

## **Relazione di pianificazione e partecipazione**

**Revisione parziale della pianificazione locale**

**Soglio - Autosilo Clüs e parcheggio Plazzüra**

## Colofone

### **Committente**

Comune di Bregaglia, CH-7606 Promontogno

### **Persona di contatto**

Marcello Crüzer, Ufficio tecnico

+41 81 822 60 68

ufficio.tecnico@bregaglia.ch

### **Incaricato**

Stauffer & Studach AG

Alexanderstrasse 38, CH-7000 Coira

www.stauffer-studach.ch

Orlando Menghini, direzione progetto

+41 81 258 34 48

o.menghini@stauffer-studach.ch

Fernando Ciocco, elaborazione

+41 81 258 34 41

f.ciocco@stauffer-studach.ch

### **Elaborazione**

Dicembre 2020 / marzo-aprile 2021 / settembre 2022 / febbraio 2023

### **Data**

7 marzo 2023

# Contenuto

|          |                                                             |           |
|----------|-------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1</b> | <b>Introduzione</b>                                         | <b>4</b>  |
| 1.1      | Situazione di partenza                                      | 4         |
| 1.2      | Pianificazione locale in vigore                             | 6         |
| 1.3      | Obiettivo e contenuto della revisione, procedura            | 6         |
| <b>2</b> | <b>Procedura</b>                                            | <b>7</b>  |
| 2.1      | Organizzazione                                              | 7         |
| 2.2      | Decorso/Termini                                             | 7         |
| 2.3      | Esame preliminare cantonale                                 | 7         |
| <b>3</b> | <b>Basi</b>                                                 | <b>9</b>  |
| 3.1      | Progetto autosilo e fermata autopostale Clüs                | 9         |
| 3.2      | Progetto riorganizzazione e ampliamento parcheggio Plazzüra | 10        |
| <b>4</b> | <b>Domanda di dissodamento</b>                              | <b>12</b> |
| <b>5</b> | <b>Tassa sul plusvalore</b>                                 | <b>14</b> |
| <b>6</b> | <b>Attuazione</b>                                           | <b>14</b> |
| 6.1      | Piano delle zone                                            | 14        |
| 6.2      | Piano generale delle strutture                              | 14        |

Allegato

Fermata autopostale e parcheggi pubblici a Soglio, Ruinelli Associati SA, agosto 2022



## 1 Introduzione

### 1.1 Situazione di partenza

Da molti anni nella frazione di Soglio c'è una scarsità di posteggi per residenti, per proprietari di residenze secondarie e, in modo particolare durante la stagione estiva, anche per i turisti. Per questo motivo e per volere dei cittadini dell'ex Comune di Soglio nel 2010 il Comune di Bregaglia ha indetto un concorso d'architettura per la progettazione di un autosilo con piazza di giro e fermata autopostale così come posteggi a cielo aperto all'entrata sud-ovest del nucleo storico di Soglio. Il progetto «Riflesso di torre» (immagine 1) dello studio d'architettura Ruinelli e Associati SA ha convinto i membri della giuria e ha vinto il concorso d'architettura.



Immagine 1: «Riflesso di torre», vincitore concorso d'architettura del 2010 (fonte: Ruinelli Associati SA)

Per ridurre i costi di realizzazione, il progetto è stato ridimensionato. Invece di realizzare un autosilo con tre livelli semi-interrati, il progetto rielaborato prevede un unico livello semi-interrato accessibile dalla Via Sott Paré attraverso un ponte. Il livello superiore a cielo aperto è invece rimasto pressoché invariato ed è destinato alla fermata autopostale, alla piazza di giro e a dei posteggi (immagine 2).



Immagine 2: Facciata sud a seguito della rielaborazione (fonte: Ruinelli Associati SA)

Per rimediare ad una parte dei posteggi che non vengono realizzati a seguito del ridimensionamento del progetto dell'autosilo presso Clüs, il Comune di Bregaglia intende ampliare il parcheggio esistente a Plazzüra. Il progetto prevede la riorganizzazione (immagine 3, linea blu) e il prolungamento (immagine 3, linea rossa) dei posteggi situati sotto la Via Plazzüra. Oltre alla sistemazione e all'ampliamento dei posteggi è prevista la riqualifica dell'isola ecologica (immagine 3, cerchio viola).



Immagine 3: Posteggio Plazzüra, foto aerea 2018

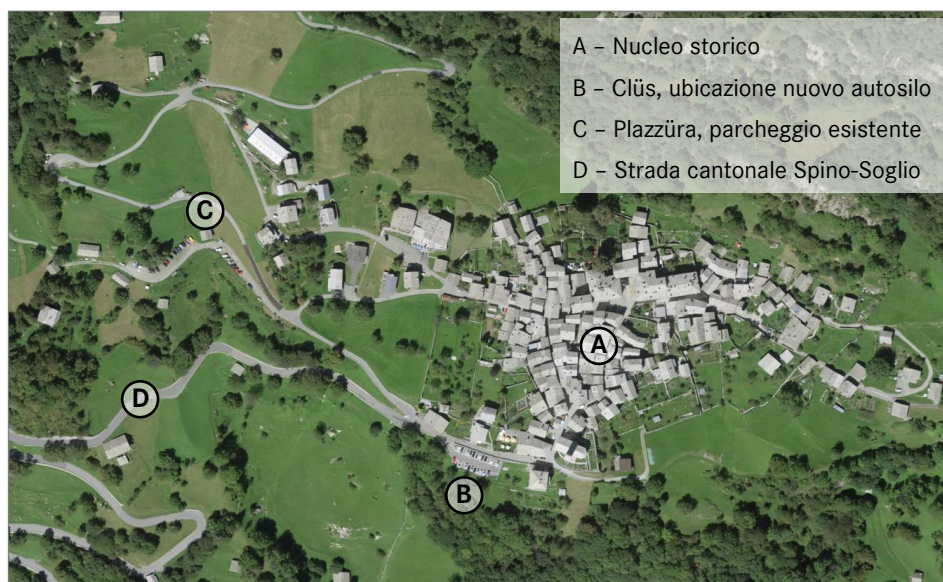


Immagine 4: Soglio, foto aerea 2018, vista generale

Il credito per la progettazione definitiva dell'autosilo e per l'ampliamento del parcheggio è stato approvato dall'Assemblea comunale il 27 agosto 2020, quello per la costruzione il 1° settembre 2022. L'inizio dei lavori di costruzione presso il parcheggio di Plazzüra è previsto nell'ottobre 2023. I lavori di costruzione della fermata autopostale e dell'autosilo presso Clüs inizieranno invece nell'ottobre 2024. I lavori di costruzione termineranno nel giugno 2025.

## 1.2 Pianificazione locale in vigore

Il 1° gennaio 2010 i cinque ex Comuni della Valle Bregaglia (Bondo, Castasegna, Soglio, Stampa e Vicosoprano) si sono aggregati e formano il Comune di Bregaglia.

Le pianificazioni locali dei cinque ex Comuni sono tuttora in vigore. L'Assemblea comunale dell'ex Comune di Soglio ha deciso la revisione totale della pianificazione locale il 13 febbraio 1986. La revisione è stata approvata dal Governo il 13 luglio 1987. Nel 1992, 1993 e 1999 sono state decise e approvate tre revisioni parziali d'entità minore. Il 7 ottobre 2005 l'Assemblea comunale dell'ex Comune di Soglio ha deciso una revisione parziale con modifiche di fondo di tutti gli strumenti pianificatori. Essa è stata approvata dal Governo il 9 maggio 2006. L'ultima revisione parziale, con modifiche puntuali degli strumenti pianificatori (fra altro l'ampliamento della zona EIP presso Clüs), è stata decisa dall'Assemblea comunale dell'ex Comune di Soglio il 27 novembre 2009 e approvata dal Governo il 14 settembre 2010.

Un progetto per l'armonizzazione delle pianificazioni dei cinque ex Comuni è stato sospeso dal Municipio nel 2014. Questo a seguito al rapporto di esame preliminare dell'Ufficio per lo sviluppo del territorio (ARE-GR) dell'agosto 2014, che ha evidenziato in particolare la necessità di adattare la pianificazione locale alla nuova Legge federale sulla pianificazione del territorio (LPT-1) entrata in vigore nel 2014.

Il 10 novembre 2020 il Governo ha approvato la revisione della pianificazione locale per l'intero territorio comunale in merito alla determinazione degli edifici tipici del sito. Attualmente è in elaborazione la revisione della pianificazione delle utilizzazioni per la determinazione dello spazio riservato alle acque per l'intero territorio comunale. Una revisione totale della pianificazione locale verrà intrapresa non appena conclusa e decisa la Linea guida territoriale comunale.

## 1.3 Obiettivo e contenuto della revisione, procedura

Con la presente revisione parziale la pianificazione locale viene modificata per permettere a Clüs la realizzazione di un autosilo con fermata autopostale e piazza di giro funzionale, razionale e rispettoso del sito molto sensibile. La presente revisione permette inoltre l'ampliamento dei posteggi esistenti presso Plazzüra in modo semplice e economico senza compromettere le qualità paesaggistiche del sito.

A Clüs sono necessarie minime modifiche della zona per edifici e impianti pubblici (EIP), della zona agricola (ZA), della zona orti e giardini (OG) e della zona forestale (ZF). Con questi adattamenti la zona edificabile (zona EIP) viene ridotta di quasi 55m<sup>2</sup>. Per l'adattamento della zona forestale è necessario un permesso di dissodamento.

A Plazzüra è necessario un ampliamento della zona per edifici e impianti pubblici (EIP) verso occidente. Questo azzonamento viene in parte compensato con la modifica dell'azonamento (da zona EIP in zona agricola) di una superficie a valle dei posteggi esistenti. In totale la zona edificabile (zona EIP) presso Plazzüra viene

minimamente ingrandita di circa 105 m<sup>2</sup>. Inoltre, sempre presso Plazzüra, è necessario un leggero adattamento del perimetro con l'obbligo del piano di quartiere.

## 2 Procedura

### 2.1 Organizzazione

Il Comune di Bregaglia ha incaricato lo studio Stauffer&Studach AG Raumentwicklung di Coira per l'elaborazione della presente revisione parziale della pianificazione locale.

### 2.2 Decorso/Termini

|                                             |                                |
|---------------------------------------------|--------------------------------|
| Elaborazione strumenti e basi pianificatori | novembre - dicembre 2020       |
| Esame preliminare cantonale                 | dicembre - febbraio 2021       |
| Esposizione pubblica di partecipazione      | 17 novembre – 16 dicembre 2023 |
| Decisione comunale                          | 23 febbraio 2023               |
| Esposizione di ricorso                      | marzo – aprile 2023            |
| Approvazione del Governo                    | primavera/estate 2023          |

### 2.3 Esame preliminare cantonale

La presente revisione parziale della pianificazione locale, conformemente all'articolo 12 dell'ordinanza cantonale sulla pianificazione del territorio (OPTC), è stata sottoposta all'Ufficio cantonale per lo sviluppo del territorio (ARE-GR) per l'esame preliminare. Con la relazione del 15 febbraio 2021 l'ARE-GR, dopo aver consultato i servizi cantonali interessati, si è espresso in merito.

Sulla base del rapporto dell'esame preliminare il Comune ha valutato e approfondito in modo particolare i seguenti aspetti (in corsivo sono riassunte le osservazioni contenute nel rapporto dell'ARE-GR):

#### 2.3.1 Domanda di dissodamento

*ARE-GR - Dato che il progetto si avvicina al limite del bosco fino a una distanza di poco superiore al metro, in fase di approvazione dovrà essere inoltrata una domanda di dissodamento. Un permesso di dissodamento potrà essere rilasciato se il comune dimostra l'ubicazione vincolata del progetto.*

La domanda di dissodamento, preparata dopo aver consultato l'ingegnere forestale regionale, viene trasmessa al Cantone nell'ambito dell'inoltro al Governo della presente revisione parziale per l'approvazione. L'ubicazione vincolata del progetto viene esposta al capitolo 4 della presente revisione.

#### 2.3.2 Piazza di giro per autopostali

*ARE-GR - Per motivi di sicurezza l'Ufficio tecnico cantonale esclude la possibilità di utilizzare completamente il tetto dell'edificio quale parcheggio in caso di*

*manifestazioni, rispettivamente di girare gli autopostali sulla curva della strada cantonale e parcheggiarli sulla rampa d'accesso al piano seminterrato dell'autosilo. Di conseguenza bisogna rinunciare all'uso temporaneo della piazza di giro come parcheggio per automobili e mantenere libero lo spazio per il traffico pubblico senza interruzioni o modificare i percorsi e/o il progetto.*

I percorsi e il progetto rimangono invariati. Il Comune valuta altre opzioni per una piazza di giro alternativa o di parcheggi temporanei nel caso di manifestazioni.

### **2.3.3 Perimetro concorso d'architettura**

*ARE-GR - La determinazione Perimetro concorso d'architettura può essere stralciata.*

Visto che il concorso di architettura ha già avuto luogo la determinazione nel piano generale delle strutture viene stralciata nell'ambito della presente revisione.

## **2.4 Esposizione pubblica di partecipazione**

Il progetto di revisione è stato esposto pubblicamente in base all'art. 13 OPT per la durata di 30 giorni dal 17 novembre al 16 dicembre 2022. Con ciò sono stati soddisfatti i requisiti dell'art. 4 LPT, che richiede l'informazione e la possibilità di partecipazione della popolazione.

Durante l'esposizione chiunque ha avuto la possibilità di inoltrare proposte e sollevare obiezioni al Municipio. Alcuni interessati, in modo congiunto, hanno fatto uso di questa possibilità e inoltrato, riassumendo, le seguenti proposte e osservazioni:

- A) Nel quadro della presente revisione va garantito che venga messo a disposizione dei risidenti e proprietari di abitazioni secondarie un numero sufficiente di parcheggi presso Clüs.
- B) Andrebbe valutata la fattibilità di un secondo piano interrato per parcheggi per risidenti e proprietari di abitazioni secondarie.
- C) Nell'ambito della progettazione e costruzione dell'autosilo vanno osservati vari aspetti (p.e. rumore, accessi, illuminazione, pulizia e compensazione).

Il Municipio ha esaminato le richieste e ha preso posizione rispondendo nel dettaglio ai richiedenti. Riassumendo l'autorità si è espressa come segue:

- A) Con la costruzione del nuovo autosilo la situazione dei posteggi migliora. Inoltre, il progetto di revisione prevede anche un ampliamento della zona per edifici e impianti pubblici presso Plazzüra, dove il numero di posteggi sarà pure aumentato.
- B) Il Comune concede ai richiedenti 90 giorni per approfondire la fattibilità di posteggi privati creando un secondo piano interrato. I costi supplementari dovranno essere assunti dai richiedenti risp. dagli utenti dei parcheggi.
- C) Gli aspetti esposti sono in gran parte già stati osservati nell'ambito dell'elaborazione del progetto preliminare. Essi verranno presi in considerazione anche durante l'elaborazione del progetto definitivo e controllati prima del rilascio della licenza di costruzione.

Le osservazioni pervenute nell'ambito dell'esposizione pubblica di partecipazione toccano punti non rilevati per il progetto di revisione della pianificazione delle utilizzazioni. Di conseguenza il presente progetto di revisione non viene modificato.

## 2.5 Decisione comunale

L'Assemblea comunale del 23 febbraio 2023 ha deciso la presente revisione parziale della pianificazione delle utilizzazioni «Soglio - Autosilo Clüs e parcheggio Plazzüra» con 117 voti favorevoli, nessun contrario e 18 astenuti.

## 3 Basi

### 3.1 Progetto autosilo e fermata autopostale Clüs

Il progetto rielaborato a seguito del concorso d'architettura prevede al livello superiore a cielo aperto la piazza di giro e la fermata dell'autopostale sulla parte occidentale e dei posteggi a oriente. Dall'angolo nord-est una gradinata conduce verso il centro del villaggio di Soglio.

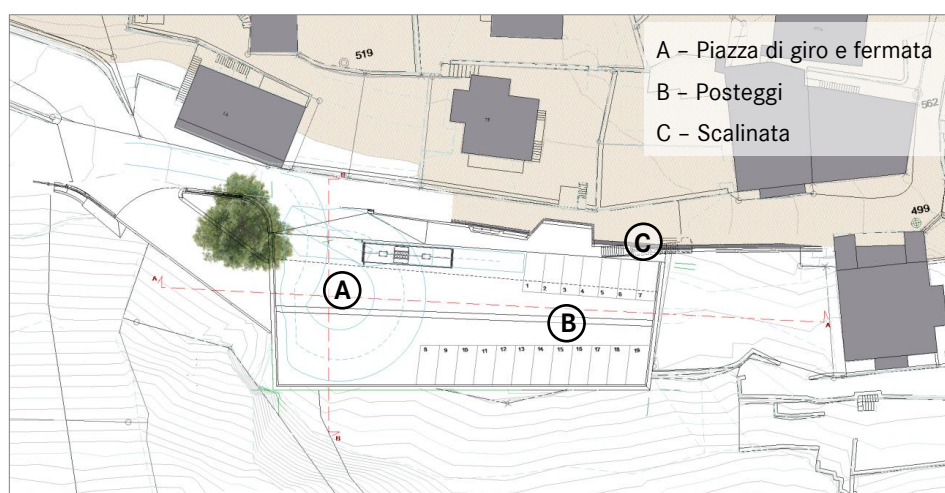


Immagine 5: Pianta livello superiore a cielo aperto (fonte: Ruinelli Associati SA)

All'interno dell'unico piano semi-interrato, accessibile dalla Via Sott Paré tramite un ponte, sono previsti posteggi destinati sia a residenti e ai proprietari di residenze secondarie del nucleo storico sia ai turisti.

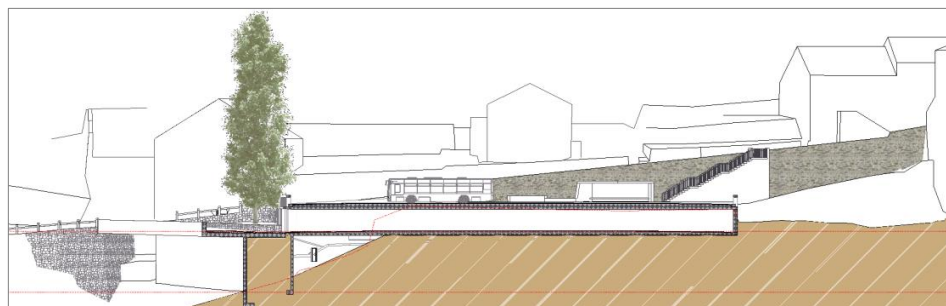


Immagine 6: Sezione (fonte: Ruinelli Associati SA)

Per permettere la realizzazione di questo progetto sono necessarie piccole correzioni della zona edificabile attualmente in vigore. I dezonamenti e gli azzonamenti previsti dalla presente revisione permettono un inserimento armonioso e rispettoso di questo luogo ricco di storia, sensibile e esposto.

La nuova scalinata, che dal livello superiore del nuovo autosilo conduce verso il nucleo storico di Soglio, è prevista in accordo con i proprietari della particella no 8331 attualmente attribuita alla zona orti e giardini (OG). Per permettere la costruzione della scalinata la presente revisione prevede il cambiamento di destinazione di una piccola superficie (immagine 7, freccia blu) da zona orti e giardini (OG) in zona per edifici e impianti pubblici (EIP). La nuova gradinata non pregiudica né l'edificio storico 2-1 né il giardino. All'interno del giardino non sono infatti presenti elementi culturali o naturali di pregio. La scalinata viene costruita lungo il muro di sostegno esistente e inserita in modo armonioso nel contesto storico.

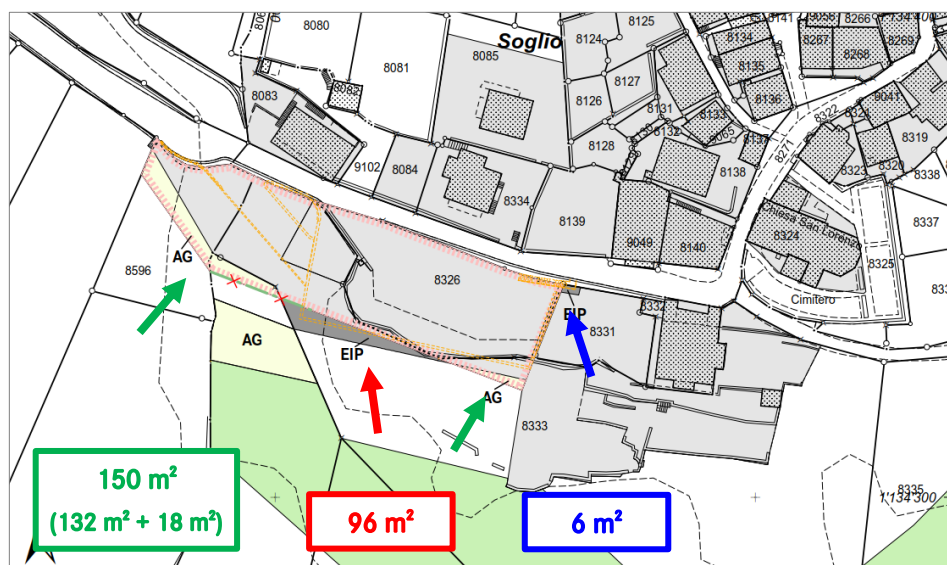


Immagine 7: Autosilo Clüs, modifiche del piano delle zone con progetto (arancione tratteggiato)

Per permettere la modifica della zona EIP (immagine, 7, freccia rossa) verso valle, e di conseguenza la realizzazione del progetto per il nuovo autosilo con fermata autopostale e piazza di giro, è necessario un dissodamento di ca. 220 m<sup>2</sup> dell'area boschiva situata a sud-ovest della zona EIP (vedi capitolo 4). Quale compenso per la modifica della zona edificabile (immagine 7, freccia rossa) vengono eseguite delle modifiche d'azzonamento (da zona EIB in zona agricola, immagine 7, frecce verdi) per un totale di 150 m<sup>2</sup>. La zona edificabile presso Clüs viene così ridotta di 54 m<sup>2</sup>.

### 3.2 Progetto riorganizzazione e ampliamento parcheggio Plazzüra

La riorganizzazione e l'ampliamento del parcheggio a Plazzüra sono principalmente dovuti al ridimensionamento del progetto dell'autosilo di Clüs. Per ovviare in parte alla mancata realizzazione di due livelli di posteggi, il Comune di Bregaglia ha deciso

di aumentare il numero di posteggi a Clüs, sito ben raggiungibile dal fondovalle e non molto distante dall'insediamento storico di Soglio.

Durante la stagione estiva sono disponibili ulteriori posteggi per i turisti a Spino. Il trasporto dei turisti da Spino a Soglio e viceversa avviene con dei bus navetta.

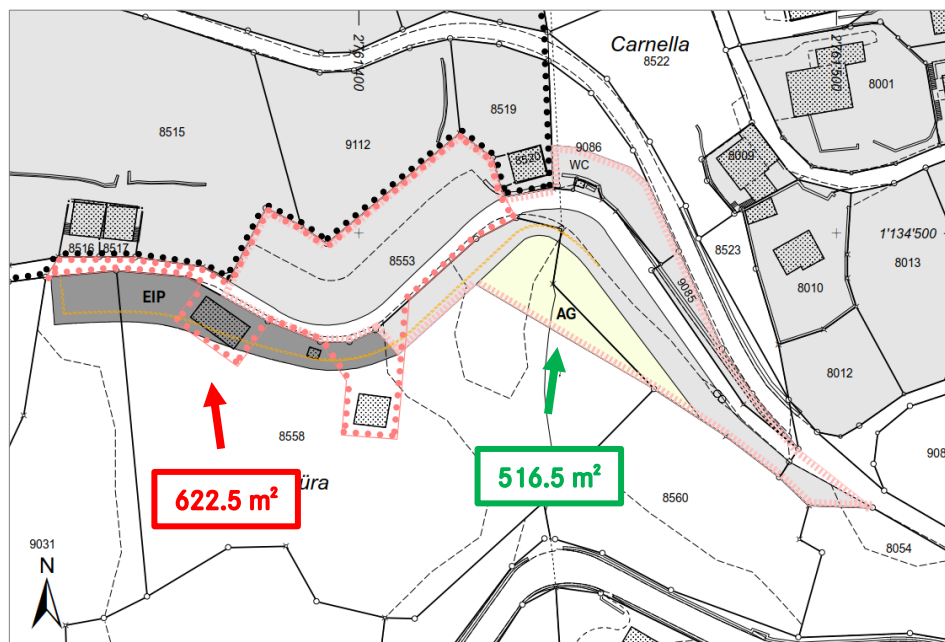


Immagine 8: Posteggio Plazzüra, modifiche del piano delle zone con progetto (arancione tratteggiato)

Per permettere la realizzazione di posteggi funzionali e garantire un inserimento armonioso di essi nel paesaggio è necessario un ampliamento della zona per edifici e impianti pubblici verso ovest (immagine 8, freccia rossa) di 622.5 m<sup>2</sup>. Contemporaneamente avviene una riduzione della zona edificabile di 516.5 m<sup>2</sup> (attribuzione alla zona agricola, immagine 8, freccia verde) a valle dei posteggi esistenti. In questo modo l'ampliamento della zona EIP presso Plazzüra ammonta a soli 106 m<sup>2</sup>.

Per non ostacolare i lavori di miglioria dei posteggi e dell'isola ecologica il perimetro con l'obbligo del piano di quartiere viene leggermente adattato (immagine 8, puntini rosa). Nell'ambito della revisione totale della pianificazione locale per l'intero territorio comunale verrà valutato il dezonamento della zona residenziale a nord dei posteggi e di conseguenza l'abrogazione dell'intero perimetro con l'obbligo del piano di quartiere.

## 4 Domanda di dissodamento

Come previsto dall'articolo 29 della Legge cantonale sulle foreste (LCFo), la distanza minima di edifici e impianti dal bosco ad alto fusto ammonta a dieci metri. Di conseguenza, come brevemente descritto in precedenza, presso Clüs è necessario un dissodamento di una superficie di 222 m<sup>2</sup>. Parallelamente alla presente revisione della pianificazione locale viene dunque esposta dapprima e in seguito inoltrata al Cantone una domanda di dissodamento. Essa, incluse le opere di compensazione (ringiovanimento delle selve castanili), è stata discussa preliminarmente con l'ingegnere forestale regionale.

Più di un decennio fa nel piano generale delle strutture è stato delimitato e approvato dal Governo il «Perimetro concorso d'architettura». Inoltre, come esposto in precedenza, nel 2010 ha avuto luogo un concorso d'architettura. Questi due dati di fatto dimostrano già per sé che dal punto di vista funzionale e paesaggistico si tratta di un luogo adatto e preposto alla costruzione di un autosilo con fermata autopostale e piazza di giro. A Clüs sono inoltre già presenti da molto tempo sia un posteggio a cielo aperto che la fermata dell'autopostale. Attraverso la presente revisione non viene creata una nuova zona EIP ma si adatta puntualmente la zona in vigore per permettere la costruzione di un edificio/impianto funzionale e sostenibile. Le dimensioni della piazza di giro e di conseguenza della pianta dell'edificio/impianto sono dettate dallo spazio di manovra necessario all'autopostale per girare.

Con la costruzione dell'autosilo la situazione attuale viene migliorata. D'una parte, grazie all'ottima qualità urbanistica-architettonica dell'impianto previsto, il sito viene valorizzato e dall'altra, con la nuova piazza di giro, la sicurezza degli utenti e dei pedoni in generale viene aumentata e garantita, come esplicitamente richiesto nell'ambito di un sopralluogo nel 2015 dalla Polizia e dall'Ufficio tecnico cantonale.

A Soglio non sono presenti altri luoghi adatti alla costruzione di un tale impianto. Sia la fermata dell'autopostale che i parcheggi per i residenti e/o i proprietari di abitazioni secondarie devono essere ben raggiungibili e trovarsi nei pressi del nucleo (dove si trovano le abitazioni che necessitano di parcheggi). Inoltre, il luogo deve disporre di dimensioni adatte per permettere la costruzione di un impianto del genere, in modo particolare della piazza di giro per l'autopostale. Di conseguenza, oltre a Clüs (A), le uniche due potenziali ubicazioni che vanno ponderate sono Plazzüra (B) e Lò (C).

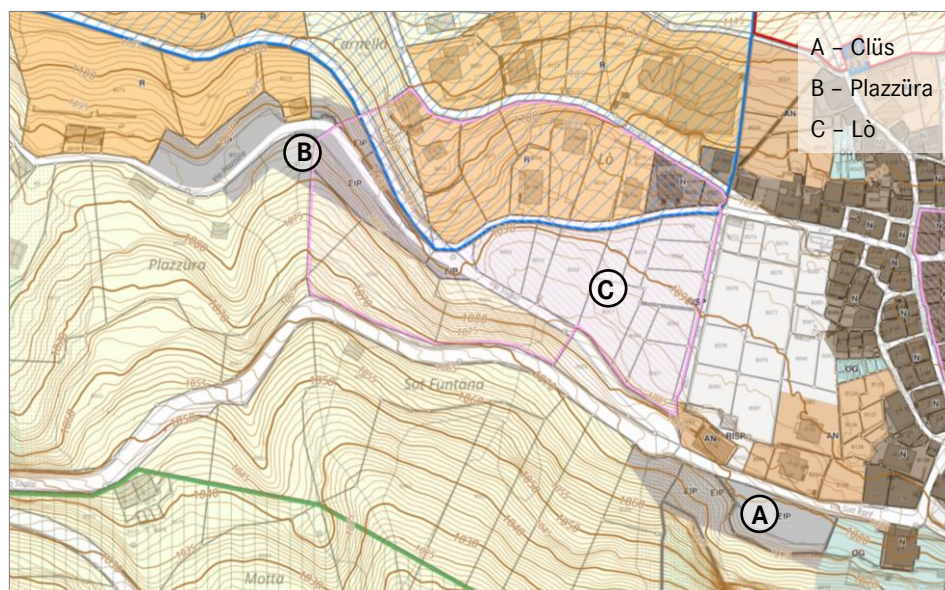


Immagine 9: Luoghi valutati per la costruzione dell'impianto

#### Plazzüra (B)

Presso Plazzüra sono ubicati i parcheggi per turisti giornalieri e per i proprietari di case di vacanza situate sui monti. La superficie non si trova nelle immediate vicinanze del nucleo storico di Soglio e dunque è inadatta sia per la fermata dell'autopostale che per posteggi destinati ai risidenti. Il sito, a causa del tornante presso Clüs e delle dimensioni della strada, non è raggiungibile con un autopostale. Inoltre, la costruzione di una piazza di giro comporterebbe un deturpamento importante del paesaggio.

#### Lò (C)

Pure Lò, a causa del tornante presso Clüs e delle dimensioni della strada, non è raggiungibile con un autopostale. Per via dell'alto muro di sostegno presso il tornante a Clüs, la costruzione della piazza di giro dovrebbe infatti avvenire sulla parte ovest della superficie. Inoltre, l'intera superficie presso Lò è intatta e si trova all'interno della zona di rispetto e della zona archeologica. Questo non permette la costruzione di una piazza di giro.

L'unico luogo adatto alla costruzione dell'autosilo con fermata e piazza di giro dell'autopostale si trova dunque presso Clüs. La dimensione dell'impianto è dettata dalla piazza di giro. Uno spostamento della piazza di giro verso est comprometterebbe il giardino e l'edificio protetto (monumento storico) nr. 2-1. Inoltre, lo spostamento verso est non permetterebbe un'utilizzazione combinata (piazza di giro a ovest e posteggi a est) e sostenibile del piano superiore dell'impianto.

L'ubicazione prevista è dunque vincolata. Questo fatto e le osservazioni esposte in precedenza giustificano il minimo dissodamento (222 m<sup>2</sup>) previsto.

## 5 Tassa sul plusvalore

Secondo l'articolo 19i della legge cantonale sulla pianificazione del territorio (LPTC) nel caso di nuovi azzonamenti i proprietari sono tenuti a versare una tassa sul plusvalore. Non viene però riscossa alcuna tassa per misure di pianificazione il cui scopo consiste direttamente nell'adempimento di un compito di diritto pubblico. Nel presente caso i nuovi azzonamenti servono alla realizzazione di un edificio pubblico (autosilo con fermata autopostale e posteggi a Clüs) e di un impianto pubblico (ampliamento parcheggio a Plazzüra) assolutamente necessari per la frazione di Soglio. Entrambi gli impianti si trovano inoltre all'interno della zona per edifici e impianti pubblici (EIP). Di conseguenza, trattandosi di un adempimento di un compito di diritto pubblico, non è necessario riscuotere una tassa sul plusvalore.

## 6 Attuazione

### 6.1 Piano delle zone

Il Piano delle zone viene modificato come segue:

#### Clüs

Modifiche dell'azzonamento presso le particelle no 8333, 8596 e 8599 da zona edifici e impianti pubblici (EIP) a zona agricola (AG) e viceversa.

Modifica dell'azzonamento della parte nord della particella no 8331 da zona orti e giardini (OG) a zona per edifici e impianti pubblici (EIP).

Modifica dell'azzonamento di 222m<sup>2</sup> della particella no 8599 da zona forestale in zona agricola.

Abrogazione della linea d'allineamento (distanza dal bosco) presso le particelle no 8333 e 8599.

#### Plazzüra

Modifiche dell'azzonamento presso le particelle no 8558, 8560 e 9031 da zona edifici e impianti pubblici (EIP) in zona agricola (AG) e viceversa.

Adattamento del perimetro con l'obbligo del piano di quartiere presso le particelle no 8553 e 8558.

### 6.2 Piano generale delle strutture

Il Piano generale delle strutture viene modificato come segue:

#### Clüs

Abrogazione del perimetro concorso d'architettura sulle particelle no 8326, 8333, 8596 e 8599.

Plazzüra

Abrogazione del perimetro concorso d'architettura sulle particelle no 8553, 8558, 9082, 9085 e 9086.

Coira, 7 marzo 2023, Stauffer&Studach Raumentwicklung, FC