

Municipio di Roveredo
Centro Regione dei Servizi
Al Giardinett 2
6535 Roveredo

Osservazioni in merito al Piano d'area "Ricucitura centro Roveredo"

Conformemente all'art. 4 cpv.1 LPTC e art. 13 cpv.2 OPTC indicato nell'avviso comunale per il Piano d'area "Ricucitura centro Roveredo", ci avvaliamo della possibilità di segnalare le nostre osservazioni.

1. Dimensione delle piazze:

Piazza al Sant, secondo l'art. 7 delle disposizioni del Piano d'Area (PA), troviamo 24 posteggi in superficie attribuiti alle parcelle dell'investitore nonché alla parcella 323 (albergo). La strada di quartiere taglia di netto la piazza al Sant tra la zona centrale ed i posteggi della parcella 323, riducendola di molto (vedi schizzo allegato). Per aumentare la metratura della piazza nella Pianificazione (area grigia PZ), si sono "invase" due parcelle sopraelevate rispetto al terreno attuale. Ciò ha già causato al Comune perdite di circa 40 000 chf per risarcire uno dei due proprietari.

Piazza Malcanton, la strada collettrice sottrae alla stessa buona parte della superficie riducendola a circa 300m2. Non dimentichiamo pure le fermate dei mezzi pubblici. Concretamente ciò non corrisponde al reale utilizzo e alla volontà ripetutamente espresse in questo ambito dalle autorità, di mettere a disposizione di Roveredo uno spazio sufficientemente grande come richiesto dalla popolazione. Se si deducono le superfici per i collegamenti alle rispettive strade di raccordo San Giuli, San Fedee, Campagna, Marcanton oltre a quanto detto sopra, per le due piazze rimangono meno della metà della superficie iniziale.

Tenuto conto delle enormi differenze di superfici a disposizione per lo scopo pubblico proponiamo perciò che si **rinunci alla costruzione dell'edificio a confine della piazza Al Sant** a favore della dimensione della piazza stessa.

2. Posteggi obbligatori: Riteniamo che considerato l'elevato numero di potenziali inquilini degli appartamenti e della frequenza della prevista attività commerciale e di vendita sia legittimo fare **rispettare** la norma prevista dalla **LE comunale art. 79** e cioè **un parcheggio ogni 80 mq di superficie** e non ogni 100 mq secondo le norme VSS. Questo per evitare in futuro lo sviluppo selvaggio di parcheggi esterni.

Nessuna deroga in tal senso è giustificata, non vi sono i presupposti eccezionali e straordinari per una simile richiesta, il progetto va messo in atto nel rispetto delle leggi in vigore. Modifiche della legge edilizia vanno approvate dal popolo.

La deroga comporta inoltre una grave disparità di trattamento nei confronti di tutti i proprietari di fondi che hanno dovuto, devono e dovranno sottostare alla legge comunale in vigore.

Le norme VSS si applicano principalmente nelle zone urbane servite da un servizio pubblico capillare, le periferie e le valli come la nostra con una situazione completamente diversa dove il mezzo principale per il trasporto rimane e rimarrà l'automobile ancora per decenni.

È molto importante evitare che l'ente pubblico (quindi a spese di tutti i cittadini) debba farsi carico seppure indirettamente della realizzazione di parcheggi privati.

3. **Sporgenza dell'autorimessa sotto il suolo pubblico:** L'articolo 6 della Disposizione cpv. 3 dice che l'autorimessa possa sporgere sotto le piazze ed il suolo pubblico secondo un accordo di servitù ai sensi dell'art 34. dell'OPTC. Non è accettabile che i posteggi siano costruiti sotto il suolo pubblico gratuitamente e senza disposizioni chiare che stabiliscano condizioni presenti e future. Bisognerà stabilire, per esempio, le condizioni di chi si assumerà spese per eventuali danni che in futuro potrebbero essere causati ai parcheggi e/o al suolo pubblico da infiltrazioni di acqua sale o altro, e chi pagherà le spese per gli impianti di protezione contro questi eventuali danni anche dovuti all'usura.
4. **Costi di raccordo canalizzazioni e servizi tecnologici:** In tal senso, dalla documentazione, non emerge chiaramente chi si assumerà i costi all'interno del piano d'area (acquedotto, canalizzazioni acque luride e acque chiare), comprese le modifiche alle infrastrutture esistenti. Auspichiamo ovviamente che le stesse restino a carico dell'investitore. Chiediamo inoltre se sono disponibili delle stime dei costi per questi lavori.
5. **Torrette di ricarica per e-bike e vetture elettriche/ibride:** È opportuno prevedere dei posteggi che possano alloggiare questo tipo di torrette.
6. **Sondaggi:** Si chiede pure che i sondaggi del terreno sia per il parcheggio, sia per gli altri immobili, siano a carico dell'investitore, salvo dove le disposizioni legali prevedono diversamente (per sostanze inquinanti).
7. **Procedura d'approvazione:** Ci permettiamo inoltre di sollevare il dubbio sulla correttezza della procedura. Di fatto, prima è stata richiesta l'approvazione della vendita in CC e solo in seguito (dopo 2 anni!) avviene la pubblicazione del piano d'area. Con questa procedura, i consiglieri e i cittadini non hanno potuto decidere con cognizione di causa.
Nell'elaborazione del rapporto di pianificazione si è probabilmente incorso in un errore piuttosto importante. Da una parte (citazione 1, Punto 2.2) si dice:

“differenze degli strumenti di pianificazione menzionati, **il Piano d'area non è approvato** dalla popolazione ma **dal consiglio comunale**”.

Dall'altra parte (citazione 2, Punto 7) si dice:

“Al termine della procedura di allestimento del Piano d'area esso dovrà comunque ancora essere esposto pubblicamente con possibilità di opposizione, dovrà essere **approvato** dalle autorità comunali (**Municipio** con possibilità di referendum) e **dal Governo** dei Grigioni.

Chiediamo perciò chiarezza su quale sia la procedura di approvazione corretta.

8. **Indice di sfruttamento:** Sul Piano d'area l'indice di sfruttamento è fissato al 1.3, abitualmente invece è al 1.0. Per noi questa modifica non è giustificabile dato che le parcelle coinvolte non sono confinati tra loro. Chiediamo di motivare questo adattamento che è stato fatto a favore dell'investitore.

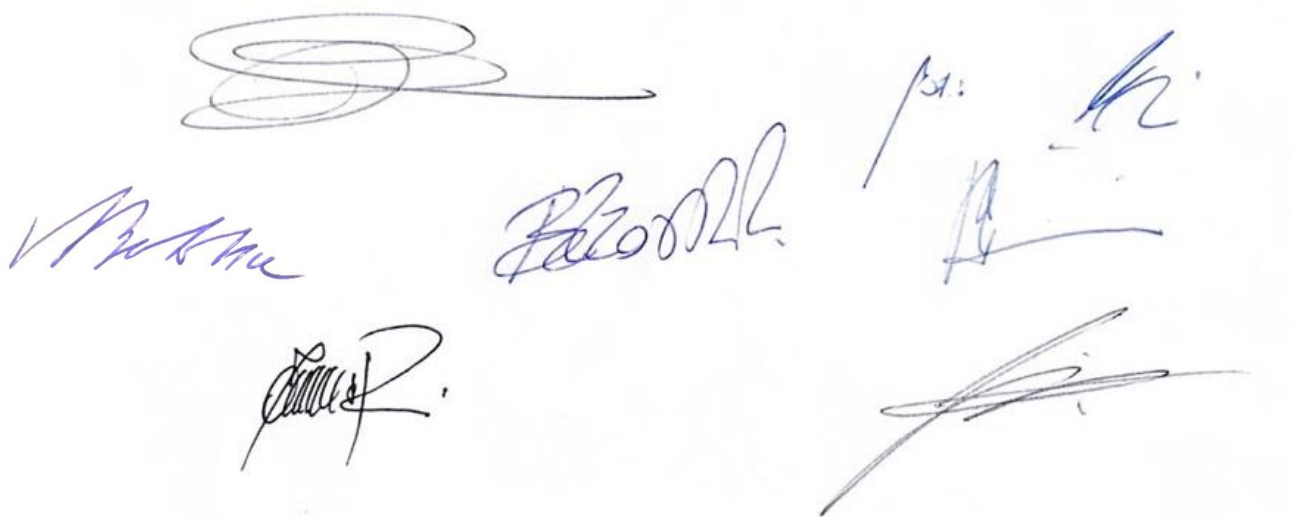
9. **Tempistica della procedura:** Secondo noi si sarebbe dovuto tener conto della futura revisione totale della pianificazione locale, dove il Comune molto probabilmente sarà tenuto a diminuire le zone edificabili a scapito dei privati cittadini. La pubblicazione del Piano d'area è veramente intempestiva considerando le azioni (dezonamenti per privati cittadini) emerse dalla **nuova pianificazione generale**.
10. **Parcheggi utenti parco Mondan:** Nel piano d'area non è contemplata la necessità di ulteriori **parcheggi** per gli utenti del **futuro parco Mondan**. In questo senso, gradiremmo sapere se ci sono delle idee e quali sono le proposte concrete a riguardo.
11. **Area verde:** Non sono definiti quali possono essere concretamente i costi a carico dei privati.
12. **Cabina Swisscom al Sant:** La cabina si troverà in una posizione centrale della piazza «Al Sant». Riteniamo che questa costruzione sia pericolosa e non adatta ad una piazza come questa. Per questo motivo, chiediamo di fornire delle informazioni più precise sull'ubicazione della cabina anche se nelle disposizioni si dice che la stessa verrà interrata. In che modo? A spese di chi?
13. **Pista ciclabile:** La pista ciclabile prevista nella Pianificazione è stata dimenticata, le bici sono costrette così a passare lungo la strada di quartiere e le due collettrici, questo non è quanto previsto nella Pianificazione che, ricordiamo va rispettata.

Considerazione finale: Siamo dell'avviso che l'investitore abbia ricevuto sufficienti agevolazioni in tutti i sensi e riteniamo opportuno e necessario rinegoziare e rivedere il progetto per quel che riguarda gli spazi pubblici (Piazza Al Sant e Piazza Malcanton) così da avere la superficie delle piazze come promesso. Non si devono più tollerare ulteriori richieste, bensì rivedere il progetto per l'interesse del Comune.

Vi ringraziamo dell'attenzione che vorrete dedicare alle nostre osservazioni per il futuro adattamento del Piano d'area e l'allestimento del contratto dettagliato con gli investitori.

Per il gruppo RorèEtica

Maurizio Balzarini, Michele Bertossa, Renata Codoni-Rigassi, Eros Pasini, Nicola Perri, Tommaso Perri, Daniela Ponzio, Jody Stanga e Domenico Tanese

The image shows several handwritten signatures in blue ink. There are approximately seven distinct signatures, some of which are quite stylized and cursive. They are arranged in a loose cluster, with some overlapping. The signatures appear to be those of the individuals listed in the text above: Maurizio Balzarini, Michele Bertossa, Renata Codoni-Rigassi, Eros Pasini, Nicola Perri, Tommaso Perri, Daniela Ponzio, Jody Stanga, and Domenico Tanese.

