

RELAZIONE TECNICO DESCRITTIVA - FOTOGRAFICA

Area Parcheggio
Via G. Bertini, SNC
21100 - Varese

Premessa:

La presente relazione è relativa alla realizzazione di un parcheggio a raso in un'area privata tra la via G. Bertini e viale G.B. Aguggiari.

Stato dei Luoghi:

L'area attuale è un ampio terreno sterrato di circa 2300 mq, di proprietà privata. Essa presenta un accesso carraio e pedonale da via G. Bertini, mentre da viale G.B. Aguggiari è disponibile solo un accesso pedonale.

I confini della proprietà sono così definiti:

- Nord: confinante con l'Art Hotel;
- Est: delimitato da via G. Bertini;
- Sud: confinante con un'area libera appartenente a un altro proprietario;
- Ovest: delimitato da viale G.B. Aguggiari.

Lungo via Bertini e viale Aguggiari, il confine del lotto è segnato da un muro in sassi, la cui superficie esterna è prevalentemente intonacata. Il tratto di muro lungo viale Aguggiari presenta alcune parti recentemente intonacate, altre con sassi a vista, e altre ancora con intonaco deteriorato. Il lato nord della proprietà è invece separato dalla particella confinante tramite una rete metallica plastificata.

All'interno del mappale 32041, oggetto dell'intervento, sono presenti alcuni subalterni appartenenti a terzi, non coinvolti nell'intervento, e aventi diritto di passaggio per accedere ai propri posti auto. Inoltre, all'ingresso di via G. Bertini, è situato l'accesso al lotto adiacente (mapp. 30528), che si trova all'incrocio tra via G. Bertini e viale G.B. Aguggiari. Anche quest'area appartiene a un altro proprietario e non è interessata dai lavori.

In corrispondenza degli ingressi e delle uscite dell'area, sono installate delle barriere automatiche per controllare l'accesso ai veicoli non autorizzati.

Descrizione delle opere in progetto:

All'interno del mappale 32041 è prevista la realizzazione di n. 64 stalli per la sosta di autoveicoli, così suddivisi:

- n. 52 stalli con dimensioni nette pari a 2,50 x 5,00
- n. 2 stalli riservati ai portatori di handicap, con dimensioni maggiorate di 3,40 x 5,00 m.
- n. 10 stalli riservati ad auto/furgoni di grosse dimensioni con larghezza maggiorata di 3,00 x 5,00 m.

Gli stalli saranno realizzati a raso con disposizione a pettine, su terreno sterrato composto da materiale inerte come sabbia, ghiaia, ciottoli e terra battuta e presenterà una superficie irregolare. Saranno delimitati da un cordolo a raso in cemento, costruita a livello del suolo con funzione di separazione fisica atta a distinguere l'area di sosta da quelle di transito.

La viabilità pedonale di accesso, così come i percorsi verso gli stalli riservati ai portatori di handicap e alle casse, sarà realizzata in cemento con finitura antisdrucciolevole, per garantire sicurezza e accessibilità.

L'accesso e l'uscita carrabile dall'area di intervento avvengono tramite la viabilità comunale di via G. Bertini, una strada a senso unico che consente un comodo ingresso e uscita dai parcheggi pubblici. Il flusso veicolare all'interno del parcheggio sarà regolamentato con un circuito a senso unico su superficie sterrata, che non interferisce con la viabilità privata e con gli stalli appartenenti a terzi presenti nell'area.

Le opere saranno completate con relativa segnaletica orizzontale e verticale che includerà sia le strisce per la delimitazione degli stalli sia strisce di arresto e segnaletica per i passaggi pedonali. Gli stalli per portatori di handicap saranno segnalati sia tramite segnaletica orizzontale che verticale. Infine, il parcheggio sarà dotato di un'adeguata illuminazione artificiale, conforme alla normativa vigente, per garantire visibilità e sicurezza durante le ore notturne.

Per la regolamentazione della sosta sarà installata una cassa automatica che consentirà il pagamento e la gestione degli accessi in modo semplice e autonomo per gli utenti. In prossimità degli ingressi e delle uscite saranno presenti due barriere automatiche: la prima, all'ingresso dell'area parcheggio, consentirà il ritiro del biglietto, mentre la seconda, situata vicino a via Bertini, regolerà l'uscita dal parcheggio.

Per la gestione del flusso di ingressi e uscite, nonché della regolamentazione della sosta, sarà installato un modulo prefabbricato delle dimensioni di 7,50 m x 2,35 m, dotato di tettoia. Il modulo sarà destinato al presidio del parcheggio e ospiterà il locale computer e server per la gestione e il monitoraggio del sistema di regolamentazione della sosta e di sorveglianza, oltre all'attrezzatura necessaria per la manutenzione dell'area.

E' prevista la realizzazione di n. 3 pozzi perdenti ad anelli in cls vibrocompresso per lo smaltimento delle acque pluviali mediante infiltrazione come meglio descritti nel progetto di invarianza idraulica allegato alla pratica.

AREA INTERESSATA ALL'INTERVENTO: **1943,60 mq**

SUPERFICIE VERDE FILTRANTE – svp : **176,65 mq**

SUPERFICIE IMPERMEABILE (area pavimentate di entrata uscita auto/pedoni, cassa) : **126,80 mq**

SUPERFICIE SEMI-PERMEABILE (area sterrata di parcheggio e viabilità interna): **1640,15 mq**

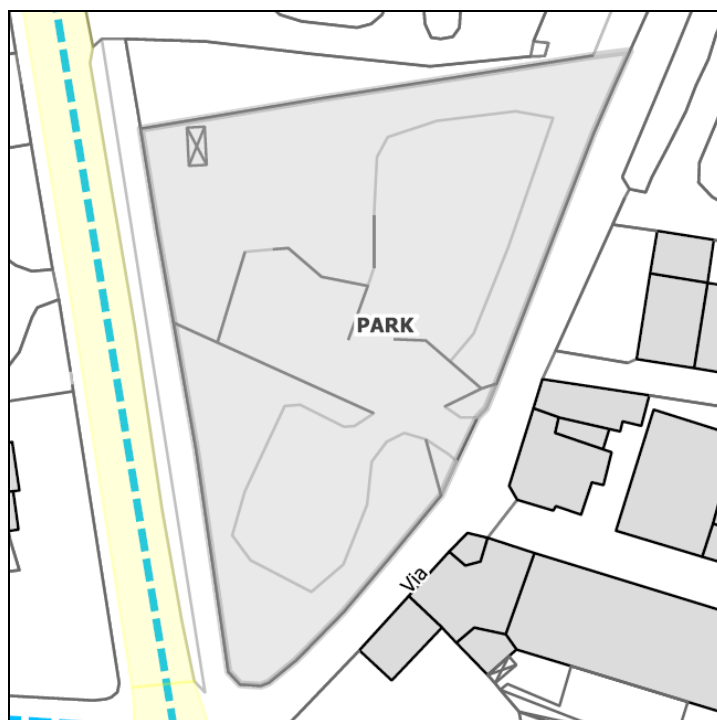
SUPERFICIE COPERTA – sc (monoblocco e tettoia): **26.65 mq**

Riferimenti Catastali: Comune di Varese, Sezione urbana VA- Foglio 911- mappali 32041, 32042



Estratto Mappa Catastale

Strumenti urbanistici: Il terreno risulta classificato in servizio di rango comunale del Piano dei Servizi PS



Estratto Piano Servizi

Conclusioni

Si allegano unitamente alla presente relazione gli elaborati grafici e la documentazione fotografica necessarie per una adeguata valutazione e inquadramento della zona.

Varese, 25.11.2024

Il tecnico
Arch. Andrea Caravatti

Viste da Viale Aguggiari



Viste interne



Ingresso/uscita di via Bertini

