

PII

PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO IN VARIANTE

L.R. N° 12 DEL 11 MARZO 2005

RELAZIONI

tavola 1

COMUNE DI ISPRA (VA) via milite ignoto 31
21027 Ispra (VA)
tecnico@comune.ispra.va.it

AREA EX CAMICERIA LEVA

DATA: Ottobre 2021

COMMITTENZA

TIGROS s.p.a.

PROGETTISTI

ARCH. ROBERTO MOTTA



L'OFFICINA ARCHITETTI ASSOCIATI
VIA ROBBIONI 8, 21100 VARESE (VA)

ELENCO ELABORATI

1.1 RELAZIONE

1.2 DIMOSTRAZIONE STANDARDS

1.2A PLANIMETRIA GENERALE

1.2B QUADRO ECONOMICO

1.2C VERIFICA DELLA SOSTENIBILITA' DEL PII

TAVOLE PII IN VARIANTE

1 RELAZIONI

2 INQUADRAMENTO E SDF

3 PROGETTO

4 STANDARD URBANISTICI E SOTTOSERVIZI

5 RELAZIONE STORICA

6 ANALISI DEL VERDE

7 ANALISI DEL SOTTOSUOLO

8 VERIFICHE STATICHE CIMINIERA

9 URBANIZZAZIONI PRIMARIA E SECONDARIA

10 STANDARD QUALITATIVO

11 VALUTAZIONE IMPATTO CLIMA ACUSTICO
E VIABILISTICO

12 SCHEMA DI CONVENZIONE

13 INVARIANZA IDRAULICA

PIANO DI CARATTERIZZAZIONE
(tavola 13 PII approvato)

DOCUMENTO STRATEGICO
(tavola 16 PII approvato)

PROGETTO
architetto Roberto Motta

COLLABORAZIONI
architetto Federico Coeli
architetto Luigi Catalano

Studio TECNEAS
ing. Gabriele Coeli, ing. Ivan Discacciati, ing. Stefano Rondo
impianti meccanici, elettrici e risparmio energetico

CONSULENZE
dott. Geol. De Ambrogi Giovanni - studio geologico
arch. Filippini Giovanni - studio impatto acustico
ing. Vescia Giovanni - studio impatto viabilistico

aggiornamento dei dati infrastrutturali urbanistici e cartografici gentilmente forniti
dall' Ufficio Tecnico del Comune di Ispra

PII

DATA
10/2021

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

La presente relazione è di accompagnamento alla nuova proposta di variante al P.I.I. Vigente nel Comune di Ispra approvato con delibere

- Delibera della Giunta Comunale n. 98 del 22/11/2016 Reg. Delib.: Programma Integrato di Intervento relativo all'ambito di trasformazione comparto F – ex Camiceria Leva di Via Roma, Via E. Fermi, Via San Giovanni Bosco – Designazione autorità procedente ed autorità competente per la V.A.S – Avvio del procedimento.
- Delibera della Giunta Comunale n. 67 del 12/07/2017 Reg. Delib.: Programma Integrato di Intervento relativo all'ambito di trasformazione comparto F – ex Camiceria Leva Via Roma, Via E. Fermi, Via San Giovanni Bosco – Sostituzione autorità procedente ed autorità competente per la V.A.S
- Determinazione Area Tecnica Manutentiva n. 39 del 12/02/2018: Programma Integrato d'Intervento comparto F "Area Industria ex Camiceria Leva" sita in Ispra Via Roma, Via E. Fermi, Via San Giovanni Bosco – Presa d'atto del parere motivato ambientale.
- Deliberazione del Consiglio Comunale n. 21 del 07/06/2018 Reg. Delib.: Programma Integrato d'Intervento in variante al P.G.T comparto F "Area Industria ex Camiceria Leva" sita in Ispra Via Roma, Via E. Fermi, Via San Giovanni Bosco – Adozione
- Deliberazione del Consiglio Comunale n. 34 del 23/10/2018 Reg. Delib.: Programma Integrato d'Intervento in variante al P.G.T comparto F "Area Industria ex Camiceria Leva" sita in Ispra Via Roma, Via E. Fermi, Via San Giovanni Bosco – Esame delle osservazioni, controdeduzioni e approvazione definitiva

PREMESSA

La presente proposta di trasformazione, di una area industriale dismessa, per la quale è previsto un articolato progetto di trasformazione in cui il comparto del commercio ricopre un ruolo rilevante assieme ad altre funzioni per lo sport e il tempo libero, per un nuovo rapporto tra urbanistica e preesistenze, che fa del commercio l'elemento centrale in ragione della sua rilevanza nella gestione dello spazio pubblico, della sua capacità di dare risposta ai fenomeni di dismissione e del suo ruolo maggiormente vivificante rispetto ad altre funzioni.

Negli ultimi anni il commercio, con la media distribuzione, è diventato una questione centrale in ambito urbanistico, per contrastare le esternalità negative sul territorio, arretrate dalla crescita e dal proliferare dei centri commerciali dell'ultimo ventennio. Il Comune di Ispra, possiede un preziosissimo "capitale urbano", un patrimonio diffuso su cui fare leva, anche attraverso la volontà di mettere al centro la persona, come destinataria di azioni che mirano tutte alla qualità della vita nel paese e più in generale nel territorio.

L'area oggetto di trasformazione, identificata dal P.G.T. adottato nel 22.04.2014, ed indicata sia nel Pd.R che nel D.d.P. del Comune di Ispra come "area di trasformazione F - via Roma, via E. Fermi" è oggetto della presente relazione che accompagna il progetto di variante al P.I.I.

Nel seguito della presente relazione e delle tavole illustrative, sono enunciati i contenuti della variante al P.I.I. Vigente nel comune di Ispra.

INQUADRAMENTO TERRITORIALE

L'area di intervento in variante che attualmente è un'area industriale dismessa "ex camiceria Leva", è ubicata nel Comune di Ispra, tra via Roma, via E. Fermi e via San Giovanni Bosco.

L'area è collocata in un nodo strategico sia sotto il profilo viabilistico che funzionale, anche per la sinergia con gli altri comuni della sponda lombarda del lago Maggiore, del contiguo insediamento del Centro di Ricerca Europeo (CCR) e del resto del territorio, circostante, provinciale e regionale.

Negli ultimi decenni si è subito lo sviluppo di un urbanesimo in prevalenza residenziale nella zona di Ispra, soprattutto tra i due assi stradali rappresentati dalla via Fermi e dalla via Mazzini e longitudinalmente dalla via Roma, fatta eccezione per l'impianto sportivo presente in loco.

La dismissione della Camiceria Leva ha rappresentato quindi un'occasione per la riqualificazione dell'area e una riorganizzazione del tessuto urbano grazie all'apporto di nuove funzioni e modalità di utilizzo del territorio.

Tale nodo è di particolare rilievo in quanto rappresenta in sostanza il punto di ingresso al paese dalle doppie direttrici: strada provinciale 69 e il vecchio tracciato della strada per Cadrezzate, collegamento con il CCR.

Una interessante esperienza riguardante la nuova proposta di intervento in Variante la P.I.I. Vigente, è la forte ibridazione di formato, dove il mix di offerta tra commercio, tempo libero, servizi culturali e formazione, l'alta qualità progettuale, il riuso di ambiti produttivi dismessi rappresentano, nell'attuale contesto di obsolescenza funzionale delle strutture commerciali di prima e seconda generazione e di saturazione dei bacini gravitazionali, un importante valore aggiunto, per lo sviluppo di un modello di integrazione tra: funzioni residenziali, di servizio (commerciali, ricettivi, sportivi e ludici) e spazi pubblici di qualità. Fondando l'idea progettuale sulla commistione delle funzioni, sulla sostenibilità ambientale e

tale intervento si pone come una ulteriore conferma del rinnovamento, andando a conferire una nuova vitalità al complessivo agglomerato urbano.

Toponomastica

Ispra è un comune della provincia di Varese in Lombardia di 5 317 abitanti, affacciato sulla riva sinistra del lago Maggiore o Verbano.

Vi ha sede il Centro Comune di Ricerca (C.C.R.) o Joint Research Center (JRC) che occupa circa un terzo del territorio comunale.

Geografia fisica

Il paesaggio è modulato dal Lago Maggiore sul quale Ispra si affaccia con uno sviluppo molto esteso sulla costa nominata "sponda magra" o, più recentemente, "costa fiorita". Una ripida collina, articolata nei due rilievi del Monte del Prete e del Monte dei Nassi, si inoltra a promontorio nel Verbano, delimitando piccole insenature, con pendii rocciosi segnati dalle tracce di antiche fornaci da calce. Ispra ha una territori con un'altimetria che varia dai 193 m s.l.m. ai 311 m s.l.m.

Alla natura rocciosa di questo paesaggio si deve, secondo la para-etimologia di Gaudenzio Merula (De Gallorum Cisalpinorum antiquitate ac origine, Lione 1538), l'origine del nome del paese: Hisprum quasi asperum ob saxorum difficultates. Viene

citata come Ispolla sulla mappa del Ducato di Milano nella Galleria delle carte geografiche.

STORIA

Il territorio fu abitato sin dall'età preistorica e ne sono testimonianza alcuni ritrovamenti di manufatti di selce, sulla sponda del lago, in località Lavorascio. Nella torbiera che si estendeva sotto il colle di Barza, tra Quassa e Angera, fu trovata nel secolo scorso una piroga preistorica che oggi è conservata nel Museo dell'Isola Bella. Se l'età del bronzo, con la civiltà delle palafitte, è ben documentata nelle immediate vicinanze, sulle sponde del lago di Cadrezzate, a Ispra si sono scoperte tracce consistenti che testimoniano della presenza stabile di popolazioni dell'Età del Ferro appartenenti alla Cultura di Golasecca protoceltica. Una tomba con un notevole corredo di ceramica è stata messa in luce nel 1971, mentre altri frammenti di ceramica domestica, provenienti in gran numero dal Monte del Prete, hanno successivamente confermato il quadro di un centro che fu sicuramente abitato in quel periodo. Anche in età romana ci fu una sicura presenza umana. Ne sono testimonianza alcuni bei monumenti che si conservano ancora in paese: are, urne di serizzo e lapidi con iscrizioni latine si trovano nel parco e nella villa Sagramoso-Brivio, nella torre medievale di Barza e nell'ingresso del parco di Quassa.

Il più antico documento che cita il nome del paese è una pergamena dell'anno 826, che si trova nell'Archivio di Stato di Milano. Da allora molti documenti riferiscono della vita di un abitato di ampiezza non trascurabile. Molte delle memorie sopravvissute, relativamente al medioevo, riguardano la vita religiosa.

Nel XIII secolo il paese poteva contare sette tra chiese e cappelle, mentre i nobili di Ispra sono ricordati tra coloro che maggiormente concorsero all'edificazione del vicino Eremo di Santa Caterina del Sasso di Leggiuno, verso il quale il paese conservò sempre particolare devozione.

Lungo il piccolo fiume Quassera, nella pianura verso Angera, si combatté nel 1276, anche con la presenza di forti milizie straniere, la cruenta battaglia tra i Torriani e i sostenitori all'Arcivescovo Ottone Visconti per il dominio dello Stato di Milano. Una superstita testimonianza delle vicende civili e militari di quei tempi si trova nei ruderi del Castello di San Cristoforo sulla cima del Monte del Prete (il colle principale) che sovrasta il nucleo più antico del centro abitato e che già nel XVI secolo aveva perso le sue funzioni difensive.

Nel 1400 Ispra venne infeudata ai ricchi marchesi Moriggia di Pallanza per poi essere infeudato secoli dopo ai Cadorna. Il feudo andò poi ai Visconti Borromeo ai quali succedettero i Litta Visconti Arese.

Nel 1636 Ispra subì il saccheggio da parte delle truppe francesi in seguito alla battaglia di Tornavento.

Fu per molto tempo terra di confine sul lago che divise il Ducato di Milano dal Regno di Sardegna e fu sede di stazione doganale nel periodo della dominazione austriaca. Fu teatro, nel Risorgimento, di episodi patriottici minori e alcuni dei suoi abitanti si segnalano per la partecipazione alle vicende militari. I suoi abitanti erano sempre vissuti dei frutti di una agricoltura non ricca, integrati da abilità artigianali e da limitate attività di pesca. Non mancavano i vigneti che nel secolo scorso caratterizzavano le colline di questi paesi. Lungo il fiume Acquanera prosperavano i mulini.

Nella seconda metà dell'Ottocento e nei primi anni del Novecento si impose drammaticamente il fenomeno dell'emigrazione verso la Francia e le Americhe.

Lapide su un muro nel centro storico di Ispra, riportante l'antico mandamento di Angera nell'allora provincia di Como.

Nel 1882 venne inaugurata la stazione della ferrovia Novara-Pino, che offrì nuove opportunità allo sviluppo del paese. Si affermò maggiormente in quel periodo la particolare industria per la produzione della calce ricavata dal calcare strappato ai fianchi delle colline e lavorata nelle molte fornaci esistenti. L'attività estrattiva del calcare era in passato stagionale, ma i primi impianti a ciclo continuo segnarono uno dei primi tenui esempi di industrializzazione anche se di stampo artigianale: infatti le mansioni di carico e scarico della fornace erano eseguite da pochi addetti.

A cavallo di ottocento e novecento le ditte che lavoravano il calcare erano divenute una decina e si era formata una classe di operai qualificati: costruite in riva al lago le fornaci servivano direttamente sul posto i barconi apposti che, via acqua, raggiungevano Milano. Si era creato così un indotto produttivo importante ma che declinò negli anni successivi. Successivamente, nel 1956-1958, in loco venne "industrializzato" lo sminuzzamento del "sasso calcareo" in diversi calibri e tramite camion veniva distribuito e ceduto anche ad altre fornaci lacuali come ad esempio quelle di Caldè, e l'ultima fornace chiuse nel 1960.

Nella seconda metà del secolo scorso iniziarono i lavori per la costruzione dell'"Euratom", oggi giorno Centro Comune di Ricerca o JRC.

Monumenti e luoghi d'interesse Architetture religiose

Il complesso della chiesa parrocchiale di San Martino è l'unione di due chiese attigue ma con piante opposte, comunicanti tra loro dalle parti laterali delle absidi. La prima, più piccola, con affreschi seicenteschi, ha la facciata rivolta ad ovest, verso il lago Maggiore. La seconda del XVIII secolo, più attuale e ad uso celebrativo quotidiano, con la facciata opposta alla prima e rivolta alla piazza, verso est. Il campanile in pietra arenaria è databile al 1680.

Di fronte al cimitero, si trova il mausoleo Castelbarco.

Architetture civili

La città ospita diverse residenze di villeggiatura di famiglie facoltose.

Villa Castelli, con un parco di gusto romantico che si arrampica sulla collina, sede del comune.

Villa Ranci Ortigosa De Corte, dove visse lo scrittore Costanzo Ranci, posta fra il centro abitato ed il lago.

Villa Brivio Sagramoso, edificata nell'Ottocento, ubicata anch'essa fra il centro abitato ed il lago.

Villa Quassa, dove trascorse l'infanzia Luigi Cadorna. Posta sulla costa meridionale in direzione di Ranco possiede un parco fra i più estesi del Lago Maggiore, trasformato assieme alla villa a fine Ottocento dalla famiglia Consonno. Nel parco sono presenti tre alberi monumentali.

Villa Rocchetta, costruita nel 1935 per Elena Consonno, a sud della più grande villa di famiglia.

Casa Don Guanella, a Barza, sorge sui resti di antiche fortificazioni medioevali e deve il suo aspetto attuale ai lavori eseguiti dopo il 1860 dal proprietario, il tenore Pietro Mongini. Nel parco è presente un albero monumentale.

Monumento ai caduti. via Marconi

Un monumento ai caduti è collocato in prossimità del cimitero, all'ingresso meridionale del centro abitato.

Un altro monumento, nella piazza adiacente alla chiesa di San Martino, ricorda la figura del frate Francesco francescano Ignazio da Ispra (1880-1935), morto durante la sua attività missionaria in Brasile.

Cinque sono le fornaci rimaste in piedi (2010), a cui corrispondono altrettante ferite bianche nella roccia delle colline: due attigue in località "Puncia" proprio sotto il Monte dei Nassi, una adattata a residenza privata in località "Fornaci" e due lontane dal lago, prossime al borgo, la prima è parte di una villa privata in via Monte Dei Nassi e l'altra proprio in fregio alla via Monte Dei Nassi stessa.

Le fornaci da calce ispresesi consistevano in un crogiolo di forma troncoconica di grandi dimensioni anche sino a 3/4 metri di diametro ed un'altezza di 6/9 metri, e avevano da un lato lo scarico della calce ed all'antipode, ma più rialzato, l'ingresso del camino del braciere di combustione della legna. Venivano costruite con particolari mattoni e pietre per garantire la presenza all'interno di materiale refrattario atto a mantenere il calore accumulato dalla combustione. Il tronco/cono della fornace veniva riempito dall'alto con la materia prima, il "sasso calcareo", spaccato opportunamente in grandezze variabili da pochi centimetri sino a qualche decina di centimetri. Il riempire con sassi piccoli o grandi costituiva il "tiraggio" della fornace; con "sasso calcareo" grande si aveva un tiraggio maggiore ma una cottura più difficoltosa all'interno del sasso stesso e con "sassi calcarei" più piccoli minor tiraggio, spesso miglior cottura ma tempi allungati. La legna posta nel braciere veniva incendiata e mantenuto acceso il focolare per giorni. I fumi, entrando nella fornace o forno da un apposito condotto, attraversavano il "sasso calcareo" cedendone il proprio calore che poteva raggiungere a regime gli 800/1.000 gradi centigradi. La qualità della legna arsa nel braciere era l'altra variabile ai fini di una buona "informata". La cottura della calce avveniva a fuoco lento e durava più giorni. La "calce viva" quindi, a cottura ultimata, veniva tolta manualmente dal lato opposto del braciere e doveva essere "spenta" con appositi lavaggi d'acqua.

L'operazione era classificata pericolosa per la produzione di gas venefici.

Siti archeologici

Sulla sommità del "Monte del Prete", collina più prossima al centro storico abitato, sono presenti i ruderi del Castello di San Cristoforo. La fortificazione godeva del panorama di tutto il medio Verbano che lo collegava, appunto, "a vista" con altri castelli (anche con quelli della cosiddetta "sponda grassa" mediante le segnalazioni con fuochi). Già diroccato dalla seconda metà del Cinquecento si trattava di un impianto modesto costituito con la tipologia dei castelli a recinto, di cui oggi rimangono solo parte della torre d'ingresso, una cisterna e una porzione delle mura, ridotte al livello del terreno.

In cima al "Monte dei Nassi" o meglio Tassi (da "taxus baccata" - nome latino di tale albero -, così menzionato per via di una, ormai scomparsa, foresta di tassi) sorgeva la chiesa medievale di San Crescenzo. I ruderi si limitano a pochi resti delle fondazioni di un ampio locale e di un alto muro che sovrasta la parete scoscesa che sale dal lago, quasi dalla "puncia" o punta d'Ispra.

In epoca remota attorno alle chiese vi erano i luoghi di sepoltura; non fa eccezione la chiesa parrocchiale di Ispra. Infatti, in occasione degli scavi per la realizzazione delle condotte d'acqua per il CCR - Centro Comune di Ricerca (fine anni 1950 inizi 1960), si rinvennero sul lato destro centinaia di reperti ossei umani, chiaro segno di antica presenza cimiteriale. Sul fianco sinistro della chiesa parrocchiale è presente il monumento intitolato a Padre Ignazio da Ispra (1880-1935), figura di frate francescano missionario in Brasile che sacrificò la sua vita per il proprio credo.

Are, lapidi ed urne sono presenti nei parchi delle ville Sagramoso-Brivio, Ranci e Castelli (oggi sede del Municipio).

Evoluzione demografica

412 nel 1751

634 nel 1805

1.070 dopo annessione di Barza e Cadrezzate nel 1809

1.102 nel 1853 1.345 nel 1861

Etnie e minoranze straniere

Secondo i dati ISTAT al 31 dicembre 2010 la popolazione straniera residente era di 692 persone. Le nazionalità maggiormente rappresentate in base alla loro percentuale sul totale della popolazione residente erano:

Germania, 96 - 1,83%

Francia, 59 - 1,13%

Spagna, 53 - 1,01%

Abitanti attuali censiti n. 5.317.

Geografia antropica Urbanistica

Nel capoluogo di Ispra si trovano il nucleo più antico ed il centro storico. Il paese è formato dal territorio di due antichi villaggi, Ispra e Barza, che ebbero in passato vita indipendente e solo nel 1928 furono riuniti in un'unica comunità amministrativa riprendendo un analogo provvedimento in vigore durante l'età napoleonica.

Il tessuto urbano del paese si è esteso fino a comprendere, quasi senza soluzioni di continuità, le diverse località che costituivano nel passato agglomerati abitati distinti, come quelli delle Case Nuove, del Borghetto e delle Cascine. Mantengono ancora una loro precisa fisionomia le frazioni di Barza e di Quassa, con la villa, le cascine e le case del Monzeglio. Le strutture del grande complesso del Centro Comune di Ricerca, della Commissione europea e quelle del Centro ricerche Ispra dell'ENEA coprono una vasta zona, tra la ferrovia e il confine con Brebbia e Cadrezzate, che comprende tutto il territorio dell'antica frazione di Monteggia.

Suddivisioni storiche

I sette rioni iniziali sono stati nel tempo ridotti a cinque. Monteggia è ora di fatto inesistente perché inglobato nel 1959 nel territorio del CCR - Centro Comune di Ricerca. Dal 2007/2008, con l'unione di Barza e Quassa, i cinque rioni attuali che partecipano al Palio, al carnevale isprese e ad altre iniziative locali sono:

Alto Paese - Barza/Quassa - Borghetto - Cascine (zona verde e panoramica)

Case Nuove o Riùn Cà Növ (Gli abitanti sono detti I Butris da bottatrice, vorace pesce d'acqua dolce).

I colori degli emblemi sono il bianco ed il celeste.

Economia

A Ispra, aveva sede una storica fabbrica tessile, le industrie riunite della biancheria Giuseppe Leva, poi chiusa.

Descrizione tratta da: -"La sponda operosa" di Pietro Macchione e Alberto Bertoni, Edizione Naif, Macchione Editore.

...omissis... L'iniziativa industriale che ha avuto più successo e che ha contraddistinto la vita economica dei paesi rivieraschi di Ispra e Travedona, per tutto il Novecento, è stata quella intrapresa e legata alla figura di Giuseppe Leva, da cui sono poi derivate diverse aziende di confezione, specialmente camicerie, alcune sopravvissute sino ai nostri giorni.

Giuseppe Leva, nasce alla cascina Faraona nel 1871, avviò il mestiere di sarto in Travedona, fu a fine 800, anche attivista politico e sindacale socialista. L'esperienza artigianale di sarto ebbe una svolta a fine 800, quando iniziò la fabbricazione di busti a livello protoindustriale con l'amico Giuseppe Balconi. La fabbrica di busti Leva&Balconi, che successivamente si divide, Leva a Travedona e Balconi ad Angera, impiegando entrambi un centinaio di operai. Giuseppe Leva prosegue l'attività di fabbricazione busti, il figlio Giordano partecipa alla vita aziendale occupandosi del settore commerciale, mentre il figlio Primo Maggio si occupa della gestione amministrativa della ditta.

Nel 1928, nasce l'Industria Biancheria, con la specifica di: - camicie, colli, mutande e pigiama. L'aumentata produzione e l'ingresso dei figli nella conduzione della ditta, necessitava di nuovi spazi e nel 1928 viene aperto lo stabilimento di Ispra, ampliato poi negli anni successivi.

Nel 1936, le industrie riunite della biancheria Giuseppe Leva, esportano in tutto il mondo, con depositi dei prodotti finiti in gran parte d'Europa e oltre.

Giordano Leva, acquisisce nel 1940 la Manifattura di Leggiuno, fondata nel 1909, per rifornire la produzione a ciclo continuo degli stabilimenti di Ispra e Travedona, impiegando, in ogni unità produttiva, più di 200 operai.

Nel periodo bellico, dal 1940 al 1945, lo stabilimento continua a lavorare tre o quattro giorni la settimana, mantenendo occupate tutte le maestranze, continuando l'attività fino ai nostri giorni... omissis...

Turismo

Il turismo è un'altra componente dell'economia locale, anche se il lungolago di Ispra è meno noto rispetto ad altre località della zona.

Infrastrutture e trasporti, stazione tranviaria

Il centro cittadino è attraversato dalla strada provinciale 629 che corre lungo il lago da Sesto Calende a Laveno-Mombello ed è collegato a Varese dalla Strada Provinciale 36 della Val Bossa.

La stazione di Ispra, posta sulla linea Luino-Oleggio risulta chiusa al servizio viaggiatori dal 15 dicembre 2013.

Fra il 1914 e il 1940 Ispra ospitò una stazione della tranvia Varese-Angera, gestita dalla Società Anonima Tramvie Orientali del Verbano (SATOV)^[9].

Sport e associazioni sportive.

Euratom Cricket Club - ASD Ispra Calcio - AC Ispra calcio a 5 - Pallavolo Ispra

Circolo della Vela Ispra - Canottieri Ispra.

CENNI STORICI

La costruzione dell'impianto industriale risale agli anni 1935-36 ed è diretta da Giordano Leva, figlio maggiore di Giuseppe, fondatore della prima ditta Leva a Travedona nel 1898, primo ad avere adottato il lavoro "a catena" e realizzato una produzione in serie delle proprie camicie, Giordano, giovane laureato, ricco di iniziative, immagina e fa erigere nell'area acquistata un corpo centrale produttivo con distribuzione verticale. La verticalizzazione prevedeva sui tre piani un modo efficace di divisione del lavoro e permetteva una articolazione più razionale delle fasi di produzione.

Industria Leva - stabilimento di Ispra - 1935-1936



Industria Leva - stabilimento di Ispra - anni 1950



Al terzo piano tagli del tessuto per camicie e biancheria su modelli di cartone, il tessuto, proveniente dalla fabbrica Leva di Leggiuno era depositato allo stesso piano in un magazzino, su larghi scaffali lignei, separati dal locale lavorazione da pesanti tendaggi. Il vasto locale, dov'erano installati tavoli da taglio, era illuminato da ampie finestre, che davano sul terreno della fabbrica e sui tetti di Ispra. Al secondo piano, collegato da una larga scala si trovava il locale confezione dove i "pezzi" della camicia, preparati al terzo piano, venivano montati e cuciti.

Al primo piano veniva realizzata la confezione delle camicie e l'imballaggio delle scatole destinate alla spedizione.

Allo scopo di facilitare e velocizzare questa ultima operazione di imballaggio Giordano Leva fece edificare a fianco del corpo centrale una segheria per la costruzione di pallets di legno e supporti per casse.

L'area produttiva era caratterizzata da "capannoni" di lavorazione contraddistinti dai tradizionali tetti a dente di sega (shed) con finestre adatte a ricevere una luce senza effetti abbaglianti.

Accanto al fabbricato centrale s'innalza un'alta ciminiera di mattoni, simbolo caratterizzante dell'era industriale.

All'inizio dell'attività si contavano nella fabbrica più di 200 operai, residenti sia a Ispra che nei paesi limitrofi e persino nelle località che si trovavano al di là del lago Maggiore.

I Leva sapevano gestire con abilità l'economia dell'azienda e soprattutto erano in grado di gestire la classe operaia, cogliendone anche le esigenze.

Giordano Leva fece approntare al porto di Ispra un approdo per il traghetto che doveva trasportare le operaie provenienti dall'altra sponda del lago.

Inoltre, allestì un refettorio per la distribuzione del pranzo e un piccolo dormitorio per le maestranze e lavoratori che dovevano fermarsi per la settimana, essendo a volte residenti lontano da Ispra. Nel 1940 l'attività produttiva a Ispra impiegava fino a 500 operai.

Durante la Seconda guerra mondiale i muri dell'edificio dove si trovano gli uffici, furono tinteggiati di vernice scura allo scopo di rendere meno visibile l'intero fabbricato.

Nell'Annuario industriale della Provincia di Varese' del 1940, viene descritta la Ditta Leva con sedi a Travedona e a Ispra e segnalate le numerose rappresentanze in Italia, i paesi di esportazione, tra cui Tunisia e Algeria, Antille, Malta e i prodotti esportati: camicie, mutande, pigiama per uomo e ragazzo e i famosi colli, poiché ogni camicia era dotata di collo di ricambio.

Con il passare degli anni la politica produttiva della Ditta Leva subì una modifica in quanto si decise di alzare il livello qualitativo del prodotto con una riduzione delle quantità finora realizzate. In seguito a tale decisione, dal 1980 circa cessa l'attività di alcuni reparti con la loro chiusura, mentre allo stesso tempo aumentarono le collaborazioni con laboratori della provincia di Bergamo. Questo processo inarrestabile di perseguimento della qualità comportò la successiva chiusura di altre unite produttive nella fabbrica di Ispra, sino al 1999 circa, data in cui erano ancora funzionanti alcuni edifici destinati alla creazione del campionario e lo spaccio.

L'esistente

Gli edifici del complesso produttivo di cui all'oggetto risalgono a periodi diversi di costruzione, dal 1936 al 1963, con differenti caratteristiche costruttive e morfologiche, determinate dalla presenza contemporanea di edifici con diverse destinazioni, produttiva, uffici, piccole porzioni di servizio e tecnologiche e altre tipologie legate all'originaria destinazione produttiva.

Lo stato attuale di conservazione degli edifici è di degrado, infatti lo stato di abbandono che perdura da molto tempo, le infiltrazioni meteoriche e la crescita spontanea di piante infestanti hanno aggravato la situazione generale comportando una crescente criticità delle strutture esistenti.

Inoltre, gli immobili produttivi pluripiano presentano una preoccupante situazione strutturale di tutte le coperture a falda inclinata, a "shed", dente di sega, con una situazione critica delle sottostanti murature portanti perimetrali e di tutti i solai interni, dovuta ai continui dilavamenti provenienti dalle precipitazioni meteoriche.

Pertanto, il compendio immobiliare denominato "Ex Camiceria Leva", di proprietà della società, presenta uno stato di criticità strutturale avanzata, l'intero complesso è attualmente inutilizzato ed in stato di abbandono da molti anni, tale situazione ha generato un peggioramento di buona parte delle strutture rendendole irreuperabili ed inagibili.

Al gruppo di fabbricati, si accede da portone su Via Roma n° 479, all'interno un ampio cortile raccoglie i fabbricati in disuso da tempo, con stato di conservazione pessimo e in avanzato stato di degrado.

Come su detto, i fabbricati presentano uno stato di degrado avanzato, con serie lesioni strutturali dovute in particolare modo alle infiltrazioni meteoriche dai manti di copertura esistenti.

Tali infiltrazioni negli anni hanno appesantito i solai, imbibendo le strutture e le sottostrutture, il peso e la perdita conseguente di elasticità, hanno originato fenomeni di distacco strutturale, trasferendo le lesioni sulle murature perimetrali che di conseguenza hanno compromesso l'insieme strutturale dei fabbricati.

La visita ha permesso di documentare in modo inconfutabile, tramite ampia documentazione fotografica, lo stato di dissesto generale di tutto il complesso e dei fabbricati. Va detto che la perdita di elasticità in un solaio è il primo campanello di allarme che induce seri dubbi sulla capacità portante degli stessi, i fenomeni meteorici, hanno innescato fenomeni di viscoelasticità con conseguente perdita della capacità portante degli stessi. La degenerazione strutturale è dovuta a tutti i fenomeni sopra descritti e allo stato di degrado e abbandono degli stessi.

Le murature evidenziano fenomeni di fessurazioni importanti, con distacco degli strati di intonaco e conseguente ulteriore infiltrazione di umidità.

Stesse considerazioni per i pavimenti e i serramenti esterni ed interni in gran parte lesionati con vetrate rotte o mancanti.

Gli impianti igienico sanitari sono assolutamente inutilizzabili, gran parte delle tubature

presentano lesioni da gelo, con conseguente incapacità di addurre acqua fredda o calda alle aree di servizio.

L'impianto elettrico non è assolutamente utilizzabile, non è certamente a norma e mostra ampie zone dove i cavi elettrici sono strappati o mancanti.

In conclusione, lo stato di degrado è serio e le condizioni generali degli immobili visionati sono alquanto obsolete e in stato di non fruibilità.

Pur essendo seriamente degradato l'unico elemento degno di nota e con carattere ambientalmente simbolico, è la vecchia ciminiera del locale caldaie con la vicina testata della caldaia originaria della storica ditta Leva.

La ciminiera a sezione circolare con base di 2,50 metri e diametro decrescente si innalza per una quarantina di metri e svetta panoramicamente mostrandosi lungo le direttrici per centinaia di metri.

L'ubicazione del complesso immobiliare, ex camiceria Leva, si trova all'interno del tessuto urbano di Ispra, con accesso da via Roma, che risulta essere l'asse principale che collega il centro storico di Ispra al Centro di Ricerca CCR.

L'area, è completamente cintata in muratura, i fabbricati esistenti sono quanto rimasto della vecchia fabbrica.

A fianco dell'area ex Camiceria, sulla via San Giovanni Bosco, è ubicato il centro sportivo, attiguo all'area Baragiola.

Il terreno attiguo ai fabbricati è attualmente, per circa il 15%, pavimentato in cemento.

Il resto è a verde con piante spontanee e graminacee, salvo la zona attigua l'accesso da via Roma dove è presente un'area a verde con tigli.

PROGETTO

La fabbrica Biancheria Leva, ha dato lavoro a centinaia di famiglie per molti anni, quindi, molti abitanti della zona, hanno avuto un parente che ha lavorato nella fabbrica Biancheria Leva e questo nella memoria è ancora ben presente.

Va detto che, ad esclusione della vecchia ciminiera, inserita nel progetto tra i diversi obiettivi di salvaguardia e recupero; nulla di quanto allora edificato, è nelle condizioni di essere recuperato.

Pertanto, nella presente progettazione, il nuovo assetto ambientale inserito nel verde sarà caratterizzato dalla realizzazione di nuovi edifici a destinazioni diverse: una media struttura di vendita, un servizio di vicinato, un turistico ricettivo, due palazzine residenziali ed una palestra polifunzionale, opera di pubblica utilità.

Il comparto sarà servito da una adeguata dotazione di parcheggi pubblici e privati, il tutto inserito in modalità compatibile con il circostante ambiente urbano, depotenziando l'attuale presenza volumetrica e il conseguente impatto paesaggistico, a favore di un più consono equilibrio tra costruito, spazi a verde e servizi di pubblica utilità.

Il nuovo assetto prenderà origine dalle due direttrici storiche che si intersecano nella rotonda a Sud dell'ambito, la storica via Roma, che dal centro del paese scende sino alla stazione ferroviaria e la strada provinciale n° 69, via Enrico Fermi.

L'ubicazione dell'area oggetto di intervento (ad oggi sprovvista di accessi in rotatoria), consente di accedere e uscire in sicurezza, articolando così gli accessi:

- due entrate in destra, una lungo la via Fermi (SP69) per i veicoli provenienti da Nord e una lungo la via Roma, per i veicoli provenienti da Sud;
- un'unica uscita in destra sulla via Fermi verso la rotatoria che consente la possibilità di inversione per i veicoli destinati a Nord.

Dalla via Roma si aprirà l'accesso alla nuova grande area di parcheggio che conterrà la struttura di vicinato, con adiacente il recupero della vecchia ciminiera con la grande macchina della caldaia, come memoria e impronta storica della originaria attività.

La media distribuzione alimentare sarà contenuta in un fabbricato con copertura a shed, a dente di sega, a ricordo dell'originaria struttura produttiva, questo è un sistema di illuminazione naturale utilizzato sulle coperture degli edifici di grandi profondità, con l'obiettivo di garantire adeguati livelli di luce naturale in ambienti nei quali, la copertura, rappresenta l'unica superficie esterna, soluzione utilizzata nei casi in cui la dimensione della copertura è prevalente rispetto alle superfici verticali d'involucro.

La media distribuzione

Nel seguito si riportano alcuni brevi cenni relativi all'edificio della nuova media distribuzione alimentare.

L'edificio è ubicato nella parte Sud-Est del comparto Ex Leva, con accesso principale da via Roma e delimitato perimetralmente dall'asse viario Via Enrico Fermi e dalla summenzionata rotonda lungo la Provinciale 69, angolo via Roma.

Il fabbricato commerciale di complessivi 3.000 mq Sc. (di cui 1.500 mq. di SLP) a destinazione commerciale è articolato su un solo piano terra.

L'involucro edilizio: perimetralmente i fronti sono previsti con ampie vetrate ad evidenziare lo schema di copertura a dente di sega "shed".

È stata posta particolare cura anche alla schermatura degli impianti (in copertura) e della zona di scarico/scarico.

Il carico/scarico merci

Lo spazio destinato a scarico/carico merci, posizionato ad Ovest rispetto al fabbricato, servirà il carico e la distribuzione delle attività presenti.

Al fine di mitigare l'impatto visivo della zona adibita a carico e scarico merci nei confronti dell'area circostante, dei percorsi e in particolare degli edifici circostanti che si affacciano o si affacceranno, è prevista la realizzazione di una schermatura ombreggiante in profili di metallo con diverse colorazioni nelle tonalità del verde, sorretta da un sistema di travature reticolari che consentono di coprire l'intera luce dell'area esterna destinata allo scarico merci, che separa l'edificio commerciale con il muro di recinzione posto sul confine del sedime.

Edificio commerciale di vicinato

È il baricentro simbolico del progetto, dove convergono tutte le linee viarie e pedonali, spartiacque tra il commerciale, il verde, la residenza e il turistico ricettivo. Qui si innestano il restauro della ciminiera e della vecchia caldaia, in ricordo della allora attività, come presenza storica e restauro delle memorie produttive delle Industrie camicerie Leva.

Edificio di 400,00 mq. a un piano con copertura a shed, che ingloba nel patio centrale sia la vecchia ciminiera che l'originaria caldaia in ghisa.

Fabbricati residenziali

Due edifici residenziali in linea, per una superficie coperta di 390,00 mq. l'uno, e un volume complessivo di 3.960,00 mc. Circondato dal verde privato e con accesso indipendente dalla via Roma.

Edificio Turistico-Ricettivo.

Collocato a Nord, del comparto edificabile, l'edificio pluripiano di 5 livelli con una superficie coperta di 1400,00 mq. è servito direttamente dal nuovo accesso sulla strada Provinciale n. 69, via Enrico Fermi.

Dotato di ampio parcheggio, viene lambito dal marciapiede che sia dalla via Roma che dalla via Enrico Fermi, porta alla nuova palestra comunale della Baragiola, passando per l'edificio turistico ricettivo, situato nel verde tra alberature a perimetro della esistente zona residenziale.

Nuova palestra della Baragiola

La nuova struttura sportiva nasce dall'esigenza di dotare la vicina area sportiva di un servizio alla collettività di Ispra, tecnologico e moderno, in grado di ospitare le scolaresche e le varie attività sportive che tradizionalmente e da tempo gravitano nell'area sportiva esistente.

Edificio sportivo con sua superficie coperta di 820,00 mq., servito dalla via Carlo Besana angolo via San Giovanni Bosco, attraverso un accesso indipendente che serve un ampio e dedicato parcheggio si arriva alla nuova palestra comunale, opera qualitativa, di interesse pubblico a servizio della collettività di Ispra.

Il sistema dei parcheggi

L'organizzazione degli edifici prevede di ridurre il flusso veicolare all'interno del comparto pur garantendo gli accessi ai mezzi di soccorso e a quelli utilizzati dagli addetti alla manutenzione.

Secondo questa filosofia i parcheggi per le auto, sia dei residenti che degli operatori e dei visitatori, sono stati localizzati nell'intorno dell'edificio.

Tutte aree di parcheggio a raso sono presenti lungo le strade poste sul perimetro dell'intervento in modo da non limitare in ogni caso la vista del parco e dei percorsi a verde lungo i confini dell'area.

I parcheggi a raso soddisfano tutta la richiesta di una sosta di media permanenza.

Chiunque visiterà lo Spazio Leva potrà vedere l'evoluzione tecnologica e rendersi conto degli effettivi benefici di cui godrà lo spazio, che saranno molteplici.

La viabilità

Si riportano di seguito gli aspetti essenziali evidenziati nella relazione, rimandando alla medesima per un eventuale approfondimento.

Le barriere architettoniche

La progettazione degli spazi esterni è conforme a:

- Legge 9 gennaio 1999 n° 13 – Disposizioni per favorire il superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati;
- Decreto Ministro dei Lavori Pubblici 14 giugno 1989 n° 236 – Prescrizioni tecniche necessarie a garantire l'accessibilità, l'adattabilità, e la visitabilità degli edifici privati e di edilizia residenziale pubblica, ai fini del superamento e dell'eliminazione delle barriere architettoniche;
- Legge regionale 20 febbraio 1989 n° 6 – Norme sull'eliminazione delle barriere architettoniche e prescrizioni tecniche di attuazione;
- DPR 503/96.

Gli spazi esterni degli edifici privati di nuova costruzione previsti dalla presente variante al PII, soddisfano il requisito dell'adattabilità (previsto dall'art. 3 del Decreto Ministro dei Lavori Pubblici 14 giugno 1989 n° 236), in quanto almeno un percorso esterno è progettato con l'obiettivo di essere accessibile, tale cioè da garantire anche a

persona con ridotta o impedita capacità motoria o sensoriale di raggiungere agevolmente l'ingresso di ogni edificio in condizioni di adeguata sicurezza e autonomia e utilizzare direttamente le attrezzature dei parcheggi e dei servizi previsti posti all'esterno.

I percorsi pedonali accessibili indicati nell'area hanno una larghezza minima di almeno 90 cm. ogni 10 m di sviluppo lineare sono previsti allargamenti in piano, secondo l'art.8.0.2 del Decreto Ministro dei Lavori Pubblici 14 giugno 1989 n° 236, per consentire l'inversione di marcia da parte di una persona su sedia a ruote. I cambi di direzione rispetto al percorso rettilineo sono previsti in piano.

Quando il percorso confina direttamente con spazi non pavimentati, è previsto un ciglio sopraelevato di 10 cm. dal calpestio, differenziato per materiale e colore dalla pavimentazione del percorso, senza spigoli vivi e interruzioni almeno ogni 100 m che consentano l'accesso alle zone adiacenti non pavimentate.

La pendenza longitudinale dei percorsi non supera il 5%, mentre la pendenza trasversale l'1%.

In presenza di contropendenze al termine di un percorso inclinato o di un raccordo tra percorso e livello stradale la somma delle due pendenze, rispetto al piano orizzontale, è inferiore al 22%.

Il dislivello tra il piano del percorso e il piano del terreno o delle zone carrabili adiacenti è di 2.5 cm.

Quando il percorso si raccorda con il livello stradale o è interrotto da un passo carrabile, sono previste brevi rampe di pendenza non superiore al 15% per un dislivello massimo di 15 cm.

È previsto l'utilizzo di una tipologia di pavimentazione antisdrucchiolevole e con giunture inferiori a 5 mm, stilate con materiali durevoli, piani e con risalti inferiori a 2 mm; le differenze di livello tra gli elementi costituenti la pavimentazione non devono costituire ostacolo al passaggio delle sedie a ruote.

Nella progettazione definitiva delle opere di urbanizzazione sono stati inoltre implementate metodologie di segnalazione tattile e/o cromatiche nelle pavimentazioni al fine di guidare ed avvertire i non vedenti o gli ipovedenti in corrispondenza degli attraversamenti pedonali, dei campi di pendenza e dei servizi pubblici (fermate del trasporto pubblico locale).

Qualora previsto l'utilizzo di grigliati di calpestio, saranno con maglie tali da non costituire ostacolo o pericolo per ruote, bastoni di sostegno e similari; le maglie non devono essere attraversabili da una sfera di 2 cm di diametro. Nel caso di grigliati ad elementi paralleli sono posti con elementi ortogonali al senso di marcia.

I parcheggi sono tutti accessibili perché collegati alle aree pedonali con attraversamenti in piano.

Nelle aree di parcheggio sono previsti, in misura di 1 ogni 50 o frazione di 50, posti auto di larghezza non inferiore a 3.20 m, riservati gratuitamente ai veicoli al servizio di persone disabili, ubicati in aderenza ai percorsi pedonali e nelle vicinanze dell'accesso degli edifici o attrezzature.

Lo spazio riservato alla sosta delle autovetture al servizio delle persone disabili deve avere dimensioni tali da consentire il movimento al disabile anche nella fase di trasferimento e deve essere evidenziato con appositi segnali orizzontali e verticali.

L'accurata progettazione degli spazi aperti ha come obiettivo che queste aree si proponano come l'estensione visiva del verde della palestra e del verde pubblico.

La disposizione degli edifici è concepita per garantire un impianto permeabile con corridoi verdi e con ottici che mettono in relazione la palestra polifunzionale e il verde pubblico con i quartieri esistenti.

Tutti i giardini saranno accessibili solo ai pedoni, oltre alla percorribilità di emergenza per i mezzi di soccorso. L'assetto planimetrico crea spazi raccolti verso il cuore verde del progetto e non presenta fronti "edificati" classici verso l'esterno dell'area.

Le aree ricettive e residenziali ad edilizia libera sono circondate da una recinzione che garantisce una privacy visiva ai piani bassi dell'edificio. In funzione della configurazione del verde la suddetta recinzione sarà eventualmente integrata con una siepe.

Grazie alla dotazione di giardini pertinenziali posti in prossimità degli appartamenti collocabili ai piani terra degli edifici, viene ulteriormente ampliata la sensazione di continuità tra verde pubblico e privato.

Il concetto architettonico deriva dallo studio di edifici composti da semplici tipologie in linea, e a blocco, la cui disposizione sul terreno, oltre a sfruttare i migliori orientamenti solari, permette di ottenere visuali aperte con il contesto esistente, con la palestra polifunzionale e con il verde pubblico.

Tutti gli edifici hanno disposizioni semplici e flessibili e sono dotati di ampie porzioni di spazi esterni e di balconi che mettono, in relazione, le diverse unità abitative a contatto visivo con le suggestive prospettive del contesto.

Si prevede una rete di percorsi pedonali interni, in alternanza ad aree verdi a prato e l'inserimento delle rampe di accesso ai parcheggi interrati pertinenziali integrati all'architettura e alla sistemazione esterna del comparto.

PROPOSTA PROGETTUALE SISTEMAZIONE VERDE PUBBLICO DELLA BARAGIOLA

Un ulteriore progetto di indirizzo e di fattibilità, si inserisce in calce, a margine del progetto più ampio e complesso del presente programma integrato e sarà interamente realizzato, finita la realizzazione delle opere collaudate e cedute sopra descritte, con opere ed interventi interamente a carico dell'Amministrazione Comunale di Ispra su aree cedute dalla proponente.

L'area della Baragiola, sulla quale è stato precedentemente specificato l'utilizzo a carattere ludico-sportivo-ambientale, con la costruzione della nuova palestra Comunale, con la sistemazione del colatore Baragiola e con la riprofilazione della depressione naturaliforme esistente per salvaguardare anche il principio dell'invarianza idrica ed idraulica dell'area.

Le motivazioni della scelta di riqualificare lo spazio aperto della Baragiola, sono dovute prioritariamente alle potenzialità strategiche di questo spazio all'interno del territorio. Salvaguardare l'area della nuova palestra comunale dei campi sportivi e le sue pertinenze significa tutelare un'ampia fascia di territorio, quindi poter legare un progetto di riqualificazione a scala territoriale sovracomunale ad un progetto di riqualificazione alla piccola scala che investe direttamente la cittadinanza e il suo vivere a contatto con la natura, accogliendo una funzione in grado di connetterla al territorio, in modo da diventare, con il suo recupero, l'incipit per una riqualificazione più estesa sul territorio.

Nel progetto che si andrà a definire, lo spazio pertinenziale alla nuova Palestra, riacquisterà quell'identità perduta, e il suo stretto legame con lo spazio aperto che la circonda con il colatore Baragiola e il suo verde naturaliforme, un grande prato verde, in testa al prato la balza del terreno che sarà sistemata a gradoni affinché possa fungere da una sorta di platea per un teatro naturale.

Attorno ad esso ruota un percorso complessivamente di 400,00 ml., ideale per gli appassionati di jogging e bicicletta. La gente di Ispra e dei Comuni vicini potrà riprendere possesso di questo luogo dove potrà passare ore piacevoli a fare pic-nic, riposarsi all'aria aperta, tirare quattro calci al pallone. Il Comune e le Associazioni locali si alterneranno ad organizzare spettacoli estivi, eventi sportivi, feste per i bambini e aquilonate di primavera.



Il ruolo della nuova Palestra deve essere valutato anche in relazione al suo contesto le cui caratteristiche contribuiscono ad aumentarne le potenzialità progettuali. In questo senso il verde pubblico della Baragiola con il suo sistema di percorsi ciclo pedonali, percorsi vita, il campo sportivo all'aperto e la portata dell'unità ambientale che rappresenta, ed insieme i campi da calcio con spogliatoi annessi e la nuova Palestra, diventano elementi imprescindibili a disegnare gli spazi aperti.

La loro riqualificazione e valorizzazione diventerà l'occasione per mettere a sistema l'intera fascia periurbana di Ispra. Da questa semplice descrizione emergono tre aspetti significativi che confluiranno alla definizione del progetto.

Il primo è che storicamente l'area era immersa in un contesto produttivo, con successivi interventi sporadici vicini a carattere residenziale e poi più compiutamente sportivo; il secondo è che attualmente si trova invece confinata in un'area dai confini sfrangiati per conformazione fisico-geometrica, collocazione ai margini urbani, mancanza di identità; il terzo è la vicinanza con il colatore Baragiola.

L'integrazione di questi aspetti ne definisce immediatamente il ruolo nodale che l'area potenzialmente potrebbe assumere attraverso un progetto del paesaggio periurbano che valorizzi gli aspetti positivi del trovarsi in quel limbo tra periferia e centro abitato.

Le aree peri-urbane sono destinate ad assumere sempre maggiore importanza sia nello sviluppo delle città che del verde attrezzato.

Esse infatti subiscono negativamente l'influsso dello sviluppo urbano attraverso la progressiva riduzione dei territori agricoli coltivabili ed un'accentuata penalizzazione delle produzioni. La vicinanza del centro abitato, dell'area ludica e del lago, può offrire però opportunità importanti alla popolazione legate alla prossimità di un potenziale mercato, attraverso l'accesso a prodotti alimentari di qualità e servizi per i cittadini e gli enti locali, attraverso il contributo alla riduzione del tasso d'inquinamento, il miglioramento del bilancio energetico e il contributo alla ridefinizione del paesaggio. Il ruolo di sostenere la biodiversità, attraverso la regimentazione dell'uso del suolo e delle acque. Le depressioni verdi naturaliformi, difendono il suolo dalle erosioni e contribuiscono a conservare un ambiente nel quale il paese ed i suoi abitanti possano vivere il verde. Il progetto delle aree periurbane, in cui la presenza verde è ancora massiccia e costituisce una possibilità di tutela del paesaggio, dotando al contempo il paese di una fascia verde parzialmente attrezzata, in cui i caratteri del verde urbano possano fondarsi e integrarsi con l'uso sportivo del territorio, insieme garantendo una maggior salubrità dell'ambiente in cui si vive.

Tra gli obiettivi programmatici dell'Amministrazione Comunale è prevista la riqualificazione di questa area verde del territorio comunale, con le caratteristiche di un'area a verde pubblico a connotazione naturale, per intenderci la classica "forestazione urbana". L'area presenta una fascia boscata con una densità di impianto vegetale molto alta, ottenuta con l'impiego di specie arboree ed arbustive autoctone.

Attualmente non sono presenti, data la finalità naturalistica dello spazio, le attrezzature ludiche né l'illuminazione per tutta l'area.

Quindi gli interventi di riqualificazione previsti sono volti a migliorare la struttura del percorso vita e a favorire la socializzazione tra i fruitori.

In sintesi, i lavori necessari saranno i seguenti:



Un nuovo percorso vita di 8 stazioni costituite da palo illustrante l'esercizio a corpo libero. L'installazione del cartello illustrativo coerente con gli altri del percorso.

Saranno eseguiti tutti i percorsi del sentiero del percorso vita, e del campo da gioco in terra battuta costipata.

Posa in opera di pali per illuminazione pubblica crepuscolare a led.

E' inoltre, previsto il posizionamento delle panchine in legno al fine di formare gruppi di al meno due panchine e favorire i cittadini che si riuniscono in gruppo. Sempre per andare incontro alle esigenze dell'utenza si provvederà all'installazione di sedute, in assi di legno, con o senza spalliera, su alcune di esse al fine di aumentare il comfort delle panche.

Si provvederà inoltre all'installazione di fontanella per cani nell'area dedicata agli stessi, con una tipologia studiata allo scopo, fontanella alta manovrata dal padrone del cane, fontanella bassa con erogazione automatica ad intervalli prestabiliti. Il catino dell'acqua è dotato di un canale di sfioro delle acque esterno, per il recupero delle stesse. Saranno inoltre installati nuovi cestini per la raccolta dei rifiuti, maggiormente aderenti ai caratteri formali del viale e dotati di coperchio anti corvo.

Sono previsti, inoltre, nelle zone più fittamente alberate, abbattimenti di diradamento, soprattutto per quanto riguarda gli alberi giunti a fine ciclo vegetativo .

- abbattimento di alberi morti o deperienti ;
- estirpazione di ceppaie;
- potature di tutti gli alberi attualmente ivi dimorati;
- messa a dimora nuovi alberi .

Si provvederà successivamente alla periodica manutenzione dei viali pedonali in calcestruzzo, previo diserbo dei tratti invasi dalle sterpaglie.

Per quanto riguarda gli interventi di manutenzione ordinaria programmata si prevedono 6 tagli del tappeto erboso, uno al mese, per il periodo primaverile ed estivo.



parcheggio
MEDIA STRUTTURA DI VENDITA
 s.l.p. 3.000 mq 200% = 6.000 mq
 6.003 mq realizzati > 6.000 mq

parcheggio
SOMMINISTRARZIONE ALIMENTI
 s.l.p. 400 mq
 400 mq / 30 = 13
 400 mq / 50 = 8
 24 p.a. realizzati > 21 p.a. richiesti

SUPERFICIE
 9.574 mq

PALESTRA
 sc 1.310 mq
 s.l.p. 1.184 mq

parcheggio PALESTRA 1.184 mq
 per utenti 1 pa ogni 20 mq slp = 59
 per addetti 1 pa ogni 80 mq slp = 15
 totale richiesti 74
 parcheggi in progetto 74 ≥ 74

MEDIA STRUTTURA DI VENDITA
 sc 3.000 mq
 s.l.p. 3.000 mq
 sv 1.500 mq

TURISTICO RICETTIVO
 sc 1.400 mq
 s.l.p. 7.000 mq

SOMMINISTRARZIONE ALIMENTI E BEVANDE
 SC 400 mq
 S.L.P. 400 mq
 SV 150 mq+150 mq

RESIDENZIALE
 SC 390 mq
 S.L.P. 780 mq

RESIDENZIALE
 SC 390 mq
 S.L.P. 780 mq

parcheggio RESIDENZIALE
 1 mq ogni 10 mc = 4.680 mc / 10 = 468 mq
 pa 468 / 12,5 = 37 pa
 parcheggi in progetto 32 (esterni)
 +16 autorimesse = 48 > 32

parcheggio TURISTICO RICETTIVO
 1 pa ogni 100 mq slp = 7000 mq / 100 = 70 mq
 1 pa ogni 2 posti letto 56 (64 pa piano interrato)

CALCOLO IMPORTO ONERI DI URBANIZZAZIONE E COSTO DI COSTRUZIONE
(delibera C.C. n12 del 28-05-2015)

1A 2A costo di costruzione

RESIDENZIALE			
SLP	h	mc	
= 1.320,00	x 3,00	= 3.960,00	9,57
			37.897,20 €
			9,53
			37.738,80 €
contributo costo di costruzione - classe 2 maggiorazione 5%			59.504,10 €
			135.140,10 €
TURISTICO E RICETTIVO			
SLP			
7.000,00 mq		15,61	109.270,00 €
		22,45	157.150,00 €
contributo costo di costruzione pari al 5%			9.450.000,00 €
			472.500,00 €
			738.920,00 €
SOMMINISTRAZIONE ALIMENTI E BEVANDE			
SLP			
400,00 mq		37,73	15.092,00 €
		24,65	9.860,00 €
contributo costo di costruzione pari al 5%			540.000,00 €
			27.000,00 €
			51.952,00 €
MEDIA STRUTTURA DI VENDITA			
SLP			
3.000,00 mq		37,73	113.190,00 €
		24,65	73.950,00 €
contributo costo di costruzione pari al 5%			2.700.000,00 €
			135.000,00 €
			322.140,00 €
TOTALE ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA			275.449,20 €
TOTALE ONERI DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA			278.698,80 €
TOTALE ONERI COSTO DI COSTRUZIONE			694.004,10 €
TOTALE ONERI			1.248.152,10 €
MONETIZZAZIONI AREE A STANDARD pari al 50% (disciplina delle norme P.d.R. 33.8.5 par. 2, 33.8.8 7 par. 3)			
€ 150	8.864,00 mq		1.329.600,00 €
UTILITA' ECONOMICA per utilizzo parziale della infrastrutturazione ambientale polivalente per il drenaggio idrico sostenibile e per la formazione di una piattaforma sostrato di biodiversità			
€ 100	1.810,00 mq		181.000,00 €
TOTALE			2.758.752,10 €

Valore teorico dell'area della palestra in cessione 9.574 mq x 100 €/mq 957.400,00 €

OPERE DA REALIZZARE		ONERI DI URBANIZZAZIONE
URBANIZZAZIONE PRIMARIA		
4 COLLEGAMENTO AL COLLETTORE ACQUE NERE	54.549,61 €	
5 CABINA ELETTRICA	29.435,41 €	
7 NUOVO PARCHEGGIO PALESTRA		
8 NUOVA FERMATA BUS	274.532,93 €	
TOTALE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA	358.517,95 €	275.449,20 €
URBANIZZAZIONE SECONDARIA		
1 PISTA CICLO-PEDONALE SU VIA FERMI		
2 PROLUNGAMENTO PISTA SU VIA ROMA		
3 NUOVO DOSSO SU VIA ROMA	190.245,43 €	
6 SISTEMAZIONE COLATORE BARAGIOLA		
10 OPERE DI SISTEMAZIONE A VERDE PARCO BARAGIOLA	105.329,970 €	
TOTALE OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA	295.575,40 €	278.698,80 €
COSTO DI COSTRUZIONE		
		694.004,10 €
OPERE PER LA REALIZZAZIONE DI STANDARD QUALITATIVO (PALESTRA)		
9 NUOVA PALESTRA	2.200.970,25 €	
TOTALE OPERE PER LA REALIZZAZIONE DI PALESTRA	2.200.970,25 €	
TOTALE COMPLESSIVO		2.855.063,60 €
		1.248.152,10 €

AREA A VERDE CON PARCHEGGI PUBBLICI E PALESTRA mq 9.574 —————

PARCHEGGI PUBBLICI IN DOTAZIONE (ambiti d'intervento privato) mq 8.864

TOTALE mq 18.438

MONETIZZAZIONI AREE A STANDARD pari al 50% mq 18.438 / 2 = 9.219 mq

mq 9.574,00 > 9.219,00 mq max da monetizzare

parcheggi MEDIA STRUTTURA DI VENDITA 6.003 mq

parcheggi VICINATO 502 mq

parcheggi TURISTICO RICETTIVO 1659 mq

parcheggi RESIDENZIALE 700 mq

8.864 mq



VERIFICA DELLA SOSTENIBILITA' DEL PII IN VARIANTE

PIANO FINANZIARIO PER VERIFICA SOSTENIBILITA' DEL PII IN VARIANTE			
DESCRIZIONE	QUANTITA'	COSTI	RICAVI
1 Acquisto area ed edifici	39.000,00 mq x 100,00 €/mq =	3.900.000,00 €	
2 Demolizione edifici esistenti, bonifica del sito, compensazione bosco	58.029,13 mc x 14,00 €/mc	812.407,82 €	
oneri di discarica	14.507,28 ton x 13,50 €/ton =	195.848,31 €	
3 Realizzazione parcheggi e viabilità interna	14.253,00 mq x 65,00 €/mq =	926.445,00 €	
4 Sistemazione verde privato permeabile	7.840,00 mq x 18,00 €/mq =	141.120,00 €	
Realizzazione dei sottoservizi:			
scarico acque meteoriche,	1.500,00 ml x 110,00 €/m =	165.000,00 €	
bacino di raccolta acque meteoriche	2.200,00 mc x 45,00 €/mc =	99.000,00 €	
scarico acque nere,	241,00 ml x 110,00 €/m =	26.510,00 €	
5 impianto acqua potabile	781,00 ml x 40,00 €/m =	31.240,00 €	
impianto di illuminazione	1.500,00 ml x 23,00 €/m =	34.500,00 €	
impianto elettrico	642,00 ml x 35,00 €/m =	22.470,00 €	
seconda cabina elettrica	1,00 cad	30.000,00 €	
Impianto telefonico	642,00 ml x 18,00 €/m =	11.556,00 €	
Realizzazione nuovi edifici comprensivi dei volumi tecnici e di servizio:			
edificio A (media struttura di vendita)	3.000,00 mq x 950,00 €/mq =	2.850.000,00 €	
6 edificio B (somministrazione alimenti e bevande)	400,00 mq x 1.150,00 €/mq =	540.000,00 €	
edificio C (residenza)	1.560,00 mq x 1.200,00 €/mq =	1.872.000,00 €	
edificio D (turistico ricettivo)	7.000,00 mq x 1.200,00 €/mq =	8.400.000,00 €	
7 Opere di urbanizzazione, standard qualitativo come da computo			
opere di urbanizzazione primarie		358.517,95 €	
opere di urbanizzazione secondarie		295.575,40 €	
edificio E (palestra)	1.310,00 mq x 1.680,13 €/mq =	2.200.970,25 €	
TOTALE		22.913.160,73 €	
8 Progettazione, Direzione lavori e sicurezza		690.000,00 €	
9 Oneri finanziari già sostenuti e da sostenere		750.000,00 €	
TOTALE COSTI INTERVENTO		24.353.160,73 €	
Vendita nuovi edifici comprensivi dei volumi tecnici e di servizio:			
edificio A (media struttura di vendita)	3.000,00 mq x 2.550,00 €/mq =		7.650.000,00 €
edificio B (somministrazione alimenti)	400,00 mq x 2.600,00 €/mq =		540.000,00 €
edificio C (residenza)	1.560,00 mq x 2.000,00 €/mq =		3.120.000,00 €
edificio D (turistico ricettivo)	7.000,00 mq x 2.000,00 €/mq =		14.000.000,00 €
TOTALE RICAVI INTERVENTO			25.310.000,00 €
TOTALE UTILE			956.839,27 €

N.B. L'intero importo di euro 24.353.160,73 sarà sostenuto dalla proprietà proponente del PII in variante che dichiara la sostenibilità finanziaria per tale somma

