



ARCH. STEFANO MOLGORA

STUDIO D'ARCHITETTURA ED URBANISTICA

Contrada delle Bassiche n°11 - 25122 Brescia - tel. 030/290210

www.studioarchmolgora.eu

NORME TECNICHE D'ATTUAZIONE P.E. Ex Colonia Motta

Variante a Piano Esecutivo
EX COLONIA G.MOTTA

Verbania (VB) Via Paolo Troubetzkoy

Proprietà: Interlaghi srl.

agg. novembre 2022

COMUNE DI VERBANIA
PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO “EX Colonia Motta”
NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

ARTICOLO 1

Sfera di applicazione

Le presenti norme tecniche di attuazione disciplinano le modalità di intervento all'interno del Piano Esecutivo Convenzionato (P.E.C.), di cui all'art 43 della L.R.56/77, che ha per oggetto l'attuazione della previsioni di trasformazione urbanistica per l'area della ex Colonia E.Motta nel Comune di Verbania contenute nel nuovo strumento urbanistico generale di pianificazione territoriale (P.R.G.C.) approvato con D.G.R. n.13-2018 del 28/01/2006, ove è sottoposta a Strumento Urbanistico Esecutivo, regolato dalla scheda di indirizzo n°43.

Il P.E.C. si attua in forza delle seguenti disposizioni:

- Legge 17.8.1942, n. 1150 e successive modificazioni ed integrazioni;
- Decreto Ministeriale 02.4.1968, n. 1444;
- Legge 25.3.1982, n 94;
- Legge Regionale Piemontese 05.12.1977, n.56 e successive modificazioni ed integrazioni;
- Circolare Regionale n 5/SG/URB del 27.4.1984;
- D.P.R. 380/2001 e s.m.i.

Le aree oggetto del PEC sono assoggettate parzialmente ai seguenti vincoli:

- parte seconda D.Lgs. n. 42/2004 e s.m.i. in quanto area soggetta a vincolo monumentale di cui al Decreto Ministeriale del 2011;
- parte terza D.Lgs. n. 42/2004 e s.m.i. in quanto area soggetta a vincolo paesaggistico;
- Legge Regionale n. 45/89, in quanto quasi la totalità dell'area rientra nella perimetrazione del vincolo idrogeologico in territorio di Verbania, denominato “Monterosso”;
- vincolo di natura geologica determinato dagli allegati al P.R.G.C., parzialmente insistente sull'area classe IIIa;

Gli interventi edilizi dovranno essere conformi alle presenti Norme e, per quanto non specificato, alle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Vigente e alle norme del Regolamento Edilizio.

ARTICOLO 2

Elaborati del Piano Attuativo

Il piano esecutivo è composto dai seguenti elaborati:

- A.1 Relazione Illustrativa – (con schede edifici esistenti e documentazione fotografica)
- A.2 Relazione geologica
- A.3 Relazione forestale
- A.4 Relazione di compatibilità acustica
- A.5 Studio del traffico – pre dimensionamento rotatoria (Planiter srl – ing. Maternini)
- B. Norme Tecniche di Attuazione
- C. Schema di Convenzione
- 01 Estratto mappa e perimetro della proprietà - scala 1:1.000
- 02 Tavola dei vincoli - scala 1:1.000
- 03a Rilievo per curve altimetriche - scala 1:1.000/1:5.000
- 03b Rilievo vegetazionale: uso del suolo e della vegetazione - scala 1:1.000
- 03c Carta geologica: carta geologica e geomorfologica di inquadramento - scala 1:1.000
- 03d Schede di rilievo edifici esistenti - scala varie
- 04 Previsioni di PRG vigente - scala 1:2.000
- 05a Planimetria di progetto - scala 1:1.000
- 05b Progetto del verde: sovrapposizione interventi edilizi e forestali - scala 1:1.000
- 06a Opere di urbanizzazione primaria e secondaria - scala 1:1.000
- 06b Opere di urbanizzazione: sezioni tipo e particolari - scala 1:20
- 06c Opere di urbanizzazione: viabilità di accesso - scala 1:500
- 07 Planivolumetrico generale di progetto - scala 1:1000
- 08 Profili generali dell'intervento - scala 1:1000
- 09 Schede edificio tipo di progetto (da tav 09.1 a tav 09.6) - scala 1:200

Gli originali degli elaborati sono depositati presso il Comune di Verbania e fanno fede rispetto ad ogni ulteriore e diversa riproduzione.

ARTICOLO 3

Individuazione del comparto

Le aree ricomprese nel piano attuativo sono individuate nell'apposita tavola n. 1 di progetto, cui corrisponde una superficie territoriale pari a mq. 126.586,00 e una superficie fondiaria di mq. 114.197 in parte già edificati (al netto delle cessioni degli standards).

Non costituiscono variante al piano attuativo modificazioni planivolumetriche che non incidano sul dimensionamento globale degli interventi e non diminuiscano le dotazioni di aree per servizi pubblici.

ARTICOLO 6

Funzionamento e gestione del comparto

Il complesso, anche se composto da più proprietà e differenti realtà gestionali, dovrà essere gestito in forma unitaria ai sensi della L.R. n.13 del 3 agosto 2017 e s.m.i. e dal relativo R.G. n.4 dell'8 giugno 2018

Il Proponente, inoltre, si impegna a produrre e concordare con l'Amministrazione Comunale, un regolamento interno relativo alla usabilità delle singole unità immobiliari, dei servizi, delle infrastrutture e degli interventi di modificazione e trasformazione a carattere edilizio.

In particolare, il regolamento dovrà prevedere il controllo da parte del gestore unico dell'usabilità delle singole unità immobiliari, in modo da garantire la destinazione urbanistica delle stesse e del complesso in generale, nonché, la qualità ed accessibilità dei servizi e delle infrastrutture Il regolamento inoltre disciplinerà le modalità di gestione delle parti comuni con particolare riferimento alla disciplina della mobilità interna degli ospiti del complesso con i mezzi privati di trasporto.

ARTICOLO 7

Regole d'impianto generali

I volumi di nuova edificazione devono essere orientati secondo le linee morfologiche prevalenti del terreno ed in coerenza con quanto indicato nella tav. 05a. In tavola è altresì indicata per ciascun comparto l'area di galleggiamento entro cui possono essere spostate e/o traslate le volumetrie senza che ciò comporti variante al SUE.

Sono da preferire soluzioni che interrompano la continuità delle facciate con superfici diversamente orientate e caratterizzate da propria composizione architettonica.

L'impianto planivolumetrico complessivo dovrà essere verificato rispetto agli assi privilegiati di percezione visiva (sponda opposta del lago e suo bacino, riserva naturale di Fondotoce).

Sono da evitare salti di scala nelle dimensioni delle aperture di facciata rispettando allineamenti e proporzioni.

Gli aspetti materici ed i cromatismi, in caso di uso di pietre locali per rivestimento, dovranno essere selezionati tra quelli tipici del luogo, evitando colorazioni intense.

Le presenti norme non definiscono ulteriori regole di composizione architettonica in quanto, detta competenza, è lasciata alla fase di progetto definitivo (permessi di costruzione e/o DIA) il cui sviluppo, soprattutto in relazione a tali aspetti ed alle valenze delle preesistenze, avverrà sotto il controllo degli Enti preposti, Regione e Soprintendenza, essendo l'intervento vincolato ai sensi della D.Lvo 42/04

ARTICOLO 8

Distanze ed altezze degli edifici

Gli edifici dovranno essere realizzati ad una distanza non inferiore a mt. 5,00 dal confine del comparto e delle aree di pertinenza.

La distanza tra gli edifici dovrà essere pari a mt. 10,0 mentre la distanza dai confini del lotto dovrà essere pari a mt. 5,0; è comunque ammessa la costruzione in aderenza o comunque ad una distanza inferiore dal confine previo accordo tra i diversi proprietari dei lotti confinanti.

La distanza dalle strade pubbliche interne al comparto dovrà essere pari a mt. 5,0.

L'altezza massima prevista per i nuovi fabbricati è specificata nel planivolumetrico come segue:

n.	comparto	H (m)
1	Ingresso (custode)	6,50
2	Piscine	9,70
3	Cucina/mensa	9,70
4	Convalescenziario	13,00
5	Dormitorio nuovo	6,50
8	Tennis	6,50

Le altezze vengono misurate dal piano campagna secondo le modalità previste dal Regolamento Edilizio del Comune di Verbania (art. 28).

ARTICOLO 9

Recinzioni e muri di contenimento

Le recinzioni ove previste tra i diversi lotti dovranno essere di tipo vegetale onde garantire l'unitarietà ed omogeneità costruttiva. Nell'intervento in zona 1 (Le ville) potranno essere realizzate delle recinzioni uguali con le seguenti caratteristiche:

- a) l'altezza non potrà eccedere i metri 1,80;

- b) prevalentemente aperte (cancellata o rete) con parte opaca in muratura intonacata o getto di CIs di altezza massima metri 1 misurata dalla parte esterna (lato strada in comproprietà di distribuzione interna);
- c) per le parti cieche di recinzioni che assolvono anche a funzione di muri di sostegno l'altezza massima è di metri 1,50. Sul muro di sostegno potrà essere messa in opera una recinzione trasparente dell'altezza massima di metri 1,5.

Si fa riferimento agli artt. 89 e 117 del Regolamento Edilizio del Comune di Verbania.

ARTICOLO 10

Parti comuni attenzioni e manutenzioni

Le parti comuni del comparto sono costituite dalle strade, dal verde, dai parcheggi interni, dagli impianti e dalle reti che servono le singole unità e sono in gestione unitaria.

La loro manutenzione e la loro modifica sono a carico dei proprietari/condomini per la loro quota millesimale, attraverso la società di gestione unitaria del comparto turistico (o RSA)

È fatto obbligo a tutti i proprietari di conservare nella piena efficienza tali strutture/impianti comuni e di adeguarli alle eventuali modifiche normative che interverranno.

ARTICOLO 11

Messa in sicurezza accesso Strada Statale n°34

L'intervento deve obbligatoriamente prevedere interventi per la messa in sicurezza della viabilità antistante l'accesso al complesso. In particolare la proposta prevede l'allargamento della sezione stradale con la realizzazione di rotatoria o altro intervento ritenuto idoneo Anas/Comune. Ulteriori e diverse soluzioni, ritenute preferibili in materia di sicurezza e tendenti a ottenere una circolazione a circuito a senso unico, con distribuzione a mano destra, potranno essere assunte in funzione di ottimizzare la funzionalità dell'innesto secondo le disposizioni fornite dall'Ente Gestore della rete stradale. Si prescrive che l'intervento sia prioritario rispetto alle opere di edificazione e/o ristrutturazione del complesso, in modo da facilitare l'accesso ai mezzi di lavoro del cantiere senza intralci per il traffico in transito.

ARTICOLO 12

Adeguamento viabilità interna

La viabilità interna prevede l'adeguamento delle sedi esistenti, con la realizzazione del percorso fino agli edifici in zona 8. Essa è dimensionata con sezione carrabile a due corsie pari a 5/6 mt. Per tutto lo sviluppo che va dall'ingresso al complesso di edifici posti in alto sulla pendice e precisamente fino alla zona dell'edificio n. 7.

Per ottenere la sezione a doppia corsia, lungo la strada esistente, è previsto il ricorso ad allargamenti per tratti: in genere tali interventi devono essere ottenuti mediante modesti sbancamenti a monte, ove la pendice è per lo più in roccia, e la realizzazione di una banchina valle, in genere su muri esistenti. Nell'eventualità di dover realizzare nuove opere di sostegno, queste dovranno essere rivestite in pietrame, secondo la tradizione locale.

La pavimentazione prevista per i tracciati interessati da viabilità veicolare, è il bitumato con tappeto d'usura con finitura colorata, mentre le protezioni marginali saranno in acciaio rivestite in legname trattato imputrescibile. Particolare attenzione deve essere posta nella realizzazione di idonee opere di raccolta e smaltimento delle acque meteoriche in modo da evitare fenomeni di ruscellamento incontrollato lungo le pendici.

Nella zona alta, destinata ad accogliere gli impianti sportivi, non sono previsti allargamenti dei percorsi esistenti, se non per condizioni indispensabili legate al transito dei mezzi di manutenzione e di soccorso, individuando quale percorso alternativo preferenziale l'ambito a monte dell'area di confluenza del tributario del Rio Scopello, anche al fine di consentire le opere di realizzazione dei bacini di accumulo idrico e la loro futura manutenzione.

In tale area sarà posta particolare attenzione al mantenimento dei manufatti esistenti ed in particolare del ponticello in pietra e dell'edicola votiva.

Sempre in tale area è fatto divieto di realizzare superfici a parcheggio e l'accesso all'area dei fruitori non potrà avvenire che con mezzi di servizio e/o transito pedonale.

ARTICOLO 13

Percorsi pedonali

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

Le opere di protezione anticaduta saranno preferibilmente in tondame di legno pretrattato e/o in muratura in pietrame.

ARTICOLO 14

Impianto vegetazionale del parco

Qualsiasi intervento sul parco, esclusa la manutenzione ordinaria, deve essere preceduto da un rilievo vegetazionale di dettaglio, con censimento delle specie presenti e delle condizioni di vegetazione, e successivo progetto generale dell'impianto a verde che dovrà riferirsi allo studio d'intervento forestale allegato al Piano Esecutivo.

Nel progetto di dettaglio dell'impianto vegetale dovranno essere preservate tutte quelle specie ritenute coerenti con il progetto, in buono stato vegetativo e non interessate da interventi di nuova costruzione e/o urbanizzazioni interne.

ARTICOLO 15

Intervento manutentivo sul parco

L'intervento manutentivo è considerato prioritario, temporalmente, rispetto alle attività edificatorie in maniera da consentire una corretta analisi delle condizioni dello stato di fatto vegetazionale ed eventualmente fornire alla progettazione vincoli specifici derivanti da presenza di esemplari arborei di rilevanza.

In generale, nelle aree interessate dagli interventi edificatori, potranno essere abbattute le essenze esistenti, mentre nelle altre aree si dovrà intervenire con eliminazione delle piante morte, tagli selettivi, potature e rimonde dal secco.

Gli interventi previsti riguardano:

- a) Serbatoio forestale (area biodiversità) - Interventi selvicolturali per definire la forma di governo, pulizia da rovi e schianti;
- b) Intervento di eliminazione della Pueraria Lobata (detta Kuzu);
- c) Interventi di messa in sicurezza degli esemplari lungo la strada carrabile, riduzione necromassa e taglio esemplari morti;
- d) Interventi di messa in sicurezza degli esemplari lungo la strada statale (dimensionamento, potatura, verifica stabilità...);
- e) Sostituzione delle conifere con specie adatte alla zona fitoclimatica;
- f) Interventi di eliminazione rovi e vegetazione rampicante invasive;
- g) Interventi di eliminazione Robinia e sostituzione con specie autoctone;
- h) Interventi di messa in sicurezza degli esemplari di pregio (dimensionamento, potatura, verifica stabilità con VTA...);
- i) Interventi fitosanitari migliorativi dove possibile e verifica stabilità esemplari lungo la strada;

- j) Interventi di potatura e dimensionamento esemplari;
- k) Interventi di taglio della vegetazione per ripristinare il piazzale giochi preesistente;
- l) Interventi di recupero formazione prativa;
- m) Interventi selvicolturali;

In generale sono ammessi gli interventi di diradamento selettivo a carico del piano dominante ed eliminazione della necromassa presente in bosco al fine di favorire l'evoluzione verso l'alto fusto e di realizzare un ambiente boschivo più idoneo allo sviluppo della fauna selvatica. in tutte le aree boscate con taglio specie esotiche quali (Robinia,Lauroceraso...)

Va mantenuta la composizione forestale facendo un taglio leggero al fine di mantenere la copertura per evitare la diffusione delle specie invadenti.

Va previsto l'abbattimento delle piante secche e di quelle al limite di stabilità, rimozione di tutte quelle divelte, ripristino degli scolmatori, pulizia dei rii, devitalizzazione di *Pueraria Clematis* e Bambù mediante diserbo selettivo, rimonda del secco, ripristino dei percorsi con una mirata eliminazione delle specie divenute invasive; si dovrà provvedere all'elaborazione di un piano organico di abbattimenti, atti alla riqualificazione di quello che resterà dell'impianto esistente e nel contempo alla realizzazione degli interventi riguardanti la viabilità di nuova formazione e/o gli ampliamenti di quella esistente.

Gli interventi dovranno prevedere una zona ove collocare il materiale vegetale di risulta che dovrà essere cippato per produrre compost, da riutilizzare nel rifacimento di prati e aiuole.

ARTICOLO 16

Schermature vegetali alberate e integrazione dell'elemento vegetazionale nell'intervento edilizio

I fronti a lago potranno essere schermati anche da piante non ad alto fusto. In alcune parti però, essenze ad alto fusto poste a margine dei fronti degli edifici ed anche frontalmente potranno servire ad interrompere la dimensione ed inquadrarne la percettività.

In caso di impiego di coperture piane si ritiene prescritto l'impiego di tetti verdi; altresì dicasi per le superfici destinate a parcheggio interrato che devono essere coperte con giardini pensili.

Per i parcheggi all'aperto è da prevedere l'impiego di materiali di pavimentazione che consentano la filtrazione delle acque (prato armato).

ARTICOLO 17

Ambiente di forra

L'areale del bacino del Rio Scopello, che attraversa verticalmente la proprietà con una notevole incisione, è ritenuto di alto valore naturalistico e pertanto necessità di un regime di puntuale salvaguardia.

Prima dell'avvio della progettazione definitiva deve essere condotta un'indagine sulle biocenosi presenti che lo caratterizzano, in modo da evidenziare le misure di salvaguardia da attuarsi sia durante la cantierizzazione che nella fase di gestione.

Sono inoltre assolutamente da evitare interventi di carattere edilizio incidenti sull'aspetto naturalistico del contesto salvo la prosecuzione della viabilità in quanto indispensabile alla conservazione del comparto e di questo contesto; anche le attività di manutenzione del verde dovranno essere impostate nell'ottica della massima conservazione naturale dell'ambito, evitando abbattimenti e formazione di nuovi impianti non autoctoni.

Per salvaguardare l'integrità della forra dovranno essere poste in opera apposite balaustre in legno, in modo da inibire l'accesso di visitatori all'area, senza per altro impedire l'eventuale transito di animali selvatici.

In fase esecutiva, ove si riscontrasse la necessità di intervenire sulla dinamica torrentizia, eventuali interventi di regimazione, dovranno essere attuati esclusivamente con tecniche proprie dell'ingegneria naturalistica.

ARTICOLO 18

Percorsi faunistici

Nelle aree non interessate dagli interventi edilizi, dovranno essere salvaguardate alcune piccole aree a bosco, con vegetazione spontanea distribuite a macchia di leopardo, allo scopo di salvaguardare parte delle popolazioni di invertebrati già presenti in loco.

Dovranno inoltre essere protetti, anche con adeguati impianti vegetali, i percorsi sentieristici attualmente presenti, con particolare riguardo al passaggio esterno alla proprietà costeggiante la recinzione nord e nord-ovest.

Lungo le recinzioni in corrispondenza di detti sentieri si dovrà inoltre prevedere dei piccoli varchi in modo da consentire alla fauna il libero transito.

Lungo il Rio Scopello e nelle aree più riparate si dovranno inserire dei punti di abbeverata per la fauna selvatica.

Aree appropriate di nuovo impianto dovranno essere realizzate con essenze portatrici di frutti selvatici ed erbacee a valenza faunistica.

ARTICOLO 19

Accessibilità del complesso ed uso pubblico degli impianti sportivi

Le strutture del complesso turistico, con particolare riferimento agli impianti sportivi, al centro benessere, ai locali di ristoro, potranno essere aperte al pubblico.

Le modalità di accesso, i periodi e gli orari di apertura, i costi dei servizi offerti, saranno oggetto di convenzionamento con l'Amministrazione Comunale. Nelle strutture aperte al pubblico dovrà essere garantita l'accessibilità alle persone diversamente abili.

ARTICOLO 20

Raccolta rifiuti

Lo smaltimento avverrà tramite ditta autorizzata e conferimento secondo il "regolamento per la gestione dei rifiuti".

Si dovrà prevedere un servizio di vigilanza e pulizia nell'arco della giornata.

I rifiuti ingombranti dovranno essere portati all'area ecologica Con.Ser. V.C.O. (Plusc). Il servizio raccolta rifiuti avverrà per tramite degli automezzi della ditta incaricata del servizio da parte dell'Amministrazione Comunale con le modalità che verranno stabilite.

In generale, saranno realizzati appositi siti per la raccolta, disseminati nei pressi degli edifici e protetti dalle precipitazioni atmosferiche nonché adeguatamente dissimulati alla vista, attrezzati per la "differenziata".

Sempre a livello di indicazione e fatta salva ogni diverso accordo con la ditta incaricata del servizio, dovrà inoltre essere messo a punto un servizio interno di raccolta, con recapito ad un deposito centrale da individuarsi nei pressi dell'ingresso, in modo da evitare la circolazione all'interno del complesso, dei mezzi raccolta rifiuti esterni.

Le sopradescritte indicazioni dovranno essere recepite nell'apposito regolamento interno di gestione del complesso.

ARTICOLO 21

Superamento barriere architettoniche

Tutte le parti di strutture ed attrezzature di interesse comune devono garantire, nel rispetto delle norme vigenti in materia di abbattimento delle barriere architettoniche, la fruizione anche ai turisti con disabilità e/o con limitate capacità motorie.

Le strutture ricettive vere e proprie dovranno essere dotate di un congruo numero di unità accessibili anche a persone con ridotta od impedita capacità motoria in base alle disposizioni di legge (D.M. 14 giugno 1989 n°236).

Gli elementi di arredo urbano nelle immediate adiacenze dei fabbricati e comunque ove possibile, in base ai disposti dell'art. 9 del D.P.R. 503/96, dovranno rispettare i requisiti del D.M. 236/89.

ARTICOLO 22

Aspetti tecnologici ed impiantistici

L'impostazione impiantistica del complesso dovrà tendere a minimizzare l'impatto ambientale con l'utilizzo, per gli aspetti impiantistici in genere, di tecnologie avanzate, a basso impatto e conseguente ridotto consumo energetico utilizzando fonti energetiche alternative.

L'eventuale integrazione di sistemi fotovoltaici, serre e/o pannelli solari nella composizione architettonica di facciata e di copertura delle edificazioni costituisce senz'altro fattore di indirizzo per la progettazione, soprattutto per le parti di nuovo impianto.

ARTICOLO 23

Risorse idriche

Il Proponente, al fine di superare carenze nella fornitura dall'acquedotto comunale (pressione, portata), determinate da insufficienza della rete di distribuzione, dovrà potabilizzare l'acqua sorgiva già raccogliabile all'interno del comparto con le eventuali integrazioni impiantistiche necessarie all'erogazione della portata di acqua potabile richiesta dal complesso.

Preliminarmente allo sviluppo delle progettazioni impiantistiche definitive, dovrà essere predisposto un effettivo bilancio idrico che verifichi i carichi delle differenti fonti di approvvigionamento in relazione ai diversi usi.

In linea generale saranno da prevedersi la realizzazione di un serbatoio interrato della capacità di circa 25 metri cubi con una stazione di rilancio composta da due pompe di portata pari a 3,5 litri al secondo e con prevalenza di circa 200 m, completa di quadro elettrico, telecontrollo sia nella stazione di rilancio che nel serbatoio di arrivo da realizzarsi nella zona alta della Colonia Motta, e la strumentazione necessaria per la gestione remota.

Il serbatoio di accumulo dovrà essere dimensionato per una capacità di autonomia valutata almeno sull'arco delle 48 ore.

Il Proponente resta comunque impegnato a concordare le modalità realizzative dell'impianto a servizio del complesso, secondo le indicazioni che verranno fornite dall'ATO, a seguito della verifica del bilancio delle risorse effettive.

Gli impianti di distribuzione all'interno del complesso dovranno comunque essere separati per uso igienico sanitario potabile e altri utilizzi; la rete per usi diversi sarà alimentata in parte anche dalla sorgente esistente.

È fatto obbligo di predisporre una rete per il recupero delle acque piovane finalizzata al loro riutilizzo per scopi irrigui e parzialmente sanitari in serbatoi al servizio dei singoli edifici e delle aree circostanti.

ARTICOLO 24

Smaltimento dei reflui

Le reti di raccolta e smaltimento dei reflui saranno divise tra acque chiare e scure.

I reflui fognari saranno recapitati al collettore consortile secondo istruzioni dell'Ente di gestione del ciclo idrico integrato e le opere di allacciamento saranno a completo carico dell'Esecutore.

Per le acque meteoriche sono da utilizzarsi come recettori gli impluvi esistenti, previ gli eventuali interventi di riassetto previo riempimento dei serbatoi d'acqua piovana per gli usi accessori.

Ogni scarico immesso nelle acque superficiali è pertanto da considerarsi uno scolmatore e deve prevedere un esame preventivo, da parte degli organi tecnici dell'Amministrazione, circa le modalità con cui si ritiene esso verrà effettuato

ARTICOLO 25

Inquinamento luminoso

Gli impianti luminosi dell'intero complesso dovranno rispettare la Legge Regionale n°31 del 24 marzo 2000 e le linee guida predisposte dalla Provincia del V.C.O.

In generale i corpi illuminanti i percorsi esterni dovranno essere del tipo ad erogazione verso il basso, e per quanto possibile verso monte.

Tutte le fonti luminose per esterni e per le parti comuni dovranno essere del tipo a basso consumo.

ARTICOLO 26

Inquinamento acustico

Nella realizzazione degli edifici ricettivi dovrà essere garantito l'impiego di tecnologie e materiali atti a limitare l'inquinamento acustico di tipo passivo e attivo.

Medesima attenzione dovrà essere posta nell'individuare le opportune localizzazioni per le attività collettive.

In caso di richiesta in deroga ai limiti di inquinamento acustico previsti dal Piano di Classificazione Acustica Comunale dovrà essere presentato cronoprogramma che consenta di valutare l'andamento dei lavori e delle conseguenti emissioni/immissioni.

ARTICOLO 27

Tutela in fase di cantiere

Al fine di rilevare i fattori problematici oggettivi che si potranno evidenziare nelle fasi di attuazione delle opere, prima dell'inizio di ogni fase di cantiere, dovrà essere compilata una "check-list" che dovrà prendere in considerazione gli aspetti critici al fine di limitarne l'impatto su acqua, aria e suolo, prevedendo tempistiche precise nel rispetto delle normative di sicurezza dei cantieri.

Successivamente dovranno essere approfondite le parti che comportino criticità e quali precauzioni e mitigazioni attuare al fine di minimizzare gli impatti arrecati relativi a:

- a) Emissioni in atmosfera;
- b) Traffico dei mezzi di cantiere;
- c) Tutela della vegetazione esistente;
- d) Smaltimento dei detriti;
- e) Preservazione degli ambienti naturali (forra);
- f) Prevenire l'inquinamento acustico;
- g) Predisporre un piano di emergenza in caso di incidente;
- h) Limitare le interferenze interne ed esterne;

ARTICOLO 28

Norme transitorie e finali

Per quanto non espressamente previsto dal presente Regolamento si rinvia alle norme previste dal Codice Civile e dalle Disposizioni di Attuazione, alle norme di Pubblica Sicurezza, alle norme in materia di Edilizia ed Urbanistica, al PRG vigente del Comune di Verbania e al Regolamento d'Igiene.