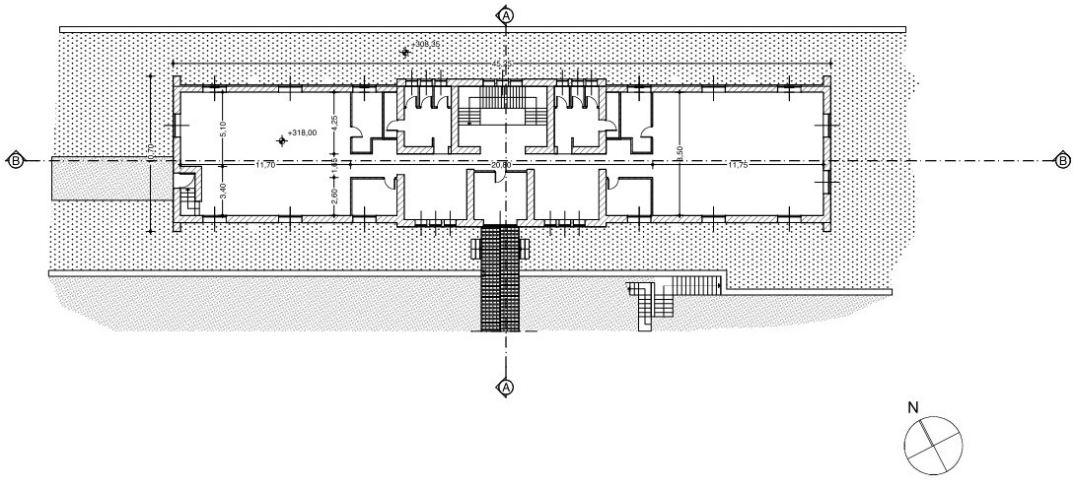
A sinistra i crolli interni del plafone di copertura, a destra il passaggio esterno eseguito nel '60



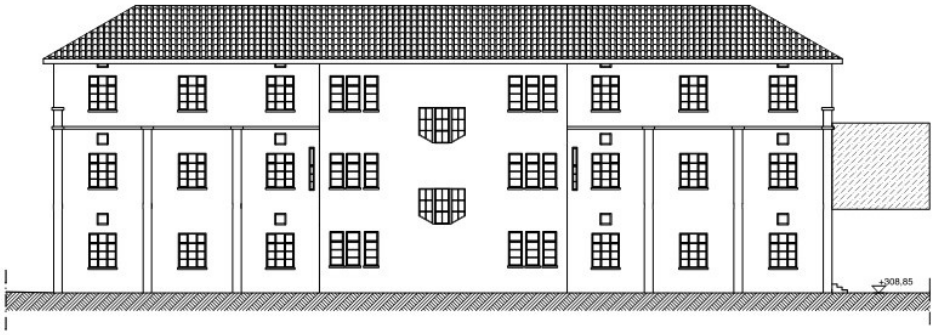
Pianta Piano Terra



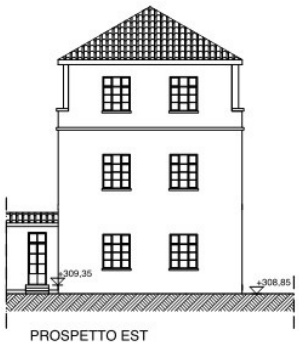
Pianta Piano Primo



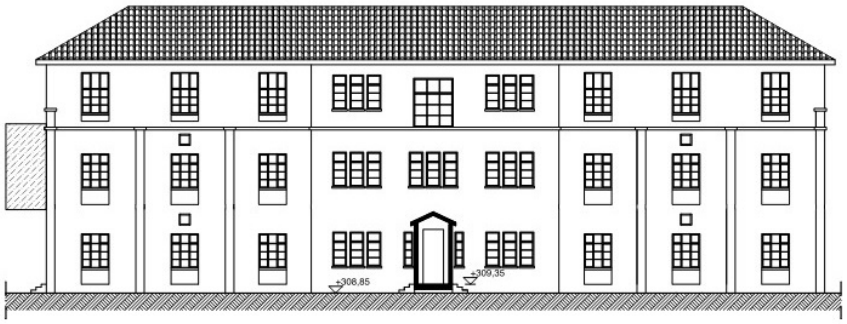
Pianta Piano Secondo



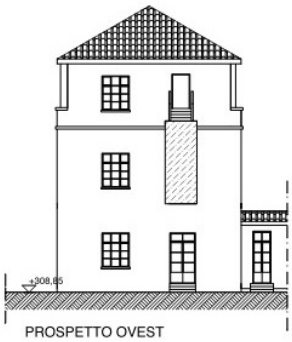
PROSPETTO NORD



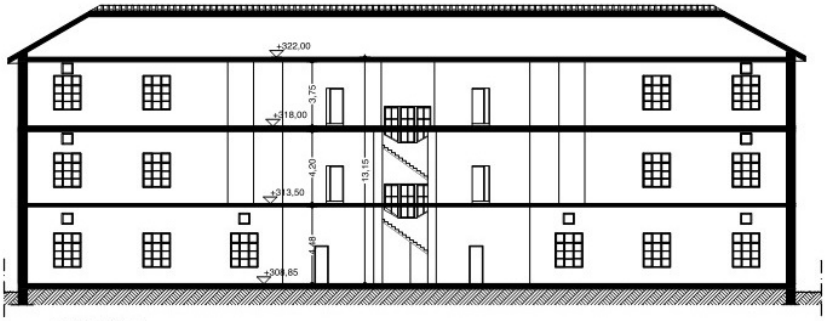
PROSPETTO EST



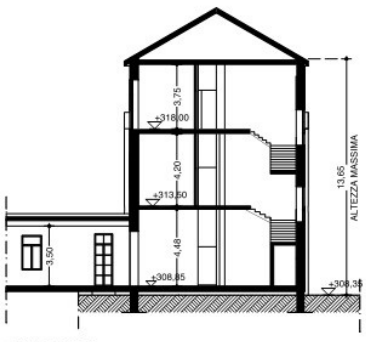
PROSPETTO SUD



PROSPETTO OVEST



SEZIONE B-B



SEZIONE A-A

EDIFICIO 6c

EDIFICIO N°	**6c**
DESTINAZIONE D'USO ATTUALE	**INFERMERIA**
SUPERFICIE TOTALE *(1-4)*	**709,79**
VOLUME TOTALE *(1-4)*	**2.928,18**
SUP. COPERTA	H. MASSIMA
435,34	**8,55**

DESCRIZIONE STORICO-ARCHITETTONICA DELL'OPERA

Il corpo di fabbrica originario dei dormitori (edificio 6A) fu ampliato successivamente con la costruzione di un padiglione che ospitava l'infermeria.

La realizzazione dell'opera si concluse nel 1931 sulla base del progetto dell'ing. Giovanni Sacchi, la cui mano è ben visibile soprattutto nei dettagli della facciata di aspetto razionalistico, decorata con formelle in cotto a rilievo.

DATI PLANIVOLUMETRICI GENERALI DI RILIEVO

Piano	*Superficie Lorda (mq)*	*Volume (mc)*
Piano terra	284,21	1151,02
Piano primo	425,48	1777,16
Totale	709,79	2928,18

STATO DI CONSERVAZIONE DELL'OPERA

L'infermeria presenta una lesione grave costituita dallo sfondamento del tetto. Le infiltrazioni hanno causato danni alla soletta intermedia tra piano terra e piano primo con evidenti rischi di ulteriori crolli. Le travi reticolari in ferro sono state violentemente aggredite dalla ruggine a causa delle gravi infiltrazioni d'acqua dalla copertura.

L'edificio è oggetto del Decreto di Vincolo Ministeriale (parte seconda Dlgs 42/2004).

A sinistra le infiltrazioni e il degrado generato dalle acque meteoriche, a destra i crolli interni

EDIFICIO 7

EDIFICIO N°	7
DESTINAZIONE D'USO ATTUALE	
DORMITORIO	
SUPERFICIE TOTALE *(1-3)*	
1.923,22	
VOLUME TOTALE *(1-3)*	
9.008,34	
SUP. COPERTA	H. MASSIMA
692,02	**14,72**

DESCRIZIONE STORICO-ARCHITETTONICA DELL'OPERA

Collegato al corpo di fabbrica dell'edificio 6B, è un ulteriore fabbricato il cui massiccio volume domina dall'alto l'intero complesso.

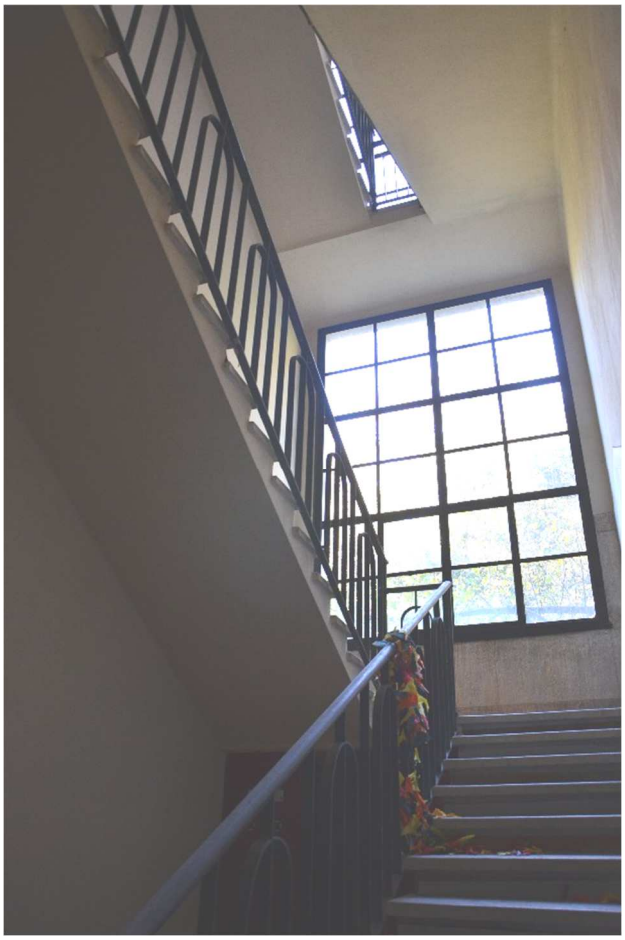
La costruzione dell'edificio venne ampliato rispetto al progetto originario, in ultimo con un sovralzo del 1933 a firma dell'ing. Sacchi e poi successivamente modificato internamente negli anni '60.

Esso venne destinato a dormitorio in ampliamento ai precedenti (6a e 6b).

Anch'esso sviluppato su tre livelli fuori terra, con altezze interne attorno ai 4,75 metri, presenta la facciata verso lago più varia. Attorno ad esso sono presenti muri in pietrame, a sostegno del terreno che lo circonda a guisa di terrazza.

Anche in questo caso le coperture sono a padiglione in laterizio, mentre gli elementi di composizione architettonica della facciata riprendono i motivi del precedente, anche se ancora più scarni.

Una camerata della colonia



DATI PLANIVOLUMETRICI GENERALI DI RILIEVO

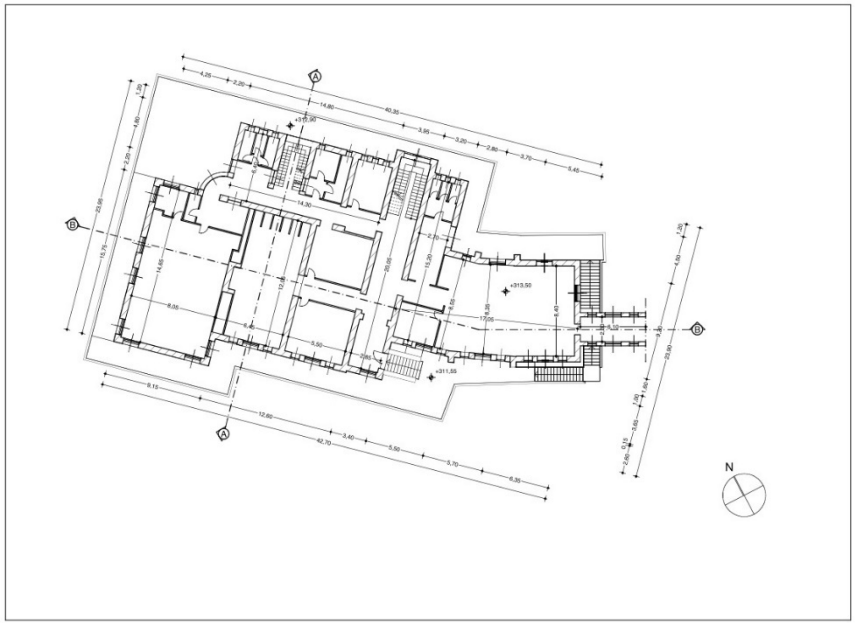
Piano	*Superficie Lorda (mq)*	*Volume (mc)*
Piano terra	653,68	3014,98
Piano primo	634,77	3015,16
Piano secondo	634,77	2888,20
Totale	1923,22	9008,34

STATO DI CONSERVAZIONE DELL'OPERA

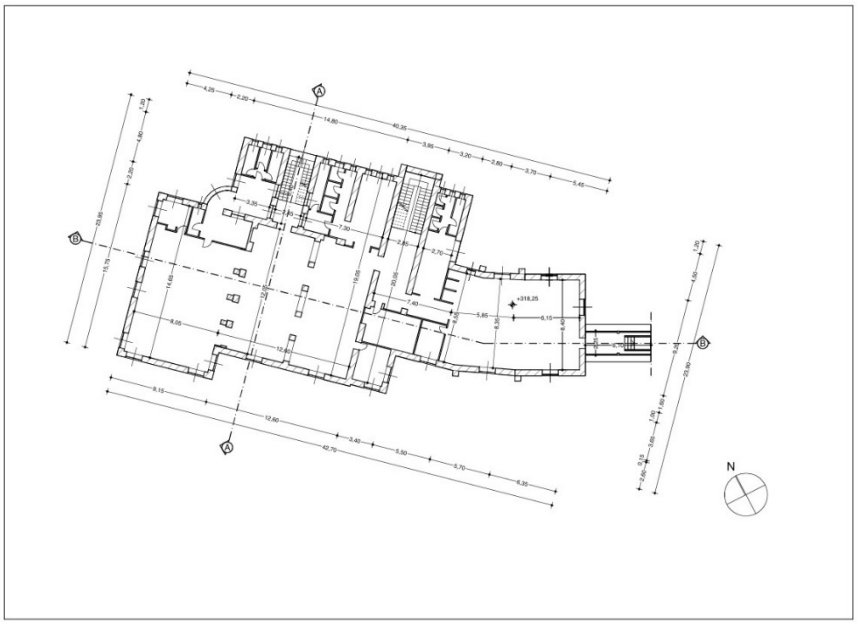
La struttura si presenta integra con alcune infiltrazioni dalla copertura ma l'edificio è sostanzialmente sano.

Sono visibili interventi di epoca più recente che hanno sostituito pareti interne, sanitari, serramenti.

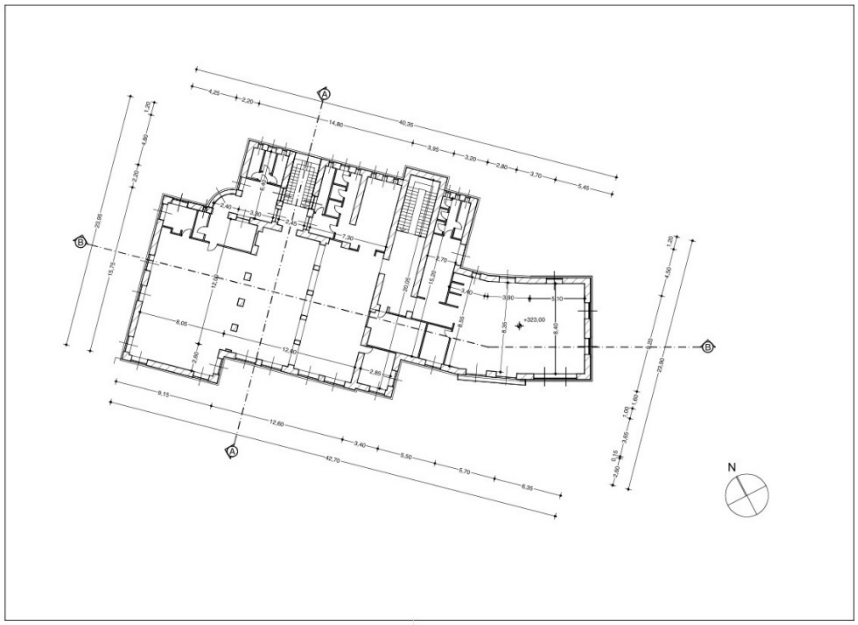
L'edificio è oggetto del Decreto di Vincolo Ministeriale (parte seconda Dlgs 42/2004).



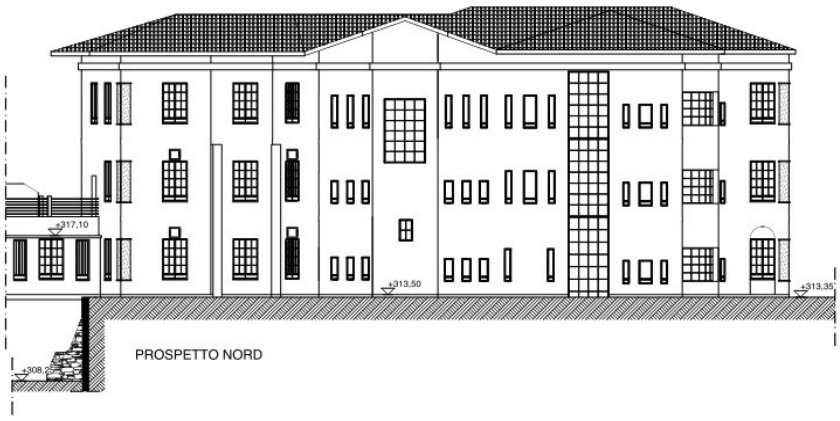
Pianta Piano Terra



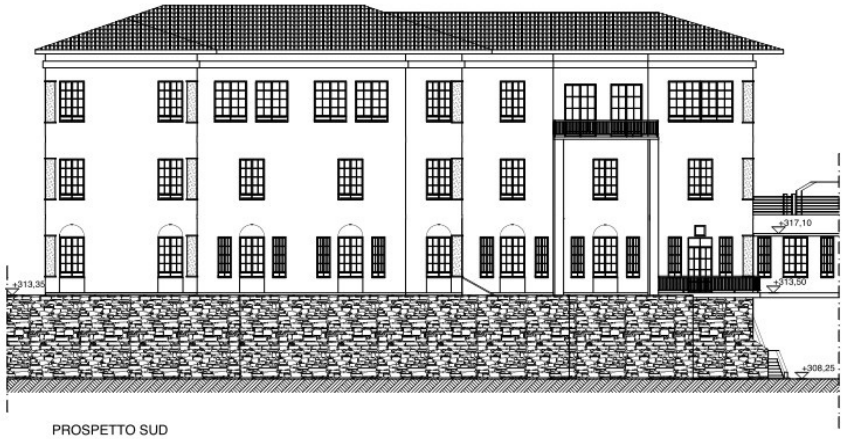
Pianta Piano Primo



Pianta Piano Secondo



PROSPETTO NORD



PROSPETTO SUD

FABBRICATI ACCESSORI

Nella parte alta del complesso sono presenti alcuni modesti fabbricati.

Il primo, posto in vicinanza dei campi gioco, doveva servire probabilmente a servizio di questi ultimi, mentre gli altri posizionati in sponda sinistra del rio costituiscono le vasche di accumulo dell'acquedotto privato a servizio del complesso. Per questi manufatti è prevista la demolizione.

Le opere dell'acquedotto saranno ricostruite.

RIEPILOGO CONSISTENZE STATO ATTUALE

Complessivamente, quindi, siamo di fronte ad un impianto edilizi di notevole consistenza per il quale, considerati gli aspetti strutturali e l'articolazione, risulta conveniente ipotizzare il recupero mediante interventi di ristrutturazione completa con ampliamenti. I dati di riepilogo dell'edificato esistente sono i seguenti:

- superficie fondiaria mq. 126.586,00
- superficie coperta mq. 6.518,07
- rapp. copertura 5,15%
- superficie lorda mq. 13.820,76
- h. max. mt. 6,60<h<mt.20,50
- volume mc. 55.941,76

Scopi dell'intervento

L'intervento prevede la destinazione del complesso dismesso da ex-colonia a struttura ricettiva (villaggio turistico e hotel) o a struttura sociosanitaria (RSA) conformemente alle previsioni di piano regolatore che, anche nel nuovo strumento urbanistico approvato in versione definitiva con Delibera della Giunta Regionale n°13 2018 del 28.01.2006, conferma tale destinazione, per una volumetria complessiva pari a circa 90.000 mc.

La scelta di recuperare questo importante patrimonio immobiliare a turistico ricettivo (o a socioassistenziale) è di fatto in continuità con la destinazione originale, coerente con l'indirizzo di sviluppo che negli ultimi anni la Città di Verbania si è data.

La sua posizione dominante sul golfo Borromeo, l'estensione del parco, la morfologia e la localizzazione, fanno di questa proprietà un caso unico di possibilità di realizzare una importante struttura ricettiva turistica, articolata su varie tipologie di offerta di ospitalità e sicuramente in grado di catalizzare una forte attrazione per i flussi turistici.

Il complesso degli edifici è posizionato nella parte alta della proprietà e risulta servito da una strada interna di buona realizzazione, caratterizzata da sviluppo e pendenze adeguate.

Il notevole volume esistente e il suo stato di conservazione, unitamente al regime vincolistico che comprende tutela sia ai sensi della parte seconda che della parte terza del Dlgs 42/2004, impongono il recupero delle volumetrie monumentali e ampliamenti calibrati a non interferire con esse nel rispetto delle indicazioni e prescrizioni di carattere paesaggistico.

Per altro il recupero di volumi così importanti sotto l'aspetto dimensionale condiziona non poco le scelte architettoniche-compositive della progettazione, costituendo l'adattabilità delle stesse ad un uso turistico ricettivo ad alloggi, quale è l'obbiettivo imposto dallo strumento normativo

Altro elemento condizionante la progettazione è costituito dall'orografia del parco che non presenta molte zone facilmente utilizzabili per nuove edificazioni e dai relativi elementi vegetazionali, preesistenze di pregio con cui integrarsi.

Da tenere in debito conto poi, è l'aspetto legato all'accessibilità veicolare al complesso, per i futuri utilizzatori, che consente, l'individuazione degli spazi di sosta auto pertinenziali ai vari fabbricati.

Inquadramento dell'area sotto l'aspetto normativo e urbanistico

Data la localizzazione fronte lago, pressoché l'intera area è sottoposta a vincolo paesaggistico ai sensi del Dlgs 42/2004, in quanto compresa nella fascia di distanza inferiore ai 300 mt. dalle sponde e area boscata; pertanto il P.E.. otterrà solo un parere preventivo generale e di conformità al PPR della Regione Piemonte, mentre i vari interventi edilizi di carattere attuativo (permessi di costruzione), saranno tenuti ad acquisire il parere paesaggistico di legge del settore Beni Ambientali della Regione Piemonte/Soprintendenza di Novara

Gli interventi ricadono inoltre in zona di vincolo idrogeologico, ai sensi della L.r.n°45/89

– area Monterosso; anche in questo caso, in fase di progetto di concessione, dovrà essere ottenuta la prevista autorizzazione che, in dipendenza dall'entità dell'intervento stesso, sarà di competenza Comunale, ovvero Provinciale.

Urbanisticamente, come detto, l'area è prevista con destinazione turistico ricettiva, sia nel vecchio piano regolatore intercomunale, dove risultava assoggettato a P.E.C.O. e normato da apposita scheda, sia nel nuovo strumento urbanistico vigente, approvato definitivamente dalla Regione nel 2006, ove è sottoposto a Strumento Urbanistico Esecutivo, regolato dalla scheda di indirizzo n°43.

I parametri dettati dalle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. sono i seguenti:

COMUNE DI VERBANIA
PIANO REGOLATORE GENERALE

scheda di indirizzo per l'attuazione degli interventi area n° **43**

- classificazione normativa: A.T.A.
- destinazioni d'uso : ex art. 25 N.A.

- parametri di intervento:

➢ quota ST da cedere gratuitamente ad uso pubblico	(SP)	10 mq. per posto letto
➢ quota ST da utilizzare per interventi	(SF)	/
➢ indice di utilizzazione territoriale	(UT)	(1)
➢ indice di utilizzazione fondiaria	(UF)	(1)
➢ indice di riutilizzazione	(IR)	/
➢ quota di Sul residenziale libera		/
➢ quota di Sul residenziale convenzionata		/
➢ rapporto di copertura massimo	(RC)	30%
➢ quota di SF a verde privato		/
➢ quota di ST permeabile		70%
➢ altezza massima	(H)	(2)
➢ bonus di incremento Sul		/
➢ distanza tra le costruzioni	(D)	10,00 ml. o pari a maggiori altezze di fabbricati frontistanti
➢ distanza della costruzione dal confine	(Dc)	5,00 ml. e/o a norma di Codice Civile
➢ distanza tra pareti finestrate	(Dpf)	secondo D.M. 02.04.68 n° 1444
➢ distanza della costruzione dal ciglio stradale	(Ds)	secondo quanto previsto all'art. "strade e infrastrutture per la circolazione" delle NTA

- indirizzi di intervento :

  - (1) conferma previsioni insediative P.R.G.I. precedente = mc. 90.000 (volume esistente + ampliamenti, sopraelevazioni e nuove costruzioni);
  - (2) conferma prescrizioni normative P.R.G.I. precedente = 6,00 mt. per nuove costruzioni / pari alla preesistente per gli edifici esistenti;
  - mantenimento e adeguamento dei percorsi veicolari e pedonali lungo i tracciati esistenti;
  - obbligo di intervento manutentivo del parco contestualmente alla formazione di S.U.E.;
  - convenzionamento delle modalità di gestione delle attrezzature pubbliche e di uso pubblico;
  - garanzie di accessibilità pubblica agli impianti sportivi previsti dal S.U.E.;
  - formazione di cortine e schermature vegetali alberate per gli interventi di nuova costruzione;
  - obbligo di gestione unitaria del complesso turistico ricettivo e delle relative attrezzature;
  - realizzazione di adeguati provvedimenti per la sicurezza e la moderazione del traffico in corrispondenza dell'accesso veicolare all'area;
  - il piano attuativo del presente ambito deve essere accompagnato da Relazione di compatibilità ambientale, ai sensi dell'art.20 della LR 40/98 recante "Disposizioni concernenti la compatibilità ambientale e le procedure di valutazione", come precisato dalla Circolare del Presidente della Giunta Regionale 13 gennaio 2003, n.1/PET "Linee guida per l'analisi di compatibilità ambientale applicata agli strumenti urbanistici comunali ai sensi dell'articolo 20";
  - il piano, e le relative nuove opere o modifiche di destinazioni d'uso previste dalla presente scheda di indirizzo, in considerazione del particolare e delicato contesto di inserimento ambientale e paesaggistico, devono altresì essere contestualmente accompagnate dallo Studio di Impatto Ambientale (S.I.A.) e sono sottoposte a procedura di Valutazione di impatto ambientale (V.I.A.) ai sensi della LR 40/1998. Ai fini di una migliore predisposizione del S.I.A. è facoltà del proponente richiedere all'autorità competente l'avvio di una fase preliminare alla redazione dello studio, finalizzata alla specificazione dei contenuti e degli elaborati da predisporre con il medesimo S.I.A.

PIANO ESECUTIVO VIGENTE

Il precedente e vigente Piano Esecutivo, compatibile come destinazione e dimensionamento è di fatto stato superato nella sua modalità attuativa con l'imposizione del vincolo ai sensi della parte seconda del Dlgs 42/2004 con lo specifico Decreto Ministeriale. Infatti nel P.E. vigente si prevede l'impossibile demolizione o la pesante trasformazione di edifici che oggi sono protetti dal suddetto vincolo monumentale e per i quali è possibile solo il restauro. Il presente Piano Esecutivo inoltre, oltre a prevedere il recupero dell'edificato esistente trasforma le volumetrie in ampliamento degli edifici vincolati in nuove volumetrie, staccandole dai fabbricati storici e ricalibrando la loro posizione e la loro dimensione anche in funzione dei principi di tutela paesaggistica.

Vincoli esistenti

Il regime vincolistico che insiste sulla proprietà è il seguente:

- vincolo monumentale ai sensi della parte seconda del Dlgs 42/2004 apposto con Decreto Ministeriale n. del per la quasi totalità degli edifici, ma solo per essi e non per l'area circostante;
- vincolo paesaggistico ai sensi del Dlgs 42/2004 art. in quanto parzialmente aree boscate e in quanto ricompresa parzialmente nella fascia dei 300 metri dalle sponde del lago Maggiore;
- vincoli di natura idrogeologica: il territorio soggetto a S.U.E. è attraversato dall'impluvio del rio Scopello, per il quale è prevista una fascia di salvaguardia di classe IIIa 4;
- la zona sottostante i fabbricati esistenti, risulta inoltre vincolata in quanto versante con prevalente copertura boschiva in cui interventi non corretti di trasformazione possono turbare la stabilità e determinare elementi di pericolosità – classe IIIa 6;
- vincoli derivanti da nuove infrastrutture: in corrispondenza del vecchio accesso è previsto l'imbocco della galleria Monterosso, in variante di tracciato della S.S. n°34, per la circonvallazione di Verbania;
- vincoli di natura territoriale: tutta la proprietà risulta compresa nella perimetrazione del centro abitato, pertanto, non sono operanti le disposizioni di cui all'art. 29 della L.R. 56/77 e s.m.i..
- ai sensi della Legge Regionale 40/98, l'intervento è escluso dalla verifica di compatibilità, in quanto ricadente nell'ambito della perimetrazione del centro abitato. Nell'ambito della verifica

di compatibilità ambientale del P.R.G.C., però, era stata introdotta la norma che rendeva obbligatoria la redazione di uno studio di Impatto Ambientale con conseguente procedura di valutazione; tale verifica è avvenuta, a livello Comunale, nell'ambito di un'apposita Commissione ha riguardato il precedente progetto di Piano Esecutivo.

Allo stato attuale di normativa, con l'obbligo introdotto per la Valutazione Ambientale Strategica, il progetto del PEC è corredato da Relazione di assoggettabilità alla VAS che riprende i medesimi argomenti dell'originario Studio di Impatto Ambientale con il trattamento dei seguenti argomenti:

1 Introduzione
1.1 Soggetti coinvolti
1.2 Schema metodologico procedurale
2 Caratteristiche P.E.C. "Colonia Motta"
2.1 Inquadramento storico
2.2 Inquadramento territoriale
2.3 Inquadramento urbanistico
2.3.1 Piano Esecutivo
2.3.2 Previsioni di comparto
2.4 Vincoli
2.5 Influenza su altri piani
2.5.1 PTR Piano Territoriale Regionale
2.5.2 PTP Piano Territoriale Provinciale
2.6 Pertinenza per l'integrazione ambientale
2.7 Problemi ambientali relativi al Piano
2.8 Rilevanza comunitaria ambientale
3 Caratteristiche degli effetti
3.1 Suolo
3.1.1 Consumo di suolo
3.1.2 Inquadramento geologico
3.1.3 Impermeabilizzazione
3.1.4 Inquinamento del suolo
3.2 Acqua
3.2.1 Reticolo Idrico Minore

3.2.2 Caratteristiche idrogeologiche
3.2.3 Sorgenti stagionali e drenaggi
3.2.4 Reti acquedotto e fognatura INDICE
3.2.5 Gestione acqua piovana
3.3 Aria
3.3.1 Emissioni in atmosfera e inquinamento
3.3.2 Elettrodotti
3.4 Energia
3.5 Mobilità
3.5.1 Rete stradale locale
3.5.2 Trasporto pubblico locale
3.6 Rumore
3.6.1 Classificazione acustica
3.6.2 Valutazione esposizione al rumore
3.6.3 Valutazione della compatibilità acustica
3.7 Rifiuti
3.8 Paesaggio
3.8.1 PPR – Piano del Paesaggio Regionale
3.8.2 PTCP - Tavola Paesistica
3.8.3 Piano Paesistico Comunale
3.9 Aree protette e Rete ecologica
3.9.1 Rete Natura 2000
3.9.2 Rete Ecologica Regionale – RER
3.9.3 Rete ecologica provinciale - REP
3.9.4 Rete ecologica comunale – REC
3.9.5 Progetto del verde di comparto
4 Valutazione ambientale
4.1 Check-list vincoli ed elementi di rilevanza
4.2 Analisi degli effetti
5 Considerazioni conclusive

Standard

OBBIETTIVI E TEMATICA DEL PROGETTO

Obbiettivo principale del progetto è quello di proporre una struttura turistica il più possibile articolata nell'offerta tipologica delle unità ricettive che la compongono ed in grado di offrire infrastrutture e servizi tali da costituire un vero polo di attrazione per il tempo libero.

La localizzazione e il contesto territoriale a cui si fa riferimento, ha ovviamente costituito base di indirizzo nel processo di individuazione della tematica di progetto che dunque punta alle peculiarità ambientali e paesaggistiche del luogo. Il villaggio si dovrà caratterizzare per scelte operative tali da restituire un complesso il più possibile ecocompatibile, sviluppando tecniche costruttive, impiantistiche e funzionali aggiornate al minor impatto possibile, mentre nel contempo saranno proposti spazi e percorsi tali da favorire la conoscenza delle linee tematiche guida, con possibilità di fruizione dell'ambiente, della natura e del paesaggio.

Come già accennato, il complesso in occasioni particolari potrà essere aperto al pubblico che, tramite visite guidate, ovvero seguendo percorsi a tema e/o in occasione di eventi, mostre e momenti socioculturali, e anche le attrezzature del centro di carattere sportivo e la spa potranno essere disponibili al pubblico tramite accordi con la società di gestione del complesso turistico.

In linea con tale impostazione è data fondamentale importanza alla ricostituzione dell'ambiente naturale boscato che caratterizza la pendice, tramite una serie di interventi di rinnovo dell'impianto vegetazionale che risultino dimostrativi della peculiarità del clima e quindi della varietà delle specie insediabili, nonchè ai percorsi e spazi attrezzati per gli ospiti, che avranno anche carattere didascalico, dimostrativo se non addirittura pratico-applicativo.

Particolare rilevanza hanno avuto nel corso dell'istruttoria del giudizio di compatibilità ambientale, tutta una serie di attenzioni ed accorgimenti atti a minimizzare l'impatto del nuovo complesso, sia nella fase realizzativa che dopo durante la gestione.

Quanto sopra, in particolare, al riguardo della "forra del rio Scopello ed all'assetto da dare al parco ed alle nuove piantumazioni, che dovranno, in parte, mascherare gli interventi edilizi.

Naturalmente il progetto prevede che a fianco delle residenze turistiche e delle varie tipologie di strutture di accoglienza, siano individuati locali di ristoro, bar, piscine, tennis, centro benessere, spazi espositivi, locali commerciali.

L'obbiettivo finale della Committenza, è quello di proporre sul mercato turistico parte degli immobili per la vendita, vincolando le affittanze ad una gestione unitaria che sarà impegnata alla collocazione delle unità ricettive disponibili, sul mercato internazionale delle affittanze a settimane (tramite regolamento interno).
In alternativa la possibilità di avere una struttura sociosanitaria (RSA) presenta l'occasione per unire questa peculiare destinazione ad un utilizzo in parte turistico anche per persone che necessitano di assistenza medica

LE SCELTE PROGETTUALI FONDAMENTALI

Fondamentale è certamente il restauro di tutte le volumetrie esistenti di pregio e la loro integrazione con volumetrie contemporanee, con la demolizione degli edifici esistenti di scarso valore architettonico (posizione 1) e la risagomatura di quello più invasivo (edificio 5).
Considerato come l'assetto distributivo dei vari fabbricati risulta facilmente adattabile alla nuova destinazione, motivo conduttore dominante delle scelte di composizione architettonica dei prospetti principali e delle modalità di intervento è la necessità di dare importanza alla panoramicità e, ove possibile in ottemperanza ai vincoli esistenti, con l'ampliamento delle aperture, in modo da dotare ogni singola unità (o stanza) dei nuovi edifici di uno spazio esterno di uso esclusivo, affacciato sul paesaggio del golfo Borromeo.
Altra scelta importante per l'individuazione delle tipologie di intervento è la differenziazione delle caratteristiche tipologiche di ricettività con la presenza alloggi di taglio medio-piccolo, unità ricettive di tipo alberghiero, edifici isolati di tipologia unifamiliare.
L'impianto, inoltre, dovrà comprendere, come accennato, le attrezzature necessarie ad un centro turistico (o sociosanitario) di questa consistenza e quindi: centro accoglienza, spazi commerciali, tennis, piscine all'aperto ed al coperto, centro benessere (SPA), bar e ristori, ristorante, spazi espositivi e per le attività di gruppo.
Da ultimo, ma non certo meno significativa per ciò che comporta progettualmente, è la scelta di limitare il più possibile la circolazione dei veicoli all'interno del parco.
Pressoché tutti i parcheggi, riservati agli ospiti residenti nella struttura ricettiva, sono ricavati interrati, nei pressi delle volumetrie esistenti riqualificate o di quelle di nuova costruzione.

GLI INTERVENTI EDILIZI DI RIQUALIFICAZIONE E DI NUOVA COSTRUZIONE

Il nuovo progetto urbanistico proposto, rispetto al previgente, pur non variando le consistenze volumetriche complessive, tende alla massima conservazione degli edifici storici senza rinunciare alle nuove volumetrie, riposizionate in modo da rispettare l'intorno degli edifici vincolati ma in colloquio formale e funzionale con essi.

Da necessità virtù: le qualità architettoniche delle volumetrie storiche devono costituire guida e stimolo per la progettazione delle nuove volumetrie che dovranno distinguersi senza stridere percettivamente con la preesistenza.

La filosofia dell'intervento edilizio è però un modus operandi che si estende nelle varie aree tematiche del progetto: il riutilizzo delle risorse idriche esistenti e la loro integrazione con il recupero delle acque meteoriche delle superfici impermeabili, la riproposizione del verde di pregio in continuità con quanto esistente, il riuso delle infrastrutture viarie sia per scopi interni all'intervento sia per le aree destinate a cessione recuperando i percorsi e i sentieri storici, a partire dall'emozionante percorso interno tra l'edificio della mensa (3) e gli ex dormitori (6-7).

Intervento n°1) *residence "le ville"*

Il terrazzamento situato appena a monte dell'ingresso, all'interno del primo ampio tornante che la strada sviluppa, sul quale attualmente sono presenti i fabbricati del custode, sarà utilizzato per lo sviluppo delle tipologie a carattere più abitativo.

Le unità saranno variamente articolate e dotate di piccole porzioni di giardino ad uso esclusivo.

Le unità in parte singole, ed in parte abbinate ad altre, con tre tagli dimensionali variabili che vanno dai 150 mq. lordi ai 300,00, sono caratterizzate da linee semplici e contemporanee e utilizzano il concetto della composizione modulare, in modo da costituire un aggregato unitario.

Per ogni unità è previsto uno spazio di sosta ricavato lungo la viabilità di servizio a raso.

I corpi di fabbrica esemplificati, presentano per lo più un piano fuori terra e grazie all'andamento terrazzato del terreno, nonché alle contenute dimensioni, saranno in breve tempo del tutto dissimulate alla vista, dalla vegetazione.

La composizione architettonica dei fabbricati, utilizzata per l'esemplificazione del risultato del costruito, è caratterizzata da coperture piane, ampi terrazzi, e grandi vetrate.

Gli interventi edificatori proposti sono accorpati in unità minime di intervento, caratterizzate dalle dimensioni planimetriche massime di ingombro degli edifici e dalle quote altimetriche di massima, in modo da garantire i rapporti di relazione compositiva del nucleo aggregato.
In questa zona non saranno realizzati volumi interrati per non interferire con le infrastrutture di presa di sorgente.
Dati tecnici del lotto di intervento:

- superfice coperta mq. 1.700
- superfice lorda mq. 3.500
- h. max. mt. 6,50
- h. lorda mt. 6,00
- volume mc. 10.500
- n° unità da 12 a 24
- parcheggi privati mq. 1.330
- posti auto n° 53

Intervento n°2) *residence "piscina"*
Oltre al restauro del fabbricato esistente, destinato a usi collettivi, è prevista la realizzazione di un nuovo corpo di fabbrica, staccato dall'esistente, con pianta a ELLE a due piani fuori terra più seminterrato.
La costruzione, che contorna e protegge dal vento da nord la vasca delle piscine, è caratterizzata da un andamento lineare ulteriormente sottolineato dal sistema di terrazzi coperti che ne rivestono i fronti principali di affaccio.
Il corpo di fabbrica potrà ospitare, al piano inferiore, un locale ristoro, uno spazio destinato a centro benessere ed i servizi della piscina, tutti direttamente fruibili dallo spazio attorno alle vasche.
La piscina ed il centro benessere, costituiscono attrezzature ludico-sportive aperte al pubblico esterno
L'area è servita da una rampa carrabile direttamente collegata con la strada di servizio interna e sul retro del fabbricato sono ricavati alcuni spazi di sosta per gli autoveicoli di servizio, e un piccolo parcheggio a raso mentre sottostante ad esso allo stesso livello del centro benessere sono ricavati posti auto interrati.
Dati tecnici del lotto di intervento:

- superficie coperta mq. 1.312 (400 esistenti + 912 nuovi)
- superficie lorda mq. 3.479 (544 esistente + 2.935 nuova)

- h. max. mt. 9,60 (esistente)
- h. max. mt. 9,70 (nuovi edifici)
- h. lorda mt. 9,20 (nuovi edifici)
- volume mc. 10.800 (1.800 esistente + 9.000 nuovo)
- parcheggi a raso mq. 570
- parcheggi coperti mq. 1.180
- posti auto n° 70

Intervento n°3) *appartamenti-hotel e centro servizi*

Sull'impianto base della vecchia mensa è ricavato il centro accoglienza del villaggio.

A questo è abbinata, sul fianco in nuova volumetria staccata, una struttura definita appart-hotel, costituita da unità ricettive.

La viabilità è l'esistente opportunamente riqualificata.

Della distribuzione originale sono conservate le strutture principali, il sistema di porticati e i livelli diversi, nonché l'intero apparato decorativo:

- Al primo livello troviamo un ampio ristorante con relativa area esterna, lo spaccio, l'ufficio di amministrazione e l'ingresso.
- Al secondo livello sono individuabili un bar-terrazza, una serie di spazi commerciali, l'atrio di piano dell'hotel, collegato a sale per riunioni e piccole conferenze; tutte le funzioni sono tra loro interconnesse da un doppio sistema di percorsi porticati o coperti da tensostrutture. Lo spazio centrale coperto sarà collegato da un ascensore per renderlo accessibile HD e collegarlo al parco.
- Verso monte, il fabbricato si eleva per ulteriori tre piani, che con andamento terrazzato a gradoni si adagiano sul pendio retrostante.
- La parte di ampliamento ospita le suites dell'appart-hotel, tutte dotate di ampi terrazzi e servite dai collegamenti verticali disposti nella zona centrale, nonché dalle necessarie due scale di emergenza.
- I parcheggi per gli ospiti, in numero di 65 circa, oltre a quelli riservati per il carico e lo scarico, come detto, sono ricavati tutti interrati, sotto il piazzale a lago lungo la strada di arrivo.

Dati tecnici del lotto di intervento:

- superficie coperta mq. 2.759 (2.377 esistenti + 382 nuovi)
- superficie lorda mq. 3.181 (2.060 esistente + 1.121 nuovi)
- h. max. mt. 20,00 (esistente)

- h. max. mt. 9,70 (nuovi edifici)
- h. lorda mt. 9,20 (nuovi edifici)
- volume mc. 14.063 (10.625 esistente + 3.438 nuovo)
- parcheggi a raso mq. 420
- parcheggi coperti mq. 1.220
- posti auto n° 65

Intervento n°4) *residence "la nave"*

Il vecchio convalescenziario viene restaurato ed ampliato sul lato est, ma con una volumetria staccata dal corpo di fabbrica principale.

L'impianto distributivo consente un utilizzo estremamente razionale degli spazi interni. Il progetto prevede di valorizzare l'elemento a torre semicircolare che prospetta a lago, eliminando l'incongrua e posticcia copertura mansardata.

Per il corpo avanzato non sono previste modifiche dei prospetti.

Le parti in ampliamento, ad est, saranno caratterizzate dagli ampi loggiati.

Per le ali di nuova costruzione si prevedono coperture piane con tetto verde.

I collegamenti verticali sono assicurati da due corpi scale di cui uno esistente e da due ascensori.

Complessivamente sono state ricavate unità ricettive per un totale di circa 150 posti letto.

Al piano seminterrato, che funge da zoccolo dell'edificio si è ipotizzato di collocare uno spazio multifunzione, destinato ad attività collettive, mentre al limite dell'ala est sono ricavati circa 41 posti auto interrati.

Dati tecnici del lotto di intervento:

- superficie coperta mq. 1.266 (696 esistenti + 570 nuovi)
- superficie lorda mq. 4.727 (2.884 esistente + 1.843 nuovo)
- h. max. mt. 19,95 (esistente)
- h. max. mt. 13,00 (nuovi edifici)
- h. lorda mt. 12,50 (nuovi edifici)
- volume mc. 15.023 (9.263 esistente + 5.760 nuovo)
- parcheggi a raso mq. 153
- parcheggi coperti mq. 1.040
- posti auto n° 47

Intervento n°5) *residence nuovo*

Il notevole volume e la scadente qualità compositiva architettonica, unitamente però ad una distribuzione strutturale di piano praticamente ideale per le nuove partizioni, comportano la necessità di definire una soluzione di facciata e un ridimensionamento volumetrico, soprattutto in altezza, per rendere questa volumetria meno percepibile dal lago.

Sul lato est verrà realizzato un nuovo volume a doppio livello con sviluppo a cassetti, adagiato sul versante. La copertura sarà realizzata in struttura metallica, ed in sostituzione delle attuali camerate saranno ricavate alcune unità ricettive in arretramento rispetto alla facciata.

In totale le unità ottenute dalla nuova distribuzione risultano, suddivise tra bilocali e monolocali. I posti letto ricavati sono circa 110.

Dati tecnici del lotto di intervento:

- superficie coperta mq. 1.273 (553 esistenti + 720 nuovi)
- superficie lorda mq. 3.400 (1.960 esistente + 1.440 nuovo)
- h. max. mt. 14,50 (più basso di 6 metri rispetto all'esistente)
- h. max. mt. 6,50 (nuovi edifici)
- h. lorda mt. 6,00 (nuovi edifici)
- volume mc. 10.200 (5.880 esistente + 4.320 nuovo)
- parcheggi coperti mq.1.320
- posti auto n° 52

Intervento n°6) *residence centrale*

Il complesso di edifici costituenti il corpo, volumetricamente, più evidente dell'intero complesso, viene interamente mantenuto e restaurato.

Antistante il complesso degli edifici, infatti, viene ricavata in interrato sia la viabilità principale di transito, che un congruo numero di posti auto, 70 interrati e 7 a raso.

Sotto l'aspetto architettonico, i fabbricati sono sottoposti ad un'operazione di restauro che però consenta il loro riutilizzo in modo confacente alla destinazione turistica prevista.

Le coperture di tipologia estremamente tradizionale dell'edificio sono mantenute

L'ultimo livello del corpo centrale consente di recuperare i volumi sottotetto.

Complessivamente le unità ottenute risultano, disposte su 3/4 livelli fuori terra.

Unico elemento negativo del recupero sono le rilevanti altezze interpiano costituenti un maggior impegno volumetrico, rispetto allo stretto necessario.

Dati tecnici del lotto di intervento:

- superficie coperta mq. 1.490 (esistente)
- superficie lorda mq. 3.433 (esistente)
- h. max. mt. 15,56 (esistente)
- volume mc. 14.652 (esistente)
- parcheggi a raso mq. 185
- parcheggi coperti mq. 1.760
- posti auto n° 77

Intervento n°7) *residence belvedere*

L'intervento di riqualificazione sull'importante volume è pensato in continuità con il complesso centrale, riproponendo i medesimi criteri compositivi e di materiali.

La sagoma viene interamente mantenuta e rivalorizzata con operazioni di restauro.

L'operazione di frazionamento consente il recupero di varie unità abitative, mantenendo le strutture e gli orizzontamenti attuali per un totale di circa 60 posti letto.

Dati tecnici del lotto di intervento:

- superfice coperta mq. 692 (esistente)
- superfice lorda mq. 1.923 (esistente)
- h. max. mt. 14,72 (esistente)
- volume mc. 9.008 (esistente)

Intervento n°8) *Infrastrutture ludico sportive e palazzina atleti*

Dopo il fabbricato n. 3 la nuova viabilità prevista a scavalco del rio Scopello, conduce alla zona ove un tempo erano dislocati i due campi gioco per i ragazzi.

L'area centrale pianeggiante, estremamente suggestiva per il contorno boscato costituito da essenze di castagno e di faggio, è definita a sud dall'incisione costituita dal rio Scopello, si presta all'inserimento di due campi da tennis.

Posizionato verso il belvedere sul torrente, esiste un fabbricato che fungeva da servizio ed appoggio per le attività dei ragazzi. Le condizioni fatiscenti della struttura ne consigliano l'abbattimento e la successiva ricostruzione.

L'areale è servito da un percorso esistente che servirà per l'accesso dei soli mezzi di servizio e per le manutenzioni del parco.

Esposta sul versante, tra il rio Scopello e la sommità del pianoro del tennis, è posizionata una nuova volumetria adagiata sul versante costituita da edificio analogo a quello previsto adiacente all'edificio n. 5.

In questo caso le unità sono destinate a chi vuole vivere una vacanza volta principalmente allo sport essendo in adiacenza con i campi da gioco.

Dati tecnici del lotto di intervento:

- superfice coperta mq. 880 (160 esistenti + 720 nuovo)
- superfice lorda mq. 1.600 (160 esistente + 1.440 nuovo)
- h. max. mt. 6,50/3,50
- h. lorda mt. 6,00/3,00
- volume mc. 4.905 (585 esistente + 4.320 nuovo)
- parcheggi a raso mq. 100
- parcheggi coperti mq. 360
- posti auto n° 18

RIEPILOGO INTERVENTI:

Complessivamente la proposta di piano prevede:

- demolizioni di fabbricati mc. 4.713
- ristrutturazione di fabbricati mc. 51.228
- nuovi fabbricati mc. 37.923
- totale volumi mc. 89.151

RIEPILOGO COMPLESSIVO INTERVENTI EDIFICATORI

A seguito dei sopradescritti interventi si hanno i seguenti dati complessivi di progetto, raffrontati con le previsioni di Piano Regolatore:

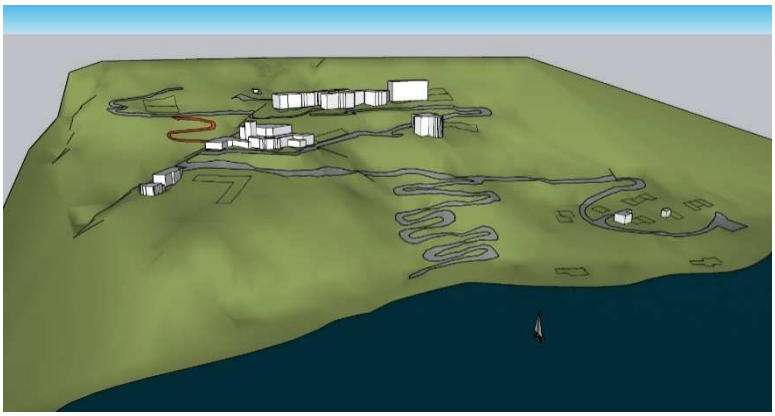
- superficie coperta mq. 11.372 = al 9 % < 30%
- superficie lorda mq. 25.243
- h. max variabile nuovi edifici da mt. 6,50 a mt. 13,00 o pari all'esistente
- volume mc. 89.151 < a mc. 90.000
- posti auto privati n° 382 > 293 di cui interrati 275
- aree a standards individuati mq. 12.389 verde pubblico
- aree a standards necessari mq. 8.414,30

La superficie destinata a standards, essendo dipendente dal numero di posti letto, è stata ottenuta suddividendo l'intera superficie lorda, pari a mq. 25.243 per la superficie convenzionale del posto letto, fissata in 30 mq. Tale operazione comporta l'individuazione di 841 posti letto teorici convenzionali e di conseguenza, una superficie a standards equivalente a 8.414,30 mq.

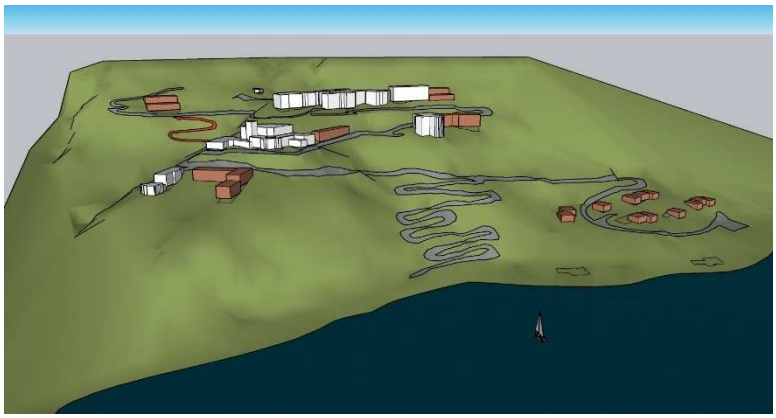
Le aree individuate con tale destinazione sono costituite dalla superficie di proprietà prevista in cessione per l'allargamento della Strada Statale, in modo da realizzare la rotonda d'ingresso con le relative pertinenze (mq. 988 in cessione), dall'area a parco pubblico previsto in cessione (mq. 12.389) per una superficie complessiva da cedere pari a mq. 13.377.

RENDER PLANIVOLUMETRICI DELL'INTERVENTO

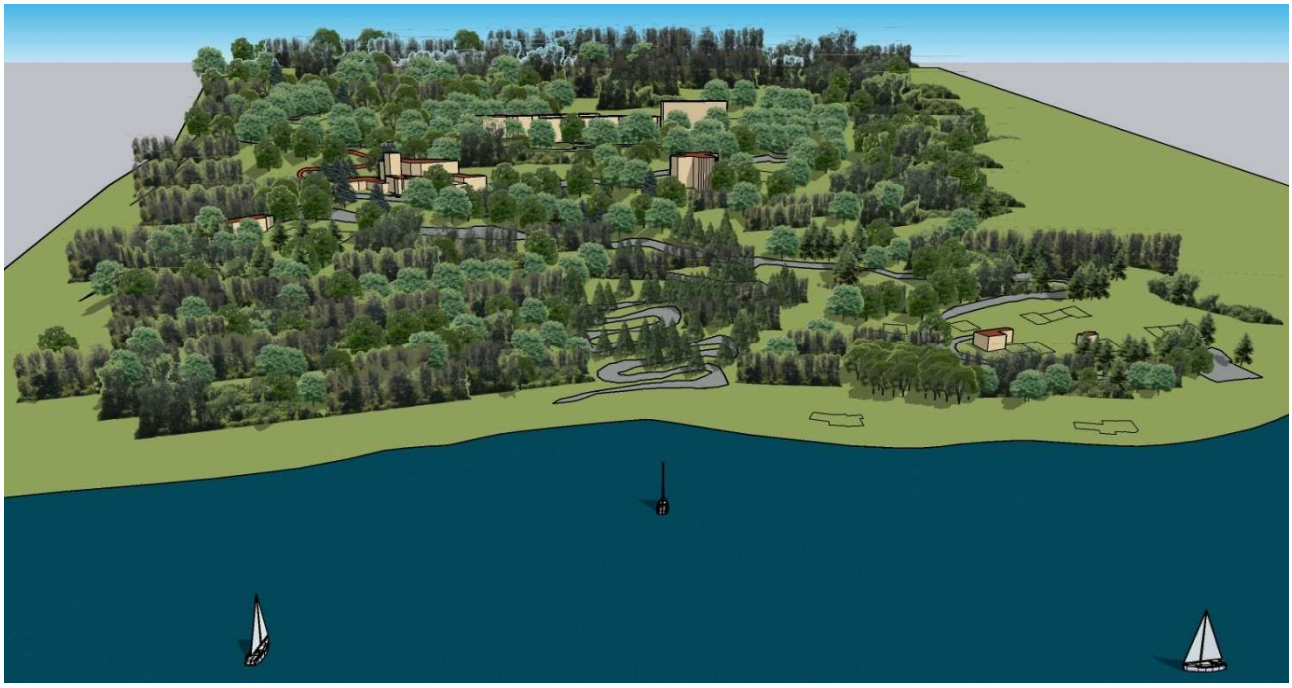
Di seguito si riportano alcune immagini di rendering di confronto tra la situazione esistente e quella di progetto urbanistico. Le immagini sono state ricavate con procedura di ricostruzione morfologica del terreno secondo il rilievo plano-altimetrico e basandosi sui rilievi vegetazionali del bosco con voli di drone e parametri di altezze ottenute con punti georeferenziati (posizione planimetrica) e con stime per confronto/misurazione diretta in sito.



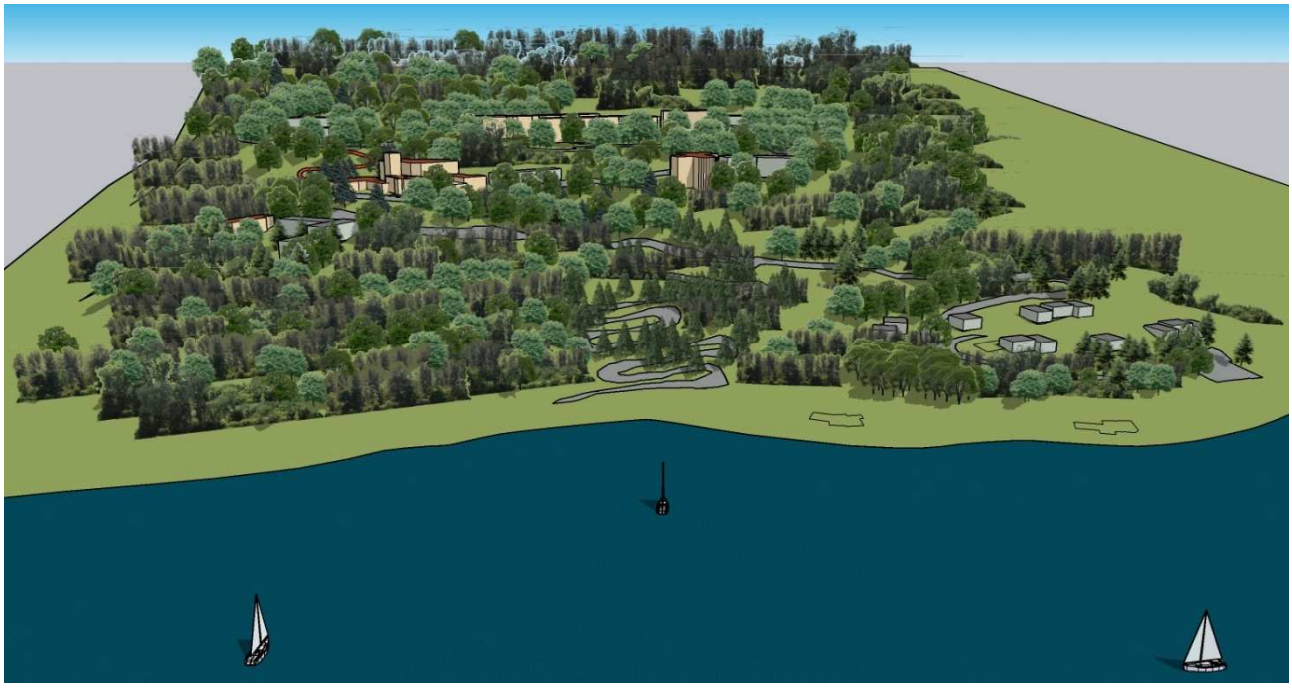
Qui sopra il versante della Colonia Motta privo di vegetazione con le volumetrie esistenti.
Sotto dalla medesima posizione e ancora senza vegetazione le volumetrie di progetto



Sopra la visione del versante da lago completa con la vegetazione, situazione ESISTENTE.
Sotto la situazione di PROGETTO



Sopra la visione del versante a volo d'uccello completa con la vegetazione, situazione ESISTENTE.
Sotto la situazione di PROGETTO



Gli interventi infrastrutturali

Infrastrutture previste all'interno del perimetro.

Nell'ambito del complesso, oltre alla realizzazione degli impianti sportivi di cui al punto precedente, sono previsti alcuni interventi di rilievo per la collettività.

Parco pubblico.

A partire dal centro di accoglienza è prevista la realizzazione di un percorso che consentirà di cogliere visioni spettacolari del panorama circostante.

La vecchia originaria strada d'accesso alla Colonia Motta e il bosco circostante per complessivi mq. 12.389 saranno oggetto di cessione quale standard. Qui sono previsti una serie di interventi di recupero del percorso stradale e della vegetazione in modo da ricavare spazi di facile fruizione pubblica.

Il percorso principale verrà integrato con percorsi pedonali per creare un anello atto anche ad attività fisica.

La vicinanza con la pista ciclopedonale a cui questa area pubblica si appoggia rende l'intervento integrato e facilmente fruibile dalla popolazione e dai turisti esterni.

Accesso al comparto.

È prevista la realizzazione di rotatoria come da volontà dell'Amministrazione Comunale esplicitata anche nel progetto di ciclopedonale di recente realizzazione. Lo specifico studio realizzato allegato al P.A. ne prevede la realizzazione su parte di suolo pubblico e parte su aree di proprietà di Interlaghi srl pari a mq. 988.

Attività commerciali e servizi ospitalità

Nel complesso centrale la progettazione esecutiva prevederà: un piano-bar dotato di ampia terrazza, un ristorante per circa 120 posti, un mini-market, alcune unità commerciali (boutique, libreria e oggettistica), un bar con ampio spazio all'aperto e gli uffici dell'amministrazione.

Complessivamente le superfici destinate ad attività di ristoro e commerciali ammontano a oltre 1.500,00 mq. ai quali si aggiungono le superfici del centro benessere, piscina e relativi servizi (SPA), che si vorrebbe insediare in posizione 2, ove un tempo erano ubicate le piscine della colonia, in continuità quindi con l'utilizzo storico di quelle volumetrie.

Le opere di urbanizzazione

Urbanizzazioni in cessione (area a standard)

OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

Sono state quantificate relativamente all'area in cessione con il criterio di rendere l'area usufruibile e riguardano:

- la sistemazione dell'accesso alla struttura ricettiva *(come descritto nel capitolo delle "Urbanizzazioni esterne al perimetro")*
- la sistemazione della vecchia strada di accesso *(vedasi descrizione al capitolo successivo)* con il ripristino delle murature;
- la raccolta delle acque meteoriche con impianto di fognatura bianca, ripristino della pavimentazione con una di tipo permeabile e drenante tipo stabil-sana o similare;
- la recinzione dell'area in rete e paletti metallici;

OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA

Sono state quantificate relativamente all'area in cessione con il criterio di dotare l'area in cessione di impianti, sistemazioni e arredi aggiuntivi che riguardano:

- la realizzazione di un impianto di illuminazione pubblica *(vedasi capitolo successivo)*;
- la realizzazione di fontanelle e prese d'acqua;
- la sistemazione del verde con il taglio selettivo *(con le stesse modalità indicate nel capitolo successivo relativamente al parco)*
- la realizzazione di arredo urbano con panchine ed attrezzi *(percorso-vita)*

Urbanizzazioni interne al perimetro

VIABILITÀ INTERNA

La viabilità principale riprende in toto l'attuale strada di accesso al complesso.

Essa è dimensionata con sezione carrabile a due corsie pari a 5/6 mt. per tutto lo sviluppo che và dall'ingresso al complesso di edifici posti in alto sulla pendice.

Per ottenere la sezione a doppia corsia, lungo la strada esistente, si farà ricorso ad allargamenti per tratti: in genere tali interventi prevedono modesti sbancamenti a monte ove la pendice è per lo più in roccia, e la realizzazione di un banchettone a valle, in genere su muri esistenti.

Per l'accesso all'area destinata ad accogliere le infrastrutture ludico- sportive (tennis), si collegherà il percorso esistente, attualmente di larghezza compresa tra i 2 ed i 4 mt., eventualmente intervenendo con modesti adeguamenti finalizzati a consentire il transito ai mezzi di servizio, con un nuovo tratto di strada che dall'edificio 3 supererà tramite un ponte (in acciaio corten) il Rio Scopello. La pavimentazione prevista per la viabilità principale è il bitumato con tappeto d'usura colorato mentre, le protezioni marginali saranno in acciaio rivestite in legname trattato imputrescibile.

Particolare attenzione sarà posta nella realizzazione di idonee opere di raccolta e smaltimento delle acque meteoriche che andranno riutilizzate a fini irrigui e tecnici.

I sentieri ed i percorsi pedonali saranno ripristinati con pavimentazioni naturali e permeabili, facendo impiego di elementi lapidei locali e tecniche consone al contesto.

Un discorso a parte si dovrà fare per quanto attiene la vecchia carrozzabile a tornanti, che un tempo collegava la sponda con l'edificato. L'ipotesi di progetto è quella di ripristinarla nella porzione alta, con funzioni di percorso pedonale e di servizio alla pendice, per poi collegarla all'area dei villini con un tratto di nuova formazione.

Il resto del percorso è condizionato dal realizzando portale di imbocco della galleria Monterosso, della circonvallazione di Verbania, pertanto nel progetto non sono previsti interventi.

PARCHEGGI PER OSPITI RESIDENTI

Come descritto nel capitolo riguardante gli interventi relativi alle edificazioni per il complesso delle unità ricettive sono previsti parcheggi riservati in numero ampiamente sufficiente.

Sono infatti previsti:

- n° 53 posti auto a servizio del residence "le ville"(pos 1), ricavati nell'ambito dell'area di intervento (altri eventuali parcheggi potranno essere ricavati in interrato).
- n° 47 posti auto interrati e 23 all'aperto nell'ambito del residence "piscina"(pos2);
- n° 48 posti auto interrati e 17 all'aperto a servizio del complesso centrale (pos3) e centro servizi;

- n° 41 posti auto interrati sotto il fabbricato in ampliamento della "Nave"(pos 4) e n°6 all'aperto;
- n° 52 posti auto interrati nell'ambito del residence nuovo (pos5);
- n° 70 posti auto interrati e minimo n°7 all'aperto per gli edifici centrali (pos 6, 7)
- n° 14 posti auto interrati e 4 all'aperto nell'ambito del residence "tennis"(pos8);

Complessivamente sono quindi previsti n° 382 posti auto di uso privato, in ragione di uno per unità ricettiva, e comunque a compensare ben oltre 1/10 della volumetria complessiva in termini di superficie

PARCHEGGI DI USO PUBBLICO

Non sono previsti parcheggi pubblici in quanto non sono presenti aree facilmente accessibili dall'esterno.

IMPIANTO FOGNARIO

L'intera rete di raccolta e smaltimento delle acque sarà di nuova formazione e verrà realizzata con materiali e diametri tali da assicurare il perfetto funzionamento.

Per il recapito delle acque meteoriche sarà ovunque possibile utilizzato il criterio di scolmare le portate di piena verso i compluvi naturali onde ridurre la portata terminale che in ogni caso sarà recapitata a lago mediante l'utilizzo dei sottopassi e scarichi esistenti, per altro ancora ottimamente funzionanti.

Per le acque nere si provvederà a realizzare una rete dotata di pozzetti di salto onde ridurre la velocità del flusso, e lo smaltimento avverrà mediante allacciamento alla rete consortile con apposito pozzetto eventualmente dotato di sfioratore.

Il collettore consortile transita lungo la strada statale antistante il complesso.

Detto collettore indirizza il flusso verso Fondotoce ove, tramite stazione di sollevamento, i liquami vengono inviati prima alla piana di Fondotoce, per poi essere condotti all'impianto di Gravellona, Consorzio Basso Cusio.

Dalle informazioni assunte presso l'Ente gestore la capacità di trasporto del collettore sembra essere ridotta da un'insufficiente capacità di sollevamento delle stazioni, con particolare riguardo a quella di Fondotoce.

Previo accordo con lo stesso Ente si verificherà la possibilità di allacciamento.

In caso di manifesta insufficiente portata del collettore, in alternativa, potrà essere esaminata la possibilità di condurre lo scarico al primo pozzetto collegato al depuratore di Verbania, eventualmente anche mediante stazione di sollevamento.
Nel caso tale intervento si rendesse necessario l'onere posto a carico del proponente sarà oggetto di scomputo dagli oneri di urbanizzazione.

IMPIANTO DELL'ACQUEDOTTO

La proprietà un tempo era dotata di autonomo impianto di acquedotto che prelevava l'acqua da una sorgente poco soprastante la strada statale, per poi raccoglierla in un serbatoio della capacità di circa 200 mc.. Da qui, in dipendenza dal livello di acqua contenuto nei serbatoi di monte, un sistema di pompe rilanciava la quantità d'acqua desiderata, fino al culmine della proprietà; ai serbatoi di monte era allacciata la rete di distribuzione, che alimentava le utenze per caduta. Inutile dire come tutto ciò versi in stato più che fatiscente.
Considerato però che la sorgente ha una portata di circa 2,5/3,00 lt/sec. Anche se non sempre costante, si valuta opportuno l'utilizzo dell'impianto, previa ristrutturazione, almeno per usi tecnici quali acque di sciacquo dei servizi igienici, salvo valutarne la potabilità con analisi e autorizzazioni dall'ATS. E' inoltre da valutare un'altra captazione nella zona delle piscine, laddove lo studio geologico ha indicato una potenziale riserva idrica ancora da sfruttare.
Per uso potabile, dopo aver analizzato soluzioni volte alla completa autonomia del centro, d'accordo con l'Amministrazione Comunale, si prevede anche la possibilità di allacciamento alla rete comunale a titolo integrativo.
Anche con il potenziamento delle risorse acquedottizie però, potrebbe verificarsi il caso che la rete possa essere insufficiente a sopportare le punte di consumo di un intervento così rilevante.
Per ovviare a quanto sopra si propone di dotare il complesso di opportune vasche di accumulo, sufficienti a rendere autonomo il complesso per circa 48 ore (circa 400 mc.), prevedendo un impianto di sollevamento con relativo serbatoio di rilancio (25mc.) alimentato dalla rete lungo la litoranea. La soluzione definitiva verrà inquadrata solo a seguito dell'intervento dell'Ente Gestore dell'acquedotto che stà predisponendo un studio apposito.
Vari serbatoi per la raccolta dell'acqua piovana, a servizio delle aree attorno ai fabbricati, saranno comunque realizzato per le utenze non igienico sanitarie. Si prevede che saranno almeno una decina di serbatoi per una capacità complessiva di circa 400 mc (40 mc cadauno)

Tali utilizzi possono essere quantificati in circa 10 mc/g per le necessità irrigue.

I livelli dei serbatoi e quindi l'attivazione delle pompe così come quella dell'impianto di potabilizzazione avverrà su comandi automatizzati dipendenti da galleggianti

Per tali impianti si ipotizza la gestione diretta dell'Ente Gestore dell'acquedotto, il quale potrà funzionalizzare l'impianto anche per utenze diverse dalle strette esigenze del complesso.

I dati di dimensionamento degli impianti sono i seguenti:

presenza max. utenti 841

fabbisogno idrico 250 l/persona giorno

contemporaneità 0,8

fabbisogno idrico giornaliero 200 m³ (corrispondente a quanto genera la sorgente esistente)

Ai dati sopra riportati vi è da aggiungere il fabbisogno di acqua potabile necessario per il riempimento piscine (2.000 mc.) che verrà effettuato una volta all'anno. Tale intervento però, non modifica il dimensionamento dell'impianto, in quanto si può supporre che l'operazione avvenga all'apertura stagionale e quindi in un momento in cui, ancora, la richiesta del complesso è ridotta.

IMPIANTO DI ILLUMINAZIONE ESTERNA, ENERGIA ELETTRICA E RETE TELEFONICA

Tutte le strade e parte dei percorsi pedonali saranno opportunamente illuminati con apparecchiature idonee.

E' auspicabile l'impiego di apparecchi illuminanti alimentati con pannelli fotovoltaici.

Il complesso è già attualmente dotato di una cabina elettrica a media tensione, posta nell'ambito dell'edificio n°2; essa sarà ricostruita ed adeguata alle nuove esigenze.

Con l'E.N.E.L. si dovrà verificare anche la fattibilità circa l'interramento del tratto di linea aerea a media tensione che attraversa trasversalmente la pendice.

Lungo la viabilità principale saranno poste in opera tutte le canalizzazioni a servizio degli edifici, compreso ovviamente le linee telefoniche.

RETE METANO

Il complesso non è attualmente allacciato alla rete del gas.

In questa fase la tipologia degli impianti di riscaldamento non è ancora definita, ma, in ogni caso, la fonte energetica principale sarà il metano pertanto il progetto di massima delle urbanizzazioni

prevede la posa del collettore principale della rete gas metano, che sarà allacciato in prossimità dell'ingresso.

CENNI SULL'IMPOSTAZIONE IMPIANTISTICA DI PROGETTO

Per il complesso in oggetto è stato valutato di realizzare impianti di riscaldamento e raffrescamento tenendo in considerazione l'aspetto tipologico ed in particolar modo l'aspetto con l'impatto ambientale nel rispetto delle attuali leggi in vigore.

Data la prossimità al lago si pensa di sfruttare la geotermia quale modalità di contenimento dei consumi, integrata da impianti fotovoltaici integrati sulle nuove volumetrie.

Si esclude (se non in casi estremi) l'uso di impianti di climatizzazione che utilizzino l'acqua quale impianto primario, preferendo sistemi ad aria.

La progettazione esecutiva si dovrà curare di integrare i sistemi di fotovoltaico con le facciate e le coperture delle nuove volumetrie, tralasciando di interessare le volumetrie storiche.

SISTEMAZIONI IDROGEOLOGICHE

Tutti gli alvei e gli impluvi minori esistenti all'interno del perimetro saranno ripuliti con eventuali interventi di consolidamento delle opere di regimazione e di difesa.

In particolare per quanto attiene il corso del rio Scopello, nel tratto a nord delle edificazioni principali, appena il corso d'acqua entra nella proprietà, è prevista la formazione di un piccolo bacino di calma mediante la realizzazione di una soglia; la funzione di tale bacino è quella di arrestare la frazione di trasporto solido che potrebbe essere trasportato in occasione di piene ed eventi alluvionali.

Eventuali altre opere di regimazione, per altro al momento non individuate come necessarie, potranno essere realizzate con le tecniche dell'ingegneria naturalistica.

LA SISTEMAZIONE DEL PARCO

Per una corretta analisi dello stato di fatto, ci si è avvalsi della collaborazione del dott. Forestale, Nicola Gallinaro; prioritario è stato ritenuto un rilievo vegetazionale dell'intera area, con censimento delle specie presenti e delle condizioni di vegetazione; di tale analisi di seguito si dà traccia.

L' intera area da circa per lungo tempo non è stata più oggetto di manutenzioni, sia ordinarie che straordinarie, se non per la strada carrabile asfaltata. Solo nel 2020 è stata eseguita una manutenzione del verde, principalmente lungo i percorsi, in accordo con l'Amministrazione Comunale, rimuovendo le piante cadute, gli arbusti che hanno reso impraticabili le banchine e i percorsi principali

I percorsi pedonali sono rintracciabili solo con difficoltà ed in periodo invernale in quanto resi impraticabili da rampicanti ed arbusti, infestanti, da rami secchi e da piante divelte o spezzate.

Per i rilievi di dettaglio, le considerazioni qualitative e quantitative, la proposta d'intervento e di trasformazione si rimanda al dettagliato studio forestale allegato alla presente relazione.

Urbanizzazioni esterne al perimetro

SISTEMAZIONE ACCESSO E VIABILITÀ

La sistemazione della viabilità di accesso al complesso della ex colonia Motta su indicazione e volontà del Comune di Verbania è stata individuata con la formazione di apposita rotatoria sulla SS34. Lo specifico studio e calcolo della rotatoria richiesto ad integrazione del presente Piano Attuativo da parte del Comune di Verbania viene allegato con gli adeguati elaborati. La realizzazione della rotatoria di accesso prevista con il raggio di 20 metri, che non modifica le recenti opere per la realizzazione della ciclopedonale, consente il corretto scorrimento sulla viabilità principale e l'agile accesso e uscita dal comparto.

Pur avendo pre-dimensionato questa ipotesi che sembra rappresentare la massima convenienza, si rimanda la soluzione definitiva ad un maggiore approfondimento da portare avanti con l'ANAS e con il Comune di Verbania in sede di progetto definitivo.

Contenuti della convenzione con il Comune di Verbania

La convenzione con il Comune di Verbania oltre che ovviamente precisare il quadro degli interventi sotto l'aspetto urbanistico, delinea in larga massima i rapporti gestionali ed economici che si instaureranno tra il Proponente e l'Amministrazione.

Premesso come le Norme di Piano Regolatore prevedono la realizzazione di aree da destinarsi a standards in ragione di 10 mq. per posto letto e verificato altresì come l'ammontare totale di tale superficie dovrebbe risultare pari a minimo 9.000,00 mq. in ragione del numero convenzionale di posti letto ottenuti in rapporto alla superfice residenziale ricettiva, nel progetto sono reperiti oltre 13.000,00 mq. soddisfacendo pertanto interamente la dotazione richiesta.

In particolare il progetto finalizza l'uso delle superfici a standards a verde attrezzato in continuità con le opere pubbliche in fase di realizzazione (pistaciclabile). L'area del Parco, ubicata a ridosso della strada statale si integra con tale realizzazione in una porzione di territorio anche particolarmente panoramico e facilmente accessibile. La fruibilità da parte degli esterni degli impianti sportivi e ricreativi, interni al complesso avverrà utilizzando invece i parcheggi interni previsti.

Sono inoltre descritti gli impegni riguardanti la realizzazione delle opere ed impianti di urbanizzazione primaria ad integrazione dei servizi fognatura ed acquedotto, nonché le opere di sistemazione della viabilità di accesso.

Per quanto attiene le altre opere di urbanizzazione, costituite dalla viabilità interna, dagli impianti e dalle reti tecnologiche previste, queste sono in linea di massima a servizio del nuovo insediamento e pertanto non saranno oggetto di scomputo.

Piano degli investimenti

Il piano degli investimenti è stato redatto in base ad una sufficientemente dettagliata analisi delle tipologie di intervento sugli edifici, distinguendo gli oneri per il restauro degli edifici esistenti da quelli per la nuova costruzione.

Sono pure stati analizzati i prezzi unitari per unità di conto delle opere di urbanizzazione e quindi sviluppati per quantità.

I costi elementari derivano da interventi similari, realizzati in zona, in tempi recenti, tenendo conto dei prezzi unitari dei Prezziari DEI sia per quanto attiene alle lavorazioni che per quanto attiene alle tipologie costruttive; pertanto le previsioni di spesa possono essere ritenute sufficientemente attendibili.

Si omettono alla presente i tabulati analitici per riportare nella pagina successiva il piano dei costi complessivi dell'operazione.

Piano dei costi

Urbanizzazioni Primaria e secondarie a scomputo oneri (da realizzare sulle aree a standard in cessione)

- Viabilità manutenzione e restauri € 495.150,00
- Fognatura bianca € 155.400,00
- Reti tecnologiche € 179.100,00
- Sistemazioni del verde € 161.280,00
- Rotatoria di ingresso € 380.000,00

Totale urbanizzazioni *€ 1.3740.930,00 (2,16%)*

Urbanizzazioni interne al Comparto

- Realizzazione parcheggi € 3.766.990,00
- Viabilità interna € 3.255.070,00
- Fognatura € 1.248.000,00
- Reti Tecnologiche € 3.374.000,00
- Sistemazioni del parco € 1.039.680,00

Totale urbanizzazioni interne *€ 12.683.740,00 (20,02%)*

Realizzazione edifici

- Comparto 1 € 5.457.800,00
- Comparto 2 € 5.284.800,00
- Comparto 3 € 4.912.700,00
- Comparto 4 € 6.961.800,00
- Comparto 5 € 5.173.800,00
- Comparto 6 € 4.919.500,00
- Comparto 7 € 2.755.700,00

- Comparto 8 € 2.450.200,00

Totale edifici *€ 37.916.100,00 (59,87%)*

Contributi Comunali

- Oneri di urbanizzazione secondaria € 500.000,00
- Contributi su costo di costruzione € 1.500.000,00
- Oneri indotti € 200.000,00

Totale contributi comunali *€ 2.200.000,00 (3,47%)*

Oneri vari

- Commercializzazione € 1.800.000,00
- Oneri finanziari € 2.500.000,00
- Consulenze e spese tecniche € 4.000.000,00
- Allacciamenti € 875.000,00

Totale Oneri vari *€ 9.175.000,00 (14,48%)*

TOTALE INVESTIMENTO **€ 63.345.770,00 (100%)**

Brescia, 07 novembre 2022

Il tecnico incaricato

Nella foto aerea è visibile a destra il Convalescenziario e al centro l'infermeria collegata ai dormitori