



Comune di Roveredo

Amministrazione comunale – Centro regionale dei servizi – 6535 Roveredo
Tel. 091 820 33 11 – Fax 091 820 33 12 – Email: cancelleria@roveredo.ch

Archivio: 43.04
Incarto: 2014.2599

6535 Roveredo, dicembre 2016

**MESSAGGIO N. 1/2015-2018
del Municipio e del Consiglio comunale
agli aventi diritto di voto
per la votazione popolare consultiva del 15 gennaio 2017**

concernente:

**LA PROSECUZIONE DELLE TRATTATIVE CON LA ALFRED MUELLER AG
(GRUPPO ROVEREDO VIVA) PER LA REALIZZAZIONE DEL PROGETTO DI
RICUCITURA DEL NUCLEO DEL PAESE**

1. Breve istoriato

Lo sviluppo urbanistico del nucleo di Roveredo è stato fortemente condizionato nel corso degli anni dalla costruzione, nel 1907, della ferrovia Bellinzona-Mesocco e dalla realizzazione, nel 1965, dell'autostrada, che hanno portato alla divisione del Comune. Nel paese, in particolare al centro, manca di conseguenza un vero luogo di identificazione e di riferimento per la collettività e uno spazio pubblico funzionale che risolva nel contempo le problematiche viarie e di collegamento fra le varie parti del centro abitato. Per ovviare a tale disagio il 13 agosto 1998 il Consiglio federale ha quindi finalmente deciso lo spostamento dell'autostrada in galleria, allo scopo dichiarato di consentire la ricucitura del paese.

I lavori di circonvallazione del paese di Roveredo si sono conclusi lo scorso 7 novembre, con l'apertura della galleria autostradale di San Fedele. I lavori di demolizione delle infrastrutture autostradali lungo il vecchio tracciato della N13 verranno terminati nel corso del 2017. Con la conclusione di questi lavori e la rinaturalizzazione dei sedimi termina l'impegno della Confederazione, che cederà quindi questi terreni al Comune.

2. Aspetti pianificatori

Per definire come riempire il vuoto lasciato dall'autostrada sono sin da subito stati costituiti diversi gruppi di lavoro (PARR 1 e PARR 2) che hanno coinvolto tutti gli enti comunali, cantonali e federali interessati alla ricucitura del comparto. Sulla base di una pianificazione test svolta nel 2010 le autorità federali, cantonali e comunali hanno stabilito già nel 2012, nell'ambito di un memorandum d'intesa, come risolvere le principali questioni urbanistiche, strutturali e infrastrutturali. Tale accordo, sottoscritto da tutte le parti sopraccitate, prevede in particolare:

1. la formazione di nuovi accessi stradali al paese, attraverso la costruzione di due ponti, a est e ovest, il riassetto dei quartieri insediativi e lo spostamento della strada cantonale dal centro S. Antonio al comparto Vera;
2. la costruzione di una strada di collegamento fra i due ponti Triulzi (a est) e Sassello (a ovest), caratterizzata da piazze pubbliche, di cui una principale al Sant e il riassetto dei quartieri insediativi adiacenti;
3. al centro, la realizzazione di nuove aree edificabili e la costruzione di un autosilo sotterraneo ad uso misto pubblico-privato.

Questo concetto urbanistico ha assunto valore legale tramite la variante della pianificazione locale approvata in votazione popolare nel giugno 2014. Di modo che attualmente il piano delle zone del Comune di Roveredo suddivide l'area liberata dall'autostrada nelle seguenti zone di utilizzazione:

- all'esterno del perimetro edificato il sedime è semplicemente qualificato come agricolo. Dalla zona "Cioldina" sino alla zona "Gufo" i fondi sono per l'essenziale stati inseriti in zona residenziale. Il Comune intende conservare gli stessi in vista di un'edificazione futura ma al momento non prevede né la loro cessione né tantomeno la loro edificazione.
- Nel perimetro della ricucitura, ossia nel cosiddetto "comparto centro" che si estende dall'area "Gufo" fino alla zona del Parco Mondan, sono previsti tre distinti blocchi che sono stati qualificati come zona nucleo di nuova formazione e pertanto quali spazi edificabili. Questi comparti risultano separati dalla formazione di due grandi aree pubbliche, vale a dire "Piazza Al Sant" e "Piazza Malcanton".
- Infine in zona "Mondan", dopo il "comparto centro" e fino al fiume Moesa, è prevista la realizzazione di un parco pubblico di ca. 6000 m².

L'intera area edificabile liberata dall'autostrada, in particolare il cosiddetto comparto centro, soggiace al vincolo pianificatorio dell'elaborazione di un piano d'area che garantisca la creazione di un nuovo contesto urbano di qualità, cioè nuovi spazi progettati, integrati nel contesto esistente.

3. Procedura di selezione di un investitore

Il comparto del centro si caratterizza per la sua ampiezza e per la necessità di fungere da spazio funzionale, in grado di risolvere le problematiche viarie e di collegamento fra le varie parti dei quartieri coinvolti. Esso esige inoltre un progetto globale di qualità, in grado di garantire l'integrazione nel tessuto esistente e la sua realizzazione nei tempi più brevi possibili. Tali caratteristiche hanno portato il Municipio ad escludere la possibilità di procedere ad una ricucitura a tappe, che avrebbe rischiato di compromettere l'omogeneità del progetto e sicuramente ritardato l'ultimazione della ricucitura stessa. Per tale motivo il Municipio ha optato per una procedura di ricerca di un investitore in grado di proporre un progetto completo, di alta qualità e di realizzarlo in tempi brevi. Il 30 settembre 2015 i sei potenziali investitori che in precedenza avevano spontaneamente dimostrato interesse alla ricucitura, sono quindi stati invitati alla presentazione di un progetto completo, sulla scorta di un descrittivo degli oneri elaborato dal Comune e alla presentazione di un'offerta finanziaria per la cessione dei terreni da edificare con costruzioni private.

La valutazione del gruppo di accompagnamento incaricato dal Municipio e composto da rappresentanti del Comune e specialisti (ingegneri, architetti, pianificatori ed economisti), ha indicato il progetto e l'offerta del gruppo Roveredo VIVA come quello che risponde meglio ai requisiti richiesti. Il Municipio condivide tale scelta.

4. Il progetto del gruppo "Roveredo VIVA"

Il progetto, presentato da un gruppo che fa capo alla Alfred Müller AG, si distingue per il fatto che prevede un grande spazio pubblico, pratico e di sicuro interesse, che il paese di Roveredo non ha mai avuto. Anche gli spazi privati non direttamente occupati dagli edifici, in particolare quelli fra "Piazza Al Sant" e "Piazza Malcanton" saranno restituiti alla comunità, cioè destinati ad area pubblica di camminamento, così che da "Piazza al Sant" fino al "Parco Mondan" vi sarà un'unica grande zona pedonale. Per la cessione dei terreni di 9'600 m² destinati alla costruzione degli edifici privati l'investitore selezionato, in linea con gli altri gruppi offerenti, propone al Comune un importo netto di ca. fr. 540'000.-. Inoltre s'impegna a realizzare tutte le opere pubbliche quali Piazza al Sant, Piazza Malcanton e la strada di quartiere che collega le due piazze, oltre a tutte le sottostrutture (acqua, fognatura, ecc.). Alla fine dei lavori queste opere, del valore di ca.fr. 2.5 mio, verranno cedute gratuitamente al Comune. L'investitore si impegna inoltre a costruire 80 parcheggi sotterranei da destinare all'uso pubblico, per un costo a suo carico di ca. fr. 2.5 milioni, e a

edificare in zona Mondan ca. 15 appartamenti per le esigenze degli anziani, realizzando in tal modo anche due ulteriori opere di evidente interesse pubblico senza costi a carico del Comune.

Il progetto Roveredo VIVA e gli spazi pubblici urbani che esso prevede, verranno completati a est dal Comune con la realizzazione del parco pubblico ai Mondan, costituito da spazi verdi, aree di svago, parco giochi e accesso al fiume. Di modo che dal fiume Moesa fino alla piazza al Sant, si creerà un unico grande spazio pubblico di qualità.

5. Conclusioni e proposte

Visto l'impegno, sia in termini di tempo, sia in termini di risorse umane e finanziarie da destinare alle trattative, considerata l'importanza del progetto per lo sviluppo del paese e benché la competenza relativa alla vendita dei terreni in questione sarà del Consiglio Comunale (con possibilità di referendum facoltativo), il Municipio e il Consiglio comunale sono dell'opinione che gli aventi diritto di voto debbano essere coinvolti e ciò sin da subito. Essi hanno quindi deciso di chiamare la cittadinanza alle urne nell'ambito di una votazione consultiva sul progetto stesso e quindi sull'opportunità o meno di continuare le trattative con il gruppo Roveredo VIVA. Malgrado il carattere consultivo della votazione, in caso di responso negativo le autorità comunali abbandonerebbero le negoziazioni con il gruppo prescelto.

In caso di responso positivo le trattative verrebbero continuate sino all'allestimento di un piano d'area e alla definizione dei sedimi e dei diritti che concretamente verrebbero ceduti. Si precisa che al termine della procedura di allestimento del piano d'area quest'ultimo dovrà ancora essere esposto pubblicamente con possibilità di opposizione e che esso dovrà essere approvato dal Municipio e dal Governo, con possibilità di ricorso. La vendita dei terreni e la costituzione delle servitù necessari alla ricucitura dovranno invece essere approvati dal Consiglio comunale, la cui decisione soggiace alla possibilità del referendum facoltativo.

Il Municipio e il Consiglio comunale raccomandano agli aventi diritto di voto di accettare la continuazione delle trattative con il gruppo selezionato apponendo un **SI** sulla scheda di voto.

Per il MUNICIPIO

Il Sindaco
Alessandro Manzoni

La Segretaria
Tatiana Colotti

Per il CONSIGLIO COMUNALE

Il Presidente
Paolo Taddei

La Segretaria
Tatiana Colotti