

# PIANO DELLE REGOLE APPROFONDIMENTO - NUCLEO STORICO 5 MAGGIANA



## INQUADRAMENTO

## DESCRIZIONE



Di dimensioni contenute, collocata a mezza costa, la frazione di Maggiana si caratterizza morfologicamente dalla presenza leggibile di un doppio percorso interagente, una sorta di cardo e decumano, attorno a cui si è consolidata la frazione, che ancora permane con limitate modifiche.

L'accessibilità non è particolarmente elevata, la strada di accesso è infatti stretta come pure il parcheggio di testa soffre di una carenza, e quantitativa e qualitativa.

Compatto e coeso, il nucleo ospita una quarantina di alloggi, più della metà dei quali sono seconde case. Gli abitanti residenti sono pochi, circa 35.

Il livello manutentivo degli edifici non è particolarmente elevato, si segnala peraltro una quota significativa di edifici dismessi o vuoti.

Al pari delle altre frazioni di Pianello collocate a mezza costa, si segnala - oltre che per la compattezza dell'edificato - per un fronte valle che, nonostante una qualità non particolarmente elevata, si pone come segno riconoscibile nel paesaggio

## SCHEMA FORMA

## ANALISI S.W.O.T



**ELEMENTI DI FORZA:** Compattezza e identità dell'abitato sono sinonimi, in questo come in altri casi, di un rapporto significativo e importante con gli ambiti ineditati al contorno. La leggibilità dei percorsi è anch'esso elemento di notevole valore in termini morfologici.

**ELEMENTI DI DEBOLEZZA:** L'accessibilità ridotta (strada e parcheggi) si riflettono in un progressivo abbandono della frazione. Sembra essere questo l'elemento di maggiore criticità che si evidenzia nell'analisi di Maggiana.

**OPPORTUNITA':** Attorno alla sua chiara disposizione morfologica, è possibile sviluppare un processo virtuoso di recupero e riuso degli edifici, che - seppur senza una qualità particolarmente elevata - possono diventare adeguati e interessanti spazi di vita, sia per residenti che per turisti.

**MINACCE:** Qui più che in altri casi, la "minaccia" riguarda la prospettiva che in assenza di interventi innovativi e forse anche coraggiosi, e senza una regia da parte dell'amministrazione comunale, la frazione rischia di svuotarsi ulteriormente.

## STRATEGIA

## INDICAZIONI



Il Piano di Governo del Territorio opera due scelte prioritarie. Innanzitutto prevede la possibilità di adeguamento del calibro della strada di accesso, con possibilità di aumento della fruibilità del parcheggio attestato all'ingresso sud della frazione. Parallelamente vi è la possibilità di un modesto incremento volumetrico nella parte verso strada, fatto che potrebbe consentire la realizzazione dei servizi.

La seconda scelta riguarda l'assoluta integrità del nucleo nelle sue dimensioni. La contiguità con ambiti verdi, sia agricoli che boschivi che prativi, diventa - oltre che fattore di identità - la condizione per una qualità significativa.

La riqualificazione dei percorsi dovrà avvenire con attenzione ai materiali e alle tipologie del luogo.

Come anche particolare attenzione dovrà essere posta all'opera di riqualificazione del fronte valle.

Per il resto, considerata la qualità complessiva del patrimonio edilizio, interventi innovativi dal punto di vista architettonico possono risultare compatibili con il contesto e capaci di sviluppare un percorso di riuso e riqualificazione, che oggi appare ineludibile per il futuro della frazione.

*Indicazioni coloristiche e materiche facciate  
pietra o intonaco toni del grigio*



# SINTETICA DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

