



CONSIGLIO COMUNALE DI MAGGIA – MESSAGGIO MUNICIPALE N. 9/2010

Approvazione variante di piano regolatore – Sezione di Maggia, “Valegg” Zona per insediamenti turistico-ricettivi TR

Egregio signor presidente,
gentili signore ed egregi signori consiglieri comunali,

la variante fa seguito all'acquisto dell'**edificio storico di Casa Martinelli**, ora in disuso, da parte di un privato, che intende insediarvi un **piccolo albergo-garni di 20 posti letto**, rivolto ad una **clientela particolarmente attenta alle peculiarità storiche, culturali e ambientali del sito e della regione**. Con questo taglio, e con gli ospiti ai quali l'offerta si rivolge, il progetto presentato dalla promotrice, si propone anche come occasione di **promozione culturale per la popolazione locale**.

L'edificio apparteneva al complesso del ricovero Opera don Luigi Guanella. **Attualmente il PR attribuisce parte del fondo in oggetto alla zona “attrezzature e edifici d'interesse pubblico” (edificio di servizio del ricovero)**; la relativa norma (art. 51, cpv. 7) prevede unicamente il mantenimento e restauro dell'edificio esistente, quale bene culturale d'interesse locale.

Assieme al concetto di gestione della struttura turistica, **la promotrice ha anche presentato un progetto di massima**, elaborato dall'architetto Luigi Snozzi, di **restauro dell'edificio storico, di ricostruzione del rustico annesso** in modo compatibile con l'edificio storico e di **sistemazione esterna rispettosa del contesto paesaggistico**, in particolare per quanto riguarda gli accessi e i posteggi.

L'avvio dell'**esame preliminare cantonale** era avvenuto sulla base di una **precedente versione della presente variante**, che **prevedeva anche l'inserimento nel mapp. no 206 di un posteggio pubblico per oltre una quarantina di posti-auto**, inteso a soddisfare non solo il fabbisogno del nuovo insediamento turistico, ma anche le esigenze degli utenti della Chiesa parrocchiale e del Cimitero e dei fruitori del comprensorio di svago della cascata del Riale di Maggia. Tale posteggio pubblico avrebbe dovuto sostituire quello previsto dietro la Chiesa parrocchiale, il cui vincolo sarebbe stato stralciato dal PR.

Tale versione della variante è stata esposta al pubblico dal 3 agosto al 1 settembre 2009. A seguito del periodo di pubblicazione, sono pervenute sei osservazioni da parte di cittadini privati, nelle quali soprattutto veniva **contestata la soluzione del posteggio pubblico**, mentre nessuno ha criticato il principio del cambiamento di destinazione di Casa Martinelli e gli interventi edilizi prospettati.

A seguito dell'esito della consultazione e dopo ulteriori riflessioni da parte di tutti gli attori coinvolti (Municipio, Cantone, proprietaria, progettista e pianificatore), in data **11 novembre 2009 il Municipio di Maggia ha inoltrato al Dipartimento del territorio una seconda variante** in sostituzione della precedente versione: rispetto alla prima, **in questa seconda variante non è più previsto il posteggio pubblico**. Di conseguenza viene mantenuto il vincolo di parcheggio pubblico nelle immediate adiacenze della Chiesa.

Il **rapporto d'esame preliminare del Dipartimento del territorio** del 14 gennaio 2010 si riferisce a questa seconda versione della variante ed **ha dato un esito sostanzialmente positivo**. I suggerimenti emersi dall'esame preliminare sono stati integrati nella versione definitiva della variante.

1. Giustificazione della variante

La nuova destinazione prevista per Casa Martinelli richiede una variante, che si giustifica per i seguenti motivi:

- **gli edifici esistenti**, per la loro vetustà, **non si prestano più ad essere utilizzati quali strutture di servizio del Ricovero**;
- la **nuova destinazione** (albergo-garni) di principio è **compatibile con l'obiettivo di salvaguardia e la valorizzazione del carattere storico-architettonico del complesso**; tale obiettivo ricopre un **interesse pubblico prioritario**;
- la **promozione di un turismo** basato sulle **peculiarità ambientali e storico-architettoniche** rientra fra gli **obiettivi regionali e comunali** di pianificazione e valorizzazione del territorio.

2. Contenuto della variante

Concretamente la variante consiste nell'**attribuire il perimetro degli edifici esistenti, con l'area esterna retrostante** (verso la chiesa), **alla zona per insediamenti turistico-ricettivi (TR)**, già prevista nel PR di Maggia e regolamentata dall'art. 44. Nel contempo la **norma relativa alla zona TR viene adattata** comprendendo, per il fondo in questione, i concetti di **restauro conservativo dell'edificio storico** e di **ricostruzione per il rustico annesso**, come pure **criteri qualitativi per la sistemazione esterna**.

La regolamentazione degli interventi prevede quattro elementi:

- il **restauro conservativo dell'edificio principale** (sub. A) **nella sua integralità**; rientra in questo concetto di salvaguardia la possibilità di un riordino volumetrico della parte aggiuntiva posteriore (sul retro, lato nord), al fine di ospitare nuovi spazi di servizio nel rispetto della tipologia originaria dell'edificio storico ;

- la possibilità di **demolire e di ricostruire rispettando approssimativamente l'ingombro planimetrico attuale, il fabbricato secondario situato a nord** (sub. B), con le sue tettoie e aggiunte posticce, adibito in passato a stalla e fienile; il nuovo edificio potrà essere adibito alla destinazione turistico ricettiva ammessa per tutta la zona;
- una **sistemazione del cortile alle spalle degli edifici esistente e nuovo**, verso la chiesa, **nel quale inserire i posteggi**, la zona di carico e scarico e gli accessi di servizio, **mantenendo comunque sostanzialmente intatte le strutture tradizionali esistenti (caraa, muri a secco) e limitando l'occupazione delle aree prative.**
- la **salvaguardia dell'integrità degli spazi esterni rimanenti**, costituiti da cortili, prati e vigneti, con i relativi manufatti, che sono protetti.

A seguito delle risultanze dell'esame preliminare, nella versione definitiva della variante alla lett. b) del cpv 2. dell'art. 44, sono stati aggiunte delle indicazioni qualitative e di integrazione paesaggistica, che devono presiedere alla progettazione del nuovo edificio sostitutivo del fabbricato secondario sub. B.

In base alle norme del piano regolatore (art. 48), per il calcolo del fabbisogno di posti-auto di esercizi pubblici alberghieri si calcola un fabbisogno di 1 posto-auto ogni 2.5 posti-letto. **Per 20 posti-letto** (in base alla documentazione fornita dalla proprietaria) **risulta un fabbisogno minimo di 8 posti-auto**, che vanno assicurati all'interno della nuova zona. **La variante si limita a indicare un criterio qualitativo e di rispetto per l'inserimento dei posteggi nel paesaggio naturale e costruito.** La **proposta concreta di inserimento** sarà esaminata alla luce di tali criteri nell'ambito della procedura della **domanda di costruzione.**

Quale conseguenza della nuova destinazione privata, anziché pubblica come in precedenza, e per permettere l'accesso e i posteggi, **il viottolo comunale al mapp. no 205 viene attribuito nel piano del traffico alla categoria "Contrade, vicoli, piazzali nei nuclei tradizionali, percorsi prevalentemente pedonali"**. L'**accesso al posteggio** dalla strada di servizio di Via Valègia deve **avvenire utilizzando il primo tratto del percorso storico delimitato da muri in pietra, rendendolo carrabile.** In particolare si rendono necessari un piccolo allargamento sul lato del mapp. no 204, con ripristino della delimitazione con muro a secco, e una lieve modifica della pendenza.



L'accesso ai futuri parcheggi avverrà rendendo carrabile questa caraa; sarà necessario lo spostamento del muro a secco a destra.

3. Apporto di zona agricola

La variante in questione comporta una **riduzione della zona edificabile a favore della zona agricola**, con una superficie di mq 981 e un valore di compensazione di CHF 11'983, calcolati sulla base del Regolamento della Legge sulla conservazione del territorio agricolo (LTAgr) come nella tabella seguente.

Categoria	Tipo zona	Località	Sup. mq	VRA CHF/mq	Prezzo CHF/mq	Coeff Art. 3 LTAgr	Importo CHF
Riduzioni	AP	Valegg	981	0.349	>50	50	17'168

L'**apporto di zona agricola può essere considerato come compenso agricolo reale** ai sensi della LTAgr, nel caso di altre varianti che dovessero ridurre la zona agricola. **Tale apporto** sarà quindi **computato nel calcolo del compenso agricolo per la variante per le zone "P" e "AP" in località "Lueira-Crosello"**, che segue un iter parallelo alla presente variante. Sarà quindi sottoposta al Consiglio di Stato la richiesta di preavviso vincolante in base al Regolamento di applicazione LTAgr, corredato dal relativo studio di valutazione dei valori di reddito agricolo VRA allestito dall'ing. Cristina Solari della SEREC.

4. Conclusione

Il Municipio è convinto della bontà di questa variante di PR, che permetterà alla proprietaria di procedere al restauro dell'edificio storico Casa Martinelli. Il restauro dell'edificio principale avverrà nel pieno rispetto delle sue peculiarità architettoniche e storiche; la demolizione e la ricostruzione dello stabile secondario potrà avvenire secondo criteri di architettura moderna, considerando tuttavia un suo inserimento armonioso nel paesaggio. Lo stesso principio vale per l'inserimento dei posteggi e la sistemazione esterna. Si tratta dunque di una variante che **consentirà di tutelare sia l'edificio principale che il comparto nella sua globalità**, garantendo nel contempo una sua **valorizzazione nell'ottica di un turismo sostenibile e di qualità** e contribuendo a **migliorare l'offerta ricettiva del Comune di Maggia** e dell'intera Valle.

Alleghiamo al MM il piano del paesaggio, il piano delle zone e il piano del traffico e delle AP-EP in vigore e con la proposta di variante.

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

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

1. Sono approvati gli adeguamenti dei seguenti piani:

a) piano delle zone 1:2000	settore di Maggia, località Valegg
b) piano del traffico e AP-EP 1:2000	settore di Maggia, località Valegg
c) piano del paesaggio 1:2000	settore di Maggia, località Valegg
2. E' approvata la modifica dell'art. 44 NAPR, settore di Maggia.
3. Il Municipio è autorizzato a procedere alla pubblicazione ai sensi dell'art. 34, cpv 2 e 3 LALPT.

Con perfetta stima.

PER IL MUNICIPIO:

Il Sindaco:
Fiorenzo Quanchi

Il Segretario:
Luca Invernizzi