

REGIONE PIEMONTE
Comune di Stresa
Provincia di VB

PROGETTO PER LA
REALIZZAZIONE DI UN PARCHEGGIO PUBBLICO
IN LOCALITA' LIDO DI CARCIANO

committente : STRESA SERVIZI SRL

RELAZIONE TECNICA GENERALE

Premessa

I parcheggi pubblici hanno la funzione di consentire un ordinato sviluppo del territorio ed alleviare il carico urbanistico, in quanto opere di urbanizzazione primaria, come previsto dall'art. 41-*quinquies*, comma 8, della legge 17 agosto 1942, n. 1150: *In tutti i Comuni, ai fini della formazione di nuovi strumenti urbanistici o della revisione di quelli esistenti, debbono essere osservati limiti inderogabili di densità edilizia, di altezza, di distanza tra i fabbricati, nonché rapporti massimi tra spazi destinati agli insediamenti residenziali e produttivi e spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi.*

Come efficacemente sintetizzato dal Consiglio di Stato con la sentenza n. 4183 del 2014, i parcheggi destinati al completamento degli standard sono previsti dall'art. 41-*quinquies* della L. n. 1150 del 1942, insieme agli spazi pubblici e al verde pubblico, e regolati dal D.M. 2 aprile 1968 n. 1444.

Ubicazione area di intervento

L' area interessata dal progetto si trova in località lido di Carciano di Stresa , sulla sponda del lago Maggiore che si affaccia sulle isole Borromeo e in direzione nord/sud sulla punta della Castagnola di Verbania.

Inquadramento Urbanistico e vincoli

estratto PRG variante parziale 2014 – tav. P5_N zonizzazione territorio urbanizzato
area di intervento



l'area è soggetta a vincolo paesaggistico ambientale ai sensi dell'art. 136 del d.l. 22/1/2004 n° 42

ANALISI E DESCRIZIONE DELLO STATO ATTUALE DELL'IMMOBILE E DELL'AREA DI INTERVENTO

L' area interessata dal progetto si trova in località lido di Carciano di Stresa sulla sponda del lago Maggiore che si affaccia sulle isole Borromeo e in direzione nord/sud sulla punta della Castagnola di Verbania.

Come si evince dalla documentazione fotografica sopra allegata , il lotto dove si propone il progetto di intervento è attualmente utilizzata come parcheggio ; non sono presenti opere di urbanizzazione , il terreno ha un andamento in pendenza che parte dal viale Lido e prosegue fino al piede del muro di confine con la stazione di servizio Agip ; il dislivello è di circa 170 cm. ; per questo motivo le auto in sosta risultano alla viste rialzate rispetto al sedime della strada con quote che vanno da +50 cm a +170 cm ; il lotto è confinato con un piccolo muretto in pietra che ne delinea l'aspetto complessivo.

Il parcheggio viene utilizzato dagli avventori senza nessun riferimento sia per gli stalli che per la viabilità di servizio/accesso .

La presenza del verde è sottolineata da due essenze (castagni) piuttosto vecchie che hanno portato le radici in sporcice alterando così il fondo di contorno delle stesse .

La superficie dell'immobile interessato , rilevata con strumento Gps , è di circa 950 mq.



ANALISI E DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO E DELLE CARATTERISTICHE DELL'OPERA

Il progetto prevede una serie di interventi che costituiscono un insieme organico e coordinato tra loro, che fanno riferimento all'utilizzo di materiali e tecniche costruttive, idonee a garantire la regola dell'arte , proposti per ridurre al minimo la manutenzione ordinaria dell'Amministrazione Comunale .

Il progetto tiene profondamente conto dello stato dei luoghi e dell'aspetto paesaggistico .

L'idea parte dal presupposto di realizzare un “contenitore” per auto , che si inserisce in modo organico ma

anche con carattere e che crei con l'area di intervento un dialogo tra materiali e colori del paesaggio di contorno.

Data la forte richiesta di stalli per auto , ho pensato di realizzare il parcheggio disponendolo su due livelli :

il primo ad altezza del viale Lido , il secondo – con accesso tramite una rampa – ad una quota di m 2,75 circa rispetto al livello terreno ; questo permette di organizzare 49 stalli di cui 27 a quota +0,00m e 22 a quota + 2,75 m circa ;

la rampa di accesso al livello superiore ricorda , per forma , gli archi dei ponti pedonali in pietra presenti nelle vallette della sponda del lago Maggiore .



PARCHEGGIO +0,00

Il parcheggio a livello +0,00 prevede la realizzazione di n° 27 posti auto , di cui 24 coperti e 3 stalli esterni di cui uno/due destinati a persone diversamente abili e un posto per auto E .

La superficie coperta del parcheggio è di 550,00 mq circa . L'accesso avviene da due corselli separati di larghezza m 6,00 , mentre i posti auto sono di dimensione 2,75 x 5,50 , 2,75 x 5,00 .



Il fondo stradale del parcheggio a livello +0,00 m sarà costituito dalla posa di strato stabilizzato vagliato – spessore 10 cm circa - rullato a fasi successive con materiale idoneo per la formazione di cassonetto stradale sul quale verrà realizzato lo strato di “binder” spessore 7/8 cm ;

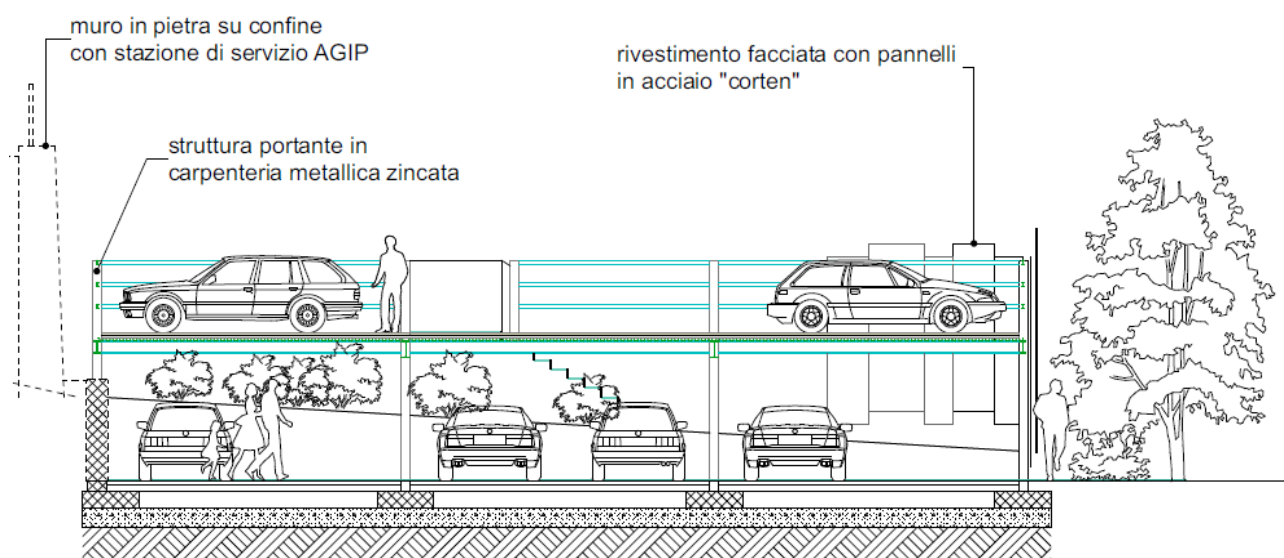
nell'area di contorno sono previsti spazi di completamento a verde , con la posa di arbusti semi-sempreverdi – *Ceanothus* in varietà , *Camellia sasanqua* , *Camellia japonica* , *Cotinus coccygria* , *Cornus florida kousa* , rampicanti *Clematis* in varietà e essenze a portamento verticale come il *Liquidambar styraciflua* , *Taxodium distichum* , piante rustiche spoglianti che si colorano in autunno con toni giallo-rosso molto profondi .

PARCHEGGIO + 2,75

Il parcheggio a livello + 2,75 circa prevede la realizzazione di n° 22 stalli scoperti ; l'accesso avviene tramite una rampa che si intercetta dal viale Lido , la struttura di questo elemento di collegamento sarà rivestita con lastre di acciaio corten . La pavimentazione del piano di calpestio è prevista con masselli autobloccanti .

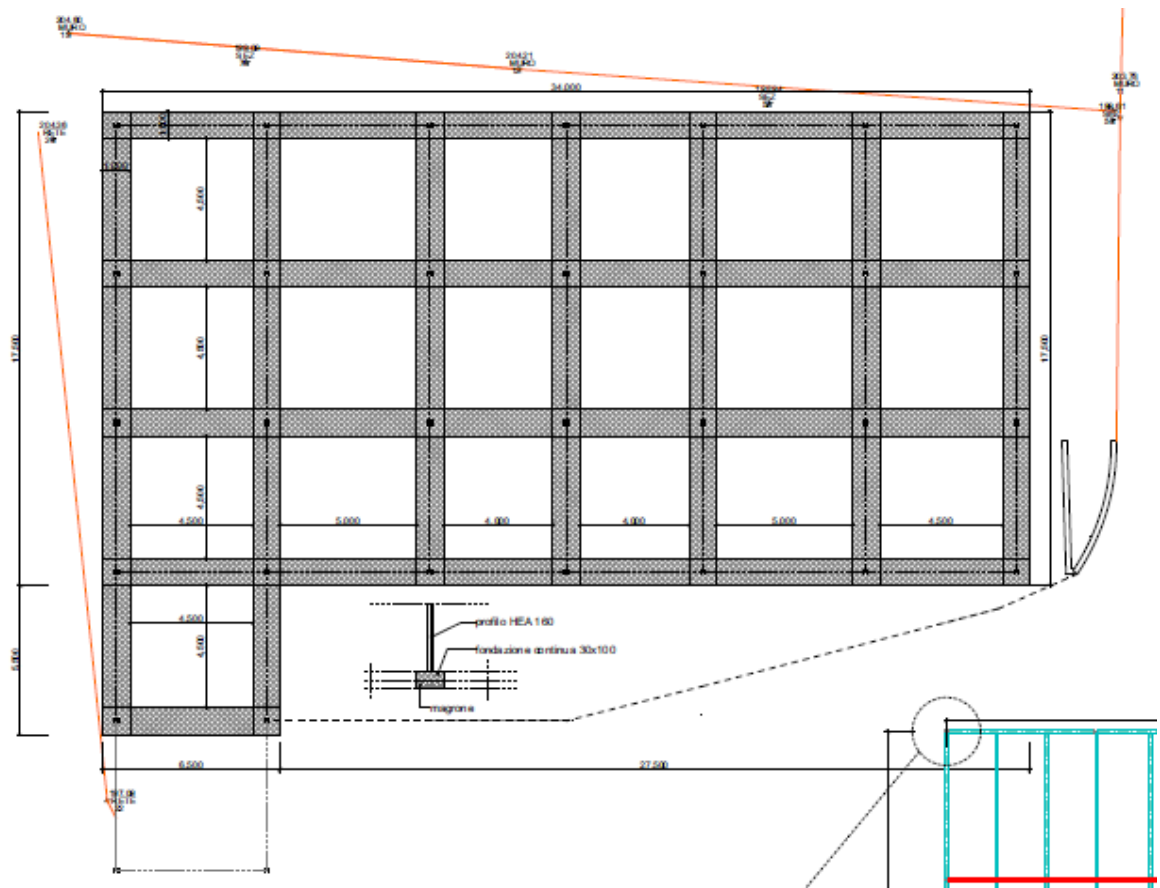


SEZIONE SCHEMA DEI DUE LIVELLI DI PARCHEGGIO



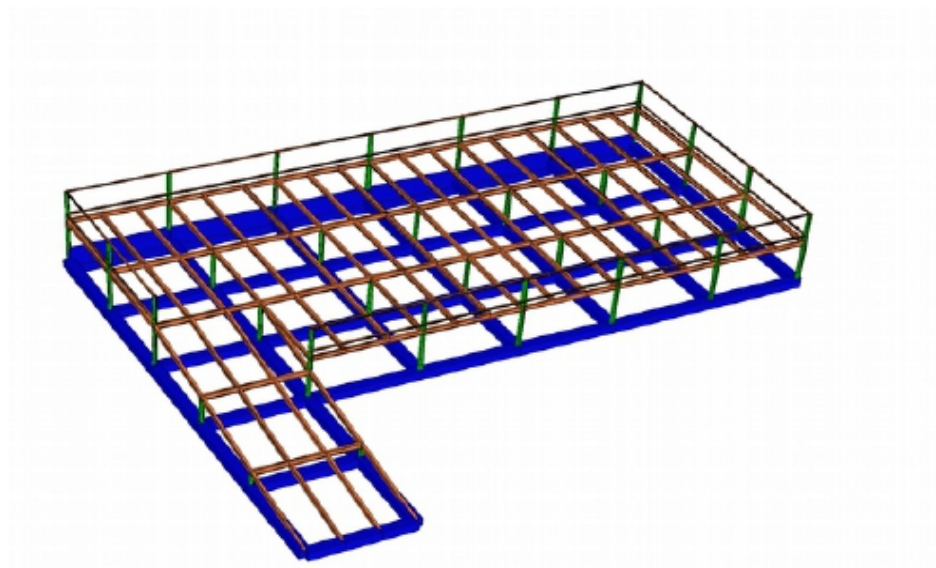
OPERE STRUTTURALI

La struttura del parcheggio prevede la realizzazione di opere di fondazione con cordolo continuo in cls armato di dimensioni 1m x 30cm , osservando le indicazioni di quota e scavo della relazione geologica a firma del Geologo dott. Giovanni Capulli ; lo schema si sviluppa con un reticolo a quadri così come indicato nell'elaborato STR Def 4 allegato al presente progetto definitivo .

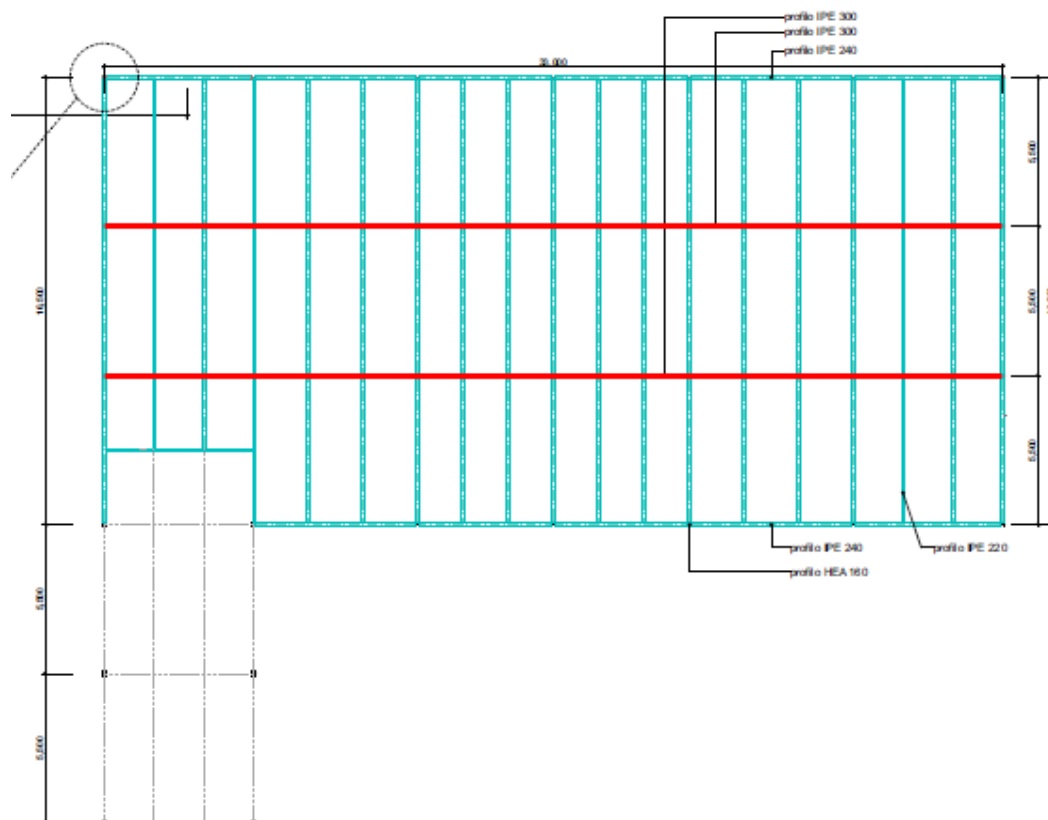


Schema fondazioni

la struttura verticale ed orizzontale fuori terra è prevista con elementi in carpenteria metallica , pilastri verticali con profilo HEA 160 , travi orizzontali con elementi IPE 300, IPE 240 , IPE 220 , assemblati in opera a lavorazione saldata/bullonata



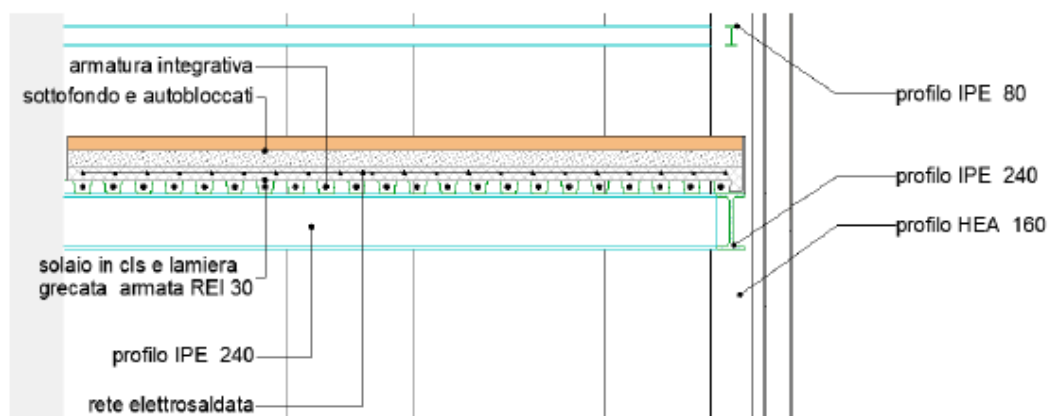
schema modello strutturale complessivo



il piano solaio a quota + 2,75 è previsto in struttura mista acciaio e calcestruzzo con soletta avente l'intradosso sagomato con lamiera grecata tipo HiBond A55 spessore 7/10 e soprastante getto in calcestruzzo C28/35 opportunamente collegata a mezzo di connettori tipo Tecnaria CTF 105 , il materiale di calpestio è previsto con materiale di tipo autobloccante con colorazione tipo pietra naturale .



sezione prospettica su carpenteria verticale e orizzontale e solaio con lamiera grecata



schema solaio collaborante in lamiera e cls armato

Nella progettazione delle strutture indicate, si sono osservate le seguenti disposizioni normative:

D.M.14.01.08 "Norme tecniche per le costruzioni"

Circolare n° 617 del 02.02.09 "Istruzioni relative alle norme tecniche di cui al D.M. 14.01.08"

Decreto Ministeriale 17 gennaio 2018 - Testo aggiornato delle norme tecniche per le costruzioni (NTC2018), di cui alla legge 5 novembre 1971, n. 1086, alla legge 2 febbraio 1974, n. 64, al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, ed al decreto legge 28 maggio 2004, n. 136, convertito, con modificazioni, dalla legge 27 luglio 2004, n. 186

IMPIANTO DISTRIBUZIONE ENERGIA ELETTRICA E ILLUMINAZIONE – GESTIONE PARCHEGGIO

Il progetto prevede la realizzazione dell'impianto di distribuzione dell'energia elettrica del parcheggio , il posizionamento dei punti di illuminazione , il sistema di gestione del parcheggio con lettura della disponibilità dei posti liberi .

La rete elettrica sarà realizzata con la messa in opere di tubo corugato diam. 25 (da incasso) e tubo metallico esterno zincato diam.32 ;

il quadro di gestione dell'intero sistema del parcheggio è composto dai seguenti elementi :

- CASSETTA IN LAMIERA IP66 DIMENSIONI 800X600X300 , IN CAMERA PORTA PIENA CON TELAIO GUIDA DIN E PIASTRA DI FONDO tipo NSY3D8630P , guide tipo NSYMD86

- INTERRUETTORE GENERALE DI GESTIONE C60N 20A 2 poli tipo A9F 79220

-MAGNETOTERMICO E DIFFERENZIALE LINEA LUCI – C60N 2 POLI 10a tipo A9F 79210 , VIGI iC60 0,03 A tipo A9Q 41225

-MAGNETOTERMICO E DIFFERENZIALE LINEA SEMAFORO – C60N 2 POLI 10a tipo A9F 79210 , VIGI iC60 0,03 A tipo A9Q 41225

-INTERRUPTORE CREPUSCOLARE IC100 tipo CCT 15482 + CONTTATTORE PER APERTURA CIRCUITO LUCI – ICT tipo A9C 22722

-CENTRALINA DI GESTIONE SEMAFORO , centralina per sensore magnetico mono-canale tipo CAME 009SMA (6 pezzi)

-n° 3 MODULO LOGICO TIPO SIEMENS LOGO COMPLETO D PROGRAMMAZIONE PER GESTIONE SEMAFORI tipo SE6ED10521CC080BA1 - ALIMENTATORE (3 MODULI) tipo SE6EP33316SB000AY0

la centralina di gestione del semaforo darà indicazioni puntuali per l'utente sulla possibilità di parcheggiare senza entrare direttamente all'interno della struttura coperta e scoperta del parcheggio ;

l'impianto di illuminazione prevede l'installazione di punti luce a plafone sulla parte coperta del parcheggio con lampade tipo tipo beghelli 40005H da 54W a led , mentre per l'area superiore scoperta punti luce tipo tipo Beghelli 400 03 – lampade da inserire verticalmente nel profilo HEA 160 del parapetto di protezione .

Sulla facciata rivestita in acciaio corten si prevede di installare in modo alternato sul retro dei pannelli punti luce con striscia a led 24V con grado di protezione IP65 di media luminosità colore bianco caldo 2700K completa di guida profilo in alluminio e diffusore in policarbonato opalino , la lunghezza della lampada/striscia led cablata è di 2 m

ELEMENTI PER LA VALUTAZIONE DELLA COMPATIBILITA' PAESAGGISTICA

Certamente realizzare parcheggi e posti auto nell'ambito di una qualsiasi sponda lacustre non è mai cosa gradevole , anzi ; il progetto propone per questo motivo , di realizzare una “schermatura” del contenitore con l'utilizzo di lastre metalliche in acciaio corten o in alternativa lastre tipo zinco-titanio patinato di colore grigioche richiamano i colori del lago e i colori dell'autunno “nascondendo” le auto al contesto paesaggistico .

Questo rivestimento resta leggermente staccato dal perimetro principale della scatola e le lastre disegnate su un modulo base largo 1m sono alternate perpendicolarmente tra loro di 10 cm ; inoltre l'altezza delle stesse è progettata con diverse lunghezze con differenze di quota sia rispetto al livello strada sia rispetto alla quota massima in altezza .

L'idea è quella di dare movimento alla facciata - *dinamicità percettiva* - e richiamare i profili delle montagne che circondano il lago .



I pannelli in acciaio corten alternati



il fronte lago con il rivestimento alternativo della struttura in pannelli di laminato tipo zinco titanio

Riferimenti al PPR - MITIGAZIONE DELL'IMPATTO DELL'INTERVENTO

Nell'ambito del PPR , Piano Paesaggistico Regionale , l'area è classificata come : “area di notevole interesse pubblico ai sensi degli articoli 136 , 157 del D.Lgs. 22 Gennaio 2004 , n°42 .

Come indicato nella scheda al paragrafo precedente , l'ambito del paesaggio risulta essere fascia costiera Nord del lago Maggiore ; il progetto proposto sposa le prescrizioni contenute nelle NdA art. 14 , 15 , 26 , osservando quanto indicato in merito ad installazioni di manufatti particolarmente alti , propone un impianto costruito che non emerge rispetto ad edifici presenti in loco e non pregiudica le visuali esistenti percepibili dalla strada panoramica verso il lago , integra e propone il potenziamento del verde con essenze autoctone , propone l'utilizzo di materiali tipici e presenti nel paesaggio costiero lacustre .

La mitigazione dell'impatto dell'intervento è direttamente correlata alla progettazione effettuata; ciò significa che nella scelta dei materiali utilizzati e degli elementi di arredo urbano il progetto proposto tiene in considerazione il contesto paesaggistico nel quale è inserito ; ferro , acciaio , pannelli metallici , essenze del luogo fanno parte del contesto di quest'area dove si cerca di riordinare e valorizzare l'aspetto paesaggistico , incrementando anche il numero di stalli per le auto .



Inserimento del progetto nell'area oggetto dell'intervento

Aggiornamento progetto esecutivo

Prescrizioni e parere espresso dalla Soprintendenza dei Beni Culturali , aggiornamento del quadro economico con riferimento al nuovo Prezziario regione Piemonte ed. 2023

Il progetto esecutivo tiene conto del parere espresso dalla Soprintendenza dei beni culturali con Risp. al prot. n. 2487 del 27/02/2023 Class. 34.43.04/776.1 , dove viene indicato una diversa cromia del materiale di rivestimento della struttura in progetto ; la nuova scelta progettuale prevede ,secondo tale indicazione, di utilizzare un pannello tipo zinco titanio di colore grigio , materiale piu' costoso ma allo stesso tempo piu' resiliente e che non richiede manutenzione nel tempo ; inoltre il computo metrico è stato aggiornato utilizzando i prezzi di riferimento del nuovo prezziario regionale del Piemonte edizione 2023 , per questo motivo il quadro economico è stato aggiornato nei suoi capitoli di spesa delle lavorazioni .

CRONOPROGRAMMA REALIZZAZIONE PARCHEGGIO LIDO DI CARCIANO

27/04/2023	consegna progetto esecutivo
dal 28/04 al 8/05/2023	periodo entro il quale si procede alla validazione progetto esecutivo (R.U.P.) Approvazione progetto esecutivo (CDA di Stresa Servizi) , approvazione Giunta Comunale di Stresa
09/05/2023	proposta determina a contrarre (R.U.P.)
10/05/2023	AVVISO MANIFESTAZIONE DI INTERESSE SU MEPA (stresa servizi) per 15 GG.
26/05/2023	Trasmissione lettera di invito alle Imprese da invitare
06/06/2023	presentazioni offerte
<i>FINE GIUGNO</i>	<i>AGGIUDICAZIONE</i>
02/10/2023	Inizio dei lavori

Aprile 2023

arch. Autilio d'andria