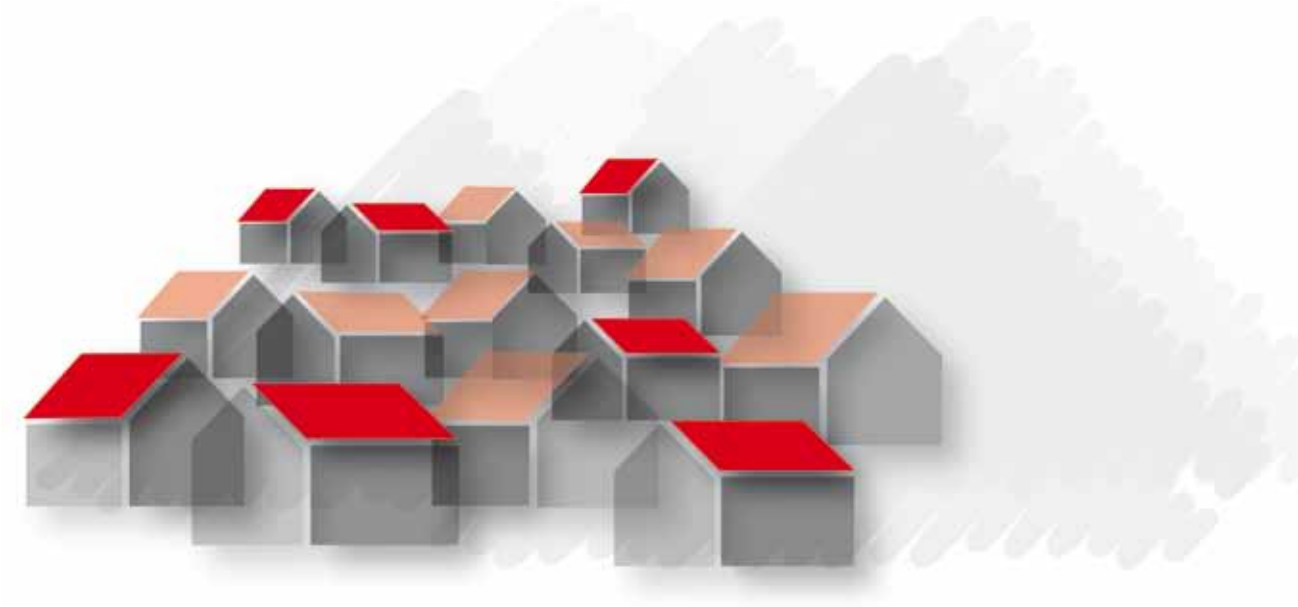
Comune di Poschiavo

Comune di Roveredo

Amt für Raumentwicklung Graubünden
Uffizi per il svilup dal territori dal chantun Grischun
Ufficio per lo sviluppo del territorio dei Grigioni



Recupero dei Nuclei Storici
Poschiavo
Residenze per over 50
Roveredo-Mesolcina
Interreg IV Alpine Space

Con il contributo della

Schweizerische Eidgenossenschaft
Confédération suisse
Confederazione Svizzera
Confederaziun svizra

Piazza di Poschiavo, fotografia Urbano Beti

Contenuto

Das Projekt Capcities	1
1. Organisation und Ziele	1
2. Das Pilotprojekt von Poschiavo	1
3. Pilotprojekt Roveredo-Mesolcina	2
4. Schlussfolgerung	2
5. Area Pilota Poschiavo	6
6. Area Pilota Roveredo -Mesolcina	10

Impressum

Herausgeber
Amt für Raumentwicklung Graubünden (ARE)
Grabenstrasse 1, 7001 Chur
Tel. 081 257 23 23, Fax 081 257 21 42
E-Mail: info@are.gr.ch

Autoren
PLAN IDEA Canobbio, *www.planidea.ch*

STW AG für Raumplanung Chur, *www.stw.ch*

Konzept
Alberto Ruggia / ARE

Gestaltung
Gian Paolo Tschuor / ARE

Online Dokument unter
www.are.gr.ch
www.capacities-alpinespace.eu

Testprojekte Poschiavo
Diener & Diener, Architekten, Basel
Rita Illien, Landschaftsarchitektin, Zürich
Morger + Dettli, Architekten, Basel
Michele Arnaboldi, architetto, Locarno
Peter Märkli, Architekt, Zürich

Behördedelegation Poschiavo
Tino Zanetti, Gemeindepräsident
Renato Isepponi, Gemeinderat
Nicola Passini, Gemeindeschreiber
Urbano Beti, Bauamtsleiter

Behördedelegation Roveredo-Mesolcina
Franco Albertalli Gemeindevorstand
Andrea Galli, Regionsvorstand
Martin Hilfiker, Regionsmanager

DAS PROJEKT CAPACities

Das Projekt CAPACities

Interreg-Programm: IVB Alpine Space 2007-2013
Dauer des Projekts: Januar 2008 – März 2011
Name des Projekts: CAPACities, Competitiveness Actions and Policies for Alpine Cities
Projektleader: Regione Lombardia, Direzione generale Territorio e Urbanistica
Für die Schweiz verantwortliche Behörde: Amt für Raumentwicklung Graubünden
Auftragnehmer Poschiavo: STW AG für Raumplanung, Chur – Christoph Zindel
Auftragnehmer Roveredo: Planidea SA, Canobbio – Sergio Rovelli und Davide Marconi

1.Organisation und Ziele

Das Projekt CAPACities (Wettbewerbsfähigkeit und Attraktivität des Alpenraums) hat als Ziel die Förderung des Potenzials kleiner alpiner Zentren durch einen integrierten und transnationalen Ansatz, die Entwicklung von innovativer urbaner Politik und Aktionen, sowie die Vereinbarung von Allianzen mit den nahen Metropolen und den wirtschaftlich stärkeren Gebieten.

Neben dem Kanton Graubünden haben weitere 9 Partner am Projekt teilgenommen, welche französische, italienische, österreichische und slowenische Regionen vertreten. Als Pilotgebiete hat der Kanton das Puschlav und das Gebiet Roveredo-Misox auserwählt.

Das Pilotprojekt in Poschiavo hat das laufende Projekt "Wiederherstellung historischer Zentren" sowohl als praktische Studienbasis, wie auch als konkrete Plattform für die Umsetzung von Resultaten genutzt. Schlüsselthemen waren die Attraktivität als Wohn- und Tourismusgebiet. Zu diesem Zweck wurde ein Auftrag an ein Team von Architekten erteilt, welche gemeinsam Lösungsansätze für die Nutzung und die Wiederbelebung der bestehenden Bausubstanz im Siedlungskern von Poschiavo für das Wohnen und Arbeiten entwickeln sollten.

Das Gebiet Roveredo-Mesolcina hat als Referenz für die Ausarbeitung der Studie das Projekt zur Wiederherstellung des Dorfkerns "Roveredo 2020" nach der Verlegung der Autobahn in einen Tunnel thematisiert. Das Schlüsselthema der Wiederherstellung war die Förderung der Wohnattraktivität. Im Zuge des Programms CAPACities wurde näher auf das Thema Wohnen für die Bevölkerung über 50 Jahre (over 50) eingegangen, da diese Bevölkerungsgruppe in unmittelbarer Zukunft eine immer grössere Bedeutung haben wird und es anerkannt ist, dass sie einer Serie von Dienstleistungen bedarf, die in kleinen alpinen Zentren angeboten werden können.

2.Das Pilotprojekt von Poschiavo

Unter dem Namen „Recupero dei Nuclei Storici (RNS)" wurde in Poschiavo auf die Problematik der Entvölkerung der Kernsiedlungsgebiete der Gemeinde eingegangen. Gegen die Abwanderung der Bevölkerung in die periferen Neubauquartiere sollten die Verstärkung der traditionellen Werte und die Attraktivitätssteigerung der Siedlungskerngebiete und der Kerngebiete der Fraktionen entgegenwirken.

Die aktuelle Lage wurde anhand von demographischen Analysen, einer SWOT-Analyse und einer Untersuchung von vorhandenen Nutzungen und aussenräumlichen Veränderungen durchleuchtet, dank denen die wichtigsten Trends im Dorfkern von Poschiavo ermittelt werden konnten:

- Unter den Stärken von Poschiavo finden wir die architektonische Kultur, die geografische Lage in wirtschaftlicher Hinsicht, die vorhandene Lebensqualität, die Einzigartigkeit der umgebenden Natur

Piazza di Poschiavo, fotografia Urbano Beti

und Umwelt und die Organisationsstruktur der Gemeinde.

- Die Schwachpunkte sind im Besonderen der mangelhafte Unterhalt der Bauten in der Kernsiedlung, die verhältnismässig hohen Immobilienpreise, die einhergehende Überalterung der Bevölkerung, der störende Transitverkehr und die noch nicht optimal ausgerichteten, organisatorischen Instrumente.
- Die festgestellten Chancen sind die Urbanität der historischen Kernsiedlungen, die wirtschaftlichen Ressourcen, die Möglichkeit hoher Lebensqualität, das Aufwertungspotenzial der Umwelt und der Wille und die Kraft der Behörden und der Verwaltung.
- Die Hauptrisiken betreffen einen übermässigen, integralen Schutz der Kernsiedlungen, die fehlende Investitionsbereitschaft, der schleichende Identitätsverlust, die Zunahme des Verkehrsbelastung und die Politik.
- Die demografische Entwicklung ist negativ, der Anteil der Senioren liegt über dem kantonalen Durchschnitt, der Anteil an Jugendlichen liegt darunter.
- Die Pendlerbewegungen sind leicht negativ.
- Die Anzahl leerstehende Gebäude liegt hingegen über dem kantonalen Durchschnitt.

Zur Ausarbeitung von Lösungen für den Dorfkern von Poschiavo, und mit der Absicht, auf die festgestellten Probleme zu reagieren, wurden Studienaufträge an vier aussenstehende Architekturbüros und ein Landschaftsarchitekturbüro vergeben (Diener & Diener - Basel, Dettli Morger - Basel, Peter Märkli - Zürich und Michele Arnaboldi - Locarno, sowie Müller Illien - Zürich). Die Büros haben sich unterschiedlichen Teilthemen gewidmet. Es wurden speziell die Möglichkeiten und Potenziale der traditionellen Siedlungsstrukturen, die Qualität der Landschaft, die Verbesserungsmöglichkeiten im Verkehrsnetz und die Parkplatzbewirtschaftung behandelt. Nach zahlreichen Treffen der Arbeitsgruppe RNS und zwischen den Architekten und der Arbeitsgruppe haben der Gemeinderat und das Gemeindeparlament von Poschiavo die Ergebnisse der Studie zur Kenntnis genommen und ihre Umwandlung in einen Masterplan veranlasst.
Aus der Studie sind folgende Empfehlungen für den Dorfkern von Poschiavo hervorgegangen:

- Als Sofortmassnahme sollten Änderungen des Baugesetzes für das Bauen in den Kerngebieten – konkret der Verzicht auf Grenzabstände, die Festlegung des Anteils bebauter und freizuhaltendender Räume und der Lokalisierung von Parkplätzen – in Kraft gesetzt werden.
- Zudem wird die Einsetzung einer Ortsbildkommission empfohlen.
- Zielführend erachtete man auch einen wirtschaftlichen Druck gegen die Bebauung von Grünflächen.
- Nötig wäre auch die Wertschätzung, Erhaltung und Weiterentwicklung der aktuellen, wertvollen, architektonischen Objekte.

3.Pilotprojekt Roveredo-Mesolcina

Im Gebiet Roveredo-Mesolcina ist man auf das Thema der Entwicklung des Wohngebiets eingegangen. Man hat zu Beginn mit einer Analyse des Ist-Zustandes und dann mit einer SWOT-Analyse die Stärken, die Schwachpunkte, die Chancen und die Risiken der Siedlungsentwicklung in der Region festgestellt. Die Studie hat die folgenden Ergebnisse geliefert:

- Die Siedlungsbereiche (speziell die Siedlungsstruktur, die fehlenden Treffpunkte und die mangelhafte Wohnqualität) und die Gemeindefinanzen sind die Schwachpunkte der unteren Mesolcina. Im Gegensatz dazu gelten sowohl die Qualität der Dienstleistungen (gutes Angebot) wie auch die soziale Situation (gutes Sicherheitsgefühl und eine beträchtliche

DAS PROJEKT CAPACities

Anzahl von Vereinen) als Stärken.

- Roveredo und Grono verfügen über ein ausgezeichnetes Dienstleistungsangebot und sind zwei Gemeinden mit ausgeprägten Zentralität.
- Das untere Misox ist vor allem für Familien attraktiv (tiefe Immobilienpreise und Baulandreserven).
- Das Phänomen der Überalterung nimmt ständig zu und im Jahre 2030 könnte der Anteil der Rentner 30% erreichen. Gegenwärtig existieren keine Strukturen für die Aufnahme von „jungen" Senioren mit hoher Selbstständigkeit.
- Neben den demografischen Veränderungen wandeln sich auch die Wohngewohnheiten. Heute lebt man immer öfter in Haushaltungen von einer oder zwei Personen. In diesem Bereich ist das Angebot im unteren Misox äusserst beschränkt.

Auch aufgrund der Erfahrungen im urbanen Bereich einiger Regionen nördlich der Alpen ist man der Ansicht, dass die Wohnentwicklung für den Bevölkerungsteil über 50 Jahre verschiedene Potenziale birgt und der lokalen Misoxer Wirtschaft Unterstützung bieten könnte. Insbesondere Grono und Roveredo würden sich dank dem Dienstleistungsangebot und der Präsenz von drei Pflegeheimen zur Aufnahme von Strukturen für über 50-Jährige eignen. Ausserdem ist das Anziehungspotenzial, das von diesen Strukturen ausgeht, als „gut" eingeschätzt worden.

Ein Ausbau des Wohnangebots für die Generationen über 50 hätte in der Region positive Auswirkungen. Dies gilt sowohl für die Erhaltung und die Schaffung von Arbeitsplätzen im Bereich der Medizin und Paramedizin, im Dienstleistungs- und Vergnügungssektor, wie auch für die stets zunehmende Steuerattraktivität der Frührentner. Die Studie hat 8 Gebiete auf dem Gebiet von Roveredo (5) und Grono (3) geprüft und dabei 4 erfasst die sich, wenn auch in unterschiedlicher Frist, für die Erstellung eines Wohnangebots für über 50-Jährige eignen würden. Zur Untermauerung dieser These sind erste Anfragen an private Investoren lanciert worden, welche das Potenzial erkannt und ihr Interesse an einer Vertiefung des Themas bekundet haben.

Wenn man das Potenzial der erfassten Einzugsgebiete berücksichtigt, haben die Resultate der Studie zu einem Entwicklungsprojekt von Wohnungen für Über-50-Jährige geführt. Die Dimensionen der Wohnungen sollen vor allem auf Paare und Singles ausgerichtet sein und man plant die Schaffung von Gemeinschaftsräumen im Innern (z.B. Küche und Esszimmer oder gemeinsamer Aufenthaltsraum, Gästezimmer) wie aussen (z.B. Garten, Grill). Die Wohnräume müssen frei von architektonischen Hindernissen sein.

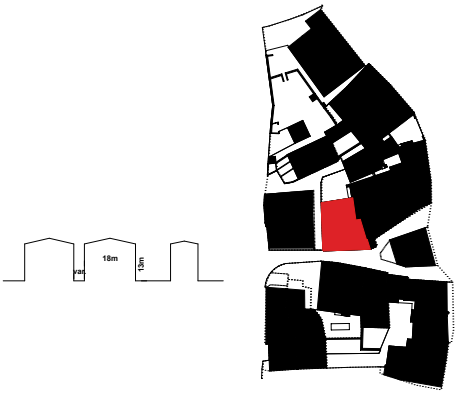
Man ist zum Schluss gekommen, dass die Residenz am Anfang für Menschen zwischen 50 und 70 Jahren begrenzt werden, und dabei auf eine Ausgewogenheit der Geschlechter geschaut werden soll. Man zielt auf alleinstehende Personen oder kinderlose Paare und eine Gesamtzahl von zirka 30 Bewohner, die etwa zwanzig Wohnungen mit variablen Dimensionen entsprechen (von ca. 50 m2 bis 100 m2).

Die Finanzierung könnte entweder rein privat sein, bei eventueller Unterstützung der öffentlichen Behörden durch Abtretung von Bauland zu interessanten Preisen, oder gemischt öffentlichprivat. In Anbetracht der finanziellen Schwierigkeiten der lokalen Behörden hat man vorgeschlagen, kurzfristig auf die private Initiative zu setzen und den öffentlichen Ämtern eine aktive Rolle bei der Förderung des Projekts zu überlassen.

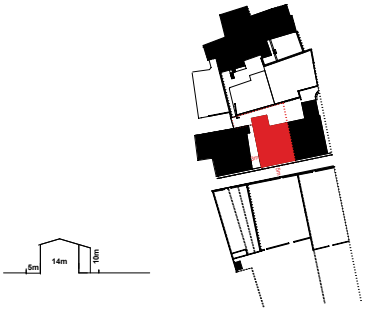
Die Resultate sind Ende Januar 2011 in der Region öffentlich vorgestellt worden.

4.Schlussfolgerungen

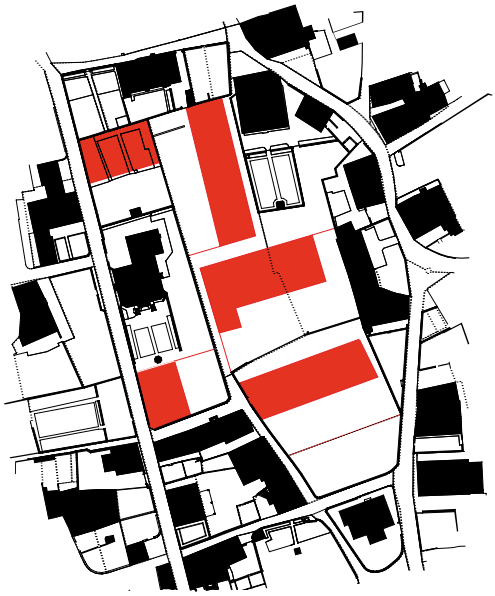
Das Projekt CAPACities hat es ermöglicht, angemessene Massnahmen für alpine Kleinzentren mit äusserst verschiedenen Problemen und Anforderungen auszuarbeiten. Aus dieser Perspektive hat sich die Anwendung von verschiedenen Studienmethoden mit gemeinsamer Anfangsanalyse (soziodemografische und SWOT-Analysen) bewährt.



Die Beziehungen mit den lokalen Akteuren mittels gezielter Treffen, öffentlichen Präsentationen und Zeitungsartikeln waren wichtig, um die im Rahmen der Studien entwickelten Themen in die Bevölkerung zu tragen und ihre Bedürfnisse zu verstehen. Nun gilt es, die Resultate der Studien umzusetzen, indem man die besten Massnahmen zur Förderung ermittelt. Dabei wird der Wille der lokalen Akteure eine wichtige Rolle spielen.



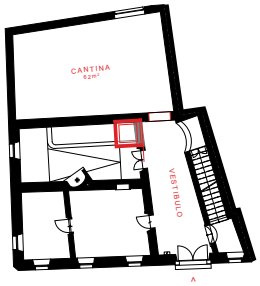
Der Informationsaustausch und die Beziehungen zu den europäischen CAPACities-Partnern waren, wenn auch aufgrund der verschiedenen Erwartungen, nicht immer problemlos, wichtig jedoch für das Verständnis von verschiedenen Projekten und Projekttypologien, welche von einigen Gesichtspunkten aus für die Entwicklung analoger Projekte in der Schweiz interessant sein könnten.



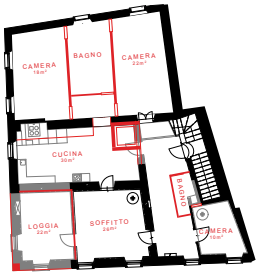
Abschliessend ist das CAPACities-Projekt als Erfolg zu werten aufgrund der Werkzeuge, die den lokalen Behörden zur Verfügung gestellt wurden und dank dem Einfluss, welchen die Behörden auf das Management des Territoriums von alpinen Kleinzentren wie Poschiavo und Roveredo-Mesolcina nehmen können. Und nicht zuletzt können die Ergebnisse der Studie anderen alpinen Kleinzentren als Referenzmodell dienen.

Chur, 15. April 2011
Amt für Raumentwicklung Graubünden

Alberto Ruggia, legal responsible, Sergio Rovelli, external project manager CAPACities and Roveredo, Christoph Zindel, external project manager RNS Poschiavo



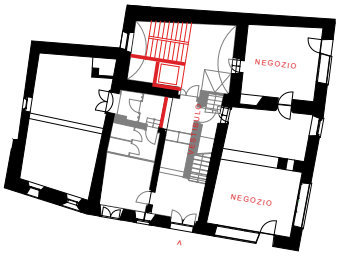
ERDGESCHOSS
ERSCHLIESSUNG DER ETAGEN MIT NEUEM LIFT



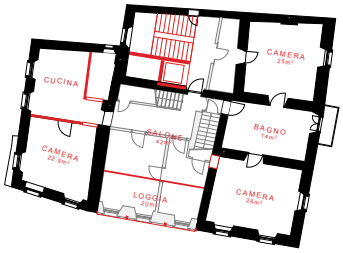
ETAGENWOHNUNG
LOGGIA, 4.5 ZIMMER, 120m²

FACCIATA SUD
LOGGIAFIGUR UND FASSADENSTRUKTUR

PRIVATER AUSSENRAUM
LOGGIAFIGUR UND FASSADENSTRU

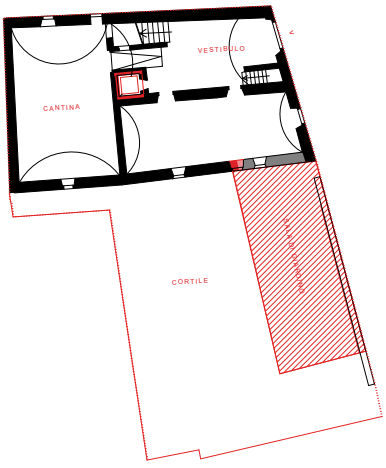


ERDGESCHOSS
HAUPTERSCHLIESSUNG UND LADENLOKALE



ETAGENWOHNUNG
WOHNHALLE UND LOGGIA, 4.5 ZIMMER, 135m²

FACCIATA SUD
GROSSE ÖFFNUNGEN ZUR PIAZZA - NACH SÜDEN



ERDGESCHOSS

ETAGENWOHNUNG

FACCIATA SUD

Peter Märkli, Michele Arnaboldi, Fortunat Dettli, Rita Illien und Roger Diener - Regeln für das Bauen, Recupero Nuclei Storici Poschiavo, Dezember 2010

Poschiavo, fotografia Ente turistico Valposchiavo

AREA PILOTA **POSCHIAVO**

Organizzazione e obiettivi

Il progetto CAPACities (competitività e attrattività dello spazio alpino) ha come obiettivo la promozione del potenziale di piccoli centri alpini attraverso un approccio integrato e transnazionale, lo sviluppo di politiche e azioni urbane innovative e la creazione di alleanze con le vicine metropoli e i territori più forti.

CAPACities è un progetto internazionale integrato nel programma Interreg IVB Spazio Alpino 2007-2013. Oltre al Canton Grigioni vi partecipano ulteriori 9 partner, che rappresentano regioni francesi, italiane, austriache e slovene. Il Cantone ha scelto come aree pilota Poschiavo e Roveredo-Mesolcina.

Il committente del progetto è l'Ufficio per lo sviluppo del territorio dei Grigioni (UST) d'intesa con i comuni di Poschiavo e Roveredo così come con la Regione Mesolcina. I due progetti pilota di Roveredo-Mesolcina e di Poschiavo sono organizzati autonomamente.

L'area di Poschiavo utilizza il progetto Recupero dei Nuclei Storici (RNS) sia come base pratica di studio sia come piattaforma concreta per la messa in opera di risultati condivisi. Il tema chiave del progetto RNS è la ristrutturazione e l'aumento dell'attrattività dei centri storici per utilizzazioni residenziali e commerciali. Nell'ambito del programma CAPACities si è approfondito il tema dell'analisi della strutturazione dei centri storici, la valorizzazione dei centri e la loro ristrutturazione per delle attività contemporanee, dato che questi centri saranno sempre più importanti per l'economia turistica e per l'identità dei piccoli centri alpini.

Analisi dello stato attuale

A livello generale, dallo studio sono emersi i seguenti risultati:

- L'analisi completa e approfondita della strutturazione dei centri storici sarà di grande rilevanza per le future decisioni per lo sviluppo territoriale dei piccoli centri alpini (conflitti e sinergie tra la strutturazione e l'utilizzazione contemporanea).
- L'integrazione di diversi specialiti di architettura, del paesaggio, dell'urbanizzazione e di sociologia come membri esterni sarà fondamentale per avere una più approfondita interpretazione delle qualità e delle capacità dei piccoli centri alpini.
- L'integrazione delle competenze politiche nel processo della valutazione del-

le capacità sarà di rilevanza decisiva per l'applicazione efficace dei riconoscimenti.

- La modernizzazione delle strutture abitative ed economiche esistenti nei centri storici alle necessità contemporanee richiedono una certa flessibilità. L'integrazione degli elementi moderni di strutturazione per una ricostruzione e riutilizzazione dei centri sarà importante perché farà parte delle attrattività dei centri storici come anche dei turistici e degli economici.

Potenziale di sviluppo residenziale ed economico per il centro storico

Lo sviluppo residenziale ed economico per il centro storico di Poschiavo racchiude diversi potenziali e sarebbe di sostegno all'economia locale:

- Secondo le analisi degli specialisti di urbanistica e di architettura il centro storico di Poschiavo alla sinistra del Poschiavino
- potrebbe essere vivacizzato su base di interventi alle strutture esterne (strade, piazze, ecc.) come pure con interventi agli edifici tradizionali (palazzi e edifici rurali). Per questo ci vorrebbe un adeguamento delle regole della legge edilizia comunale.

Peter Märkli, Michele Arnaboldi, Fortunat Dettli, Rita Illien und Roger Diener - Regeln für das Bauen, Recupero Nuclei Storici Poschiavo, Dezember 2010

Casa Tomè, Poschiavo, fotografia Ente turistico Valposchiavo

- Grazie all'offerta di diversi proprietari, gli specialisti potrebbero analizzare le strutture dei loro edifici e progettare degli interventi adeguati alle esigenze concrete. Il più importante risultato è stato il riconoscimento che per le strutture esistenti sia permessa la possibilità di una ristrutturazione moderna ed adeguata e l'integrazione di infrastrutture moderne. Per la grandezza di diversi edifici nel centro storico e il loro assemblaggio la più grande problematica sarà la condizione di luce. Questa problematica potrebbe essere risolta con interventi profondi alle facciate e agli angoli (aperture, loggia, ecc.).
- Il fiume Poschiavino divide il nucleo di Poschiavo in due parti, il centro storico e la parte più adiacente alla stazione, che si potrebbe mettere in valore tramite una strutturazione alberata. Questo intervento paesaggistico migliorerebbe gli standard urbanistici dei dintorni della stazione e valorizzerebbe il nucleo storico come centro urbano.
- Sono stati proposti 18 interventi concreti nel nucleo di Poschiavo, suddivisi in interventi paesaggistici, strutturali, architettonici e di urbanizzazione.
- Sono stati eseguiti i primi sondaggi con i proprietari e gli investitori privati, che sono interessati ad approfondire progetti concreti. Inoltre, il consiglio comunale di Poschiavo ha deciso di proseguire la strategia suggerita e su base degli studi degli specialisti i responsabili del Comune hanno già fissato le prime consulenze in materia di strutturazione per domande di costruzioni nel nucleo storico e nelle adiacenze del nucleo storico.

Concetto di sviluppo insediativo del centro storico

Le condizioni per la valorizzazione e la strutturazione futura del nucleo storico di Poschiavo sono presenti. La struttura globale del nucleo esistente presenta un grande potenziale per abitazioni e utilizzazioni economiche. La prova della fattibilità è stata compiuta su base di uno studio d'interventi di principio per alcuni edifici esistenti.

Le possibilità e la fattibilità legale sono dimostrate. Per la realizzazione degli interventi necessari occorre un aggiornamento della legge edilizia del Comune di Poschiavo in conformità all'art. 48 della legge cantonale per la pianificazione territoriale (LPTC).

Ai responsabili del Comune di Poschiavo – il Consiglio Comunale e la giunta (Parlamento) - sarà raccomandata una strategia e una procedura passo per passo. Sarà indispensabile tradurre la visione in un Masterplan per mettere a conoscenza i cittadini e ottenere una maggioranza dell'opinione pubblica, per poi definire la pianificazione locale.

Il Consiglio Comunale ha già accettato la necessità di una procedura integrata ed ha deciso di promuovere il processo del Masterplan. I risultati del progetto CAPACities – Recupero dei Nuclei Storici RNS – hanno sensibilizzato i responsabili del Comune, i Consiglieri e gli impiegati a procedere come proposto; concretamente di valorizzare i centri storici, il paesaggio e le infrastrutture esistenti come anche l'attrattività turistica e abitativa dei centri.

Il finanziamento potrebbe essere sia interamente privato, con l'eventuale sostegno degli enti pubblici tramite la formazione di una fondazione.

Poschiavo, fotografia Urbano Beti

LOGGIA
URBANER, PRIVATER AUSSENRAUM AUF DER ETAGE - AUSDRUCK IM ÖFFENTLICHEN RAUM

Freihof
VIA DA S. PIERU
XIII
Museum
Str. S. Giovanni
Dienstgebäude projektiert
Spultri
XIV
Parkplatz
Ristorante
XII
Autowerkstatt
Tankstelle
Autohandel
Kapelle
Bahngebäude
Via di Puntunai
XI
Holzlager
Sägewerk
Halle/ Steinhandlung
XVI
VIA DA SPULTRI
San Bartolomeo
Steinhandlung
Steinhandlung
Via dal Depina
XV
VIA DAL STAZIUN
X
Bahnhof
Via dal Stazium
Baugeschäft
VIA DI SPOLTRIO
Villa
Str. S. Bartolomeo
RHB
Coop
XVII
Fondovilla
Via dal Crot
Gemeindehaus
Croft
Hallen Repower
Repower
Via da Clatt
Poschiavino

Peter Märkli, Michele Arnaboldi, Fortunat Dettli, Rita Illien und Roger Diener - Situation Recupero Nuclei Storici Poschiavo, Dezember 2010

Cooperativa d'alloggio 55+ inbuonacompagnia, Bonaduz

AREA PILOTA **ROVEREDO-MESOLCINA**

Organizzazione e obiettivi

Il progetto CAPACities (competitività e attrattività dello spazio alpino) ha come obiettivo la promozione del potenziale di piccoli centri alpini attraverso un approccio integrato e transnazionale, lo sviluppo di politiche e azioni urbane innovative e la creazione di alleanze con le vicine metropoli e i territori più forti.

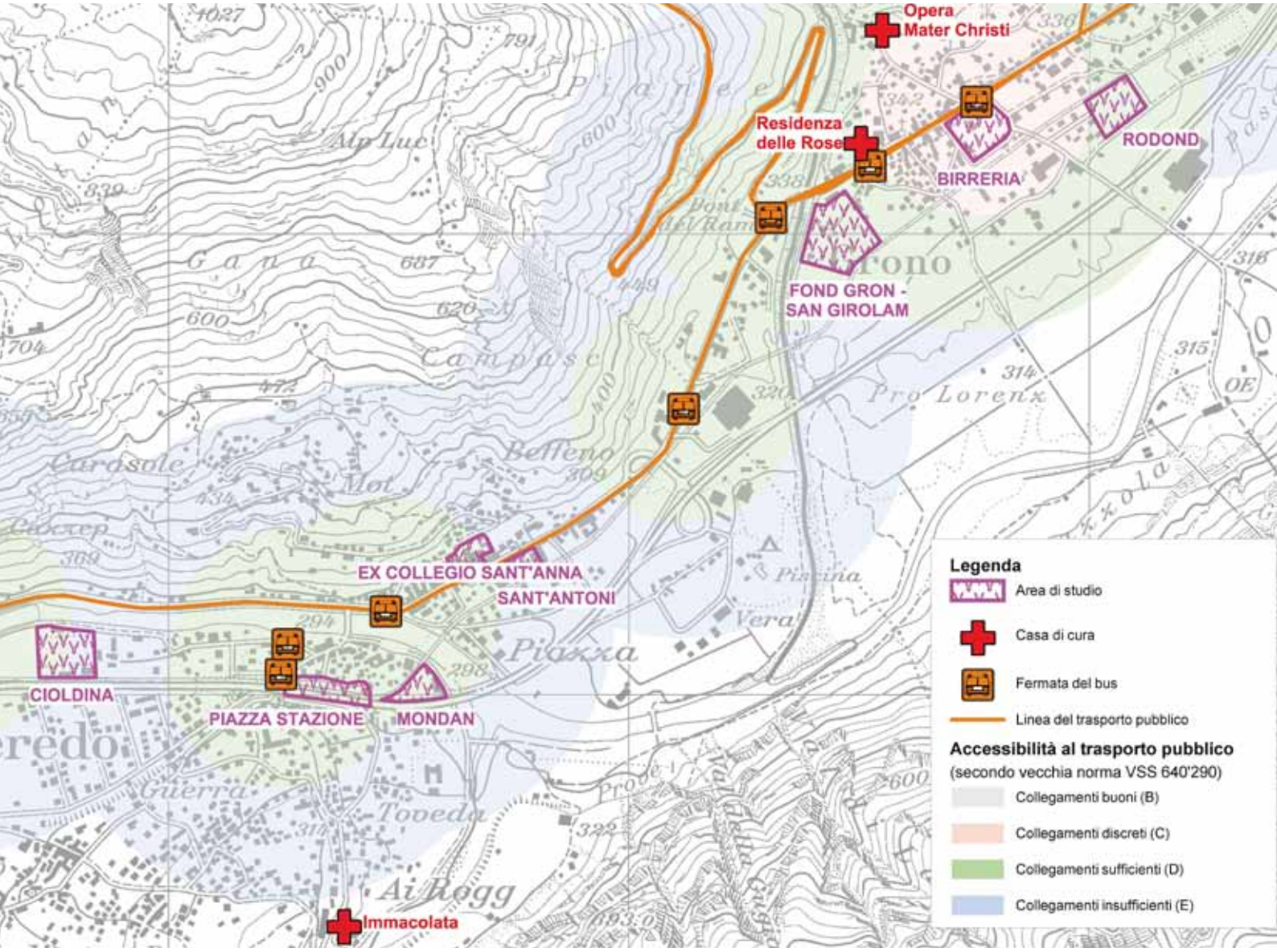
CAPACities è un progetto internazionale integrato nel programma Interreg IVB Spazio Alpino 2007-2013. Oltre al Canton Grigioni vi partecipano ulteriori 9 partner, che rappresentano regioni francesi, italiane, austriache e slovene. Il Cantone ha scelto come aree pilota Poschiavo e Roveredo-Mesolcina.

Il committente del progetto è l'Ufficio per lo sviluppo del territorio dei Grigioni (UST) d'intesa con i comuni di Poschiavo e Roveredo così come con la Regione Mesolcina. I due progetti pilota di Roveredo-Mesolcina e di Poschiavo sono organizzati autonomamente.

L'area Roveredo-Mesolcina utilizza il progetto di ricucitura del nucleo Roveredo 2020 a seguito della messa in galleria dell'autostrada sia come base pratica di studio sia come piattaforma concreta per la messa in opera di risultati condivisi. Il tema chiave del progetto di ricucitura è il promovimento dell'attrattiva residenziale. Nell'ambito del programma CAPACities si è approfondito il tema della residenza per la popolazione di 50 anni e più (over 50), dato che questa fascia di popolazione sarà sempre più importante nell'immediato futuro ed è riconosciuto che necessita di una serie di servizi che si ritiene possano essere disponibili nei piccoli centri alpini.

A livello generale, dallo studio sono emersi i seguenti risultati:

- I settori degli insediamenti (soprattutto del tessuto urbano, con mancanza di luoghi d'incontro e la mancanza di qualità urbanistica) e delle finanze comunali sono i punti deboli della Bassa Mesolcina. Invece, sono considerati punti forti sia la qualità dei servizi (buona offerta) che la situazione sociale (buon senso di sicurezza e discreto numero di associazioni).
- Roveredo e Grono dispongono di un'ottima offerta di servizi e sono i due comuni con i gli elementi di centralità più forti del circolo di Roveredo.
- La bassa Mesolcina è attrattiva so-



Planidea SA, Aree per L'insediamento di residenze over 50, Rapporto finale, dicembre 2010

© 2012 swisstopo (BA120251)

Cooperativa d'alloggio 55+ inbuonacompagnia, Bonaduz

prattutto per le famiglie (prezzi bassi dell'immobiliare e riserve edificatorie).

- Il fenomeno dell'invecchiamento si sta viepiù sviluppando: oggi ca. il 20% della popolazione ha 65 e più anni, entro il 2030 essa potrebbe attestarsi al 27/28%. Ciò corrisponderebbe a ca. 460 anziani in più in Bassa Mesolcina rispetto al 2000. Attualmente non vi sono le strutture per accogliere queste persone. A questo proposito si segnala anche la presa di posizione del Dipartimento giustizia, sicurezza e sanità sulla sottodotazione di posti letto nelle case di cura mesolcinesi.
- Oltre ai cambiamenti demografici, cambiano anche le abitudini abitative. Oggi si vive sempre più spesso in economie domestiche da una o due persone. L'offerta di questo genere in Bassa Mesolcina è molto limitata.

Potenziale di sviluppo residenziale per giovani anziani

Lo sviluppo residenziale per questa fascia di popolazione racchiude diversi potenziali e sarebbe di sostegno all'economia locale:

- Oltralpe, per reagire alle esigenze degli over 50, sono state edificate residenze per giovani anziani. Esse si distinguono per aspetto architettonico e grado di servizio offerto, per tipologia di residente e per modelli di finanziamento della costruzione. Sono state promosse e realizzate per lo più da privati.
- Grazie all'offerta di servizi e la presenza di tre case di cura, Grono e Roveredo si presterebbero per accogliere delle strutture del genere. Il potenziale per attirare residenti in queste strutture è stato reputato buono (anche dalle regioni limitrofe come il Ticino, dove strutture simile non esistono ancora).
- Uno sviluppo residenziale per le generazioni over 50 avrebbe delle ripercussioni positive nella regione sia per il mantenimento e lo sviluppo di posti di lavoro nel settore medico e paramedico e in quelli dei servizi e dello svago, sia per la sempre più crescente attrattiva fiscale dei giovani anziani.
- Sono state analizzate 8 aree sul territorio di Roveredo (5) e Grono (3). Quattro di esse, seppur con tempi diversi, si presterebbero per la realizzazione di una residenza per over 50 (Mondan, ex collegio Sant'Anna e Sant'Antoni a Roveredo e il comparto Birreria a Grono)
- Sono stati eseguiti primi sondaggi con investitori privati, che sono interessati ad approfondire il tema.

Concetto di sviluppo insediativo

Considerato il potenziale rappresentato dai bacini di utenza identificati, si propone di realizzare delle abitazioni predisposte architettonicamente per consentire agli anziani un'abitabilità priva di ostacoli. Le dimensioni degli appartamenti devono essere pen-

sate per accogliere principalmente coppie o singoli e si auspica la creazione di spazi in comune sia interni (p.es. cucina e sala pranzo o per la ricreazione in comune, camera per ospiti) che esterni (p.es. giardino, grill).

Si ritiene che inizialmente la residenza debba essere limitata a persone con più di 50 anni e meno di 70 anni, favorendo un equilibrio tra i sessi. Si mira ad avere inquilini singoli o coppie senza figli, per un totale di ca. 30 persone, corrispondenti a una ventina di appartamenti di dimensioni variabili (ca. da 50 m2 a 100 m2).

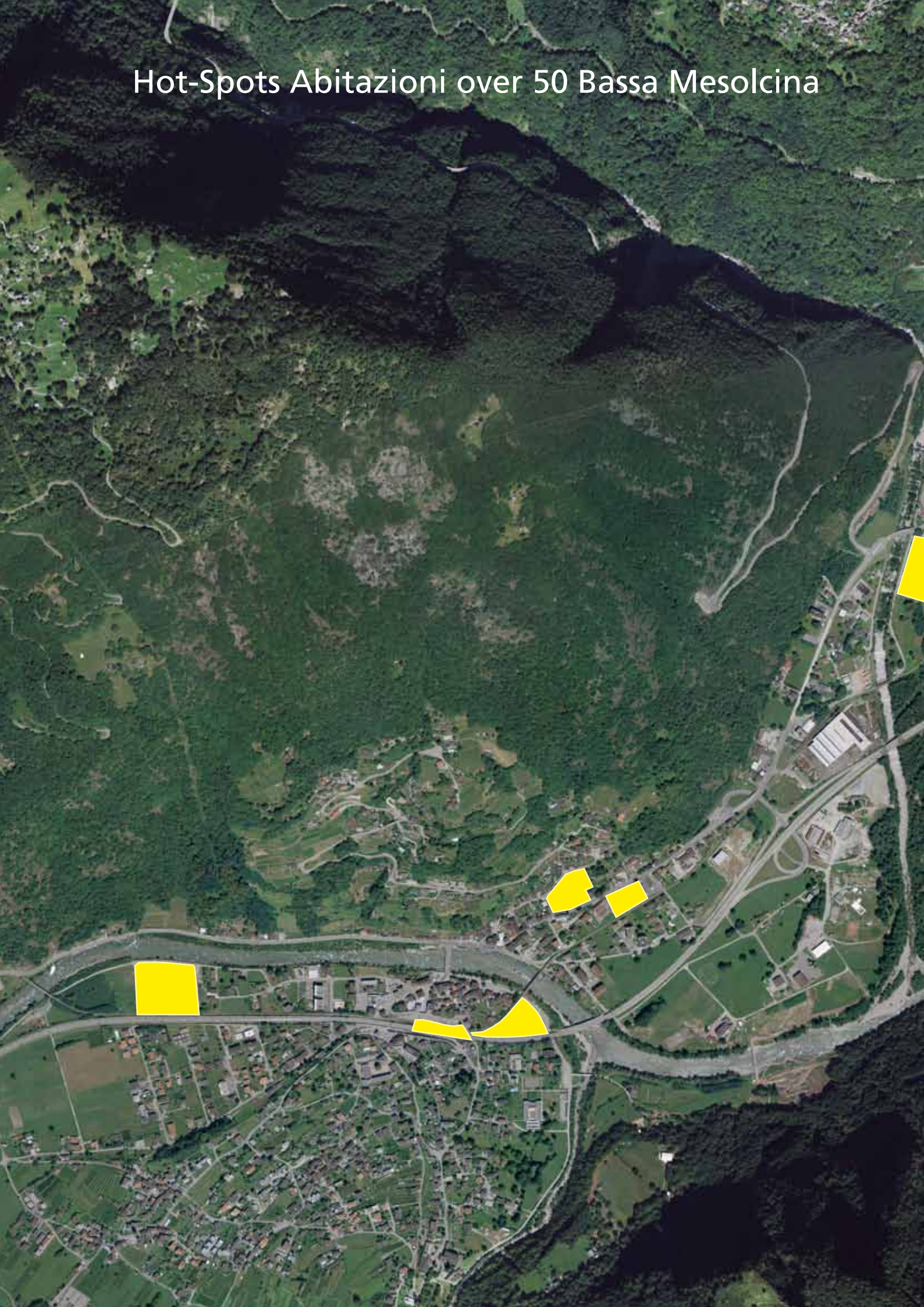
A questo stadio del progetto sarebbe prematuro ridurre la scelta a un'unica area. Tra quelle analizzate se ne sono individuate alcune più vantaggiose per l'inserimento nel tessuto urbano e per una realizzazione relativamente a corto termine. Tra queste si citano le aree di Mondan, dell'ex collegio Sant'Anna e di Sant'Antoni a Roveredo e del comparto Birreria di Grono. A mediolungo termine potrebbe risultare molto interessante l'inserimento di una residenza per over 50 nel progetto di ricucitura di Piazza Stazione a Roveredo.

Il finanziamento potrebbe essere sia interamente privato, con l'eventuale sostegno degli enti pubblici tramite cessione di terreni a prezzi interessanti, sia misto pubblico-privato.

Considerando le difficoltà finanziarie degli enti locali, si propone di appoggiare sul corto termine le iniziative private, attribuendo agli enti pubblici un ruolo attivo nella promozione del progetto. In un primo tempo si consiglia di coinvolgere le associazioni attive nel campo della promozione dell'abitazione ed eventualmente altri potenziali interessati, al fine di accertarne l'interesse e lanciare un progetto esecutivo, basato sui risultati di questo studio.

Pianificazione test Roveredo, Piazza Stazione 2010-2011
Miller&Maranta, Architekten Basel

Hot-Spots Abitazioni over 50 Bassa Mesolcina



© 2012 swisstopo (BA120251)

Recupero dei Nuclei Storici

Poschiavo

Residenze over 50

Roveredo-Mesolcina

Interreg IV Alpine Space

PP
7001 Chur