

MESSAGGIO MUNICIPALE NO. 17

Magadino, 4 marzo 2013
Risoluzione municipale no. 217

Concessione di un credito di CHF 845'000.00, per la sistemazione dei posteggi e la costruzione della nuova piazza Pietzcker, nel nucleo di Vira

Egregio signor Presidente,
Gentili signore, Egregi signori Consiglieri comunali,

il progetto di sistemazione e riqualifica urbana della strada cantonale che attraversa l'abitato di Vira Gambarogno, sviluppato tra il 2002 ed il 2006, prevedeva la soppressione di alcuni stalli di parcheggio ubicati lungo la stessa e principalmente destinati al servizio dei commerci e dei ristoranti presenti nel nucleo storico.

Onde fare fronte a questo scenario, già nel 2003 l'allora Municipio di Vira Gambarogno aveva avviato un progetto preliminare inteso a rivedere la sistemazione dell'intera area di parcheggio ubicata sul piazzale a lato della Casa comunale (sedimi 253 e 254 RFD), in seguito definita come Piazza Pietzcker.

Con l'obiettivo di dare un seguito a quanto a suo tempo elaborato dai Colleghi di Vira e valorizzare nel migliore dei modi il progetto di moderazione e la sistemazione generale del comparto all'interno del nucleo storico, in data 19.07.2011, il Municipio ha affidato il mandato per la progettazione definitiva della nuova area allo Studio d'ingegneria Francesco Allievi, di Ascona.

Il progetto riprende quindi i contenuti generali sviluppati in passato e considera pure le riflessioni maturate dopo l'aggregazione comunale e relative alla sistemazione dello spazio pubblico ai margini della strada cantonale. In particolare, al progettista è stato richiesto di integrare nel progetto la proposta di arredo e di sistemazione paesaggistica dell'intera area di proprietà pubblica con l'intento di creare la "piazza di paese" intesa quale luogo privilegiato di aggregazione per la popolazione.

SITUAZIONE ATTUALE

L'area oggetto di studio occupa i sedimi no. 253 e 254 RFD ed è delimitata ai suoi margini dalla strada cantonale e dall'edificio della ex-casa comunale (a Sud), dal muro di cinta del nucleo storico (a Ovest), dal tennis (a Nord) e dal vicolo pubblico a lato della Residenza Viralago.

L'area si presenta oggi come una **superficie frammentata**, poco unitaria e composta da più zone di parcheggio, disposte su livelli diversi; complessivamente l'offerta di parcheggi ammonta a 33 stalli, di cui 25 posteggi a cielo aperto e 8 coperti all'interno di un corpo box.

L'area è accessibile veicularmente dalla strada cantonale grazie a un'ampia apertura ubicata sul lato Sud; a fronte della geometria poco razionale dell'area e dell'ubicazione di ciascun singolo settore di parcheggio, le manovre d'accesso agli stalli non sono sempre agevoli.

Tutte le superfici destinate allo stazionamento dei veicoli sono pavimentate con asfalto; lo smaltimento delle acque avviene tramite caditoie ubicate al centro dei sedimi; il contenimento dei dislivelli tra le singole aree è garantito da muri di sostegno.

L'area non dispone di un'illuminazione pubblica specifica, nel senso che i singoli settori di parcheggio beneficiano dell'apporto di luce fornito da corpi illuminanti adiacenti (illuminazione pubblica strada cantonale, illuminazione tennis, illuminazione privata); allo stato attuale le condizioni d'illuminazione dell'intera area sono precarie e non adeguate.



DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO

Il progetto si prefigge quale obiettivo la sistemazione in superficie di un'area il più possibile unitaria, da adibire a parcheggio pubblico di corta durata, ma fruibile anche quale "piazza principale del paese" in caso di eventi o manifestazioni particolari.

La geometria dell'area, come pure la sistemazione in superficie e la presenza/tipologia degli elementi di arredo devono pertanto offrire un'immagine decorosa, in sintonia con il contesto edificato e storico circostante, ma anche permettere flessibilità di utilizzo in caso di eventi pubblici.

MANDATO DI PROGETTAZIONE

A fronte di quanto sopra, al progettista sono stati posti i seguenti limiti/obiettivi di progetto:

- la sistemazione deve limitarsi ai fondi no. 253 e 254 RFD, ricavando il maggior numero di stalli di posteggio conformi alle normative in vigore e garantendo nel contempo una riqualifica degli spazi;
- le superfici e le modalità di accesso veicolare all'intera superficie di parcheggio non vengono modificate rispetto allo stato attuale; in questo

senso, lato strada cantonale, le quote di sistemazione del piazzale sono adattate alle quote del marciapiede attuale;

- l'accesso pedonale al vicolo sito a lato della Residenza Viralago deve essere mantenuto; l'accesso veicolare al tennis deve per contro essere garantito solo per i veicoli di servizio;
- il muro di delimitazione dei campi da tennis ubicato a Nord dell'area di parcheggio costituisce il limite fisico della nuova area; lo stesso deve pertanto essere mantenuto ed eventualmente integrato nella nuova sistemazione. I margini di sicurezza devono comunque essere garantiti;
- la presenza di elementi di arredo non deve risultare di ostacolo alla fruibilità dell'area di parcheggio ed al suo utilizzo quale spazio per manifestazioni in caso di eventi particolari;
- la sistemazione finale deve risultare attrattiva per i camminamenti pedonali, in particolare essa deve favorire gli spostamenti da/per il tennis e la passeggiata a lago, come pure offrire un nuovo accesso pedonale alla proprietà comunale sita sul lato Ovest dell'area (mappale 257 RFD).

CONCETTO GENERALE

Con l'obiettivo di liberare l'attuale superficie da ostacoli e disporre di una superficie ampia ed unitaria, l'intervento presuppone la demolizione dell'attuale corpo box, come pure dei muri di delimitazione dell'attuale settore di parcheggio al mappale 254 RFD.

L'area pubblica sarà così composta da una superficie centrale eseguita in asfalto e destinata allo stazionamento ed alla manovra/accesso dei veicoli, e da una superficie perimetrale riservata solo ai pedoni, rivestita con materiale pregiato. Quest'ultima sarà collegata al tennis ed alla passeggiata a lago tramite una nuova ampia scalinata ubicata all'angolo Nord-Est del sedime.

La sistemazione permette di ricavare **21 stalli di posteggio** conformi alla norma VSS 640291a, di cui uno per disabili; la disposizione degli stessi è prevista perpendicolare ai limiti esterni dei sedimi oggetto d'intervento, onde sfruttare al meglio la geometria e la morfologia dell'area. Il progetto è completato da 5 nuovi stalli per motociclette e 10 posti per biciclette.

Non si prevede di alterare le pendenze del piazzale esistente, se non per adeguare la superficie dell'area di parcheggio e beneficiare di un ampio spazio unitario, fruibile anche come spazio per manifestazioni; la differenza di quota tra il lato del tennis e quello della Residenza Viralago è compensata dalla realizzazione di nuovi muri di sostegno.

La superficie perimetrale dell'area, destinata unicamente ai pedoni, è sistemata con materiale pregiato (selciato di granito) ed elementi di arredo (nuova alberatura, nuova illuminazione a carattere pedonale, alcune panchine, ...).

DESCRIZIONE DEL PROGETTO

La necessità di disporre di un'ampia superficie libera, da sistemare adeguatamente come area di parcheggio, ma anche come potenziale area per manifestazioni, comporta la demolizione del corpo box, di parte dei muri di sostegno attuali perimetrali al mappale 254 RFD, come pure la soppressione dell'attuale passaggio pedonale (scaletta) di collegamento da/per il tennis.

Questa scelta permette di ridefinire il perimetro dello spazio pubblico e ricavare un'ampia superficie a terrazza, sovrastante i campi da tennis. L'attuale muro di delimitazione del tennis non è toccato dalle opere di demolizione.



EVACUAZIONE ACQUE DI SUPERFICIE

L'evacuazione delle acque meteoriche dalla superficie di parcheggio asfaltata e della zona pedonale selciata avverrà al centro dell'area tramite una nuova canaletta realizzata con mocche di granito e nuove caditoie collegate alla canalizzazione esistente. Le pendenze dell'intera area saranno regolate di conseguenza.

L'evacuazione delle acque meteoriche del vicolo di accesso al tennis avverrà tramite nuovi elementi ACO DRAIN S 200 K posati trasversalmente.

SUPERFICI RESIDUALI

L'area perimetrale del parcheggio sarà destinata esclusivamente ai pedoni e arredata adeguatamente onde offrire uno spazio pregiato, quale zona di sosta e punto panoramico verso il tennis ed il lago.

Con l'obiettivo di impedire l'accesso veicolare, all'estremità di ogni stallo di parcheggio si prevede la posa di elementi ferma ruote prefabbricati in cemento. L'area pedonale sarà inoltre arredata con una nuova alberatura ad alto fusto, con panchine e con una nuova illuminazione di tipo pedonale.

OPERE PARTICOLARI

Onde garantire il livellamento della superficie e il suo sfruttamento ottimale, il progetto di sistemazione dell'area di parcheggio necessita dello spostamento del tank per lo stoccaggio di gas propano oggi presente all'angolo Nord-Ovest del sedime 254 RFD.

Il nuovo serbatoio per il gas propano sarà posato secondo le direttive tecniche al centro dell'area di parcheggio, lato confine a contatto con il muro di cinta del mappale 256 RFD.

In conformità con quanto richiesto, in corrispondenza dell'angolo Nord-Ovest dell'area di parcheggio, la dove oggi è ubicato il tank, si prevede di ricavare un'apertura nel muro esistente onde garantire un collegamento pedonale con il mappale no. 257 RFD, di proprietà comunale.

BARRIERA DI SICUREZZA

Si ricorda che onde evitare l'invasione della superficie pedonale da parte dei veicoli, in testa ad ogni singolo stallo di parcheggio si prevede la posa di elementi ferma ruote prefabbricati in cemento.

In questo senso, la barriera di protezione prevista sui nuovi muri perimetrali di sostegno può essere di natura semplice. L'operatore ha pertanto ripreso la proposta già formulata dall'UTC, e meglio la posa di un parapetto in vetro con corrimano in inox di altezza 1,10 metri.

ILLUMINAZIONE PUBBLICA

Per illuminare adeguatamente l'area di parcheggio si dovranno prevedere le seguenti installazioni:

- **CANDELABRI PERIMETRALI**
posa di nuovi corpi illuminanti modello DISANO MUSA POWERLED H=4,10 m (9x) sul perimetro esterno del fronte dei parcheggi, con disposizione alternata tra le piante, e di nuovi corpi illuminanti modello DISANO MUSA POWERLED a parete (2x), sulla facciata dell'Ex-casa comunale.
- **PUNTI LUCE AD INCASTRO**
posa di nuovi corpi illuminanti ad incastro modello DISANO 1607 BOX LED (7x) sul muro di sostegno lato Est, quale fonte di illuminazione del vicolo di accesso pedonale al tennis.
- **PUNTI LUCE COMPLEMENTARI**
posa di nuovi punti illuminanti al suolo, modello DISANO 1871 Midifloor POWERLED (8x) alla base della nuova alberatura.

ELEMENTI DI ARREDO

Nella documentazione depositata presso l'Ufficio tecnico comunale sono consultabili - per commissioni e consiglieri comunali - le schede con i dettagli tecnici dei modelli proposti per i singoli elementi di arredo, come pure le alternative.

PREVENTIVO DEI COSTI +/-10%

I costi necessari per realizzare l'opera come presentata a progetto ammontano complessivamente a **CHF 845'000.00, IVA 8,0% inclusa**.

Essi sono ripartiti come segue (importi IVA 8,0% inclusa):

LOTTO 1	CHF
OPERE DI PAVIMENTAZIONE	422'981.00
SEGNALETICA ORIZZONTALE	2'425.00
SEGNALETICA VERTICALE	8'300.00
ILLUMINAZIONE PUBBLICA	45'500.00
OPERE DA FABBRO	66'000.00
ELEMENTI DI ARREDO	17'500.00
OPERE DA VIVAISTA E GIARDINIERE	60'820.00
SPOSTAMENTO TANK GAS	5'000.00
COLLEGAMENTO CON MAPPALE NO. 257 RFD	28'420.00
IMPREVISTI (5%)	30'000.00
ONORARI	94'661.13
TOTALE PARZIALE	781'607.13
IVA 8%	65'528.57
ARROTONDAMENTO	864.30
TOTALE INVESTIMENTO	845'000.00

I dettagli relativi al preventivo, la documentazione fotografica e tutti i piani di progetto redatti dallo Studio d'ingegneria Francesco Allievi, di Ascona, sono depositati presso l'Ufficio tecnico comunale a disposizione di commissari e consiglieri comunali.

Il presente messaggio è stato discusso e approvato dal Municipio in data 4 marzo 2013, con risoluzione no. 217. Sulla base delle considerazioni sopra esposte si invita il Consiglio comunale a voler

risolvere

1. E' concesso un credito di CHF 845'000.00, per la sistemazione dei posteggi e la costruzione della nuova piazza Pietzcker, nel nucleo di Vira.
2. La spesa sarà iscritta nel conto investimenti nell'anno d'utilizzo; il credito scadrà il 31.12.2015.

PER IL MUNICIPIO

Il Sindaco

Il Segretario

Tiziano Ponti

Alberto Codirolli