

Orselina, 15 aprile 2010

MESSAGGIO MUNICIPALE no. 4/2010

concernente la richiesta di un credito di Fr. 12'000.- per una modifica del vincolo di Piano regolatore sul mapp. 250 RFD Orselina (giardinetto Clinica Santa Croce)

Signor Presidente,
Signore e Signori Consiglieri comunali,

il Piano regolatore di Orselina, approvato dal Consiglio di Stato il 6 aprile 2004, definisce il mapp. 250, appartenente alla Clinica Santa Croce SA, quale zona APEP destinata a giardino pubblico. Di fatto dei 1409 mq del sedime, solo il 44%, ossia 622 mq sono occupati dal giardino pubblico, il resto essendo costituito da una scarpata rivestita in pietre da cava, non particolarmente estetica.

Il giardinetto si trova in una zona centrale del Comune e rappresenta un apprezzato punto di vista e di sosta al servizio della popolazione come pure dei numerosi turisti. In questa zona vi è carenza di posteggi pubblici e anche durante i mesi invernali i 59 posteggi presenti tra le scuole e la casa comunale sono spesso esauriti (più precisamente si tratta di 20 posteggi dietro le scuole, 13 lungo la strada tra giardinetto e casa comunale, 10 sul parcheggio superiore presso la casa comunale e altri 16 sul piazzale inferiore). La Clinica stessa dispone, sul mapp. 222, di 46 posteggi per il proprio personale (in totale 77 tra medici e personale curante, mentre altre 45 persone sono occupate nei settori amministrativo e di servizio). Questi posteggi sono insufficienti e ogni anno il personale compera fino a 25 tessere annuali per la zona disco.

La Clinica dispone attualmente di una concessione cantonale per 80 letti in psichiatria. Altri 20 letti sono destinati, senza necessitare di una concessione, alla medicina omeopatica, settore nel quale la clinica si sta affermando a livello internazionale. Queste concessioni non hanno richiesto la presentazione di una domanda di costruzione, per cui il Municipio non ha ancora potuto esigere la realizzazione di posteggi da parte della Clinica.

Di fronte alla carenza di posteggi sia della Clinica, sia pubblici, il proprietario ing. Houshmand, d'accordo con il Municipio, ha allestito un progetto di fattibilità per valutare la possibilità di ubicare, sul mapp. 250, un certo numero di posteggi, salvaguardando le peculiarità del giardinetto protette dal vincolo di PR, ossia la sua funzione di punto di vista e di sosta in un ambiente verde di pregio.

La soluzione proposta consiste nella realizzazione di una struttura su due piani:

- al piano inferiore una superficie, in parte coperta dalla soletta del piano strada, per 29-30 posteggi privati da destinare al personale e con la possibilità di cederne un numero limitato a confinanti che non dispongono di posteggi,
- al piano strada, sul lato sud un nuovo giardinetto di larghezza ca. 2,5 m e con tre terrazze panoramiche e di sosta; sul lato verso la strada 19 posteggi ubicati di punta, di cui 8-9 pubblici e gli altri riservati ai visitatori della Clinica. Il giardinetto potrebbe essere allargato a ca. 5 m riducendo a 9 il numero di posteggi e ponendoli in questo caso paralleli alla strada.

L'offerta di posteggi supplementari ammonterebbe perciò tra un minimo di 33 a un massimo di 43 posteggi, raddoppiando di fatto quelli pubblici esistenti tra le scuole e il Municipio.

Per la realizzazione di questo progetto è richiesta una modifica del vincolo di PR, quale atto pianificatorio preliminare e necessario a sostegno di una futura domanda di costruzione. Per regolare i rispettivi impegni e diritti, il Municipio ha stipulato con l'ing. Houshmand l'allegato accordo, che sostanzialmente vincola la destinazione dei posteggi e regola i rispettivi impegni finanziari. La procedura di elaborazione, adattamenti e accompagnamento delle diverse fasi di modifica del PR, prevista conformemente ai dettami della Legge sulla pianificazione del territorio, comporta un onere stimato in Fr. 12'000 (IVA compresa), importo che comprende pure i costi di una eventuale consulenza legale.

Il Municipio avrebbe la competenza finanziaria per procedere senza indugi con l'allestimento della variante pianificatoria (procedura che comporta pure la consultazione pubblica) e sottoporre poi all'adozione del legislativo la proposta finale. Considerata tuttavia l'importanza che il giardinetto riveste per la popolazione del nostro Comune, il Municipio ha deciso di sottoporre a codesto Consiglio comunale già ora la richiesta di credito per l'allestimento della variante di PR, in modo da poter verificare se la scelta di principio del Municipio è condivisa. Assodato tale principio, si potranno inoltre raccogliere altre vostre osservazioni e spunti di cui tener conto nel seguito dei lavori.

Dal punto di vista finanziario questa soluzione presenta le seguenti caratteristiche:

- la possibilità offerta tramite l'accordo di sfruttare il mapp.250 in parte anche come posteggio privato permette al Comune di evitare che la Clinica chieda l'esproprio del fondo, occasionando in tal modo oneri maggiori a carico del Comune;
- la soluzione prospettata con un intervento misto pubblico/privato permette al Comune di disporre dell'area del giardinetto per scopi pubblici con costi contenuti e nel contempo di acquisire in proprietà almeno un numero equivalente di posteggi di quelli attualmente presenti tra la carreggiata e il giardinetto e che solo in parte si trovano su suolo pubblico.

Alla luce di queste considerazioni il Municipio ritiene opportuno giungere ad una soluzione conclusiva per quanto attiene la sistemazione e fruizione del giardinetto nei termini generali testé esposti e vi invita a voler

d e l i b e r a r e :

1. E' accordato un credito di progettazione di Fr. 12'000 (IVA compresa) per l'allestimento di una variante di PR sul mapp. 250 RFD Orselina, che consideri la possibilità di destinare tale mappale a giardino pubblico e a posteggi pubblici e privati, secondo l'accordo sottoscritto tra Municipio e Clinica Santa Croce SA in data 9 marzo 2010.

2. Il credito decade se non utilizzato entro il 31.12.2011.

Con stima.

p/Il Municipio

Il Sindaco:

Il Segretario:

(ing. L. Pohl)

(S. Rossi)

Allegato: - accordo preliminare 9.3.2010