

REGIONE PIEMONTE  
PROVINCIA DI NOVARA  
COMUNE DI GRANOZZO con MONTICELLO

MODIFICA ALLO STRUMENTO URBANISTICO ESECUTIVO  
APPROVATO CON DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE N.22 DEL 07.09.2010  
PER INSERIMENTO NUOVA AREA IN ATTUAZIONE  
DELLE NORMATIVE DI PIANO REGOLATORE

OGGETTO :  
NOVARELLO VILLAGGIO AZZURRO  
- AREA MULINO BARAGGIA -  
Via Dante Graziosi n°1 - 28060 Granozzo con Monticello Loc. Granozzo (NO)

- AREA MULINO BARAGGIA -

n°1 - 28060 Granozzo con Monticello

NETA<sup>1</sup>.

PROPRIETÀ':

POLICLINICO DI MONZA C.d.C. Privata S.p.A.

Sede: P.zza Cinque Giornate n°10 - 20129 Milano (MI)

P.Iva: 11514130159

La Proprietà

Sede: P.zza Cinque Giornate n°10 - 20129 Milano (MI)

P.Iva: 11514130159

BORATO :

---

FASCICOLO:

A

# A

TITOLO ELABORATO :

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

## RELAZIONE ILLUSTRATIVA

DATA:

Febbraio 2016

Febbraio 2016

PROGETTISTA :  
Studio Tecnico MAGGIA - INGLESE  
INGLESE Geom. Sigismondo  
Corso Libertà n.294 - 13100 Vercelli (VC)  
Tel. - Fax.: 0161 256500  
e-mail: [signi@inglesesigismondo.191.it](mailto:signi@inglesesigismondo.191.it)

INGLESE Geom. Sigismondo

Libertà n.294 - 13100 Vercel

Tel. - Fax.: 0161 256500

l: [sigi@inglesesigismondo](mailto:sigi@inglesesigismondo)

---

# RELAZIONE ILLUSTRATIVA

## Indice Generale

1. PREMESSA GENERALE	pag.	02
2. RAPPRESENTAZIONE NUOVI SVILUPPI	pag.	04
3. NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE	pag.	06
4. STRUMENTO URBANISTICO ESECUTIVO APPROVATO CON DELIBERA n°2 del 07.09.2010	pag.	13
5. MODIFICHE ALLO STRUMENTO URBANISTICO CON INSERIMENTO DI NUOVA AREA	pag.	35
6. RELAZIONE COMPATIBILITA' GEOLOGICA, IDROGEOLOGICA E GEOTECNICA – RELAZIONE IDRAULICA RETE AFFERENTE E FONTANA BIANCA E STUDIO DI IMPATTO AMBIENTALE	pag.	38
7. ELENCO ELABORATI	pag.	39
8. ELENCO FASCICOLI	pag.	39

## **1. PREMESSA GENERALE**

La Variante n°2 allo Strumento Urbanistico (strumento approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n°2 del 22.02.2010 e successivamente modificato e condiviso dall'Amministrazione Comunale con delibera di C.C. n°22 del 07.09.2010), di cui la presente relazione ne è parte integrante, si rende necessaria in considerazione della necessità di continuare nella crescita e conseguentemente rispondere alla visibilità e frequentazione di cui il centro "Novarello" è stato e ne è oggetto.

La filosofia ispiratrice della riqualificazione e gestione del Centro infatti è, da subito, stata improntata considerandolo come un grande incubatore di formazione a tutto campo anche e soprattutto rivolta alle più giovani generazioni, sportiva e non, di cultura del benessere psico-fisico legato allo sport in genere e non necessariamente esclusivamente al gioco del calcio, che però indubbiamente rimane l'attività principale del complesso.

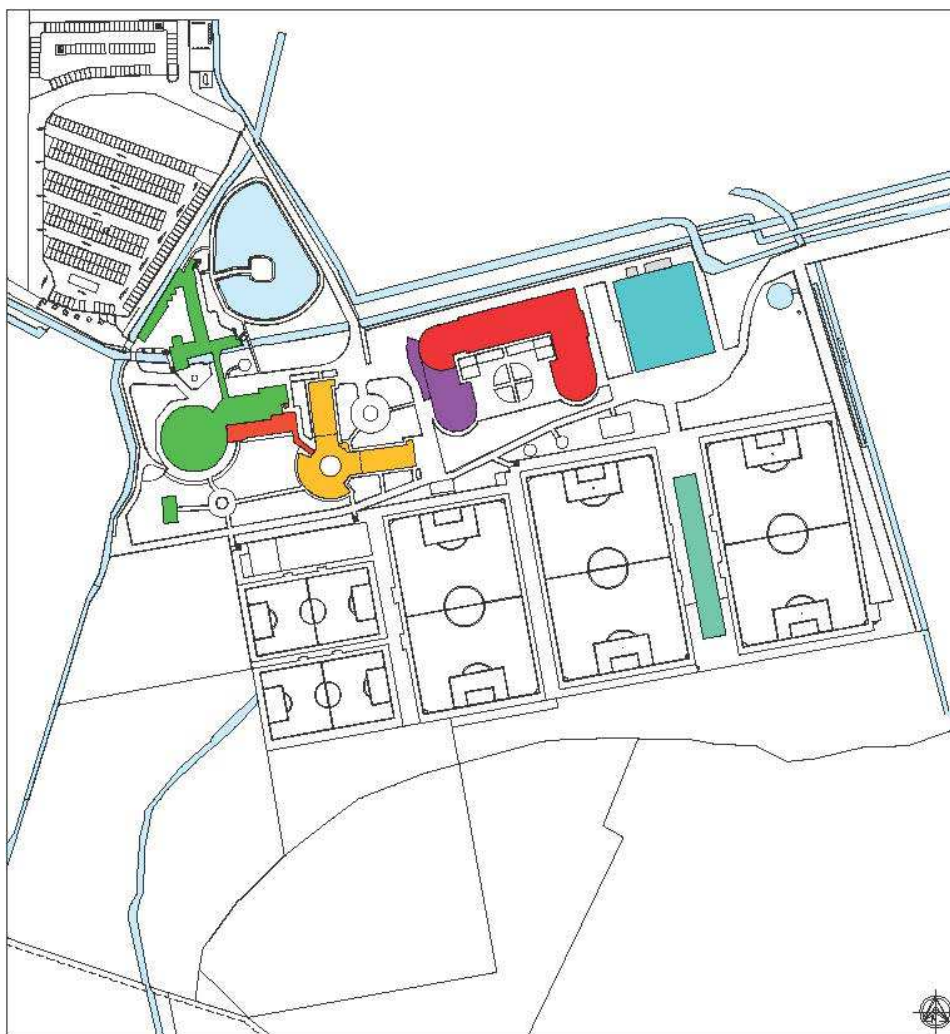
Uno degli aspetti, che sin dall'ideazione di Novarello ha guidato la Proprietà ed i progettisti, è stato quello dell'accoglienza e della ricettività come testimoniato dalle ampie superfici destinate a ristoranti, sale di soggiorno, foresterie, ecc..

Tali caratteristiche di accoglienza, unitamente alle moderne e complete strutture al servizio delle sport in generale, una su tutte il settore di riabilitazione/preparazione fisica, hanno già consentito al Centro di ospitare al suo interno le squadre nazionali di sci alpino, sci nautico, baseball, nuoto sincronizzato, tuffi, hockey, pattinaggio, rappresentative calcistiche giovanili e professionistiche ed ovviamente tutti i settori del Novara Calcio.

Proprio i successi sportivi del Novara, in parte inaspettati per la rapidità con cui si sono verificati e suggellati dalla promozione in Serie B (dalla Lega Pro prima divisione) con successivo sia pur breve passaggio nella serie A ed ora presenza in serie cadetta, non hanno che confermato la necessità di rendere sempre di più il Centro "Novarello" un campus di livello nazionale ed internazionale, confermandone le caratteristiche e le finalità di incubatore di cultura, di qualità sociale, di integrazione e di formazione soprattutto giovanile.

Contemporaneamente con la realizzazione delle strutture previste nel piano esecutivo approvato, nel corso degli anni lo sviluppo edificatorio è stato attuato usufruendo anche del PIANO CASA, normativa che ha permesso tre interventi in incremento ai parametri previsti, interessando:

- A) Edificio ricettivo alberghiero (recupero sottotetto e realizzazione di una delle due maniche corte con contestuale trasformazione da edificio ad L in edificio ad U);
- B) Trasformazione del piano terrazzo con pergolato dell'edificio "Casa Sport" in piano edificato con locali ricettivi;
- C) Estensione dell'edificio circolare utilizzato al piano terreno come ristorazione, di un'ulteriore locale sempre destinato alla ristorazione con inserimento di forno cottura pizze;



FABBRICATI REALIZZATI GENERANTI SUPERFICIE COPERTA		
<span style="color: green;">■</span>	Fabbricato "Mulino":	mq. 2.182,00
	Tettoia:	mq. 94,50
<span style="color: orange;">■</span>	Fabbricato "Casa Sport":	mq. 1.313,00
<span style="color: lightblue;">■</span>	Fabbricato "Palazzetto dello Sport":	mq. 1.951,43
<span style="color: teal;">■</span>	Fabbricato "Tribune":	mq. 954,50
<span style="color: red;">■</span>	Fabbricato "Hotel Novarello":	mq. 1.991,42
	sommano:	mq. 8.486,85
AMPLIAMENTI FABBRICATI REALIZZATI CON "PIANO CASA" NON GENERANTI SUPERFICIE COPERTA		
<span style="color: orange;">■</span>	Fabbricato "Casa Sport - piano 2°":	mq. 0,00
<span style="color: purple;">■</span>	Fabbricato "Hotel Novarello - ampliamento":	mq. 1.027,53
<span style="color: red;">■</span>	Fabbricato "Mulino - Pizzeria":	mq. 516,06
LOCALI TECNICI NON GENERANTI SUPERFICIE COPERTA		
<span style="color: gray;">■</span>	Centrali Termiche - Centrale Impianto Irrigazione	

### STRUTTURE REALIZZATE CON S.U.E. E PIANO CASA

Con l'approvazione definitiva della variante n°2/2011 del piano regolatore comunale, attuata con delibera di C.C. n°26 del 26.09.2011 l'Amministrazione Comunale di Granozzo con Monticello ha riconosciuto in trasformazione un'ulteriore area sempre di proprietà del Policlinico di Monza di superficie pari a circa mq. 10.000,00 posta in fregio all'area attuata in trasformazione attraverso lo strumento urbanistico in oggetto, superficie questa, che può essere sviluppata previa rivisitazione dello strumento urbanistico in essere.



E' chiaramente riscontrabile e per altro confermato dalla attuale gestione che Il centro Novarello, (che già la stampa specializzata definisce come struttura sportiva che pochi club professionistici possono vantare) in poco tempo è divenuto oggetto di attenzione da parte di numerosi club sportivi, non solo calcistici, con conseguenti richieste di ospitalità per attività di preparazione sportiva, svolgimento di eventi e manifestazioni e come individuazione di sede logistica ideale, perfettamente attrezzata ed idonea a ritiri di breve periodo antecedenti lo svolgimento di gare nazionali ed internazionali.

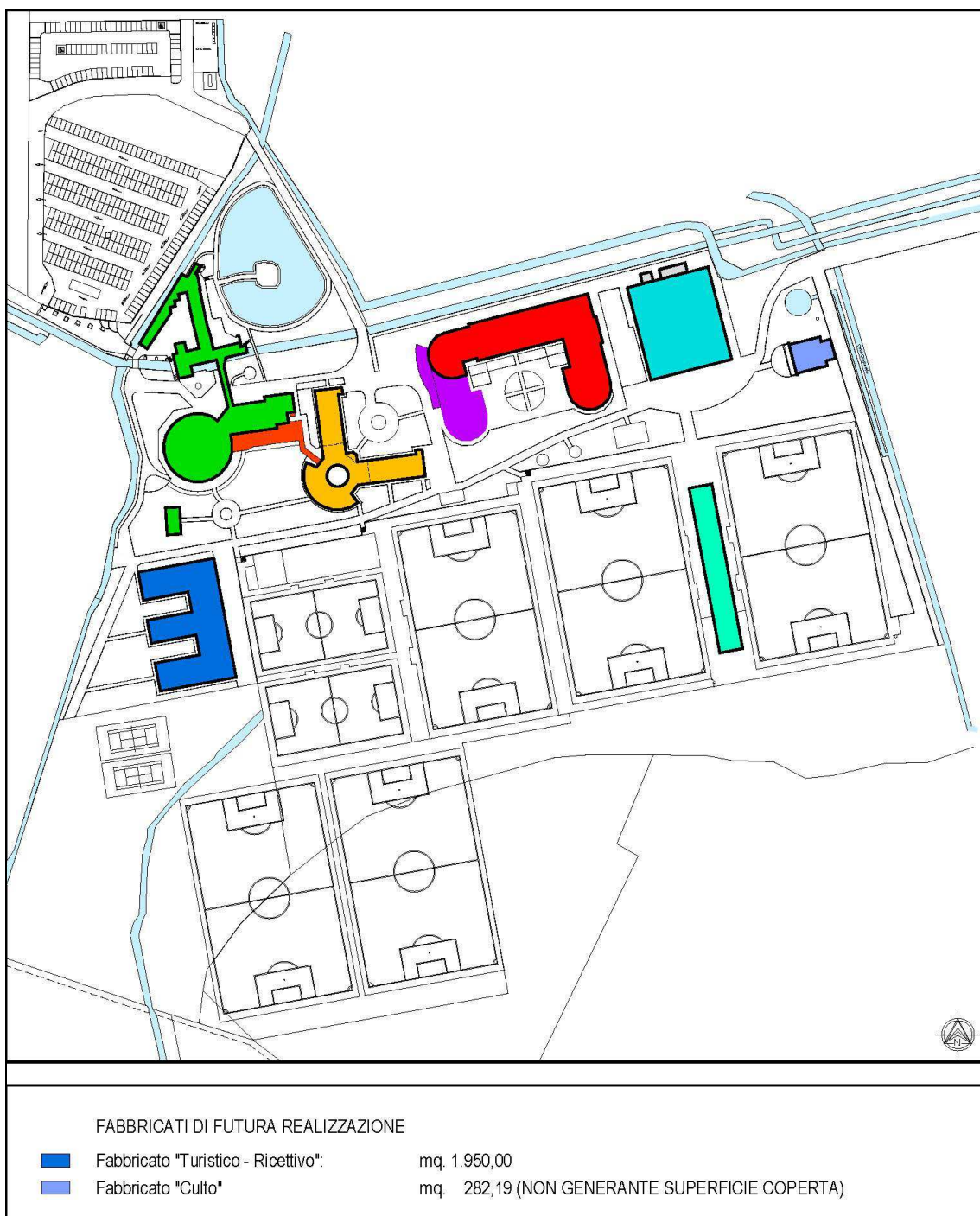
## **2. RAPPRESENTAZIONE DEI NUOVI SVILUPPI**

Con la modifica dello strumento urbanistico in essere, e conseguentemente con l'accorpamento dell'area da annettere e da trasformare, la proprietà, vista la possibilità edificatoria aggiunta, intende prevedere, oltre alla conferma delle realtà già esistenti (quali Attività sportiva dilettantistica sia all'aperto che al chiuso, attività didattica ricreativa e ricettiva, una struttura ospitante) un centro specializzato nella riabilitazione sportiva da attuarsi utilizzando gli effetti benefici dell'acqua termale. Infatti è allo studio la valutazione delle attività da mettere in campo per riscontrare la fattibilità di utilizzo dell'acqua salmastra mediante procedura di riconoscimento come acqua minerale naturale da parte del ministero della salute.

Nel merito, in via preliminare si ipotizza la realizzazione di una struttura localizzata nella area recentemente inserita con variante di Piano regolatore n° 2/2011, su due livelli totalmente fuori terra con affaccio sul camminamento lato edificio ricettivo ed un livello terreno avente affaccio direttamente sulle aree da gioco esistenti.

Nel particolare, sia pur unicamente a titolo informativo in ragione della preliminarità degli studi in essere, si ipotizza che la struttura per un idoneo utilizzo dovrà avere al suo interno:

- a) un settore specifico per attività di recupero sportivo mediante attività in acqua e non (localizzato nel piano terreno con affaccio aree esterne da gioco);
- b) un settore specifico di tipo terapeutico e specialistico, (localizzato al piano primo con accesso dalle aree ricettive);
- c) un settore di ricettività tradizionale usufruibile dagli atleti soggetti alla riabilitazione (posto al piano secondo).



EDIFICI OGGETTO DI FUTURA REALIZZAZIONE

### **3. NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE che regoleranno lo sviluppo**

Le norme di attuazione che regolamentano gli sviluppi ancora da effettuarsi e proposti con la variante al S.U.E. richiamano fedelmente quelle definite in sede di variante del piano regolatore n°2/2011 che di seguito si riassumono:

#### **Art. 3.4.4 Aree di riqualificazione della Cascina Molino Baraggia**

---

##### **Definizione:**

1. Comprende l'area perimetrata, il cui nucleo è costituito dalla Cascina Molino Baraggia ove sono previsti impianti privati destinati ad attrezzature ricettive, quali le attività di svago o di tempo libero e per l'ospitalità, compresa quella per gli atleti **e gli accompagnatori**, i custodi e il gestore, e quelle sportive, quali i campi di gioco e gli impianti sportivi, da attrezzare con adeguata organizzazione dell'area, della viabilità, delle infrastrutture.
2. La perimetrazione dell'area ricomprende:
  - Aree per impianti privati destinati ad attrezzature ricettive, sportive, del tempo libero, **comprese nuove aree di ampliamento;**
  - Aree per servizi ed attrezzature pubbliche o di uso pubblico a servizio degli insediamenti, compresi i campi di calcio;
  - Area dello specchio d'acqua esistente e relative fasce ambientali di pertinenza;
  - Aree a verde ambientale alberato e relative fasce ambientali di pertinenza.Nelle diverse aree si applicano le norme di cui ai successivi commi.

##### **Destinazioni d'uso proprie, ammesse, in contrasto:**

3. Le destinazioni d'uso proprie sono:
  - a) Le strutture destinate per lo svago o il tempo libero, per attività ricreative e per lo spettacolo, per attività sportive all'aperto e al coperto, comprensive dei fabbricati accessori quali spogliatoi depositi e servizi igienici;
  - b) Le strutture ricettive per l'ospitalità e per la ristorazione comprensive dei fabbricati accessori quali spogliatoi, depositi e servizi igienici;
4. Le destinazioni d'uso ammesse sono:
  - a) le attività di tipo naturalistico finalizzate alla realizzazione di un 'parco didattico - naturale' per ospitare le voliere ed i rifugi per le specie animali già presenti sull'area sia di tipo stanziale che di passaggio e da computare, se superficie utile lorda, nel raggruppamento di cui al precedente comma 3 lettera a);
  - b) le attività terziarie commerciali al dettaglio, con le specificazioni definite dal "Piano di sviluppo e di adeguamento della rete di vendita", in misura non superiore a mq 200 di superficie di vendita e da computare nel raggruppamento di cui al precedente comma 3 lettera b);
  - c) le attività terziarie direzionali funzionali alle attività da insediare quali uffici e servizi di gestione e da computare nel relativo raggruppamento di cui al precedente comma 3 lettera b);
  - d) la residenza limitatamente a quella per i custodi e/o il gestore nella misura massima di tre alloggi e fino ad un volume massimo complessivo di mc 900, come già richiamato nel raggruppamento di cui al precedente comma 3 lettera b);
  - e) la residenza periodica per atleti e sportivi che vorranno usare il complesso delle attrezzature presenti nel complesso per la debita preparazione sportiva, come già richiamato nel raggruppamento di cui al comma 3 lettera b).
5. Le destinazioni d'uso in contrasto sono tutte le altre destinazioni non previste ai precedenti punti

compresa la destinazione d'uso ai fini residenziali privata diversa dai casi citati, fissa o stagionale,  
nonché i campeggi.

#### **Modalità d'intervento:**

6. Gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia sono subordinati alla preventiva approvazione di uno Strumento Urbanistico Esecutivo di iniziativa pubblica o privata esteso all'intero ambito di riqualificazione, nel rispetto delle prescrizioni di cui all'articolo 17, commi 6° e 7°, della legge regionale n. 56/77, e successive modificazioni ed integrazioni.
7. **Per ogni ampliamento di area come quello previsto nella variante parziale N. 2/2011 e per eventuali futuri ampliamenti di area, bisognerà redigere un nuovo P.E.C. in variante da estendere a tutto il complesso comprensivo sia dell'area già risolta con il P.E.C.vigente, che a quella di ogni ampliamento futuro, tenendo conto della presenza delle strutture già esistenti, dei campi di calcio, delle tribune e della viabilità di accesso comprensiva della rotatoria di svincolo della Via Graziosi con la S.P. n.9 Novara- Robbio.** Tale strumento esecutivo, prima dell'approvazione da parte comunale, dovrà essere sottoposto a procedura di Valutazione di Impatto ambientale ex L.R. 40/98 per la valutazione delle ricadute delle opere e degli interventi edilizi sul territorio. Di conseguenza il SUE dovrà essere integrato da uno studio finalizzato prioritariamente a consentire un adeguato ambientamento prospettico delle costruzioni e dei percorsi interni, senza alterare in modo significativo l'aspetto tipico del paesaggio rurale, mediante l'utilizzo di verde ambientale e di essenze arboree autoctone, così come previsto al successivo comma 15.
8. In attesa della predisposizione della pianificazione esecutiva e nel rispetto delle indicazioni generali di cui articolo 2.1.1 e 2.2.1. della classificazione dei tipi di intervento di cui all'articolo 2.2.3 e seguenti, sono ammessi i soli interventi di:
  - a) allaccio ai pubblici servizi;
  - b) manutenzione ordinaria e straordinaria;
  - c) risanamento conservativo delle strutture esistenti;
  - d) ristrutturazione edilizia di tipo A e B delle strutture esistenti;

#### **Tipi di intervento ammessi:**

9. Nel rispetto delle indicazioni generali di cui all' articolo 2.1.1 e 2.2.1, della classificazione dei tipi di intervento di cui all'articolo 2.2.3 e seguenti, sono ammessi interventi di:
  - eliminazione delle superfetazioni presenti;
  - completamento e nuova costruzione di edifici attinenti le destinazioni d'uso proprie e ammesse.

#### **Parametri:**

10. Nella formazione dello Strumento Urbanistico Esecutivo unitario e non frazionabile, **che tenga conto anche dell'ampliamento di cui alla variante N. 2/2011**, devono essere rispettati i seguenti indici e prescrizioni:

- St corrispondente all'Ambito di intervento	mq. <b>98.289,00</b>
- As di cui all'art. 21, L.R. n. 56/77 e s.m.i. (= 20% minimo di St)	mq. <b>19.658,00</b>
- Sf dell'Ambito	mq. <b>78.631,00</b>
- Aree a verde ambientale (= 25% minimo di St)	mq. <b>24.573,00</b>
- Aree occupate dai campi di calcio (valore massimo)	mq. 29.000,00
- Area coperta per strutture edificate e edificabili (valore max)	mq. <b>11.000,00</b>
corrispondente ad una S.u.l. di pavimento	mq. <b>17.000,00</b>

di cui:

  - per alloggi atleti: mq. (2.000+**2.500**) di area coperta max pari a un volume di **27.000** mc.;
  - per alloggi custodi e gestore: N. 3 per un'area coperta totale = mq. 300 pari a un volume di 900 mc.

Tale distribuzione garantisce un utilizzo dell'Ambito rispondente alle esigenze societarie e ad un impatto ambientale stemperato dall'ingente quota di verde ambientale che va a sommarsi alle aree a "verde e parcheggi" previsti come standard, i quali nel complesso occupano il 45% della intera superficie territoriale.

11. Per quanto attiene alle altezze degli edifici :

- Si confermano le altezze H esistenti per i fabbricati già costruiti.
- Per i nuovi volumi residenziali per gli atleti, custode, gestore, direzionale e uffici è fissata un'altezza massima H= mt. 7,50 con un massimo di N. 2 piani fuori terra.
- Per le strutture destinate a palestra, riabilitazione, didattica e ricettivo: l'altezza massima dovrà essere pari a H= 10,00 mt..
- Per le tribune: l'altezza massima dovrà essere pari a H= 6,00 mt.

In definitiva le altezze massime degli edifici dovranno essere le seguenti:

<i>a) alloggio per gli atleti</i>	$H_a = 7,50 \text{ mt.}$ (all'estradosso- massimo due piani fuori terra)
<i>b) alloggi per custode e gestore</i>	$H_b = 7,50 \text{ mt.}$ (all'estradosso- massimo due piani fuori terra)
<i>c) struttura ricettiva</i>	$H_c = 10,00 \text{ mt.}$
<i>d) direzionale e uffici e negozio</i>	$H_d = 7,50 \text{ mt.}$ (all'estradosso- massimo due piani fuori terra)
<i>e) riabilitazione e didattica</i>	$H_e = 10,00 \text{ mt.}$
<i>f) tribune</i>	$H_f = 6,00 \text{ mt.}$
<i>g) palestra e accessori</i>	$H_g = 10,00 \text{ mt.}$ (sotto trave)

- Standards = Nella formazione dello Strumento Urbanistico Esecutivo dovrà essere garantita una dotazione di aree da destinare ad attrezzature pubbliche o di uso pubblico a servizio degli insediamenti in misura non inferiore a:
- 1) attrezzature ricettive e per lo sport: 100% della superficie utile lorda; almeno il 50% della dotazione dovrà essere destinata a parcheggio pubblico o di uso pubblico;
  - 2) quote ammesse di terziario direzionale e commerciale: art. 21 della L.R. 56/77 in aggiunta alle quote di verde già previste.
- Dovrà essere, in ogni caso, garantita la dotazione minima di parcheggi in ragione di 20 mq ogni 3 visitatori previsti anche in aggiunta ai valori percentuali di cui ai precedenti punti 1) e 2) ovvero nelle quantità minime già localizzate dalla variante.

#### **Disposizioni particolari:**

12. L'area dello specchio d'acqua esistente, comprensiva delle ripe e dei percorsi a perimetro, è inedificabile; per essa sono prescritti i soli interventi di riqualificazione e sistemazione idraulica.
13. In aggiunta alle quantità previste a standards, è prescritta la destinazione a verde ambientale, di tipo alberato, di aree aventi estensione di almeno 25% della superficie territoriale (St). Il suddetto verde ambientale, che potrà rimanere di proprietà privata, deve essere realizzato preferibilmente nelle parti dell' area ubicate ai margini della viabilità e dei parcheggi ovvero nelle parti vicine ai corsi d'acqua; tali aree non sono edificabili ammettendo la sola

collocazione di voliere, rifugi per le specie animali da ospitare e la realizzazione di percorsi naturali.

- 13 bis. Le aree di cui ai precedenti commi 12 ed 13, ed eventualmente quota parte delle aree di cui al successivo comma 14, concorrono alla formazione di un parco naturalistico - didattico che dovrà avere estensione, al fine della verifica dimensionale, non inferiore al 35% della superficie territoriale (St). La sua formazione ha come finalità principale quella di valorizzare il contesto naturalistico – ambientale - faunistico esistente.
14. Le aree libere vanno convenientemente sistemate per una porzione permeabile non inferiore al 40% della superficie fondiaria (Sf); su di esse è vietata la formazione di depositi o accumuli, anche temporanei, di materiali nel rispetto degli articoli 2.4.1 e 2.4.2.
15. La realizzazione di recinzioni dell'area di pertinenza è ammessa nel rispetto delle norme di cui al successivo comma 15 lettera c6).
16. Devono essere riservati appositi spazi per parcheggi privati nel rispetto delle norme di cui all'articolo 2.4.4.
- 16 bis. Il piano finito dei nuovi campi di calcio, da costruirsi sull'area di ampliamento sud, non può superare di 50 cm. il piano campagna esistente.  
Per limitare la perdita di fertilità e consentire un eventuale utilizzo agricolo dell'area, i campi di calcio dovranno essere realizzati utilizzando substrati drenanti ed erba naturale.

#### **Strumento Urbanistico Esecutivo:**

17. Lo Strumento Urbanistico Esecutivo, predisposto ai sensi di legge (1° comma dell'art. 14 della L.R. 56/77 e s.m.i.) dovrà essere integrato da :
- a) uno studio dettagliato, di tipo paesaggistico, finalizzato a rendere graduale il raccordo dell'area interessata dall'insediamento con l'area agricola limitrofa e per consentire un adeguato ambientamento prospettico delle costruzioni e dei percorsi interni senza alterare l'aspetto tipico del paesaggio rurale circostante, ricercando la complessiva valorizzazione del contesto finale, compresa la scelta di adeguate essenze arboree;
  - b) il progetto e la distribuzione delle aree destinate a verde ambientale, nel rispetto delle quantità minime previste;
  - b bis) i progetti delle opere di urbanizzazione primaria previste oltre alla sistemazione e alla regimentazione delle canalizzazioni e dei cavi irrigui a perimetro; per quanto riguarda la Fontana Bianca, pur con eventuali deviazioni, non dovrà assolutamente essere tombinata, come previsto dai disposti del D. Lgs n. 152/1999 e s.m.i., anche in percorsi alternativi paralleli al cavo Orofreddo. Le fasce di rispetto saranno definite in coerenza con il Piano Territoriale Provinciale vigente. Sarà possibile valutare il mantenimento di parte dell'attuale tracciato con funzione di scolmatore per smaltire l'eventuale “troppo pieno” dei Cavi Orofreddo e Repossi, contigua alla testa della Fontana Bianca.
  - c) uno studio dettagliato relativo:
    - c1) al recupero del corpo di fabbrica che ospita il mulino con finalità del ripristino dell'impianto originario (ruote, salto d'acqua, canalizzazioni);
    - c2) al recupero e alla sistemazione dello specchio d'acqua esistente, che viene confermato, comprensivo delle ripe e dei percorsi a perimetro;
    - c3) alla definizione delle tipologie e dei materiali di costruzione e finitura degli edifici comprese la superfici murali esterne, gli eventuali rivestimenti, i serramenti, i manti copertura, le colorazioni, gli elementi di arredo esterno;
    - c4) alla realizzazione degli spazi liberi esterni comprese le zone pavimentate ed i percorsi anche ciclabili, ammettendo parterres erbosi/terrosi/in calcestre, ammattonati, lastre di pietra.  
In generale la pavimentazione delle aree esterne, per limitare l'impermeabilizzazione del terreno, sarà realizzata con materiali drenanti, evitando superfici asfaltate;
    - c5) alla realizzazione degli spazi destinati a parcheggio pubblico o di uso pubblico per i quali

occorre prevedere un fondo permeabile con eventuali percorsi pavimentati, oltre al verde alberato realizzato prevalentemente a margine; evitare per i percorsi pavimentati l'uso delle superfici asfaltate, per evitare le limitazioni di impermeabilizzazioni del terreno;

- c6) alla soluzione progettuale della recinzione dell'area; essa dovrà essere non superiore a mt. 2,50, del tipo trasparente a cancellata o con rete metallica e siepe addossata ammettendo, fino al 25% della sua estensione, parti chiuse realizzate in muratura intonacata ed escludendo l'uso di elementi in lastre prefabbricate.

- 18. In sede di redazione dello Strumento Urbanistico Esecutivo possono essere parzialmente modificate le localizzazioni delle aree azzonate già effettuate dalla variante N.1/1997, nel rispetto delle quantità parametriche stabilite, ovvero senza modifiche quantitative delle aree destinate a standards e a verde ambientale rispetto alle quantità minime parametriche stabilite, alle fasce di rispetto per l'edificabilità e tutto quanto precedentemente prescritto. Sotto il profilo dell'inserimento paesaggistico, il fabbricato per gli atleti va inserito nel contesto generale attraverso scelte localizzative, tipologiche e di connessione con le preesistenze presenti nell'area interessata, che si trova in un territorio agricolo ancora intatto.

**Convenzione:**

- 19. Preliminarmente all'approvazione del S.U.E. esteso all'intera area dovrà essere redatta una nuova Convenzione tra il Comune e la proprietà che regoli i rapporti tra i soggetti e stabilisca le garanzie finanziarie. Tale Convenzione dovrà essere sottoscritta congiuntamente al S.U.E. e dovrà contenere anche:
  - a) le modalità particolari per l'edificazione dell'area, compresa la presentazione di un piano organico di interventi che preveda la realizzazione omogenea e congiunta di opere appartenenti alle varie destinazioni d'uso, con priorità per quelle di servizio di interesse pubblico o di uso pubblico;
  - b) la definizione di specifiche tipologie relative alle particolari destinazioni;
  - c) l'impegno a realizzare tutte le opere di urbanizzazione primaria contestualmente agli interventi edilizi, anche per fasi temporali programmate distinte, comprese:
    - c1) la sistemazione della viabilità di accesso all'area, comprensiva degli eventuali nodi stradali e delle relative opere d'arte;
    - c2) le reti idrica e dell'energia elettrica, l'illuminazione lungo la strada di accesso;
    - c3) la rete fognaria, compreso il sistema di depurazione idoneo a garantire una corretta soluzione tecnica per i carichi e le portate previste e prevedibili;
  - d) l'impegno a versare i corrispettivi per opere di urbanizzazione secondaria per le categorie di destinazione d'uso proprie e ammesse, oltre al costo di costruzione;
  - e) la gestione tecnica ed amministrativa delle opere infrastrutturali e di servizio realizzate;
  - f) i tempi previsti per l'attuazione, con l'ipotesi massima di dieci anni;
  - g) le garanzie finanziarie per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla convenzione;
  - h) l'eventuale convenzionamento di particolari servizi ed uso delle attrezzature.
  - i) nell'area di Riqualificazione Ambientale, l'accesso all'ambito avverrà esclusivamente da Via Dante Graziosi. L'area in fregio al Cavo Repossi dovrà essere mantenuta in naturalità, anche a salvaguardia della testa della Fontana Bianca e della Fontana stessa, ripristinando, ove necessario, lo stato dei luoghi.

20. **Normativa geologica:**

Sull'area di riqualificazione della Cascina Molino Baraggia vigono le condizioni di pericolosità contenute nella "Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica" che costituisce Allegato A al "Fascicolo degli Allegati geologici". Le Classi vigenti e definite dalla Circolare P.G.R. n.7/LAP/96 sono le seguenti:

**Classe IIa** - Porzioni di territorio nelle quali le condizioni di moderata pericolosità geomorfologica possono essere agevolmente superate attraverso l'adozione ed il rispetto di modesti accorgimenti tecnici esplicitati a livello di norme di attuazione ispirate al D.M. 11 marzo 1988 e realizzabili a livello di progetto esecutivo esclusivamente nell'ambito del singolo lotto edificatorio. Tali interventi non dovranno in alcun modo incidere negativamente sulle aree limitrofe, né condizionarne la propensione all'edificabilità.

**Condizioni di pericolosità:** Aree caratterizzate dalla presenza di terreni sabbiosi-ghiaiosi con caratteristiche geotecniche buone e/o da scarpate con altezza compresa tra 0,50 metri e 3,00 metri. La soggiacenza della falda freatica è pari o inferiore a 3,0 metri e periodicamente sub-affiorante.

**Classe IIIa1** - Porzioni di territorio inedificate che presentano caratteri geomorfologici o idrogeologici che le rendono inidonee insediamenti (aree dissestate, in frana potenzialmente dissestabili o soggette a pericolo di valanghe, aree alluvionabili da acque di esondazione ad levata energia). Per le opere infrastrutturali di interesse pubblico non altrimenti localizzabili (con specifico riferimento ad es. ai parchi fluviali) vale quanto già indicato dall'art. 31 della L.R. n.56/77.

**Condizioni di pericolosità:** Aree comprese nelle fasce di rispetto dei canali demaniali, come previste dall'art. 96 - punto f) del R.D. n° 523/1904.

**Classe IIIb2** - Porzioni di territorio edificate nelle quali gli elementi di pericolosità geologica e di rischio sono tali da imporre in ogni caso interventi di riassetto territoriale di carattere pubblico a tutela del patrimonio urbanistico esistente. In assenza di tali interventi di riassetto saranno consentite solo trasformazioni che non aumentino il carico antropico quali, a titolo di esempio, interventi di manutenzione straordinaria, risanamento conservativo ecc.; per le opere di interesse pubblico non altrimenti localizzabili varrà quanto previsto dall'art. 31 della L.R. 56/77. Nuove opere o nuove costruzioni saranno ammesse solo a seguito dell'attuazione degli interventi di riassetto e della avvenuta eliminazione e/o minimizzazione della pericolosità. Gli strumenti attuativi del riassetto idrogeologico e i piani comunali di Protezione Civile dovranno essere reciprocamente coerenti.

**Condizioni di pericolosità:** Aree edificate a seguito della realizzazione delle opere di difesa sarà possibile la realizzazione di nuove edificazioni, ampliamenti o completamenti.

## 21. **Disposizioni generali**

- a) preso atto della soggiacenza superficiale della falda freatica, non sono ammessi locali, depositi, magazzini o similari da costruirsi al piano interrato o seminterrato;
- b) allegare una relazione di verifica della natura del terreno nelle zone soggette a costruzioni, così come richiesto dal D.M. 14.01.2008; nella relazione occorre definire altresì le caratteristiche stratigrafiche e geotecniche locali del terreno nella sua estensione generale, oltre ad una indagine idrogeologica inerente il reticolo e la falda acquifera;
- c) l'area interessata dalla Variante N. 1/2008 rientra in parte nella Classe IIa, in parte nella Classe IIIa1 e in parte nella Classe IIIb2, ai sensi della 7/LAP, ossia con moderata pericolosità geomorfologica, per cui è ammissibile l'edificabilità, previa indagine geognostica ed idrogeologica per la verifica della soggiacenza della falda. Sono da evitare le immissioni di acque nere o reflue in genere nel sottosuolo;  
Non sono ammissibili discariche o impianti di smaltimento di acque reflue di tipo civile con trattamento depurativo adeguato e sversamento delle acque depurate nei cavi irrigui previa autorizzazione degli enti competenti;
- d) è necessario attenersi a quanto prescritto dal D.M. 11.03.1988 così come sostituito dal D.M. 14.01.2008;
- e) per quanto attiene le fasce di rispetto dei corsi d'acqua e la loro profondità, individuata dall'art.



29 della L.R. 56/77 e s.m.i., seguono i dispositivi contenuti nel successivo Art. 4.2.2 delle presenti N.T.A. (Fascia di rispetto dei corsi d'acqua).

Le fasce di rispetto sono inedificabili e sono vietate anche le relative opere di urbanizzazione.

22. ***Altre disposizioni particolari***

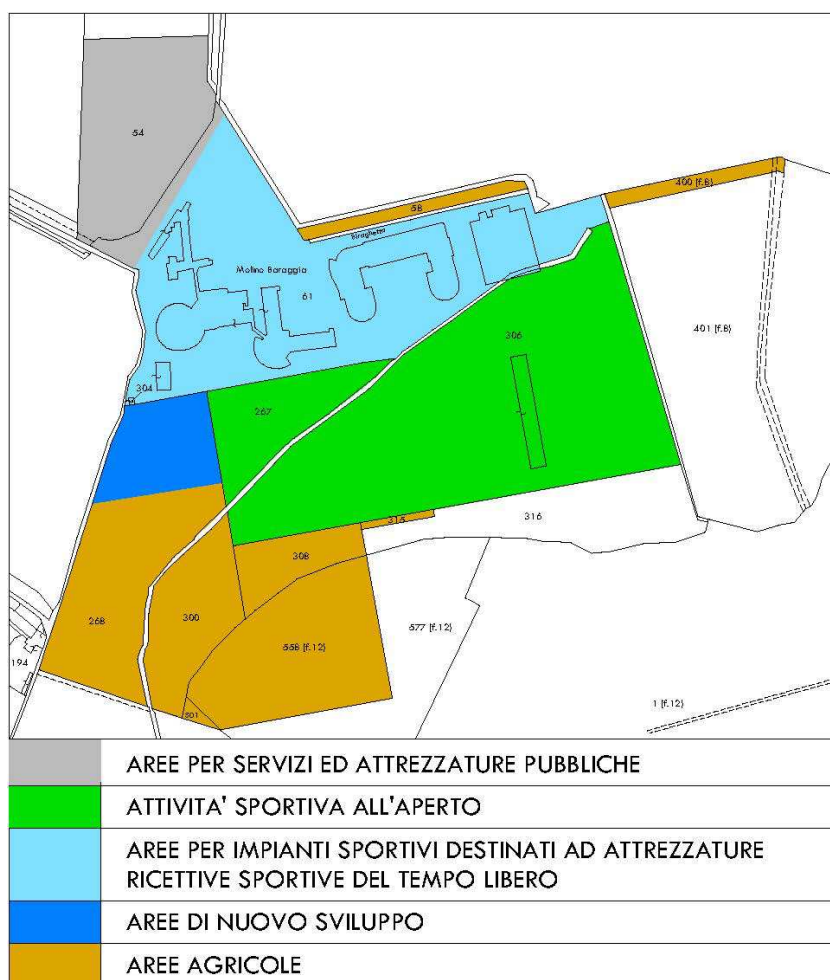
- a) gli innalzamenti artificiali del piano campagna (fino ad un max di 50 cm. dall'attuale piano campagna) dovranno essere realizzati con una adeguata sistemazione del sottofondo possibilmente senza asportazione del terreno agrario che comunque potrà essere recuperato per formare il piano finito dell'area verde dei campi di calcio; saranno comunque rispettate le norme CONI per l'impiantistica sportiva (approvate dalla G.E. del CONI con deliberazione n. 851 del 15.07.1999);
- b) non sono ammesse coperture dei corsi d'acqua, ma una loro eventuale e contenuta deviazione aperta per consentire la formazione dei piani di gioco adeguati e le opere di attraversamento, ottenute con la tipologia "a rive piene" senza restringimenti dell'alveo; gli attraversamenti sono possibili con ponticelli e la fasce di rispetto in tali deviazioni possono essere ridotte a mt. 1,50 per ogni lato ove sono previsti dalla progettazione esecutiva percorsi pedonali limitrofi a dette fasce;
- c) non sono ammessi manufatti in materiali sciolti o recinzioni lungo gli alvei e le fasce spondali dei corsi d'acqua; sono ammessi rinforzi con geotessuto e terra erbosa;
- d) non sono ammessi accumuli di scarti vegetali provenienti dai tagli d'erba da prato;
- e) con riferimento agli obblighi previsti dagli art. 915,916,917 del C.C. relativi al mantenimento delle condizioni degli alvei e del regolare deflusso delle acque, tali obblighi sono estesi a tutta le zone di pertinenza dei corsi d'acqua. Deve essere redatto il piano di manutenzione, ovvero il Cronoprogramma redatto ai sensi della Circolare P.G.R. 7/LAP/96, e finalizzato al mantenimento del corretto deflusso delle acque convogliate e - ove già esistente - canalizzate, senza prevedere nuove tombinature ed eliminando quelle eventualmente già esistenti, in modo da assicurare la funzionalità della rete irrigua e consentirne in modo agevole in sicurezza la relativa manutenzione.
- f) sono da rispettare tutte le "direttive" contenute nell'art. 2.10 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Territoriale Provinciale, punti 1), 2), 3), 4).
- g) sono da seguire gli indirizzi contenuti nelle modifiche al Piano Territoriale Regionale, approvate con D.G.R. n. 13-8784 del 19.5.2008, relativamente ai Caratteri territoriali e paesistici, 2° comma, in salvaguardia.
- h) Si raccomanda specifica attenzione al tema dell'inquinamento luminoso, ai sensi della L.R. n. 31/2000, anche se il Comune non è dotato di Piano Regolatore dell'Illuminazione, essendo facoltativa la sua redazione.
- i) Ai fini della realizzazione della volumetria complessiva, la stessa dovrà essere pianificata secondo le indicazioni contenute nel Piano Stralcio per il riscaldamento ambientale e condizionamento, di cui alla D.C.P. n. 98-1247 del 11.01.2007, oltre che ai criteri di sostenibilità energetica ed ambientale sulla base delle linee guida per la bio-edilizia ufficialmente riconosciute con riferimento al protocollo ITACA.
- l) Preso atto della notevole estensione sia di verde pubblico, di uso pubblico che attrezzato, dovrà essere approfondito il problema delle acque di irrigazione per il verde medesimo senza incidere in modo significativo esclusivamente attraverso prelievi della falda sottostante, il tutto da specificare con apposita relazione.

**CON DELIBERA N.22 DEL 07.09.2010**

Con lo strumento urbanistico ultimo approvato dall'Amministrazione Comunale con deliberazione n°22 del 07.09.2010, si è condiviso lo sviluppo edilizio ad oggi interamente attuato dalla proprietà che di seguito si rappresenta.

## DESCRIZIONE DEL BENE NEL SUO INSIEME

Il centro turistico/sportivo/ricettivo denominato "Novarello" è situato in Granozzo con Monticello, Via Dante Graziosi n. 1, in zona periferica al centro abitato, con innesto su strada provinciale n° 9 a circa 2,00 Km dal centro abitato di Granozzo ed a circa 13 Km da Novara capoluogo, area che in ragione delle attività e servizi può così essere rappresentato:



- a) Aree per servizi ed attrezzature pubbliche
- b) Attività sportiva all'aperto
- c) Aree per impianti privati destinati ad attrezzature ricettive sportive del tempo libero

L'intero comparto risulta catastalmente intestata al Policlinico di Monza casa di cura privata s.p.a. con sede in Milano (c.f.: 11514130159) e così censito:

#### CATASTO TERRENI

Comune o Sezione Catastale	Foglio di mappa	Numero di mappa	Ettari	Are	Ca.	Reddito dominicale	Reddito agrario
Granozzo	2	54	1	21	50	160,01	72,16
	8	400		13	50	20,64	6,27
	2	267		59	90	92,81	30,94
	2	304			23	ENTE URBANO	
	2	306	3	85	75	ENTE URBANO	
	2	61	3	46	52	ENTE URBANO	
	2	308		32	50	55,39	16,78
	2	58		12	80	1,65	0,4
	2	268	1	68	80	261,53	87,18
	2	300		64	90	110,61	33,52
	2	315		2	75	4,69	1,42
	12	558	1	20	10	199,10	62,03

#### CATASTO FABBRICATI

Comune o Sezione Catastale	Foglio di mappa	Particella	Numero di subalterno	Categoria	Rendita	Destinazione
Granozzo	2	61	6	D/6	€ 21.820,00	RISTORANTE BAR
	2	61	7	D/6	€ 14.790,00	SEDE SPORTIVA
	2	61	8	A/3	€ 177,14	ABITAZIONE CUSTODE
	2	61	9	D/6	€ 3.744,00	SALA CONVEGNI
	2	61	10	D/6	€ 13.258,00	RIAB. SPORTIVA CASA SPORT
	2	61	11	D/2	€ 57.272,00	ALBERGO
	2	61	13	D/6	€ 11.258,00	PALESTRA
	2	306		D/6	€ 21.612,00	TRIBUNE E SPOGLIATOI
	2	304		D/1	€ 106,00	CABINA ELETTRICA



## RAPPRESENTAZIONE DELLE STRUTTURE PRESENTI

Il centro turistico/sportivo/ricettivo sopra rappresentato a livello catastale alla data odierna risulta essere costituito da:

**Aree comuni di servizio;**

**Aree specificatamente attrezzate per attività sportiva (giuoco calcio);**

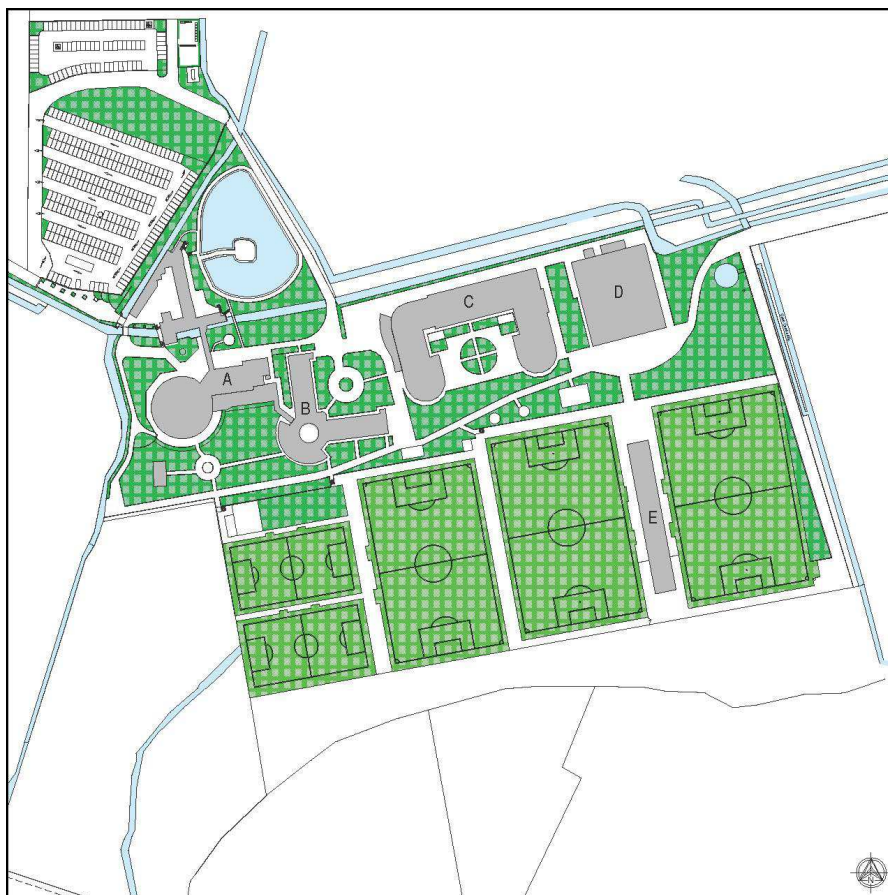
**n°1 Edificio direzionale/ricettivo - centro Novara Calcio- ristorante - sala congressi (A);**

**n°2 Edifici turistico/ricettivo/sportivo - Casa Sport e Hotel Novarello (B - C);**

**n°1 Edificio sportivo - Palestra (D);**

**n°3 Edifici aperti a tettoia per ritrovo utenti;**

**n°1 Edificio per spogliatoi e tribune (E);**



## AREE COMUNI DI SERVIZIO

Rientrano nella seguente categoria:

l'area a parcheggio posta all'ingresso del centro sportivo, spazio adeguatamente suddiviso in settori, completamente illuminata e pertanto utilizzabile 24 ore su 24, servita da un adeguato spazio di manovra perimetrale correttamente dimensionato così da rendere semplice sia gli accessi che le uscite dai parcheggi autovettura. Superficie che nel complesso risulta avere una dimensione pari a mq. 13.768,00.





aree interne al centro destinate ad aree verdi di arredo e spazi per percorsi attrezzati sia pedonali che carrai, spazi interamente attrezzati ed arredati per l'utilizzo, correttamente localizzate e distribuite al fine di garantire un corretto e semplice accesso alle varie strutture presenti nel centro.

In particolare le aree verdi risultano tutte arredate, servite da idoneo impianto di irrigazione piantumate con essenze di tipo floreale e con piante di basso, medio ed alto fusto.

I percorsi sia pedonali che carrabili sono rifiniti in pavimentazione con masselli autobloccanti adeguatamente delimitati da cordonature anche del tipo in pietra di ottima qualità.

Le aree a verde e dedicate ai percorsi risultano essere complessivamente pari a mq. 46.405,00 di superficie.







### AREE ATTREZZATE PER ATTIVITA' SPORTIVA ALL'APERTO

Tutto lo sviluppo edificatorio ed organizzativo messo in atto negli ultimi anni dalla proprietà è stato attuato considerando come attività primaria il gioco del calcio, infatti il primo intervento di trasformazione è stato la realizzazione dei campi all'aperto.

Attualmente sono a disposizione per tale attività sportiva all'aperto:

n° 2 campi da calcio di dimensioni da m. 105,00\*65,00 posizionati su entrambi i lati della struttura ospitante gli spogliatoi e le tribune (edificio descritto in apposito paragrafo nella pagine successive);

n° 1 campo da calcio di dimensioni m. 100,00 x 60,00;

n° 2 campi da calcetto di dimensioni m. 63,00 x 35,00;

n° 1 area in sabbia sempre al servizio degli atleti di dimensioni m. 14,00 x 17,00;

n°1 area verde per attività ginniche di tipo libero di dimensioni m. 47,00 x 17,00.

Strutture queste tutte adeguatamente delimitate da recinzione di tipo sportivo, complete di impianto di illuminazione dimensionato in modo tale da garantirne l'utilizzo anche nelle ore serali.





EDIFICIO DIREZIONALE/RICETTIVO “Mulino” (lettera A planimetria di insieme)



L'edificio in oggetto risulta localizzato all'ingresso del centro, in parte è stato ricavato dal recupero della cascina esistente prima della creazione del centro, (ovviamente interamente ristrutturata e recuperata) ed in parte realizzato a nuovo con struttura in legno di tipo lamellare.

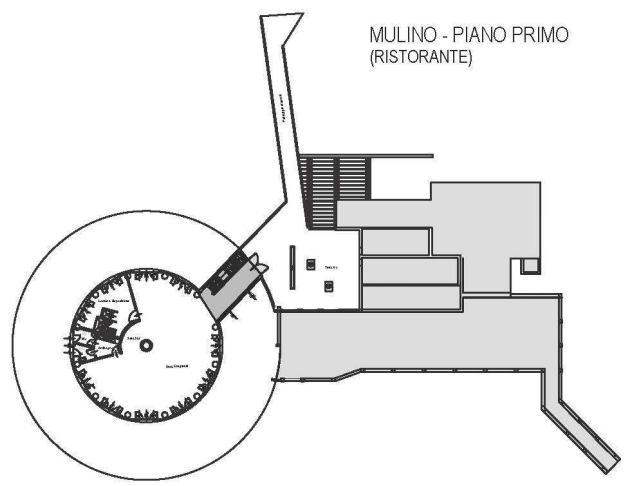
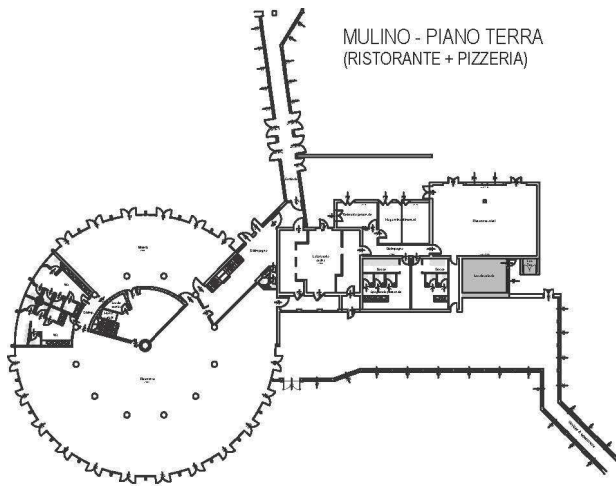
La parte oggetto di recupero dal cascinale originario è stata destinata al piano terreno quale sede direzionale del “Novara calcio” mentre al piano primo sono state ricavate delle camere per soggiorno atleti ed un'unità residenziale per il custode. Questa porzione di edificio così come è stata recuperata si presenta in modo importante mettendo in evidenza il pregio della struttura e le ottime rifiniture architettoniche, risulta opportuno e corretto dare risalto anche al recupero e restauro dei manufatti di tipo Idraulico quale la ruota ai tempi utilizzata per azionare il mulino, presente a lato dell'edificio e localizzata nel cavo irriguo passante all'interno del centro.



In collegamento con la parte di cascinale ristrutturato, si riscontra una porzione di edificio a pianta circolare edificato negli anni 1997/1998 e recuperato totalmente in ogni sua parte attraverso un intervento di manutenzione straordinaria messo in atto nell'anno 2007, strutture soggette continuamente ad assidua manutenzione ordinaria.

La struttura a pianta circolare consta di numero due piani, ed in particolare il piano terreno è destinato ad un' utilizzo di tipo ricettivo, infatti si svolge l'attività di ristorazione, mentre il piano primo costituito da un' ampia sala sempre circolare è destinato a centro congressi.





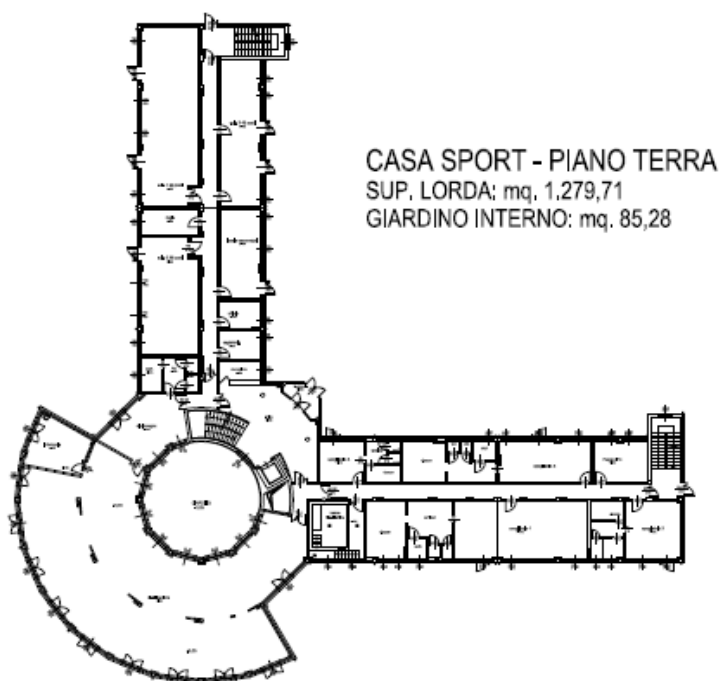
EDIFICIO TURISTICO/RICETTIVO/SPORTIVO "Casa sport" (lettera B planimetria di insieme)



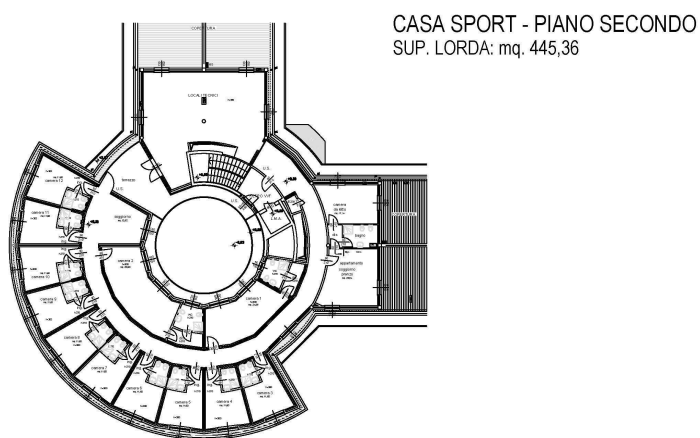
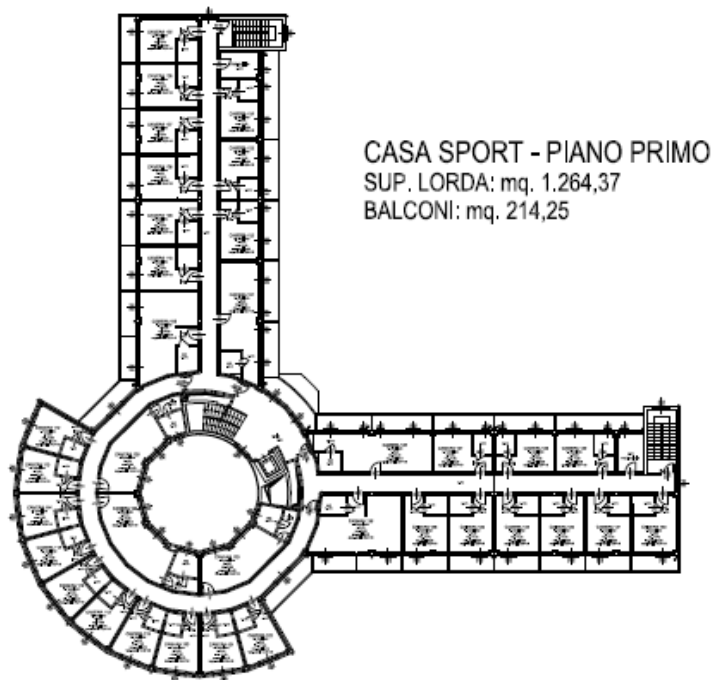
L'immobile in oggetto realizzato negli anni 2008-2009 planimetricamente ad L con vertice di collegamento dei lati a forma circolare, risulta essere strutturato su due piani oltre all'estensione sul terzo piano della parte circolare centrale utilizzata come sede dei servizi tecnici e terrazzo coperto con visione sui campi da calcio.

Il piano terreno dell'edificio è totalmente utilizzato per servizi annessi all'attività sportiva, infatti risultano localizzati gli spogliatoi per gli atleti, un centro di recupero atletico (palestra attrezzata con strumentazioni specifiche per il recupero fisico) ed una serie di aule attrezzate per attività didattica sportiva, destinazioni che dimensionalmente risultano essere:

spogliatoi	mq. 132,70
centro recupero	mq. 340,50
aule didattiche	mq. 210,85



Il piano primo risulta interamente destinato alla ricettività, infatti sono localizzate n° 35 camere per 60 posti letto distribuiti in 13 camere da 2 p.l., 16 camere da 1 p.l. e 6 camere da 6 p.l.



Relativamente al piano secondo si ricorda che la sua trasformazione da terrazzo coperto ed in parte da locali tecnici a piano dedicato alla ricettività mediante l'individuazione di n° 12 vani è stata attuata utilizzando la normativa Regionale denominata "Piano Casa", trasformazione autorizzata attraverso specifico Permesso di Costruire n°55/11 in data 30.08.2012

EDIFICIO TURISTICO/RICETTIVO "Hotel Novarello" (lettera C planimetria di insieme)



Immobile realizzato negli anni 2011/2012 interamente destinato alla ricettività dell'impianto sportivo, realizzato a ferro di cavallo su due piani fuori terra oltre al terzo piano mansardato.

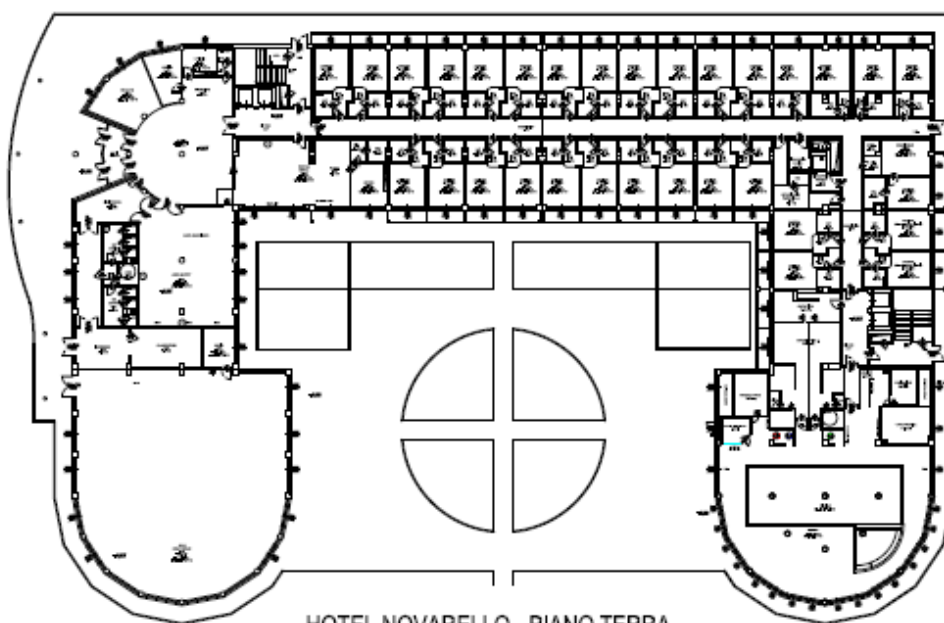
Nella struttura alberghiera in oggetto oltre ai classici spazi di tipo ricettivo (camere, sale colazioni ed accessori) si riscontra un centro conferenze dimensionato per n° 412 posti a sedere, ed un centro benessere con piscina interna.

In particolare nei singoli piani riscontriamo:

Piano terreno

Al piano sono state individuate tre zone ben distinte ed indipendenti tra loro,

- 1) zona dedicata esclusivamente al centro congressi, per una superficie complessiva pari a mq. 471,50 compresi servizi dedicati e percorsi interni;
- 2) zona (parte centrale) collegata direttamente con l'ingresso principale dell'intero immobile destinato alla ricettività dove oltre a individuare spazi per attività comune (Ingresso con reception, salotto comune, area soggiorno/buffet, area coffe/break, ufficio e servizi comuni di piano) risultano localizzate n°31 camere con servizi per complessivi 62 posti letto,
- 3) centro benessere, completamente indipendente dalle altre aree e collegato attraverso vano scala al primo piano, in zona sempre dedicata alla medesima attività, si evidenzia che il centro benessere risulta attrezzato anche di vasca/piscina con spazio per idromassaggi.

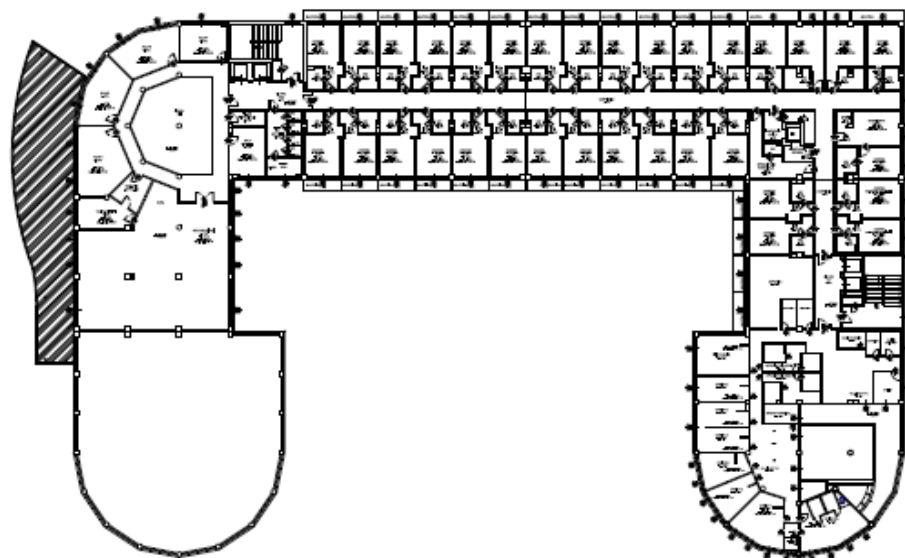


HOTEL NOVARELLO - PIANO TERRA  
SUP. LORDA: mq. 2.707,48  
BALCONI: mq. 151,47



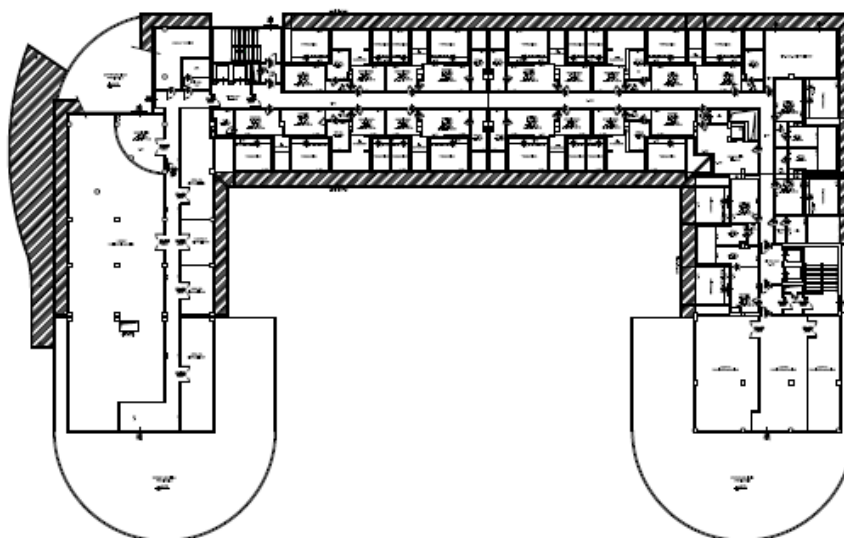
b) Piano primo

Il primo piano, fatta eccezione per la parte collegata al centro benessere, risulta interamente dedicato alla ricettività di tipo alberghiera, infatti è strutturato da una parte comune ( sala colazioni con cucina e dispensa dedicata, n°5 salette riunioni, servizi igienici di piano) e n° 33 camere con servizi per complessivi 66 posti letto.



HOTEL NOVARELLO - PIANO PRIMO  
SUP. LORDA: mq. 2.286,82  
BALCONI: mq. 160,47

Al secondo ed ultimo piano sono stati individuati nei lati corti dell'edificio tutti i locali per attrezzature tecniche di servizio e magazzini per attività, mentre nella parte centrale sono state localizzate n° 14 camere per complessivi 28 posti letto, anche il piano mansardato è stato realizzato utilizzando il "Piano Casa", ed in particolare attraverso il Permesso di Costruire P.C. n. 26/11 in data 10.11.2011 Variante 1 e successiva S.C.I.A. n. 22/12 in data 09.07.2012 prot. 3967 - Variante 2.



HOTEL NOVARELLO - PIANO MANSARDATO  
SUP. LORDA: mq. 1.842,86  
BALCONI: mq. 985,87



### EDIFICIO PALESTRA (lettera D planimetria di insieme)



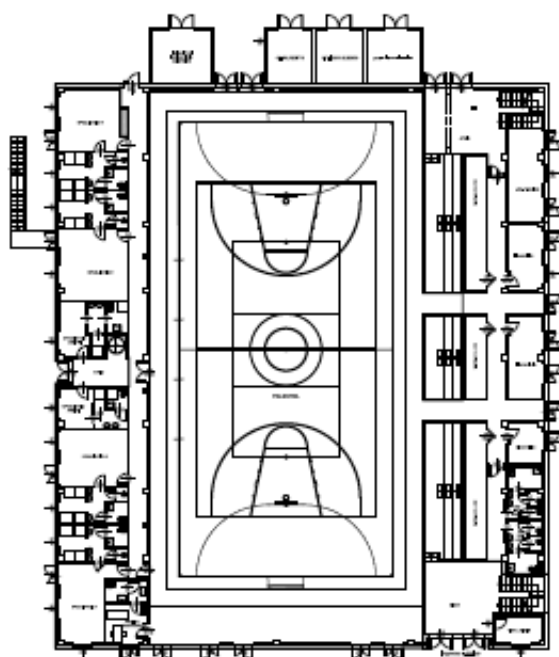
La struttura, realizzata con elementi prefabbricati, ha dimensioni in pianta di m. 47,25 x 41,30 (interne m. 46,70 x 40,75) per un'altezza massima pari a m. 9,50 (interna m. 7,00 sottotrave). Una porzione laterale dell'edificio ha invece un'altezza di m. 4,00 (interna m. 3,50 sottotrave) ed ospita al piano copertura un terrazzo da cui è possibile accedere ad un locale tecnico ed al locale regia. L'accesso al terrazzo avviene mediante una scala esterna, mentre la cabina di regia è collegata anche internamente attraverso una scala di servizio dedicata.

Il palazzetto, per una più facile descrizione, può essere suddiviso in n°3 settori:

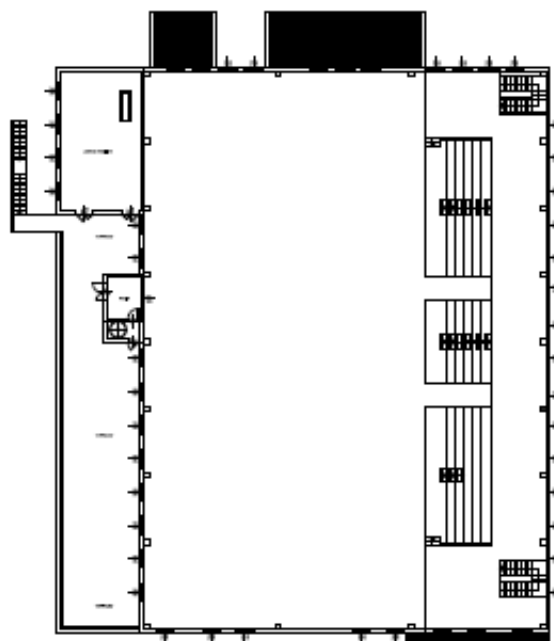
settore per il pubblico: settore con accesso posto su uno dei due lati minori del fabbricato in posizione decentrata rispetto alla mezzeria della struttura. Subito alla destra dell'ingresso è individuato il locale biglietteria, dotato di sportello di collegamento verso l'esterno. Proseguendo dritti è possibile raggiungere i servizi igienici destinati al pubblico, suddivisi per sesso, ed i locali di servizio riservati agli addetti ai lavori. Al di sopra di questi locali sono state realizzate le tribune per il pubblico, aventi una capienza massima di n°250 persone, accessibili attraverso idonee rampe di scale.

settore per gli atleti: il blocco spogliatoi atleti/arbitri ha un ingresso indipendente posto su uno dei due lati maggiori della costruzione. Collegato ad un corridoio permette l'accesso ai 4 spogliatoi per i giocatori, tutti dotati di servizi igienici e docce, ed agli spogliatoi riservati ai direttori di gara. E' individuato anche un ambulatorio di pronto soccorso attrezzato al servizio degli atleti. Dall'atrio di questo settore è accessibile, attraverso una scala a chiocciola, il locale regia con affaccio sul terreno di gioco.

settore campo di gioco: risulta localizzato al centro della struttura, ha caratteristiche per essere individuato come polivalente, adatto ad ospitare competizioni di basket, calcetto e pallavolo. Ha un'altezza sottotrave di m. 7,00. Tutte le finestre con affaccio su di esso sono dotate di alette regolabili antiabbagliamento. Sono presenti collegamenti, debitamente protetti, con gli altri due settori della struttura.



PALESTRA - LIVELLO 0  
SUP. LORDA: mq. 2.041,31



PALESTRA - LIVELLO 1  
SUP. LORDA: mq. 415,76  
TRIBUNE: mq. 167,56  
TERRAZZO: mq. 232,88

### EDIFICIO PER SPOGLIATOI E TRIBUNE (lettera E planimetria di insieme)



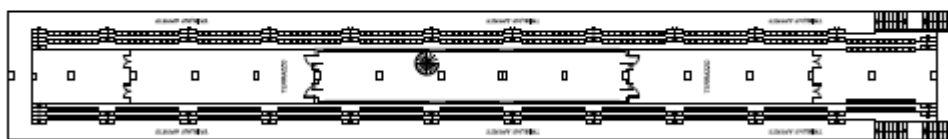
L'edificio ospitante gli spogliatoi e le tribune realizzato nell'anno 2010 è localizzato tra i due campi di calcio regolamentari, la sua localizzazione è tale da garantire agli spettatori una visione corretta su entrambi i campi da giuoco.

La struttura ospita al piano terreno n°6 spogliatoi per atleti con relativi servizi oltre a n°4 spogliatoi arbitri con relativi servizi, inoltre l'edificio comprende sempre al piano terreno un locale pronto soccorso, un locale per controllo antidoping, un ufficio, n°2 magazzini n°2 locali a disposizione ed i servizi igienici per gli spettatori.

La copertura dell'edificio è stata realizzata a gradinata così da utilizzarle come spazio spettatori in affaccio sui due campi, individuando anche nella parte centrale completamente chiusa dedicata a tribuna.



TRIBUNA - LIVELLO 0  
SUP. LORDA; mq. 2,041,31



TRIBUNA - LIVELLO 1  
SUP. LORDA; mq. 415,76  
TERRAZZE; mq. 161,66  
TRIBUNE; mq. 637,49

#### **4 a. Interventi urbanizzativi previsti nel S.U.E. in vigore**

Lo strumento urbanistico attualmente in vigore prevede i seguenti interventi urbanizzativi:

##### Strada pubblica di ingresso (Via Dante Graziosi)

Attualmente la viabilità pubblica pur avendo a disposizione le canalizzazioni dedicate, non è mai stata illuminata, Il piano prevede la fornitura e posa dei punti luce di tipo stradale così da garantirne l'illuminazione per l'intero tratto (opera questa non ancora eseguita in quanto era ed è intendimento attuarla unitamente alla realizzazione dell'illuminazione della rotatoria da effettuarsi sulla strada provinciale.

##### Piazzale antistante il centro sportivo

In seguito agli sviluppi edificatori previsti dal SUE, il piazzale è stato ridisegnato destinandolo sempre a zona di sosta autovetture, ma localizzando una specifica viabilità di manovra mezzi posta perimetralmente alle aree parcheggio.

La viabilità di manovra (precedentemente prevista bitumata ed illuminata, con relativa rete di raccolta acque), in seconda battuta è stata modificata prevedendola con masselli drenanti con conseguente eliminazione della rete di raccolta acque piovane ed illuminata dalla torre faro centrale, infrastrutture queste completamente realizzate ed utilizzate.

##### Rete idrica

L'intera area di sviluppo risulta essere servita da idonea rete idrica collegata con la rete comunale mediante una tubazione del diametro pari a mm 75 in polietilene su viabilità pubblica Dante Graziosi e da un secondo tratto che crea anello idrico collegato con la rete presente sulla strada provinciale per Monticello, infrastrutture queste già realizzate e idoneamente funzionanti.

##### Rete Fognaria

E opportuno precisare che tra le infrastrutture da riconoscersi quali pubbliche, non vi sono reti fognarie in quanto tutte le infrastrutture fognarie sono da ritenersi private in proprietà del Policlinico di Monza, le quali così come si riscontra dallo schema sotto-rappresentato risultano essere adeguatamente realizzate e servite di impianti depurativi con trattamento dei reflui e sfocianti in acque superficiali gestite dall'Associazione "EST SESIA" ente con il quale il Policlinico di Monza ha sottoscritto idoneo atto convenzionale per il recepimento degli scarichi (convenzione rep. 5726 racc. 15516 Rogante Notaio Salerno).

Relativamente alle reti realizzate ed particolare al calcolo delle medesime, si rimanda alla relazione di calcolo reti fognarie effettuato dal dott. Ing. Luciano Ghia, dal quale si evince in modo inequivocabile che il dimensionamento dei collettori fognari delle acque reflue è stato determinato considerando anche un'eventuale incremento delle infrastrutture, così da utilizzare i condotti presenti senza doverne modificare il dimensionamento, infatti si evince che:

##### Condotte reflui punto struttura uffici Novara Calcio

Tubazione derivante dal calcolo diametro mm 110,00

Tubazione posizionata diametro mm 250,00

##### Condotte reflui punto struttura Ristorante

Tubazione derivante dal calcolo diametro mm 160,00

Tubazione posizionata diametro mm 250,00

##### Condotte reflui Albergo

Tubazione derivante dal calcolo diametro mm 160,00

Tubazione posizionata diametro mm 250,00

##### Condotte reflui Palestra

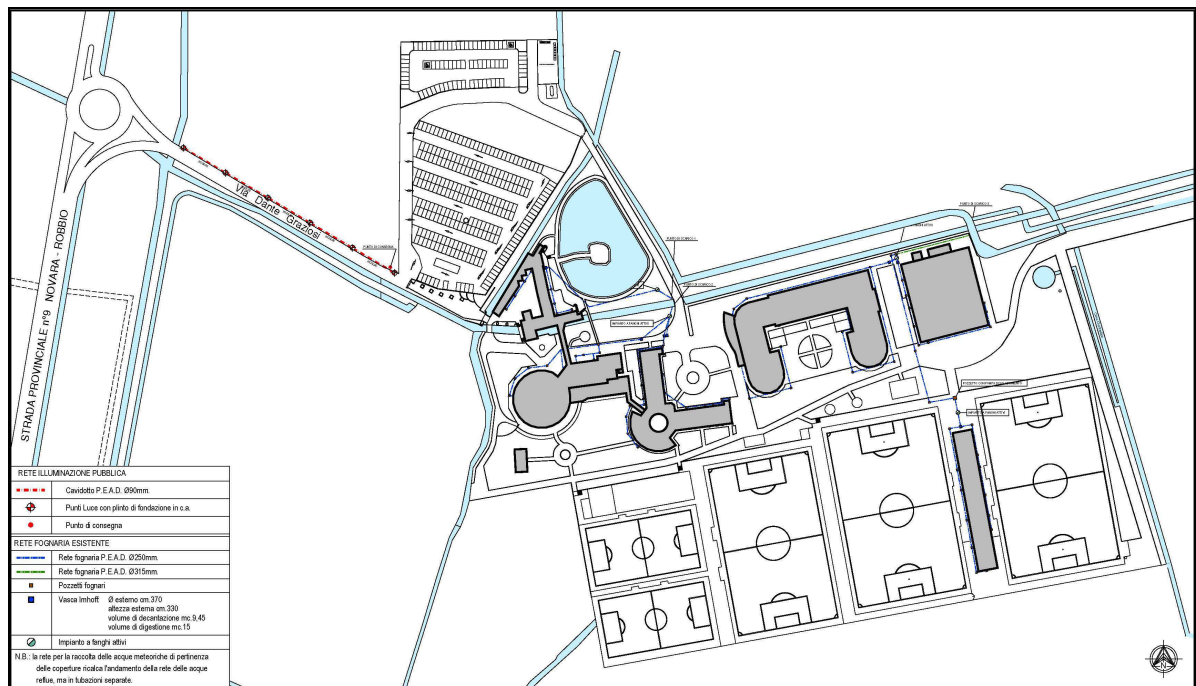
Tubazione derivante dal calcolo diametro mm 125,00

Tubazione posizionata diametro mm 250,00

#### Condotte reflui Tribuna

Tubazione derivante dal calcolo diametro mm 160,00

Tubazione posizionata diametro mm 250,00



Un'ulteriore conferma del corretto dimensionamento delle condotte e dei punti di scarico dei reflui è stato acquisito in sede di sopralluogo effettuato con personale EST SESIA in data 16.02.2016 sia per gli sviluppi in oggetto che per la rotatoria, tecnici, che hanno confermato che non vi sono stati mai riscontri negativi derivanti dagli scarichi fognari esistenti al servizio del complesso sportivo.

#### Rotatoria sui strada Provinciale

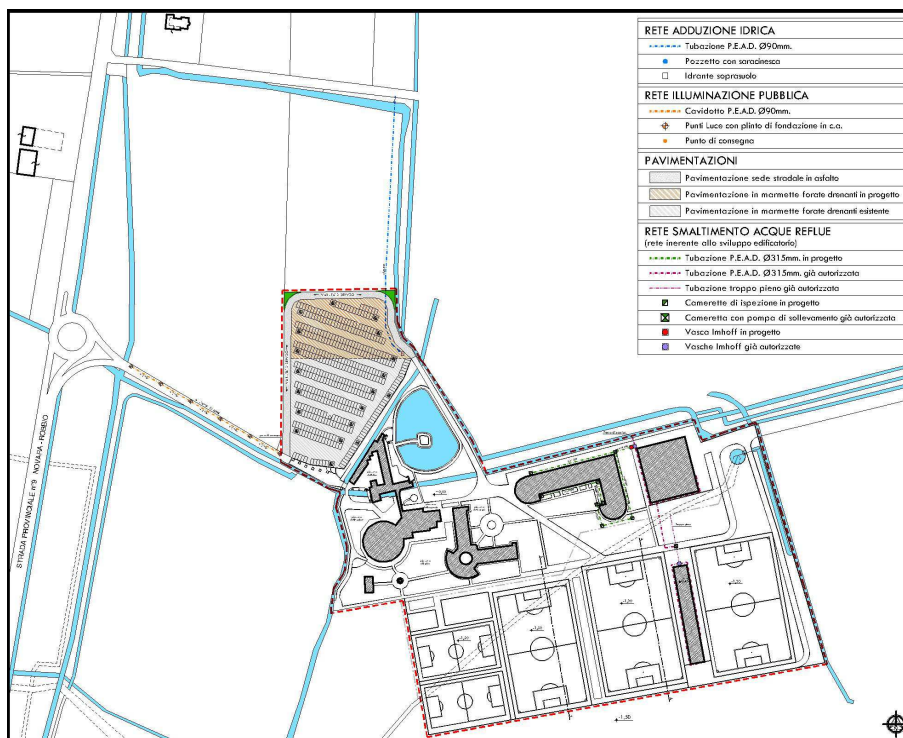
Relativamente alla rotatoria indicata in cartografia di piano e prevista a carico sia della proprietà di sviluppo del "Novarello" sia della proprietà dello sviluppo produttivo posto in fregio alla viabilità provinciale, con lo strumento esecutivo in vigore si è depositato in allegato un atto di impegno unilaterale per la compartecipazione alla realizzazione della infrastruttura viaria, infrastruttura che si conferma in fase di progettazione.

## 4 b. Costo delle infrastrutture urbanizzative

Le suesposte infrastrutture urbanizzative, sono state economicamente quantificate in modo dettagliato attraverso specifico computo metrico estimativo, il quale, le singole attività le quantificava come segue:

- Scavi generali	€.	20.594,82
- Reti acquedottistiche	€.	3.234,34
- Linee elettriche e Illuminazione viabilità	€.	9.609,02
- Pavimentazioni ed asfalto	€.	184.140,05
- Segnaletica stradale	€.	1.290,58
- Sistemazione aree verdi	€.	<u>932,40</u>
	€.	219.801,21

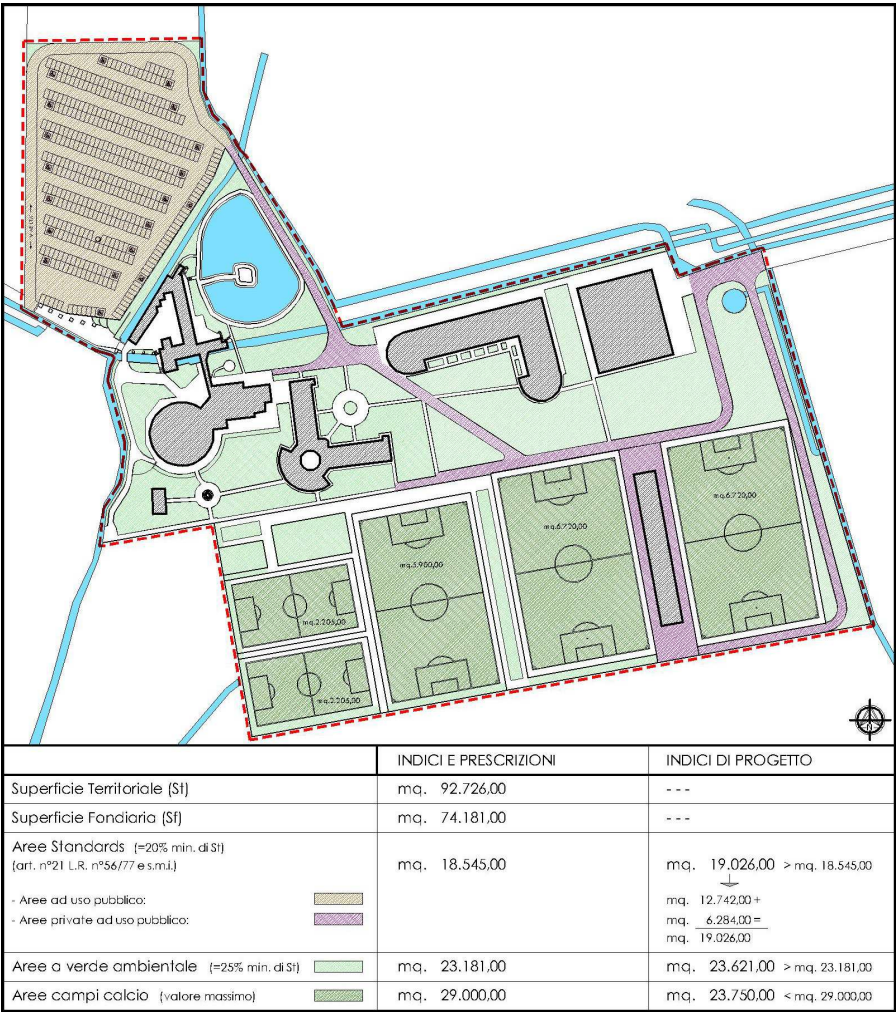
Importo questo che risulta ampiamente garantito dalla polizza fideiussoria (ass. Assitalia-Ina n°165 99279984 in data 10.03.2010) prestata a favore del Comune di Granozzo con Monticello per un valore complessivo pari ad € 375.000,00 (valore rapportato alla prima quantificazione delle infrastrutture previste con la stesura del piano PEC originario) a garanzia delle opere urbanizzative.



S.U.E. – Planimetria con indicazione opere di urbanizzazione



4 c. Verifica aree a standards previste nel S.U.E. in vigore

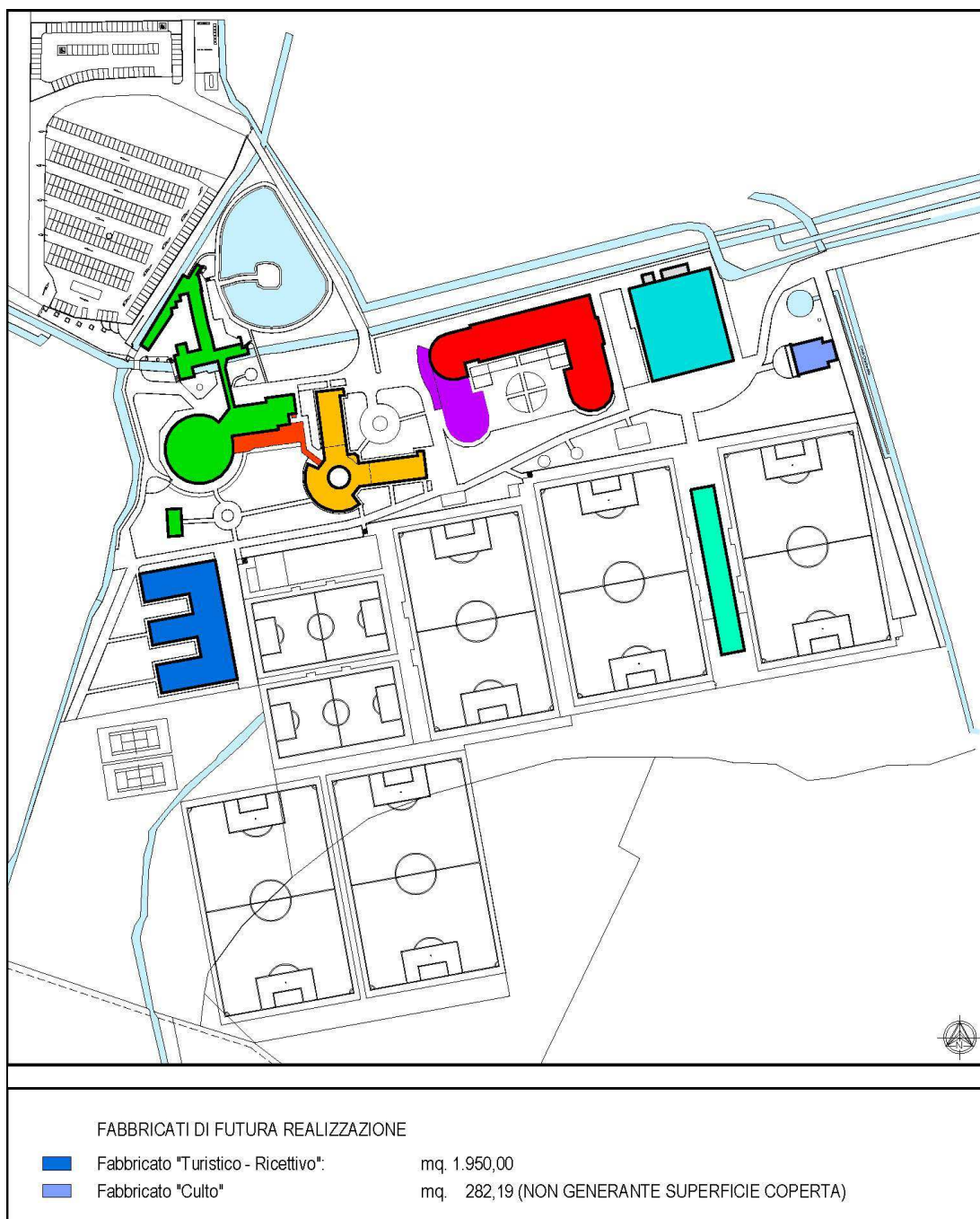


S.U.E. - Verifica Standards

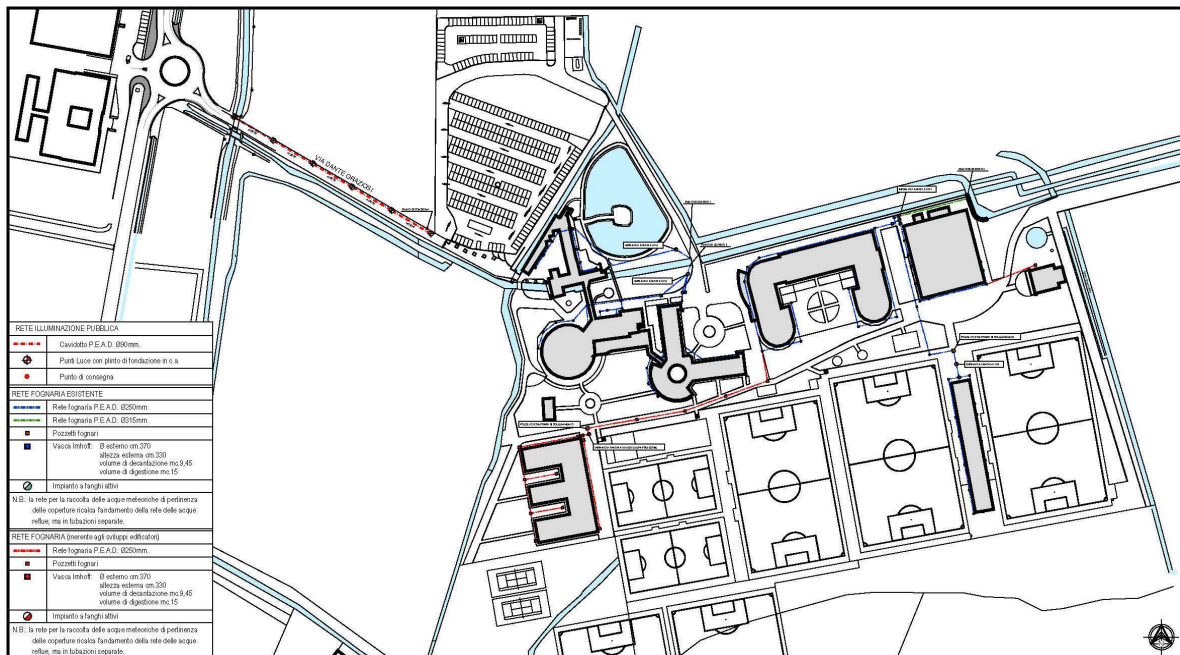
## **5. MODIFICHE ALLO STRUMENTO URBANISTICO CON INSERIMENTO DI NUOVA**

### **AREA**

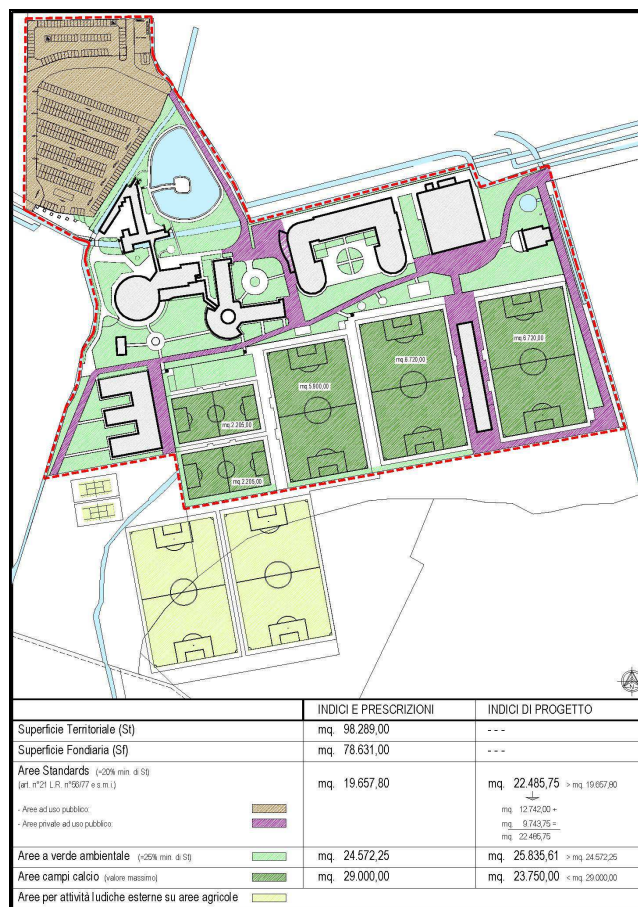
Così come descritto nei paragrafi precedenti si rappresenta l'area soggetta alla modifica dello strumento urbanistico, la rappresentazione delle infrastrutture urbanistiche e la verifica aree a standards di previsione







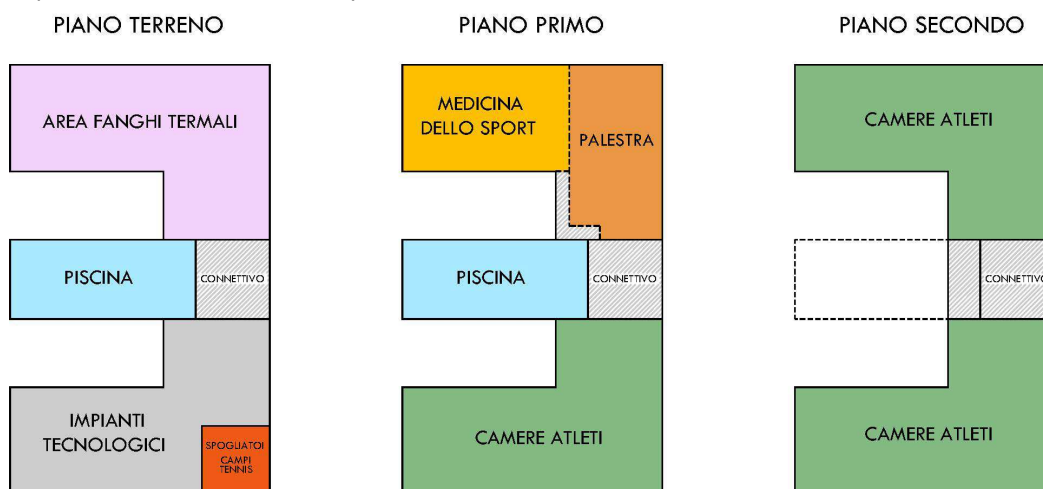
## REAPPRESENTAZIONE URBANIZZAZIONI IN PROGETTO



## REAPPRESENTAZIONE VERIFICA AREE A STANDARDS

In particolare così come già indicato nel paragrafo 2 (RAPPRESENTAZIONE DEI NUOVI SVILUPPI) la proposta di modifica al piano esecutivo rappresenta unicamente a livello privato lo sviluppo inserito con la variante al piano regolatore 2/2011 (edificio di tipo ricettivo/terapeutico/riabilitativo/sportivo), infrastruttura che si svilupperà su due piano oltre al piano terreno per una superficie coperta pari ad un massimo di mq. 2500 e volume mc 27.000,00, così schematicamente rappresentata:

- a) un settore specifico per attività di recupero sportivo mediante attività in acqua e non (localizzato nel piano terreno con affaccio aree esterne da gioco);
- b) un settore specifico di tipo terapeutico e specialistico, (localizzato al piano primo con accesso dalle aree ricettive);
- c) un settore di ricettività tradizionale usufruibile dagli atleti soggetti alla riabilitazione (posto al piano secondo).



Da un punto di vista urbanizzativo, oltre a confermare interamente tutte le infrastrutture già previste e concordate (per altro già eseguite e funzionanti, eccezione fatta per la P.I. su via Dante Graziosi), si prevede la realizzazione di un edificio di culto, ed in particolare si realizzerà una Chiesa che da un punto di vista architettonico richiamerà il Monastero Siriano di Mar Elia (Sant'Elia) distrutto nel mese di agosto 2015 dall'ISIS. Infrastruttura che rientrando tra le infrastrutture di urbanizzazione secondaria non rientra tra i parametri da quantificare.

Si rappresenta di seguito in modo schematico la localizzazione dell'edificio nell'area sportiva, e si rimanda ad fascicolo specifico dell'edificio che richiama in breve la storia del monastero di riferimento.



## **6. RELAZIONE COMPATIBILITA' GEOLOGICA, IDROGEOLOGICA E GEOTECNICA - RELAZIONE IDRAULICA RETE AFFERENTE E FONTANA BIANCA E STUDIO DI IMPATTO AMBIENTALE**

A fronte di un'attenta analisi degli interventi che si vanno a proporre, ed in particolare evidenziando che quanto previsto in aggiunta con la variante allo strumento urbanistico risulta essere di modesto incremento oltre ad essere localizzato in parte all'interno dell'area già trasformata (edificio di culto) ed in parte in area prossima ed adiacente con assenza di differenziazione di confine (struttura ricettiva/terapeutica/sportiva), è naturale confermare in toto le considerazioni espresse nelle relazioni citate nel titolo di questo capitolo ed allegate alla pratica di presentazione del S.U.E. (adottato con delibera n°2 del 22.02.2010), che di seguito si ricordano:

D - relazione di compatibilità geologica, idrogeologica e geotecnica

E - relazione idraulica

S1 - studio di impatto ambientale

S2 - Relazione di sintesi non tecnica

Concetti già confermati in sede di prima variante da Dichiarazione di Conformità a firma del Dott. Elio Vanoni, geologo incaricato ed autore dei fascicoli sopraccitati.

Vercelli, lì Febbraio 2016

Redatto da:

INGLESE Geom. Sigismondo

.....

## **6. ELENCO ELABORATI**

<b>Tavola 01:</b>	<u>Estratto Catastale - Estratto di P.R.G.C</u>	scala 1:2.000/1:3.000
<b>Tavola 02:</b>	<u>Riepilogo edificazioni</u>	scala 1:2.000
<b>Tavola 03:</b>	<u>Rappresentazione Aree SUE approvato ed in progetto</u> <u>Rappresentazione Ingombri edifici Esistenti e di Futura Realizzazione</u>	scala 1:1.000
<b>Tavola 04:</b>	<u>Rappresentazione aree a standards, aree a verde ambientale e aree occupate da campi di calcio</u>	scala 1:1.000
<b>Tavola 05:</b>	<u>Rappresentazione grafica superfici coperte, Rappresentazione grafica S.U.L. edifici esistenti, Rappresentazione di massima edificio da attuarsi con il presente S.U.E., Tabelle riepilogative per verifica parametri Superficie Coperta e S.U.L.</u>	scala 1:750/1:2.000
<b>Tavola 06:</b>	<u>Urbanizzazione Secondaria - Edificio di Culto Schema Grafico - Rendering</u>	scala 1:100
<b>Tavola 07:</b>	<u>Planimetria Reti Urbanizzative</u>	scala 1:750
<b>Tavola 08:</b>	<u>Particolari Costruttivi</u>	scala 1:25
<b>Tavola 09:</b>	<u>Rotatoria su S.P. n.9 all'intersezione con via D. Graziosi</u> (infrastruttura in fase di studio progettuale)	scala 1:250

## **7. ELENCO FASCICOLI**

<b>Fascicolo A:</b>	Relazione Illustrativa
<b>Fascicolo B:</b>	Relazione - Progetto Realizzazione Edificio di Culto