

Comune di Morbio Inferiore

Varianti di PR Comprensorio Bisio-Serfontana

**Analisi e rettifica Urbanistica a seguito
dell'esame preliminare cantonale**

Informazione pubblica
Deposito atti dal 10.10.2017 al 09.11.2017

Comune di Morbio Inferiore

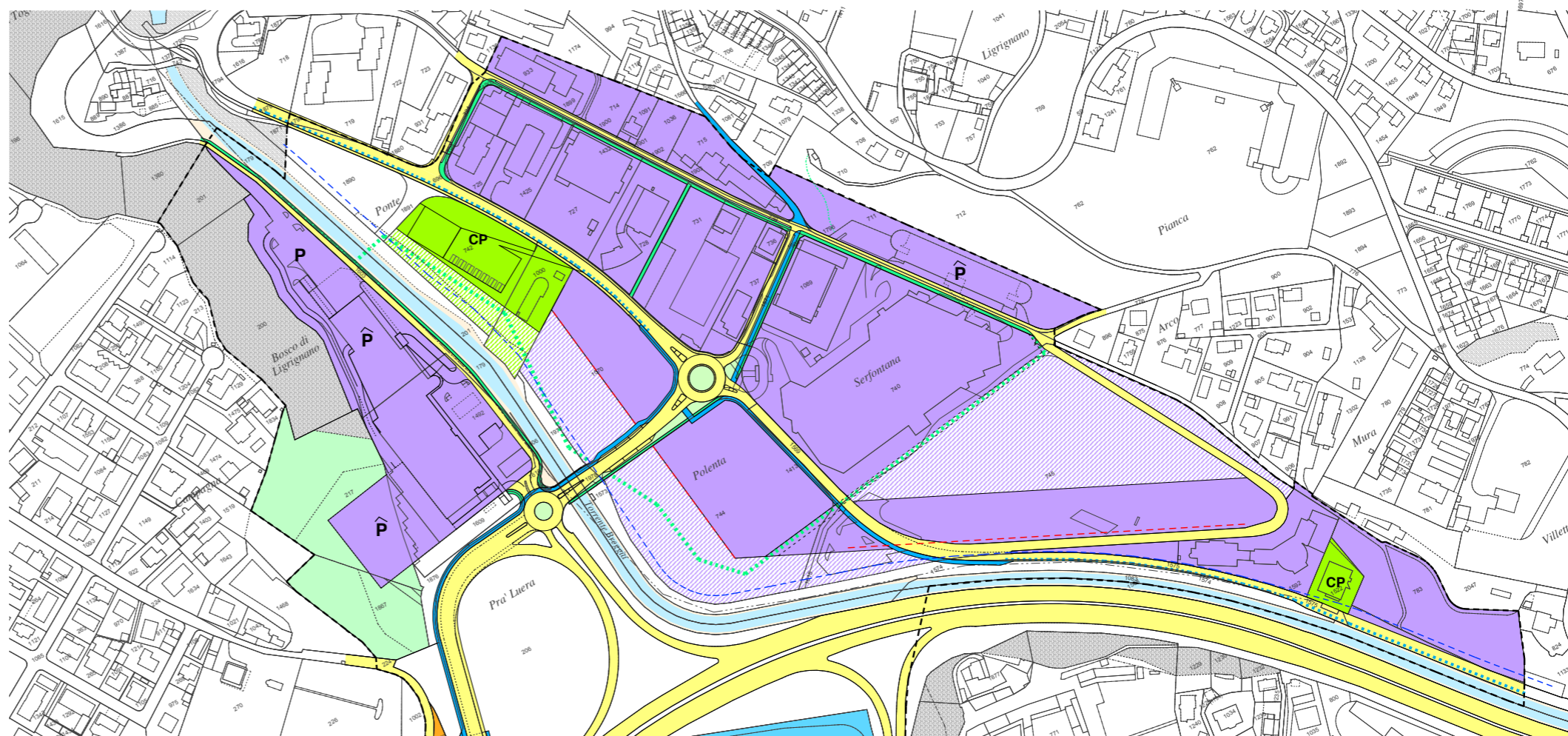
Varianti di PR Comprensorio Bisio-Serfontana

Analisi e rettifica Urbanistica a seguito dell'esame preliminare cantonale

MODIFICHE RISPETTO A PIANO INDIRIZZO

- Ridefinizione del perimetro dell'area viola.
- Area Verde definita come AP - parco fluviale (area da cedere gratuitamente dal privato attraverso un contratto di diritto pubblico ai sensi dell'art. 76 Lst).
- Tappe di edificazione non più vincolate
- SUL definita per ogni comparto:

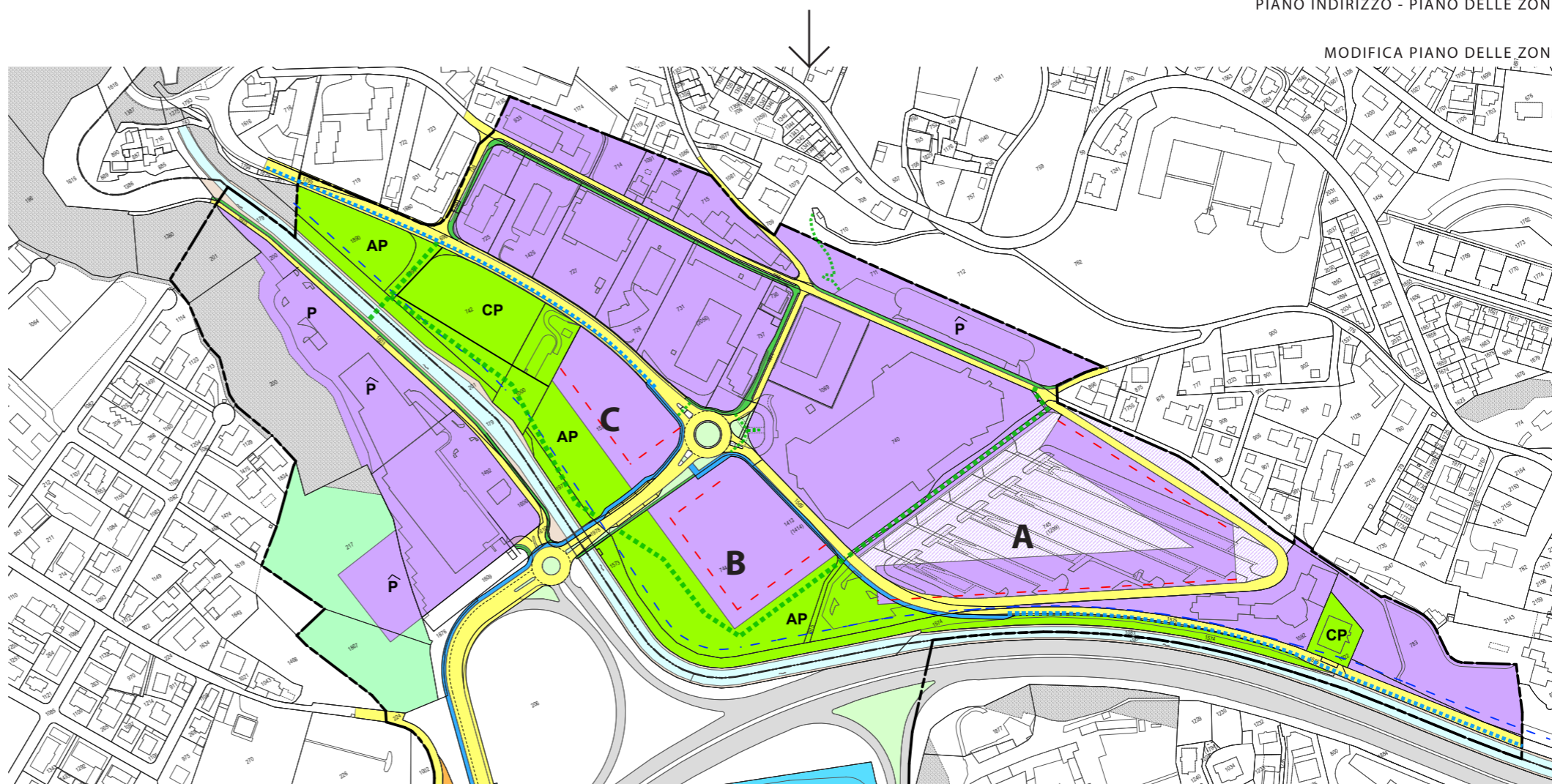
A - SUL max	37'300	m2
B - SUL max	15'000	m2
C - SUL max	4'500	m2
tot.	56'800	m2
- Quantità ulteriore di SUL commerciale secondo scheda R8 del piano direttore (SUL ulteriore max. 4'500 m2 - 1'000 veicoli/giorno) da suddividere tra Morbio Inf. e Balerna tramite comune accordo.



PIANO INDIRIZZO - PIANO DELLE ZONE

SI RICONFERMA RISPETTO A PIANO DI INDIRIZZO

- Quota max. edifici + 274 m s.l.m.
- Contenuti : artigianali, commerciali, di servizio
- posizione ecocentro



MODIFICA PIANO DELLE ZONE

Comune di Morbio Inferiore

Varianti di PR Comprensorio Bisio-Serfontana

Analisi e rettifica Urbanistica a seguito dell'esame preliminare cantonale

A seguito dell'esame preliminare del DT (gennaio 2017) con la seguente scheda sottoponiamo una possibile ipotesi di modifica del modello urbanistico per l'area sul Comune di Morbio inferiore.

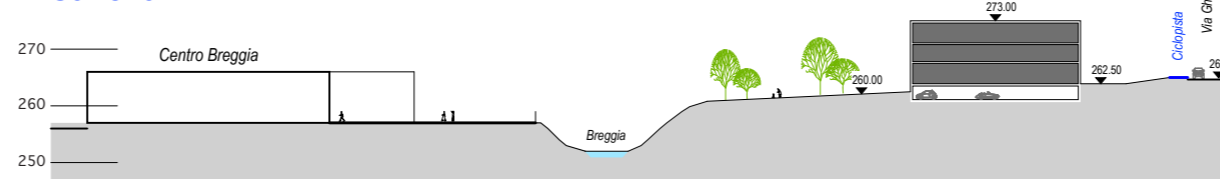
Il preavviso del Dipartimento del Territorio (gennaio 2017) evidenzia alcuni aspetti di inserimento e densificazione che a suo avviso possono essere rivalutati a livello di impostazione generale. In particolar modo il rapporto tra le aree verdi/libere e la nuova edificazione proposta.

Prendendo spunto da ciò ed in armonia con le modifiche esposte alla pagina precedente, illustriamo un aggiornamento del modello urbanistico di riferimento.



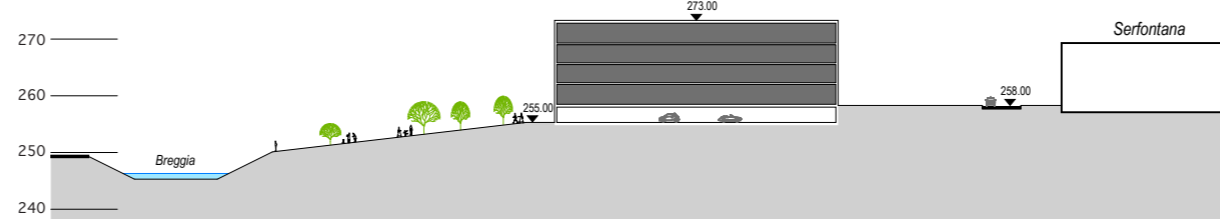
Planimetria Modello urbanistico

Sezione A - A

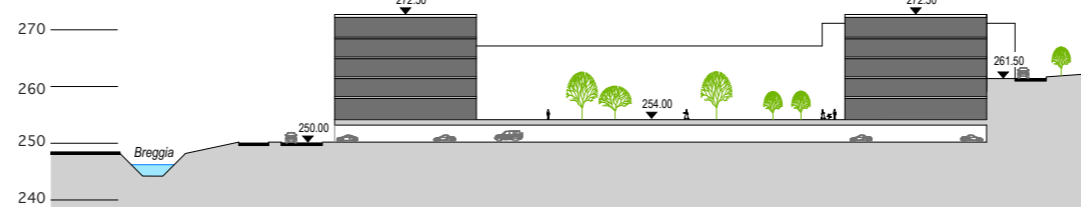


Sezioni indicative

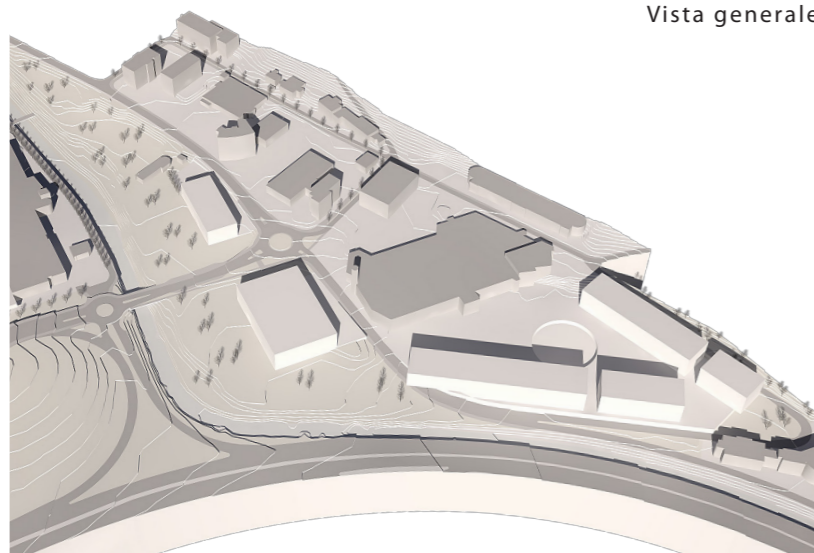
Sezione B - B



Sezione C - C



Vista generale



Comune di Morbio Inferiore

Varianti di PR Comprensorio Bisio-Serfontana

Tempistiche

Nello schema sottostante è rappresentato il programma di lavoro che si potrà attuare per il proseguo della variante in oggetto

<input checked="" type="radio"/>	GIUGNO	RETTIFICA URBANISTICA	PLANIDEA
<input type="radio"/>	LUGLIO/AGOSTO	PRESA POSIZIONE	MUNICIPIO PRIVATI
<input type="radio"/>	SETTEMBRE	INFORMAZIONE PUBBLICA	MUNICIPIO POPOLAZIONE PLANIDEA
<input type="radio"/>	OTTOBRE	OSSERVAZIONI	POPOLAZIONE
<input type="radio"/>	NOVEMBRE/DICEMBRE	AGGIORNAMENTO ATTI ALLESTIMENTO E FIRMA CONTRATTO DI DIRITTO PUBBLICO	PLANIDEA MUNICIPIO LEGALE DEL MUNICIPIO
<input type="radio"/>	DICEMBRE	ADOZIONE	CONSIGLIO COMUNALE
<input type="radio"/>	FEBBRAIO	PUBBLICAZIONE E RICORSI	PRIVATI
<input type="radio"/>	GIUGNO	PRESA DI POSIZIONE SU RICORSI	MUNICIPIO
<input type="radio"/>	DICEMBRE	APPROVAZIONE VPR	CONSIGLIO DI STATO

Conclusioni Planidea

È sicuramente interessante riuscire attraverso un contratto di diritto pubblico (in sostanza si tratta di un accordo tra pubblico e privato) ad ottenere la cessione gratuita delle aree AP Parco sul fiume.

Invitiamo il Municipio, sulla base dei dettagli emersi, di avviare la formalizzazione del contratto da affiancare alla documentazione di PR che andrà in Consiglio comunale. Vi sarà una clausola che specificherà che la validità del contratto sarà subordinata all'entrata in vigore delle nuove disposizioni di PR.

Le tappe di edificazione vincolanti garantirebbero uno sviluppo nel tempo controllato e coerente con la lettura paesaggistica attuale. Rimandiamo al Municipio la decisione di vincolarle oppure no, anche in relazione alle osservazioni fatte dal Cantone.