

Progettista:



Dott. Arch. Fiorenza Brugugnoli  
Via del Roccolo 23 bis,  
Busto Arsizio (VA)  
Tel: 0331 700000  
Mail: [info@brugugnoli.it](mailto:info@brugugnoli.it)  
P.Iva: 01282990124

COMUNE DI CISLAGO  
provincia di Varese

Oggetto:

PIANO DI RECUPERO AMBITO B/SU1 4A  
Via Cesare Battisti n°1357

Titolo:

Relazione raggiungimento obbiettivi  
utilità pubblica.  
Relazione esplicativa delle opere di  
computo metrico estimativo.

Committente:

Girola s.r.l.  
Via Zara n° 137,  
Cislago (VA)  
P.Iva: 01975300128

Data:

Agosto 2018

Aggiornamenti:

.....  
.....  
.....  
.....

Allegato:

L

## UTILITA' PUBBLICHE RAGGIUNTE

### STIMA DEL BENEFICIO PUBBLICO

L'ambito BSU 1 è relativo ad un insediamento esistente che il P.G.T. si propone di diventare un centro di eccellenza terziario-produttivo, come da attività già insediate, e di insediare attività terziario-commerciali non più solo connesse all'attività produttiva ma anche quali attività autonome con l'obiettivo di fare del BSU 1 un centro di eccellenza terziario-commerciale-produttivo.

Il raggiungimento di questo obiettivo passa attraverso la riqualificazione graduale dell'Ambito, anche attraverso interventi di SUB-AMBITO da realizzarsi nel tempo.

Da premessa Schema Generale Concordato BSU:

"Questa evoluzione interesserà probabilmente un periodo più lungo dei cinque anni di validità del Documento di Piano e quindi di validità dello stesso Ambito di Trasformazione e sarà pertanto condizionato dallo stato di fatto, in quanto non è pensabile che avvengano operazioni drastiche di ristrutturazione urbanistica dell'intero Ambito, come potrebbe sottintendere la denominazione di Ambito di Trasformazione, mentre è probabile che avvengano operazioni di cambio di destinazione d'uso, con o senza opere edilizie ed anche operazioni di completamento degli insediamenti esistenti se ed in quanto consentiti dalle N.T.A., all'interno delle singole parti (Sub Ambiti) in cui si articola l'Ambito B/SU(1), ferma restando la capacità insediativa dell'intero A.T. ed il relativo fabbisogno di standard."

Appare evidente che il primo beneficio pubblico di un Piano di Recupero di Sub-Ambito BSU in conformità al PGT è il raggiungimento degli obiettivi del PGT.

#### Nello specifico, il Piano di Recupero BSU 4 A:

Riqualifica il Sub ambito, oggi occupato per lo più quale deposito di materiale edile, con spazi a funzione diversificata commerciale e terziario, garantendo una funzionalità coerente con il contesto più ampio.

Realizza la riqualificazione visiva dell'asse della Varesina attraverso la demolizione della fatiscante cabina Enel riconosciuta come richiesta prioritaria dall'A.C.

Realizza nuova cabina Enel in linea con le richieste di efficienza tecnica e tecnologica richieste dall'Ente erogatore stesso.

Realizza la cessione ad uso pubblico di aree a standard completamente riqualificate, che per la loro collocazione e dimensione rivestono uno specifico interesse pubblico come richiesto dal P.G.T. vigente.

Versa all'A.C. la monetizzazione di aree a Standard di Urbanizzazione secondaria. Il Comune potrà, con gli introiti, realizzare opere di urbanizzazione secondaria in aree meglio individuate e finalizzate.

Razionalizza l'ingresso e l'uscita al SUB AMBITO nell'ottica dell'intero progetto di riqualificazione della Via C. Battisti (Varesina).

A questo proposito si sottolinea la rispondenza dell'opera di riqualificazione e razionalizzazione della viabilità alle richieste del Comando di Polizia urbana, con la previsione di opportuna segnaletica ed installazione di cordoli per svolta obbligatoria a destra.

LA PROGETTISTA

## RELAZIONE ESPLICATIVA DELLE OPERE DI COMPUTO METRICO

La seguente relazione serve a definire alcuni aspetti del computo metrico, che si allega alla presente, riguardanti la demolizione edificio con cabina Enel, e pavimentazione con prato armato (spazio manovra).

Il computo metrico è stato redatto sulla base del C.C.I.A.A. – Listino prezzi informativi opere edili Milano 2016 II quadrimestre e 2017 I quadrimestre.

### DEMOLIZIONE EDIFICIO CON CABINA ENEL

L'intervento prevede la demolizione del corpo esterno, dove si colloca l'attuale cabina Enel, come adempimento ad una richiesta di riqualificazione dell'asse su Via Cesare Battisti espressa dall'A.C. e condivisa dalla proprietà.



*Edificio da demolire*

Ad oggi l'edificio è infatti oggetto di degrado e vandalismi, ed interrompe in modo invasivo la visuale sugli edifici retrostanti, che presentano una migliore qualità edilizia.

La nuova cabina Enel verrà ricostruita in posizione meno impattante e come richiesto dall'Ente competente. Inoltre lo spostamento della cabina Enel andrà ad aprire la visuale sugli edifici retrostanti, dove saranno inserite attività commerciali, creando un fronte urbano unito e compatto.

### PAVIMENTAZIONE PRATO ARMATO (SPAZIO MANOVRA)

Per quanto concerne il parcheggio pubblico, verrà livellato per ottenere un perfetto piano di posa. Ad oggi non abbiamo rilievo delle quote del terreno, ma dal sopralluogo il terreno è parso per lo più pianeggiante.

L'utilizzo degli autobloccanti aperti per inerbimento (area manovra) è per garantire un adeguato drenaggio delle acque piovane, e per avere una superficie drenante maggiore rispetto allo stato di fatto (come concordato con A.T.S. Busto Arsizio).

Inoltre per migliorare il drenaggio dell'intera area di manovra verrà posato uno strato di protezione costituito da membrana in polietilene estruso ad alta densità, con rilievi troncopiramidali con funzione drenante e resistente all'azione performante delle radici e resistente agli urti.

LA PROGETTISTA



# COMUNE DI CISLAGO

Provincia di Varese  
COMANDO POLIZIA LOCALE

P.zza E. Toti n° 1 – 21040 Cislago ☎ 02/96671025 📠 02/96671051 P.IVA 00308220128  
e-mail f.ballatore@comunedicislago.it

Cislago, 26.07.2018

Al Responsabile del  
Servizio Tecnico  
Dott.ssa Marina Lastraioli  
SEDE

OGGETTO: Parere per studio del traffico BSU

In riferimento richiesta parere relativo all'oggetto il sottoscritto Responsabile del Servizio Polizia Locale dott. Filippo Ballatore, prendendo atto della documentazione corredata nella richiesta, non rilevando nulla di irregolare in particolare riferimento al vigente Codice della Strada e Regolamento d'Esecuzione esprime PARERE FAVOREVOLE.

Si evidenzia altresì che il sottoscritto ritiene opportuno evidenziare installazione di segnaletica all'uscita del parcheggio sulla via Battisti con obbligo di svolta a destra oltre all'installazione di cordoli che obblighino i veicoli in uscita a girare a destra.

Quanto sopra in considerazione dell'ingente traffico presente sulla via Battisti anche in correlazione alle costruende rotatorie nelle vicinanze che favoriranno l'accesso sulla stessa via in massima sicurezza senza particolari disagi.

Distinti saluti

IL RESPONSABILE  
DEL SERVIZIO POLIZIA LOCALE  
Dott. Filippo G. Ballatore

