

COMUNE DI MAGGIA

Commissione della pianificazione e del territorio

RAPPORTO

Messaggio municipale n.9/2010 in merito all'approvazione di una variante di piano regolatore-Sezione di Maggia, "Valegg" Zona per insediamenti turistico-ricettivi TR

Signor Presidente, care colleghe e cari colleghi,

la Commissione della pianificazione e del territorio, riunitasi in data 24 febbraio 2010, in presenza del vice-sindaco sig. Aron Piezzi, ha esaminato la variante di piano regolatore summenzionata.

Alcuni cenni storici:

L'edificio principale seicentesco (Il Palazzo del Legato del signor Gio. Antonio Martinelli) è inserito a PR quale bene culturale di interesse locale. Caratteristici sono l'ampio tetto e la balconata in legno. Il fronte principale porta una meridiana e sulla parete a livello del balcone, si può vedere lo stemma dei Martinelli. Agli inizi fu sede di botteghe di artigiani e di un'osteria. Prima della costruzione del palazzo scolastico ospitò la scuola comunale. Nel 1916 fu ceduto dal Comune alla "Pia congregazione Casa Divina Provvidenza" che vi gestì l'ospizio Don Guanella. Dopo la costruzione dell'attuale sede dell'ospizio, fu abitato stabilmente fino alla fine degli anni novanta. In seguito fu messo in vendita. L'acquisto da parte del Comune, fu scartato per diversi motivi, tra i quali quelli finanziari (eccessivi costi per l'acquisizione e la successiva ristrutturazione). Infatti, trattandosi di un bene culturale di importanza locale e non cantonale, non da diritto a nessun tipo di sussidio da parte del Cantone. In secondo luogo, non si è mai riusciti ad individuare una possibile destinazione pubblica per questo fabbricato.

Attualmente parte del fondo in oggetto è attribuito alla zona "attrezzature e edifici di interesse pubblico" in quanto edificio di servizio del ricovero Don Guanella. In seguito all'acquisto dell'oggetto in questione da parte di un privato, che intende insediarvi un piccolo garni di 20 posti letto, l'attuale destinazione d'uso dell'edificio pregiudica qualsiasi intervento; una variante di PR si rende pertanto necessaria.

Dopo aver esaminato i contenuti della variante, la Commissione reputa che essa dia più garanzie di preservare le peculiarità dell'oggetto in questione e di tutta la zona circostante, rispetto al precedente PR. La Commissione è altresì del parere che il Municipio debba comunque vigilare affinché le nuove norme vengano rispettate.

La Modifica dell'art. 44 norme PR:

- ❖ La zona viene iscritta come **Turistico-ricettiva** in sostituzione dell'attuale PR che la attribuisce a "attrezzature e edifici d'interesse pubblico"
- ❖ Viene specificato meglio il carattere degli interventi sull'edificio principale, i quali non devono modificarne l'aspetto esteriore.
- ❖ Alla luce del cambiamento di destinazione del fabbricato, viene inserita la possibilità di demolire e ricostruire l'edificio secondario. Viene inoltre specificato che un'eventuale nuova costruzione deve inserirsi in modo opportuno nel paesaggio circostante e deve rispettare la tipologia dei materiali

❖ viene inserita la possibilità di realizzare un accesso veicolare e dei parcheggi, purchè in sintonia con gli spazi esterni

su questo punto va detto che opportunamente si è optato per l'inserimento di parcheggi ad uso privato, limitandone così il numero e l'impatto sulla zona.

Il viottolo comunale al mapp. No 205 viene inoltre attribuito nel piano del traffico alla categoria "Contrade, vicoli, piazzali nei nuclei tradizionali, percorsi prevalentemente pedonali" (vedi strade nei nuclei), questo come conseguenza del leggero allargamento del percorso per renderlo carrabile fino al parcheggio. Il muro a secco che lo delimita sarà ripristinato.

La Commissione è del parere che anche in questo caso si debba prestare una particolare cura della pavimentazione del tratto carrabile e dei parcheggi, usando materiali peculiari al sito.

Conclusioni:

Abbiamo visto come la casa Martinelli, nel corso degli anni abbia avuto destinazioni differenti, ognuna delle quali è un pezzo di storia del paese e della sua gente. Con questo progetto ci è data l'opportunità di dare continuità e vita a questo importante edificio, pur preservandone le caratteristiche architettoniche.

Alla luce di queste considerazioni, la Commissione del Territorio è del parere che la variante di PR in oggetto debba essere approvata

Per la commissione della Pianificazione e del territorio,

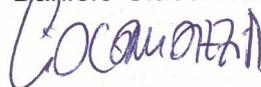
La Presidente: Piera Gessler (relatrice)



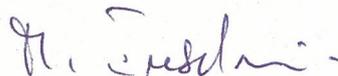
I Commissari: Roberto Pezzoli



Daniele Giacomazzi



Matteo Inselmini



Binsacca Massimo



Aldo Pedroni



Milko Piezzi

