

COMUNE DI CISLAGO

provincia di Varese

Committente:

Consorzio Via Peschiera
P. IVA 03656870122
C.F. 03656870122
Via Don Minzoni 39
21053 Castellanza (VA) IT

Oggetto:

PIANO ATTUATIVO AMBITO C2 via Peschiera

Ai sensi delle L.R. art.14 n°12/2005
L.R. 31/2014 art.5 comma 6

Titolo:

Piano fattibilità tecnico economica

Il progettista:



Dott.Arch. Fiorenza Brugugnoli

Data:

Luglio 2024

Scala:

Tavola:

Aggiornamenti:

Novembre 2025

Dicembre 2025

N

RELAZIONE TECNICA

PREMESSA

art. 30 PGT – Per l'intervento di Via Peschiera l'insediamento si dovrà caratterizzare dal punto di vista paesaggistico - ambientale in riferimento al contesto di valore paesistico che gravita intorno all'insediamento della Chiesa di S.Maria della Neve e della Cassina S.Maria Iniziata. Oltre all'attuazione delle aree standard comprese all'interno dell'ambito deve essere altresì prevista la formazione e la realizzazione della pista ciclopedonale che collega l'ambito di Via Peschiera con quello di Via Cavour/Vismara proseguendo fino al Cimitero Comunale, come verrà definito in sede di progettazione definitiva. L'insediamento si organizzerà nello schema della biourbanistica di cui all'art. 32.C1, diminuendo gradualmente l'altezza degli edifici in avvicinamento all'area di influenza della Chiesa.

OPERE IN OGGETTO

L'opera in progetto prevede il completamento della strada di via Peschiera con realizzazione di strada carrabile completa di marciapiede su entrambi i lati, una nuova strada di ingresso all'area oggetto di convenzione con distribuzione ai parcheggi pubblici (anch'essa formata da carreggiata a doppia corsia con marciapiede su entrambi i lati), la realizzazione dei parcheggi pubblici previsti in dotazione, una nuova pista ciclabile, le reti idriche, elettriche e tutti i sotto servizi necessari, la realizzazione di area a verde e la piantumazione di specie arboree come da progetto del verde.

Le opere vengono divise in opere di urbanizzazione primaria e secondaria a carico dei lottizzanti che, con convenzione, si impegnano a realizzare entro 48 mesi dalla firma di quest'ultima.

Le opere di **urbanizzazione primaria**, da realizzarsi in massimo 36 mesi dalla convenzione, si meglio di identificano in:

- opere di *prolungamento di via Peschiera e realizzazione di allacci del nuovo comparto alle fognature e reti tecnologiche esistenti;*

- opere di scavo e re interro per la realizzazione della nuova strada di ingresso al comparto di larghezza 7 metri e lunga circa 60 m, per il parcheggio corrispondente ad un'area di circa 1500 mq (circa 60 posti auto) e per la messa a dimora di tutte le tubazioni per fognature e reti tecnologiche lungo i tratti stradali appena citati;

- realizzazione di fognatura acque bianche e acque nere comprese di: tubazioni aventi diametri di 160 mm nei tratti iniziali e 200 mm lungo tutto il proseguo della fognatura, pozzi perdenti di raccolta e dispersione nel terreno, pozzetti di ispezione lungo il tracciato, disoleatori posti nei tratti stradali carrabili e caditoie per le acque meteoriche;

- realizzazione di reti tecnologiche, ovvero rete ENEL per circa 150 m, rete TELECOM per circa 100 m ed acquedotto per un complessivo tratto di 400 m (strada, parcheggio e pista ciclabile) considerando allacciamenti ai punti esistenti e stacchi fuori dall'area di competenza;

-realizzazione della rete di illuminazione per un totale di circa 300 m tra strada di via Peschiera, strada di accesso al lotto e illuminazione parcheggio, compresa di tutti i pozzetti necessari agli alloggiamenti dei sistemi di controllo/ispezione e gestione, compresa di cabine elettriche di generazione e compresa di adeguato numero di pali per garantire la corretta illuminazione del tratto stradale interessato;

- opere di pavimentazione in asfalto e cordonatura dei marciapiedi lungo un tratto di via Peschiera, lungo tutta la strada di accesso al lotto fino all'inizio della parte privata dei lottizzanti e di tutto il parcheggio in progetto, compreso di segnaletica orizzontale e verticale necessaria alla gestione dei flussi carrabili e non, derivanti dalla realizzazione del PL.

Il costo totale delle opere di urbanizzazione primaria stimato è di € 348.024,53

Le opere di **urbanizzazione secondaria**, hanno una scadenza temporale fissata ai 48 mesi dalla firma della convenzione e meglio si definiscono in:

- opere di scavo e re interro per la realizzazione della nuova pista ciclabile lungo il perimetro a sud-est del lotto compresa di tubazioni per fognature e reti tecnologiche correnti sotto al tracciato corrispondente ad essa;

- realizzazione di fognatura acque bianche realizzata in dreno tubo per un tratto di circa 240 m di diametro 315 mm, compreso di pozzi perdenti di raccolta e dispersione nel terreno, pozzetti di ispezione lungo il tracciato e caditoie per le acque meteoriche posizionate lungo il margine "interno" del tracciato della pista ciclabile.

- realizzazione della rete di illuminazione per circa 240 m, che si allaccia a quella esistente ed è compresa anch'essa di tutti i pozzetti necessari agli alloggiamenti dei sistemi di controllo/ispezione e di adeguato numero di pali per garantire la corretta illuminazione del tratto stradale interessato;

- opere di pavimentazione anch'esse in asfalto, lungo un tratto di circa 250 m, larghezza 4 m, cordonato esternamente in blocchi di cemento che fanno da "contenimento" della successiva "scarpata" di terreno lungo gli ultimi 50 cm lungo il perimetro esterno del tracciato. La finitura della pista ciclabile sarà di colore rosso.

A completamento di tutte le opere sia di urbanizzazione primaria che delle opere di urbanizzazione secondaria è previsto il progetto delle aree a verde urbano di completamento tramite la messa a dimora di alcuni alberi (*in particolare latifoglie*), *piantumazione di tappeto erboso e prato fiorito.*

Il costo totale delle opere di urbanizzazione secondaria stimato è di € 141.580,53

Per un totale complessivo tra opere di urbanizzazione primaria e secondaria di **€ 489.605,06** a cui si aggiungono i costi di ALFA SRL di € 40.749,09 oltre oneri della sicurezza pari ad euro **€6.794,85** per un totale di euro **€ 576.317,40** come da computo metrico allegato.

I costi risultano essere quindi molto superiori agli oneri tabellari dovuti di circa **€ 549.527,51**.

Opere valutate a parte di cui si allegano i preventivi al computo metrico:

- realizzazione rete acquedotto;

- Oneri della sicurezza, valevoli sia per opere di urbanizzazione primaria che secondaria perché contenenti "lavorazioni" possono essere redatte e discusse congiuntamente per tutte e due le parti.

Si allegano tavole e particolari costruttivi che meglio definiranno la dimensione e la lunghezza dei tracciati necessari al servizio del comparto, la portata e le caratteristiche dimensionali necessarie a garantire il corretto funzionamento delle opere elencate e la dislocazione delle piantumazioni meglio identificate in una planimetria dedicata alle opere a verde.

CONCLUSIONI

Si prefissa quindi, tramite la realizzazione di tutto il comparto nella sua complessità, di raggiungere gli obiettivi dettati dal PGT vigente in termini di un significativo miglioramento della qualità e della vivibilità della zona e in un beneficio derivante dalla trasformazione dell'area.

L'attuazione è stata pensata per una compatibilità paesaggistica degli interventi oltre che la loro funzionalità urbana ed ambientale, affinché il territorio possa crescere in modo sostenibile e possa offrire un ambiente sano e piacevole ai loro abitanti, integrando spazi verdi e spazi della nuova pianificazione urbana, garantendo un futuro più verde e più vivibile per tutti.

Ing. Fabio Raimondi

Rescaldina, 05/12/2025