

SERVIZIO COMUNE TECNICO E PATRIMONIO

Nuovo Parcheggio dipendenti c/o ingresso da via Palmirano - Ospedale di Cona

RELAZIONE GENERALE - STUDIO DI FATTIBILITA'

1. Inquadramento generale

La realizzazione di un parcheggio a raso, in un'area nelle immediate vicinanze del Pronto Soccorso e dell'ingresso da via Palmirano, è rientrata nelle previsioni del Piano particolareggiato dell'Ospedale di Cona a seguito di procedura di esproprio appositamente prevista per aumentare la capacità ricettiva del comprensorio ospedaliero in termini di posti auto.

Si tratta dell'unico sito in cui è consentito realizzare parcheggi a raso, essendo escluse da tale possibilità tutte le altre aree verdi, che servono a garantire il rispetto degli standard urbanistici.

L'area in oggetto ha superficie pari a circa 13.377 mq, si colloca sul lato est del Lotto A, e quindi dell'Ospedale, ed è immediatamente adiacente alla viabilità esterna dal lato opposto all'Elisuperficie.

L'intera area può essere attrezzata per un numero di posti auto indicativamente pari a 390, variabile in base alle scelte progettuali e funzionali.

Dal punto di vista operativo, si prevede il completamento della capacità ricettiva dell'area **in due stralci successivi, funzionalmente indipendenti.**

Il presente studio di fattibilità riguarda il primo stralcio, con inizio nel 2016, per un importo complessivo di quadro economico pari ad € 350.000,00.

2. Valutazioni per il dimensionamento

Le motivazioni che hanno portato ad ipotizzare un prossimo aumento della richiesta di posti auto presso l'Ospedale di Cona sono principalmente due:

- Il prossimo trasferimento del Centro di Riabilitazione S. Giorgio dall'attuale sede di Via della Fiera
- L'attivazione della gestione a pagamento dei parcheggi per l'utenza da parte del Gestore (Prog.Este).

Quest'ultima circostanza comporterà in realtà un aumento della richiesta di parcheggi solo da parte dei dipendenti dell'Azienda (quindi gratuiti), visto che attualmente i dipendenti stessi utilizzano indifferentemente i parcheggi a loro riservati e quelli per l'utenza. Vista questa indeterminazione, non è possibile al momento valutare di quanto aumenterà la domanda da parte dei dipendenti.

Il trasferimento del Centro di Riabilitazione S. Giorgio porterà verso l’Ospedale di Cona un nuovo flusso costituito sia da pazienti e visitatori sia da dipendenti, che nell’attuale sede possono usufruire di 180 posti auto – anche in questo caso senza sostanziali limitazioni e differenziazioni, se non la prassi di lasciare agli utenti i parcheggi in posizione più favorevole all’ingresso. La posizione isolata del Presidio rende le aree di parcheggio ad uso esclusivo del Centro.

Nell’ambito delle valutazioni fatte per il trasferimento, è emerso che il personale contemporaneamente presente nella fascia oraria di maggiore attività è stimabile in circa 70 unità. Rispetto ai 180 posti auto attuali, è quindi presumibile che circa 100 siano usati esclusivamente da utenti, e che nelle fasce orarie di punta possa essere presente contemporaneamente il 90% degli utenti.

Di conseguenza, è plausibile ritenere che, nelle ore di maggiore attività, vi sia una richiesta di posti auto aggiuntiva di 70 per dipendenti e 90 per utenti, che potrebbe essere così soddisfatta:

	Utenti	Dipendenti
P6	70	-80 (*)
P7	20	-
Nuovo P	-	80

(*) Si ipotizza di aumentare il numero degli stalli per disabili, che hanno dimensioni maggiori di quelli ordinari, e occupano più spazio.

Il dimensionamento del nuovo parcheggio deve partire quindi dall’esigenza minima di realizzare:

- 70 posti auto per dipendenti S. Giorgio
- 80 posti auto per dipendenti eliminati dal P6

per un totale di almeno 150 posti auto.

3. Finanziamento

La disponibilità finanziaria per l’intervento in oggetto è pari ad € 350.000,00 nell’ambito dell’intervento 2016/1 “Manutenzione straordinaria immobili, rete viaria, impianti” Piano investimenti 2016-2018.

4. Modalità di realizzazione

Appalto di lavori con progettazione esecutiva a base di gara.

- Progettazione: considerata la natura delle opere è necessario, coerentemente con le indicazioni normative, affrontare già in sede di Progetto preliminare gli aspetti specialistici, geologici e ambientali. Si prevede quindi l’affidamento esterno delle attività di: progettazione preliminare, definitiva, esecutiva, indagini geologiche, studio di fattibilità ambientale, prime indicazioni per la stesura dei piani di sicurezza;
- Direzione lavori e sicurezza in fase esecuzione: affidamento esterno.

5. Stima dei costi

Per una valutazione di massima della spesa, si considerano due riferimenti:

1. Costo parametrico della rilevazione DEI per la tipologia "Parcheggi a raso", pari a 44,00 €/mq.
2. Stima dei costi in fase preliminare condotto da UNIFE per la realizzazione del parcheggio presso l'Ospedale di Cona, in cui il parametro assunto era pari a 38,55 €/mq (escluso il costo dell'impianto fotovoltaico).

Considerato che il parametro al punto 2. era il risultato anche di considerazioni sui "vantaggi derivanti dall'esecuzione congiunta dell'impianto fotovoltaico", si ritiene cautelativamente di adottare un valore intermedio pari a 41,00 /mq.

Si riporta di seguito il quadro economico risultante, ipotizzando una superficie di intervento di circa 5.600 mq, che consente la realizzazione di **170 posti auto**.

PARCHEGGIO C/O P.S. CONA - Stima costi	EURO
A) LAVORI	227.000,00
Totale B)	227.000,00
B) ONERI SICUREZZA	4.086,00
TOTALE A)+B)	231.086,00
C) SOMME A DISPOSIZIONE	
lavori esclusi da appalto	
Rilievi, accertamenti, indagini (IVA compresa)	4.000,00
Imprevisti (IVA compresa)	6.500,00
Accantonamento di cui all'articolo 133, commi 3 e 4, del codice (1% contratto *Finanziato con ribasso d'asta)	
Accantonamento per accordo bonario (3% base di gara)	6.932,58
Spese tecniche	33.313,52
Spese per pubblicità e contributo AVCP	10.000,00
IVA (22%) sui lavori (A+B)	50.838,92
IVA 22% su S.T.	7.328,98
Totale C)	118.914,00
TOTALE = A+B+C	350.000,00

6. Indicazioni generali per la progettazione

Le opere stradali relative al progetto in oggetto possono così riassumersi:

- realizzazione di un impianto fognario per la raccolta e l'allontanamento delle acque piovane con trattamento della "prima pioggia";
- realizzazione di tutte le predisposizioni impiantistiche interrate a servizio degli impianti di illuminazione, elettrici e speciali (trasmissione dati e gestione accessi);
- realizzazione del parcheggio a raso in conglomerato bituminoso;

- realizzazione dei marciapiedi completi di cordonature (compresi passaggi pedonali ribassati e percorso di attraversamento sull'area verde in direzione del Pronto soccorso);
- realizzazione degli svincoli in entrata e in uscita dal parcheggio;
- realizzazione delle eventuali opere di contenimento dei terreni necessari alla compensazione di dislivelli e salti di quota esistenti;
- realizzazione di porzioni di pavimentazioni in masselli drenanti;
- realizzazione di porzioni a verde (aiuole, scarpate...);
- fornitura e posa in opera di segnaletica stradale orizzontale e verticale e di identificazione dei posti auto (settore-fila).

Nel perimetro del parcheggio dovranno essere realizzati idonei spazi verdi cordonati che non permettano l'accesso di veicoli se non attraverso i varchi controllati.

La viabilità carrabile e pedonale nonché i posti auto dovranno consentire l'accessibilità a persone disabili rispettando quanto previsto dal D.M. 236/89 e dal D.P.R. 503/96.

In tema di accessibilità, dovranno essere rispettate altresì tutte le indicazioni fornite dalla Stazione appaltante in relazione alle linee guida in corso aziendali riguardanti il benessere ambientale, orientamento e accessibilità, recependo le indicazioni di uniformità rispetto agli standard ospedalieri (format segnaletica, uso del colore, lay out e percorsi, etc.).