



Pian Faloppia

Rettifica pianificatoria

Luglio 2017

PLANIDEA SA | URBANISTICA | AMBIENTE | MOBILITÀ

Via Campagna 22, CH-6952 Canobbio

+41 (0)91 220 28 20, info@planidea.ch, www.planidea.ch

Premessa

Gli elementi per i quali si intende proporre una rettifica in fase di piano di indirizzo sono i seguenti :

- 1 - la strada servizio interna alla zona industriale
- 2 - l'azzonamento al mappale 2141

Piano di indirizzo al vaglio del DT

Il piano di indirizzo concernente la Revisione Generale di PR, oggi al vaglio delle autorità cantonali per l'esame preliminare, prevedeva lo spostamento della strada di servizio interna alla zona industriale (definita dal PRP in Vigore), verso la zona agricola, a contatto con essa, come illustrato nella figura sottostante.

Inoltre si prevedeva inglobare il mappale 2141, definito dal PRP in Vigore come zona edificabile esistente, all'interno della zona agricola (in ampliamento di quella esistente).

Strada di servizio - Contingenze e realtà industriali in progettazione

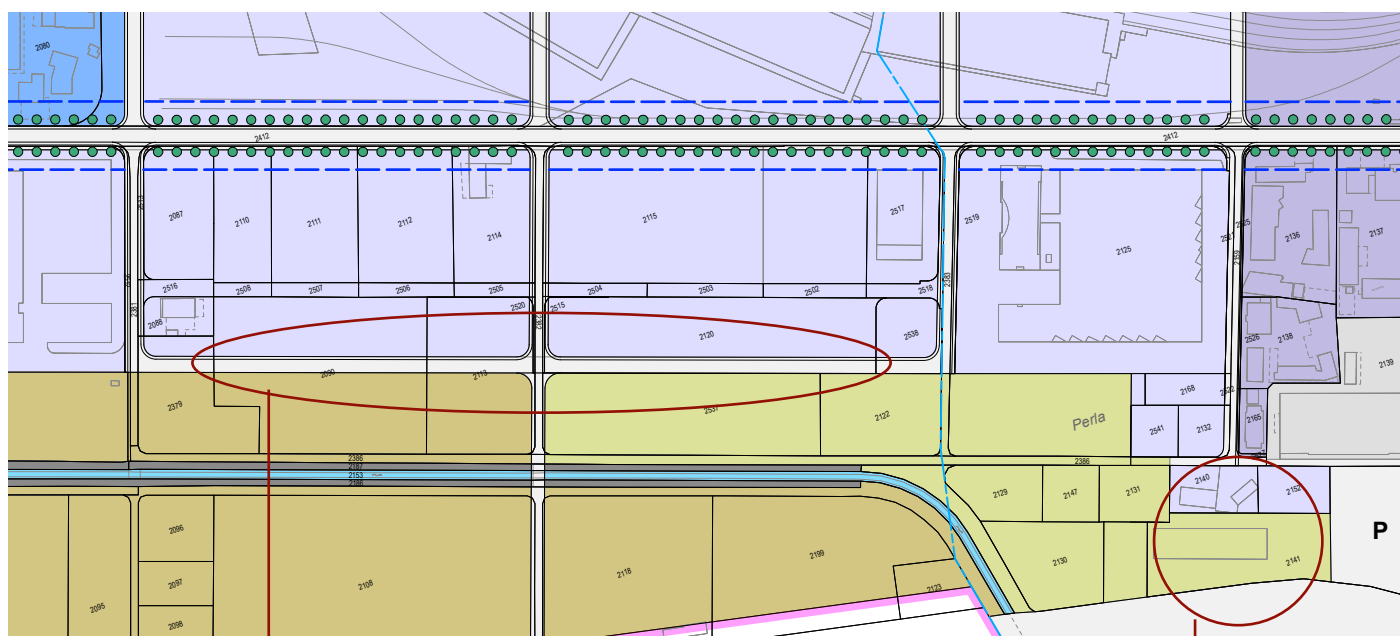
Negli ultimi mesi alcuni dei proprietari dei terreni industriali situati al Pian Faloppia, hanno manifestato l'intenzione di progettare nuovi stabilimenti in questo importante comparto, considerando quale strada di accesso quella tutt'ora prevista dal PRP Pian Faloppia in vigore. A riprova di questo, è stata recentemente depositata presso l'ufficio tecnico una regolare "Domanda di costruzione" concernente il mappale nr. 2115 RFD Balerna, che conferma nel progetto gli accessi al nuovo stabilimento attraverso la strada di servizio prevista dal PRP in vigore.

Di recente (mese di giugno) il Municipio ha avuto conferma di avanzate trattative volte all'acquisizione, da parte di una nuova società, dei sedimi ai mappali nr. 2112 e 2114; da informazioni assunte presso i probabili progettisti, una nuova edificazione di carattere industriale dovrebbe sorgere su questi terreni, utilizzando anche in questo caso la strada di servizio prevista dal PRP Pian Faloppia.

Mappale 2141

Recentemente il Gruppo Comitato Carri Carnevale GCCC, che occupa oggi il Il capannone insistente sul mappale nr. 2141 di proprietà di FFS, ha espresso la volontà e sarebbe pronto per l'inoltro di una domanda di costruzione concernente la ristrutturazione dello stabile, in seguito alle approfondite trattative tra FFS e GCCC.

Proposta piano di indirizzo



Scala 1:4000

Mappale 2141

strada di servizio calibro 9.00 m. proposta nel piano di indirizzo

Rettifica pianificatoria

In base alle motivazione ed alle esigenze reali che in questi mesi si stanno concretizzando ed in base al fatto che la volontà municipale è quella di poter finalmente dare una risposta concreta sui sedimi in oggetto accogliendo nuove attività, **si propone di:**

1) modificare l'ubicazione della strada di servizio proposta nel piano di indirizzo, e riposizionarla laddove prevista dal PRP in Vigore, con un calibro di 9.00 mt.

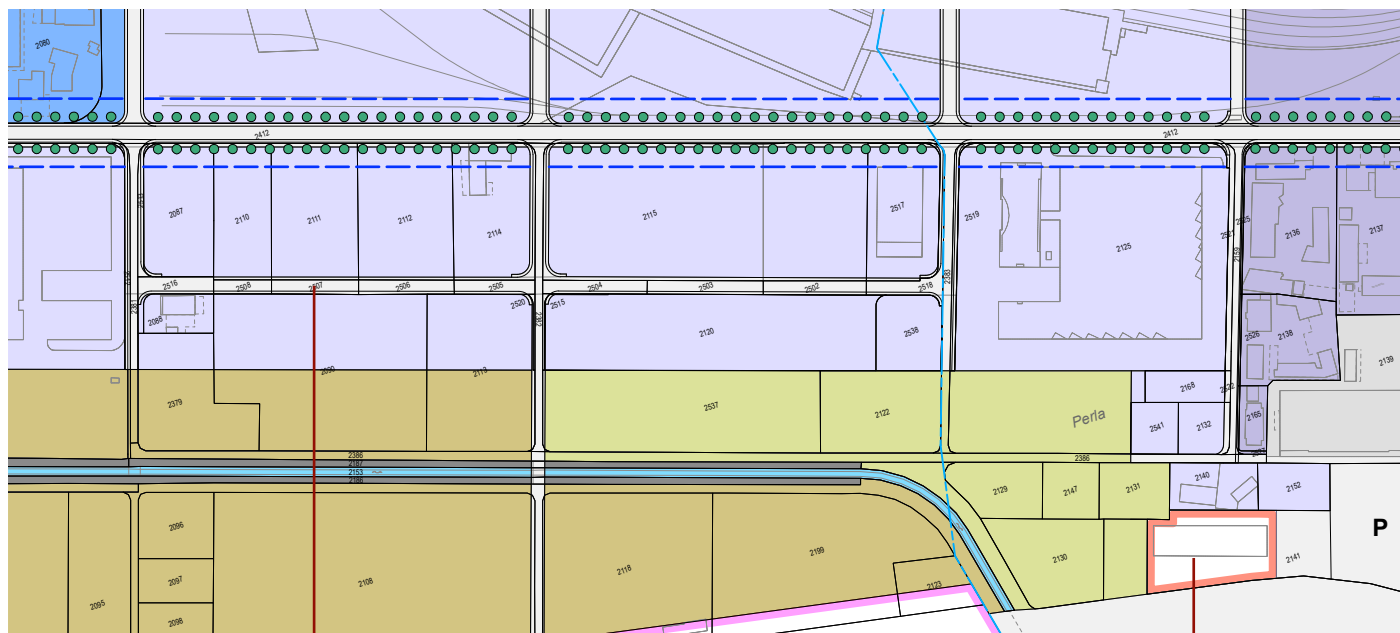
2) mantenere il mappale 2141 in Zona Edificabile, come previsto dal PR in Vigore

Tali rettifiche:

a) non precludono la qualità ed il disegno urbanistico previsto nel piano di indirizzo e per il quale l'obiettivo è quello di definire, attraverso linee di costruzioni/allineamento, attraverso nuovi parametri edificatori e nuovi contenuti, una nuova qualità del costruito.

b) agiscono affinché, la possibilità che le domande di costruzione inoltrate nella zona industriale, possano concretizzarsi a breve rispettando comunque gli elementi principali che la revisione di PR si prefigge, dando così una risposta concreta al comparto e permettendo al comune di controllare il tessuto costruito attraverso un dialogo con i privati.

Modifica alla proposta contenuta nel piano di indirizzo (PROPOSTA DI RETTIFICA)

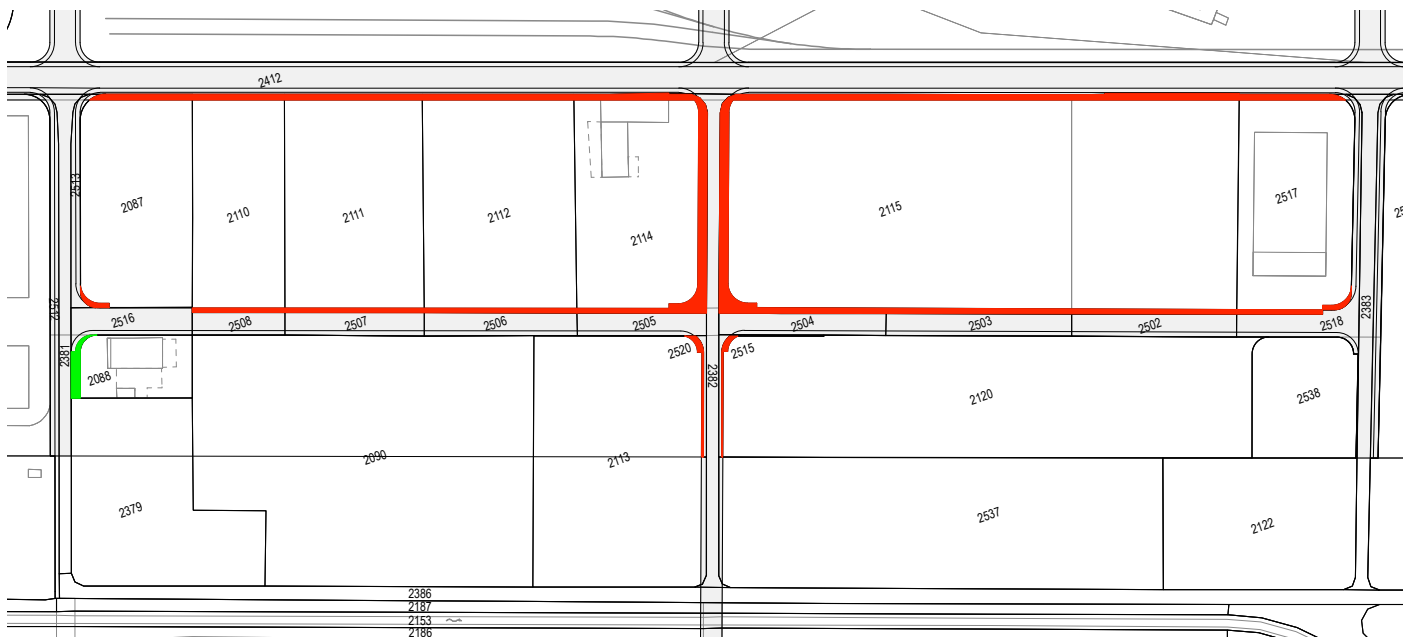


strada di servizio calibro 9.00 m.

Zona Edificabile come da PR in Vigore

Verifica della aree espropriabili

Le superfici private da espropriare, corrispondono al 4% della superficie edificabile della zona in oggetto e dunque si può applicare l'art. 38 cap. 2 della LE che permette, fino al massimo del 15% di tale superficie, ai privati di usufruire di tutti gli indici a loro disposizione e al pubblico in cambio la cessione gratuita di tali superfici.



Scala 1:2500

- superficie da espropriare 1'914m²
- superficie riassegnabile 55 m²

Totale della superficie edificabile di Zona in oggetto = 44'900 m²

Superficie espropriabile = 4%