



CONSIGLIO COMUNALE DI MAGGIA – MESSAGGIO MUNICIPALE n. 13/2013

Richiesta di un credito di fr. 235'000.00 a copertura dei costi per l'esecuzione dei passi pedonali in località Campagna di Sopra, nella frazione di Lodano (mappali n. 781, 782 e 783).

Egregio Signor Presidente,
Gentili Signore, Egregi Signori Consiglieri Comunali,

Vi sottoponiamo qui di seguito le informazioni necessarie per l'approvazione il seguente messaggio.

1. PREMESSA

Il presente messaggio da seguito alla mozione del consigliere comunale Christian Ferrari datata 16 agosto 2010 e accolta dal Consiglio Comunale nella seduta del 22 dicembre 2011.

Oggetto del messaggio è la realizzazione dei passi pedonali in località Campagna di Sopra, nella Frazione di Lodano, progetto direttamente collegato alla formazione di un tronco stradale sui sedimi edificabili nell'aera residenziale a nord del paese e di proprietà della Parrocchia San Lorenzo di Lodano.

Per questo motivo si è deciso di eseguire un progetto congiunto da parte del Comune e della Parrocchia, con l'obiettivo di razionalizzare e ottimizzare le opere previste.

Il Comune di Maggia è l'ente esecutore dei passi pedonali mentre per l'esecuzione del nuovo tronco stradale, l'ente esecutore è la Parrocchia San Lorenzo di Lodano.

Con la formazione dei nuovi passi e la costruzione della nuova strada saranno posate o adattate tutte le infrastrutture quali: canalizzazioni; acquedotto; infrastrutture elettrica (SES) e infrastrutture di telecomunicazione (Swisscom).

I passi pedonali erano già stati previsti dal Piano Regolatore (PR) e il vecchio comune di Lodano aveva già proceduto all'acquisizione di buona parte dei sedimi. Per ottimizzare i percorsi si prevede uno spostamento del tratto denominato "passo pedonale 782" confinante con la proprietà Patriziale (mappale 144) verso nord.

In questo senso si è proceduto ad elaborare una variante di PR di poco conto (quindi da non sottoporre al CC) e, in data 27.9.2013, il Dipartimento del territorio ha espresso il suo parere favorevole. La variante è in pubblicazione dal 14.10.2013 al 12.11.2013.

I passi hanno l'evidente scopo di facilitare il collegamento tra le varie strade di quartiere come pure l'accesso alla zona d'entrata al paese.

La nuova strada ha invece lo scopo, oltre che collegare i passi pedonali, di servire l'area del mappale no. 122 per eventuali future parcellazioni ed edificazioni.

2. SITUAZIONE ESISTENTE

I sedimi interessati dagli interventi sono attualmente prativi con pendenze più o meno accentuate.

I passi andranno a raccordare quattro strade di quartiere.

Tra il raccordo alla strada più a valle e quella più a monte vi è un dislivello di ca. ml 14.50 su una distanza di ca. ml 230.00 da cui ne deriva una pendenza media del 6.30 %.

La larghezza dei sedimi destinati ai passi pedonali è di ml 1.50.

L'attuale strada oggetto del prolungo verso il mappale no 122 è pavimentata con asfalto ed ha un calibro di ml 5.20 a due corsie senza marciapiedi.

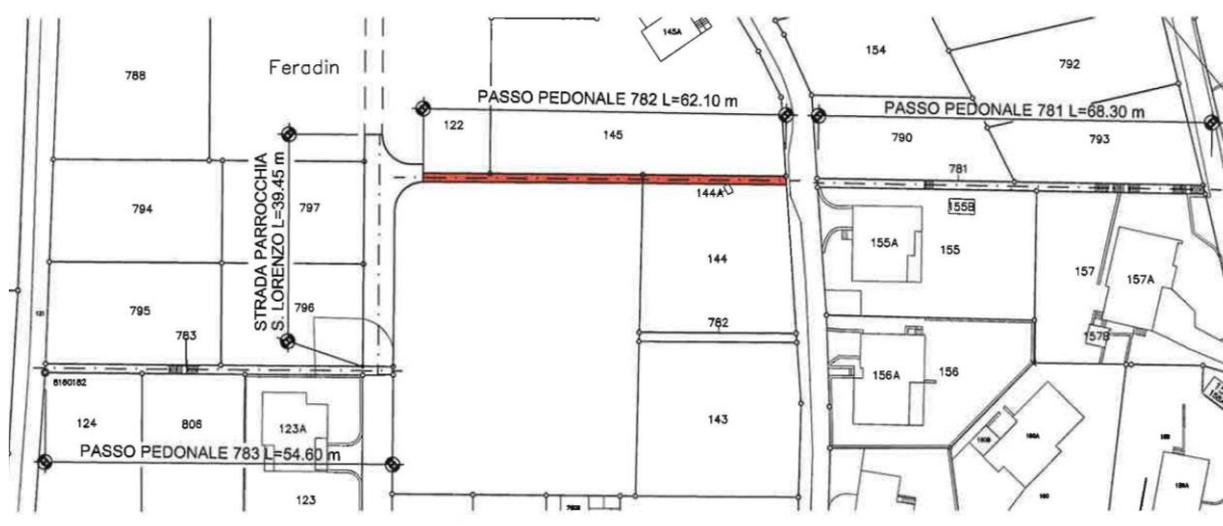


Fig.1 – Estratto planimetria interventi

3. RILIEVI E VERIFICA INFRASTRUTTURE ESISTENTI

Il progettista ha eseguito un rilievo particolareggiato della situazione attuale, che viene riportata nei piani di progetto.

Quale ulteriore base di progettazione è stato rilevato ed accertato la posizione di tutte le infrastrutture esistenti: canalizzazioni; acquedotto; elettricità (infrastrutture SES); telecomunicazioni (infrastrutture Swisscom e Cablecom).

4. PROGETTO

I nuovi passi pedonali con asse est ovest, congiungeranno le attuali strade di quartiere con assi sud. Questo collegamento viene effettuato con i mappali no. 781 e 783 già destinati a tale scopo e lungo il nuovo sedime a confine tra il mappale no. 122 e 145.

Per quest'ultimo si dovrà fare la permuta con il mappale no 782 situato attualmente più a sud e acquistare ca. 57 mq dell'attuale mappale no. 122 della Parrocchia (il cui costo si fissa a Fr. 250/m²). I costi della permuta con il mappale no. 782 sono a carico del Comune.

La nuova strada parrocchiale sarà per contro il prolungo dell'attuale strada verso nord. Nella parte terminale verso nord è previsto un slargo che funge da piazza di giro. L'attuale onere "piazza di giro" a carico del mappale no. 796 di proprietà della Parrocchia sarà stralciato e sarà riproposto un onere di passo pedonale, carrabile e di piazza di giro sul mappale 122 della Parrocchia; questo onere sarà compensato con la manutenzione ordinaria della strada da parte del Comune.

La strada oltre che carrabile fungerà da collegamento tra i passi dei mappali 782 e 783.

Livelletta, profili longitudinali

Passi pedonali:

di principio viene mantenuto l'attuale andamento altimetrico, sono unicamente apportati piccoli adattamenti in modo da rendere l'andamento il più armonioso possibile.

Sui passi pedonali mappali 781 e 783 sono previste delle scale per permettere il superamento di dislivelli dettati da scarpate presenti sul terreno naturale.

Le pendenze sono mantenute sotto il 6.0 %.

Strada:

pure per la strada è stato mantenuto l'andamento altimetrico del terreno naturale, la pendenza longitudinale è del 2.50% verso nord.

Profili trasversali, sezioni tipo

Passi pedonali:

pavimentazione bituminosa con pendenza trasversale del 2%, con cordoni laterali in calcestruzzo, scorrimento dell'acqua meteorica lungo il cordone laterale.

Scale in calcestruzzo a vista con scanalatura laterale per lo scorrimento dell'acqua meteorica e cordone di bordo pure in calcestruzzo.

Il raccordo ai terreni esistenti è previsto, viste le ridotte differenze di quota tra progetto e terreno naturale, tramite scarpate 4:1.

Strada:

pavimentazione bituminosa con pendenza laterale verso valle del 2.0%. Mocche di bordo laterali.

Caditoie per la captazione delle acque meteoriche.

Raccordo ai terreni esistenti tramite banchina di 50 cm e scarpate 4:1.

Infrastrutture

Sono state contattate le aziende con infrastrutture in zona e tutti hanno un interesse ad approfittare dei lavori per adattare o completare le loro infrastrutture.

In dettaglio, con la costruzione dei passi pedonali e della strada è prevista l'esecuzione delle seguenti nuove infrastrutture.

Passo pedonale no 781:

una caditoia e piccolo tronco di canalizzazione, PVC DN 160 lunghezza ca. ml 5.00 per lo smaltimento delle acque meteoriche nella canalizzazione esistente.

Passo pedonale no. 782:

tre caditoie per lo smaltimento delle acque meteoriche da allacciare alla nuova canalizzazione sottostante di proprietà della Parrocchia.

Passo pedonale no. 783:

Formazione di due caditoie per lo smaltimento delle acque meteoriche da allacciare alla canalizzazione già esistente di proprietà della Parrocchia.

Per l'allacciamento delle 3 caditoie del passo no. 782 e delle 2 sul passo no. 783 il Comune dovrà accordarsi con la Parrocchia per un compenso d'allacciamento alla canalizzazione di sua proprietà.

È inoltre prevista l'illuminazione pubblica con la posa dei seguenti nuovi candelabri: 3 pz sul passo no. 781, 2 pz sul passo no. 782 e 2 pz sul passo no. 783, per un totale di 7 nuovi candelabri.

Linee e impianti SES, SWISSCOM e Cablecom.

Sono previste nuove infrastrutture, la manutenzione ed il potenziamento delle reti esistenti secondo il progetto delle singole aziende .

Azienda comunale acqua potabile (ACAP)

L'azienda comunale acqua potabile poserà unicamente un nuovo tronco d'acquedotto a completamento di quello già esistente sul passo no. 783 fino alla strada di quartiere a monte, finito con tappo, in previsione dell'esecuzione di un anello lungo la strada citata.

Parrocchia S. Lorenzo Lodano

Esecuzione nuova canalizzazione lungo la nuova strada e lungo il passo pedonale no 782 allacciata alla canalizzazione comunale esistente a valle del passo no. 782. La nuova canalizzazione acqua miste servirà anche per lo smaltimento delle acque provenienti dalle caditoie lungo la strada e di quelle lungo il passo no. 782.

Saranno predisposti dei bracci con tappo oltre il limite delle nuove pavimentazioni per possibili futuri allacciamenti di nuove abitazioni.

Con la costruzione della nuova strada sarà pure prolungata la tubazione dell'acqua potabile con dei bracci con saracinesche e tappo oltre la nuova pavimentazione per permettere l'allacciamento a future nuove abitazioni.

5. ESPROPRI E MUTAZIONI

Come già accennato, il vecchio comune di Lodano aveva già acquisito buona parte dei sedimi necessari alla costruzione dei passi pedonali, di conseguenza per l'esecuzione del presente progetto non sono necessari espropri.

Per la tratta di passo pedonale lungo il mappale no 122 di proprietà della Parrocchia, il fondo sarà acquistato dal Comune alla stessa Parrocchia; la superficie da acquistare è di ca. 57 mq. Il costo dell'acquisto sarà di ca. Fr.15'000 per un costo al mq di Fr. 250.00. A preventivo è inserito l'importo di Fr. 24'000.00, comprendente le spese di trapasso e terminazione, a carico del Comune.

Per la tratta di passo lungo il mappale no 144 sarà necessaria la permuta con il mappale no 782 situato più a sud e precedentemente previsto per la costruzione del passo pedonale (vedi variante di PR di poco conto già accolta dal Cantone), le spese di trapasso sono a carico del Comune, comprese nelle l'importo a preventivo di Fr. 24'000.00.

6. CONTRIBUTI DI MIGLIORIA

Dopo le verifiche del caso, e come da prassi consolidata, si prevede il prelievo di contributi di miglioria, in quanto le opere previste danno luogo a contributo ai sensi dell'art. 3 della Legge sui contributi di miglioria (LCMI) del 24.04.90.

In particolare siamo confrontati con opere di urbanizzazione generale dove la quota a carico dei proprietari può variare tra il 30% e il 60% (art. 7 LCMI).

La quota parte che si propone di prelevare nella fattispecie è del 30%, pari al minimo di legge.

Saranno oggetto di prelievo le seguenti parti d'opera:

Passo pedonale no. 781	63'000.00.-
Passo pedonale no. 782	59'000.00.-
Passo pedonale no. 783	55'000.00.-
<hr/>	
Importo complessivo soggetto a contributi	177'000.00.-
Quota a carico privati 30%	53'100.00.-
Quota a carico Comune 70%	123'900.00.-

L'obbligo dell'assoggettamento al prelievo dei contributi di miglioria e la classificazione come opere di urbanizzazione generale sono state verificate con una perizia puntuale.

I contributi di miglioria verranno calcolati sulla base dell'importo risultante dalle opere imputabili a consuntivo ed i relativi prospetti pubblicati in base alle disposizioni di legge.

PREVENTIVO DI SPESA E PIANO DI FINANZIAMENTO

I costi sotto esposti sono stati calcolati sulla base del progetto definitivo (÷ 10%), per un totale di fr. 235'000.00. (IVA e onorari compresi); e meglio:

Parti d'opera	Totale
Passo pedonale no. 781	63'000.00.-
Passo pedonale no. 782	59'000.00.-
Passo pedonale no. 783	55'000.00.-
Illuminazione pubblica - IP	17'000.00.-
Azienda acqua potabile - AAP	17'000.00.-
Oneri compravendita, trapassi, parcellazioni	24'000.00.-
TOTALE	235'000.00.-
INVESTIMENTO NETTO A CARICO COMUNE	235'000.00.-

Totale a carico della cassa comunale 218'000.00.-

Totale a carico dell'azienda acqua potabile (AAP) 17'000.00.-

Presso l'Ufficio tecnico comunale è possibile visionare la documentazione completa del progetto definitivo, che è parte integrante di questo messaggio.

Sulla scorta di quanto sopra esposto chiediamo pertanto al Consiglio comunale di voler risolvere:

- 1. E' approvato un credito di fr. 218'000.00 a copertura dei costi per l'esecuzione dei lavori inerenti la formazione dei passi pedonali in località Campagna di Sopra, nella frazione di Lodano (mappali n. 781, 782 e 783 RFD), Comune di Maggia.***
- 2. E' approvato un credito di fr. 17'000.00 a copertura dei costi per la formazione del tronco di acquedotto lungo i nuovi passi pedonali sul mappale 783 RFD sezione Lodano, Comune di Maggia.***
- 3. Sono approvate le operazioni di acquisto dello scorporo del mappale n. 122 di proprietà della Parrocchia di Lodano, la permuta con il Patriziato di Lodano del mappale n. 782 con una quota corrispondente del mappale n. 144, l'iscrizione sul mappale n. 122 di proprietà della Parrocchia di Lodano di un diritto di passo pubblico pedonale, veicolare e di piazza di giro sul sedime corrispondente alla costruenda strada, il tutto alle condizioni elencate nel presente messaggio.***

- 4. Per costi di urbanizzazione generale, è autorizzato il prelievo dei contributi di miglioria in ragione del 30% del costo determinante (da calcolare sul consuntivo finale di spesa).**
- 5. Il credito decade se non utilizzato entro due anni dalla data di approvazione dello stesso da parte della Sezione Enti Locali.**

Con perfetta stima.

*Il Sindaco:
Aron Piezzi*

PER IL MUNICIPIO:

*Il Segretario:
Luca Invernizzi*

llegato al presente messaggio:

- Planimetria dell'intervento

ESTRATTO PLANIMETRIA INTERVENTI

