



N. 2 / 15

MESSAGGIO MUNICIPALE CONCERNENTE UN CREDITO DI FR. 473'000.—PER LA FORMAZIONE DI UN NUOVO PARCHEGGIO PUBBLICO AL MAPPALE 295 RFD

Tenero, 2 marzo 2015

Preavviso: gestione e edilizia

Lodevole Consiglio comunale,
Signore e Signori Consiglieri,

Introduzione

Il Piano regolatore comunale prevede l'esecuzione di un parcheggio pubblico, con 40 stalli, nell'angolo a nord/ovest di Via Stazione, in corrispondenza della zona soggetta a Piano di quartiere obbligatorio (PQ) sui mappali 295, 296, 362, 363 e 817 RFD (ora mappale 295 RFD), conformemente all'articolo 15 delle NAPR in vigore.

Il PQ in questione, comprendente anche il parcheggio con 40 stalli, è stato elaborato e in seguito approvato dall'autorità cantonale e comunale.

Dopo l'approvazione del PQ è stata inoltrata da parte di un promotore privato, proprietario dei fondi in oggetto, la domanda di costruzione relativa all'edificazione del sedime. L'11 ottobre 2013 il Municipio ha rilasciato la licenza per l'edificazione di un complesso residenziale/commerciale. Come parte integrante della licenza edilizia è stata stipulata una convenzione tra il Comune e il proprietario dei fondi che contiene, tra l'altro, i seguenti punti:

- la superficie necessaria alla formazione dei 40 posteggi pubblici previsti dall'articolo 15 NAPR è ceduta gratuitamente al Comune di Tenero-Contra da parte del proprietario del fondo;
- la posizione del posteggio è quella indicata nel piano 542 (ex mappale 296 RFD, sul lato est del fondo soggetto a PQ, a confine con la strada cantonale);
- la realizzazione del posteggio pubblico è interamente a carico del Comune, fatta eccezione per la fornitura e la dimora di 6 alberi che vanno a completare il parco;
- la manutenzione ordinaria e straordinaria dei 6 alberi che completeranno il parco su suolo pubblico sarà a carico del promotore dell'edificazione privata;
- il promotore prevede la posa di 4 cassonetti interrati per la raccolta dei rifiuti urbani sul sedime del posteggio pubblico; il tipo di contenitori sarà definito in accordo con il Municipio,

- tali cassonetti saranno poi ceduti gratuitamente al Comune che si occuperà dell'ordine, della loro pulizia e della manutenzione ordinaria e straordinaria degli stessi, così come della vuotatura assumendosene i costi;
- la manutenzione ordinaria e straordinaria del fondo adibito a posteggio, comprese le aiuole che separano il posteggio da Via Stazione, è a carico del Comune.

Il mandato per la progettazione del posteggio pubblico è stato assegnato dal Municipio allo studio Francesco Allievi di Ascona. Il progetto, consegnatoci nell'aprile 2014, indica un preventivo totale dei costi ($\pm 10\%$) di fr. 530'000.--.

Nel frattempo, tenuto conto dell'avvio dei lavori per l'edificazione del complesso residenziale/commerciale, abbiamo contattato il proprietario dei sedimi per valutare la possibilità di realizzare il posteggio pubblico in sincronia con l'edificazione in corso, evitando così difficoltà di ordine tecnico ed economico.

Dopo vari incontri, il proprietario del sedime ci ha sottoposto un'offerta per il nuovo parcheggio pubblico, con un preventivo dei costi ($\pm 10\%$) di fr. 460'000.--. Questa offerta è stata allestita sulla base del progetto definitivo dello studio Allievi.

Segnaliamo che l'esecuzione del posteggio pubblico è programmata con la prima tappa dei lavori previsti in base alla licenza edilizia rilasciata, e il proprietario ha altresì chiesto, per esigenze tecniche, la realizzazione posticipata di alcuni stalli per le esigenze del cantiere privato.

Giustificazione di pubblica utilità

La pubblica utilità del nuovo posteggio pubblico è dettata dal Piano regolatore in vigore; in particolare le norme di attuazione del PR (NAPR), all'articolo 15, definiscono quanto segue:

Art. 15 Piano di quartiere (PQ)

Cpv. 4 Requisiti

Almeno la metà dei posteggi devono essere interrati.

Nel PQ ai mappali n° 295, 296, 362, 363 e 817 RFD vanno inseriti 40 posteggi pubblici non interrati con accesso da Via Stazione, da prevedere nella prima tappa d'attuazione del PQ; i relativi costi di costruzione sono a carico del Comune.

L'area ardata a verde deve essere superiore del 10% a quanto previsto dalle prescrizioni della rispettiva zona.

Alla luce di quanto sopra si può concludere che l'auspicata realizzazione del posteggio pubblico avente 40 stalli è giustificata.

Descrizione dell'intervento

Nell'ambito dello sviluppo e della stesura del PQ è stato realizzato uno specifico studio relativo al traffico e agli accessi dell'intero fondo che considera anche il nuovo posteggio pubblico. In questo senso, dopo aver sottoposto le varianti relative alla viabilità ai Servizi cantonali, è stato scelto e approvato di vincolare l'accesso al parcheggio pubblico su Via dei Fiori, in prossimità dell'intersezione tra Via dei Fiori e Via Stazione; l'uscita dovrà essere realizzata su Via Stazione in prossimità della rotonda esistente in Via San Gottardo, all'intersezione con Via Stazione.

L'area destinata al posteggio pubblico è suddivisa nelle tre zone distinte seguenti:

- una prima zona destinata al parcheggio con 20 stalli (13 verso Via Stazione e 7 longitudinali verso le future nuove edificazioni private). Il progetto prevede l'esecuzione di un'aiuola sistemata a verde e avente larghezza di circa 140 cm, quale separazione tra l'area di parcheggio e Via Stazione.
- Una zona centrale sopraelevata (5 cm in più rispetto alla quota del parcheggio), quale prolungamento verso est della piazza centrale prevista dall'edificazione dei nuovi stabili. Su questa superficie ci sarà un parcheggio per handicappati. Il progetto prevede inoltre la posa di 6 nuove piante ad alto fusto e di 4 cassonetti interrati per la raccolta dei rifiuti solidi urbani. La corsia di scorrimento avrà una larghezza di 3,50 m e sarà delimitata da mocche in granito posate a filo d'asfalto.
- La terza zona è destinata al parcheggio con 19 stalli (12 verso Via Stazione e 7 longitudinali verso le future nuove edificazioni private) e si situa in prossimità dell'uscita dal parcheggio (a nord) per una lunghezza di circa 44 metri. Come per la prima zona è prevista l'esecuzione di un'aiuola sistemata a verde e avente larghezza di circa 150 cm quale separazione tra l'area di parcheggio e Via Stazione.

All'interno del posteggio la circolazione sarà a senso unico, da sud in direzione nord. La demarcazione degli stalli rispetterà le norma VSS 640 291a.

Per la gestione del posteggio pubblico saranno posati due parchimetri; la durata e le tariffe saranno decise dal Municipio in un secondo tempo.

Per la pavimentazione della superficie carrozzabile del posteggio è prevista la posa di un doppio strato di asfalto su fondazione stradale eseguita in misto granulare. Avrà una pendenza del 2% verso est per favorire l'evacuazione delle acque meteoriche che saranno raccolte in prossimità delle nuove aiuole. La nuova canalizzazione sarà allacciata a quella esistente che transita in Via dei Fiori.

Come già indicato, i costi di fornitura e la posa della nuova alberatura non sono compresi nel credito in quanto a carico del promotore dell'edificazione del fondo.

All'interno delle aiuole saranno posati cespugli bassi (tipo azalee).

Per l'illuminazione del nuovo posteggio saranno posati 6 nuovi candelabri sul lato est del sedime, in prossimità di Via Stazione, all'interno delle nuove aiuole, a 20 metri di distanza l'uno dall'altro. La tecnologia dei nuovi punti luce sarà a LED tipo Miniluma (30 LED).

Sul lato ovest del posteggio sarà realizzato un nuovo marciapiede (in parte a cielo aperto e in parte sotto porticato che si creerà dopo l'edificazione del nuovo sedime). Questo si troverà comunque oltre il limite d'intervento del parcheggio pubblico e sarà realizzato a spese del promotore dell'edificazione del fondo.

Preventivo dei costi

Il preventivo di spesa sottopostoci dal promotore immobiliare, sulla base del progetto definitivo dello studio Allievi, è il seguente:

Opere di pavimentazione	fr. 312'500.—
Segnaletica orizzontale	fr. 5'000.—
Segnaletica verticale	fr. 2'700.—
Illuminazione pubblica	fr. 10'100.—
Opere da giardiniere	fr. 10'500.—
Parchimetri	fr. 20'800.—
Imprevisti (5%)	fr. 18'000.—
Onorario per progetto definitivo	fr. 8'300.—
Onorario DL e Management	fr. 45'000.—
Spese di geometra e di trapasso	fr. 5'000.—
Totale parziale	fr. 437'900.—
IVA 8% e arrotondamento	fr. 35'100.—
Totale preventivo	fr. <u>473'000.—</u>

Contributi di miglioria

I Comuni sono tenuti a prelevare contributi di miglioria per le opere pubbliche che procurano al privato un vantaggio particolare.

Ai sensi dell'articolo 4 cpv. 1 Legge sui contributi di miglioria, un vantaggio particolare è presunto quando l'opera serve a urbanizzare i fondi ai fini dell'utilizzazione prevista o a migliorare l'urbanizzazione secondo uno standard minimo (lett. a), quando migliora in modo evidente la redditività, la sicurezza, l'accessibilità, la salubrità e la tranquillità dei fondi, tenuto conto della loro destinazione (lett. b) e quando elimina o riduce inconvenienti e oneri (lett. c).

Per costante giurisprudenza, anche la costruzione di posteggi è un'opera che, oltre ad avere eminente interesse pubblico, è all'origine di indubbi benefici per il privato cittadino. Per un intervento di questo genere, e trattandosi di un'opera d'urbanizzazione generale, il Municipio

