



CONSIGLIO COMUNALE DI MAGGIA – MESSAGGIO MUNICIPALE N. 6/2012

Approvazione variante del piano regolatore di Maggia – Sezione di Maggia, Piano particolareggiato “Mulino” (P.PA 2)

Gentile Signora Presidente,
Gentili Signore ed Egregi Signori Consiglieri comunali,

il piano particolareggiato “Mulino” è stato approvato dal Consiglio di Stato il 19 dicembre 1997 nell'ambito dell'approvazione della revisione generale del PR di Maggia. Nel frattempo il P.PA è già stato oggetto di due precedenti varianti (7 dicembre 2004 e 6 maggio 2008), rese necessarie per rispondere al mutare delle esigenze di destinazione e di disposizione degli edifici, in conseguenza dei cambiamenti socio-economici intervenuti nel Comune nel corso degli anni. Negli anni '90 si pensava ad uno sviluppo puramente abitativo (appartamenti a pigione moderata); dopo il 2000, con l'avvenuta aggregazione, l'abitato di Maggia è diventato il polo di un Comune più grande e si sono imposte esigenze legate allo sviluppo commerciale e dei servizi comunali.

La variante del 6 maggio 2008 in particolare ha determinato, oltre ad un sostanziale cambiamento di destinazione, anche una diversa disposizione plano-volumetrica degli edifici, meglio rispondente ai contenuti misti commerciali e residenziali ai mapp.i 312 e 316 e d'interesse pubblico (servizi tecnici e di pronto intervento e uffici amministrativi comunali e di altri enti pubblici) al mapp. 311.

Per le ragioni esposte nell'allegato rapporto di pianificazione, che è parte integrante del messaggio, **si rende ora necessario un adeguamento che consiste nello stralcio dell'indice di sfruttamento massimo del 0.65 indistintamente su tutta l'area.** Nell'ambito dello studio dell'ultima variante la limitazione dell'indice di sfruttamento ha dovuto essere prevista per non creare disparità di trattamento fra proprietari diversi e con interessi contrapposti dei mapp.i 312 e 316, con i quali il Municipio ha avuto una lunga trattativa per giungere ad una soluzione condivisa.

Nel frattempo i passaggi di proprietà dei due fondi hanno portato ad una promozione unitaria dei 2 fondi, coordinata con la progettazione dell'area di proprietà comunale, per cui è venuta a cadere la necessità di un trattamento equilibrato di proprietari diversi. Nel contempo la progettazione e parziale esecuzione del complesso edificato ha evidenziato nuove necessità che in precedenza non erano state considerate, come ad esempio il computo nell'indice di sfruttamento delle superfici di deposito sotterranee dei commerci al PT. **Con un indice di sfruttamento limitativo, tali superfici compromettono uno sviluppo dell'edificazione fuori terra conforme al concetto volumetrico alla base del piano particolareggiato.**

In sostanza **con l'attuale indice di sfruttamento massimo del 0.65 non sarà possibile l'edificazione nel mappale 312** (quello che si trova tra l'attuale nuova COOP e il terreno del Comune) **nella sua completezza plano-volumetrica definita dal PP. Anche per ottenere una completezza urbanistica e architettonica del comparto, è invece importante che gli edifici possano essere costruiti con i loro massimi ingombri.**

Giova inoltre ricordare che in questo mappale troveranno spazio, nell'edificio verso la strada cantonale, altre superfici commerciali al PT **ma soprattutto che il promotore ha raggiunto un accordo con La Posta per l'insediamento in questo edificio del nuovo ufficio postale di Maggia che contemplerà sia gli sportelli che i locali di smistamento per l'intera Bassa Vallemaggia (attualmente si trovano a Moghegno).** Si tratta evidentemente di un'operazione di grande importanza strategica che permetterebbe in buona sostanza di garantire in futuro la presenza della Posta nel nostro Comune con tutti gli indiscutibili vantaggi che ne derivano per la cittadinanza. Il Municipio ritiene a questo punto che a favore dell'accoglimento della variante in discussione vi sia un chiaro motivo d'interesse pubblico. A titolo d'informazione possiamo ancora dire che ai piani superiori dell'edificio sono previsti appartamenti e nell'edificio verso il fiume sempre degli appartamenti ma di piccole dimensioni in favore di anziani, con annessi mensa-ristorante, studio medico-geriatrico e fisioterapia.

Tornando agli aspetti tecnici, alla luce della parte già realizzata (mapp. 316) si coglie inoltre l'occasione per inserire una **precisazione nelle disposizioni normative che riguardano la sistemazione esterna**, con l'intendimento di **migliorare la qualità e l'aspetto dei piazzali esterni di accesso e di posteggio**.

La proposta di variante è stata trasmessa al Dipartimento del territorio per esame preliminare il 6 dicembre 2011. Il rapporto d'esame preliminare è datato 30 dicembre 2011 e non ha sollevato obiezioni particolari. Trattandosi di una modifica che ha un impatto territoriale limitato e che non modifica i concetti fondanti del piano particolareggiato, l'informazione e partecipazione sono stati svolti mediante spiegazione ad invito della cerchia ristretta di interessati. Sono quindi rispettati i passi procedurali previsti dalla nuova Legge dello sviluppo territoriale (Lst) del 21 giugno 2011, che nel frattempo il 1. gennaio 2012 ha sostituito la precedente Legge cantonale di applicazione della legge federale sulla pianificazione del territorio.

Ulteriori dettagli in merito potranno essere richiesti all'Ufficio tecnico comunale.

Sulla base di quanto sopra esposto, vi invitiamo a voler risolvere:

1. Sono approvate le modifiche della normativa P.PA 2 del piano regolatore di Maggia, Sezione di Maggia:
 - art. 3.1 "Prescrizioni edificatorie valide per tutto il perimetro del piano particolareggiato"
 - art. 5 "Accessi e posteggi"
2. Il Municipio è autorizzato a procedere alla pubblicazione degli atti a norma di legge.

Con perfetta stima.

Il Sindaco:
Aron Piezzi

PER IL MUNICIPIO:

Il Segretario:
Luca Invernizzi