

All'On.do
Consiglio comunale
Balerna

MM 10 / 2010 Richiesta di credito di Fr. 35'000.- per l'allestimento di uno studio pianificatorio concernente il quartiere di via Corti

Signori Presidente e Consiglieri,

il 13 giugno 2005 il vostro consesso, approvando una richiesta di credito di Fr. 2'300'000.- (MM 9/2005), concretizzava la messa in opera della seconda e definitiva fase di costruzione dei nuovi campi di calcio a valle di via Corti, sfociata il 13 novembre 2007 nella consegna dell'opera finita, da parte dello Studio Cattaneo e Birindelli, e la primavera successiva nella prima partita ufficiale di calcio.

Nel messaggio MM 9/2005 il Municipio, ribadendo una decisione assunta negli anni precedenti, segnalava la necessità di elaborare e proporre delle soluzioni per la destinazione e la sistemazione dell'area interessata.

In particolare si evidenziavano i seguenti interventi:

- un aumento di posteggi motivato dal teorico fabbisogno del nuovo campo sportivo.
- la demolizione dei vecchi spogliatoi e la realizzazione di una nuova piazza per la raccolta separata dei rifiuti, idealmente interrata.
- la necessità di dotare l'area di mq. 9'931, occupata dal "vecchio campo di calcio", di uno strumento pianificatorio quale un piano di quartiere, al fine di urbanizzare tale sedime, evitando speculazioni immobiliari e incongruenze edilizie, attraverso l'eliminazione del vincolo di "attrezzature pubbliche" e successivo inserimento in "zona residenziale".
In questo contesto era comunque intenzione del Municipio riservare un'area al gioco libero.
- adottare delle misure di moderazione del traffico in via Corti.

Con la realizzazione della seconda tappa del nuovo campo di calcio, il Municipio ritiene che un'importante opera a beneficio della cittadinanza di Balerna sia stata concretizzata con un grosso impegno finanziario da parte delle casse comunali.

Con questo messaggio il Municipio nell'ottica di mettere in vendita parte del sedime del "vecchio campo di calcio" e riprendendo quanto già affermato negli scorsi anni, chiede l'approvazione del credito necessario all'allestimento di uno studio pianificatorio che dia i necessari indirizzi sull'utilizzo del comparto interessato ed in particolare che definisca con quali concetti si possa urbanizzare il terreno evitando qualsiasi forma di speculazione immobiliare.

L'Esecutivo desidera, con questo messaggio, porre l'attenzione su alcuni aspetti che vanno a giustificare uno studio pianificatorio che permetterebbe poi di analizzare con serietà la fattibilità dell'eventuale vendita, anche parziale, del sedime del vecchio campo di calcio.

Riassumendo, i fattori da valutare sono i seguenti:

1) i campi di calcio utilizzati sono attualmente 3:

il vecchio campo erboso, il nuovo campo pure erboso ed il campo di allenamento in sabbia.

Nelle intenzioni progettuali che hanno portato alla realizzazione del nuovo centro sportivo, il vecchio campo sarebbe stato sostituito dal nuovo campo principale.

A riguardo del campo di allenamento, vi segnaliamo che nei prossimi anni si potrebbe ipotizzare la sostituzione del fondo in sabbia con un manto praticabile di tipo sintetico.

Gli oneri generati annualmente dall'intera area di interesse pubblico oggetto di questo messaggio, sono i seguenti:

Costi medi annui generati dalla manodopera (squadra esterna)

(considerando una tariffa media di Fr. 40.-/h)

Manodopera per manutenzione del comparto "vecchio campo", escluso il terreno da gioco, comprendente:

- sfalcio pendii erbosi
- taglio erba fuori campo
- potatura siepe "ex spogliatoi"
- potatura siepe "via Vela"
- scopatura a mano
- raccolta rifiuti ca. ore 380

Manodopera specifica per il terreno da gioco:

- taglio erba + profilature
- rigatura
- irrigazione ca. ore 250

Totale comparto ca. ore 630 x Fr. 40.- = Fr. 25'200.-

Manodopera per manutenzione comparto "campo nuovo" e "campo in sabbia" comprendente:

- taglio erba settimanale
- rigatura
- scopatura a mano degli spalti
- vuotatura cestini rifiuti
- controllo irrigazione
- sfalcio erba attorno campo in sabbia
- pulizia foglie ed estirpazione erba campo in sabbia
- potatura platani

Totale ca. ore 1'030 x Fr. 40.- = Fr. 41'200.-

Costi particolari medi annui, generati dai campi da gioco

- risemina (ditta specializzata)
- concimi, vernici, ecc.

Campo nuovo	ca. Fr. 20'000.-
Campo vecchio	ca. Fr. 10'000.-

Totale Fr. 30'000.-

Costi totali medi annui per l'intera area
(Fr. 25'200.- + Fr. 41'200.- + Fr. 30'000.-) Fr. 96'400.-

Vanno pure ricordati i costi generati dall'utilizzo dei mezzi meccanici, quali ammortamenti, manutenzioni e costi d'esercizio; la quantificazione degli stessi risulta molto difficile, vista la diversificazione dell'uso sul territorio delle macchine stesse.

Per completezza d'informazione v'è annotato che la futura sistemazione dell'area oggetto del presente messaggio, ricordando le diverse destinazioni ed infrastrutture ipotizzate, genererà ovviamente i relativi costi di manutenzione in manodopera, materiali e macchine.

Come già precedentemente accennato, la realizzazione della nuova struttura sportiva ha potuto avvenire con un notevole impegno finanziario che riassumeremo nella seguente tabella:

a) Acquisizione terreni:

anno 1989 mappale 1004	Fr.	1'200'000.-	
anno 1991 mappale 718	Fr.	602'000.-	
anno 1992 mappale 720	Fr.	4'039'000.-	Fr. 5'841'000.00

b) Realizzazione "fase 1" spogliatoi e campo sabbia Fr. 1'685'260.70

c) Realizzazione "fase 2" nuovo campo principale e spalti Fr. 2'367'116.45

d) Sussidi Sport-Toto

"fase 1" (già acquisiti)	./.	Fr.	150'000.00
"fase 2" (in corso di acquisizione)	./.	Fr.	<u>150'000.00</u>

Totale Fr. 9'593'377.15

L'eventuale vendita di 2/3 del vecchio campo sportivo, porterebbe alle casse del Comune l'ipotetica somma di Fr. 2'000'000.- secondo la scheda seguente:

- superficie disponibile:	mq.	7'500	
- frazione eventualmente da vendere:	mq.	$7'500 \times \frac{2}{3} =$	mq. 5'000
- valore del terreno: Fr. 400.- /mq.	mq.	$5'000 \times 400 =$	Fr. 2'000'000.00

Alla luce di queste cifre l'eventuale vendita di 2/3 del vecchio campo di calcio compenserebbe almeno parzialmente il costo della nuova struttura sportiva.

Si può comunque affermare che, nonostante l'eventuale alienazione del sedime citato, il valore delle proprietà comunali a saldo dell'intera operazione di compravendita sarebbe in attivo.

- 2) La messa in vendita sul mercato immobiliare, a condizioni evidentemente rispettose di una politica antispeculativa, auspichiamo possa attirare nuove famiglie a stabilirsi nel nostro Comune, ringiovanendo così la nostra popolazione.

Questo aspetto andrà comunque valutato con attenzione, nell'ambito del progetto pianificatorio, in considerazione delle possibilità ricettive del Comune.

- 3) La parziale vendita del sedime del vecchio campo di calcio avrebbe anche quale risultato, negli intendimenti del Municipio, la realizzazione di un'area per il "gioco libero", che compatibilmente con l'eventuale utilizzo da parte delle squadre giovanili, andrebbe anche a beneficio della popolazione e non solo della società locale di calcio.

- 4) Il riordino urbanistico avrebbe l'obiettivo di realizzare quelle opere necessarie ad un "nuovo quartiere" e così facendo darebbe un nuovo volto a quelle strutture pubbliche che come già detto inizialmente necessitano di un nuovo aspetto, ossia:
 - delle aree di parcheggio idonee
 - una nuova area per il deposito dei rifiuti con contenitori interrati
 - un sistema viario concepito in modo razionale. Ricordiamo che l'aspetto volto alla moderazione del traffico e della velocità è già oggetto di un progetto specifico e che sarà evidentemente considerato nell'ambito del proposto atto pianificatorio.

Per allestire il presente messaggio il Municipio ha già richiesto ad un noto pianificatore, attivo nell'ambito cantonale, un preventivo d'onorario necessario all'elaborazione di uno studio pianificatorio definito "Variante piano di quartiere via Corti", il cui costo è stato indicato in ca. Fr. 35'000.-.

Scopo della variante è quello di attribuire parte dei terreni comunali, attualmente destinati a campo, ad una zona edificabile vincolata ad un piano di quartiere per garantire una buona qualità urbanistica. La delimitazione della nuova zona edificabile, da vendere a promotori privati, deve considerare adeguate necessità di spazi pubblici, di circolazione, di posteggio, per la raccolta dei rifiuti, pedonali, di gioco e di svago, a servizio del quartiere.

Si tratta quindi anzitutto di allestire un progetto urbanistico generale di quartiere, che prende in considerazione tutto il comparto compreso tra la linea ferroviaria principale e la stazione merci, dalla Polus fino a via Magazzini Generali, quale base per definire i nuovi limiti delle zone edificabili, i parametri edificatori quantitativi per i nuovi terreni edificabili ed i vincoli di interesse pubblico per le diverse strutture di quartiere.

Sulla base di questo progetto generale saranno definite le varianti necessarie alla sua attuazione e le regolamentazioni pianificatorie specifiche per i nuovi terreni edificabili, che dovranno seguire la procedura prevista dalla LALPT.

La variante pianificatoria dovrà essere comprovata sia dal profilo della giustificazione delle nuove superfici edificabili, sia dal profilo del dimensionamento delle attrezzature di quartiere.

Accanto agli aspetti di tipo urbanistico-architettonico che devono essere valutati, nell'ambito di una variante pianificatoria, sono da verificare in modo particolare il traffico indotto dai nuovi insediamenti che saranno possibili, per rapporto alla situazione attuale, e se nei nuovi terreni che diventeranno edificabili le immissioni foniche dovute alla vicina linea ferroviaria rispettano l'Ordinanza federale sull'inquinamento fonico.

E' anche da verificare se le ipotesi di un futuro tracciato AlpTransit possano condizionare in qualche modo le scelte pianificatorie e di utilizzazione nel comparto in questione.

Per quest'ultima verifica non siamo ancora in grado di valutare l'eventuale specifico onorario. Una delle mansioni della fase iniziale dello studio sarà di verificare la situazione esistente in quanto a immissioni foniche, valutarne la criticità e approfondire la necessità di far eseguire delle misurazioni da parte di uno specialista in materia.

Nel mandato oggetto del presente messaggio è stata pure data importanza, oltre che alle diverse riunioni di lavoro con l'UTC, il Municipio ed i servizi cantonali, all'informazione pubblica, in considerazione del grande interesse che la questione dell'assetto urbanistico del quartiere di via Corti suscita presso l'opinione pubblica comunale.

Sulla base delle considerazioni esposte in precedenza vi invitiamo a voler

risolvere:

1. Per l'allestimento dello studio pianificatorio "Variante piano di quartiere via Corti", viene accordato un credito di complessivi Fr. 35'000.-
2. Il credito va a carico del conto investimenti del Comune e dovrà essere utilizzato entro il 31 dicembre 2011.

Con perfetto ossequio.

PER IL MUNICIPIO

Il Sindaco:

Il Segretario: