



6874 Castel San Pietro, 13 marzo 2013

MESSAGGIO MUNICIPALE N° 07 / 2013 - ris. mun. n° 649 dell'11.03.2013

Richiesta di credito di fr. 476'000.00 per la costruzione di un posteggio sul fmn 645 a Corteglia (Orciolo, via alla Selva) con la realizzazione di una nuova piazza di raccolta dei rifiuti

Signor Presidente del Consiglio Comunale,
Signore e signori Consiglieri Comunali,

con il presente messaggio sottoponiamo alla vostra attenzione le richieste necessarie alla costruzione del posteggio pubblico di Corteglia sito all'Orciolo (via alla Selva) con la creazione di una nuova piazza di raccolta dei rifiuti.

Breve cronistoria

Le decisioni del Consiglio comunale

La variante di piano regolatore che pianifica i posteggi di Corteglia fu approvata dal Consiglio comunale il 24.04.2006 e dal Consiglio di Stato il 06.06.2007. Con la medesima decisione l'Esecutivo cantonale respinse i 4 ricorsi che furono presentati contro la pianificazione.

Il 31.07.2007 il Municipio pagò (decisione assunta in delega) il contributo per la sottrazione di territorio agricolo inerente al posteggio che qui ci interessa.

L'11.10.2010 il Consiglio comunale ha approvato il credito per l'acquisto dello scorporo di terreno che ci necessita in zona Orciolo: contro il prezzo d'acquisto è tuttora pendente un ricorso al TRAM (il Tribunale d'espropriazione ha confermato l'offerta del Municipio) e di conseguenza il fondo non è ancora di proprietà comunale.

Successivamente, il 02.05.2011 il legislativo comunale ha approvato il credito per l'acquisto del fmn 1825 alla Chiesa che è ora di proprietà comunale.

La pianificazione

In termini generali gli stimoli per la pianificazione dei posteggi nei pressi dei nuclei di villaggio sono dati da

- la sempre maggiore motorizzazione;
- la volontà di portare ordine all'interno dei nuclei liberandoli il più possibile dalla presenza delle auto;
- favorire la qualità di vita e la salvaguardia del valore culturale di questi nuclei;
- le richieste da parte dei cittadini residenti nelle frazioni.

Con la costruzione dei posteggi questi obiettivi si concretizzeranno.

Da anni la volontà del Municipio, confermata anche dal Consiglio comunale che ha approvato lo scorso 10.12.2012 la mozione Galli, è di dotare tutti i nuclei di villaggio del territorio di una sufficiente area pubblica di parcheggio, per poi realizzare delle misure gestionali uniformi su tutto il territorio (segnaletica, regole di utilizzo dei posteggi, tariffe d'uso, ecc.).

Nel caso specifico di Corteglia, l'esigenza di posti auto pubblici che fu alla base della variante di PR, fu confermata dallo studio del fabbisogno futuro realizzato dall'ing. Fabio Janner sulla base delle norme tecniche che regolano la materia, emanate dall'unione dei professionisti svizzeri della strada (norme VSS).

L'effettivo fabbisogno, considerando l'occupazione media e non le situazioni eccezionali, fu calcolato prendendo in considerazione le superfici utili lorde e di posteggio, la loro ripartizione tra le zone edificabili e la possibilità o meno di ricavare i posti auto sulle proprietà private a pieno sfruttamento delle possibilità edificatorie.

La pianificazione che fu approvata dal Consiglio comunale ed è tuttora in vigore

1. confermò il vincolo di posteggio pubblico su parte del fmn 1825 per complessivi 13 posti auto (zona centrale);
2. introdusse un vincolo AP sul resto del fmn 1825 con destinazione giardino/parco giochi (superficie interessata ca. 320 mq);
3. confermò il vincolo di posteggio pubblico sul fmn 282 (parcheggio esistente con 10 posti auto) e fmn 579 (zona Ovest - ampliamento già previsto nel PR del 1994 limitato a 4 posti auto);
4. **introdusse un nuovo vincolo di posteggio pubblico** (zona Orciolo) sul fmn 646 per complessivi 30 posti auto (superficie interessata ca. 1150 mq) con riservazione di spazio per il punto raccolta rifiuti della frazione;

Nell'esame preliminare del Dipartimento del territorio, ricevuto il 22 giugno 2005, si giudicò positivamente la gestione complessiva della problematica a livello pianificatorio, ponendo comunque una serie di limitazioni per quanto riguarda la futura realizzazione pratica.

Il 30 gennaio 2012 il Municipio ha affidato il mandato al giovane architetto di Corteglia Luca Camponovo di sviluppare il progetto di massima per i 2 posteggi (P30 Orciolo e P13 con zona AP) e successivamente, il 24.10.2012, dopo l'esame di diverse soluzioni, all'arch. Camponovo è stato anche affidato lo sviluppo del progetto definitivo che ci è stato consegnato al 28.02.2013.

Camponovo collabora con lo studio d'architettura Trümpy e Bianchini di Riva San Vitale.

Il progetto dell'Orciolo

L'idea di progetto è quella di utilizzare materiali ecologici e di creare un impatto ambientale il meno invadente possibile mediante l'apporto di vegetazione.

Si lavora di conseguenza con dei terrapieni verdi sostenuti, dove necessario, da appositi fissaggi e semina di erba e piante.

Si propone di realizzare 29 posteggi (28 di larghezza standard e 1 per invalidi) con accesso da via alla Selva, l'unica soluzione attuabile per la morfologia del terreno.

Per rendere funzionale il terreno bisogna eseguire un terrapieno e ottenere una superficie unica e piuttosto pianeggiante atta a ricevere il maggior numero di posti auto possibile.

Si è optato per due file di parcheggi posizionati a 90°, con una profondità di 5.0 ml, con al centro la strada di accesso larga 6.0 ml.

Per essere precisi a valle si otterranno 11 posti semplici e uno per disabili, mentre a monte 17 posti semplici.

Nei pressi della rampa di accesso si colloca una zona per la raccolta separata dei rifiuti pensata in parte con dei container interrati.

Il Municipio sta valutando tramite l'UTC e l'appaltatore dei rifiuti il numero necessario di contenitori interrati, rispettivamente il riutilizzo di quei contenitori in superficie gestiti direttamente dai nostri operai (es. PET).

Si è pensato ad uno spazio di manovra per la sosta momentanea per lo scarico dei propri rifiuti o per facilitare la ripartenza delle auto dalla zona in caso di parcheggio completo.

Il parcheggio resta completamente mascherato dal dislivello con la strada comunale via alla Selva e da una siepe sempreverde dove necessaria.

La pavimentazione sarà permeabile, realizzata con blocchetti autobloccanti riempiti di ghiaia.

La rampa di accesso e lo spazio dei container rifiuti saranno asfaltati mentre l'accesso centrale ai posteggi, per evitare lo spiacevole tremolio delle ruote, è stato pensato con una pavimentazione autobloccante accostata e piena.

L'accesso alla parte agricola rimanente di proprietà privata del fmn 645, come richiesto dal Tribunale di espropriazione sarà garantita dal sentiero esistente. La strada di accesso al posteggio sarà sostenuta da un muro di cemento armato per rendere sicuro l'accesso ai mezzi pesanti (es. camion rifiuti).

Il preventivo

Descrizione		Importo
1. Lavori preparatori	Fr.	26'000.00
2. Sistemazione del terreno	Fr.	30'000.00
3. Costruzione grezza e finiture	Fr.	63'000.00
4. Giardini	Fr.	30'000.00
5. Impianti elettrici	Fr.	15'000.00
6. Impianti sanitari	Fr.	2'000.00
7. Impianto raccolta rifiuti	Fr.	33'000.00
8. Pavimentazioni	Fr.	135'000.00
9. Piccoli manufatti	Fr.	10'000.00
10. Onorari	Fr.	55'500.00
11. Costi secondari e transitori	Fr.	4'000.00
12. IVA 8 %	Fr.	32'280.00
13. Imprevisti	Fr.	40'000.00
TOTALE	Fr.	491'440.00
./ Onorari già anticipati per progetti di massima e definitivo	Fr.	-15'660.00
TOTALE PER RICHIESTA DI CREDITO		475'780.00
TOTALE ARROTONDATO	Fr.	476'000.00

Il preventivo va considerato in un affinamento +/- 10 % e comprende ogni voce di spesa ipotizzabile, come ad esempio l'acquisto e la posa di 4 contenitori interrati, la posa della segnaletica e di un parchimetro semplice con i relativi allacciamenti elettrici.

Naturalmente si procederà alla predisposizione ma non alla posa della colonnina, fino al momento in cui non si disporrà della necessaria base legale applicativa.

L'onorario è previsto completo per tutte le fasi dell'opera, il nostro UTC si prenderà però a carico gran parte della DL, lasciando ai progettisti esterni l'allestimento dei documenti per la domanda di costruzione, lo sviluppo dei piani esecutivi e la preparazione del materiale per gli appalti.

Gli onorari saranno ridotti di conseguenza.

La tempistica realizzativa potrà essere influenzata in modo importante da eventuali ricorsi in fase di domanda di costruzione o di appalto. La domanda di costruzione potrà essere inoltrata solo al momento in cui il terreno necessario sarà di nostra proprietà.

Il finanziamento e ricadute sulla gestione corrente del Comune (art. 164b LOC)

La legge prevede l'imposizione dei contributi di miglioria per la costruzione di posteggi. Essa pone però problemi assai delicati, dalla definizione del perimetro di imposizione, alla molteplicità delle situazioni che possono verificarsi, ad esempio a seconda dell'attività esercitata negli edifici, di chi dispone e di chi non dispone di posteggi propri, di chi possiede l'automobile e chi no.

Il finanziamento della costruzione dei posteggi dovrà avvenire per mezzo del prelievo dei contributi sostitutivi, delle concessioni d'uso privativo (locazione con diritto del posto o meno) e del pagamento per mezzo dei parchimetri che appaiono in realtà assai più appropriati e diretti all'utente dell'infrastruttura pubblica e proporzionati all'uso.

Come noto sarà quindi necessario predisporre un'apposita regolamentazione applicabile a tutto il territorio comunale.

Le opere del genio civile, conformemente ai disposti dell'art. 158 LOC e all'art. 12 cpv. 2 del Regolamento sulla gestione finanziaria e sulla contabilità dei comuni, sono ammortizzate con un tasso minimo del 10 %.

Pertanto gli oneri finanziari medi supplementari generati dall'investimento oggetto del presente messaggio ammontano a fr. 28'300.00 così ripartiti

- l'ammortamento amministrativo annuo sul valore residuo è del 10 % e ammonta inizialmente a fr. 47'000.00, per contro l'ammortamento medio annuo assomma a fr. 23'500.00 (tasso lineare del 5 %);
- gli interessi passivi sul capitale medio investito ammontano a fr. 4'800.00 (tasso 2 %);
- le spese di controllo, di gestione e di manutenzione dell'intera opera sono a carico della Polizia comunale e della squadra esterna del nostro UTC e possono essere valutate in un paio di migliaia di frs.

Per una valutazione dei possibili introiti del nuovo posteggio a pagamento si propone di ipotizzare un incasso mensile medio di ca. fr. 50.00 per 28 posteggi. Da quando funzionerà il sistema a pagamento si dovrebbero quindi incassare fr. 16'800.00 all'anno. Il valore effettivo sarà definito dal consiglio comunale nel futuro regolamento.

Ricordiamo che l'investimento comprende anche la realizzazione della piazza di raccolta dei rifiuti che non è finanziabile con le tasse di parcheggio.

Il posteggio come tale si autofinanzia nel lungo termine.

I progetti e il preventivo di dettaglio sono a vostra disposizione presso la cancelleria comunale.

Il Municipio e l'Amministrazione rimangono a disposizione per eventuali informazioni.

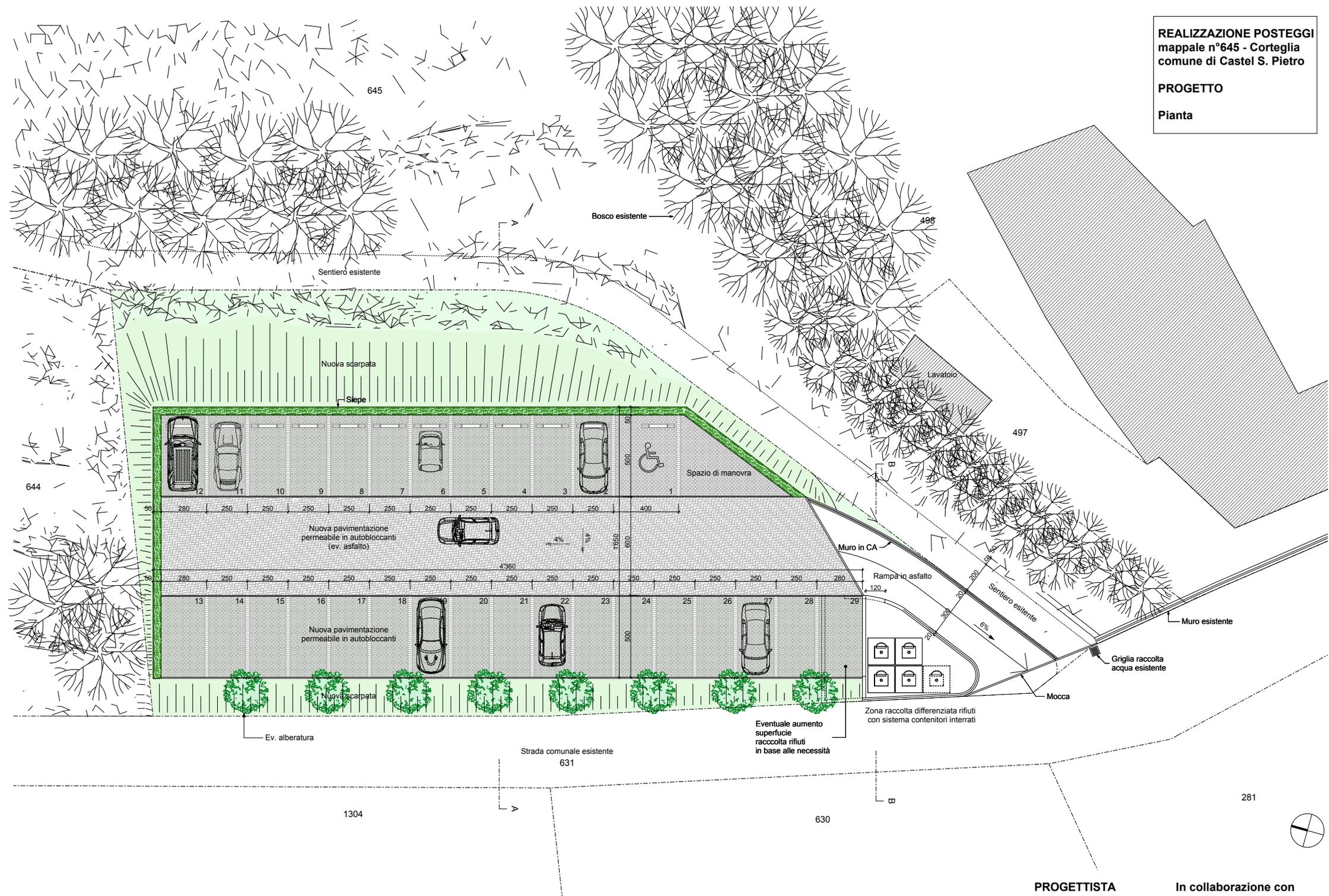
Il Municipio invita quindi il Consiglio comunale a voler risolvere:

- è approvato il progetto per la creazione di un posteggio pubblico e di un'area per la raccolta dei rifiuti sul fmn 645, zona Orciolo in via alla Selva a Corteglia;
- è concesso un credito di fr. 476'000.00 per la realizzazione dell'opera;
- la spesa sarà contabilizzata al conto 600.501.89 "Posteggio Corteglia Orciolo";
- il credito concesso sarà da considerarsi decaduto se il cantiere non avrà inizio entro il 31.12.2014.

IL MUNICIPIO

allegati: planimetrie di progetto

Il presente messaggio viene demandato all'esame delle Commissioni della gestione e edilizia ed opere pubbliche



1 : 500

