



COMUNE DI SORENGO

MUNICIPIO

MM No. 1085-E

Riorganizzazione degli edifici pubblici

Concernente lo stanziamento di un credito d'investimento di Fr. 100'000 per la progettazione di massima del nuovo autosilo sul Colle

Onorevole signor Presidente,
onorevoli signore e signori Consiglieri,

come indicato nel MM No. 1085 del 1° settembre 2010 approvato dal Consiglio comunale il 20 ottobre 2010, il presente messaggio costituisce il tassello conclusivo della fase d'avvio del programma di riorganizzazione degli edifici pubblici del Comune che prevedeva, ricordiamo:

- Credito acquisto mapp. N.ri 339-344 a Cortivallo (stanziato CC 20.10.2010)
- Credito concorso di progettazione N.ri 339-344 a Cortivallo (stanziato CC 20.10.2010)
- Autorizzazione alienazione rustici mapp. No. 31 (decretata CC 20.10.2010)
- Credito progetto di massima risanamento palazzo scolastico (stanziato dal Municipio il 9.2.2011 in applicazione dell'art. 29 Reg. Com)
- Credito progetto definitivo Mapp. No. 81 "servizi parascolastici" (cfr. MM. No. 1085 D parallelo al presente MM)
- Credito progetto di massima autosilo (oggetto del presente MM)

Per quanto riguarda tutti gli aspetti generali si rinvia al capitolo 1 "considerazioni introduttive" del già menzionato messaggio municipale.

I. Nuovo autosilo sul Colle – progettazione di massima

La progettazione di un autosilo sul Colle di Sorenngo si inserisce nel contesto della riorganizzazione degli edifici pubblici del Comune e costituisce, nel contempo, la continuazione di quanto avviato dal Consiglio comunale il 18 dicembre 2007 con l'approvazione del MM. No. 1028 del 22 ottobre 2007 concernente il credito per l'attuazione di un concorso di progettazione per la sistemazione dell'area pubblica del Colle.

A sua volta l'organizzazione del concorso di progettazione costituiva il primo passo verso la concretizzazione delle finalità in base alle quali è stata concepita la pianificazione territoriale del Colle di Sorenngo, settore particolarmente sensibile del Comune anche

soggetto al perimetro di rispetto della Chiesa Parrocchiale in quanto bene protetto d'interesse cantonale ai sensi dell'art. 24 della legge sui Beni culturali.

E' opportuno ricordare che il vigente PR (scheda grafica No. 1) per quanto riguarda accessi e posteggi all'interno del comprensorio del Colle, prevede espressamente quanto segue:

- sono ammesse unicamente accessi di servizio di sosta di corta durata per gli utenti
- non sono ammessi nuovi posteggi, quelli esistenti sono eliminati e sostituiti da un unico posteggio pubblico della capienza massima di 50 posti auto

In ossequio a tali disposizioni nel programma del concorso di architettura per la sistemazione dell'area pubblica del Colle si chiedeva, in relazione alla mobilità:

- una gestione moderata e di convivenza, sicura e rispettosa degli utenti più deboli, delle vie d'accesso e dei posteggi;
- accessibilità veicolare limitata esclusivamente in funzione alle strutture ed agli edifici presenti nell'area;
- formazione di un adeguato numero di parcheggi sull'area attualmente destinata a campo da gioco in duro a Nord del palazzo scolastico - amministrativo;

Per quanto concerne il parcheggio si precisava poi, in modo puntuale, che *“l’inserimento dell’autosilo deve essere particolarmente studiato sia sotto l’aspetto dell’inserimento paesaggistico e dell’impatto visivo nel contesto del Colle che per quanto riguarda la viabilità in relazione ai suoi accessi.”*

In sintesi l'obiettivo del concorso ricalcava sostanzialmente le finalità pianificatorie e consisteva in particolare *“nella ricerca di soluzioni che, pur considerando le esigenze del traffico veicolare e pedonale, rivalutino le qualità formali e ambientali dell’area, con l’inserimento di aree di svago, un autosilo, dei posteggi a corta durata con l’eventuale modellazione dell’orografia originale dei terreni ivi inseriti, garantendo i collegamenti pedonali fra le aree del Colle e il Comune di Sorengo”*.

La necessità di disporre di un numero di posteggi superiore a quello attuale nella zona del Colle è evidente. Infatti gli stalli demarcati sono pressoché costantemente occupati e molto sovente vi sono automobili stazionate all'infuori dalle demarcazioni.

La presenza delle scuole elementari con la relativa palestra, utilizzata anche da diverse associazioni sportive, della Chiesa, del cimitero e delle numerose abitazioni circostanti, nonché dei futuri servizi parascolastici, comportano la necessità di mettere a disposizione degli utenti una quantità adeguata di parcheggi per permettere, compatibilmente con le necessità pratiche del comparto, il raggiungimento dell'obiettivo del PR di limitare al minimo la presenza di autoveicoli nella zona di protezione della Chiesa.

Si constata infine che lo spostamento dell'amministrazione nella zona di Cortivallo, sia in considerazione del limitato numero di collaboratori che della sempre minore affluenza di utenti allo sportello a seguito di numerosi cambiamenti legislativi intervenuti negli ultimi anni e del sempre più frequente utilizzo dei moderni mezzi di comunicazione elettronica, non costituisce un cambiamento di rilievo per quanto riguarda l'accesso veicolare nella zona del Colle.

II. Ubicazione e caratteristiche del previsto autosilo

Circa le caratteristiche di massima della nuova costruzione si ritiene opportuno riprodurre qui di seguito le indicazioni che scaturiscono dalla relazione tecnica accompagnante il progetto premiato nell'ambito del concorso.

"L'autosilo è disposto sul terrapieno del campo sportivo.

La formalizzazione di questo manufatto è determinata esclusivamente dagli elementi della struttura portante disposti e sagomato in maniera tale da adempiere il proprio compito statico in maniera ottimale.

Nel dettaglio, due file di tre pilastri ottenuti mediante l'intersezione di due pareti triangolari lungo due piani ortogonali (in direzione longitudinale e trasversale) sorreggono i solai in modo tale da limitarne la sollecitazione a flessione e assicurano il controventamento dello stabile senza ingombro all'interno dell'autosilo e definendo una metrica degli stalli superiore agli standard usuali, I solai, realizzati in calcestruzzo precompresso, si rastremano in direzione degli sbalzi perimetrali e nella parte centrale dell'edificio mentre identificano due travi longitudinali in collegamento tra i diversi pilastri.

In considerazione alle incertezze di fondazione in un terrapieno assicurato con un muro in pietra naturale d'altezza fuori dall'ordinario, la concentrazione dei carichi in sei punti è premessa per una risoluzione ottimale ed efficiente della problematica risolta, nelle peggiori delle ipotesi, mediante una fondazione su pali.

Le pavimentazioni all'interno del parcheggio sono in cemento in leggera pendenza per convogliare le acque nei canali di evacuazione predisposti a tale scopo. Il solaio superiore, dove il progetto propone il nuovo campo sportivo, la pavimentazione sarà in materiale sintetico impermeabilizzante atto alle attività sportive.

Perimetralmente il progetto propone la posa di una rete metallica, con decorazioni vegetali, su tutta l'altezza della costruzione e tesa da aste in metallo zincato disposte verticalmente e fissate sulle testate della soletta in calcestruzzo.

La rete metallica di rivestimento limita l'impatto del manufatto sulla strada, lasciando una trasparenza che consente la vista dei castagni retrostanti dalla strada. Inoltre permette l'illuminazione e la ventilazione naturale all'interno.

Per raggiungere il campo sportivo che, con il progetto si trova ad una quota superiore rispetto a quello esistente, una rampa/ponte proveniente direttamente dalla porta retrostante la scuola, dalla quale si accede agli spogliatoi, permette di accedere al campo.

III: Tempistica e indicazione dei costi

Secondo le indicazioni forniteci dal progettista arch. Lorenzo Felder, vincitore del concorso di progettazione, lo sviluppo del progetto di massima comporterà un costo calcolato in Fr. 100'000 comprensivo dei necessari sondaggi e studi geologici in considerazione del fatto che trattasi di terreno da ripiena.

Il costo per la progettazione di massima risulta suddiviso come alla tabella che segue.

Tabella riassuntiva proposta onorari (importi arrotondati)				
Autosilo al mappale 80 di Sorengo				
data: 20.09.2010				
architetto: Lorenzo Felder, arch. Fas				
			<i>1 - fase di studio</i>	
Rustico			Progetto definitivo	
. Architetto	Lorenzo Felder	9%	SFr.	24'200.00
. Ingegnere civile	Mario Monotti	6%	SFr.	14'600.00
. Ingegnere elettrotecnico	Elettroconsulenze Solcà		SFr.	2'000.00
. Geologo	Leoni Gysi Sartori		SFr.	13'000.00
. Geometra	<i>non compreso</i>			
. Polizia del fuoco	Ida Puricelli		SFr.	1'000.00
. 4 sondaggi e 4 assaggi	<i>ditta specializzata</i>		SFr.	22'000.00
. analisi di laboratorio	<i>ditta specializzata</i>		SFr.	2'000.00
Totale			SFr.	78'800.00
Spese		3%	SFr.	2'400.00
Imprevisti		10%	SFr.	8'000.00
Arrotondamento			SFr.	3'400.00
Totale (IVA esclusa)			SFr.	92'600.00
IVA		8.00%	SFr.	7'400.00
Totale (IVA inclusa)			SFr.	100'000.00

Analogamente al costo per la progettazione di massima del risanamento del palazzo scolastico questo primo investimento graverà sulla gestione 2011.

Sempre secondo le indicazioni del Progettista, la progettazione definitiva comporterà un costo stimato in circa Fr. 150'000 (investimento che dovrebbe interessare l'esercizio 2013) mentre le opere vere e proprie, dal costo stimato in 1,4 milioni di franchi (importo preso quale riferimento per il preventivo degli onorari), dovrebbero riguardare gli esercizi 2015 e 2016.

IV. Coordinamento con il risanamento del palazzo scolastico

Data la chiara relazione tra il previsto autosilo e l'attuale palazzo scolastico amministrativo, costituita dalla situazione di contiguità, l'attuazione di due interventi separati e distinti in tempi differenziati appare inopportuna

L'edificazione della nuova struttura dovrà procedere di pari passo con il previsto risanamento del palazzo scolastico.

Un coordinamento delle due opere è auspicabile vuoi per ragioni di sinergia tra i due cantieri vuoi per evitare i disagi che il cantiere per la costruzione dell'autosilo provocherebbe alle attività scolastiche che si svolgono nel palazzo.

In considerazione del fatto che il costo per la progettazione di massima dell'intervento di risanamento del palazzo scolastico amministrativo e della sua totale conversione ad uso scolastico rientra nei limiti di competenza delegata del Municipio, l'esecutivo ha attribuito il mandato in tal senso durante il mese di febbraio allo studio Gellera Architetti SA Minusio.

Tale studio è infatti risultato il migliore offerente (Fr. 9'612) su 5 studi d'architettura segnalati dall'ufficio amministrativo del DECS in quanto particolarmente competenti nell'ambito di ristrutturazioni di edifici scolastici.

Il mandato ha potuto essere attribuito per incarico diretto conformemente alle disposizioni della legge sulle commesse pubbliche (art. 13).

In ogni caso il Consiglio comunale sarà chiamato a pronunciarsi sulle richieste di stanziamento dei crediti per lo sviluppo dei progetti definitivi per entrambi gli interventi che, secondo gli intendimenti, dovrebbero essere presentate contemporaneamente.

Con queste considerazioni, a disposizione per ogni eventuale ulteriore delucidazione che potrà rendersi necessaria in sede di dibattito, si invita ad approvare il presente con l'adozione della proposta di decisione allegata.

Con ogni ossequio.

Per il Municipio:

Il Sindaco:

Il Segretario:

Avv. G. Santini

A. Bernasconi

Sorengo, 14 marzo 2011
Ris. Mun. No. 118/11

Allegato: simulazione fotografica

Dispositivo di risoluzione

(Progetto di massima costruzione autosilo mapp. No. 80)

IL CONSIGLIO COMUNALE DI SORENGO,

visto il messaggio municipale No. 1085-E del 14 marzo 2011;
visto il rapporto della Commissione edilizia del
visto il rapporto della Commissione della gestione del

d e c i d e :

1. E' stanziato un credito di Fr. 100'000.- per la progettazione di massima del nuovo autosilo sul Mapp. No. 80 RFD Sorengo.
2. Il credito diviene esecutivo con la ratifica del Consiglio di Stato (art. 205 cpv. 2 LOC) e decade entro 2 anni.
3. La spesa è iscritta al conto investimenti e finanziata mediante la liquidità disponibile al momento della realizzazione dell'investimento; in caso d'esaurimento della liquidità è autorizzata l'apertura di un mutuo a copertura della differenza.

Per il Consiglio comunale

Gli scrutatori:

Il Presidente:

Il Segretario: