



Comune di Gudo

Amministrazione comunale

Messaggio municipale n. 03/2017

RICHIESTA DI UN CREDITO DI CHF 1'820'000.00 PER LA RIQUALIFICA DEL COMPARTO DI SANTA MARIA E FORMAZIONE TERRAZZA PRESSO IL CENTRO CIVICO COMUNALE

Signor Presidente,
Gentile signore, Egregi Signori,

vi sottoponiamo per esame e approvazione la richiesta di un credito di CHF 1'820'000.00 per la riqualifica del comparto di Santa Maria e formazione terrazza presso il Centro civico comunale.

ISTORIATO

La volontà di intervenire nel comparto di Santa Maria con opere di urbanizzazione e di riqualifica territoriale era già stata espressa in occasione dell'allestimento del piano regolatore del 1980. Tali intendimenti, rafforzati dalla consapevolezza di aver individuato un'area particolarmente interessante da un punto di vista di riorganizzazione urbanistica, sono stati riconfermati con la revisione generale del piano regolatore del giugno 2006 avallata dal Consiglio di Stato nel dicembre 2008.

Elementi essenziali quali la Chiesa di Santa Maria, il Centro civico comunale con le scuole, il nuovo concetto di piazza e parco pubblico, i vari collegamenti pedonali e veicolari sono stati determinanti per le scelte specifiche e trovano conferma negli attuali atti pianificatori quali il piano delle zone con vincolo AP-EP e il piano viario.

Nel corso degli anni, il Legislativo comunale ha avuto modo di sostenere e condividere le scelte legate a questo importante concetto urbanistico approvando un primo credito d'investimento di CHF 65'000.00 per la messa a concorso di un mandato di studio parallelo per architetti (vedi MM 10/2010) con l'obiettivo di disporre di una proposta concettuale dell'area tra la Chiesa di Santa Maria e il Centro civico comunale che evidenziasse gli elementi pubblici in relazione a un futuro sviluppo urbano.

Il collegio di esperti, appositamente nominato per la valutazione dei lavori presentati, premiava la proposta degli architetti Loris Dellea e Renato Magginetti di Bellinzona che rispondeva ai requisiti richiesti in modo preciso e con buone potenzialità spaziali e meglio:

“A livello urbanistico il progetto individua nella topografia del luogo una componente fondamentale: i tre temi principali trattati cioè il Centro civico, la piazza sottostante la strada cantonale e il sagrato della Chiesa Santa Maria sono elaborati correttamente nella logica della lettura topografica.

Il Centro civico propone uno spazio pubblico unitario espresso attraverso un unico grande piano che accoglie le attuali funzioni creando una terrazza prospiciente il piano di Magadino e le montagne, ovviando alla debolezza dell'attuale frammentazione spaziale. La proposta di una piazza ribassata rispetto alla strada cantonale, a quota del piano sottostante ricollega le tre strutture principali valorizzando l'intero comparto, fino al piano fluviale. Per quanto riguarda la Chiesa il progetto privilegia un ridisegno semplice del sagrato ridimensionando lo spazio antistante ad una piazzetta.

Per quanto riguarda la piazzetta centrale il progettista propone un edificio a torre di dimensioni contenute ma efficace per la strutturazione dello spazio pubblico. L'edificio ospita contenuti di carattere pubblico fondamentali per la gestione della piazza. La giuria non esclude che sia sufficiente la destinazione pubblica anche solo al pianterreno, sgravando di oneri eccessivi l'ente pubblico.

La giuria ritiene tuttavia che alcuni aspetti architettonici di dettaglio dovranno essere approfonditi con la committenza tra cui:

- il disegno della piattaforma del Centro civico e in particolare il ribassamento antistante la palestra;*
- gli accessi pedonali alla piattaforma;*
- l'eccessiva enfasi della gradinata di accesso alla piazzetta centrale;*
- il disegno della via di collegamento rispetto anche alla viabilità;*
- l'idoneità dei posteggi retrostanti la Chiesa.*

Per quanto riguarda gli aspetti finanziari si ritiene che la proposta sia misurata alle richieste, con il pregio di poter essere realizzata a tappe.”

Alla luce delle risultanze del concorso citato, il Municipio ha avviato trattative bonali con i proprietari dei fondi interessati dal vincolo AP-EP per l'acquisizione di circa 1'129 mq e ha sottoposto al Legislativo comunale la necessaria richiesta di credito di CHF 442'000.00 (vedi MM 08/2012). Ricordiamo che la negoziazione, per diverse ragioni, si è subito dimostrata impegnativa e a tutt'oggi il Tribunale di espropriazione di Lugano non si è ancora espresso circa il valore della transazione riguardante la superficie destinata alla futura piazza pubblica. Per questo motivo il documento che vi sottoponiamo riguarda la I. e II. fase e più precisamente la riqualifica del comparto di Santa Maria (sagrato della Chiesa, strada di collegamento e posteggi) rispettivamente del Centro civico comunale (terrazza), la cui progettazione di dettaglio è stata affidata agli architetti Renato Magginetti e Loris Dellea di Bellinzona tramite due distinti crediti d'investimento di CHF 30'000.00 e CHF 48'000.00.

Evidenziamo inoltre che il comparto di Santa Maria / Centro civico, quale luogo d'aggregazione d'importanza locale, trova pure riscontro nel programma di agglomerato del Bellinzonese (PAB 3 - riqualifica degli spazi pubblici centrali dei nuclei), recentemente sottoposto alla Confederazione per valutazione. Ricordiamo che la politica federale degli agglomerati, introdotta nel 2001, ha l'obiettivo di garantire un efficace coordinamento di sviluppo dei trasporti, del paesaggio e degli insediamenti con lo scopo di limitare la dispersione di questi ultimi, ridurre la pressione sugli spazi a elevato contenuto naturalistico e paesaggistico e contenere il sovraccarico sulle infrastrutture dei trasporti. Il PAB 3, attualmente in fase di approvazione, prevede un sussidio sugli investimenti dell'ordine del 35 – 50 %.

DESCRIZIONE DEL PROGETTO (I. FASE RELAZIONE PROGETTISTI)

a) Sagrato della Chiesa di Santa Maria

Il progetto ripristina il sagrato della Chiesa a suo tempo ridotto e in parte compromesso per dare spazio a quattro posteggi che saranno eliminati e riposizionati lungo la strada che scende verso la golena. Il sagrato sarà delimitato da un muro a L, ortogonale con il muro di cinta dell'ex convento Benedettini (proprietà Resinelli). Alto 43 cm e largo 70, avrà anche la funzione di panchina. Il muro a nord del sagrato, che concorre a definire la piazza, sarà orizzontale, con un'altezza minima di cm 86, sull'angolo ovest, e un'altezza massima di cm 140, sull'angolo est. Al centro di questo muro la porta di entrata al sagrato riprende il percorso esistente che porta al portico di entrata alla Chiesa.

Il ridisegno di questo spazio sarà completato con l'acquisizione di circa 36 mq dall'attuale particella n. 71 RFD di proprietà Bacciarini Gabriele, Gudo, sedime per il quale sono attualmente in corso trattative. Il prezzo d'acquisto proposto, tenuto conto delle transazioni immobiliari in uso rispettivamente sulla base di un rapporto di valutazione steso da un nostro consulente di fiducia, ammonta a CHF 400.00 / mq per un totale di CHF 14'400.00.

b) Piazzetta di Santa Maria

La riqualifica della piazzetta di Santa Maria interessa principalmente la cabina di trasformazione della Società Elettrica Sopracenerina che sarà rivestita con lamiere perforate supportate da una struttura, composta da profili in acciaio zincato, organizzati in verticale e in orizzontale, che daranno origine a un gioco di luci e ombre in continuo mutamento. La messa a dimora di un nuovo albero (in sostituzione degli attuali platani) e la posa di una panchina monumentale e di una fontana saranno ulteriori elementi di abbellimento.

La piazza sarà pavimentata con asfalto per riprendere il materiale delle strade circostanti. L'attuale edificio di proprietà comunale, al mappale n. 199 RFD sarà rimosso e collocato in altro luogo.

c) Illuminazione pubblica

Per l'illuminazione pubblica si propone tecnologia a LED. Lungo le strade di accesso saranno posati nuovi corpi illuminanti posti su pali di 4 metri. La parte centrale della piazza sarà invece illuminata con un corpo sospeso. Sulla parte esterna del nuovo muro che delimita il sagrato, verso la piazza e la strada, sono previsti corpi a incasso che illuminano, con discrezione, la pavimentazione stradale. Questo concetto sarà ripreso sui muri che delimitano la piazza a nord e lungo il percorso di collegamento al Centro civico comunale. Per quanto riguarda la Chiesa, si propone di sostituire con tecnologie LED le attuali luci a terra che illuminano il campanile come pure posarne di nuove sotto il grande albero del sagrato per illuminare la facciata della Chiesa e il sagrato stesso.

d) Parcheggi pubblici e strada di collegamento

Come già accennato, gli attuali posteggi dinanzi al sagrato della Chiesa di Santa Maria saranno eliminati. Per contro si prevede la formazione di 12 stalli lungo la strada comunale (attualmente sono già presenti 8 posti auto) a forma di lisca di pesce. Si propone una pavimentazione bituminosa sia per i parcheggi sia per la strada di collegamento. Si procederà inoltre alla posa dell'illuminazione pubblica, al rifacimento degli attuali muri di confine privati e alla verifica delle caditoie per lo smaltimento delle acque.

DESCRIZIONE DEL PROGETTO (II. FASE RELAZIONE PROGETTISTI)

Il progetto prevede la realizzazione di un'unica grande terrazza, davanti alla Casa comunale, delimitata a sud dalla strada cantonale e collegata al sentiero che sale verso la collina sul lato est. La quota corrisponde al livello attuale dell'accesso al portico d'entrata dell'edificio e dell'entrata al posteggio dalla strada cantonale a ovest. I posteggi saranno mantenuti e ombreggiati da sei alberi. La grande terrazza è concepita quale area per lo svolgimento di manifestazioni e attività ricreative.

Per realizzare la terrazza sarà necessario costruire un muro di sostegno lungo la strada cantonale e lungo l'accesso ai magazzini comunali, che sarà realizzato con blocchi di pietra naturale grezza, e coronato da una copertina in cemento armato prefabbricato sulla quale sarà posata una ringhiera in metallo. Nella parte est sarà realizzata una scala in cemento per collegare la strada cantonale alla grande terrazza. A ovest il muro terminerà con la pensilina della fermata del trasporto pubblico, realizzata in cemento armato.

L'area sarà pavimentata con bitume impreziosito da disegni con inserti in pietra naturale.

ASPETTI FINANZIARI

Le opere proposte comporteranno un investimento complessivo di CHF 1'803'376.45 a cui va aggiunto l'importo di CHF 14'400.00 per l'acquisto di mq 36 della particella n. 71 RFD (arrotondato: CHF 1'820'000.00).

I. FASE Comparto di Santa Maria	CHF (importi IVA Inclusa)
- Opere da capomastro	122'040.00
- Opere di pavimentazione	304'884.00
- Rivestimento cabina di trasformazione	26'784.00
- Fornitura elementi di illuminazione	61'027.15
- Elementi di abbellimento	21'600.00
- Piantumazione nuove alberature	5'022.00
- Segnaletica	2'160.00
- Rifacimento muri privati	30'240.00
- Diversi e imprevisti	28'687.50
<i>Totale parziale</i>	<i>602'444.65</i>
- Onorari, progettazione	120'487.50
TOTALE – IVA compresa	722'932.15
II. FASE Centro civico comunale - terrazza	CHF (importi IVA Inclusa)
- Opere da capomastro	165'780.80
- Opere di pavimentazione	356'400.00
- Muro di sostegno lungo la strada cantonale	212'868.00
- Fornitura elementi di illuminazione	64'800.00
- Elementi di abbellimento, opere paesaggistiche	26'784.00
- Piantumazione nuove alberature	28'836.00
- Segnaletica	2'160.00
- Diversi e imprevisti	42'881.45
<i>Totale parziale</i>	<i>900'510.25</i>
- Onorari, progettazione	179'934.05
TOTALE – IVA compresa	1'080.444.30

In base all'art. 164b LOC i messaggi con proposte d'investimento rilevanti ossia quelli che comportano una spesa netta superiore al 10 % del gettito cantonale del Comune o a CHF 1'000'000.00, devono contenere delle indicazioni sulle loro conseguenze finanziarie.

L'ultimo gettito cantonale accertato per Gudo, esercizio 2013, ammonta a CHF 2'051'781.00 per cui l'investimento proposto ha una valenza indubbiamente rilevante. Siamo comunque in grado di confermare la sua sostenibilità sulla base del piano finanziario elaborato nel mese di luglio del 2015 e nel frattempo sottoposto alla Commissione della gestione.

Precisiamo che il rifacimento dell'illuminazione pubblica potrà essere totalmente finanziato attingendo dal fondo per le energie rinnovabili (FER) in quanto rientra in un contesto di attività comunali volte a favorire l'efficienza e il risparmio energetico.

CONTRIBUTI DI MIGLIORIA

La Legge sui contributi di miglioria (LCM) del 24 aprile 1990, confermando il principio della LCM dell'8 marzo 1971, obbliga il Cantone, i Comuni e i Consorzi a prelevare i contributi di miglioria per le opere che procurano vantaggi particolari (art. 1 cpv. 1).

La legge non lascia ai Comuni facoltà di decisione sul principio di prelevare o meno i contributi. Le opere che danno luogo a contributo sono:

- le opere di urbanizzazione generale
- le opere di urbanizzazione particolare

La natura dell'urbanizzazione è di regola dedotta dai piani regolatori o, qualora questo strumento non fornisca una risposta, dev'essere effettuata sulla scorta delle caratteristiche intrinseche dell'opera. La legge contempla un'ulteriore ipotesi: quella in cui la distinzione tra le opere di urbanizzazione generale e le opere di urbanizzazione particolare non è agevole.

Per le opere di urbanizzazione generale il prelievo dei contributi di miglioria si fissa tra il 30 % e il 60 % nel caso di opere di urbanizzazione particolare tra il 70 e il 100 %, una media nel caso in cui la distinzione tra le due categorie non appare agevole.

Nella fattispecie, il Municipio considera l'opera, con particolare riferimento alla realizzazione del collegamento veicolare / pedonale in questione quale urbanizzazione a carattere generale e propone una percentuale di prelievo del 30 % della spesa determinante. Il prospetto dei contributi, comprendente l'elenco dei contribuenti, il piano del perimetro, gli elementi del calcolo dei contributi, i singoli contributi e i termini per il loro pagamento, sarà elaborato sulla base del consuntivo dell'opera e pubblicato a norma di legge con avviso a ogni interessato.

ASPETTI PROCEDURALI E FORMALI

Come consuetudine segnaliamo che per la concessione del credito richiesto è necessario il voto affermativo della maggioranza assoluta dei membri che compongono il Legislativo (art. 61 cpv. 2 LOC) ossia almeno 11 voti affermativi.

CONCLUSIONI

Il Municipio ritiene che questo progetto rappresenti la giusta risposta agli indirizzi pianificatori espressi nell'ambito della revisione del piano regolatore e permetterà di riqualificare l'intero comparto di Santa Maria e del Centro civico comunale. Gli interventi proposti permetteranno inoltre di valorizzare in maniera armoniosa l'intera area e pongono le premesse per definire un luogo d'aggregazione del quartiere di Gudo della nuova Città di Bellinzona.

Segnaliamo che l'investimento è inserito nella pianificazione a suo tempo sottoposta alla Direzione politica del progetto di aggregazione ed è pertanto parte del piano degli investimenti previsti dal nuovo Comune inseriti nel Decreto del Consiglio di Stato relativo all'aggregazione.

A disposizione per ulteriori informazioni, vi invitiamo a voler risolvere:

- è approvato il progetto e il preventivo di spesa per la riqualifica del comparto di Santa Maria e formazione terrazza presso il Centro civico comunale;
- è concesso un credito d'investimento di CHF 1'820'000.00 da registrare nel conto degli investimenti del Comune così suddiviso:
 - CHF 14'400.00 per l'acquisizione di circa 36 mq della particella n. 71 RFD da utilizzare per la ridefinizione del sagrato della Chiesa di Santa Maria
 - CHF 1'805'600.00 da destinare alla riqualifica del comparto di Santa Maria e formazione terrazza presso il Centro civico comunale
- i contributi di miglioria sono fissati nella misura del 30 % della spesa determinante;
- i crediti decadono se non utilizzati al 31 dicembre 2020.

Con la massima stima.

Per il Municipio di Gudo

il sindaco	la segretaria
G. Zanini	G. Tosoni
(firmato)	(firmato)

Preavviso:

- commissione della gestione
- commissione edilizia

Allegati: piani progetto

Gudo, 13 febbraio 2017

