

Albini Mario
Via Stazione 11
6535 Roveredo

RACCOMANDATA a mano
Lodevole
Municipio
6535 Roveredo

Roveredo, 30.09.2020

Osservazioni, interpellanze e opposizioni alla pubblicazione del Piano d'area "ricucitura centro Roveredo"

Lodevoli municipali,

con riferimento alla pubblicazione nell'albo Comunale del 1 settembre 2020 della consultazione succitata, vi inoltro regolari osservazioni e opposizioni in merito alla stessa, entro i termini stabiliti dalla legge.

Premessa

Il motivo principale per cui inoltro delle osservazioni, delle interpellanze e delle opposizioni a questo progetto pianificatorio, sono da ricercare nella tutela dei miei interessi quale proprietario confinante con la zona in oggetto e pure per soddisfare il mio senso di giustizia che mi crea dei turbamenti quando sono confrontato con disparità di trattamento, mancato rispetto delle leggi votate dal popolo, clientelismo e altro.

Non da ultimo ritengo riprovevole il fatto di non aver organizzato una serata pubblica, importante occasione per chiarire molti aspetti incomprensibili, dubbiosi e controversi, che hanno già diviso la popolazione di Roveredo da oltre tre anni e, per aprire un sano dibattito al fine di trovare soluzioni condivisibili.

Il 21 settembre scorso, su specifica mia richiesta scritta, ho partecipato ad un incontro con il pianificatore comunale Felix Guenther, al fine di trovare delle risposte esaurienti ai miei dubbi e conferme alle mie certezze. Questo

incontro, pur essendo stato molto interessante ed istruttivo, non è certamente servito a fugare tutti i miei dubbi, anzi è servito soprattutto a confermare le mie certezze. In questa occasione il Signor Guenther ha chiarito in modo particolare quali siano state le decisioni politiche e quali quelle tecniche che hanno portato a certe decisioni.

In questi ultimi anni ho ricevuto parecchie informazioni e spiegazioni da autorità comunali coinvolte direttamente nella preparazione dei documenti pianificatori quindi, credo di essere abbastanza informato in merito da poter proporre con cognizione di causa modifiche al piano d'area e opposizioni per il rispetto delle leggi e delle decisioni.

Osservazioni interpellanze e opposizioni

1. Secondo l'accordo di collaborazione e cooperazione con Alfred Müller, e secondo il credito votato dal Consiglio comunale risulta che i costi per la realizzazione del piano d'area vengono assunti dal Comune. La procedura per la scelta dell'investitore (bando) invece prevedeva che la realizzazione del piano d'area era a carico dell'investitore. Naturalmente effettuando questo ulteriore regalo (posteggi, occupazione sottosuolo pubblico, prezzo terreni, sondaggi e prove di carico, indice e forse altro ancora) si crea una disparità di trattamento con gli altri investitori che avevano partecipato alla procedura su invito. Se le attuali nuove condizioni fossero già presenti nel bando al momento dell' inoltro delle offerte, molto probabilmente, gli investitori ritirati e scartati avrebbero potuto avere delle maggiori possibilità di essere concorrenziali rispetto ad Alfred Müller. Non mi sorprenderebbe di certo se qualcuno dovesse inoltrare un ricorso in merito.
2. Secondo l'Art. 54 della Legge Edilizia del Comune di Roveredo su tutta l'area della "ricucitura" vige l'obbligo di realizzare un piano d'area e la ricomposizione particellare. Purtroppo, lo stesso articolo, prevede pure la possibilità di scorporare il piano d'area, con conseguente proposta di un piano limitato alla zona interessata dal progetto Alfred Müller. Molto probabilmente, le fasi successive del piano d'area, saranno realizzate in tempi molto diversi con probabili conflitti con quanto si sta realizzando ora.
Comunque sorprende molto, pur essendo legalmente corretto scorporare il piano d'area, che la "Piazza Gufo" sia inserita soltanto nella metà della sua superficie finale prevista dalla Pianificazione Locale.

Riguardo la ricomposizione particellare si dice che sia prematuro realizzarla in quanto i terreni sono ancora di proprietà di USTRA. Questa affermazione non giustifica sicuramente una tale dimenticanza in quanto, la si poteva realizzare comunque e c'era pure tutto il tempo necessario per realizzare il trapasso dei terreni da USTRA al Comune di Roveredo.

Purtroppo, affinché non sarà realizzata la ricomposizione particellare, il piano d'area non potrà essere approvato dal Governo e dal Consiglio comunale, in quanto sarebbe contrario a quanto prescritto dalla legge. Quindi, a cosa serve affrettare la pubblicazione per poi aspettare in seguito fino al completamento della ricomposizione particellare ?

Nel rapporto di pianificazione al punto 4.6 ricomposizione particellare si cita: *le servitù, i diritti e gli oneri esistenti legati alle singole particelle sono definiti e possono essere consultati nella tabella xxx allegata al piano esistente*. Pure in questo caso l'informazione è carente in quanto, questa fantomatica tabella, non è stata pubblicata.

3. Nel Rapporto di Pianificazione si dice che i vicini confinanti con il piano d'area sono stati invitati ad una presentazione e discussione preliminare nel corso del 2017. Questa affermazione purtroppo non è veritiera perché io non ho mai ricevuto alcun invito e nemmeno ho saputo da altri di questa fantomatica riunione.

4. Riguardo ai posteggi in superficie, citati nel "Rapporto di Pianificazione", qui si supera ogni rispetto della parità di trattamento e si elude la Legge Edilizia che prevede 1 posteggio ogni 80m² di superficie computabile. Da quando è entrato in vigore questo articolo di legge (luglio 2015) ogni licenza edilizia è stata evasa rispettando il massimo di 80mq, addirittura mi hanno riferito che, qualcuno, probabilmente, in alcune licenze edilizie è stato penalizzato causa l'applicazione errata di questo articolo.

Sono a conoscenza che le norme VSS prevedono fino a 100m² di superficie computabile per ogni posteggio, però le autorità comunali, il pianificatore Rovelli Sergio, i cittadini e pure il Governo cantonale hanno stabilito e approvato 80m². Se è vero che la legge è uguale per tutti, questo articolo deve essere rispettato senza se e senza ma. Non credo assolutamente a quanto riferito dal pianificatore Guenther, in occasione dell'incontro di lunedì 21 settembre scorso, il quale sosteneva che questo articolo di legge deve essere interpretato basandosi sulle norme VSS. Su questo argomento ho già interpellato un architetto ed un legale che confermano la validità della Legge Edilizia del comune di Roveredo.

Ho saputo che già a livello di offerta nel progetto Alfred Müller esisteva una mancanza di posteggi rispetto alle superfici proposte, ora si vuole effettuare un altro clamoroso regalo. Se le aspettative di Alfred Müller non si avvereranno e dovrebbero minacciare il ritiro del progetto, non è assolutamente un problema per il comune di Roveredo, perché fuori dalla porta ci sono altri investitori pronti a sfruttare questa opportunità.

5. L'urbanizzazione del traffico proposto si scosta in modo molto importante rispetto alla Pianificazione Locale in vigore. Infatti il percorso ciclo/pedonale è riportato solo in parte come da pianificazione. Ora lo si vuole inserire sul sedime ex BM, passando da Piazza Marcanton per giungere in Piazza al Sant verso Nord, sconvolgendo completamente il concetto deciso per la strada a traffico lento previsto dai Mondan alla Cioldina, dimenticando pure l'attraversamento della pista ciclo/pedonale a confine tra la parcella NN e il Parco Mondan.

Pure il collegamento verso il ponte ex BM e Sot i Nos è stato completamente stralciato, compromettendo in modo importante la funzionalità di quanto studiato e proposto nella Pianificazione Locale. Naturalmente queste modifiche, non di poco conto, ritengo che siano arbitrarie e quindi da rivedere.

Questo paragrafo cita pure che l'autosilo potrà sporgere sotto le strade e le piazze pubbliche, probabilmente per favorire economicamente il progetto, in quanto altrimenti l'autosilo lo si dovrebbe realizzare su due piani come aveva proposto l'architetto Arnaboldi per gli investitori Censi & Ferrari.

In ogni caso, se si permetterà di edificare sotto i terreni pubblici, si dovrà prevedere a livello di contratto il dovuto pagamento per una tale servitù e pure le dovute responsabilità per eventuali danni di infiltrazioni, crepe o altro, ma non una concessione gratuita.

6. Si propongono alcuni tetti piani, mentre tutti i tetti degli stabili storici sono a falde. Anche qui la Legge Edilizia non è rispettata a pieno con la solita scusa dell'interpretazione e della situazione eccezionale.
7. Altro non rispetto della Legge Edilizia è la proposta di trasferimento di indice tra la particella 315 e la particella 230 che non sono confinanti tra di loro. Al momento questo non è possibile, salvo future modifiche catastali o altro.
8. Per il Parco Mondan non viene proposto nulla di preciso e concreto, nonostante che, il tempo a disposizione necessario per uno studio lo permetteva con largo anticipo.

9. Parte della particella comunale No. 523 in zona Marcanton dovrebbe essere integrata alla nuova Piazza Marcanton. Mi chiedo come sarà possibile integrare questo fazzoletto di terreno che si trova ad una quota superiore di oltre 3m rispetto al resto della piazza. Spero che sia un errore/svista come quelli effettuati in Piazza al Sant, altrimenti si dovranno spendere decine di migliaia di franchi per riportare il terreno alla quota della piazza, realizzando un utile di circa 50/m² di superficie, battendo così il record di costo per m² di terreno sul territorio di Roveredo.
10. In zona al Sant, causa una clamorosa svista, sono stati posti fuori zona tre appezzamenti di terreni privati all'insaputa dei proprietari. Circa un anno fa, un proprietario dopo una lunga trattativa legale, è stato risarcito lasciando al Comune un pugno di mosche e la perdita dell'ingente somma di Fr. 40'000. Gli altri due proprietari, molto probabilmente, saranno pure da risarcire, lasciando al Comune l'unica soddisfazione di avere sulla carta una fantomatica piazza colorata di grigio. Ricordo che, parte di due parcelle in oggetto, si trovano ad una quota superiore alla piazza di circa 1.5/2m, di uso commerciale e quindi impossibile integrarle fisicamente nella piazza stessa.
11. L'Articolo 20 paragrafo 3 delle disposizioni cita: *non si applicano la distanza fra gli edifici, la distanza dai confini e dalle strade.* Ennesimo abuso di potere a favore del progetto Alfred Müller a conferma che, la legge non è uguale per tutti. In questo modo nel centro del paese avremo un labirinto composto da un ammasso di edifici a solo vantaggio della speculazione immobiliare.
12. Per concludere la serie di favori all'investitore A. Müller, si sfruttano ancora una volta in modo astuto le possibilità offerte dalla Legge Edilizia del Comune di Roveredo, proponendo pure un aumento di indice nella zona NN, dal massimo stabilito di 1.2 a 1.3. In questo modo, sommando pure il travaso di indice da un'altra particella, si intensifica l'edificazione in modo sproporzionato nella parte centrale, lasciando al comparto Mondan un pugno di mosche.

Per i motivi sopra indicati si chiede:

1. **La procedura per la scelta dell'investitore va annullata** per disparità di trattamento

2. **La ricomposizione particellare sull'area di "ricucitura" va sospesa**, perché prematura, fino al regolamento della cessione di proprietà del terreno, ora ancora di USTRA e, la relativa pubblicazione **rinviata** al completamento della ricomposizione particellare
3. **Per la fase preliminare, la procedura è lacunosa**, perché il sottoscritto non è mai stato invitato a partecipare alla discussione nel senso previsto dal rapporto di Pianificazione
4. **Riguardo ai posteggi la procedura non è conforme** e produce una disparità di trattamento (bisogna prevedere 1 posteggio ogni 80m² e non ogni 100m²)
5. **L'ubicazione del traffico non è rispettosa della Pianificazione Locale** (v. per esempio ciclo/pedonale, stralciato a torto collegamento verso il ponte ex BM e Sot i Nos, ecc.)
6. **I tetti piani nella zona NN non sono ammessi** secondo la Legge Edilizia
7. **Il trasferimento di indici tra particelle non contigue non è ammesso** dalla Legge Edilizia
8. **Il Parco Mondan deve essere oggetto di una proposta** (fino ad ora inesistente)
9. **La particella 523 non va integrata alla nuova Piazza Marcanton**
10. **In zona al Sant, il dezonamento di 3 particelle va corretto**
11. **La distanza tra gli edifici, dai confini e dalle strade va rispettata come in qualsiasi altra zona del paese**
12. **L'aumento o il trasferimento di indice nella zona NN va annullato** per garantire un uso proporzionato di tutte le particelle

Rimarca

Per risparmiare tempo ho tralasciato di indicare riferimenti precisi a quanto citato e pure di allegare i rispettivi documenti. Eventualmente, se sarà necessario sono ancora disposto di discutere in dettaglio eventuali punti poco chiari e di darvi le necessarie spiegazioni più dettagliate con i relativi documenti.

In attesa di una vostra cortese risposta in merito, colgo l'occasione per inviare distinti saluti

Albini Mario