

Messaggio municipale 7/2006 relativo all'approvazione della variante di PR necessaria per la realizzazione di un posteggio pubblico nel comparto "Nella Valle" e la sistemazione di Piazza Bironico, di Piazza Fontana e del tratto terminale di via Carà

Signor Presidente,
signore Consigliere comunali,
signori Consigliere comunali,

con il presente messaggio viene sottoposta ad approvazione la variante di Piano regolatore relativa alla gestione dei posteggi nel nucleo e alla realizzazione di un nuovo posteggio pubblico in zona "Nella Valle", alla confluenza tra Via Norello e Via Carà.

Negli scorsi anni, nel contesto dei lavori di riqualifica del nucleo sono stati realizzati nuovi posteggi pubblici tramite l'ampliamento del posteggio Masma e la creazione del posteggio (provvisorio) in zona Ronchetti. Grazie a questi potenziamenti si è potuta realizzare la nuova zona d'incontro e compensare la relativa perdita di possibilità di posteggio (inclusa la rinuncia ai posteggi esistenti nella zona della vecchia casa comunale).

La completazione dei lavori di riqualifica del nucleo e degli spazi adiacenti richiede un'ultima serie di interventi, peraltro tutti oggetto del piano generale indicato nel MM 2/2000. Si tratta degli interventi seguenti:

- realizzazione di un posteggio pubblico all'entrata nord-est del nucleo (asse di via Carà)
- riqualifica di Piazza Bironico con relativa soppressione dei posteggi esistenti
- riqualifica di Piazza Fontana con relativa soppressione parziale dei posteggi esistenti
- sistemazione del tratto terminale di Via Carà (dall'incrocio con Via Norello a Piazza Fontana), con soppressione dei posteggi provvisori segnalati lato montagna
- realizzazione di un nuovo collegamento pedonale tra l'incrocio di Via Carà / Via Norello e il posteggio Masma / Strada Regina

Per la realizzazione di questi interventi il Municipio ha individuato una soluzione che richiede l'acquisto di parte del mappale 267 di proprietà dei signori Frigerio – Maggi - Tognetti. L'acquisizione di questo sedime (di una superficie di mq 1'876, ad un prezzo di fr. 260/mq, per un costo complessivo di fr. 487'760) potrà avvenire dopo l'approvazione definitiva della variante di PR oggetto del presente messaggio, mediante l'esercizio di un diritto di compera stipulato dal Comune e valido fino al 30 settembre 2007.

Le trattative per l'acquisizione sono state particolarmente laboriose ed hanno portato ad una soluzione consegnata in due distinti atti notarili che vengono messi a disposizione del Consiglio comunale. Con questi atti, il Comune si è assicurato la possibilità di acquisire – a determinate condizioni – il sedime necessario alla realizzazione di un nuovo posteggio pubblico coperto, con possibilità d'uso anche quale magazzino comunale, oltre alla possibilità di realizzare un nuovo collegamento pedonale diretto tra Via Norello / Via Carà e Strada Regina / posteggio Masma.

Su questo sedime sarà possibile realizzare un posteggio pubblico su due livelli con circa 80 posti auto, oltre a spazi multifunzionali per uso comunale (magazzino). In base a verifiche preliminari, dovrebbe infatti risultare possibile, sfruttando la conformazione del terreno, realizzare la struttura interrata e ottenere un nuovo spazio pubblico di svago sulla soletta superiore, che sarà collegata con percorsi pedonali con Strada Regina e Via Asilo.

A seguito degli accordi raggiunti si rende necessario inserire il mappale oggetto del diritto di compera a PR in zona AP, con destinazione "autosilo e area di svago", sopprimere i posteggi previsti all'interno del nucleo (ex Casa comunale, Piazza Bironico, Piazza Fontana) e definire la superficie viaria all'interno del nucleo quale

“percorsi pedonali o a prevalenza pedonale”. Contemporaneamente si rende necessario modificare l’art. 46 delle NAPR, prevedendo al punto 4 i parametri edificatori relativi all’autosilo.

La variante di PR è stata formalizzata da Publiplan SA in un incarto di variante specifico che si allega a questo messaggio. La proposta di variante è stata sottoposta per esame preliminare alla Sezione dello sviluppo territoriale, che l’ha preavvisata favorevolmente il 31 marzo 2006. La variante è stata pubblicata per osservazioni dal 18 aprile al 3 maggio 2006 e non sono pervenute osservazioni da parte di singoli cittadini in merito alla proposta.

La realizzazione della nuova struttura ad uso posteggio pubblico in zona “Nella Valle” è, a mente del Municipio, premessa necessaria per la realizzazione della sistemazione definitiva di Piazza Bironico e di Piazza Fontana e per l’eliminazione dei posteggi ubicati in queste due piazze e lungo il tratto terminale di Via Carà.

Il Municipio intende valutare, per quanto attiene alla realizzazione del progetto di nuovo posteggio, sia la possibilità di un’esecuzione tradizionale in proprio, sia la possibilità di realizzazione tramite concessione o leasing immobiliare, trasferendo l’onere dell’investimento ad un investitore privato al quale il Comune potrebbe ad esempio garantire la locazione degli spazi per un periodo prestabilito di tempo. La verifica di queste opzioni potrà avvenire nel corso dei prossimi mesi, parallelamente alla procedura di approvazione definitiva della variante di PR da parte dell’Autorità cantonale.

La gestione del nuovo posteggio pubblico è prevista secondo criteri analoghi a quelli sinora applicati per il posteggio in zona Masma (parzialmente mediante locazione riservata ai residenti nel nucleo, parzialmente ad uso pubblico). Contemporaneamente alla realizzazione del nuovo posteggio si valuterà la possibilità di integrare spazi da adibire a magazzino per le esigenze del Comune, esigenze già oggi non più soddisfatte dalle strutture disponibili.

La copertura del nuovo posteggio verrà sistemata a verde e potrà essere utilizzata quale ulteriore area di svago per la popolazione.

Si sottolinea che la realizzazione del nuovo posteggio pubblico permetterà di concretizzare l’impegno assunto dal Comune quanto alla messa a disposizione di posteggi pubblici a fronte del divieto di realizzare posteggi privati nel nucleo. A questo proposito è opportuno ricordare che il Comune ha prelevato, negli scorsi anni, contributi sostitutivi per posteggi per fr. 209'130, che potranno essere reinvestiti nel finanziamento di quest’opera. Un’ulteriore parte importante del finanziamento di quest’opera sarà assicurata tramite l’incasso dei canoni di locazione per i posti riservati.

La riqualifica di Piazza Bironico è prevista con criteri analoghi a quelli sinora utilizzati per la sistemazione del nucleo. Si provvederà al rifacimento delle sottostrutture e della pavimentazione, eliminando i posteggi ma assicurando gli accessi veicolari alle abitazioni ed ai posteggi privati esistenti.

Per Piazza Fontana si intende pure procedere ad una riqualifica completa secondo il “*Concetto globale di recupero urbanistico degli spazi stradali e moderazione del traffico*” del novembre 2003 allestito dagli ing. Brugnoli e Borra e dall’arch. Custer. Verranno eliminati i posteggi esistenti, fatto salvo il mantenimento di 3-5 posti auto riservati a portatori di handicap e con permanenza di breve durata per gli utenti di Casa Porta (futura nuova Casa comunale).

Il tratto terminale di Via Carà (dall’innesto di Via Norello fino a Piazza Fontana) verrà risistemato applicando gli stessi standard costruttivi utilizzati per la sistemazione del tratto di Strada Regina tra l’entrata del nucleo e via Asilo (marciapiede a raso delimitato da una canaletta). I posteggi laterali attualmente esistenti verranno eliminati. Questa soluzione riduce notevolmente i costi d’investimento rispetto a quanto previsto nel PR

attuale, che prevede la realizzazione di un nuovo marciapiede con esproprio e realizzazione di un nuovo muro a valle.

Dal punto di vista delle procedure e delle richieste di credito il Municipio intende procedere come segue:

1. approvazione della variante di PR da parte del Consiglio comunale (mediante approvazione del presente MM):
2. approvazione della variante di PR da parte del Consiglio di Stato e crescita in giudicato della variante di PR;
3. richiesta del credito per l'acquisto del terreno (esercizio del diritto di compera) e dei crediti per la progettazione degli interventi costruttivi (ev. progettazione del posteggio pubblico, della riqualifica di Piazza Bironico e Piazza Fontana e della sistemazione di Via Carà):
4. richiesta del credito per la costruzione del posteggio (risp. per la locazione del posteggio realizzato da terzi) e per la realizzazione degli interventi costruttivi in Piazza Bironico, in Piazza Fontana e in Via Carà.

Con queste opere sarà possibile completare il piano degli interventi di riqualifica del comparto allargato del nucleo e delle sue adiacenze, oltre che creare le premesse per una corretta integrazione dell'investimento previsto per la ristrutturazione di Casa Porta. La decisione di approvazione della variante di PR oggetto di questo messaggio implica pertanto pure una decisione di principio relativamente alle opere indicate in precedenza, peraltro tutte già indicate nel concetto generale allestito nel 2000. Al momento attuale non è possibile dare indicazioni precise relativamente all'onere d'investimento previsto. Si tratta in ogni caso di interventi che potranno essere realizzati (risp. dilazionati) secondo un programma temporale compatibile con le disponibilità finanziarie del Comune.

Fatte queste considerazioni e restando a vostra disposizione per ulteriori informazioni, vi invitiamo a voler deliberare:

- è approvata la variante relativa all'autosilo Nella Valle e i posteggi nel nucleo – Piano delle zone e Piano del traffico EAP (n. 922.11) – e la modifica dell'art. 46 NAPR

PER IL MUNICIPIO

Il Sindaco

Il Segretario

Giancarlo Bernasconi

Paolo Vezzoli

Allegati

- relazione e piani relativi alla variante PR (922.11)
- atti notarili per la costituzione dei diritti di compera

Manno, 5 maggio 2006
Risoluzione n. 159/2.5.2006