

COMUNE DI MAGGIA
Commissione della pianificazione e del territorio

RAPPORTO

Della Commissione del territorio al Consiglio Comunale per la seduta del 10 marzo 2010.

Messaggio municipale n. 8/2010

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

Signor Presidente, care colleghe e cari colleghi,
la Commissione della pianificazione e del territorio, riunitasi in data 24 febbraio 2010, ha proceduto, alla presenza del vice-sindaco sig. Aron Piezzi e del pianificatore sig. Remo Clerici, all'esame del messaggio municipale n. 8/2010 riguardante l'adozione del piano di dettaglio dei nuclei storici dei settori di Coglio e Giumaglio.

Visto l'esauritivo e dettagliato messaggio elaborato dal Municipio, ci limiteremo a mettere in evidenza i punti essenziali che hanno portato a dover votare solamente oggi l'adozione del piano di dettaglio nei nuclei storici delle frazioni di Coglio e Giumaglio.

Nel 2000 gli allora comuni di Coglio e Giumaglio avviarono la revisione del piano regolatore e le prime osservazioni da parte del Cantone arrivarono però solamente nel 2004 pochi mesi prima della fusione del nuovo comune di Maggia. I comuni d'allora decisero di inoltrare comunque l'approvazione del nuovo piano regolatore al Cantone nel 2004 (prima della fusione), consci del fatto di non aver analizzato a sufficienza le perplessità sollevate, per il timore di un eccessivo allungamento della procedura di approvazione del PR di Coglio e Giumaglio.

Nel 2006 arrivò la decisione del Cantone di approvare il piano regolatore ma di sospendere per contro l'approvazione del Piano dei nuclei considerandolo troppo incisivo e poco rispettoso del tessuto edilizio e della sostanza architettonica e urbanistica esistenti. Infatti il Cantone contestava la possibilità di riedificare diversi edifici, al fine di garantire la realizzazione di abitazioni primarie nei nuclei, senza misure troppo restrittive. Inoltre non riteneva giustificata la formazione di nuovi spazi pubblici attigui alle chiese ma; soprattutto si opponeva alla scarsa prescrizione edilizia relativa ai mappali 1011 e 215 (vigneto a Giumaglio).

Ne seguì, da parte del nuovo municipio, una fase di analisi e approfondimenti che scaturì con l'elaborazione del nuovo progetto di PR relativo al Piano dei nuclei, che fu trasmesso al Cantone nel giugno del 2009.

Il 30 settembre 2009, il Cantone comunicava il proprio esame preliminare constatando con soddisfazione che le osservazioni fatte in precedenza erano state prese in considerazione.

Il nuovo piano di dettaglio dei nuclei di Coglio e Giumaglio

Sulla convinzione che i nostri nuclei rappresentano una grande ricchezza da tutelare il Municipio, adottando un approccio più conservativo per i nuclei, ha elaborato un piano di dettaglio con la volontà di valorizzare le componenti paesaggistiche e storico- culturali, cercando comunque di rispettare le intenzioni espresse sul vecchio piano di dettaglio.

Di seguito i punti essenziali del nuovo piano di dettaglio.

• **Sostanza edificata**

Rispetto al vecchio progetto, gli edifici con possibilità di demolizione e ricostruzione, sono limitati a quelle strutture precarie per le quali una loro trasformazione risulta difficile. Per contro sono aumentati gli edifici da mantenere, per i quali sono ammessi in generale interventi di trasformazione e ordinaria manutenzione nella loro volumetria ma rispettando l'architettura esistente. Per gli edifici accessori sono state definite due categorie: quelli che possono essere conservati nella loro funzione e quelli precari, che per la loro scarsa qualità andrebbero eliminati in occasione di interventi importanti.

• **Piano di quartiere**

Per quel che concerne il vigneto dei mappali 215 e 1011, il piano di quartiere è stata la soluzione identificata che ha messo in accordo, da una parte il Cantone che voleva limitare al minimo le possibilità edificatorie e dall'altra, i proprietari, che non volevano vedere trasformata la loro proprietà da zona edificabile in una zona semi agricola.

Il concetto del piano di quartiere si può riassumere nel fatto che i proprietari, pur avendo la facoltà di decidere come edificare, dovranno portare un progetto planovolumetrico preliminare sottoposto a licenza edilizia (una domanda di costruzione unitaria) per tutto il comparto, la quale verrà vagliata dal Municipio e dal Cantone.

Allegato al messaggio municipale vi è la documentazione pianificatoria che precisa i vincoli posti per la realizzazione di questo piano di quartiere, come ad esempio l'obbligo di avere un unico accesso all'area di edificazione e della conservazione del muro in sasso lungo la strada.

• **Gli spazi inedificati gli elementi architettonici e i beni culturali**

Gli spazi inedificati dovranno essere conservati perché rappresentano una gestione degli spazi domestici tipici per la valle. Non saranno previsti ampliamenti di questi spazi.

Stesso discorso vale per gli elementi architettonici e i beni culturali, anche in questo caso il nuovo piano di dettaglio prevede la loro conservazione e mantenimento nella loro struttura e tipologia originaria attraverso l'impiego di materiali tradizionali.

• **Gli edifici e le strutture pubbliche**

Quale bene culturale viene messo in evidenza il masso erratico di Coglio considerato una emergenza paesaggistica di assoluto valore e un bene culturale di particolare importanza. Per poter valorizzare i grotti presenti in questa zona, un edificio adiacente al masso erratico viene destinato a spazio informativo.

• **Le strutture viarie e i posteggi**

Il piano di dettaglio dei nuclei definisce in particolare la tipologia dei viottoli e dei passi pubblici, confermando che lungo le strade pedonali principali è ammesso il traffico veicolare, mentre le strade pedonali corrispondono ai viottoli all'interno dei nuclei dove si prevede una pavimentazione in pietra. Per quanto concerne lo stazionamento delle auto il piano di dettaglio non prevede obiettivi particolari ad eccezione di un nuovo posteggio previsto a Coglio che andrebbe a sostituire quello esistente nella piazzetta sotto il parco giochi.

Conclusioni

La Commissione ritiene che il nuovo piano di dettaglio dei nuclei abbia trovato il giusto compromesso fra gli interessi e le volontà espresse dai comuni precedenti, le osservazioni fatte del Cantone e la salvaguardia e valorizzazione delle componenti paesaggistiche e storico- culturali dei nuclei. In merito alla controversia del vigneto ai mappali 215 e 1011 di Giumaglio, la soluzione del piano di quartiere è un ottimo compromesso, volto a permettere ai privati di mantenere una certa libertà edificatoria, pur rispettando alcuni vincoli di salvaguardia di questo importante comparto a ridosso del nucleo storico.

Sulla base delle considerazioni sopra esposte, la Commissione della pianificazione e del territorio invita il consiglio comunale a risolvere:

1. È 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. È approvata la relazione di pianificazione.
5. Il Municipio è autorizzato a procedere alla pubblicazione ai sensi dell'art. 34, cpv 2 e 3 LALPT.

Per la commissione della Pianificazione e del territorio

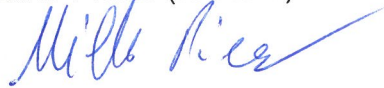
La Presidente

Piera Gessler



I Commissari:

Milko Piezzi (relatore)



Daniele Giacomazzi



Roberto Pezzoli



Matteo Inselmini



Massimo Binssacca



Aldo Pedroni

