CITTA' DI ALBANO LAZIALE

Provincia di Roma

Settore V° Tecnico LL.PP.

REALIZZAZIONE PARCHEGGIO INTERRATO P.ZZA MAZZINI

PROGETTO PRELIMINARE

Pzza Mazzini circa il 1906. In primo piano la fontana dei Delfini, sullo sfondo S. Rocco (Porta Romana è già stata demolita).

SETTORE V° TECNICO
LL.PP.
n° 9 DEL 24 MAG. 2011
PROPOSTA DI DELIBERAZIONE

COMUNE DI ALBANO LAZIALE
Settore V Tecnico
Parere favorevole all'approvazione.
Albano Laz. li 24 MAG. 2011

I progettisti:

Arch.I. Andrea Giudice **Arch.I. Roberto Leto**

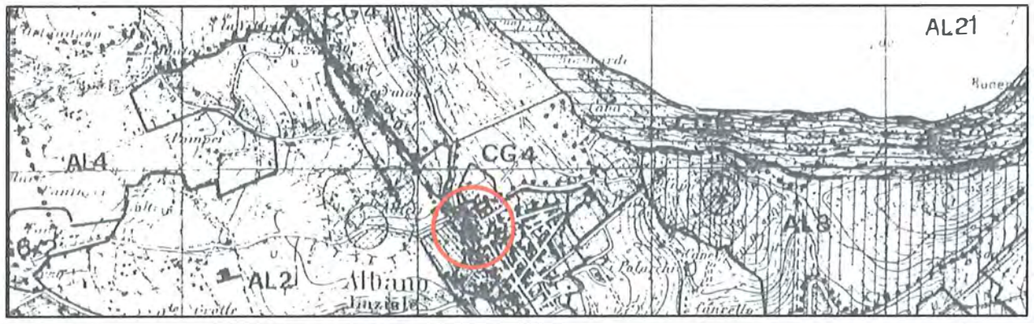
- **Relazione tecnica**
- **Esito delle indagini archeologiche eseguite sull'area**
- **Schema funzionale parcheggio**
- **Stima dei costi**
- **Quadro economico**

Albano Laziale Giugno 2011 Via s. Filippo Neri n° 3 - 00041 Tel. 06 / 93268029

INDICE

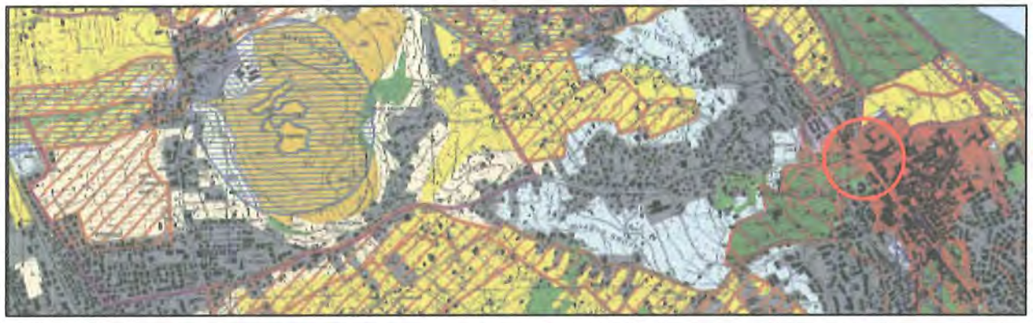
1 - ANALISI DELLO STATO DI FATTO	2
2 - OBBIETTIVI E FINALITA' DELL'INTERVENTO	2
3 – RIF. NORMATIVI E INQUADRAMENTO TERRITORIALE	2 - 3
4 – ESITO INDAGINI GEOLOGICHE E ARCHEOLOGICHE	4
5 – DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO	15
6 – STIMA DEI COSTI	15
7 – QUADRO ECONOMICO	16
8 - PROPOSTA PROGETTUALE	17-22

STRALCIO P.T.P. rapp. 1:25.000 - Tav. E3/3 - Ambito Territoriale n° 9

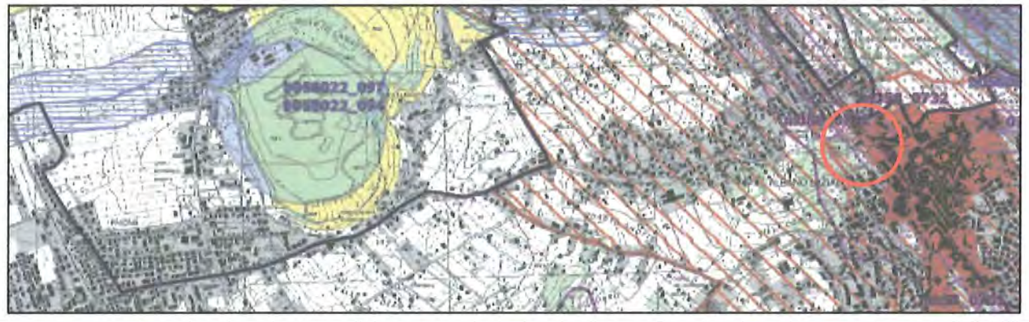


STRALCIO P.T.P. rapp. 1:10.000 - Tav. E4/10 - Zona "AL1"

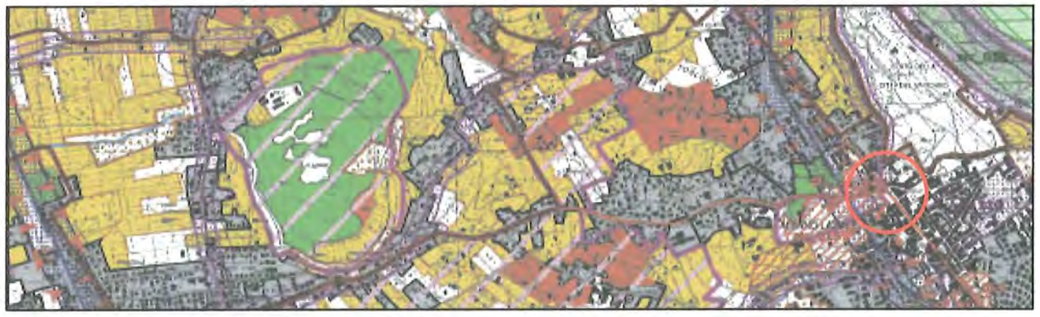
STRALCIO P.T.P.R. rapp. 1:25.000 - Tav. A



STRALCIO P.T.P.R. rapp. 1:25.000 - Tav. B

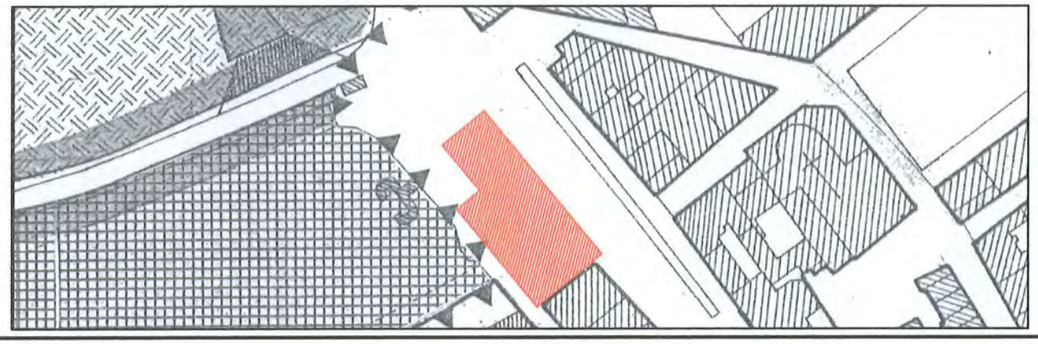


STRALCIO P.T.P.R. rapp. 1:25.000 - Tav. C

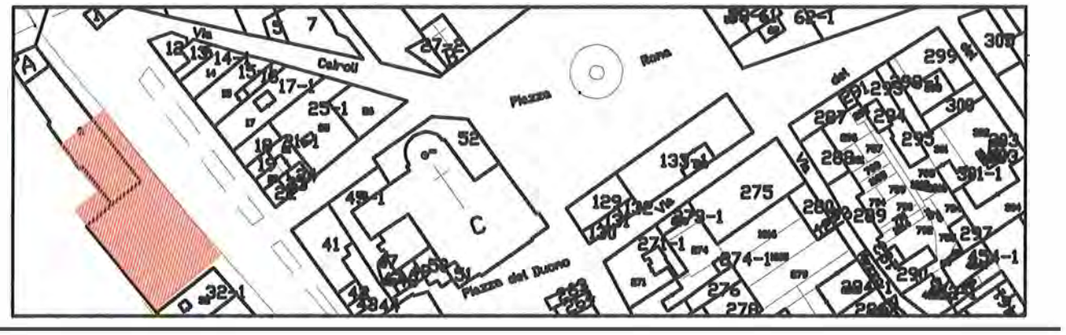


STRALCIO P.T.P.R. rapp. 1;10.000 - Tav. D

STRALCIO P.R.G. vigente - rapp. 1:2.000 - Zona "A - Centro Storico"



STRALCIO CATASTALE rapp. 1:1.000 - foglio n° 23



RELAZIONE

1 – ANALISI DELLO STATO DI FATTO

L'area oggetto dell'intervento è ubicata tra la Via Appia (tratto urbano) e Via Cardinale Altieri, di larghezza di circa 5 ml, a senso unico in uscita, da P.zza Mazzini che collega la piazza alla stazione ferroviaria e costituisce parte dell'anello viario inferiore del centro storico;

Allo stato attuale l'area oggetto dell'intervento, è utilizzata esclusivamente come area di parcheggio per circa 20 posti auto (foto 1).

Foto 1

L'area così delimitata, nell'allegato grafico proprio per le attuali caratteristiche del sito e per la convergenza delle numerose strade esistenti, è divenuta un nodo di scambio importante per il traffico veicolare privato e pubblico.

Infatti l'area costituisce capolinea delle linee Co.Tra.L. in direzione Ariccia-Genzano-Velletri, in direzione Roma-Anagnina e in direzione Frascati-Marino-Castel Gandolfo- Torvajanica e delle linee di trasporto urbano e per il servizio taxi.

Sono presenti sull'area anche alcune attività commerciali, bar, edicola giornali nonché l'accesso alla Villa Comunale.

Il sito risulta dotato delle infrastrutture di urbanizzazione primaria.

Al fine di garantire il soddisfacimento degli obbiettivi proposti dall'Amministrazione è stato necessario verificare la fattibilità tecnica dell'intervento valutando alcuni dati dimensionali dell'area e procedendo ad un attento rilievo plano-altimetrico dell'area (collettori, caditoie, chiusini, griglie, reti di pubblica illuminazione, pali ecc. ..). e, per l'elaborazione della proposta progettuale si è fatto riferimento alla relazione ed ai rilievi geologici effettuati nell'ambito della redazione del Piano Particolareggiato del Centro urbano del 1985 ed ai sondaggi archeologici effettuati dall'Amministrazione comunale nel mese di Luglio 2010 sull'area di intervento, entrambi allegati al presente progetto preliminare.

2 – OBBIETTIVI E FINALITA' DELL'INTERVENTO

Dall'analisi dello stato di fatto e dalle indicazioni dell'Amministrazione comunale sono stati desunti gli obbiettivi della proposta progettuale per la realizzazione di un parcheggio interrato presso di Pizza Mazzini di seguito individuati:

1) consentire la riqualificazione dell'area attraverso la creazione di una piazza pedonale e di una migliore funzionalità veicolare secondo il progetto definitivo approvato per il quale è in corso l'acquisizione dei pareri di legge;
2) realizzazione di circa 100 posti auto al di sotto dell'attuale area di sosta, che verrà eliminata dalla realizzazione della nuova piazza pedonale.

3 - RIFERIMENTI NORMATIVI

- "D.M. 01/02/1986 – "norme di sicurezza antincendio per la costruzione e l'esercizio delle autorimesse e simili" ;

- D.M. 14/06/1989 n. 236.

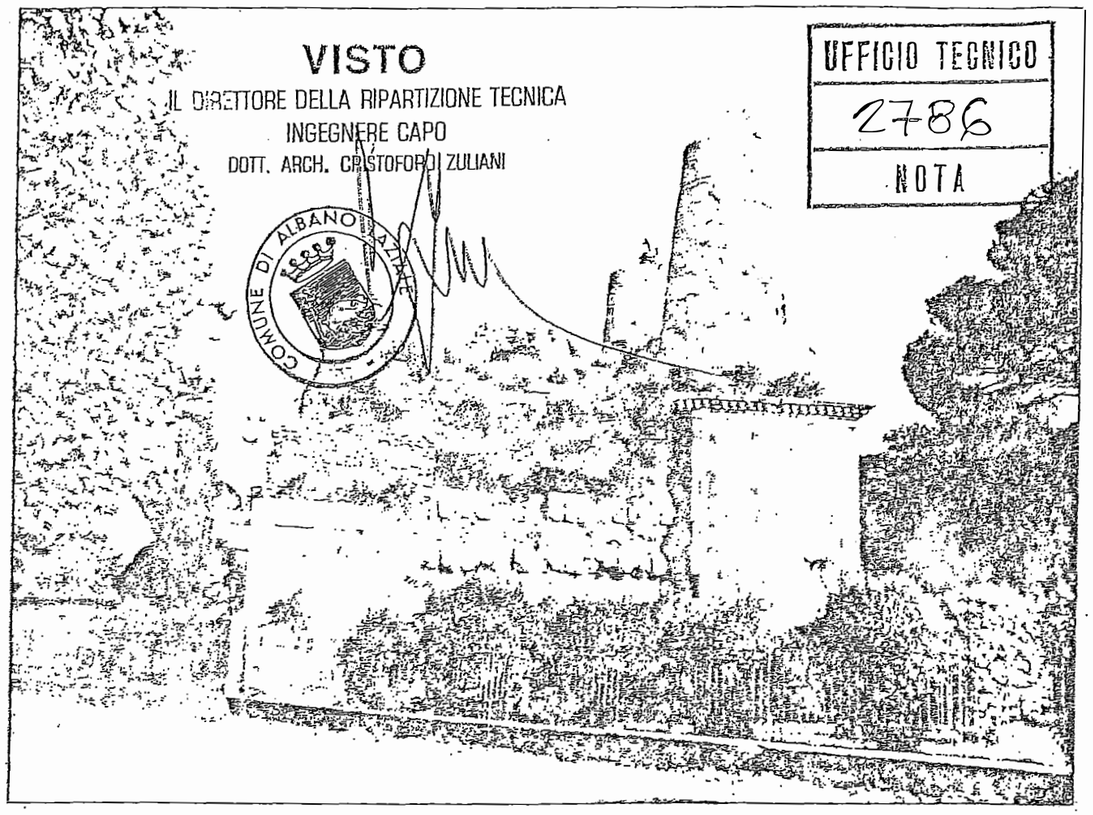
- D.P.R. 16/09/1996 n. 503.

4 – ESITO INDAGINI GEOLOGICHE E ARCHEOLOGICHE

COMUNE DI ALBANO LAZIALE

VISTO
IL DIRETTORE DELLA RIPARTIZIONE TECNICA
INGEGNERE CAPO
DOTT. ARCH. CRISTOFORO ZULIANI

UFFICIO TECNICO
2786
NOTA



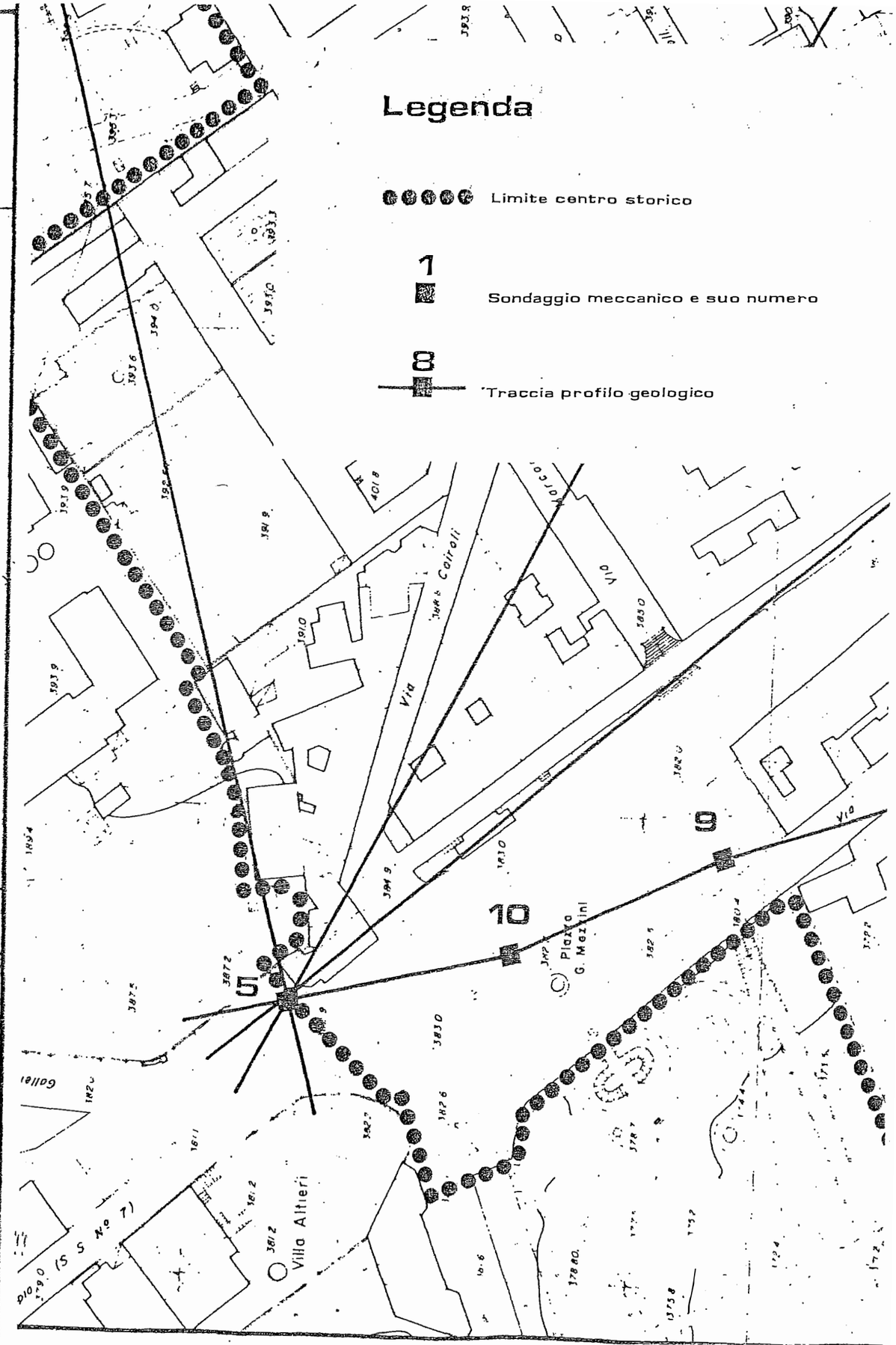
STUDIO TECNICO Dott. FABRIZIO PAGANI

INDAGINE GEOLOGICO TECNICA RELATIVA AL PIANO PARTICOLAREGGIATO DEL CENTRO STORICO

TITOLO
UBICAZIONE SONDAGGI MECCANICI

TAV. n°
4

SCALA 1:1000	DIS. Maurizio Lombardi
DATA OTTOBRE 1985	APPR. Fabrizio Pagani



P.zza Mazzini

V. Cardinale Altieri

V.le del Parco della Rimembranza

m.l.m.

380

370

360

350

340

S_5 (383.5)

S_{10} (383.0)

S_9 (382.4)

S_8 (367.0)

zona di notevole intervento umano

Profilo 5-10-9-8

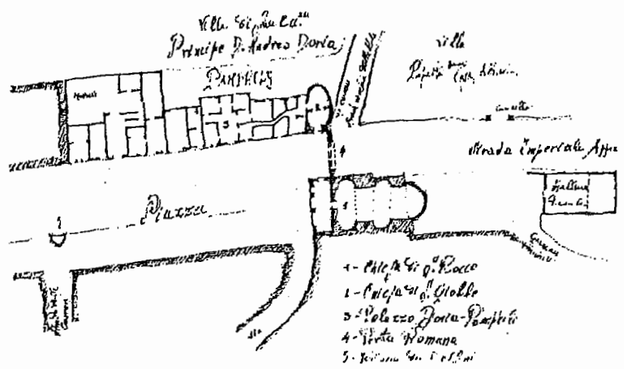
0 50 100 200 300 400 515 600 distanze m.

Legenda

- Terreno di riporto
- Tufo peperino
- Sabbione vulcanico
- Limo sabbioso
- ------ LIMITE INTERVENTO

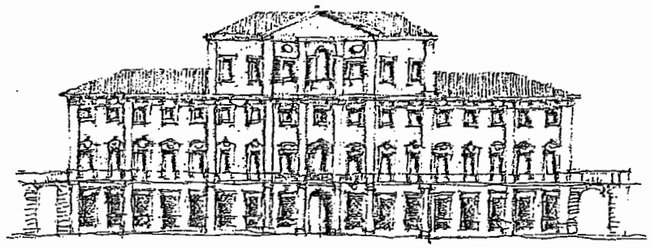
COMUNE DI ALBANO LAZIALE

RAPPRESENTAZIONE E RICOSTRUZIONE STORICO-FOTOGRAFICA DELL'INSIEME ARCHITETTONICO PRECEDENTE ALLE GRANDI DEMOLIZIONI DAL 1932 AL 1952



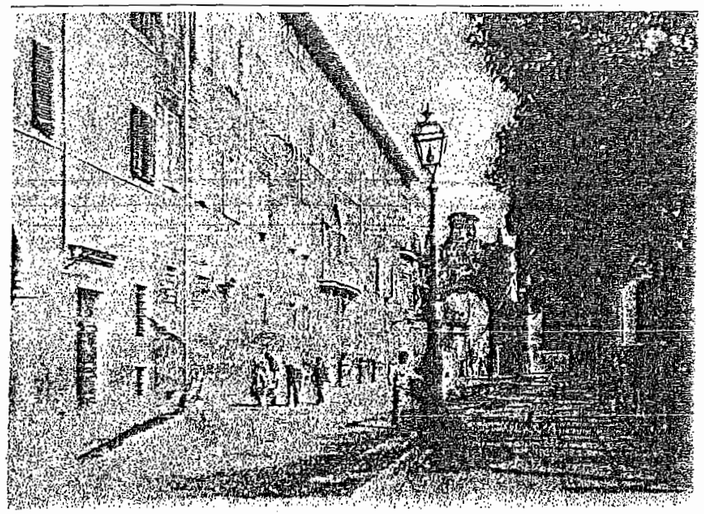
Pianta del Palazzo Doria Panphilj. Arch. M.Passalacqua (1777). (Restituzione grafica Archivio Doria Panphilj. Roma).

Pianta del Palazzo Doria-Panphilj, arch. M. Passalacqua (1777)



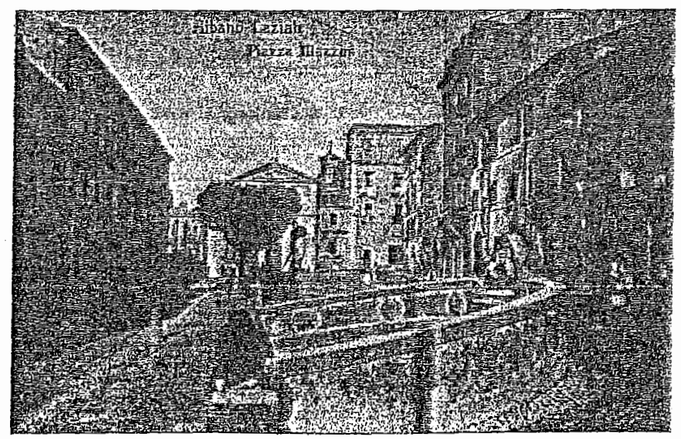
Restituzione grafica del prospetto di Palazzo Doria Panphilj, secondo il progetto dell'arch. Francesco Nicoletti (XVIII sec., Archivio Doria Panphilj. Roma).

Restituzione grafica del prospetto di Palazzo Doria-Panphilj, secondo il progetto dell'arch. Francesco Nicolini



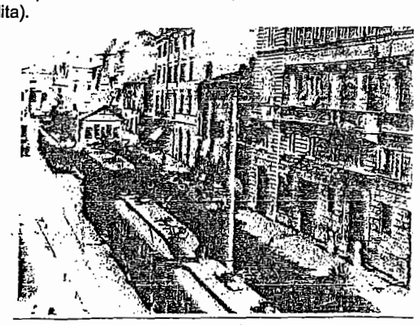
Piazza Mazzini con Palazzo Doria-Panphilj distrutto dai bombardamenti del 1944 e Porta Romana demolita nel 1906

1905 Piazza Mazzini prima della demolizione



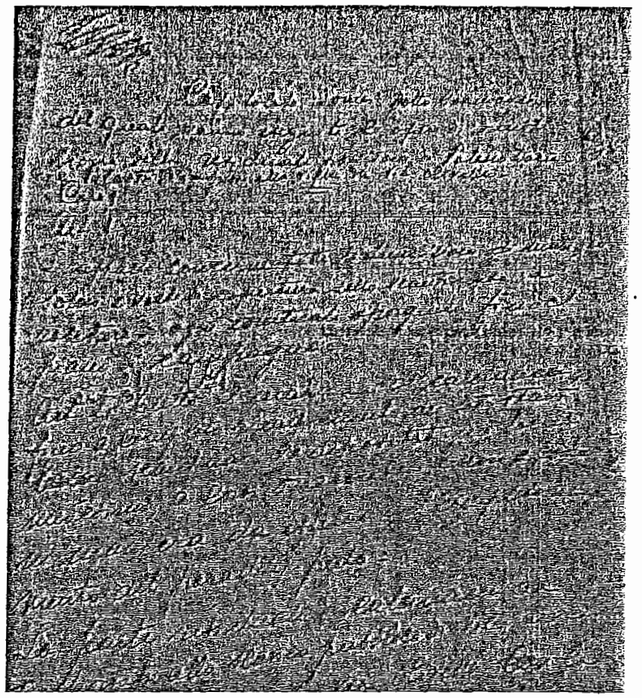
Piazza Mazzini circa il 1906. In primo piano la fontana dei Delfini, sullo sfondo S. Rocco (Porta Romana è già stata demolita).

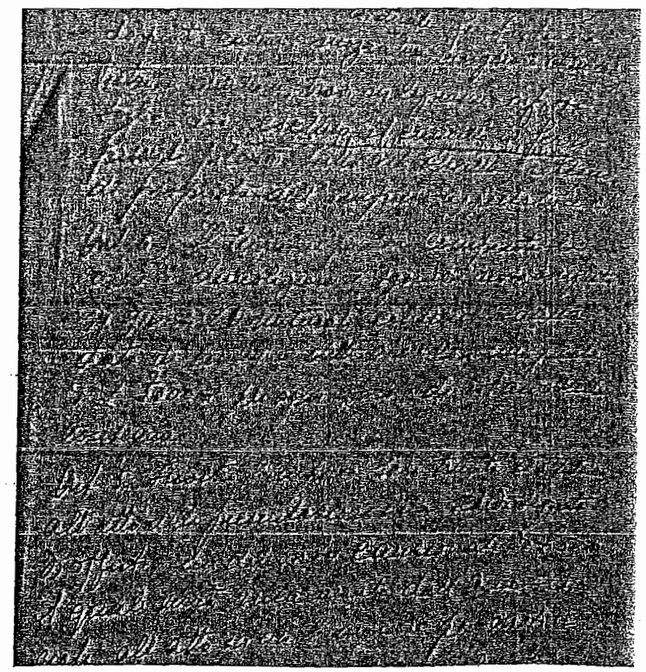
Porta Romana, fatta costruire da Papa Albani (Clemente XI) è stata demolita nel 1906 per il passaggio del tram



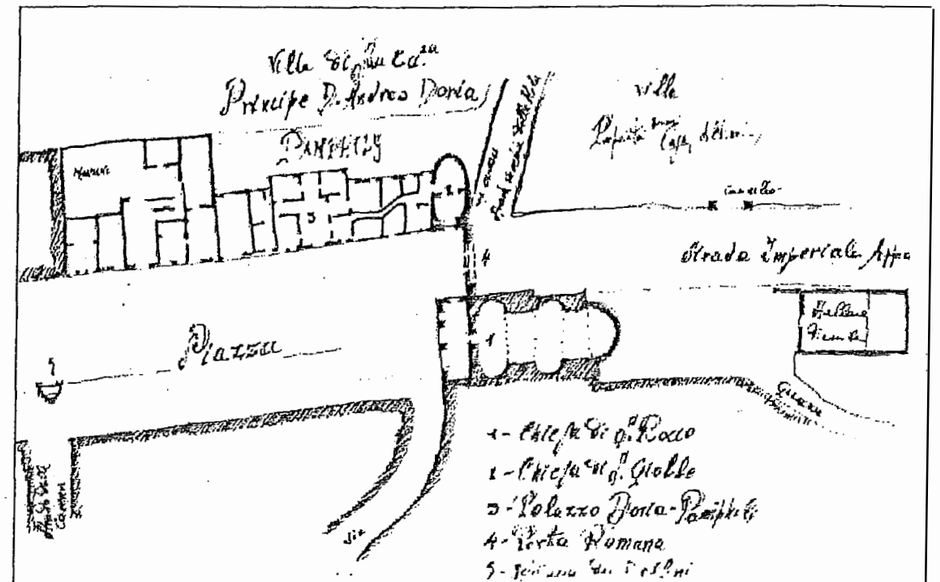
Albano. Tram in sosta alla stazione di Piazza Mazzini. Sullo sfondo la Chiesa di S. Rocco distrutta dai bombardamenti del 1944

Stralcio della descrizione tecnica dell'impresa appaltatrice durante i lavori di demolizione del 1949



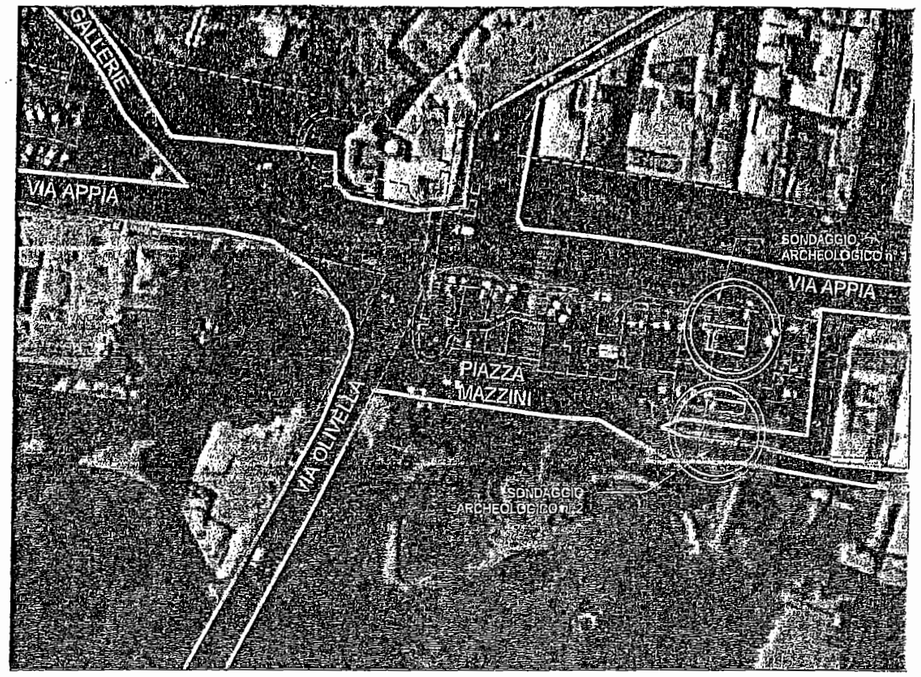


COMUNE DI ALBANO LAZIALE

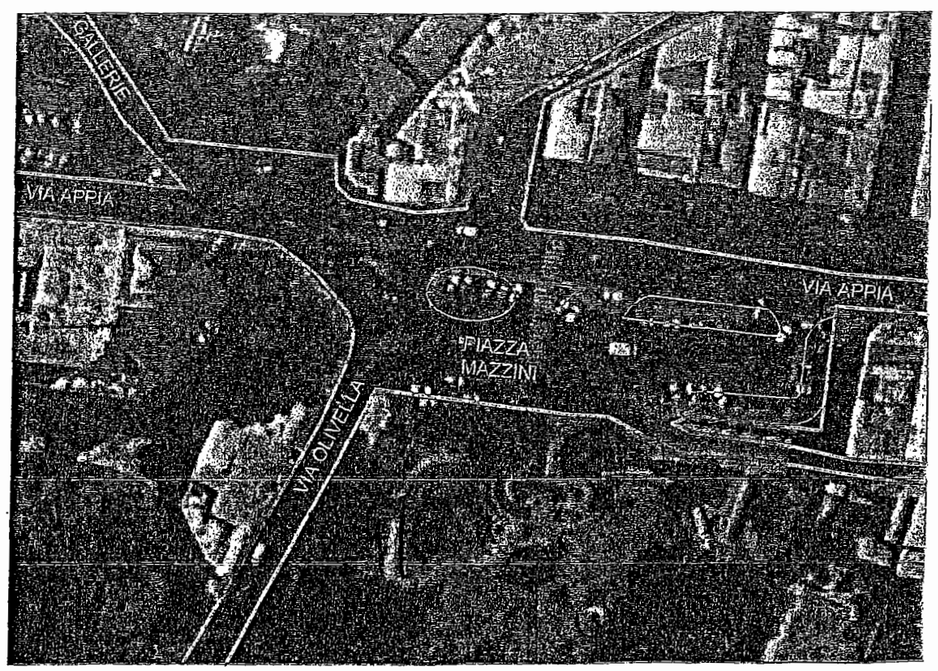


Palazzo Doria Panphilj. Arch. M.Passalacqua (1777). (Restituzione grafica - Archivio Doria Roma).

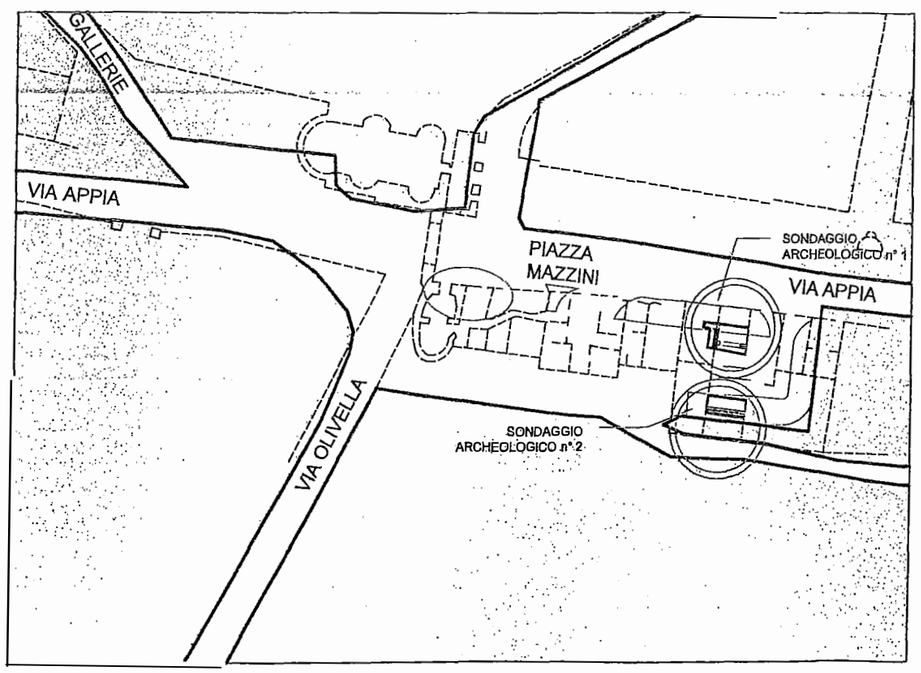
PLANIMETRIA PALAZZO DORIA-PANPHILJ AL 1777



INDIVIDUAZIONE DEI SONDAGGI ARCHEOLOGICI



STATO ATTUALE DI PIAZZA MAZZINI



INDIVIDUAZIONE DEI SONDAGGI ARCHEOLOGICI

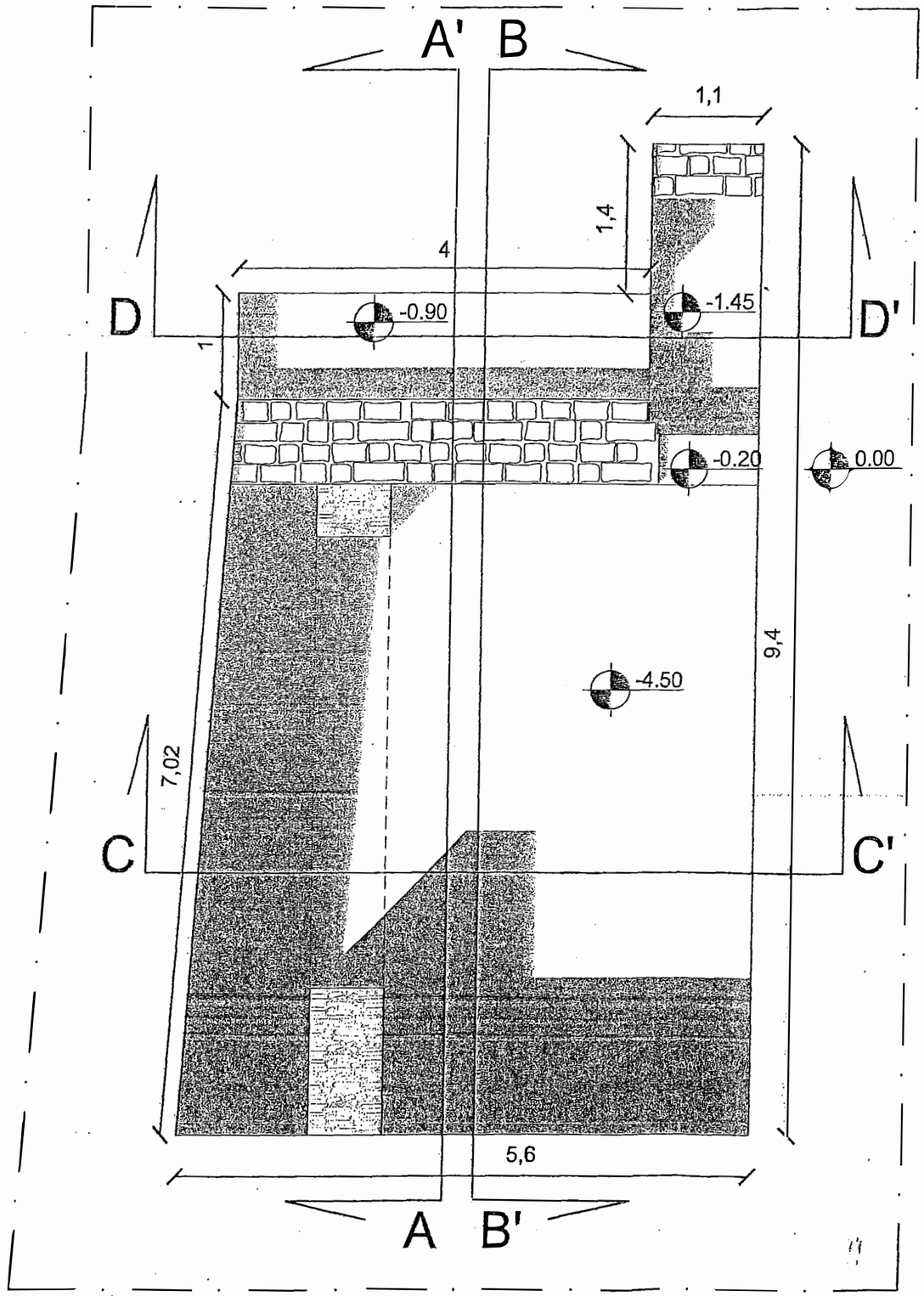
COMUNE DI ALBANO LAZIALE

VIA APPIA

PIAZZA
MAZZINI

2-8 10-11 5-9-12 6 7 3 4 1 13 15 14

COMUNE DI ALBANO LAZIALE



PLANIMETRIA SONDAGGIO ARCHEOLOGICO N° 1

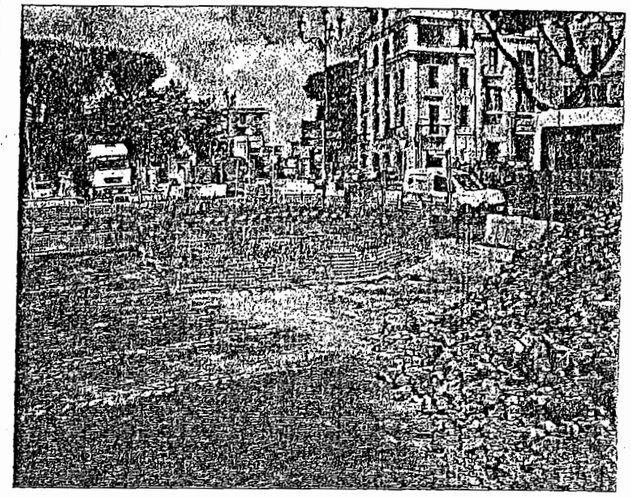


FOTO 1- SONDAGGIO ARCHEOLOGICO 1

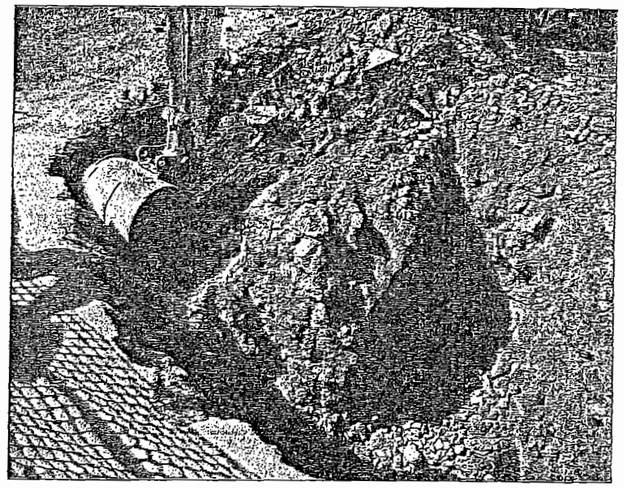


FOTO 2-MURATURA DEL PALAZZO SEC. XVIII

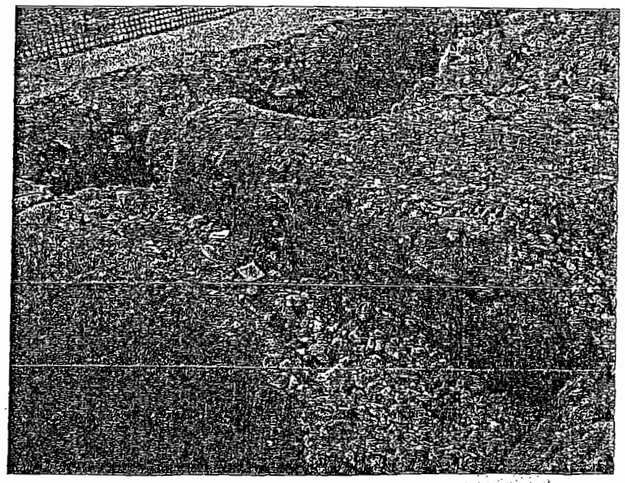
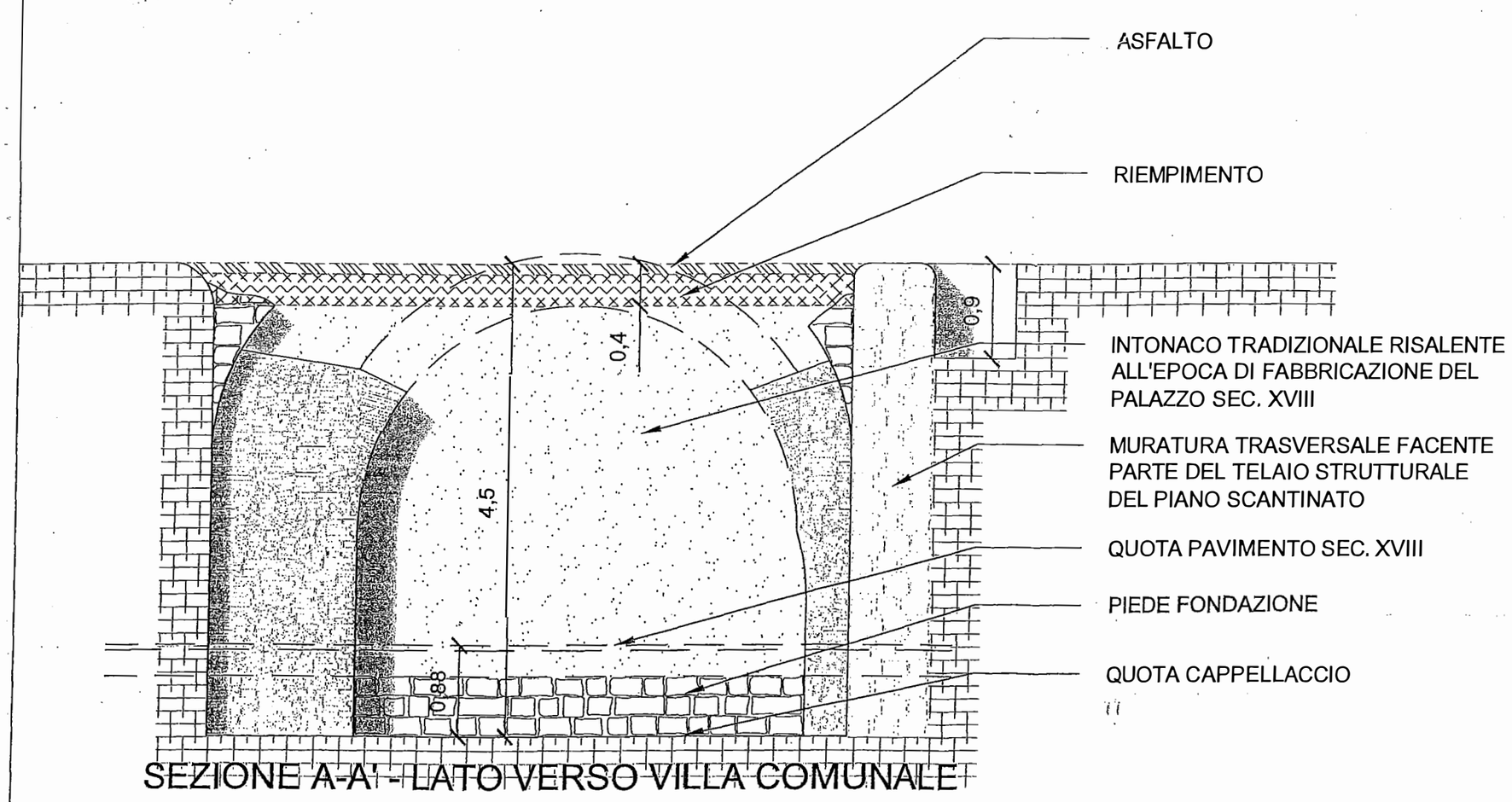


FOTO 3- MURATURA DEL PALAZZO SEC. XVIII

COMUNE DI ALBANO LAZIALE



SEZIONE A-A' - LATO VERSO VILLA COMUNALE

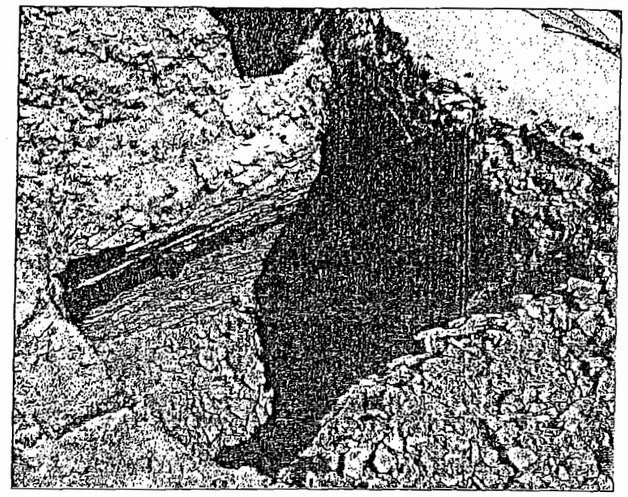


FOTO 4- SONDAGGIO ARCHEOLOGICO 1

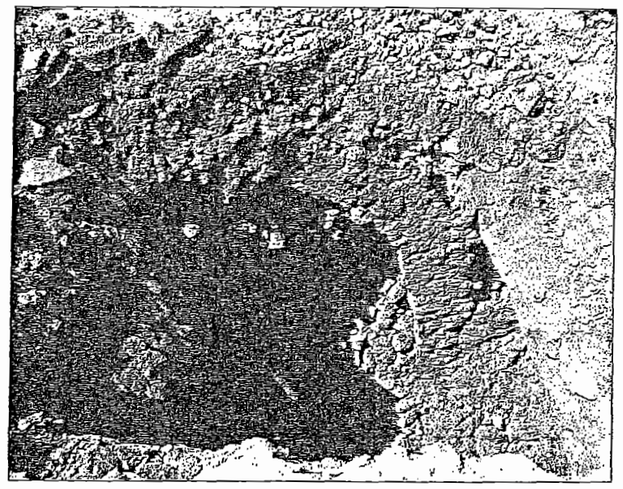


FOTO 5-ARCO STRUTTURALE

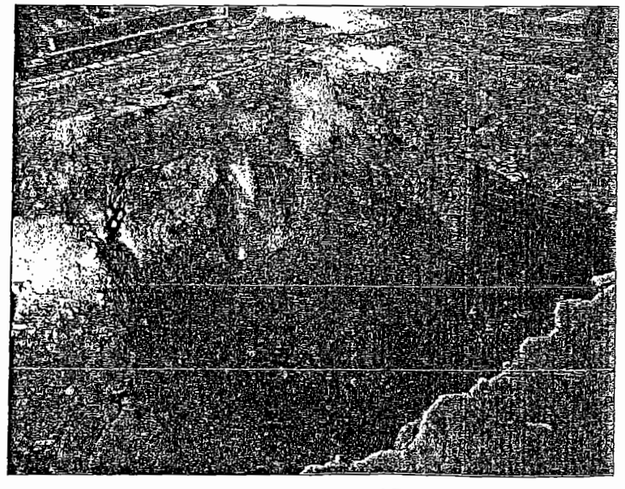
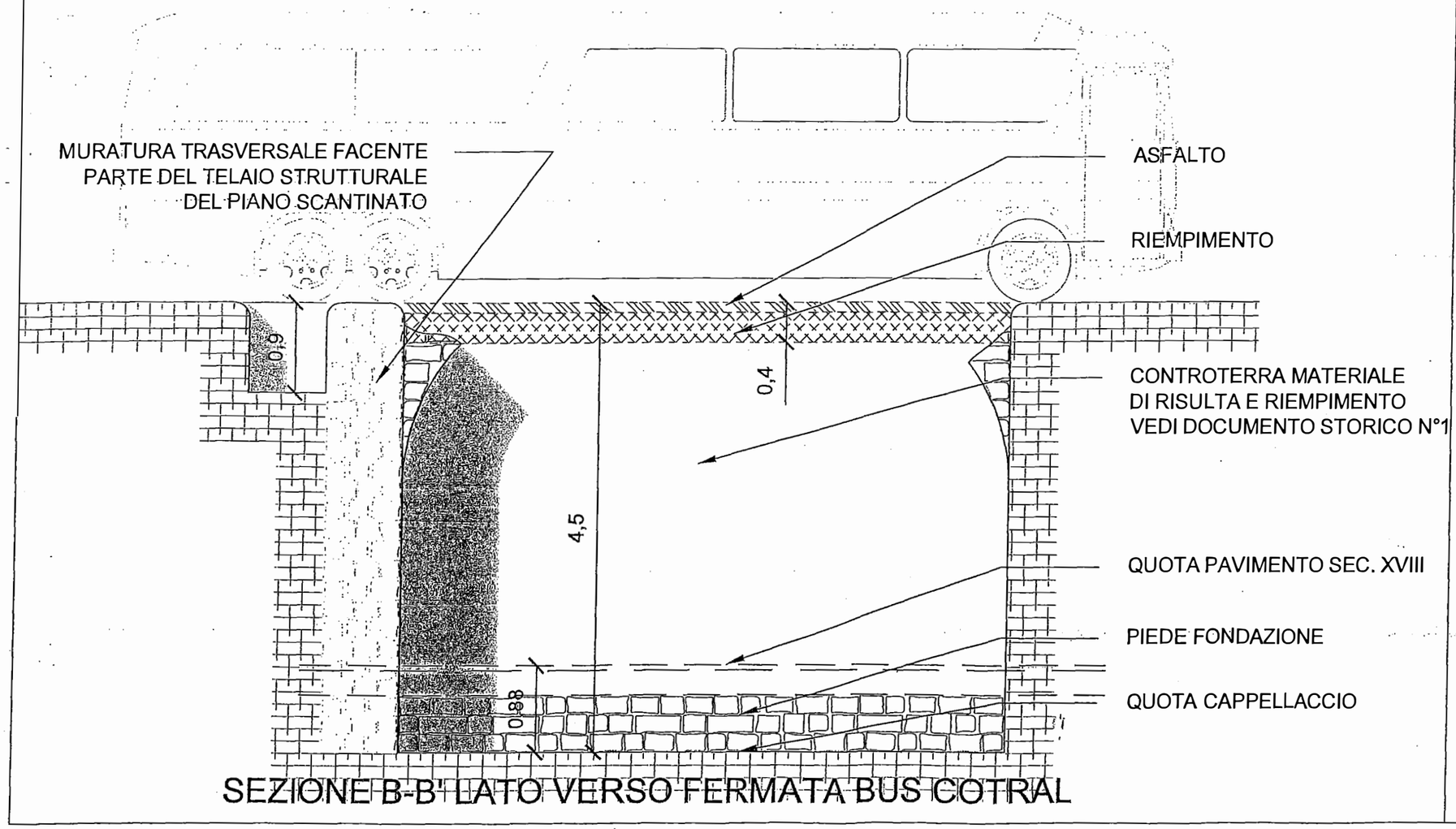


FOTO 6- MURATURA DEL PALAZZO SEC. XVIII



SEZIONE B-B' LATO VERSO FERMATA BUS COTRAL

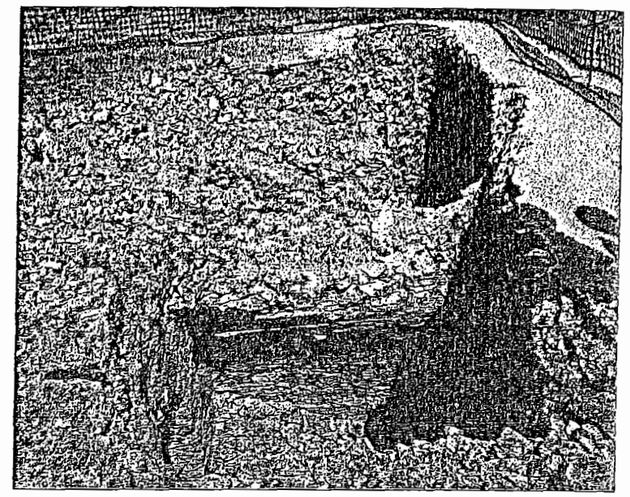


FOTO 7- SONDAGGIO ARCHEOLOGICO 1

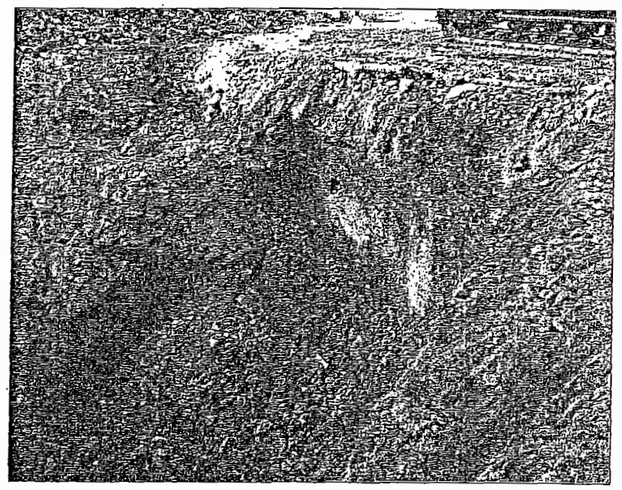


FOTO 8-MURATURA DEL PALAZZO SEC. XVIII

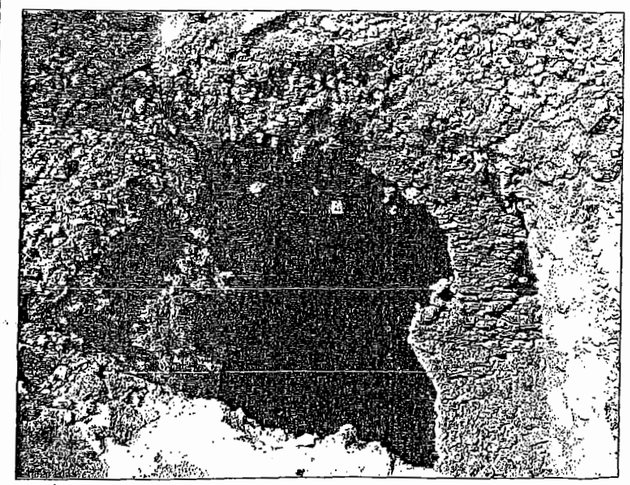
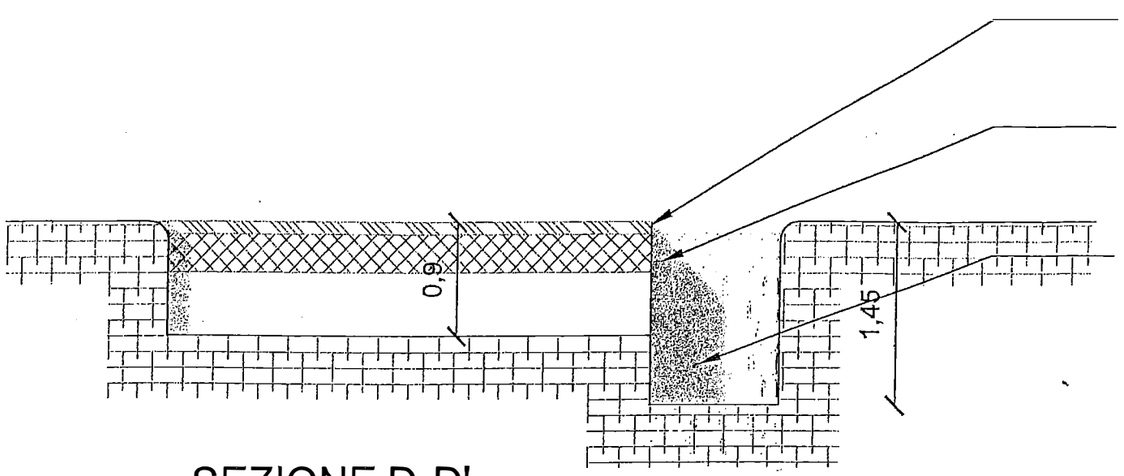
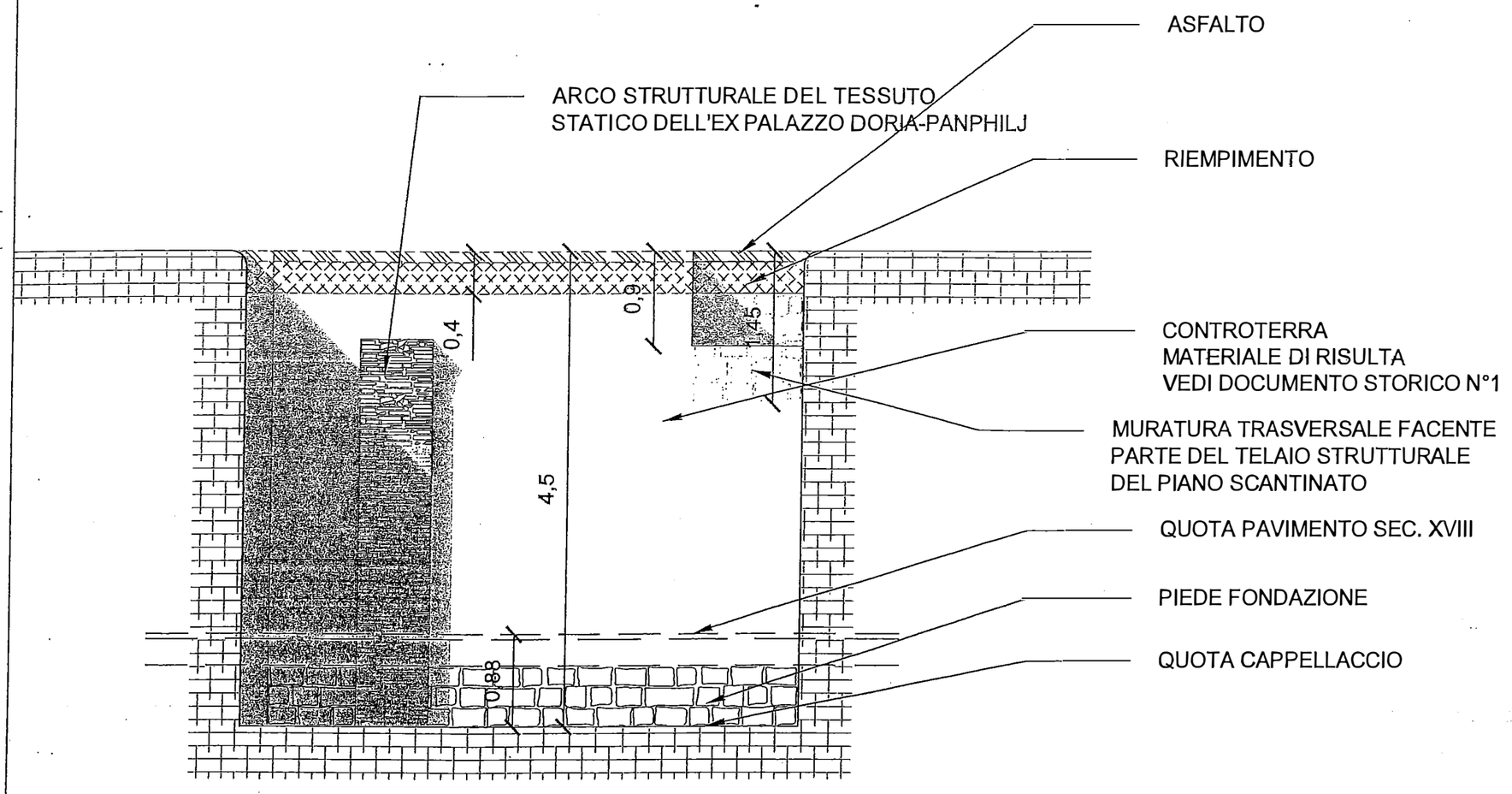


FOTO 9- ARCO STRUTTURALE

COMUNE DI ALBANO LAZIALE



SEZIONE D-D'



SEZIONE C-C'

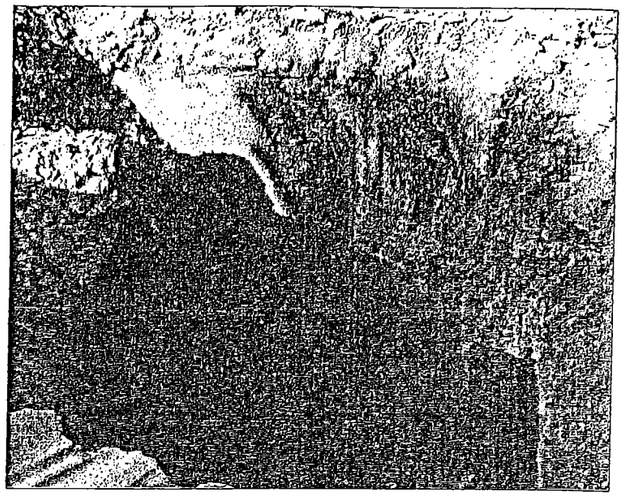


FOTO 10- MURATURA DEL PALAZZO SEC. XVIII

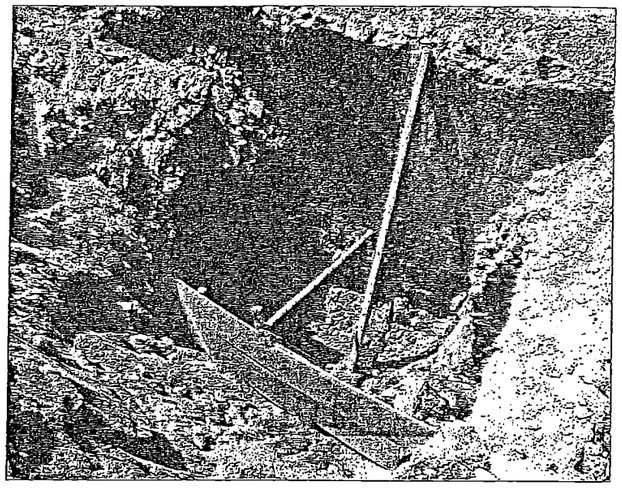
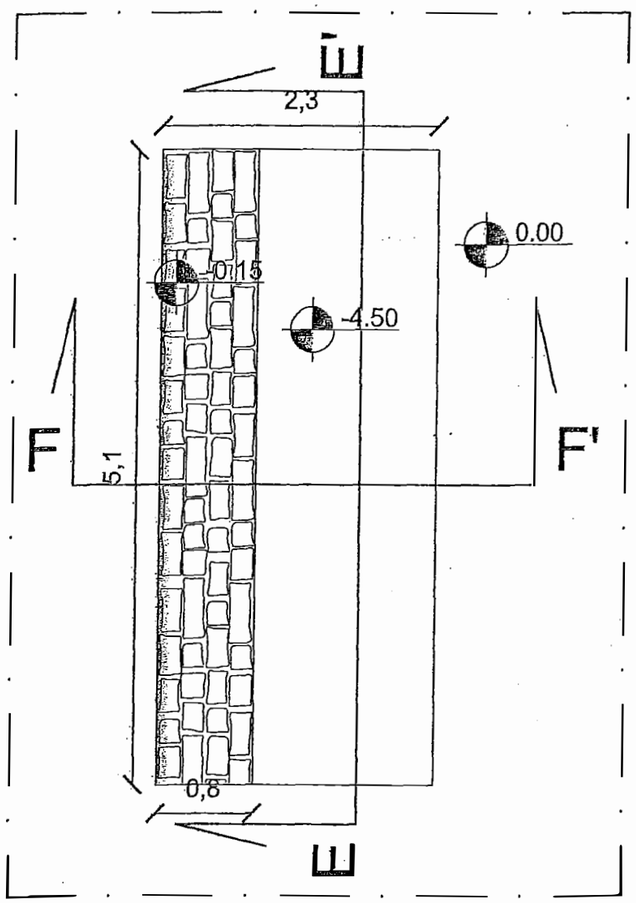


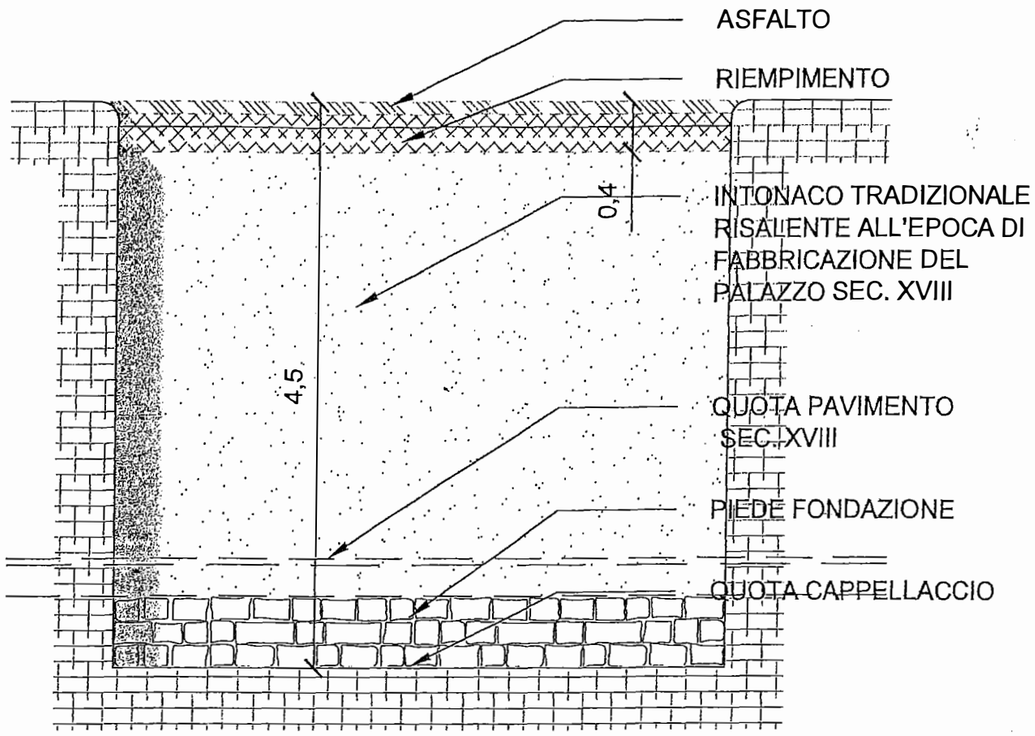
FOTO 11-MURATURA DEL PALAZZO SEC. XVIII

FOTO 12- MURATURA DEL PALAZZO SEC. XVIII

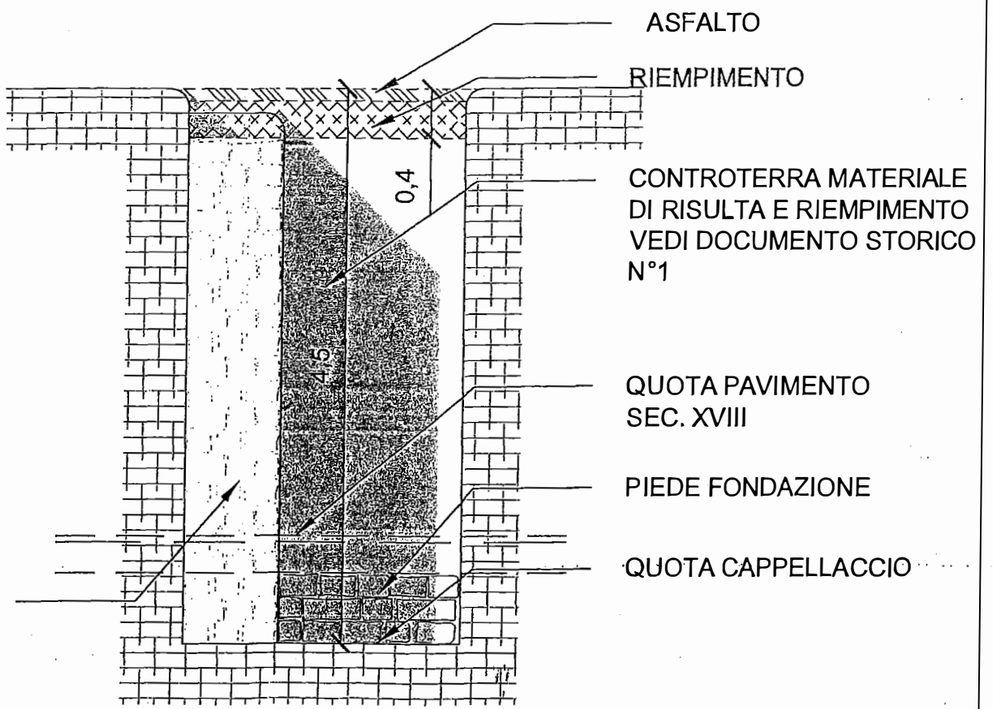
COMUNE DI ALBANO LAZIALE



PLANIMETRIA SONDAGGIO
ARCHEOLOGICO N° 2



SEZIONE E-E' LATO
VERSO VILLA COMUNALE



MURATURA TRASVERSALE FACENTE
PARTE DEL TELAIO STRUTTURALE
DEL PIANO SCANTINATO

SEZIONE F-F' LATO VERSO PIAZZA

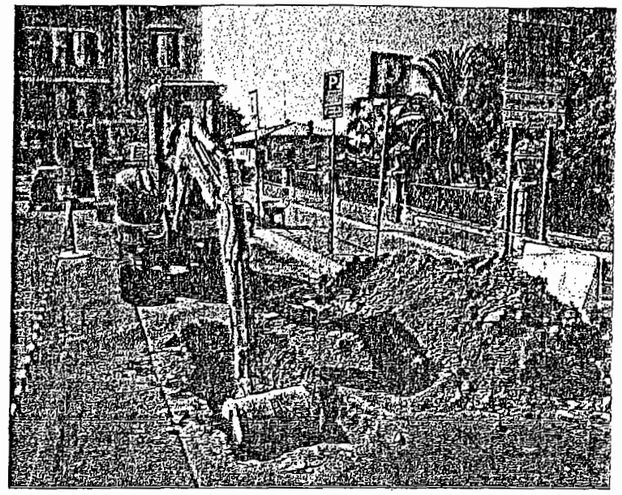


FOTO 13- SONDAGGIO ARCHEOLOGICO 2

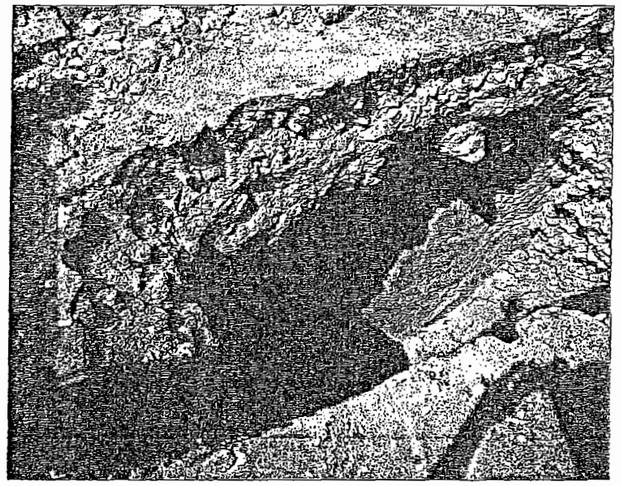


FOTO 14-MURATURA DEL PALAZZO SEC. XVIII

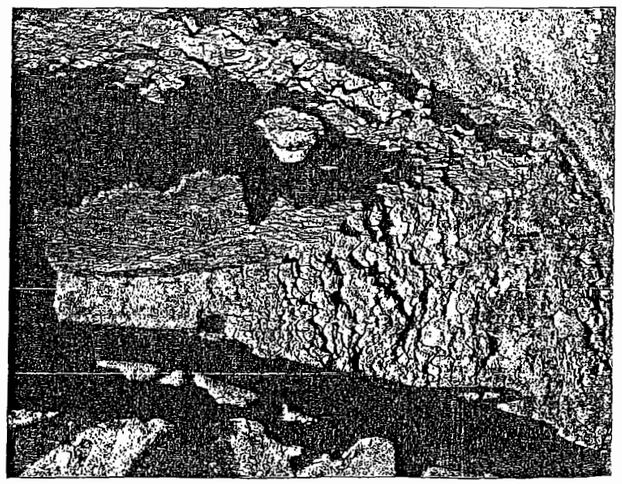


FOTO 15- MURATURA DEL PALAZZO SEC. XVIII

5 – DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO

La soluzione progettuale prevede la realizzazione di un parcheggio interrato sotto la nuova piazza pedonale con ingresso ed uscita da Via Cardinale Altieri. Il parcheggio verrà articolato su due livelli e collegato tramite rampe carrabili separate e da una scala pedonale che collegherà i piani parcheggio alla piazza superiore.

Il parcheggio avrà una capacità complessiva di circa 90 posti auto, quasi il doppio di quelli che di fatto verranno persi nella riqualificazione dell'area superiore adibita a piazza pedonale.

DATI DEL PARCHEGGIO:

- piani	n° 2
- superficie lorda	mq 1.397
- volume lordo	mc 9.080
- H= piano	mt. 2.40
- posti auto	n° 88

La soluzione progettuale, per ragioni economiche e per la necessità di consentire la riqualificazione superficiale della futura piazza potrà essere realizzata anche per stralci funzionali ed in funzione delle priorità indicate dall'Amministrazione.

La rilevanza economica e l'ubicazione del sito possono consentire l'attuazione dell'intervento anche mediante il ricorso al pertenariato pubblico-privato.

Pertanto, la realizzazione del parcheggio interrato potrà essere eseguita per stralci funzionali.

6 – STIMA DEI COSTI

STIMA DEI COSTI

	N°	Lung.	larg.	alt.	U.M.	Q.tà	prezzo	importo	totale
PARATIA CONTENIMENTO SCAVO	100	7			Cad	700	€ 212,89	**€ 149 023,00**	
SOLAI					mq	4200	€ 125,00	**€ 525 000,00**	
PALI STRUTTURA	21	7			Cad	147	€ 212,89	**€ 31 294,83**	
SCAVO SBANCAMENTO					mc	9080	€ 22,88	**€ 207 750,40**	
RIVESTIMENTO PARATIA SCAVO		174		5,50	mq	957	€ 110,00	**€ 105 270,00**	
PAVIMENTO GARAGE					mq	2800	€ 8,00	**€ 22 400,00**	
IMPERMEABILIZZAZIONE LATERALE		170	7		mq	1190	€ 20,00	**€ 23 800,00**	
IMPERMEABILIZZAZIONE COPERTURA					mq	1400	€ 13,00	**€ 18 200,00**	
IMPIANTI (elettrico)					mq	2800	€ 12,00	**€ 33 600,00**	
IMPIANTI (ascensore)					cad	1		**€ 60 000,00**	
IMPIANTI (antincendio - vari)					cad.	1		**€ 30 000,00**	
OPERE VARIE DI COMPLETAMENTO					Cad			**€ 40 000,00**	
									€ 1 246 338,23

7 – QUADRO ECONOMICO

L' importo complessivo dell'opera è paria **€ 1.662.400,00** di cui € **1.246.338,23** per lavori a base d'asta di cui € 50.000,00 per oneri per la sicurezza ed **€ 416.061,77** per somme a disposizione dell'Amministrazione come di seguito articolato:

QUADRO ECONOMICO

A)	***IMPORTO DEI LAVORI A BASE D'ASTA:*** *(di cui € 50.000,00 per oneri per la sicurezza)*		**€ 1.246.338,23**
B)	***SOMME A DISPOSIZIONE:***		
1)	*I.V.A. 10 % SU A*	€ 124.633,82	
2)	*Spese gen. e tecniche iva e Cassa incl.*	€ 186.950,73	
3)	Spese per controlli e collaudi	€ 3.000,00	
4)	art. 92 D.Lgvo 163/06	€ 12.463,38	
5)	rilievi, indagini e sondaggi	€ 5.000,00	
6)	Spese di gara	€ 2.000,00	
7)	Imprevisti	€ 62.316,91	
8)	Allacci e forniture	€ 5.000,00	
9)	Opere in economia Iva inclusa	€ 14.696,92	
	Totale somme a disposizione		**€ 416.061,77**
	TOTALE IMPORTO PROGETTO		**€ 1.662.400,00**

8 – PROPOSTA PROGETTUALE

COMUNE DI ALBANO LAZIALE

PIAZZA MAZZINI

SONDAGGIO
ARCHEOLOGICO n° 1

VIA APPIA

55.00

17.50

A

A'

19.00

27.00

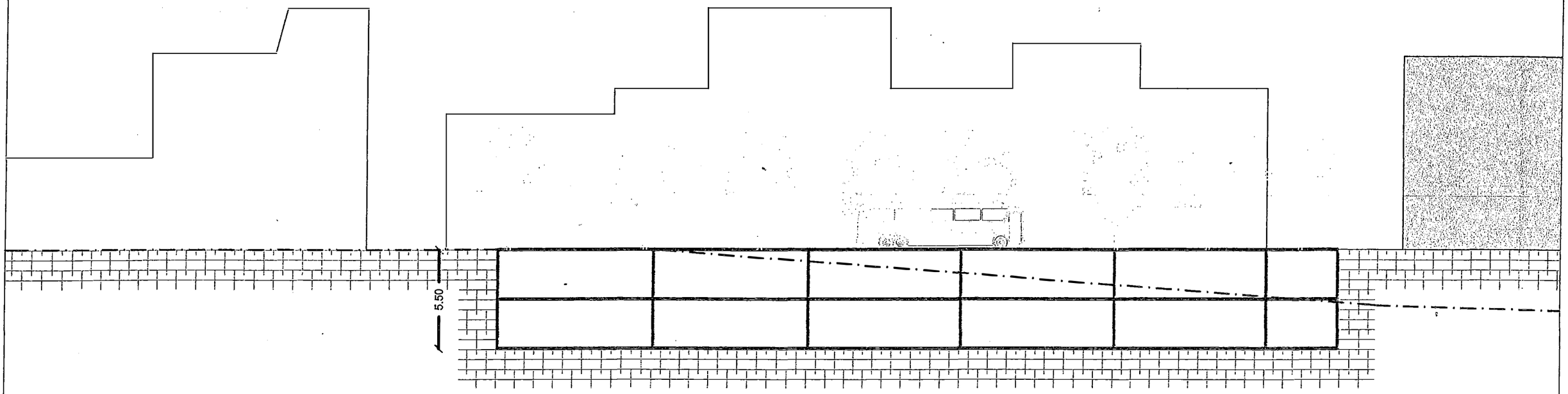
9.50

34.50

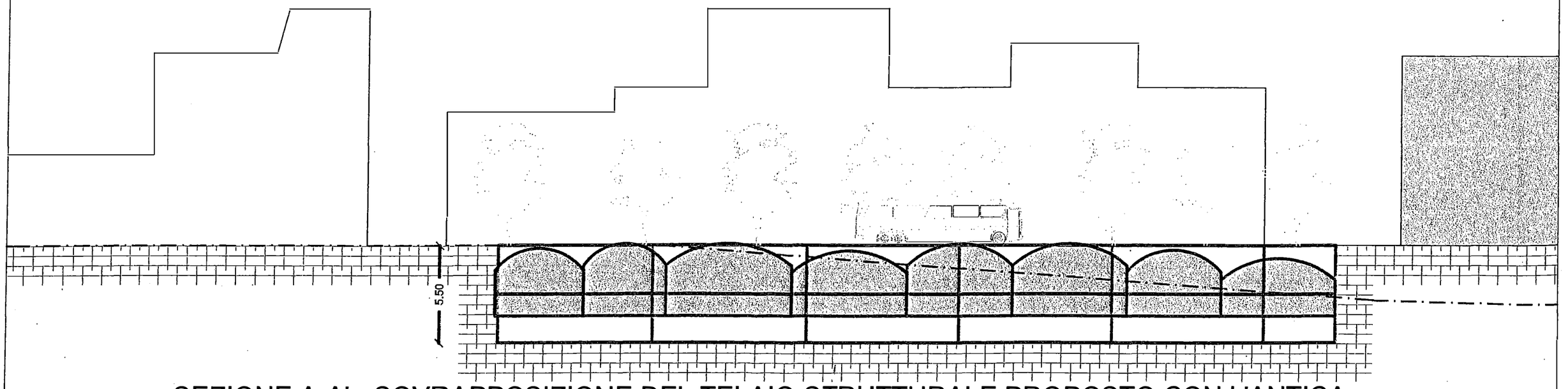
SONDAGGIO
ARCHEOLOGICO n° 2

INGOMBRO AREA DI PARCHIGGIO
INTERRATO
CAPACITA' CIRCA 100 POSTI AUTO

COMUNE DI ALBANO LAZIALE



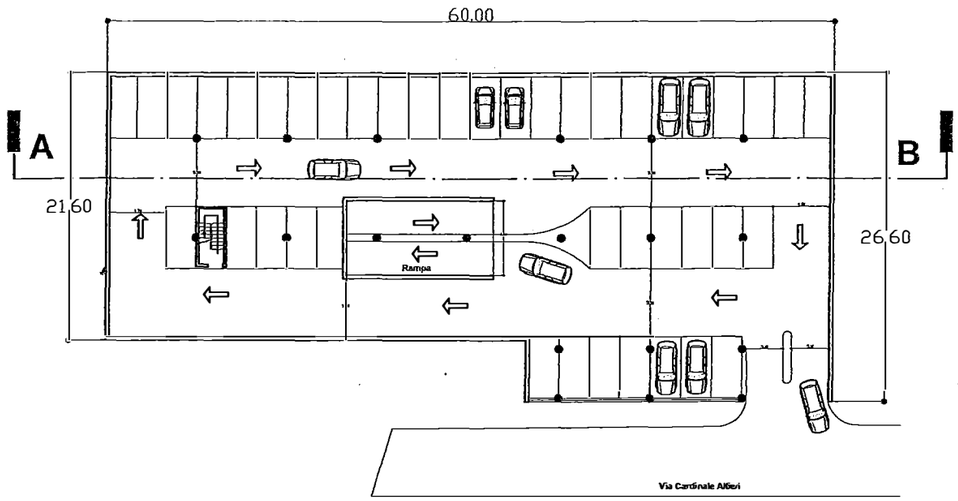
SEZIONE A-A' -ESEMPLIFICATA DEL TELAIO STRUTTURALE NUOVO PARCHEGGGIO INTERRATO

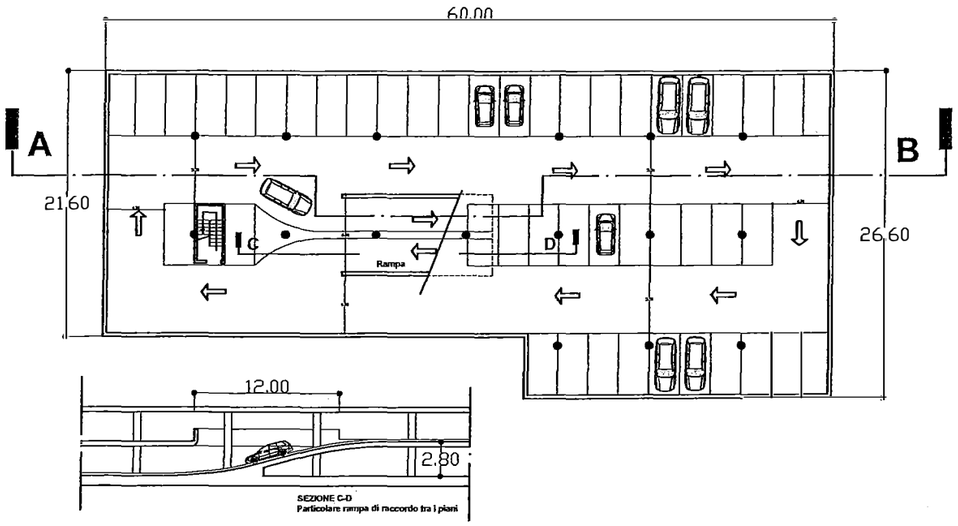


SEZIONE A-A' - SOVRAPPOSIZIONE DEL TELAIO STRUTTURALE PROPOSTO CON L'ANTICA TESSITURA DEL PALAZZO DORIA-PANPHILJ ALLA QUOTA SCANTINATO

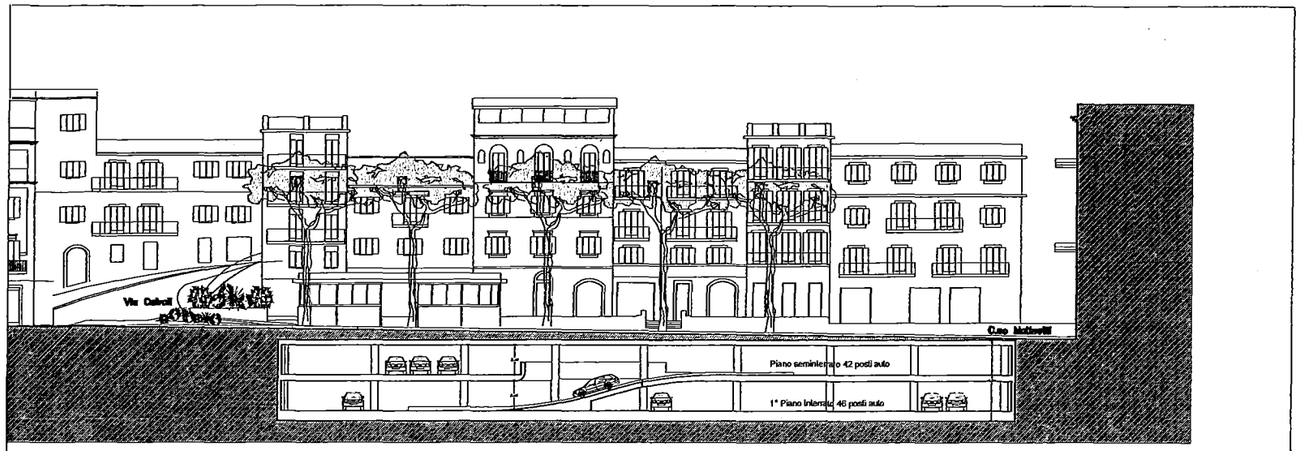
SCHEMA FUNZIONALE PARCHEGGIO INTERRATO 1: 500

- Superficie lorda parcheggio = 1.397 mq
  Volume complessivo = 9.080 mc
  Posti auto = 88
  n° piani = 2



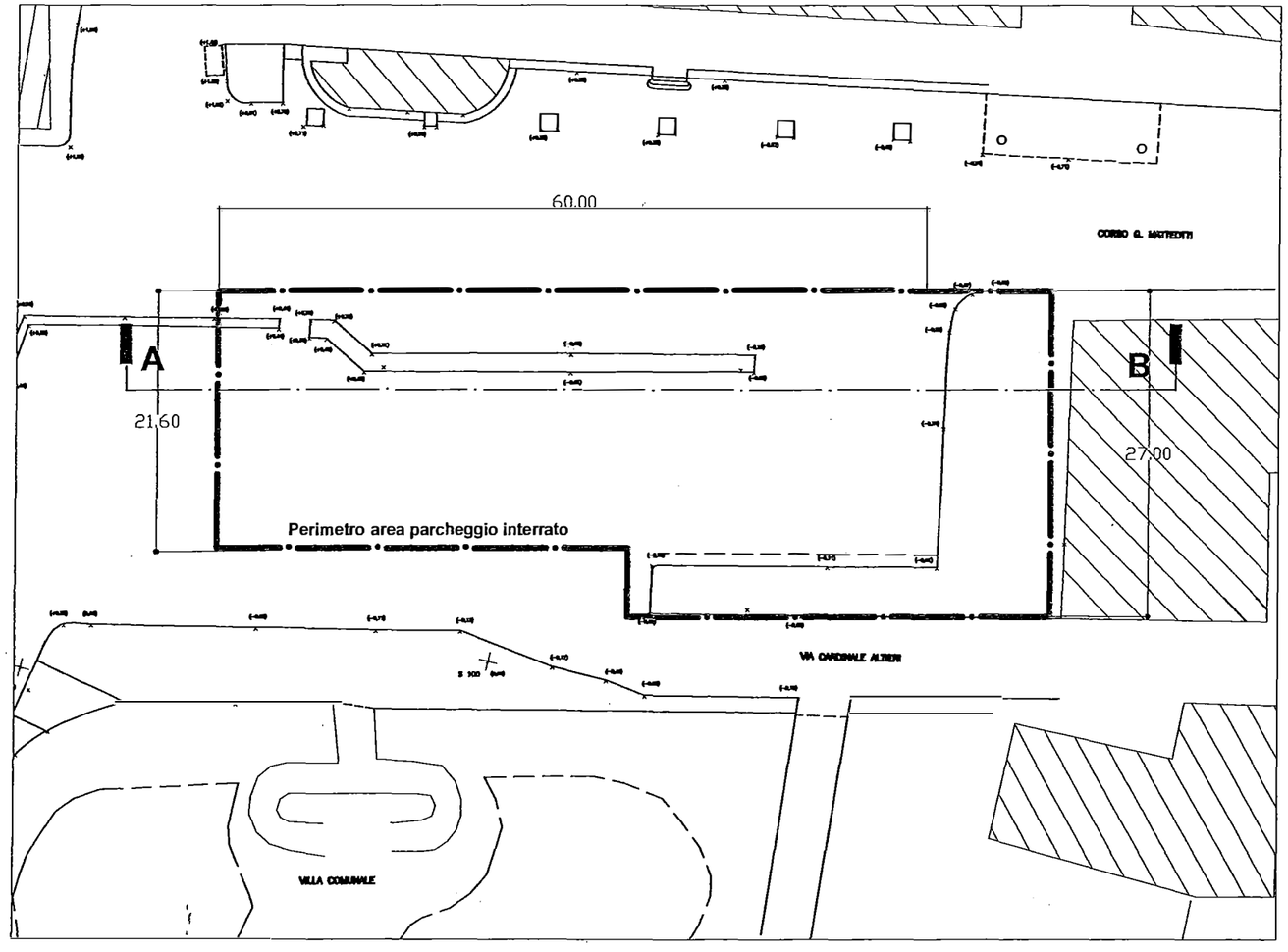


SEZIONE 1: 500



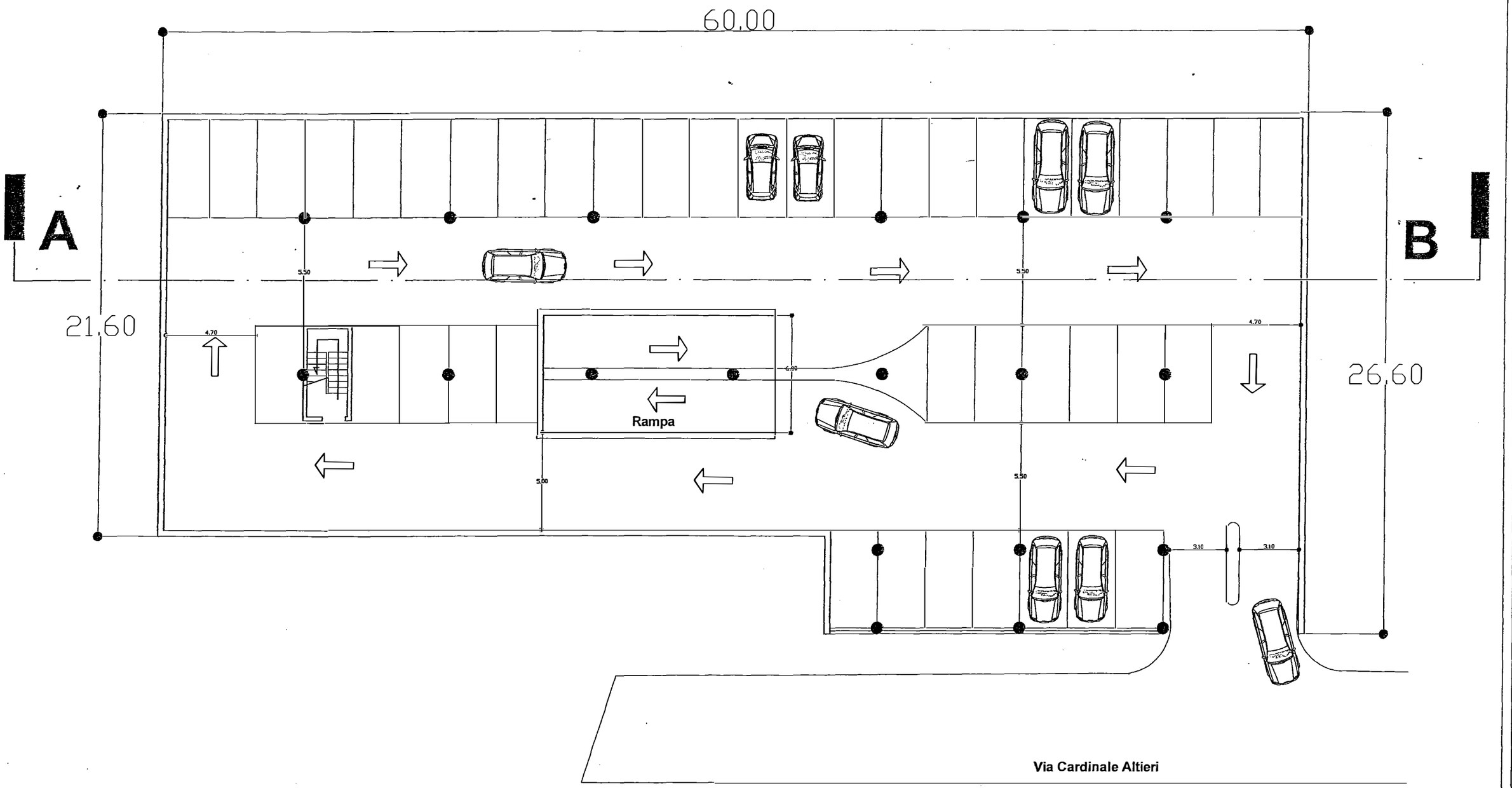
SEZIONE A-B

PLANIMETRIA AREA INTERESSATA DAL PARCHEGGIO INTERRATO 1: 500



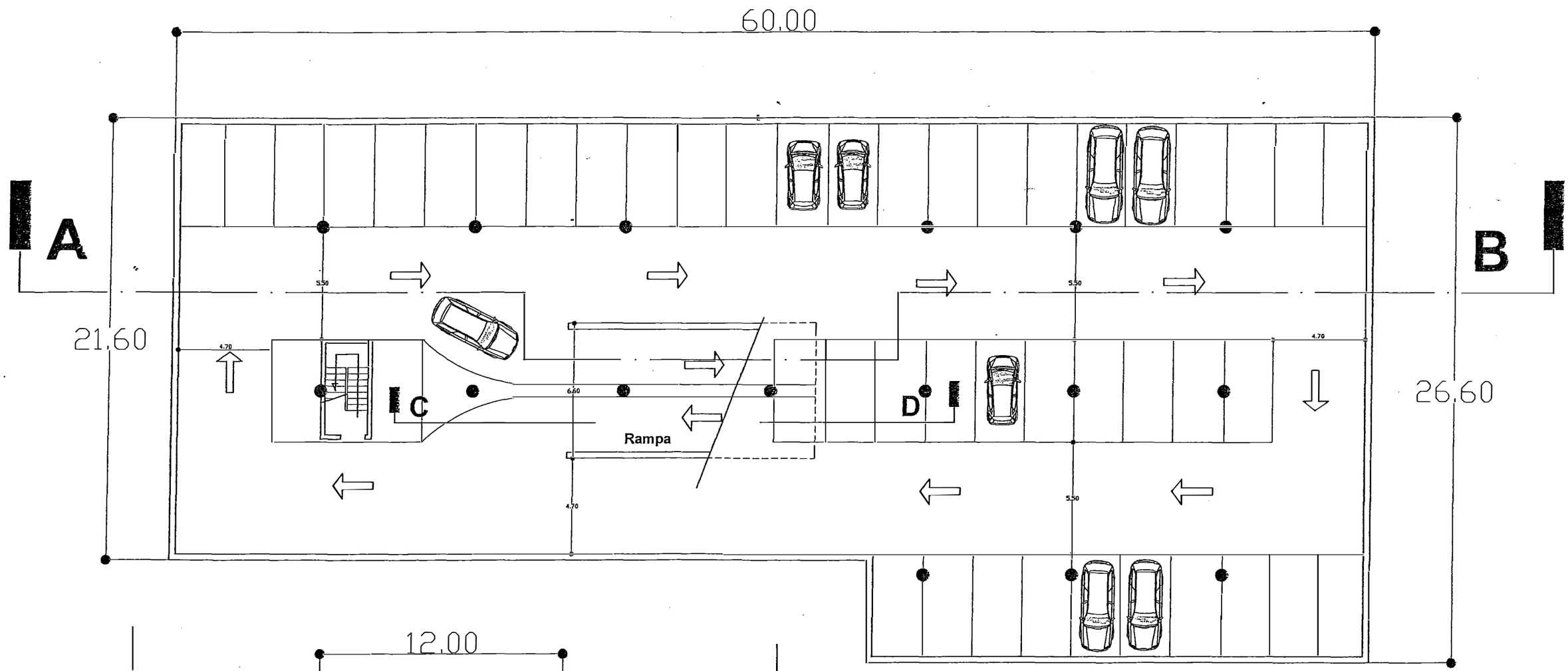
SCHEMA FUNZIONALE PARCHEGGIO PIANO SEMINTERRATO 1: 200

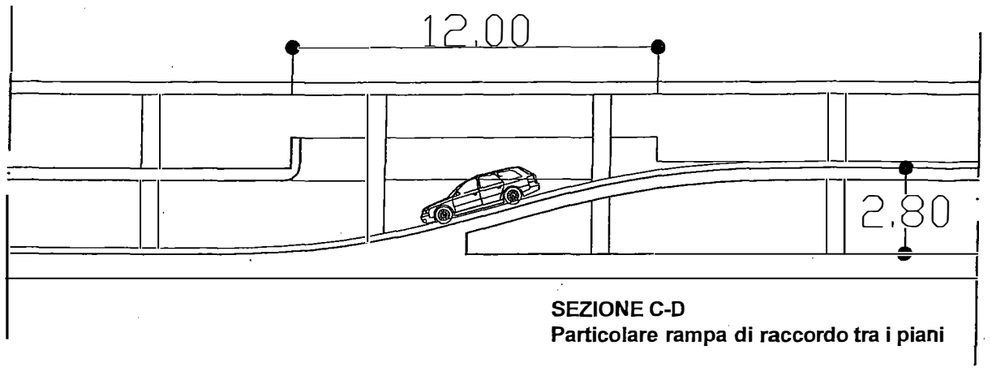
Superficie 1.397 mq – H= 2.40 – posti auto n. 42



SCHEMA FUNZIONALE PARCHEGGIO 1°PIANO INTERRATO 1: 200

Superficie 1.397 mq – H= 2.40 – posti auto n° 46





SEZIONE C-D
Particolare rampa di raccordo tra i piani