



CONSIGLIO COMUNALE DI MAGGIA – MESSAGGIO MUNICIPALE N. 8/2010

Adozione del piano di dettaglio dei nuclei storici dei settori di Coglio e Giumaglio

Egregio signor Presidente,
gentili signore ed egregi signori Consiglieri comunali,

in data **12 luglio 2006** il Consiglio di Stato **approvava la revisione generale del Piano regolatore di Coglio e Giumaglio mentre sospendeva la decisione concernente il piano di dettaglio dei nuclei storici**. Sia per comprendere le motivazioni che avevano indotto il Consiglio di Stato a procedere a tale sospensione e sia per contestualizzare l'intero progetto di revisione del Piano regolatore in questione, è necessario fare un breve istoriato ed evidenziare le tappe principali che hanno contraddistinto questo iter particolarmente lungo.

Breve istoriato

La revisione del piano regolatore di Coglio e Giumaglio venne avviata unitariamente nel 2000, malgrado i due Comuni rappresentassero ancora unità giurisdizionali indipendenti. Per questo aspetto si è trattato senz'altro di una novità e aveva permesso di elaborare un progetto pianificatorio unitario e coerente con l'impianto urbanistico dei due villaggi che di fatto sono uniti. In particolare **il PR di Coglio e Giumaglio ha assegnato particolare rilevanza alle componenti naturalistiche e paesaggistiche del territorio**, la cui salvaguardia era poi maturata anche nella popolazione grazie al coinvolgimento diretto nel processo pianificatorio. Si ricorda in tal senso una giornata informativa sul territorio durante la quale i cittadini avevano apprezzato la riscoperta di valori che la consuetudine quotidiana aveva fatto dimenticare.

Nell'ambito di questa particolare sensibilità verso una pianificazione che doveva proteggere e salvaguardare elementi e valori che di fatto hanno contribuito a formare la società contemporanea, **i nuclei storici assumevano un particolare ruolo per il significato che essi rappresentavano, e rappresentano, per la memoria collettiva**. Infatti i rilievi avevano individuato la ricchezza e l'importanza di tutta una serie di elementi che sono stati realizzati coerentemente con il fabbisogno e le esigenze di una società ben diversa dalla nostra, legata a valori e principi ai quali bisognerebbe rifarsi. Non vi sono elementi della sostanza edificata che non siano stati realizzati per un bisogno specifico legato alla vita quotidiana; la fontana piuttosto che l'affresco religioso, di fronte ai quali ci si riteneva fisicamente e spiritualmente; il portale d'entrata ad una corte, espressione di certa ricchezza, piuttosto che il mulino, elemento ci fa ricordare abitudini alimentari di un tempo.

Gli allora Municipi di Coglio e Giumaglio, consapevoli della ricchezza del patrimonio naturalistico e paesaggistico, hanno coerentemente impostato un progetto pianificatorio che garantisse una protezione importante di tutti questi elementi. Consapevoli che ad una politica di protezione e salvaguardia dovessero corrispondere anche misure pianificatorie

che favorissero una “rivitalizzazione” dei nuclei, i Municipi di Coglio e Giumaglio – attraverso i piani di dettaglio dei nuclei – hanno valutato attentamente la possibilità di stabilire norme edilizie che non fossero troppo restrittive, in particolare per la ristrutturazione degli edifici. La proposta pianificatoria integrata nell’ambito della revisione del Piano regolatore considerava la possibilità, ad esempio, di riedificare diversi edifici al fine di garantire la realizzazione di abitazioni confacenti agli standard di vita attuali ed evitare che misure pianificatorie troppo restrittive precludessero questo genere di interventi.

Nel luglio del 2002 i due Municipi inoltrarono al Cantone il progetto di revisione del PR al Cantone, che solo nel gennaio del 2004 espresse il suo esame preliminare, sollevando non poche perplessità e indicando diversi aspetti da rivedere. Tali riserve non poterono essere approfondite per il limitatissimo tempo a disposizione, visto che i Municipi di Coglio e Giumaglio intendevano approvare la revisione del proprio PR in forma autonoma, prima dell’aggregazione comunale che divenne poi effettiva qualche mese dopo, all’inizio di aprile del 2004. **I pochi mesi a disposizione non hanno evidentemente permesso di poter rianalizzare alcune situazioni; le rispettive Assemblee comunali, alla fine di marzo del 2004, hanno dunque approvato la revisione del PR, consci che da parte cantonale v’erano diversi aspetti da sistemare e/o ridefinire.**

Nel luglio del 2004 il Municipio di Maggia inoltra al Cantone il PR approvato dai legislativi di Coglio e Giumaglio. Va segnalato che durante il periodo di pubblicazione venne inoltrato un solo ricorso contro i contenuti del piano di dettaglio dei due nuclei storici. Questo va anche a sostegno del fatto che la popolazione era stata coinvolta in modo appropriato e che comunque vi era un accordo di principio sulle proposte principali. **Nel luglio del 2006 il Cantone approvava la revisione del PR, sospendendo la decisione relativa al Piano dei nuclei, per i quali rimasero in vigore i PR vecchi.** Si segnala che da un punto di vista pratico, le domande di costruzione all’interno dei nuclei storici di Coglio e Giumaglio sono state sempre trattate e evase senza particolari problemi e coerentemente con quanto già stabilito dai singoli piani di dettaglio che si sono rivelati strumenti di gestione urbanistica di particolare importanza e di aiuto all’ufficio tecnico.

Il Consiglio di Stato sospendeva l’approvazione del Piano dei nuclei in quanto le proposte pianificatorie erano considerate troppo incisive e poco rispettose del tessuto edilizio e della sostanza architettonica ed urbanistica esistenti. L’autorità cantonale aveva in particolare criticato le seguenti proposte, peraltro già sollevato in occasione del precedente esame preliminare del gennaio del 2004:

- **molteplici demolizioni di edifici esistenti con possibilità di ricostruzione e nuove costruzioni secondo volumetrie non in sintonia con gli edifici di contorno;**
- **formazione di nuovi spazi pubblici (piazze) in corrispondenza delle chiese avulsi dal contesto urbanistico;**
- **manca di prescrizioni edilizie relative ai mappali 1011 e 215 di Giumaglio (vigneto a valle del nucleo) che permettessero di controllare la qualità della futura edificazione in termini di adeguata integrazione con il nucleo.**

Nel giugno del 2009, dopo numerosi approfondimenti e ricerche di soluzioni condivisibili e attuabili, sia per garantire gli interessi generali (legati in special modo alla salvaguardia architettonica e paesaggistica dei nuclei) che per tenere in considerazione i legittimi

interessi privati, **il Municipio di Maggia ha trasmesso il nuovo progetto di PR relativo al Piano dei nuclei**. Il documento trasmesso al Cantone era condiviso con convinzione, naturalmente, dal parte del Municipio.

Il 30 settembre 2009, dunque in tempi ristretti, il Cantone comunicava il proprio esame preliminare rilevando con soddisfazione che la maggior parte delle osservazioni espresse dal Consiglio di Stato erano state recepite positivamente. In particolare:

- **sono stati ridotte le possibilità di demolizione e ricostruzione, limitandosi ai casi più precari**
- **si è rinunciato alla formazione di nuovi spazi pubblici, mantenendo e valorizzando quelli esistenti;**
- **è stato introdotto l'obbligo di un Piano di quartiere all'interno dei mappali 1011 e 215 di Giumaglio.**

Il 18 novembre 2009 la documentazione pianificatoria è stata presentata alla popolazione durante una serata pubblica ed è rimasta esposta presso la Cancelleria comunale di Maggia. Durante il periodo di esposizione sono state inoltrate **quattro osservazioni da parte di cittadini privati, che sono state parzialmente considerate.** La serata pubblica, a cui ha partecipato un buon numero di persone, ha permesso di spiegare le differenze pianificatorie rispetto a quanto approvato nell'ormai lontano marzo del 2004, rilevando un sostanziale consenso generale di quanto proposto. Va comunque detto che alcuni cittadini hanno espresso un certo rammarico verso l'approccio più conservativo che è stato adottato per i due nuclei.

Da un punto di vista generale, desideriamo sottolineare l'importanza dei piani di dettaglio dei nuclei (quello di Lodano è stato recentemente approvato dal CdS), poiché rappresentano validi strumenti per la gestione delle domande di costruzione e degli spazi pubblici. Il Municipio è cosciente che questo approccio vada perseguito e in tal senso – conscio che i nostri nuclei rappresentano una importante ricchezza collettiva, che merita d'essere adeguatamente tutelata – sta attentamente valutando la possibilità di estendere questo tipo di intervento anche agli altri nuclei del Comune, procedendo ad una sorta di "armonizzazione" delle norme di attuazione. Questa iniziativa è in fase di approfondimento da parte del Municipio, e – al momento opportuno, se del caso – il Consiglio comunale verrà coinvolto.

I contenuti del piano di dettaglio dei nuclei di Coglio e Giumaglio

Il Municipio di Maggia ha di fatto confermato gli obiettivi generali che avevano giustificato le scelte pianificatorie della revisione del Piano regolatore di Coglio e Giumaglio, e in particolare la volontà di valorizzare le componenti paesaggistiche e storico culturali che permettono di specificare Coglio e Giumaglio per rapporto gli altri settori del nuovo Comune. Da un punto di vista specifico il Municipio ha voluto comunque verificare e considerare le osservazioni del Consiglio di Stato espresse nell'ambito dell'approvazione del piano regolatore di Coglio e Giumaglio.

Qui di seguito si riprendono i temi principali rimandando per maggiori dettagli alla documentazione che compone l'atto pianificatorio.

- **La sostanza edificata**

La sostanza edificata all'interno del nucleo storico, il cui perimetro è stato approvato dal Consiglio di Stato nell'ambito dell'approvazione della revisione del PR di Coglio e Giumaglio, è stata diversificata per la struttura tipologica, la valenza urbanistica e le caratteristiche architettoniche, sulla base dei rilievi di dettaglio elaborati.

Tra le diverse categorie annoveriamo **gli edifici da mantenere che per la loro valenza tipologica, architettonica e urbanistica devono essere mantenuti e per i quali sono in generale ammessi interventi di trasformazione e ordinaria manutenzione nella loro volumetria nel rispetto della composizione architettonica esistente**. La possibilità di ampliamento è data in via eccezionale quando esigenze di tipo abitativo lo giustificano; l'ampliamento deve inoltre essere rispettoso delle proporzioni volumetriche dell'edificio esistente e di quelli circostanti.

Rispetto alle proposte del piano di dettaglio dei nuclei storici elaborato a suo tempo **gli edifici con possibilità di demolizione e ricostruzione** nell'ingombro stabilito dal piano 1:500 **sono limitati a quelle strutture che per la loro precarietà statica difficilmente possono essere oggetto di trasformazione e riattamento nella loro struttura edificata esistente**. Inoltre alcune proposte di riedificazione hanno lo scopo di sostituire strutture accessorie precarie di scarsa qualità piuttosto che creare il quadro giuridico favorevole ad una riqualifica urbanistica del villaggio. Ad esempio si cita il comparto a monte della strada a Coglio dove alcune strutture edificate sembrano difficilmente riqualificabili se non attraverso una loro riedificazione.

In corrispondenza del mappale no. 35 a monte del nucleo di Coglio è stata definita la possibilità di edificare una nuova costruzione che permette di definire un limite urbanistico agli insediamenti e nel contempo di valorizzare un comparto potenzialmente ancora edificabile in un contesto urbanistico di poco pregio. La posizione della nuova costruzione trova una sua giustificazione in relazione al posteggio pubblico previsto salendo lungo la strada comunale. Il posteggio, nel cui merito torneremo più avanti, resta quindi periferico agli insediamenti pur restando di servizio al nucleo storico e questo in analogia con altri posteggi esistenti come ad esempio presso il cimitero o all'entrata sud del nucleo.

Gli **edifici accessori** sono distinti in due categorie, **quelli complementari alla residenza** che da un punto di vista tipologico sono coerenti con l'impianto urbanistico del nucleo storico e che **possono essere conservati nella loro funzione e gli edifici precari**, tettoie, depositi, ... sorti nel tempo e che **per la loro scarsa qualità andrebbero eliminati**. Per quest'ultimi edifici la norma di attuazione stabilisce che vanno eliminati in occasione di interventi importanti concernenti l'edificio principale al quale queste strutture sono complementari.

- **Il piano di quartiere obbligatorio a Giumaglio - mappali no. 215 e 1011**

La scelta pianificatoria per i mappali no. 1011 e 215, che corrispondono all'ampio vigneto tra la strada e il nucleo, ha rappresentato sicuramente il tema più complesso. Richiamato il fatto che questi fondi erano già assegnati alla zona edificabile nell'ambito del piano regolatore precedente, per confermarvi la particolare difficoltà nell'individuare una soluzione condivisa dalle diverse parti vi riportiamo testualmente

quando scritto dal Consiglio di Stato nell'ambito dell'approvazione del piano regolatore di Giumaglio:

“(...) in particolare nel vigneto dove sarebbe opportuno rinunciare o diminuire al minimo le possibilità edificatorie, il CdS conferma il parere già espresso dal DT nell'ambito dell'esame preliminare, secondo il quale l'edificazione dell'ampia area può avvenire unicamente attraverso un progetto unitario di tutta l'area, compresi i vicoli di accesso al nucleo. Il progetto deve segnatamente considerare l'importante qualità creata dal rapporto spaziale tra vuoto e nucleo. Questa qualità è importante per la percezione del paesaggio e soprattutto del nucleo.”

Evidentemente l'ipotesi di ridurre al minimo le possibilità edificatorie, auspicata dal Consiglio di Stato, non poteva trovare il consenso dei proprietari che difendono i loro legittimi interessi. D'altra parte il Municipio non poteva non seguire nel limite del possibile quanto segnalato dal Consiglio di Stato. **In tal senso sono stati quindi elaborati diversi scenari ripetutamente discussi anche con i proprietari e le autorità cantonali, individuando una soluzione che da un lato permette di salvaguardare la qualità paesaggistica di questo importante comparto, proprio a ridosso del nucleo tradizionale, dall'altro consente ai privati, pur con alcune limitazioni e con dei vincoli da rispettare, di poter edificare.**

La proposta che vi sottoponiamo per approvazione, che ha trovato la condivisione sostanziale dei privati coinvolti, prevede che **l'edificazione dei mappali no. 1011 e 215, nei limiti precisati dal piano di dettaglio del nucleo di Giumaglio, sia vincolata all'elaborazione di un piano di quartiere** ai sensi degli art. 56 e ss della LALPT. Il piano di quartiere è un **progetto planovolumetrico unitario** per tutti i fondi oggetto del piano di quartiere. Il piano di quartiere, che segue la procedura della domanda di costruzione, rappresenta di fatto una **licenza preliminare che stabilisce l'impianto planovolumetrico, l'organizzazione e la distribuzione degli spazi esterni, gli accessi, ecc.** I requisiti qualitativi e quantitativi sono chiaramente stabiliti nella norma di attuazione (art. 29, cpv 2.7). Senza entrare nel dettaglio segnaliamo che **tra i requisiti qualitativi il piano di quartiere deve considerare un inserimento delle costruzioni rispettoso del contesto e dell'importanza del luogo per rapporto al nucleo storico.** Si richiede ad esempio che l'insediamento garantisca una prospettiva visiva verso il retrostante nucleo, come sarebbe auspicabile che le costruzioni fossero arretrate rispetto alla strada sottostante, per mantenere quella fascia di verde di stacco esistente lungo tutta la parte a valle del nucleo stesso. La norma stabilisce inoltre tutta una serie di altri vincoli, come ad esempio la conservazione del muro in sasso lungo la strada e l'obbligo di avere un unico accesso all'area di edificazione. La norma stabilisce infine i parametri edificatori (indici, distanze, ecc..) nel cui dettaglio rimandiamo alla documentazione pianificatoria. Riassumendo, **il piano di quartiere prevede la presentazione da parte dei privati di un progetto unitario di edificazione.** Allorquando sarà ottenuta la **licenza edilizia** (che come detto dovrà sottostare a un certo numero di requisiti a protezione del nucleo e del comparto), **l'edificazione potrà avvenire anche a tappe.**

- **Gli spazi ineditati**

Gli spazi ineditati assumono una particolare valenza poiché rappresentano il legante urbanistico dei nuclei storici. Essi devono essere conservati nella loro struttura tipologica esistente poiché rappresentano una gestione degli spazi domestici tipici per la valle. Tra queste strutture annoveriamo in particolare lo spazio complementare direttamente

adiacente alle costruzioni che sono le pavimentazioni, le corti ecc. e gli spazi verdi arredati con pegole e piccoli vigneti o alberatura di particolare valore.

- **Gli elementi architettonici e i beni culturali**

Gli elementi architettonici e urbanistici quali i cortili interni di particolare pregio, i muri di cinta, i portali che devono essere protetti poiché strutture caratterizzanti e arricchenti il nucleo storico. In particolar modo essi devono essere conservati e mantenuti nella loro struttura tipologica originaria attraverso l'impiego di materiali tradizionali e tecniche di lavorazione coerenti con i valori architettonici del nucleo.

I beni culturali per contro sono i diversi segni ereditati dalla civiltà contadina e che per la loro valenza storica e educativa devono essere conservati. Tra questi elementi vi sono le fontane, gli affreschi murali con rappresentazioni carattere religioso piuttosto che le cappelle votive. Il forno e la meridiana sono elementi della vita quotidiana di un tempo che devono essere conservati perché richiamano condizioni di vita ai più sconosciute.

- **Gli edifici e le strutture pubbliche**

Il piano di dettaglio dei nuclei storici riprende sostanzialmente quanto già previsto dal Piano regolatore generale dei singoli settori, in tal senso quindi non ci sono particolari osservazioni da fare. Merita invece un cenno la conferma della valenza pubblica assegnata al masso erratico di Coglio che è stato tra l'altro oggetto di un rilievo e studio particolare da parte del Museo di Valmaggia.

Il masso erratico di Coglio oltre ad una emergenza paesaggistica di assoluto valore rappresenta un bene culturale di particolare importanza poiché a suo tempo vi sono stati ricavati dei grotti per la conservazione delle derrate alimentari. Alcuni di questi grotti sono ancora accessibili e rappresentano una opportunità didattica e meritano di essere protetti. Coerentemente con questa scelta, un edificio adiacente il masso erratico viene destinato ad spazio informativo in relazione appunto alla valenza storico culturale di questi grotti. Questa proposta conferma quanto già stabilito a suo tempo nell'ambito della revisione del Piano regolatore.

- **Le strutture viarie e i posteggi**

Il piano di dettaglio dei nuclei definisce in particolare la tipologia dei viottoli e passi pubblici per la loro funzione nella gerarchia nell'impianto urbanistico del nucleo storico. Ricordato come buona parte di questi percorsi pedonali sono già stati delimitati nell'ambito della revisione del Piano regolatore generale si conferma che lungo le strade pedonali principali è ammesso il traffico veicolare mentre le strade pedonali corrispondono ai viottoli all'interno del nucleo per i quali è auspicabile una pavimentazione essenzialmente in pietra. **Evidentemente la pavimentazione in pietra delle strade pedonali rappresenta un obiettivo a lungo termine poiché comporta costi non indifferenti.** Il piano di dettaglio rappresenta però un buon strumento di coordinamento nella misura in cui a fronte di interventi infrastrutturali (acquedotto o canalizzazioni) il Municipio potrà cogliere l'occasione per un riqualifica anche della pavimentazione. Tra le gerarchie stradali sono peraltro segnalati anche alcuni percorsi del nucleo la cui pavimentazione essenzialmente a carattere erbosa va conservata.

In relazione alla stazionamento delle auto il piano di dettaglio dei nuclei non prevede obiettivi particolari fatta eccezione per il nuovo posteggio previsto a Coglio che va sostituire quelli esistenti nella piazza antistante il Municipio che nel tempo sarebbe opportuno eliminare per riqualificare lo slargo di connessione tra l'area comunale e il complesso monumentale della Chiesa e Ossario.

- **Le norme di attuazione**

L'articolo 29 delle norme di attuazione dei piani regolatori di Coglio e Giumaglio stabiliscono le regole applicabili nei nuclei storici coerentemente con quanto previsto dai piani grafici e dagli obiettivi generali e particolari descritti nella presente relazione.

Le modifiche al piano regolatore generale 1:2000

Coerentemente con quanto previsto dal piano di dettaglio dei nuclei storici parallelamente viene adeguato il piano regolatore generale, piano zone, AP-EP e traffico 1:2000.

In particolare segnaliamo l'aggiornamento della delimitazione della Chiesa a Giumaglio conseguentemente alla eliminazione dell'area complementare che è stata assegnata alla zona del nucleo. Analogamente si segnala che il mappale no. 65 a Coglio precedentemente accorpato al masso erratico è stato riassegnato alla zona nucleo. Infine si segnalano alcuni aggiornamenti della nomenclatura assegnata ai percorsi pedonali, modifiche di forma. Per il resto il piano delle AP-EP originario viene riconfermato.

Conclusioni

Il Municipio esprime la sua soddisfazione per giungere in dirittura d'arrivo della revisione del PR di Coglio e Giumaglio, che per diversi motivi ha avuto un lungo e laborioso iter procedurale. È dell'avviso che il risultato proposto, frutto di un paziente lavoro di mediazione e di ricerca di soluzioni condivise da tutti gli attori coinvolti, permetterà di tutelare una delle peculiarità del nostro Comune, i nuclei tradizionali, che devono essere considerati più che una somma di proprietà private, un bene prezioso della collettività. Garantendo nel contempo ai proprietari i loro diritti edificatori nel rispetto delle peculiarità architettoniche, culturali e paesaggistiche.

L'incarto completo può essere consultato presso l'Ufficio tecnico comunale negli orari di apertura.

Richiamato quanto sopra vi invitiamo quindi a deliberare quanto segue:

1. E' approvato il piano di dettaglio 1: 500 del nucleo di Coglio e Giumaglio.
2. Sono approvati gli adeguamenti dei seguenti piani:
 - a) piano delle zone 1:2000 settore di Coglio e Giumaglio
 - b) piano del traffico e AP 1:2000 settore di Coglio e Giumaglio
3. Sono approvati gli aggiornamenti dei seguenti articoli delle norme di attuazione:
 - a) art. 29, 34 e 35 NAPR settore di Coglio
 - b) art. 29, 38 NAPR settore di Giumaglio
4. E' approvata la relazione di pianificazione.
5. Il Municipio è autorizzato a procedere alla pubblicazione ai sensi dell'art. 34, cpv 2 e 3 LALPT.

Con perfetta stima.

Il Sindaco:
Fiorenzo Quanchi

PER IL MUNICIPIO:

Il Segretario:
Luca Invernizzi