



Comune di San Benedetto del Tronto
PROVINCIA DI ASCOLI PICENO

**PIANO REGOLATORE
DI SPIAGGIA
VARIANTE GENERALE**

PRRS

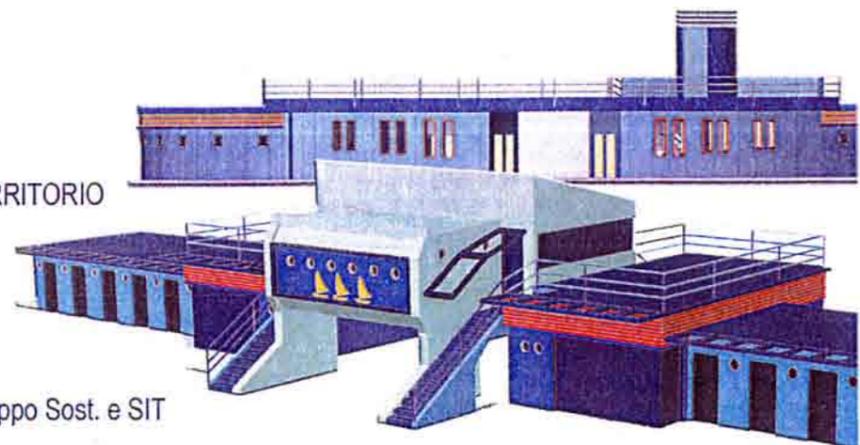
PROGETTAZIONE
SETTORE SVILUPPO DEL TERRITORIO
E DELL'ECONOMIA LOCALE

Dirigente
dott. ing. Germano Polidori

Servizio Pianif. Progr. Urb. Sviluppo Sost. e SIT
dott. ing. Marco Cicchi
per. edile Giovanni Ciarrocchi
geom. Massimo Forlini
geom. Gionni Tiburtini

Consulenza
dott. arch. Luigina Zazio

Sindaco Segretario generale



IPOTESI DI PROGETTO

**ROTONDA PORTO D'ASCOLI -
VIA S. GIACOMO**

ELAB. **7**

Gennaio 2009

COMPARTO 3 - ANALISI S.W.O.T.

PREMESSA

Lo studio, di seguito descritto, fa parte delle analisi preliminari svolte dall'ufficio al fine di risolvere le problematiche relative al comparto di Via San Giacomo, oggetto di discussione, approfondimento e confronto con gli operatori e residenti del posto; tali incontri hanno portato, successivamente, l'ufficio di concerto con l'Amministrazione Comunale, a redigere il progetto definitivo rappresentato esaustivamente negli elaborati facenti parte della presente variante al Piano di Spiaggia.

IPOTESI PROGETTUALE

L'ipotesi progettuale nasce dall'idea della prosecuzione del Lungomare su via S. Giacomo (lato mare), presente sul vigente Piano di Spiaggia, fino all'oasi naturalistica della Sentina e dalla valutazione delle problematiche della suddetta zona.

Le principali problematiche di questo comparto, e quindi in sostanza gli aspetti che caratterizzano negativamente questa parte di città nevralgica per residenti e turisti sono:

- La mancanza di una passeggiata che prosegua sull'arenile di via S. Giacomo in direzione sud,
- la sede carrabile di via S. Giacomo di sezione inadeguata per supportare traffico veicolare, pedonale e ciclabile
- la carenza di parcheggi in tutta la zona.
- la carenza di strutture balneari adeguate (essendo state realizzate al di fuori del vigente piano di spiaggia),
- la difficoltosa applicabilità del vigente Piano di Spiaggia per la presenza di una fascia di arretramento di oltre 10 metri rispetto al limite della zona di completamento residenziale posta ad ovest dell'arenile che in tale comparto risulta di limitata estensione verso mare.

Al fine di dare una risposta alle problematiche indicate l'ufficio ha elaborato una ipotesi progettuale che prevede tre diversi scenari che sono stati analizzati, in ottica di pianificazione strategica, con un'analisi di tipo SWOT in maniera da mettere in evidenza, per ognuna delle ipotesi progettuali i punti di forza, di debolezza, le opportunità e le minacce a cui si va incontro. In tutti e tre gli scenari gli obiettivi comuni sono i seguenti:

- aumento della dotazione di parcheggi
- l'offerta di mobilità dolce (pedonale e ciclabile)
- l'aumento della sicurezza veicolare, pedonale e ciclabile sul comparto via S. Giacomo
- la razionalizzazione e omogeneizzazione degli stabilimenti balneari
- la caratterizzazione del comparto con standard di elevata sostenibilità (chalet che consumano poco, producono energia per sé, riciclano i rifiuti, ecc...)

Tali obiettivi, irrinunciabili, sono raggiungibili con tre diversi scenari ipotizzati:

- **SCENARIO A:** Si prevede la realizzazione di un by pass di via San Giacomo a partire dal park interrato di progetto su via f.lli Cervi fino al congiungimento con la rotonda di porto d'Ascoli all'altezza del nuovo lungomare.

- **SCENARIO B:** Si prevede la realizzazione di un by pass di via San Giacomo a partire dal park interrato di progetto su via f.lli Cervi fino alla spiaggia libera della guardia medica e ricongiungimento con via San Giacomo
- **SCENARIO C:** Si prevede la realizzazione dei parcheggi sulle testate delle spiagge libere e il relativo collegamento con via San Giacomo e il park interrato su via f.lli Cervi.

SCENARIO A

Si prevede la realizzazione di un by pass di via San Giacomo a partire dal park interrato su via f.lli Cervi fino al congiungimento con la rotonda di porto d'Ascoli all'altezza del nuovo lungomare.

DATI PRINCIPALI

- Realizzazione di circa 100 posti a raso e 80 posti auto (oppure 40 box) circa interrati sul parcheggio di via f.lli cervi
- Realizzazione di circa 45 posti auto lungo la corsia del tunnel sotto la spiaggia lungo circa 400 metri (in alternativa alla doppia corsia)
- Realizzazione di circa 15 box auto interrati alle testate delle spiagge libere (oppure 30 posti auto).
- Realizzazione di circa 15 box auto interrati alla testata della spiaggia libera della G.Medica (oppure 25 posti auto) e 10 a raso.
- Realizzazione di park interrato sotto la rotonda di porto d'Ascoli per circa 30 posti auto a raso e 30 posti auto (o 15 box) interrati
- Totale posti auto circa 340 oppure 175 posti auto e 85 box
- Lunghezza tunnel 400 metri circa
- Superficie coperta circa 10.200 mq.
- Costo presunto complessivo € 9.400.000

Costo a posto auto € 27.000 CIRCA (pari a 920 €/mq)

L'intervento si conclude sulla rotonda di Porto d'Ascoli congiungendosi col nuovo lungomare. L'intervento quindi andrebbe a realizzarsi in parte su proprietà privata e in parte su proprietà pubblica comunale.

SCENARIO B

Si prevede la realizzazione di un by pass di via San Giacomo a partire dal park interrato su via f.lli cervi fino alla spiaggia libera della guardia medica e ricongiungimento con via san Giacomo

- Realizzazione di circa 100 posti a raso e 80 posti auto (oppure 40 box) circa interrati sul parcheggio di via f.lli cervi
- Realizzazione di circa 45 posti auto lungo la corsia del tunnel sotto la spiaggia lungo circa 300 metri
- Realizzazione di circa 15 box auto interrati alla testata della spiaggia libera della G.Medica (oppure 25 posti auto) e 10 a raso.
- Totale posti auto circa 250 oppure 145 posti auto e 50 box
- Lunghezza tunnel 250 metri circa
- Superficie coperta circa 7.000 mq
- Costo presunto complessivo € 6.600.000

Costo a posto auto € 22.000 CIRCA (pari a 940 €/mq)

In entrambi i casi (Scenario A e B):



Ai parcheggi interrati si accederà attraverso 5 rampe realizzabili: 2 in corrispondenza dei parcheggi più grandi e 3 in corrispondenza degli attuali accessi pedonali all'arenile.

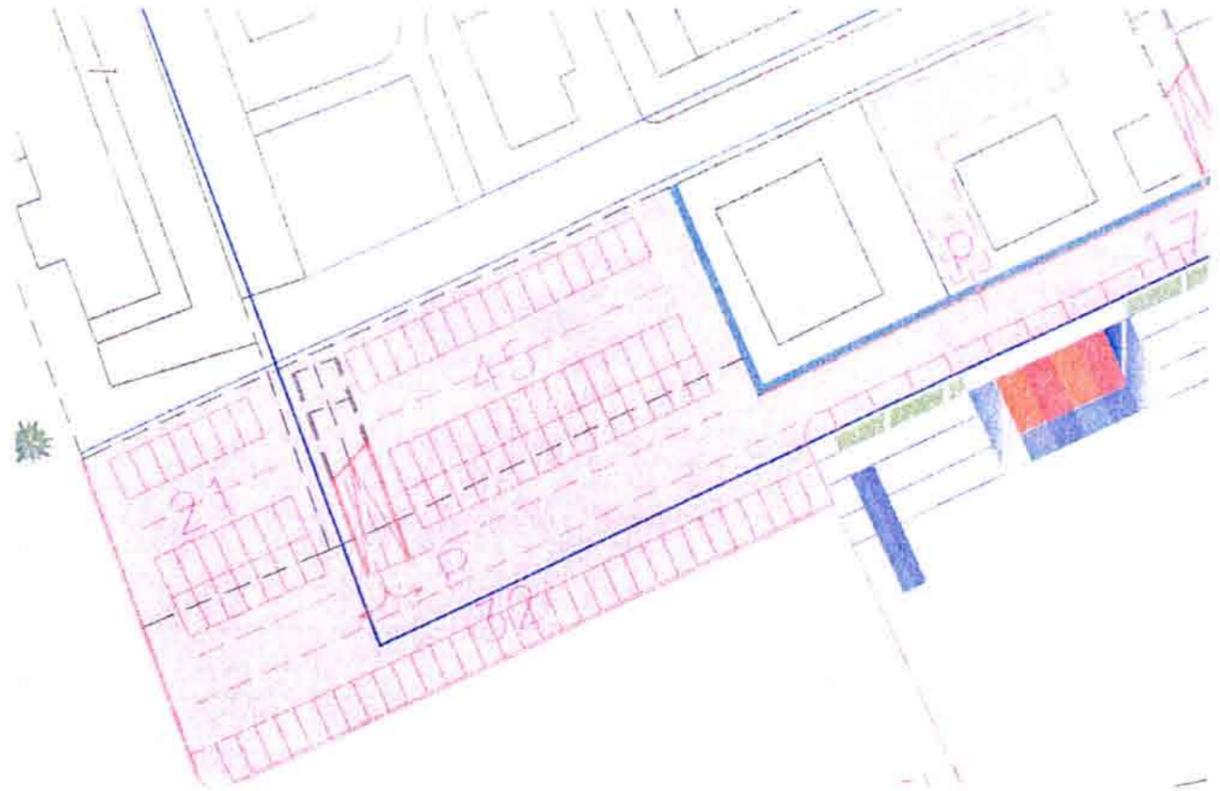
In corrispondenza dei 2 parcheggi più grandi e dei parcheggi sotto le testate delle spiagge libere saranno previste delle risalite (scale/ascensori) a norma.

I parcheggi potranno essere realizzati anche lungo la corsia-tunnel di collegamento.

La corsia-tunnel sarebbe utilizzabile anche per l'accesso a eventuali parcheggi privati interrati realizzabili nelle pertinenze dei lotti residenziali (o turistico-ricettivi) di via S. Giacomo (lato est), spazi retrostanti le abitazioni attualmente inaccessibili veicularmente, date le distanze minime tra le abitazioni stesse.

Tali previsioni andrebbero inserite in appositi atti unilaterali d'obbligo e convenzioni da stipulare tra Comune e proprietari il cui schema sarebbe da inserire nel piano di spiaggia. La convenzione prevederebbe l'accettazione dei privati alla cessione del suolo e sottosuolo per la realizzazione del park interrato e la retrocessione da parte del Comune stesso ai privati del diritto di superficie per la realizzazione degli chalet in superficie secondo le previsioni del Piano di Spiaggia.

In tale maniera l'arenile, verrebbe acquisito dal Comune, che d'altra parte potrebbe acquisirlo "naturalmente" ai sensi del Codice della Navigazione per un'opera pubblica e d'interesse pubblico quale il parcheggio rendendo operativo il piano di spiaggia immediatamente. L'intervento si conclude sulla spiaggia libera della guardia medica e relativo ricongiungimento con via san Giacomo. L'intervento quindi andrebbe a realizzarsi in parte su proprietà privata e in parte su proprietà pubblica comunale.



Parcheggio interrato fine via S. Giacomo (via F.lli Cervi)



Parcheggio interrato sotto testate spiagge libere

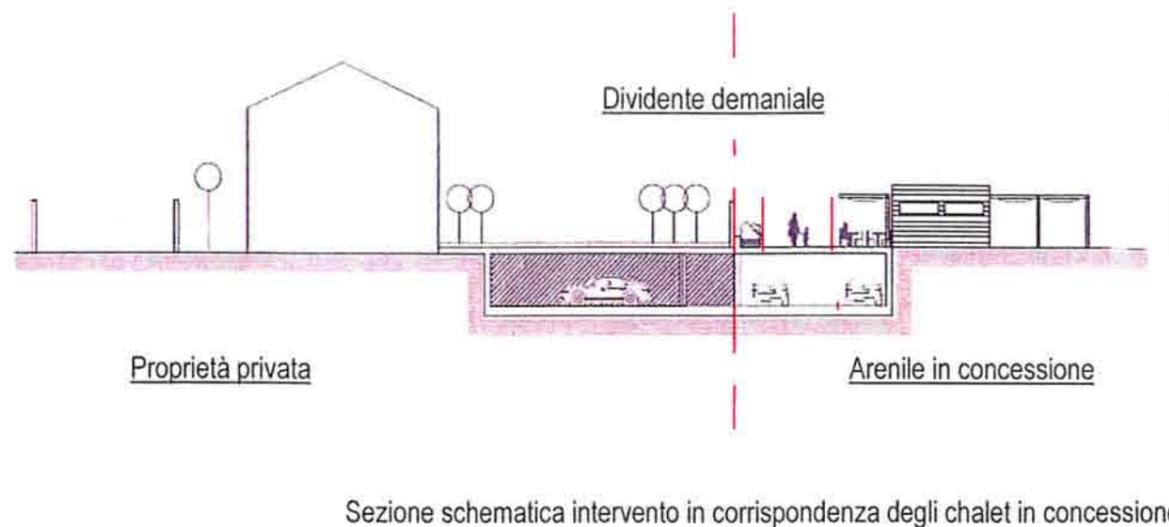
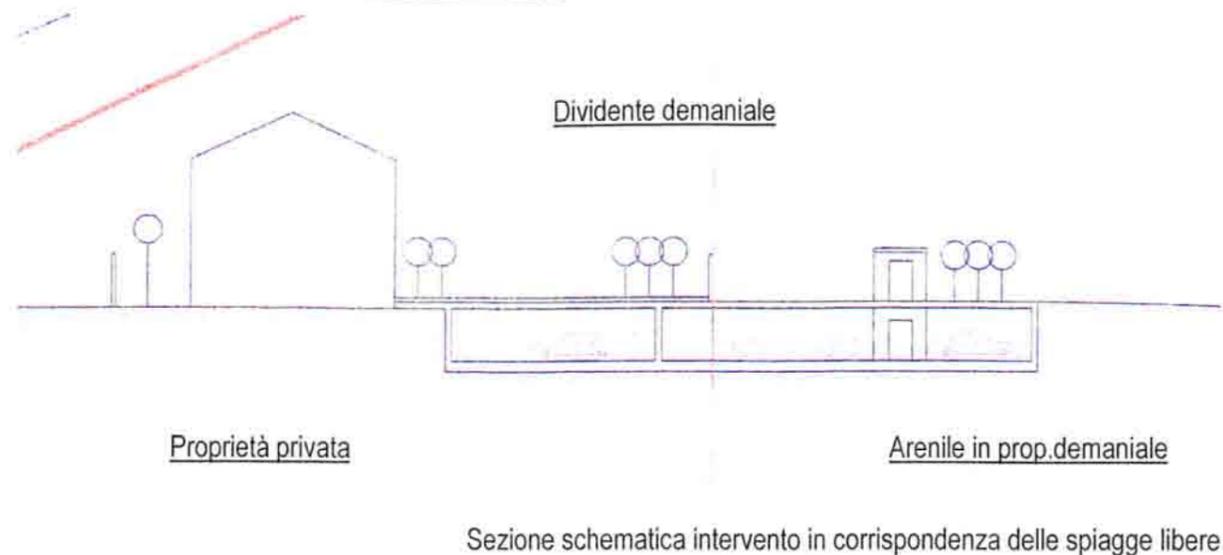
L'operazione della realizzazione del park interrato potrebbe essere realizzata nei seguenti modi:

- 1) project financing con affidamento ad una società privata in concessione di costruzione e gestione per un periodo congruo (30/40 anni) per permettere la convenienza economica dell'operazione . Una parte dei parcheggi andrebbe "ceduta" ai privati in diritto di superficie per lo stesso tempo del project e poi al termine del periodo tornerebbe in proprietà al Comune. La superficie come detto rimarrebbe in proprietà al Comune che la concederebbe in diritto di superficie ai concessionari di spiaggia per la realizzazione degli chalet.
- 2) Accordo di programma tra privati e Comune con reperimento di fondi privati e pubblici per l'operazione (es. Assoalbergatori, cooperativa di costruzione e gestione, sponsorizzazione, ecc...)
- 3) Espropriazione e realizzazione diretta da parte del Comune (di difficile attuazione per l'elevato impegno economico).



Parcheggi privati interrati nei lotti residenziali con accesso dalla corsia-tunnel

L'intervento, quindi sarebbe realizzabile attraverso il coinvolgimento diretto dei privati, che ne trarrebbero un indiscutibile vantaggio.



Quindi l'intervento, creando parcheggi pubblici e privati nel sottosuolo, permetterebbe di "liberare" via S. Giacomo dal traffico, eliminando i parcheggi a raso e permettendo la realizzazione di marciapiedi ed eventualmente della pista ciclabile.

Infatti realizzata la parte interrata, si procederebbe con l'arredo urbano in superficie, ridisegnando gli spazi in maniera più vivibile. Nell'ottica dell'eventuale project financing la realizzazione delle opere in superficie sarebbe a carico del concessionario esecutore con nessun onere a carico ne dei privati concessionari di spiaggia ne del Comune.

SCENARIO C

- Realizzazione di circa 100 posti a raso e 80 posti auto (oppure 40 box) circa interrati sul parcheggio di via f.lli cervi
- Realizzazione di circa 15 box auto interrati alla testata della spiaggia libera della guardia medica (oppure 30 posti auto) e 10 a raso.
- Totale posti auto 220 oppure 110 posti auto e 55 box
- Lunghezza tunnel 0 metri (solo park interrato)
- Eventuale stralcio aggiuntivo successivo:
 - 1) Park pubblico sotto la rotonda di porto d'Ascoli per circa 30 posti auto a raso e 30 posti auto (o 15 box) interrati
 - 2) Comparto di iniziativa privata convenzionata nella parte centrale con tunnel di circa 250 metri e parcheggi per 60 posti auto e 15 box alle testate con eventuale collegamento a sud e a nord ai park pubblici
- Superficie coperta circa 5.000 mq
- Costo presunto complessivo € 3.000.000

Costo a posto auto € 12.300 (pari a circa 600 €/mq)

Si prevede la realizzazione dei parcheggi sulle testate delle spiagge libere e il relativo collegamento con via San Giacomo e il park interrato su via f.lli Cervi. Non è previsto un collegamento "sull'arenile" dei parcheggi che sostanzialmente sono tra loro indipendenti come "serbatoio" di parcheggio per tutto il comparto sia nella stagione estiva che invernale.

L'intervento quindi andrebbe a realizzarsi quasi totalmente su proprietà pubblica comunale. (testate spiagge libere).

L'operazione della realizzazione del park interrato potrebbe essere realizzata nei seguenti modi:

- 1) project financing con affidamento ad una società privata in concessione di costruzione e gestione per un periodo congruo (30/40 anni) per permettere la convenienza economica dell'operazione. Una parte dei parcheggi andrebbe "ceduta" ai privati in diritto di superficie per lo stesso tempo del project e poi al termine del periodo tornerebbe in proprietà al Comune. La superficie come detto rimarrebbe in proprietà al Comune che si vedrebbe allestire e fornire le testate delle spiagge libere.
- 2) Accordo di programma tra privati e Comune con reperimento di fondi privati e pubblici per l'operazione (es. Assoalbergatori, cooperativa di costruzione e gestione, sponsorizzazione, ecc...)
- 3) Realizzazione diretta da parte del Comune (di difficile attuazione per l'elevato impegno economico).

Si allegano gli schemi planimetrici del sottosuolo nei tre scenari ipotizzati e l'analisi SWOT.

CONCLUSIONI

Il progetto urbanistico definitivo del comparto di Via San Giacomo, allegato alla presente variante al Piano di Spiaggia vigente, rappresenta uno scenario non contemplato nelle tre ipotesi prese in considerazione dalla presente analisi S.W.O.T., a cui si è giunti a seguito di vari incontri e confronti con i soggetti portatori di interesse che principalmente operano in quella zona della città.

Tali incontri hanno evidenziato particolari difficoltà nell'attuabilità delle tre ipotesi fatte, maggiormente nel rapporto pubblico-privato imprescindibile per la realizzazione della parte progettuale comune a tutte le ipotesi.

In considerazione di ciò, l'Ufficio di Piano di concerto con l'Amministrazione Comunale, ha redatto il progetto definitivo esplicitato negli elaborati allegati alla presente variante, che costituisce la sintesi tra aspirazione progettuale e urbanistica e attese dei cittadini, e pertanto ritenuta la soluzione attuabile in quanto concertata e ampiamente condivisa.

Le ipotesi progettuali valutate in questo documento, sono state pertanto riportate ugualmente nel piano, per testimoniare un percorso di "urbanistica partecipata" che l'Amministrazione Comunale ha voluto intraprendere.

Resta il fatto che la soluzione progettuale definita dal presente piano, pur non riportando le ipotesi strategiche derivanti dall'analisi S.W.O.T., ha in sostanza definito una ipotesi "zero", cioè priva di una parte delle ipotesi strategiche dell'analisi e in particolare della problematica dei parcheggi e della viabilità, oggetto comunque di altri piani urbanistici futuri.

Le stesse ipotesi del presente piano, non prevedendo interventi espropriativi, dovranno essere sottoposte ad una progettazione di dettaglio dell'opera pubblica (passeggiata e attrezzature sulla spiaggia) progettate a livello urbanistico.

SCENARIO (BREVE DESCRIZIONE DELLA PROPOSTA PROGETTUALE)	PUNTI DI FORZA (Strenght)	PUNTI DI DEBOLEZZA (Weakness)	OPPORTUNITA' (Opportunities)	MINACCE (Threats)
<p>Scenario n.1 – Si prevede la realizzazione di un by pass di via San Giacomo a partire dal park interrato su via f.Ili Cervi fino al congiungimento con la rotonda di porto d'Ascoli all'altezza del nuovo lungomare.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Realizzazione di circa 100 posti a raso e 80 posti auto (oppure 40 box) circa interrati sul parcheggio di via f.Ili cervi - Realizzazione di circa 45 posti auto lungo la corsia del tunnel sotto la spiaggia lungo circa 400 metri (in alternativa alla doppia corsia) - Realizzazione di circa 15 box auto interrati alle testate delle spiagge libere (oppure 30 posti auto). - Realizzazione di circa 15 box auto interrati alla testata della spiaggia libera della G.Medica (oppure 25 posti auto) e 10 a raso. - Realizzazione di park interrato sotto la rotonda di porto d'Ascoli per circa 30 posti auto a raso e 30 posti auto (o 15 box) interrati - Totale posti auto circa 340 oppure 175 posti auto e 85 box - Lunghezza tunnel 400 metri circa - Superficie coperta circa 10.200 mq. - Costo presunto complessivo € 9.400.000 - Costo a posto auto € 26.500 (pari a 920 €/mq) 	<p>La proposta urbanisticamente risolve la problematica sia della sosta che della circolazione non solo in via San Giacomo ma in tutto il comparto realizzando un vero e proprio by-pass della circolazione veicolare dalla rotonda di Porto d'Ascoli fino alla Sentina (Via F.Ili Cervi) sgravando non solo via San Giacomo stessa ma anche via dei Laureati. In questa maniera via San Giacomo verrebbe liberata dalla sosta e dotata di marciapiedi e pista ciclabile restando comunque aperta, a senso unico alla circolazione veicolare. Potrebbe essere realizzata anche una ZTL sulla via con regolamentazione della circolazione su via San Giacomo. Nel caso in cui la corsia del tunnel fosse liberata dai parcheggi e fosse istituito il doppio senso di marcia sarebbe un reale by pass stradale.</p>	<p>E' la proposta più impegnativa non solo economicamente ma anche per quanto riguarda le problematiche tecniche legate alla lunghezza del tunnel (prevenzione incendi, problemi geologici, ecc...). Inoltre è necessario il preventivo accordo con i privati riguardo l'acquisizione delle aree sull'arenile in proprietà privata. L'allaccio alla rotonda di porto d'Ascoli è problematico per la disposizione planimetrica della stessa. Inoltre le dimensioni della stessa rotonda non sono a norma e quindi necessiterebbe di notevoli lavori con innalzamento dei costi. E' difficoltosa la realizzazione per stralci funzionali successivi poiché condizionerebbe la realizzazione degli chalet in adeguamento al piano di spiaggia. Prevede il più alto costo a posto auto e quindi risulta meno appetibile per il privato la realizzazione.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - By pass veicolare di via San Giacomo - Riorganizzazione della circolazione di tutta la zona - Soluzione problematica sosta - Soluzione comparto via san Giacomo per il p.spiaggia - eventuale ZTL o pedonalizzazione di via san Giacomo - utilizzo di fondi privati (project financing o appalto concorso) per realizzazione delle opere pubbliche che quindi non gravano sul bilancio comunale - doppio senso di marcia sul tunnel con eliminazione della circolazione veicolare e razionalizzazione di tutto il comparto sud di porto d'Ascoli 	<ul style="list-style-type: none"> - problematiche relative all'acquisizione dell'arenile in proprietà privata (ostruzionismo privati, procedure acquisitive forzose con tempi lunghi, ecc...) che potrebbe comportare difficoltà nelle procedure di realizzazione/appalto delle opere pubbliche con fondi privati - interferenze tra i lavori per il tunnel e quelli relativi agli chalet per le modifiche ammesse dal piano di spiaggia - estrema vicinanza del tunnel alla battigia (inferiore a 35 metri nel punto più vicino) - inadeguatezza della rotonda di porto d'ascoli e scarsa possibilità di adeguarsi alla configurazione creata dal nuovo lungomare sud. - difficoltà nella realizzazione per stralci e quindi necessità di realizzazione unitaria che condiziona l'adeguamento degli chalet
<p>Scenario n.2 – Si prevede la realizzazione di un by pass di via San Giacomo a partire dal park interrato su via f.Ili cervi fino alla spiaggia libera della guardia medica e ricongiungimento con via san Giacomo.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Realizzazione di circa 100 posti a raso e 80 posti auto (oppure 40 box) circa interrati sul parcheggio di via f.Ili cervi - Realizzazione di circa 45 posti auto lungo la corsia del tunnel sotto la spiaggia lungo circa 300 metri - Realizzazione di circa 15 box auto interrati alla testata della spiaggia libera della G.Medica (oppure 25 posti auto) e 10 a raso. - Totale posti auto circa 250 oppure 145 posti auto e 50 box - Lunghezza tunnel 250 metri circa - Superficie coperta circa 7.000 mq - Costo presunto complessivo € 6.600.000 - Costo a posto auto € 22.300 (pari a 940 €/mq) 	<p>La proposta urbanisticamente risolve la problematica della sosta su via San Giacomo, con un costo a posto auto inferiore; nella zona sono presenti un numero di strade che, seppure relativamente di dimensioni limitate, sono sufficienti alla circolazione a senso unico. Anche in questa maniera via San Giacomo verrebbe liberata dalla sosta e dotata di marciapiedi e pista ciclabile restando comunque aperta, a senso unico alla circolazione veicolare. Potrebbe essere realizzata anche una ZTL sulla via con regolamentazione della circolazione su via San Giacomo. Diminuiscono rispetto alla soluzione 1 le difficoltà di trattativa coi privati poiché si abbassa di un quarto il tratto di tunnel da realizzare.</p>	<p>Agendo solo in parte sulla circolazione veicolare di via San Giacomo non risolve completamente la problematica, poiché non si incide nella circolazione veicolare di tutto il comparto. Sgrava via San Giacomo, e non solo, dalla sosta ma non realizzando il by-pass della circolazione della stessa via risulta una soluzione parziale. Comunque è sempre necessario il preventivo accordo con i privati riguardo l'acquisizione delle aree sull'arenile in proprietà privata anche se per un tratto inferiore del 25% rispetto alla precedente soluzione. Difficoltà nella realizzabilità per stralci funzionali. Permane il condizionamento nella realizzazione degli chalet in adeguamento al piano di spiaggia</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Parziale By pass veicolare di via San Giacomo - Riorganizzazione seppure parziale della circolazione di tutta la zona con la razionalizzazione della sosta che libera spazi per la sicurezza dei pedoni e dei cicli - Soluzione problematica sosta - Soluzione comparto via san Giacomo per il p.spiaggia - eventuale ZTL di via san Giacomo - utilizzo di fondi privati (project financing o appalto concorso) per realizzazione delle opere pubbliche che quindi non gravano sul bilancio comunale 	<ul style="list-style-type: none"> - la circolazione su via san Giacomo migliorerebbe solo parzialmente per effetto dell'eliminazione della sosta selvaggia - problematiche relative all'acquisizione dell'arenile in proprietà privata (ostruzionismo privati, procedure acquisitive forzose con tempi lunghi, ecc...) - interferenze tra i lavori per il tunnel e quelli relativi agli chalet per le modifiche ammesse dal piano di spiaggia - difficoltà nella realizzazione per stralci e quindi necessità di realizzazione unitaria che condiziona l'adeguamento degli chalet
<p>Scenario n.3 – Si prevede la realizzazione dei parcheggi sulle testate delle spiagge libere e il relativo collegamento con via San Giacomo e il park interrato su via f.Ili cervi. L'intervento si conclude sulla spiaggia libera della guardia medica e relativo ricongiungimento con via san Giacomo.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Realizzazione di circa 100 posti a raso e 80 posti auto (oppure 40 box) circa interrati sul parcheggio di via f.Ili cervi - Realizzazione di circa 15 box auto interrati alla testata della spiaggia libera della guardia medica (oppure 30 posti auto) e 10 a raso. - Totale posti auto 220 oppure 110 posti auto e 55 box - Lunghezza tunnel 0 metri (solo park interrato) - Eventuale stralcio aggiuntivo successivo: <ol style="list-style-type: none"> 1) Park pubblico sotto la rotonda di porto d'Ascoli per circa 30 posti auto a raso e 30 posti auto (o 15 box) interrati 2) Comparto di iniziativa privata convenzionata nella parte centrale con tunnel di circa 250 metri e parcheggi per 60 posti auto e 15 box alle testate con eventuale collegamento a sud e a nord ai park pubblici - Superficie coperta circa 5.000 mq - Costo presunto complessivo € 3.000.000 - Costo a posto auto € 12.300 (pari a circa 600 €/mq) 	<p>La proposta urbanisticamente risolve solo la problematica della sosta su via San Giacomo. Comunque anche in questo scenario via San Giacomo verrebbe liberata dalla sosta e dotata di marciapiedi e pista ciclabile restando comunque aperta, a senso unico alla circolazione veicolare. Potrebbe essere realizzata anche una ZTL sulla via con regolamentazione della circolazione su via San Giacomo. Si abbattono completamente le problematiche di trattativa coi privati poiché i parcheggi sulle spiagge libere sono realizzabili senza problemi e si tratterebbe di acquisire solamente l'ampliamento verso mare del parcheggio di via f.Ili Cervi. Potrebbe essere fornita ai proprietari l'opportunità magari consorziosandosi di realizzare la parte centrale del tunnel e i parcheggi, anche in un secondo tempo, ai sensi della legge n.122/89 (Tognoli) senza gravare sui fondi pubblici, lasciando al privato la possibilità di intervenire e non l'obbligo mediante procedure forzose. Sarebbe infine, in un ultima fase, possibile procedere in accordo con gli stessi proprietari ad acquisire il tunnel e suo eventuale collegamento con i parcheggi comunali in testata già realizzati in anteprima. Il costo a posto auto è il più basso possibile e quindi l'eventuale investimento per il privato più appetibile</p>	<p>Rispetto alla soluzione 2 non essendo presente il tunnel si tratterebbe di una soluzione esclusivamente per la sosta. Sgrava via San Giacomo, e non solo, dalla sosta ma non realizza il by-pass della circolazione della stessa via, pertanto è una soluzione parziale. La realizzabilità per stralci successivi, pur essendo anche un punto di forza, può essere una debolezza nella procedura riguardo l'allungamento dei tempi e al coordinamento delle attività pubbliche e private.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Razionalizzazione e aumento dell'offerta della sosta di tutta la zona - Soluzione immediata comparto via san Giacomo per il p.spiaggia con possibilità di realizzazione da parte dei concessionari degli chalet secondo le indicazioni del piano di spiaggia. - eventuale ZTL di via san Giacomo - utilizzo di fondi privati (project financing o appalto concorso) per realizzazione delle opere pubbliche che quindi non gravano sul bilancio comunale - eliminazione o diminuzione delle problematiche relative all'acquisizione dell'arenile in proprietà privata (le opere sarebbero da realizzare quasi completamente su proprietà demaniale o pubblica ad eccezione dell'ampliamento del park di via f.Ili Cervi) - massima modularità e realizzabilità per stralci successivi funzionali (prima i parcheggi pubblici di testata, poi eventualmente quelli privati nel comparto centrale ed infine eventuale collegamento con il tunnel da parte del Comune. 	<ul style="list-style-type: none"> - minima interferenza tra i lavori per il tunnel e quelli relativi agli chalet per le modifiche ammesse dal piano di spiaggia (interessa solo il tratto delle spiagge libere) - eventuale ulteriore park interrato sotto la rotonda di porto d'ascoli con ingresso diretto dalla stessa rotonda (da inserire eventualmente nel pacchetto dei parcheggi sotto le spiagge libere). - al viabilità non risulta modificata di molto nella zona se non nella liberazione della sosta da via san Giacomo che comporta un miglioramento consequenziale anche nella fluidità del traffico.

