



COMUNE DI ASCOLI PICENO

SETTORE PIANIFICAZIONE E PROGETTAZIONE URBANISTICA

**PROVINCIA DI ASCOLI PICENO
COMUNE DI ASCOLI PICENO**

**ACCORDO DI PROGRAMMA
PER L'ATTUAZIONE DI UN INTERVENTO URBANISTICO DI
RIQUALIFICAZIONE DI UN'AREA SITA IN LOCALITA' MONTICELLI**

Proposta di intervento "n. 38 – area ex Rendina"
Programma di Riqualificazione Urbana e Sviluppo Sostenibile del Territorio – PRUSST
Decreto Ministeriale 8 ottobre 1998 - Accordo Quadro del 18 luglio 2002

**PROGETTO DEFINITIVO
PARCHEGGI PUBBLICI DI CESSIONE**

Adeguamento della proposta alle richieste avanzate da Comune e Provincia di Ascoli Piceno nella riunione del 24 novembre 2011

**PAR 1
RELAZIONE
TECNICA E ILLUSTRATIVA**

Data : Maggio 2012

SOGGETTO PROPONENTE

*Progetto Sviluppo S.r.l.
via Sandro Totti n. 10 - 60131 Ancona*

PROGETTISTI

*Ing. Piervincenzo Cittadini
Arch. Salvatore Colletti
Arch. Michela Giammarini*

IL DIRIGENTE DEL SETTORE URBANISTICA

Ing. Cristoforo Everard Weldon

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

Arch. Ugo Galanti

IL SINDACO

Dr. Avv. Guido Castelli

L'ASSESSORE ALL'URBANISTICA

Geom. Luigi Lattanzi

PREMESSA

L'intervento proposto riguarda la realizzazione di quattro parcheggi pubblici, che nel loro complesso sviluppano una superficie di 4.992 mq.(superficie rilievo), che saranno realizzati nella zona sud-est del quartiere Monticelli.

L'iniziativa progettuale è stata avviata dal soggetto privato Progetto Sviluppo Srl nell'ambito di un programma di interventi, facente parte delle proposte del PRUSST Ascoli –Teramo (proposta n. 38 "Area "Ex Rendina), per la realizzazione di un complesso di edilizia sociale ed opere pubbliche nel quartiere Monticelli.

L'opera si configura come intervento di urbanizzazione del complesso edilizio (residenziale e commerciale) che il proponente privato intende realizzare. Le aree saranno, pertanto, sistemate e cedute all'Amministrazione Comunale.

1- DESCRIZIONE DELL'AREA DI 'INTERVENTO

Localizzazione

La zona di progetto è compresa all'interno delle aree private oggetto della proposta avanzata dal proponente privato Progetto Sviluppo Srl, collocate al limite del quartiere Monticelli, in un'area compresa tra il fiume Tronto, via dei Girasoli (ex tracciato della Via Salaria), lo svincolo per la superstrada Ascoli Mare ed il limite sud-est dell'edificato del quartiere Monticelli.

Nello specifico le aree da sistemare a parcheggio sono situate rispettivamente, due nella zona nord-est del lotto privato e due nella zona ovest.

I due parcheggi posti a nord-est si sviluppano, in senso longitudinale, parallelamente alla viabilità di raccordo che collega via dei Girasoli con il ponte sul fiume Tronto. Saranno accessibili dal sottopasso esistente su via dei Girasoli.

Le due aree poste nella zona ovest del lotto privato, si sviluppano lungo l'accesso programmato dall'Amministrazione Comunale nell'ambito del progetto di realizzazione di un edificio di Edilizia Residenziale Pubblica in corso di realizzazione (anche quest'ultimo intervento sarà realizzato dal proponente privato Progetto Sviluppo Srl. nell'ambito del programma di interventi complessivo volto alla realizzazione del complesso di edilizia sociale e commerciale sopra citato).

Detti parcheggi, oltre a servire il nuovo complesso residenziale e commerciale permetteranno la sosta dei mezzi carrabili dei visitatori del parco pubblico attrezzato che il proponente privato Progetto Sviluppo Srl. realizzerà e cederà all'Amministrazione Comunale come opera di urbanizzazione.

Le aree d'intervento non sono edificate e sviluppano nel loro complesso una superficie catastale pari a 5.054 mq (superficie rilievo 4.992 mq.)

Dette aree, che risultano nella disponibilità del proponente privato Progetto Sviluppo Srl, appaiono attualmente inutilizzate e discretamente mantenute per quanto attiene lo sfalcio della vegetazione spontanea.

Caratteri morfologici

Da un punto di vista geomorfologico, i parcheggi denominati P1 e P2 saranno collocati su un'area pianeggiante situata in prossimità del nuovo edificio di Edilizia Residenziale Pubblica, in corso di realizzazione su aree comunali.

I Parcheggi P3 e P4 si svilupperanno parallelamente alla bretella viaria esistente che collega via dei Girasoli con il ponte sul Fiume Tronto. L'area è caratterizzata da un leggero pendio che dalla quota di 106,00 sul livello del mare (quota delle aree poste nella zona nord-ovest) conduce alla quota di 104,00 metri sul livello del mare (quota delle aree poste nella zona sud-est).

Accessibilità

Dette aree risultano attualmente accessibili, solo pedonalmente, da via dei Girasoli.

Vegetazione esistente

Nelle aree di intervento si rileva la presenza di n. 2 ulivi localizzati all'interno del parcheggio denominato "1". Dette piante saranno rimosse durante la fase dei lavori e messe a dimora, a lavori ultimati, nelle aiuole previste nel progetto.

Particelle catastale interessate dalla realizzazione dei parcheggi

Dal punto di vista catastale le particelle del foglio 81 interessate alla realizzazione dell'intervento sono le seguenti:

Parceggio P1

porzione della particella 1164,
porzione particella 424

Parceggio P2

Porzione particella 1164,

Parceggio P3

Porzione particella n. 481,
porzione della particella n. 1167,

Parceggio P4

porzione della particella n. 1167,

Disponibilità delle aree

Le particelle sopra elencate risultano nella disponibilità del soggetto proponente progetto Sviluppo S.r.l.

Per quanto attiene la presenza di urbanizzazioni si evidenzia che l'opera si configura essa stessa come opera di urbanizzazione. Per quanto attiene ai sottoservizi (Illuminazione pubblica, acquedotto, ecc) si evidenzia che la zona risulta servita dalle principali reti pubbliche a cui quelle di progetto potranno essere collegate.

2- INTERVENTI IN CORSO DI REALIZZAZIONE O REALIZZATI DI RECENTE

Nelle aree comunali adiacenti al parcheggio P1 è in corso di realizzazione un nuovo edificio di Edilizia Residenziale Pubblica (ERP) ad opera dell'ERAP.

Lungo le sponde del fiume Trono è stata, inoltre, di recente realizzata una pista ciclabile che risulta adiacente ai parcheggi P2 e P4.

I parcheggi di progetto potranno essere, pertanto, utilizzati sia dagli abitanti del nuovo edificio di ERP (parcheggi P1 e P2), sia dai fruitori della pista ciclabile (parcheggi P3 e P4).

3- FATTIBILITA' DELL'INTERVENTO

Fattibilità rispetto alla strumentazione urbanistica comunale

Lo strumento urbanistico vigente (PEEP Monticelli) comprende le aree d'intervento nelle seguenti zone:

verde pubblico (Zona 13 standard di quartiere):

servizi cittadini (Zona 17 - standard territoriali di PRG):

La variante al PEEP proposta dal soggetto privato Progetto Sviluppo S.r.l., di cui il presente progetto di realizzazione di quattro parcheggi pubblici fa parte, destina le aree di intervento a "parcheggi pubblici".

Vincoli e tutele

Le aree di intervento non sono gravate da vincoli.

4- DESCRIZIONE DEGLI INTERVENTI DI PROGETTO

Dal punto di vista architettonico gli obiettivi assunti per la definizione del progetto sono stati i seguenti:

- Realizzare zone da destinare a parcheggio dislocate i diversi punti del programma di interventi complessivo;
- Realizzare spazi caratterizzati da elevata permeabilità dei suoli;
- garantire la massima accessibilità, soprattutto per i portatori di handicap, ad ogni area di intervento;
- realizzare aree a parcheggio dotate di ampie zone ombreggiate con alberature;
- integrare gli spazi dei parcheggi pubblici con gli spazi del parco;

Il progetto sarà strutturato nelle seguenti aree tematiche:

- Parcheggio 1, di modeste dimensioni, ospiterà 8 stalli auto;
- Parcheggio 2, di medie dimensioni, ospiterà 29 stalli auto;
- Parcheggio 3, di dimensioni più ampie dei precedenti, ospiterà 56 stalli auto;
- Parcheggio 4, di discrete dimensioni, ospiterà 19 stalli auto.

Le opere previste nel progetto consistono :

- nella realizzazione di area di manovra;
- nella realizzazione di stalli auto;
- nella realizzazione di marciapiedi;
- nella realizzazione di aiuole con relativa messa a dimora di piante ad alto fusto.
- nella realizzazione del sistema di pubblica illuminazione e di raccolta delle acque piovane. Si evidenzia gli interventi relativi alle reti (pubblica illuminazione e raccolta acque piovane) sono stati inseriti nel progetto relativo alle reti dell'intero complesso proposto dalla società progetto Sviluppo;

Le aree oggetto di intervento saranno, inoltre, parzialmente interessate dal passaggio delle reti di servizio dei complessi edilizi.

L'intervento complessivo sarà articolato in due lotti funzionali, lotto "A" e lotto "B".

Con l'esecuzione del lotto "A" saranno realizzati il parcheggio n.1 ed il parcheggio n. 2.

Con l'esecuzione del lotto "B" sarà realizzato il parcheggio n. 3 ed il parcheggio n. 4

5- DESCRIZIONE DEI PARAMETRI FUNZIONALI E DIMENSIONALI DEL PROGETTO

Come già evidenziato, dal punto di vista funzionale, il progetto è articolato in tre aree di intervento:

- i parcheggi P1 e P2, i cui stalli auto saranno prevalentemente utilizzati dai residenti e visitatori del complesso edilizio (commerciale e residenziale) del lotto "A" e dai fruitori del parco pubblico, sviluppano una superficie di 1.356 mq (di cui 277 mq P1 e 1.079 mq P2) ;
- i parcheggi P3 e P4, i cui stalli saranno prevalentemente utilizzati dai residenti e visitatori del complesso edilizio residenziale del lotto "B" e dai fruitori del parco pubblico, sviluppano una superficie di 3.636 mq (di cui 2.410 mq P3 e 1.226 mq P4);

Dal punto di vista dimensionale si prevede la realizzazione delle seguenti categorie di intervento:

Parcheggio P1

A- aree di manovra	mq.	72
B- stalli auto	mq.	100
C- marciapiedi	mq.	80
D- aiuole	mq.	16
E- messa a dimora di alberi ad alto fusto	n.	4

Parccheggio P2

A- aree di manovra	mq.	400
B- stalli auto	mq.	370
C- marciapiedi	mq.	160
D- aiuole	mq.	80
E- messa a dimora di alberi ad alto fusto	n.	16

Parccheggio P3

A- aree di manovra	mq.	700
B- stalli auto	mq.	690
C- marciapiedi	mq.	810
D- aiuole	mq.	124
E- messa a dimora di alberi ad alto fusto	n.	36

Parccheggio P4

A- aree di manovra	mq.	530
B- stalli auto	mq.	270
C- marciapiedi	mq.	340
D- aiuole	mq.	90
E- messa a dimora di alberi ad alto fusto	n.	17

In tutti i parcheggi è, inoltre, prevista la realizzazione delle seguenti reti di sottoservizi:

- rete di raccolta delle acque reflue;
- rete di pubblica illuminazione;

Dette reti sono state indicate negli elaborati tecnici dei progetti, tuttavia, i costi di realizzazione sono stati computati nel progetto riguardante i sottoservizi dell'intero programma di interventi proposto dal soggetto privato progetto Sviluppo S.r.l..

La realizzazione dei quattro parcheggi sarà articolata in due lotti funzionali, lotto "A" che comprende i parcheggi P1 e P2 ed lotto "B" comprende i parcheggi P3 e P4.

6- CARATTERISTICHE TECNICHE E COSTRUTTIVE DEGLI ELEMENTI DI PROGETTO

Le caratteristiche costruttive dei parcheggi saranno le seguenti:

Aree di manovra

Al fine di garantire la permeabilità dei suoli e l'eliminazione di fenomeni di ristagno dell'acqua, le aree di manovra saranno pavimentate mediante calcestruzzo drenante premiscelato che garantisce un drenaggio che va da 150l/mq/min.

Il sottofondo di detta pavimentazione sarà realizzato mediante la posa in opera di telo geotessile, la realizzazione di fondazione stradale in misto granulometrico frantumato meccanicamente, la realizzazione di massetto armato.

Le aree di manovra saranno dotate di canalette per la raccolta dell'acqua piovana poste ai lati delle corsie di marcia delle auto.

Stalli auto

Al fine di garantire la permeabilità dei suoli e l'eliminazione di fenomeni di ristagno dell'acqua piovana, gli stalli auto saranno sistemati con pavimentazione permeabile costituita da massello erboso di calcestruzzo sagomato a doppio T atobloccante, posti in opera su strato di sabbia e ghiaia. Il sottofondo di detta pavimentazione sarà realizzato mediante la posa in opera di telo geotessile e la realizzazione di fondazione stradale in misto granulometrico frantumato meccanicamente.

Gli stalli auto saranno bordati mediante cordoli in calcestruzzo.

Marciapiedi

I marciapiedi saranno pavimentati con pavimentazione per esterni in masselli rettangolari in calcestruzzo posti in opera su strato di sabbia. Il sottofondo di detta pavimentazione sarà realizzato mediante la posa in opera di telo geotessile e strato di misto granulometrico frantumato meccanicamente e la realizzazione di massetto armato.

Le aree pedonali saranno bordate e giuntate mediante cordoli in calcestruzzo.

Aiuole e messa a dimora alberi alto fusto

Le aree destinate ad aiuole saranno finite mediante tappeto erboso formato su terreno vegetale. Nelle aiuole saranno messi a dimora alberi ad alto fusto a foglie caduche tipo platani sorretti da pali tutori.

Le aiuole saranno bordate mediante cordoli in calcestruzzo.

Muri di contenimento

Nel parcheggio P3, in prossimità della rotatoria di ingresso da via dei Girasoli sarà realizzato un muro di contenimento che sarà eseguito in cemento armato.

7- LA SOLUZIONE PRESCELTA SOTTO IL PROFILO LOCALIZZATIVO

Per quanto riguarda la scelta del sito su cui realizzare gli interventi, si evidenzia che le zone individuate fanno parte di un ampio programma di opere costituito da interventi edilizi, infrastrutturali ed ambientali.

Le aree del programma che meglio si prestavano alla realizzazione di parcheggi pubblici sono risultate quelle localizzate in prossimità dei due ingressi al nuovo complesso edilizio:

- l'ingresso previsto nella zona ovest, in prossimità del realizzando edificio di Edilizia Residenziale Pubblica su aree comunali;
- l'ingresso previsto in corrispondenza del sottopasso esistente su via dei girasoli.

8- INDIRIZZI PER LA PREDISPOSIZIONE DEL PROGETTO ESECUTIVO

Per la predisposizione del progetto esecutivo si dovrà tenere conto di quanto descritto nel precedente paragrafo n. 6 *“caratteristiche tecniche e costruttive degli elementi di progetto”*

9- CRONOPROGRAMMA DELLE FASI ATTUATIVE

Per quanto attiene la realizzazione dei parcheggi si evidenzia che saranno realizzati in due momenti successivi:

- il parcheggio 1 ed il parcheggio 2 saranno realizzati nell'ambito degli interventi del lotto "A" secondo la seguente tempistica:

lotto "A"

- o Entro due trimestri (tra il secondo e terzo trimestre) successivi alla stipula della convenzione con il Comune di Ascoli Piceno si prevede la presentazione e l'approvazione, da parte del Comune di Ascoli Piceno, dei progetti esecutivi;
- o Entro due trimestri successivi (tra il quarto ed il quinto trimestre) si prevede di espletare la fase di aggiudicazione dei lavori;
- o Il lavori di realizzazione saranno svolti nei successivi 10 trimestri (dal settimo al quindicesimo trimestre);
- o Il collaudo si svolgerà nei due trimestri successivi alla fine dei lavori (tra il sedicesimo ed il diciassettesimo trimestre).

ATTIVITA'	TRIMESTRI																			
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
Stipula convenzione	■																			
presentazione ed approvazione prog. esecutivi		■	■																	
affidamento lavori				■	■															
realizzazione						■	■	■	■	■	■	■	■	■						
collaudo																■	■			

lotto "B"

L'avvio della realizzazione dei parcheggi n. 3 e n. 4 sarà effettuata in relazione all'andamento delle esecuzioni delle opere pubbliche e private previste nel lotto "A". Si ipotizza, tuttavia, di procedere nel rispetto dei seguenti tempi:

- o Entro nove trimestri (tra il secondo ed il decimo trimestre) successivi alla stipula della convenzione con il Comune di Ascoli Piceno si prevede la presentazione e l'approvazione, da parte del Comune di Ascoli Piceno, dei progetti esecutivi;
- o Entro quattro trimestri successivi (tra l'undicesimo ed il quattordicesimo trimestre) si prevede di espletare la fase di aggiudicazione dei lavori;
- o Il lavori di realizzazione saranno svolti nei successivi 9 trimestri (dal quindicesimo al ventitreesimo trimestre);
- o Il collaudo si svolgerà nei due trimestri successivi alla fine dei lavori (tra il ventiquattresimo ed il venticinquesimo trimestre).

ATTIVITA'	TRIMESTRI																									
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26
Stipula convenzione	■																									
presentazione ed approvazione progetti esecutivi		■	■	■	■	■	■	■	■	■																
affidamento lavori											■	■	■	■												
realizzazione															■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	
collaudo																									■	■

10- INDICAZIONI PER GARANTIRE L'ACCESSIBILITA', L'UTILIZZO E LA MANUTENZIONE

Al fine di garantire l'accessibilità, l'utilizzo e la manutenzione dei parcheggi si procederà, nella fase di progettazione esecutiva, a dare indicazioni in merito:

- alle caratteristiche delle soluzioni tecnologiche e dei sistemi costruttivi da adottare in fase di esecuzione delle opere;
- alla definizione degli standards qualitativi e delle soglie minime di accettabilità del livello funzionale delle varie parti dei parcheggi;
- alla classificazione delle tipologie degli interventi manutentivi in relazione alle tecnologie da impegnare, ai tempi di esecuzione e alle risorse necessarie;
- alla determinazione dei cicli di rinnovo secondo i quali si articoleranno gli interventi di manutenzione e dei profili di manutenzione che prefigurano l'andamento delle attività e dei costi di manutenzione previsti nel corso del ciclo di vita dei parcheggi.

Ascoli Piceno, maggio 2012

I PROGETTISTI :

Ing. Piervincenzo CITTADINI

Arch. Salvatore COLLETTI

Arch. Michela GIAMMARINI