

**PII**

PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO IN VARIANTE

L.R. N° 12 DEL 11 MARZO 2002.4

INQUADRAMENTO E SDF

tavola 2

---

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.

PROGETTISTA

ARCH. ROBERTO MOTTA



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

## ELENCO ELABORATI

### 2.1 PLANIMETRIE DI INQUADRAMENTO TERRITORIALE

- 2.1A. INQUADRAMENTO TERRITORIALE ortofoto
- 2.1B. INQUADRAMENTO TERRITORIALE c.t.r.
- 2.1C. INQUADRAMENTO TERRITORIALE schema funzionale
- 2.1D ESTRATTO PGT - PIANO DELLE REGOLE carta dei vincoli
- 2.1E ESTRATTO PGT - PIANO DEI SERVIZI sdf e pg aree per categoria, servizi e infrastrutture
- 2.1F ESTRATTO PGT aree consolidate e di trasformazione
- 2.1G ESTRATTO PGT - PIANO DEI SERVIZI sottoservizi
- 2.1H ESTRATTO PTCP tema rischio
- 2.1I ESTRATTO PTCP tema mobilità e reti

### 2.2 AZZONAMENTO DEL PGT

- 2.2A ESTRATTO PGT perimetro area pii
- 2.2B ESTRATTO MAPPA CATASTALE aree di intervento e comparti
- 2.2C TITOLARITA' GIURIDICA DELLE AREE aree del pii in variante

### 2.3 STATO DI FATTO DEGLI AMBITI DI INTERVENTO

- 2.3A. STATO DI FATTO ORTOFOTO area di intervento globale
- 2.38 STATO DI FATTO QUOTE ALTIMETRICHE area camiceria leva e Baragiola
- 2.3C STATO DI FATTO CAMICERIA LEVA rilievo edifici - pianta piano terra parte A
- 2.3D STATO DI FATTO CAMICERIA LEVA rilievo edifici - pianta piano terra parte B
- 2.3E STATO DI FATTO CAMICERIA LEVA prospetti sud e ovest
- 2.3F STATO DI FATTO CAMICERIA LEVA prospetti est e nord
- 2.3G STATO DI FATTO CAMICERIA LEVA piante e sezione corpo alto

### 2.4 DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

- 2.4A DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA immagini storiche
- 2.4B DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA stato di fatto
- 2.4C DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA SDF stato di fatto
- 2.4D DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA SDF stato di fatto
- 2.4E DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA SDF stato di fatto

## 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

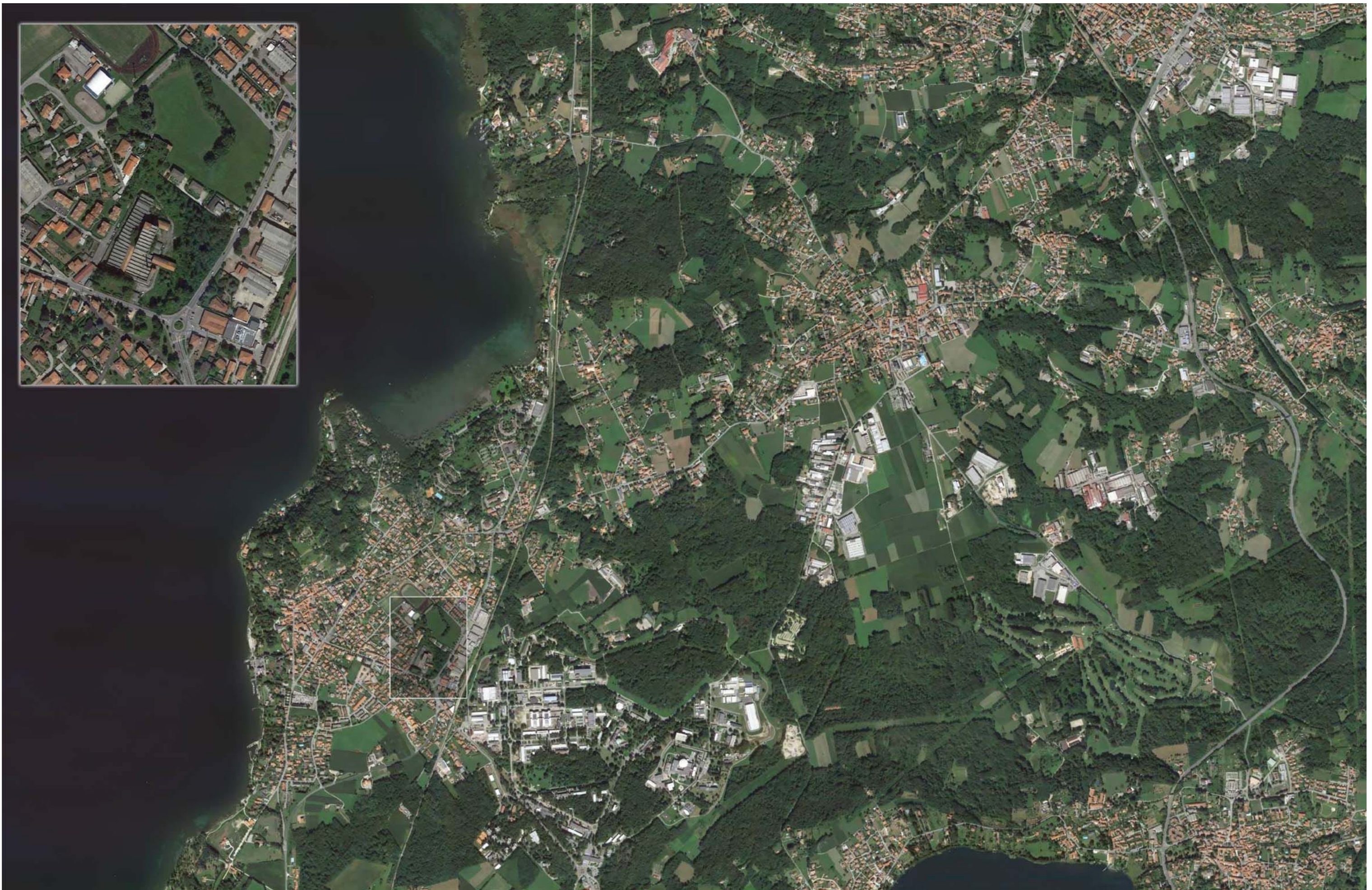
Studio TECNEAS  
ing. Gabriele Coeli, ing. Ivan Discacciati, ing. Stefano Rondo  
impianti meccanici, elettrici e risparmio energetico

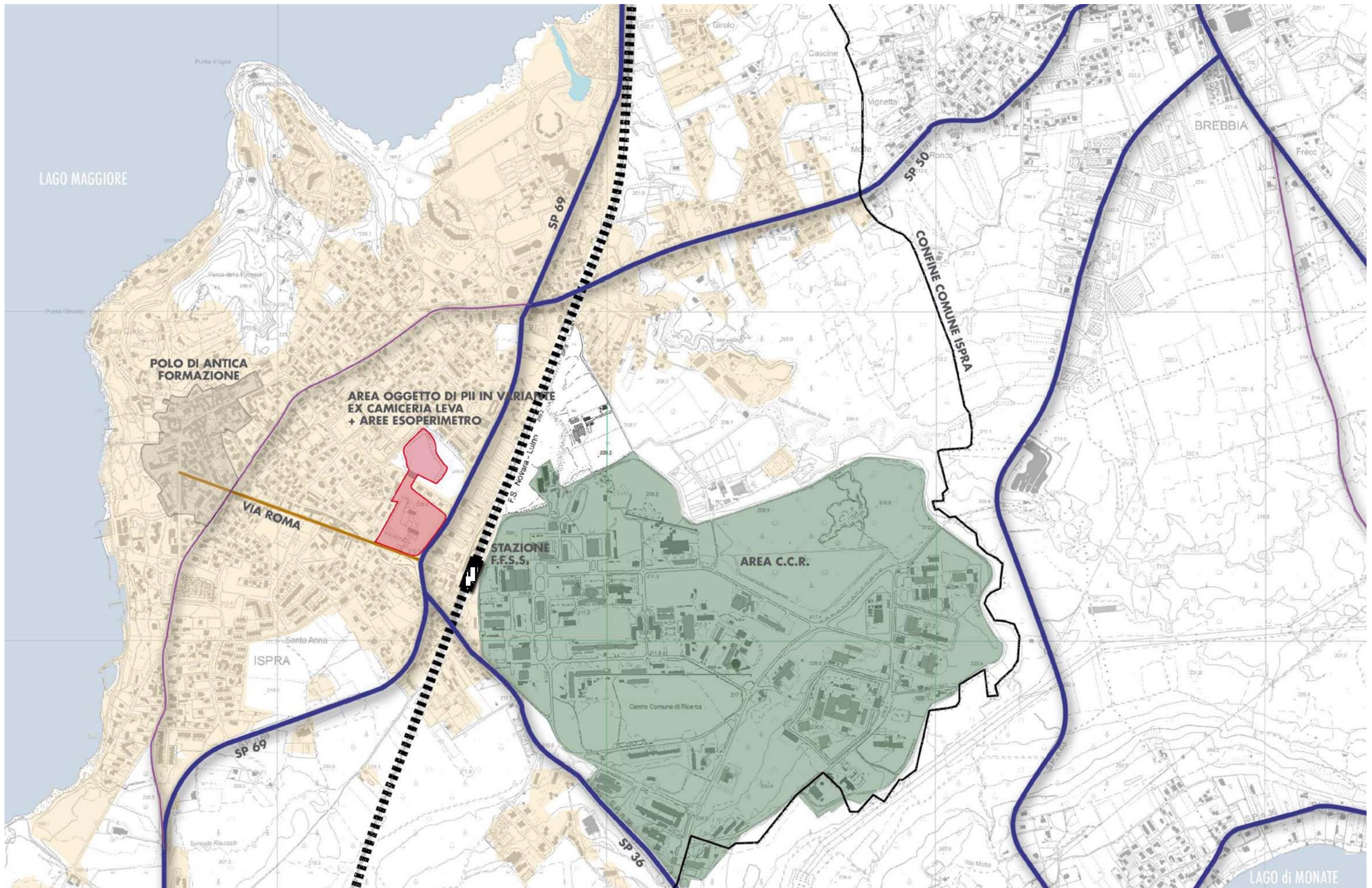
CONSULENZE  
dott. Geol. De Ambrogi Giovanni - studio geologico  
arch. Filippini Giovanni - studio impatto acustico  
ing. Vescia Giovanni - studio impatto viabilistico

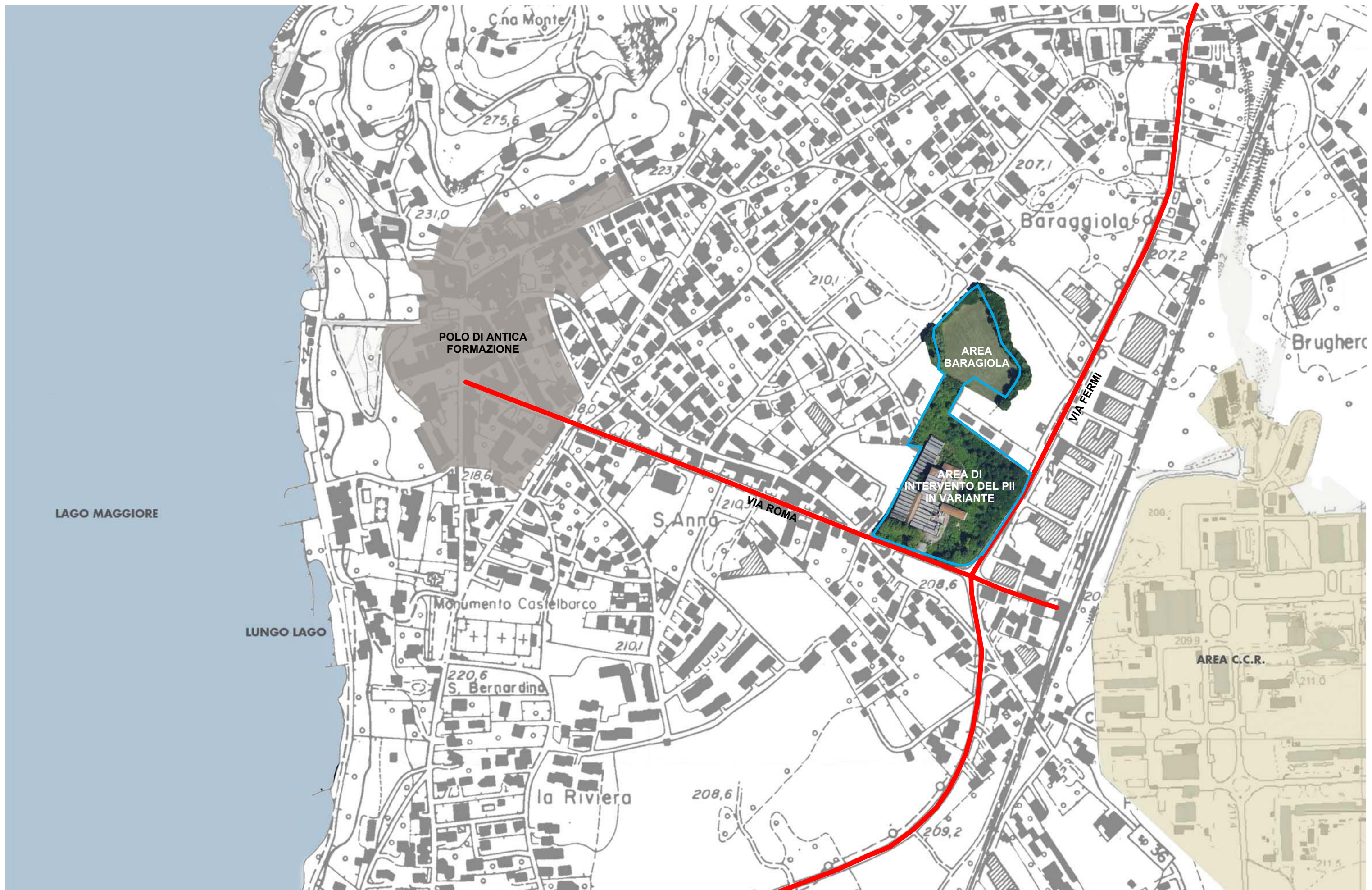
aggiornamento dei dati infrastrutturali urbanistici e cartografici gentilmente forniti  
dall' Ufficio Tecnico del Comune di Ispra

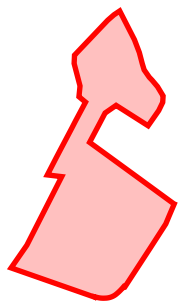
**PII**

DATA  
10/2021

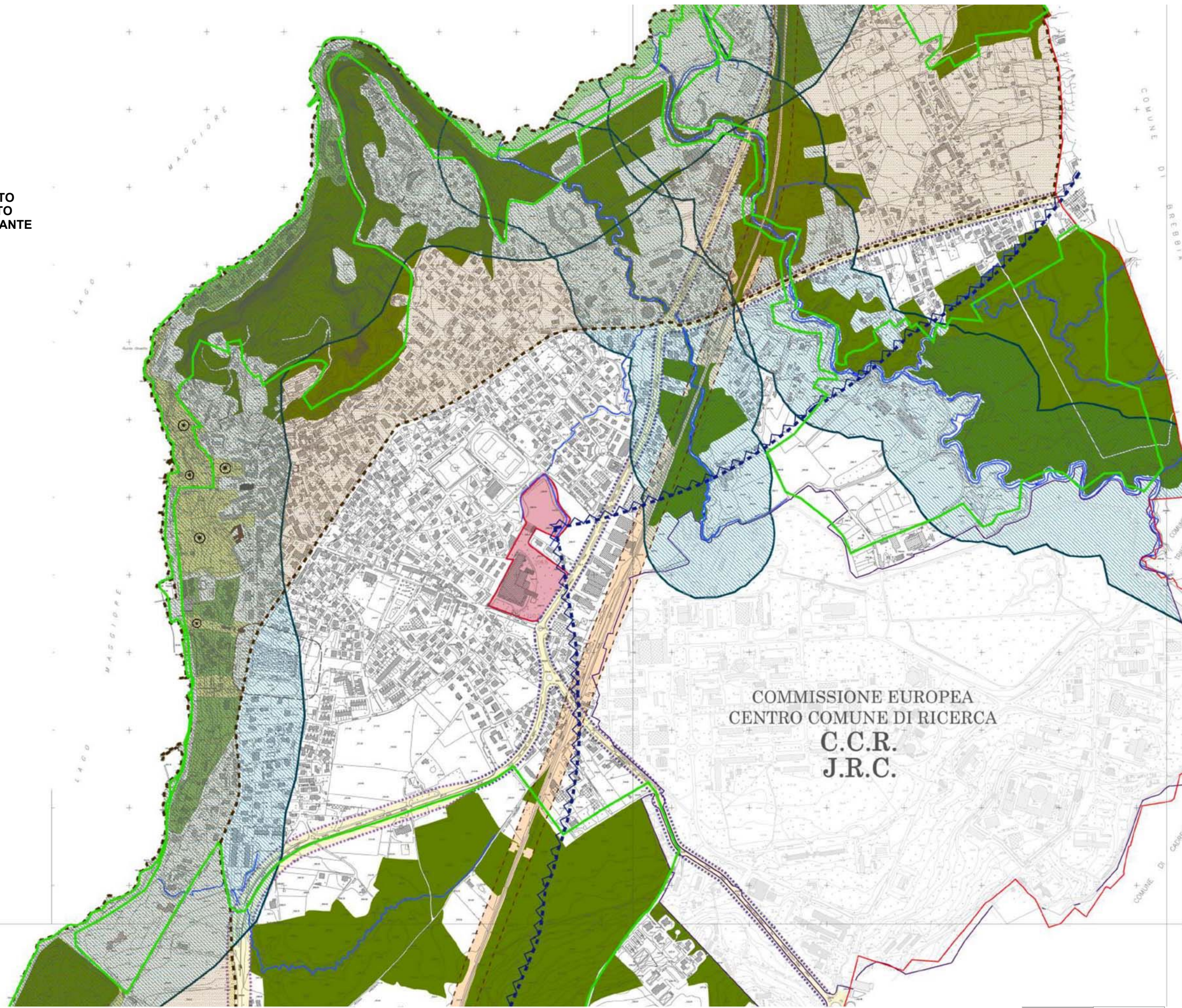





















AREA OGGETTO  
DI INTERVENTO  
AREA PII IN VARIANTE



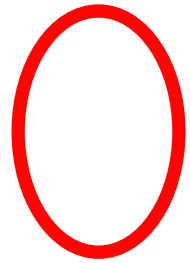
COMMISSIONE EUROPEA  
CENTRO COMUNE DI RICERCA  
C.C.R.  
J.R.C.

-  limite confine comunale
-  aree extraterritoriali (c.c.r.)
-  toponomastica comunale
-  perimetrazione di vincolo cimiteriale
-  perimetrazione di vincolo paesaggistico D.M. del 12.10.1962
-  perimetrazione aree di rispetto pozzi di captazione acqua potabile
-  perimetrazione di vincolo D.Lgs. n° 42/2004
-  perimetrazione PLIS - PARCO GOLFO DELLA QUASSA art. 34 L.R. n. 86/1983
-  fascia di rispetto 1km dal Lago Maggiore
-  fiumi e corsi d'acqua
-  boschi e foreste
-  verde antropizzato di tutela ambientale
-  verde antropizzato - parco vincolato
-  verde lacuale di tutela ambientale (ZPS)
-  edifici storici vincolati
-  fascia di rispetto ferroviario (mt. 30)
-  fascia di rispetto stradale tratti viari di competenza provinciale (mt. 10)
-  fascia di rispetto stradale tratti viari di competenza provinciale (mt. 30)
-  fascia di rispetto stradale tratti viari in progetto di competenza provinciale (mt. 30)

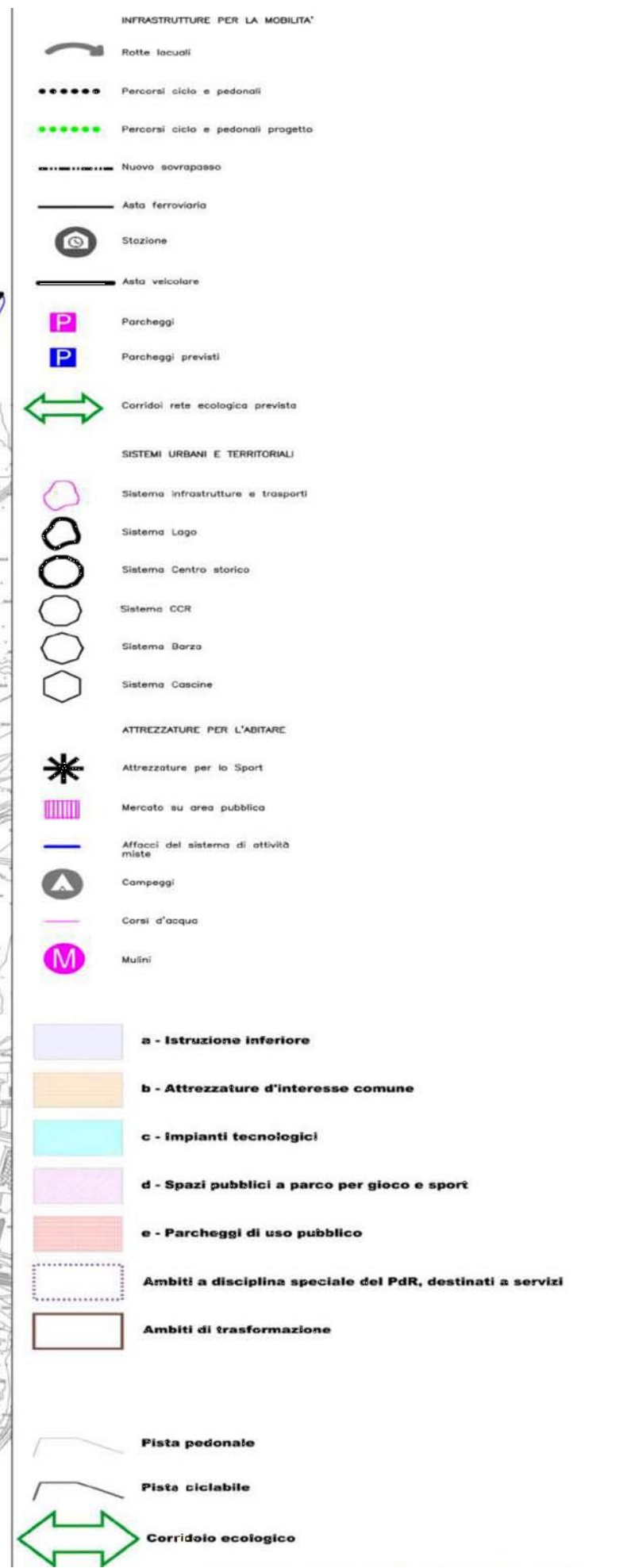
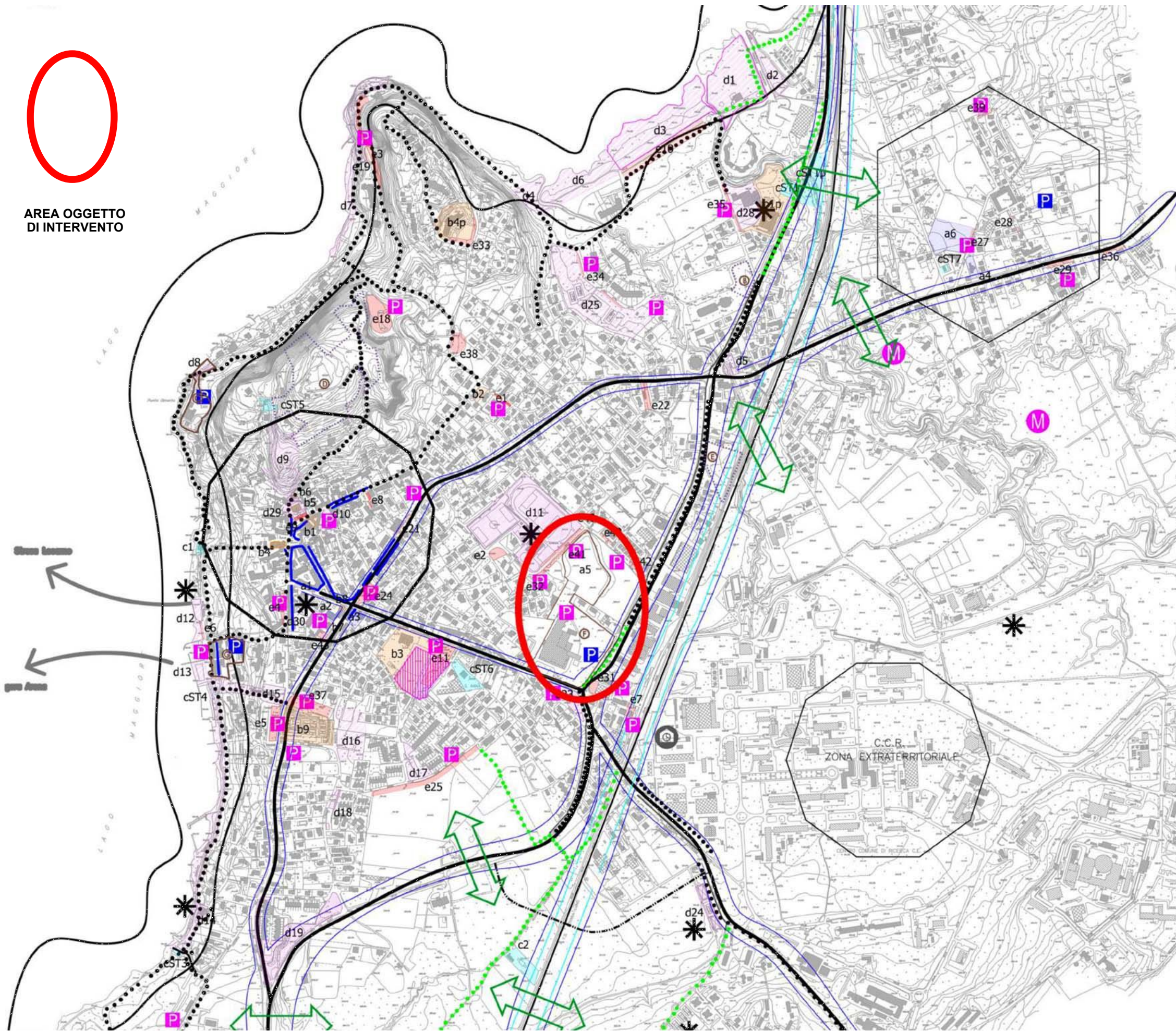


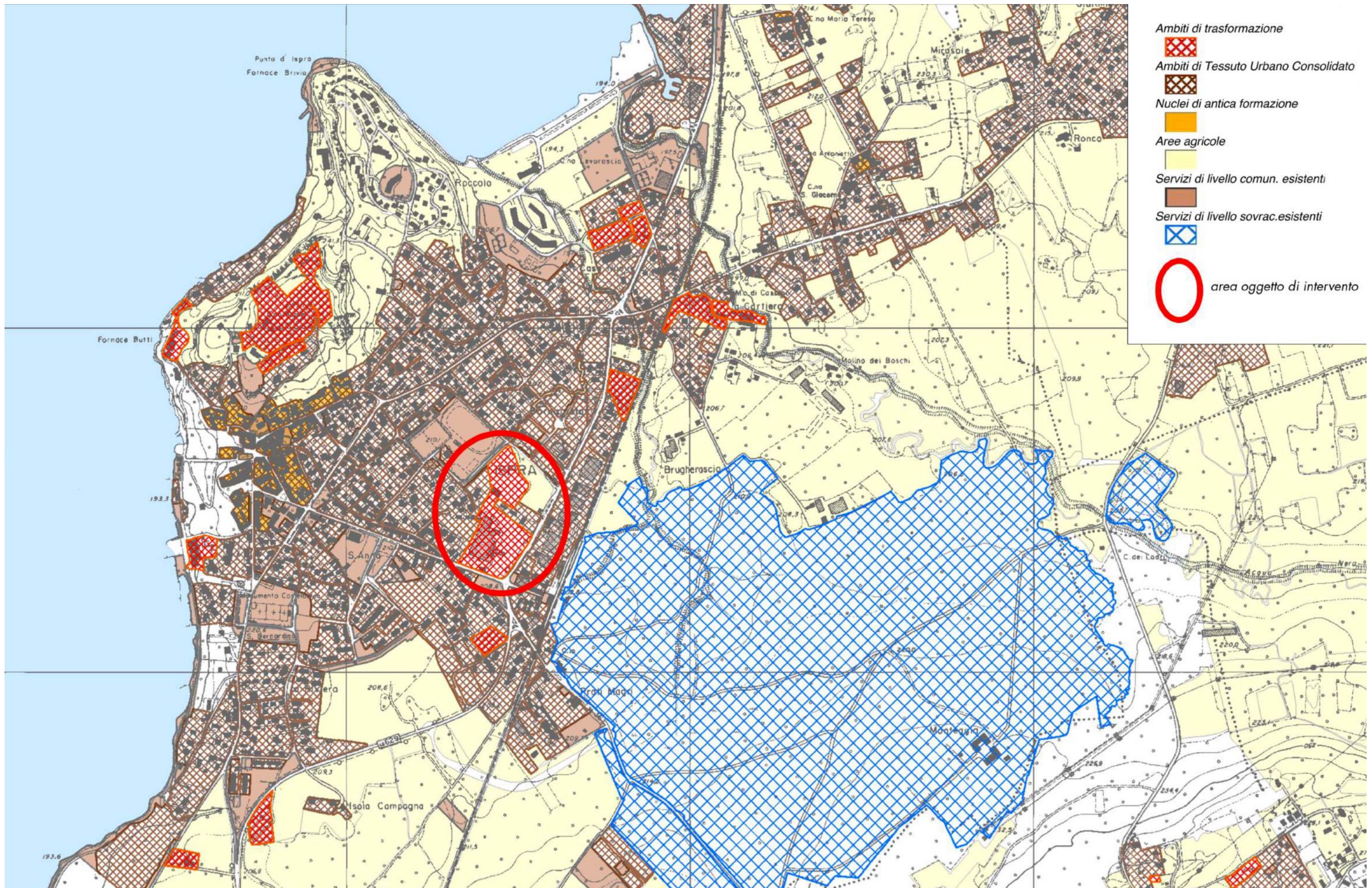
**PII**  
DATA  
10/2021

TAVOLA  
**2.1D**  
SCALA  
/



AREA OGGETTO DI INTERVENTO





- Ambiti di trasformazione**  

- Ambiti di Tessuto Urbano Consolidato**  

- Nuclei di antica formazione**  

- Aree agricole**  

- Servizi di livello comun. esistenti**  

- Servizi di livello sovrac. esistenti**  

- area oggetto di intervento**  

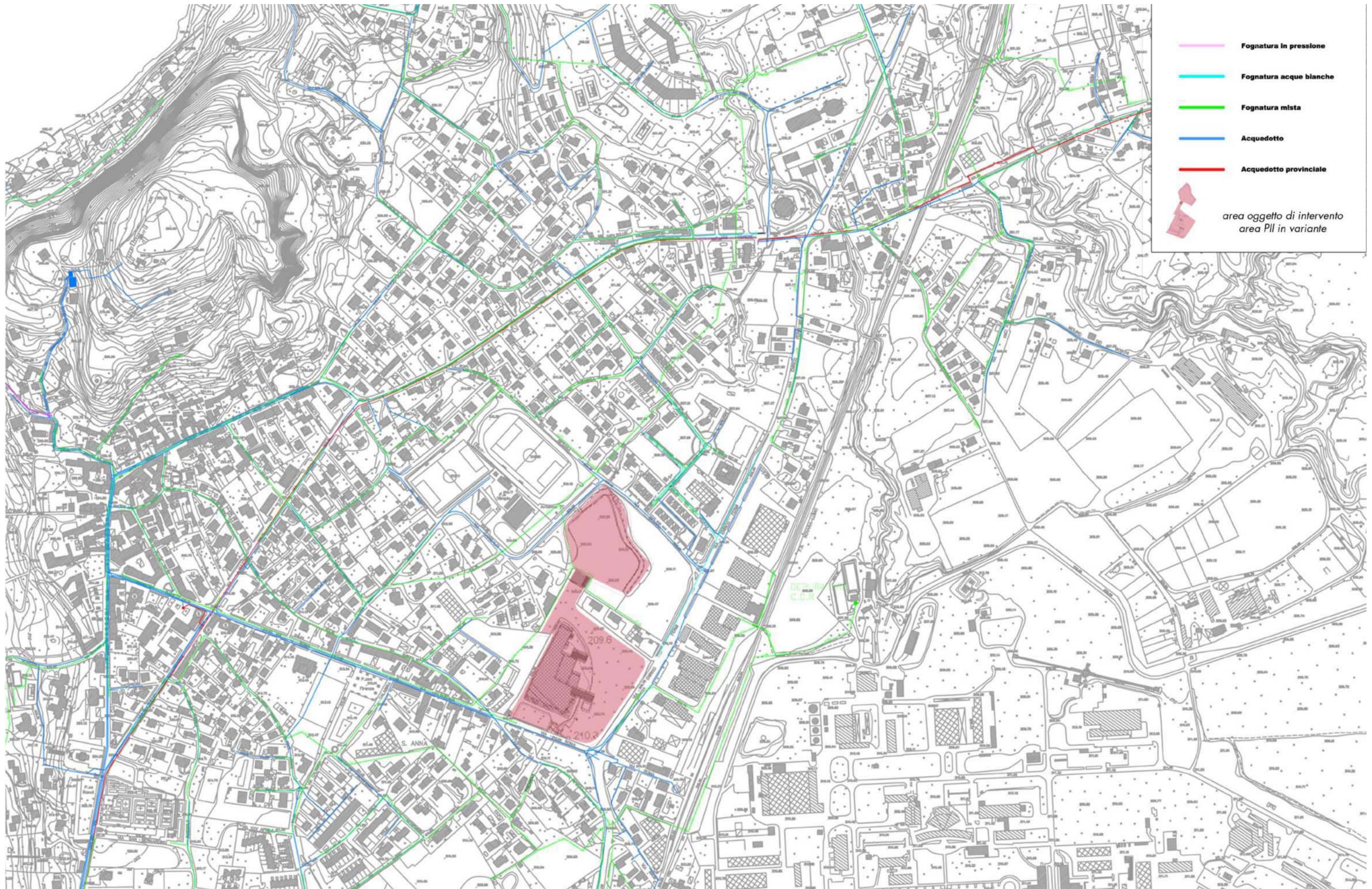



**PII**  
 DATA  
 10/2021

TAVOLA  
**2F**  
 SCALA  
 /

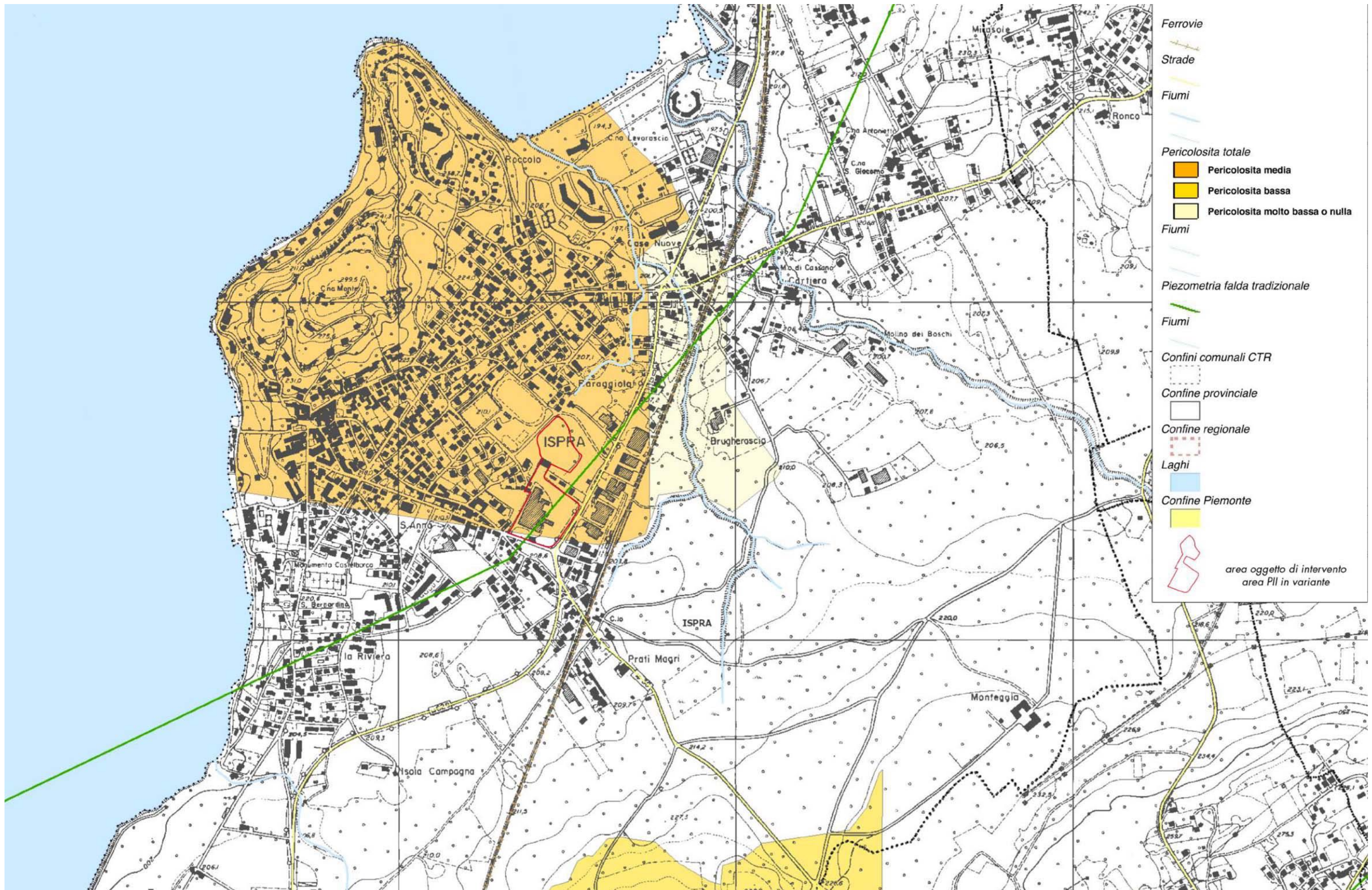
**ESTRATTO DI PGT**  
**AREE CONSOLIDATE DI TRASFORMAZIONE**  
 ISPRÀ (VA) - AREA EX CAMICERIA LEVA

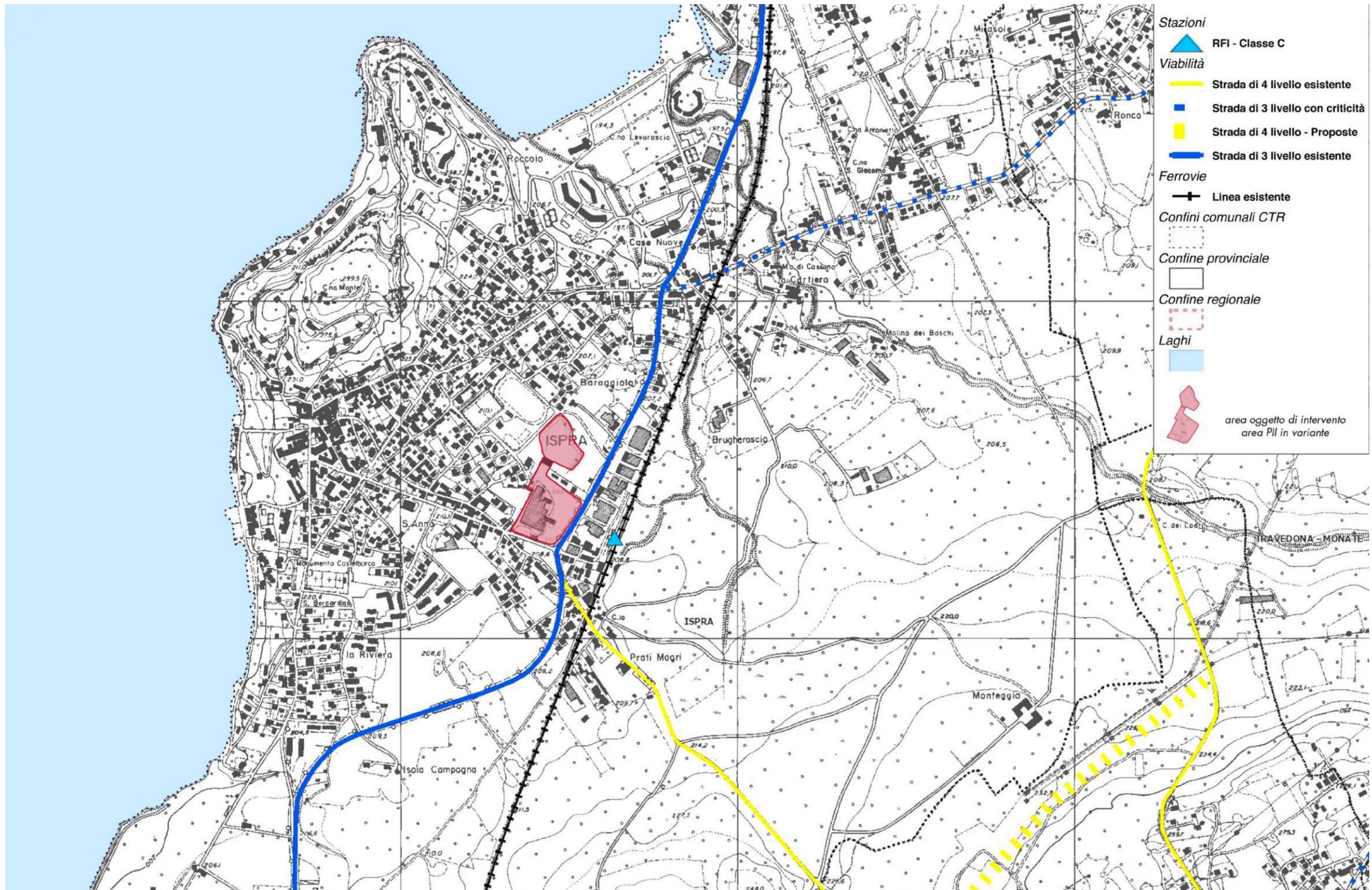






- Fognatura in pressione
- Fognatura acque bianche
- Fognatura mista
- Acquedotto
- Acquedotto provinciale
- area oggetto di intervento  
area PII in variante

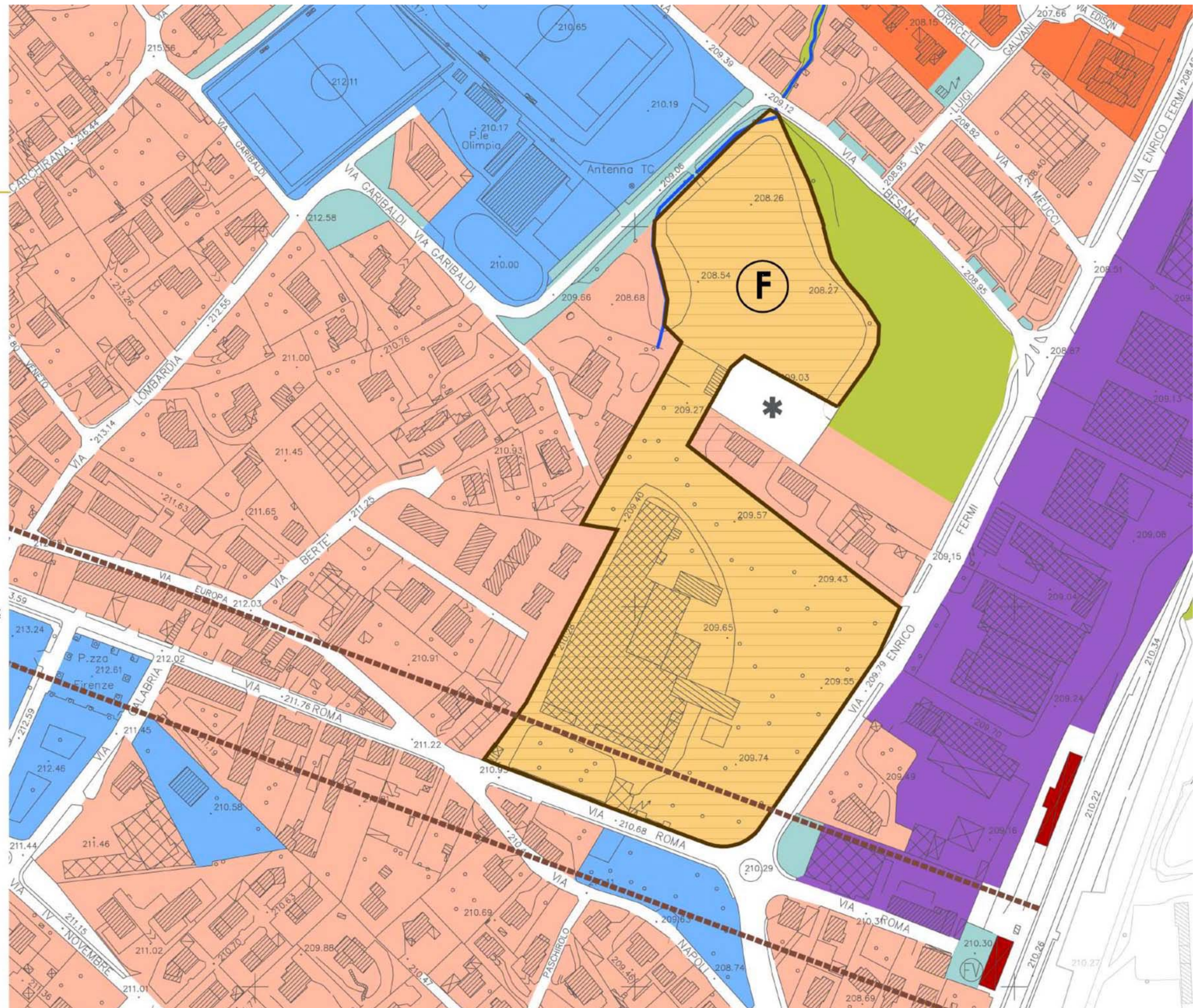






# F - PERIMETRAZIONE PII

-  tessuto edilizio storico R1 (nuclei di origine)
-  tessuto edilizio consolidato R2 (densità media)
-  tessuto edilizio diffuso R3 (densità diffusa)
-  tessuto edilizio perilacuale R4 (densità bassa)
-  tessuto edilizio in espansione R5 (piani attuativi in itinere)
-  tessuto edilizio di sviluppo programmato R6 (permesso di costruire convenzionato)
-  tessuto discontinuo della produzione, dell'artigianato e del commercio
-  tessuto delle infrastrutture e della coesione sociale (amministrazione, servizi pubblici, istruzione, impianti tecnologici, verde attrezzato) cfr. piano dei servizi
-  tessuto delle infrastrutture della viabilità - parcheggi cfr. piano dei servizi
-  area esclusa dal perimetro del PII in quanto non è prevista dai mappali della scheda F del P.d.r., verrà azionata con futura variante al P.G.T.
-  tessuto della rete turistica / ricettiva / sportiva
-  tessuto della rete turistica / ricettiva / sportiva a normativa specifica
-  ambiti disciplinati dal DdP
-  areale del paesaggio agricolo
-  areale del paesaggio boscato
-  perimetrazione aree residenziali con prescrizioni urbanistiche ambientali



<b>PII</b>	TAVOLA	<b>2.2A</b>	<b>ESTRATTO DI PGT PERIMETRO AREA PII</b>
	DATA 10/2021		

ISPRA (VA) - AREA EX CAMICERIA LEVA



1.1 AREA EX CAMICERIA LEVA  
1.2 AREA BARAGIOLA



## Visura per soggetto limitata ad un comune

Situazione degli atti informatizzati al 07/10/2021

Data: 07/10/2021 - Ora: 17.26.21 Fine  
Visura n.: T355761 Pag: 2

### 2. Immobili siti nel Comune di ISPRÀ sezione di ISPRÀ(Codice E367A) - Catasto dei Terreni

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						ALTRE INFORMAZIONI		
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)		Deduz.	Reddito		Dati derivanti da	Dati ulteriori	
1	9	700		-	BOSCO CEDUO	2	08	40		Dominicale Euro 1,08 L. 2.100	Agrario Euro 0,22 L. 420	Impianto meccanografico del 03/12/1984	
2	9	5827		-	PRATO	3	95	43		Euro 32,04 L. 62.030	Euro 29,57 L. 57.258	FRAZIONAMENTO del 21/07/1990 in atti dal 10/03/1996 (n. 1883.900/1990)	

**Totale: Superficie 01.03.83 Redditi: Dominicale Euro 33,12 Agrario Euro 29,79**

#### Intestazione degli immobili indicati al n. 2

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	TIGROS SPA con sede in SOLBIATE ARNO	00753150127*	(1) Proprieta' per 1/1
DATI DERIVANTI DA ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 25/06/2020 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 26/06/2020 Repertorio n.: 82260 Rogante: BELLORINI FRANCA Sede: VARESE Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 5784.1/2020)			

**Totale Generale: Rendita: Euro 65.000,00**

**Totale Generale: Superficie 01.03.83 Redditi: Dominicale Euro 33,12 Agrario Euro 29,79**

Unità immobiliari n. 3 Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

## Visura per soggetto limitata ad un comune

Situazione degli atti informatizzati al 07/10/2021

Data: 07/10/2021 - Ora: 17.26.21 Segue  
Visura n.: T355761 Pag: 1

<b>Dati della richiesta</b>	<b>Denominazione: TIGROS SPA</b>
<b>Soggetto individuato</b>	<b>Terreni e Fabbricati siti nel comune di ISPRÀ ( Codice: E367) Provincia di VARESE</b> <b>TIGROS SPA con sede in SOLBIATE ARNO C.F.: 00753150127</b>

### 1. Unità Immobiliari site nel Comune di ISPRÀ(Codice E367) - Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						ALTRE INFORMAZIONI		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo Dati derivanti da	Dati ulteriori
1	IS	5	2341	501			D/1				Euro 65.000,00	VIA ROMA n. 49 piano: T-1-2-3; VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 03/06/2021 protocollo n. VA0063994 in atti dal 03/06/2021 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 18485.1/2021)	Annotazione Notifica

**Immobilie 1: Annotazione:** di stadio: classamento e rendita rettificati (d.m. 701/94)

**Notifica:** in corso con prot. VA0110372/2021 del 28/09/2021

#### Intestazione degli immobili indicati al n. 1

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	TIGROS SPA con sede in SOLBIATE ARNO	00753150127*	(1) Proprieta' per 1/1
DATI DERIVANTI DA ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 25/06/2020 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 26/06/2020 Repertorio n.: 82260 Rogante: BELLORINI FRANCA Sede: VARESE Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 5784.1/2020)			

## Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 07/10/2021

Data: 07/10/2021 - Ora: 17.27.45 Fine  
Visura n.: T356673 Pag: 1

<b>Dati della richiesta</b>	<b>Comune di ISPRÀ ( Codice: E367A)</b>
<b>Catasto Terreni</b>	<b>Sezione di ISPRÀ (Provincia di VARESE)</b> <b>Foglio: 9 Particella: 5458</b>

#### Area di enti urbani e promiscui

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)		Deduz.	Reddito			
1	9	5458		-	ENTE URBANO	2	86	70				Tipo mappale del 27/05/2020 protocollo n. VA0049253 in atti dal 27/05/2020 presentato il 27/05/2020 (n. 49253.1/2020)
Notifica				Partita				1				
<b>Annotazioni</b>				di immobile: comprende le particelle 339,686,1734,1735,4242,5283								

Mappali Fabbricati Correlati

**Codice Comune E367 - Sezione - SezUrb IS - Foglio 5 - Particella 2341**

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica



<b>PII</b>	TAVOLA
	<b>2.2C</b>
DATA	SCALA
10/2021	/

**TITOLARITA' GIURIDICA DELLE AREE  
AREE DEL PII IN VARIANTE**

ISPRÀ (VA) - AREA EX CAMICERIA LEVA

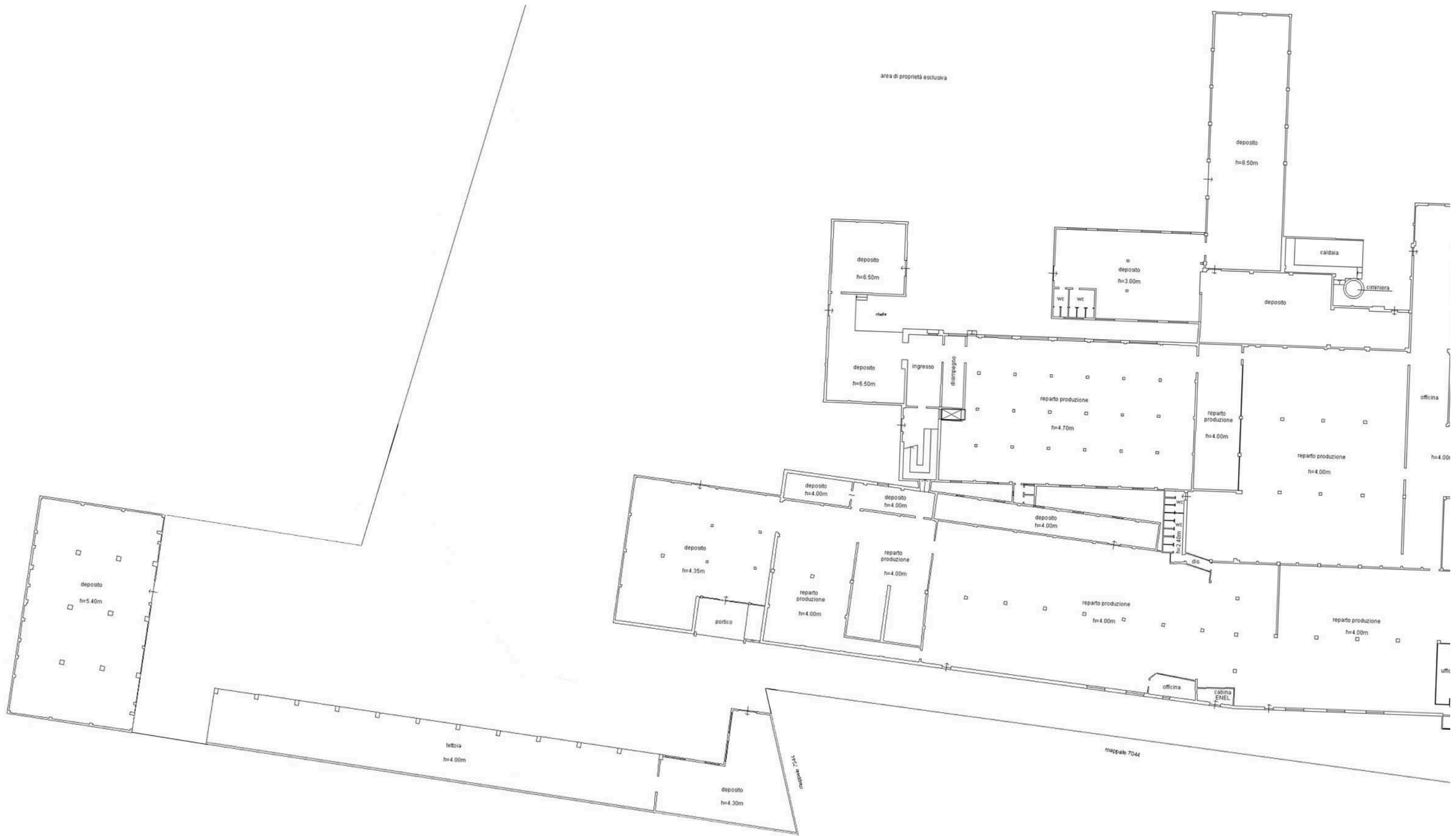




<b>PII</b>	TAVOLA
	<b>2.3B</b>
DATA	SCALA
10/2021	1:1000

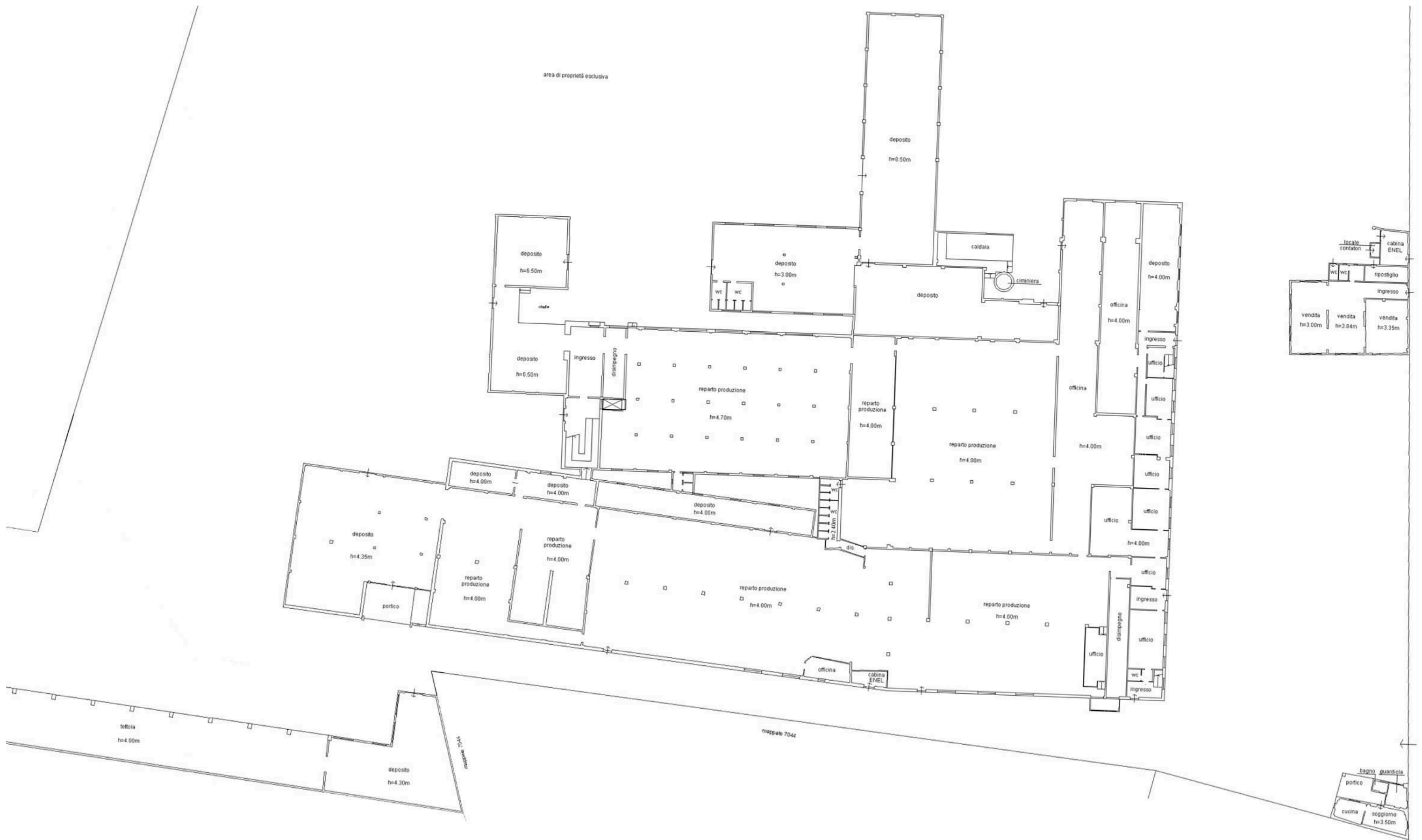
**STATO DI FATTO RILIEVO**  
**AREE CAMICERIA LEVA E BARAGIOLA**  
 ISPRA (VA) - AREA EX CAMICERIA LEVA





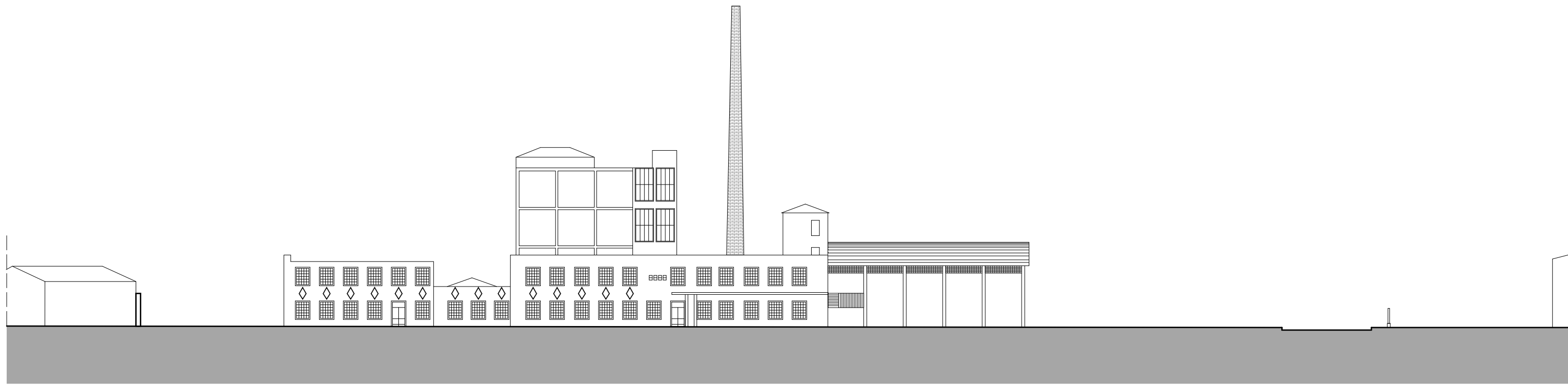
<b>PII</b>	TAVOLA
	<b>2.3C</b>
DATA	SCALA
10/2021	1:500

**STATO DI FATTO**  
**RILIEVO EDIFICI PIANO TERRA PARTE A**  
 ISPRA (VA) - AREA EX CAMICERIA LEVA



<b>PII</b>	TAVOLA
	<b>2.3D</b>
DATA	SCALA
10/2021	1:500

**STATO DI FATTO**  
**RILIEVO EDIFICI PIANO TERRA PARTE B**  
 ISPRA (VA) - AREA EX CAMICERIA LEVA



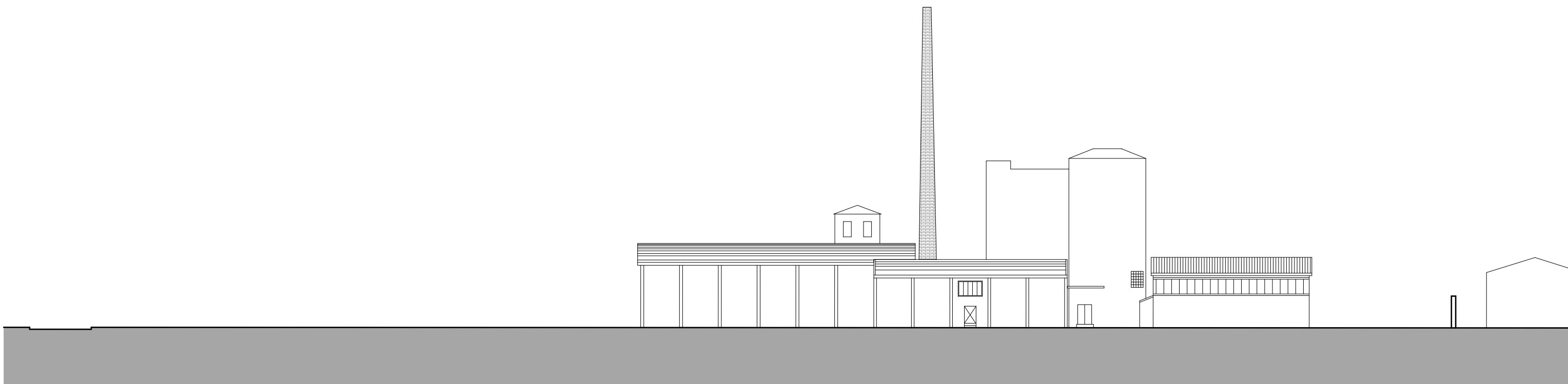
PROSPETTO SUD



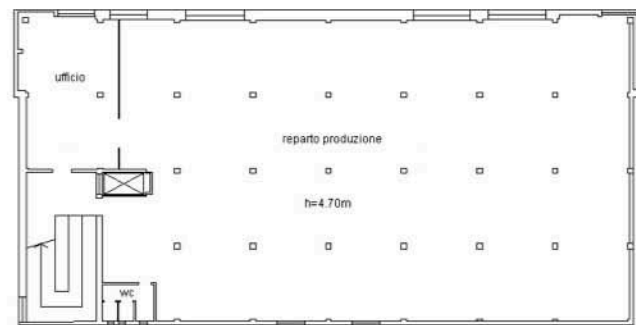
PROSPETTO OVEST



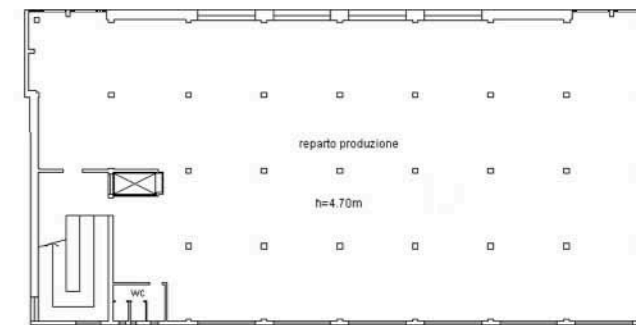
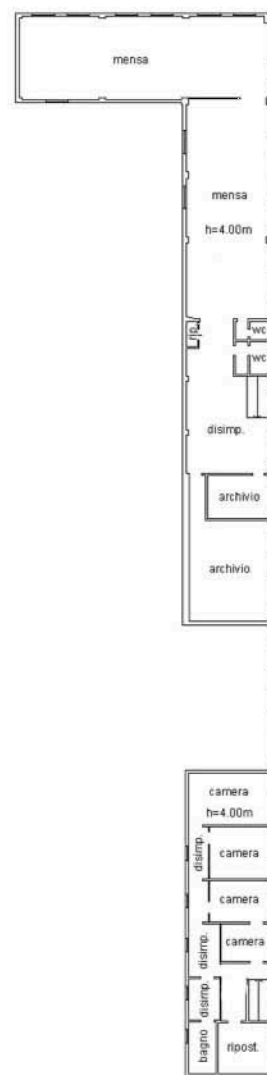
PROSPETTO EST DA VIA FERMI



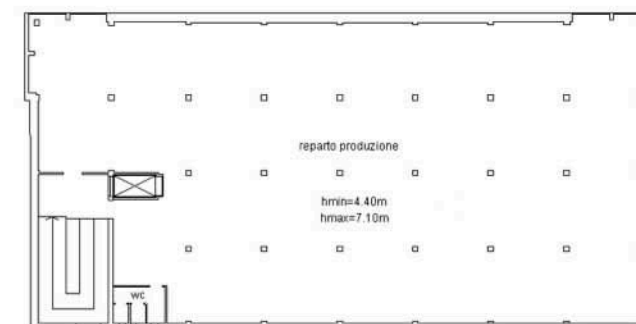
PROSPETTO NORD



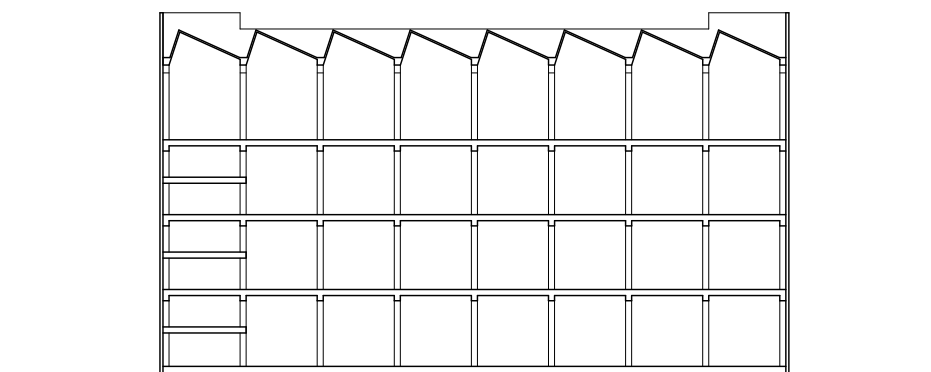
PIANO PRIMO



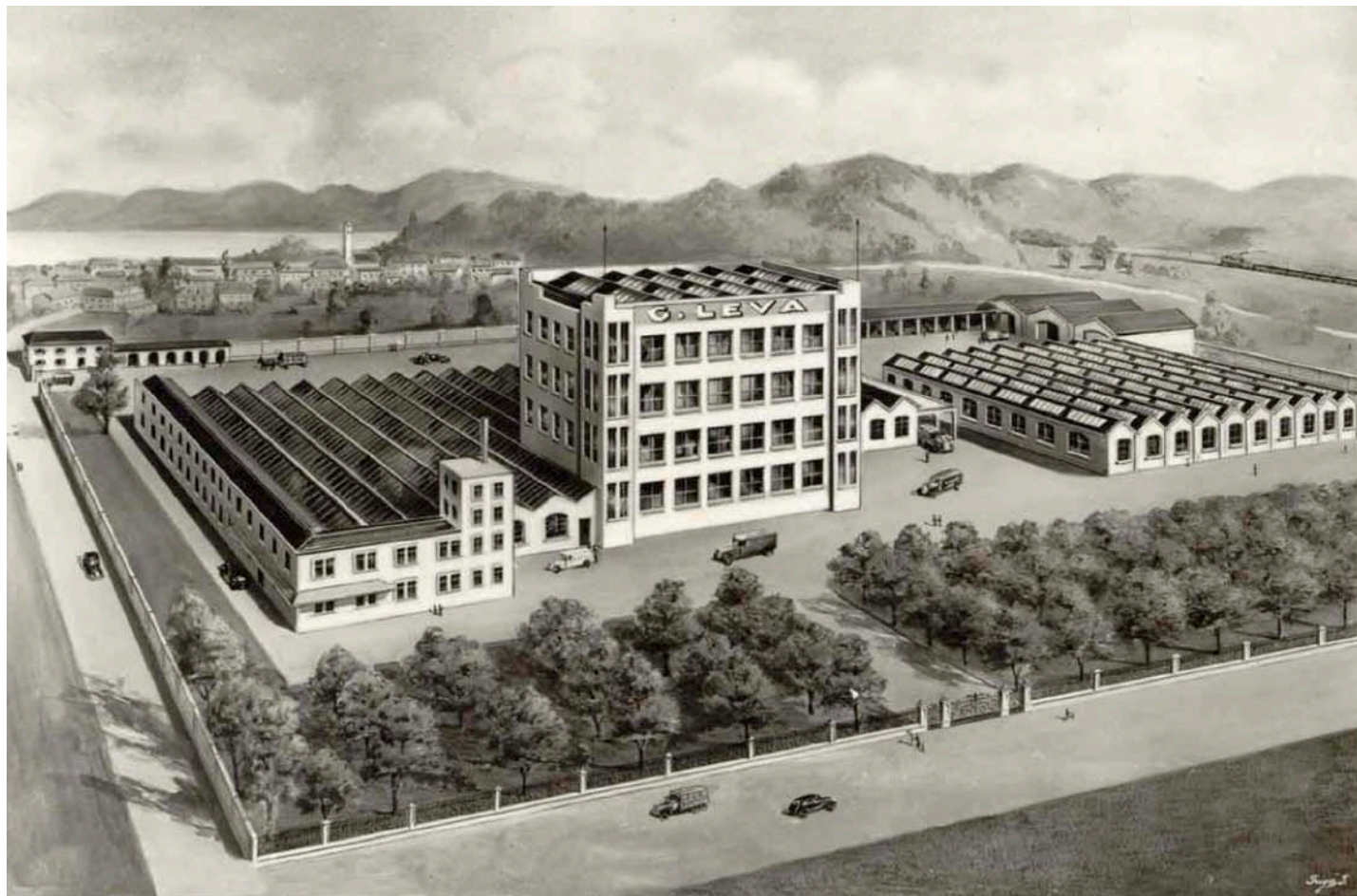
PIANO SECONDO



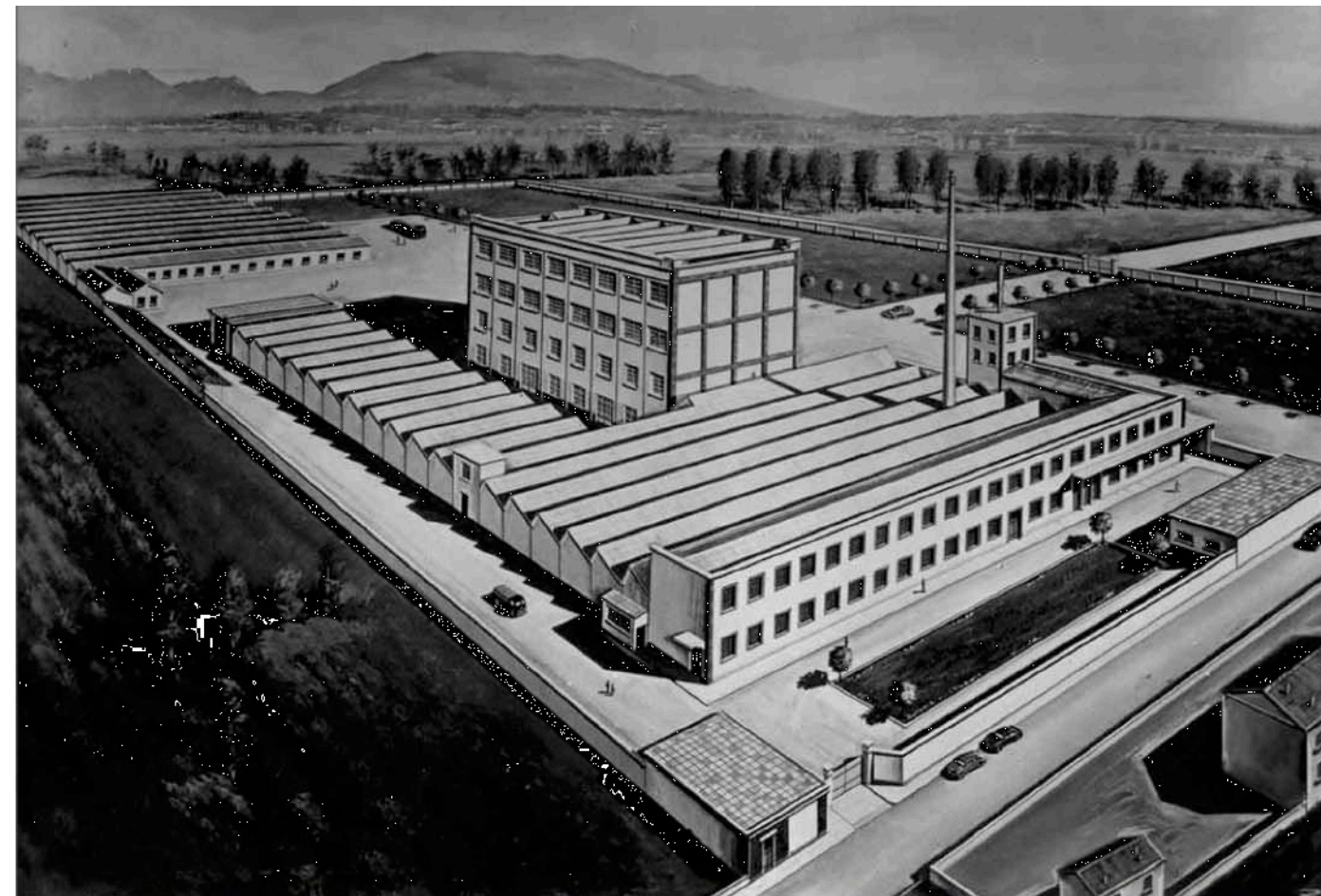
PIANO TERZO



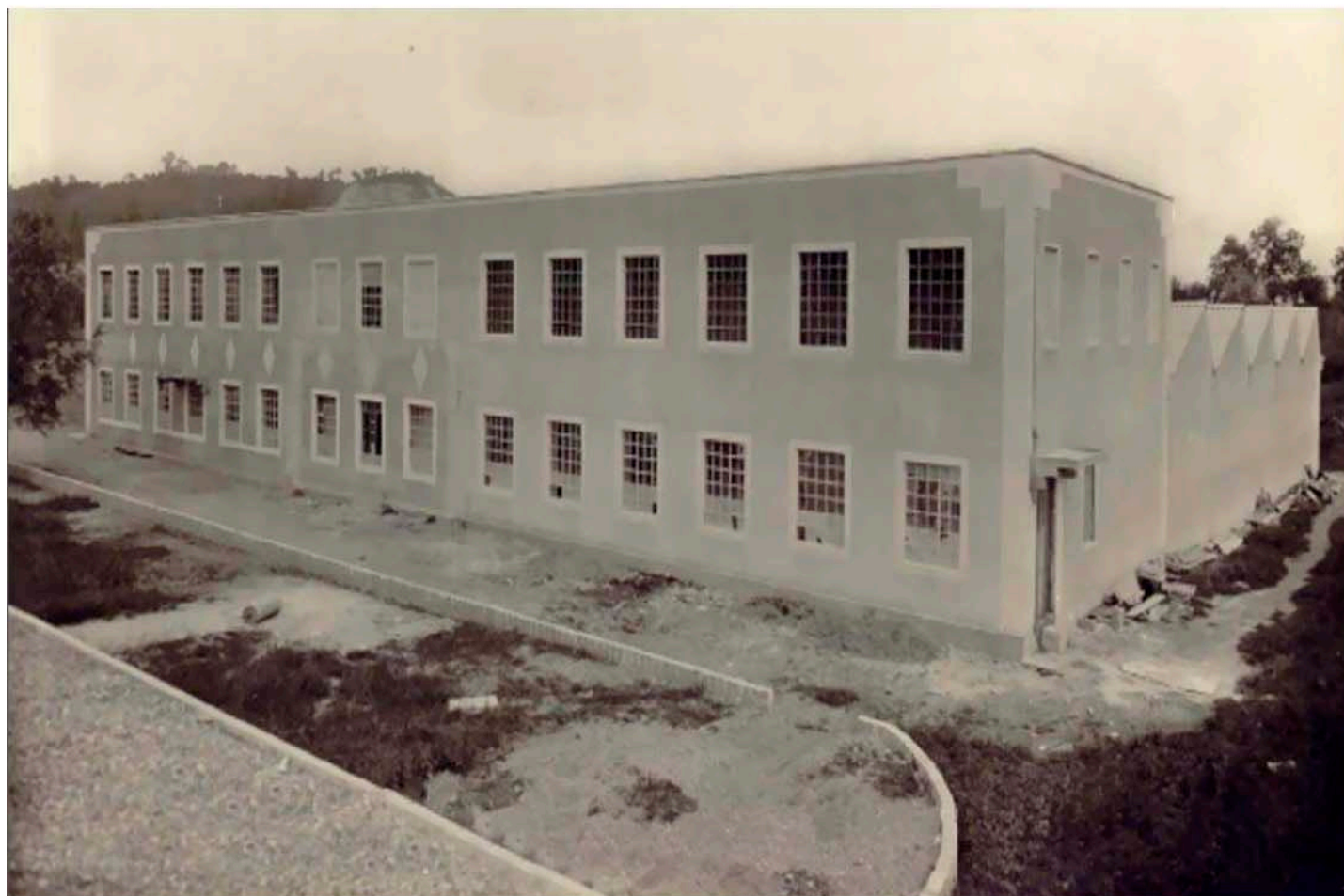
SEZIONE SCHEMATICA



STABILIMENTO LEVA 1934-1935



STABILIMENTO LEVA 1950



STABILIMENTO LEVA 1934-1935



STABILIMENTO LEVA 1965



FOTO DALLA ROTONDA



FOTO DA VIA FERMI



FOTO DA VIA ROMA



FOTO DA VIA FERMI DA NORD



FOTO EDIFICIO PRINCIPALE DA OVEST



FOTO EDIFICIO PRINCIPALE DA EST



FOTO EDIFICIO PRINCIPALE DA SUD



FOTO EDIFICIO PRINCIPALE LATO EST





FOTO CIMINIERA



FOTO CIMINIERA



FOTO CIMINIERA DAL BASSO



FOTO CORPO ALTO DA EST



FOTO CORPO ALTO DA SUD



FOTO CIMINIERA DA NORD



FOTO STABILIMENTO DA NORD



FOTO STABILIMENTO DA EST



FOTO CORPO BASSO DA OVEST



FOTO TETTOIE