



Ris. mun. n° 2665 del 25.03.2019

In esame alle Commissioni della Gestione ed Edilizia e opere pubbliche

27.03.2019

Messaggio municipale N° 15/2019

Richiesta di credito di fr. 189'000.00 per la realizzazione di un posteggio comunale lungo la via Peschiera

Al Lodevole Consiglio comunale di Castel San Pietro,
Signore e Signori Presidente e Consiglieri comunali,

con questo messaggio il Municipio vi sottopone la richiesta di credito d'opera per la realizzazione di un posteggio comunale lungo la via Peschiera.

Premessa

Il Piano Regolatore (PR) riserva una porzione di terreno lungo la via Peschiera all'uso pubblico con destinazione specifica a posteggio (P20).

Il Municipio, sollecitato anche dal Consiglio comunale (rif. interpellanza scritta Giorgia Ponti del 04.10.2017 risposta nella seduta del 16.10.2017) intende acquisire quella parte di fondi che attualmente non sono di proprietà comunale e realizzare il pianificato parcheggio pubblico.

Vi sottopone di conseguenza per le vostre competenze questo messaggio municipale.

La situazione attuale e l'esame dell'area riservata dalla pianificazione

La zona di posteggio per 20 posti auto si espande oltre la parte concessa al Garage Essebi Sagl e scende verso la rotonda (vedi planimetria estratto PR allegata).

Per poter valutare l'effettiva capacità del posteggio e ottenere il necessario titolo autorizzativo alla costruzione, il Municipio ha incaricato l'arch. Stefano Mazzetti con studio a Castel San Pietro di sviluppare un progetto. L'elaborazione si è svolta in un primo approccio di massima per poi assumere la sua forma definitiva che vi viene qui sottoposta.

L'effettiva contenibilità accertata è di 9 stalli per automobili + 3 stalli per cicli/motocicli.

La superficie riservata a posteggio effettivamente utilizzabile per la costruzione si limita alla parte a monte, quella di fronte al Garage Essebi Sagl.

Vincoli giuridici di tipo forestale e della circolazione stradale (strada cantonale) non ci permettono di sfruttare la parte vincolata che scende lungo via alla Pesciera in direzione della rotonda assottigliandosi.

La capienza di auto pianificata è quindi puramente teorica e non attuabile rispetto alle regole attuali.

La situazione catastale

Il posteggio si sviluppa su tre fondi:

- fmn 6 di proprietà del Cantone per una superficie di ca. mq. 128 di cui ca. mq. 85 concessi in uso speciale dal Cantone al Comune con autorizzazione rilasciata in modo coordinato alla licenza edilizia, esente da tasse, i metri quadrati rimanenti sono di marciapiede;
- fmn 126 di proprietà comunale per una superficie di ca. mq. 85
- fmn 1120 di proprietà dell'Ente Ospedaliero Cantonale per una superficie di ca. mq. 115 che l'attuale proprietario cederà al Comune sulla base del rilievo catastale definitivo dell'opera.

Tutti i proprietari interessati hanno sottoscritto la Domanda di costruzione.

La licenza edilizia, regolarmente cresciuta in giudicato, è stata ottenuta il 01.03.2019.

Attualmente la zona interessata dalla realizzazione è concessa in uso al Garage Essebi Sagl per mezzo di due concessioni demaniali: una cantonale e una comunale, per i rispettivi fondi.

Le due concessioni, in previsione dei lavori, sono scadute il 31 dicembre 2018 e non più rinnovate. Nel frattempo il Cantone, per quanto di sua competenza per il fmn 6, ha già intimato all'affittuario lo sgombero dell'area occupata.

Con questo intervento di costruzione del nuovo parcheggio pubblico si ridarà maggiore decoro alla zona, una delle porte d'entrata del paese.

Progetto

Come indicato il progetto prevede la realizzazione di 9 stalli per automobili e 3 stalli per cicli/motocicli accessibili tramite una nuova corsia a senso unico, parallela alla strada cantonale di via Peschiera.

La segnaletica di polizia è stata approvata in modo coordinato alla procedura della domanda di costruzione. Essa prevede la regolamentazione della zona blu con tavola complementare indicante "con contrassegno n. 500 illimitato". L'Ordinanza comunale di applicazione del Regolamento sui posteggi pubblici andrà adattata di conseguenza.

La pavimentazione è prevista con un manto di miscela bituminosa per le aree di movimento e da elementi grigliati di cemento filtranti per la zona di stazionamento dei veicoli.

Parte del terreno a monte dovrà essere sbancato, per poter eseguire il posteggio e per garantire la stabilità del pendio e della strada agricola sovrastante, sarà necessario realizzare un muro di contenimento in calcestruzzo armato con un'altezza che varia da ca. cm 85 cm ad un massimo di ca. cm 190.

Quale separazione fra il posteggio ed il marciapiede, per la sicurezza dei pedoni, verrà eseguito un cordolo in beton avente un'altezza di ca. 40 cm.

Per garantire il deflusso delle acque meteoriche saranno realizzate due griglie di raccolta che scaricheranno nel collettore comunale delle acque chiare presenti sotto l'area interessata dal progetto.

La parte di terreno circostante verrà ripristinata a prato verde.

Preventivo di spesa

I costi complessivi preventivati dall'arch. Stefano Mazzetti si possono così riassumere:

Opere da impresario costruttore (scavi e muri di sostegno in CA)	fr.	82'000.00
Opere di pavimentazione stradale	fr.	43'000.00
Opere da giardiniere (sistemazione scarpata e ripristino area verde)	fr.	6'000.00
Segnaletica verticale e orizzontale	fr.	6'500.00
Diversi e imprevisti (ca. 5%)	fr.	8'415.00
Spese geometra, notarili e iscrizioni RF	fr.	<u>10'000.00</u>
Totale parziale	fr.	155'915.00
Incarto DC, progetto esecutivo e Direzione lavori	fr.	13'750.00
Calcoli statici e piani strutturali	fr.	<u>5'000.00</u>
Totale netto	fr.	174'665.00
IVA 7.7 %	fr.	<u>13'449.20</u>
TOTALE IVA inclusa	fr.	<u>188'114.20</u>

Totale arrotondato a Fr. 189'000.-

L'intervento è interamente a carico del Comune, il quale al termine dei lavori provvederà ad allestire il relativo piano di mutazione con la terminazione del nuovo posteggio tramite il geometra revisore.

L'opera sarà finanziata con la liquidità comunale.

La spesa è stata prevista nella seconda parte del piano delle opere, negli anni 2023-2026, e non quindi nel periodo di previsione del Piano finanziario 2019-2022 (MM 09/2019). Le situazioni contingenti hanno portato ad anticipare la realizzazione.

Quali conseguenze finanziarie si segnala unicamente l'ammortamento amministrativo valutato in fr. 4'725.00/anno (MCA2, durata dell'opera 40 anni).

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

Il Municipio invita quindi il Consiglio comunale a voler risolvere:

- è approvato il progetto per la realizzazione di un posteggio comunale lungo la via Peschiera;
- è concesso un credito di fr. 189'000.00 per il finanziamento dell'opera;
- l'investimento sarà addebitato al conto 600.501.208 "Realizzazione di un posteggio comunale lungo la via Peschiera";
- il credito sarà considerato decaduto se i lavori non saranno iniziati entro 2 anni dalla sua concessione.

IL MUNICIPIO

allegato:

- . estratto PR zona posteggio Peschiera;
- . piano di progetto nuovo posteggio (pianta + sezioni).

