



VARIANTE DI PR E PP2 DELLA ZONA PIAZZA MOLINO NUOVO

TAVOLA 01

Analisi del contesto e del Piano regolatore in vigore

1:1000

Aprile 2023

PLANIDEA SA

PIANIFICAZIONE | AMBIENTE | SPAZIO PUBBLICO

Via Campagna 22

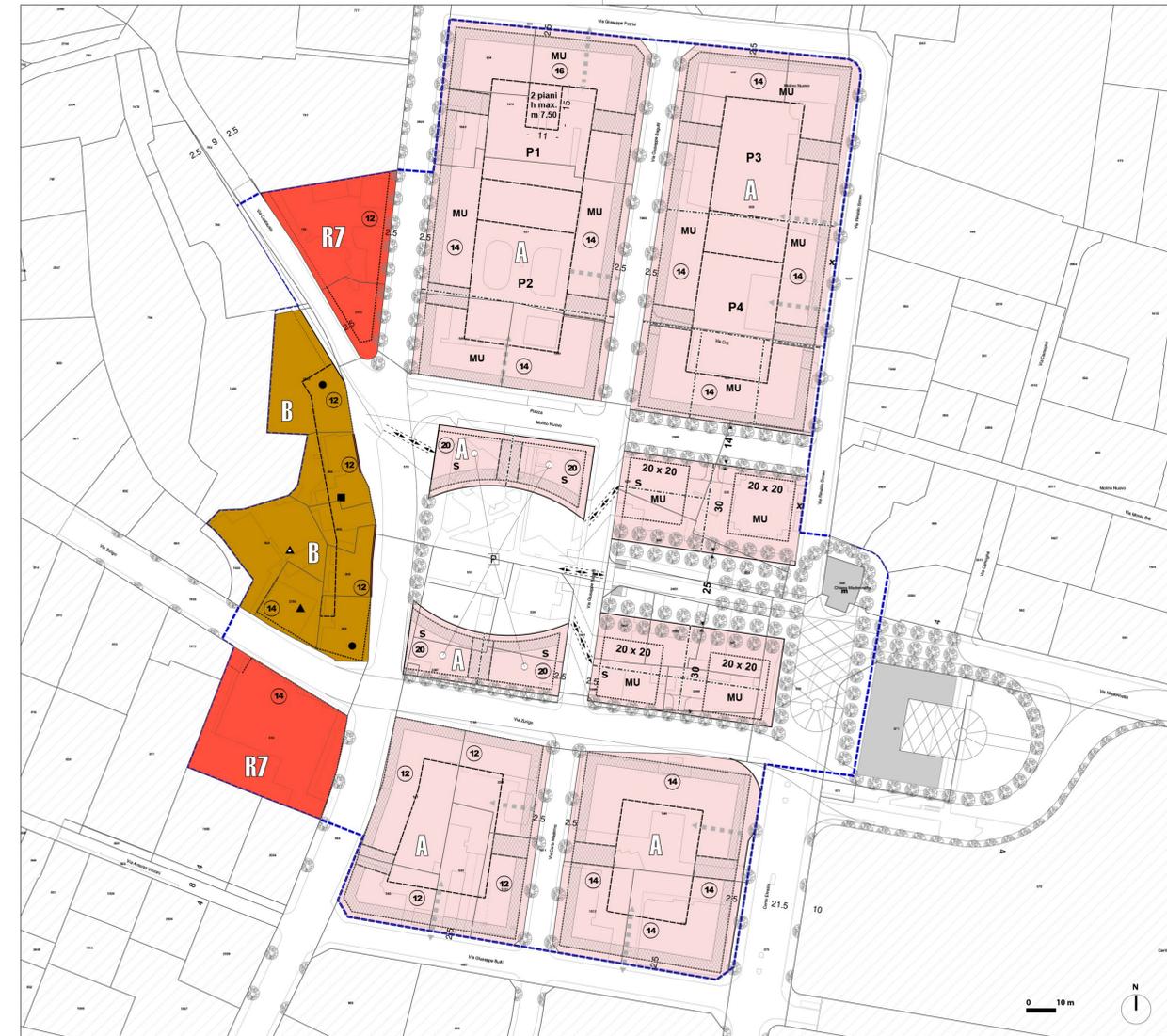
6952 Canobbio

PER IL MUNICIPIO Il Sindaco: Il Segretario:

M. Foletti R. Bregy



PLANIMETRIA ANALISI DEL CONTESTO - SITUAZIONE ESISTENTE



PLANIMETRIA PP2 - PIANO DELLE EDIFICABILITÀ

ANALISI DEL CONTESTO

Questa Tavola illustra l'analisi della situazione attuale del comparto in esame, sia dal punto di vista dello stato di fatto sia dal punto di vista del Piano regolatore.

Allo stato attuale la parte centrale del comprensorio rappresentato in figura a lato è caratterizzata come segue:

- Isolato nord-ovest (no. 1 in figura): si tratta attualmente più di un "vuoto" che di una vera piazza; sono presenti la fontana progettata dall'arch. Tita Carloni ed alcuni posteggi pubblici; il fronte ovest sull'altro lato della via Trevano risulta di pregio ed edifici più a nord sono di recentissima realizzazione
Isolato nord-est (no. 2 in figura): densamente edificato, anche in altezza (salvo angolo sud-est); in particolare i due edifici più a nord sono di recentissima realizzazione
Isolato sud-ovest (no. 3 in figura): sono presenti due edifici, ai quali è riconosciuto un certo valore storico e urbanistico; gli attuali posteggi in superficie sono per la quasi totalità di lunga durata (per pendolari)
Isolato sud-est (no. 4 in figura): densamente edificato, solo parzialmente in altezza, con posteggi privati collocati in superficie, all'aperto o in box
comparto Chiesa della Madonnetta (no. 5 in figura): la chiesa risulta attualmente marginale rispetto alla centralità della piazza Molino Nuovo.

Infine, la via Trevano e la via Bagutti sono importanti assi di traffico nord-sud e sud-nord, attualmente carenti di carattere urbano, così come in parte Corso Elvezia avrebbe un margine di riqualifica.

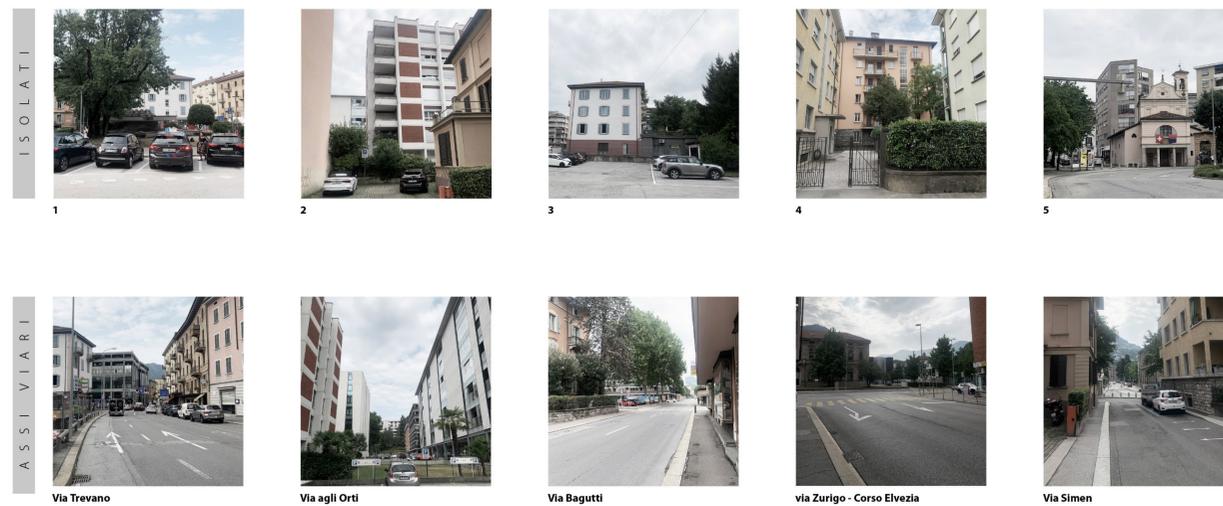
PP2 E PR IN VIGORE

Il comparto di Piazza Molino Nuovo è soggetto dal 1991 a un Piano particolareggiato PP2 allestito sulla base di un concorso di architettura vinto dall'arch. Mario Botta. Il concetto urbanistico previsto dal PP2 è in via di realizzazione nella parte a nord della piazza, dove il PP2 prevede due grandi isolati, ognuno dei quali caratterizzato da due corti interne. La parte sud del PP2 non si è ancora sviluppata in toto, ma il Municipio non ritiene ad oggi necessario modificarne l'impostazione urbanistica.

Pertanto i vincoli in vigore per le parti nord e sud del PP2 vengono mantenuti invariati. La variante di PR/PP si concentra prevalentemente sulla parte centrale del comprensorio disciplinato dal PP2 e su alcuni assi stradali vincolati a PR (Via Madonnetta, Corso Elvezia, ...) che non fanno parte del PP2 ma che si relazionano con esso.

Nella parte centrale il progetto dell'arch. Mario Botta non ha mai potuto essere concretizzato. I motivi sono da ricercare probabilmente (anche) nel fatto che esso prevede una stretta collaborazione tra pubblico e privato - rispettivamente importanti espropriazioni ed impropriazioni - e che negli anni non vi è mai stata quella convergenza di interessi necessaria alla sua realizzazione.

Inoltre sarà da aggiornare la situazione del mappale 542 per il quale l'UBC (ufficio dei beni culturali) ha definito la tutela.



ISOLATI ASSI VIARI: Via Trevano, Via agli Orti, Via Bagutti, Via Zurigo - Corso Elvezia, Via Simen

Grid of six planning diagrams: 1. PP2 - Piano delle edificabilità (legende: comparto A, AP-CP, R7, R7b, monumenti storici); 2. PP2 - Piano del traffico, AP-EP e altri vincoli (legende: strada di collegamento principale, strada di raccolta principale, strada di raccolta secondaria, strada di servizio resid, strada di servizio pedonale); 3. PP2 - Piano espropriazioni (indicativo) (legende: espropriazioni, impropriazioni); 4. PP2 - Piano ricomposizione particellare (indicativo) (legende: proposta indicativa ricomposizione, particellare e rettifiche confini); 5. Piano delle zone (legende: PP, AP-CP, R7, R7b, monumenti storici); 6. Piano delle AP CP (legende: Zf centro universitario); 7. Piano del paesaggio (legende: percorsi pedonali, beni culturali di importanza locale, perimetri di rispetto cantonale, perimetri di valorizzazione comunale, AP EP rilevanti per il paesaggio); 8. Piano destinazioni e gradi sensibilità (legende: SU/AP min. 40% (GA), SU/C min. 30%, Zona AP-EP, perimetri di valorizzazione comunale, grado II, grado III).