

Architetto Carlo Ragni

Via D. Mantovani 7 30174 Venezia - Mestre
architettoragni@gmail.com 041977411
+39 041 977 411 - skype *architettoragni*
RGN CRL 68T20 L736L – 0288 926 0275
✉ Ordine Architetti di Venezia iscr. n. 2051

Rif: Ampliamento di parcheggio esistente da 498 a 643 posti auto.

Immobile: Lotto di terreno libero sito in Via Triestina, al km 8+100 della S.S. 14 “Triestina”, in Comune di Venezia, località Tessera.

Identificazione catastale:

N.C.T. della Provincia di Venezia, Comune di Venezia,
Foglio 163, particella 964 e particella 965 (ex particella 887).

RELAZIONE TECNICA

Premessa

Il presente ampliamento del parcheggio da 498 a 643 posti auto permette di sfruttare appieno la capacità ricettiva del parcheggio stesso modificando unicamente il posizionamento delle auto negli stalli di sosta, pur nel rispetto delle dimensioni minime dei posti auto e delle corsie di manovra.

Il progetto per 498 posti auto è il risultato di una variante urbanistica (la n. 58 al Piano degli Interventi del Comune di Venezia) che prevede per l'area una destinazione d'uso a parcheggio (Z.T.O. “P”).

Descrizione del progetto:

Alcune soluzioni progettuali sono legate alla mitigazione dell'impatto dell'opera ed alla sua sostenibilità ambientale, ma non solo. Si prevedono:

- pavimentazioni in masselli grigliati inerbiti per gli stalli di sosta delle auto;
- pavimentazione in asfalto altamente drenante (oppure in conglomerato ecologico tipo Ecodrain o similari) per le corsie di manovra vicine alle aree d'ingresso oppure adiacenti agli stalli per disabili ed all'edificio servizi;
- pavimentazione semi-permeabile in ghiaio tipo Saronne per tutte le altre corsie di manovra;
- la conservazione di alberature messe a dimora oramai da alcuni anni (il lotto era precedentemente utilizzato come vivaio da un'azienda florovivaistica) e la nuova piantumazione di ulteriori esemplari adulti della specie carpino bianco (*carpinus betulus*) per un totale di 110 piante;
- superfici destinate a verde per circa il 6% del totale della superficie;
- il ricorso a fonti di energia rinnovabile per rendere totalmente autonoma la gestione del parcheggio e dei servizi disponibili per gli utilizzatori tra i quali si evidenzia l'installazione di 12 colonnine di ricarica per auto elettriche con 24 posti riservati, autonomia resa possibile dai pannelli fotovoltaici posti sulle tettoie e sulle coperture dell'edificio servizi; l'edificio è definibile “edificio ad energia quasi zero”;
- un impianto di captazione e raccolta delle acque meteoriche con tre bacini di laminazione dalla conformazione particolare in quanto tengono in conto del tracciato dell'Alta Velocità, della

bretella del by-pass e della Variante urbanistica.

Il progetto prevede anche la realizzazione di un piccolo edificio per ospitare i servizi necessari ai dipendenti ed alla clientela del parcheggio quali una sala d'attesa, dei locali amministrativi, i servizi igienici per i disabili o per il personale, un magazzino. L'accessibilità al manufatto è garantita da rampe di adeguata pendenza che permettono la totale accessibilità ai servizi della struttura. L'accessibilità negli spazi aperti è garantita da una adeguata pavimentazione in asfalto drenante o simili che, dagli accessi pedonali e carrabili, permettono di arrivare comodamente ai 10 posti auto per disabili ed all'edificio servizi.

Altri elementi e caratteristiche del progetto sono le seguenti:

- distribuzione dei posti auto lungo le corsie percorribili prevalentemente a senso unico di marcia di larghezza pari a 5 metri con stalli a 90°; gli stalli standard hanno dimensione 5,00 x 2,50 metri; gli stalli per disabili hanno dimensione 5,00 x 3,20 metri;
- la pavimentazione degli stalli sarà realizzata con masselli drenanti a protezione della superficie inerbata; l'inerbimento del prato stabilizzato con i masselli drenanti avverrà con specie miste (graminacee, non graminoidi, etc.) così da ottenere una superficie filtrante semi-permeabile, di facile reversibilità e con caratteristiche di portata ai carichi stradali molto elevata e idonea all'utilizzo previsto quali autovetture e simili. Questa soluzione garantisce un impatto visivo più naturale, contribuendo anche ad un'influenza positiva sul microclima, fattore importante soprattutto nel periodo estivo.
- le corsie di manovra saranno pavimentate con ghiaiano tipo Saronne;
- sistemazione a verde dei bordi esterni del lotto che saranno delimitati da rampicanti (*Hedera Helix* o *Lonicera Caprifolium*);
- realizzazione di una recinzione in pali e rete metallica e, in prossimità della controstrada di accesso, di un cancello pedonale e di un ampio cancello carraio che permette il transito alle auto nelle due corsie d'accesso ed una corsia d'uscita, transiti regolamentati da sbarre con telepass o ticket;
- sistema di videosorveglianza ed una illuminazione diffusa su tutto il parcheggio al fine di aumentare il livello di sicurezza dell'area;
- totem (h max 8,0 m) ed una insegna a terra per le insegne di esercizio;
- due tettoie che ospiteranno i pannelli fotovoltaici ed una cabina Enel per la gestione dell'energia elettrica prodotta;
- le colonnine di ricarica elettriche (posizionate al di sotto di una delle tettoie)

Dati urbanistici ed edilizi

Superficie fondiaria (Sf) totale (mappale 964 e mappale 965): 19.954,30 mq

Superficie a verde (aiuole, bacini, etc.): 3.611,41 mq

Superficie a grigliato inerbato (stalli di sosta): 7.866,99 mq

Superficie in Saronne (corsie di manovra): 4.641,90 mq

Superficie in asfalto (accessi e corsie limitrofe all'edificio servizi): 1.342,78 mq

Superficie impermeabile edificio servizi: 176,11 mq

Altezza max edificio: n. 1 piano

Altezza edificio servizi (H): 3,50 m

Superficie coperta (SC): 101,67 mq

Superficie lorda di pavimento (SP): 101,67 mq

Superficie pannelli fotovoltaici: $637,18+810,96+171,69 = 1.619,83$ mq ca.

Venezia - Mestre, Maggio 2022

Il Tecnico incaricato
Architetto Carlo Ragni