

COMUNE DI MAGGIA

Commissione della pianificazione e del territorio

Rapporto in merito al MM n. 6/2012

MESSAGGIO MUNICIPALE n. 6/2012

**Approvazione della variante del piano regolatore di Maggia-Sezione di Maggia,
Piano particolareggiato "Mulino" (P.PA 2)**

Signor presidente,
Gentili signore ed egregi signori Consiglieri comunali,

la commissione della pianificazione del territorio, riunitasi in data 8 marzo 2012 alla presenza del sindaco Aron Piezzi, del tecnico comunale Giorgio Felder e dell'imprenditore sig. Giuseppe Blattmann, ha esaminato il messaggio municipale inerente la summenzionata variante di PR in zona "Mulino" a Maggia.

Premesse

Il piano particolareggiato "Mulino" approvato dal Consiglio di Stato nel 1997, è già stato oggetto di due varianti nel 2004 e nel 2008. Come spiegato nel rapporto di pianificazione, queste modifiche si sono rese necessarie, in quanto le premesse su cui si basava il piano particolareggiato iniziale (permuta tra proprietari) sono venute a mancare. Inoltre le successive iniziative immobiliari hanno comportato un adattamento plano- volumetrico del complesso, sempre nell'ambito di un chiaro disegno urbanistico.

Indici di sfruttamento

La modifica, oggetto del presente messaggio, propone lo stralcio dell'indice di sfruttamento massimo del 0.65 indistintamente su tutta l'area, il quale era stato introdotto nella variante del 2008, rivelatosi poi insufficiente per un futuro sviluppo dell'area conforme al concetto volumetrico degli edifici fuori terra, che sta alla base del piano particolareggiato. Infatti per una realizzazione completa del comparto verrebbero a mancare circa 2'000 mc, in quanto nel calcolo dell'indice di sfruttamento massimo non si era tenuto conto degli spazi di deposito sotterranei, necessari alle attività commerciali. In base all'art. 38 della legge edilizia, esse devono essere computate nella superficie utile lorda (SUL). Per poter realizzare il centro commerciale della COOP si è infatti dovuto procedere ad un travaso di indici dalla particella RFD 312 alla particella RFD 316.

Sistemazione esterna

Nella nuova variante sono state inserite delle normative riguardanti la sistemazione esterna della zona, le quali impongono un arredo urbano volto a migliorarne l'aspetto esteriore con la formazione di aree verdi, aiuole e pavimentazioni differenziate.

Progetto immobiliare

Il promotore immobiliare ha presentato alla Commissione i piani del futuro complesso. Oltre agli spazi destinati all'uso commerciale, è prevista la costruzione di una trentina di appartamenti destinati a persone anziane ancora autosufficienti. Nel complesso troveranno inoltre posto una mensa, dei locali per la fisioterapia e uno studio medico geriatrico. Una struttura simile è già presente a Losone, dove ci sarebbe una lunga lista di attesa di persone interessate. La progettazione è stata affidata ad un architetto con esperienza nella realizzazione di simili strutture.

Ufficio postale

Contrariamente a quanto scritto sul MM, l'insediamento dell'ufficio postale in questo complesso è ancora in forse, in quanto sono tuttora in corso trattative tra la Posta e i diversi promotori privati. La commissione ha comunque preso atto con soddisfazione che il Municipio è in possesso della garanzia scritta che, in ogni caso, il servizio resterà nel comune di Maggia.

Aspetti procedurali

Nell'esame preliminare della variante da parte del Dipartimento del territorio, datato 30 dicembre 2011, non si sollevano particolari obiezioni. Per quel che riguarda l'informazione, sono stati rispettati i passi procedurali previsti dalla nuova legge dello sviluppo territoriale (Lst) del 21 giugno 2011.

Conclusioni

Considerato che:

- gli indici fissati nella variante del 2008 pregiudicherebbero la realizzazione di tutto il comparto, in quanto troppo limitativi
- nella nuova variante sono inserite delle normative che impongono un arredo urbano volto a migliorare l'aspetto esteriore della zona

La Commissione del Territorio e della pianificazione invita il Consiglio Comunale a voler risolvere:

1. sono approvate le modifiche della normativa P.PA2 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”

Il Municipio è autorizzato a procedere alla pubblicazione degli atti a norma di legge.

Per la Commissione del territorio e della pianificazione:

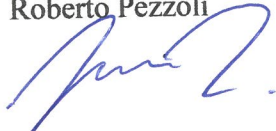
Massimo Binsacca



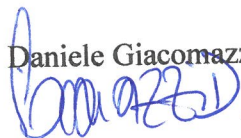
Aldo Pedroni



Roberto Pezzoli



Daniele Giacomazzi



Matteo Inselmini



Milko Piezzi



Piera Gessler, presidente e relatrice

