



## Piano regolatore della frazione di Malvaglia

### Comparto speciale Palazzo Landfogti (Csp-PL)

Approvato dal Consiglio di Stato l'11 dicembre 2019 (risol. n. 6403).

#### **Art. 28bis Comparto speciale Palazzo Landfogti (Csp-PL)**

<b>1.</b>	<b>Perimetro e scopi del comparto speciale</b>
	<p><sup>1</sup>Il perimetro del comparto Csp-PL coincide con quello del perimetro di rispetto cantonale del BC 4 "Palazzo dei Landfogti" e soggiace alla competenza cantonale secondo i disposti della LBC, i cui obiettivi sono di garantire la tutela del bene culturale e quindi un'edificazione di qualità in rapporto allo stesso.</p> <p>Il disciplinamento normativo per questo comparto si sovrappone a quello della Zona dei nuclei NV rispettivamente della Zona residenziale semi-intensiva R3 vigenti, specificandolo nelle disposizioni edilizie.</p>
	<p><sup>2</sup>Gli scopi del Csp-PL sono</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- tutelare il Palazzo Landfogti (bene culturale d'interesse cantonale, BC 4) unitamente ad altri elementi di valore storico ad esso correlati e, in generale, di valorizzare il contesto adiacente in cui si inserisce questo stabile;</li><li>- permettere nelle adiacenze del Palazzo lo sviluppo di un quartiere che assuma una propria identità e un'attrattiva residenziale.</li></ul>
<b>2.</b>	<b>Atti complementari del Csp-PL</b>
	<p>Quali allegati grafici del presente articolo valgono la Scheda di edificabilità (Allegato 1 NAPR) e la Scheda di arredo (Allegato 2 NAPR).</p>



<b>3.</b>	<b>Destinazioni d'uso</b>
	<p>Sono ammesse nuove costruzioni, riattamenti, trasformazioni, ricostruzioni e ampliamenti, a carattere residenziale, conformemente alle destinazioni d'uso definite dall'art.28 per la Zona NV e dall'art.30 per la Zona R3.</p> <p>L'oggetto "AP - luogo d'incontro" è da disporre quale spazio aperto di pubblica fruizione.</p>
<b>4.</b>	<b>La tutela del Palazzo Landfogti e della vecchia carrale</b>
	<p><sup>1</sup>Gli interventi edilizi sul Palazzo Landfogti quale bene culturale devono mirare al restauro, alla conservazione e alla valorizzazione di questo edificio. Gli interventi devono essere verificati e autorizzati per competenza dall'Ufficio beni culturali.</p> <p><sup>2</sup>La vecchia carrale deve essere conservata e valorizzata. Si deve distinguere dalla strada di servizio, con la quale s'incrocia, e da qualsiasi altro spazio aperto, pubblico o privato, che deve potersi unicamente affacciare senza ledere l'autonomia del vecchio tracciato.</p>
<b>5.</b>	<b>Le misure urbanistiche</b>
	<sup>1</sup> <u>Spazio libero da edificazioni attorno al Palazzo Landfogti</u>
	<p>i. Il fronte del vecchio nucleo e il Palazzo continueranno a essere due entità distinte e riconoscibili. In detto spazio vige il divieto di costruire il terreno libero con nuove edificazioni all'interno della superficie indicata nella Scheda d'edificabilità (mapp. 765p, 768p, 771, 774p 852, 856p, 863p, 859). Per l'eventuale inserimento di posteggi aperti vale quanto stabilito al cpv. 5.3.iii.</p>
	<p>ii. A tutela della facciata principale, rivolta a sud, non sono ammesse nuove edificazioni sui mapp. 850 e 851. I fondi dell'oggetto AP sono da arredare quale giardino rurale costruito delimitato con una cinta e un ingresso diretto dalla carrale.</p>
	<p>iii. Allo scopo di rievocare lo spazio libero attorno al Palazzo e di evitare tipologie edilizie dissonanti nelle sue immediate adiacenze, in queste aree, sono ammesse solo ricostruzioni qualificanti, che siano poste il più lontano possibile dal BC4 (5744, 862, 844p, 760 e 761). <b>oss.: in rielaborazione causa contestazione</b></p>
	<sup>2</sup> <u>I muri di cinta</u>
	<p>i. Per valorizzare e delimitare lo spazio pubblico (strade), i fondi a confine con strade o piazze sono da recintare con elementi unitari e, segnatamente:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- muri di pietra a secco alti 1.00m, che possono essere sormontati da ringhiere semplici ad aste verticali, senza decorazioni e di colore grigio antracite fino ad un'altezza massima complessiva di 2.00m, oppure con</li> <li>- cinte murarie alte 2.00 m eseguite a secco oppure con altri arredi di tipo tradizionale locale e relativo utilizzo di materiali adeguati.</li> </ul>
	<p>ii. Fra le proprietà private è ammessa la posa di reti metalliche (di color grigio o verde) e/o di siepi (eccetto il cipresso) fino ad un'altezza massima di 1.20 ml.</p>
	<p>iii. L'art. 11 bis non si applica in questo comparto Csp-PL.</p>
	<sup>3</sup> <u>Arredo degli spazi aperti</u>
	<p>i. Dove indicato nella Scheda d'arredo è da eseguire una pavimentazione pregiata e unitaria, curando i dettagli per la vecchia carrale in modo che si legga come elemento di maggiore importanza.</p>



	<p>ii. Le superfici interne dei fondi devono essere arredate prevalentemente a verde, contenendo il più possibile le superfici di circolazione e di sosta in duro.</p>
	<p>iii. La formazione di posteggi aperti è ammessa alle seguenti condizioni, sentito il parere della Commissione di consulenza:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a. la loro pavimentazione deve essere prevalentemente a verde e comprendere delle alberature;</li> <li>b. il fondo deve essere delimitato con un muro di cinta e l'ingresso deve essere curato con un disegno architettonico semplice e lineare;</li> <li>c. l'intervento deve essere occasione per riordinare ev. parti del fondo con dissonanze territoriali di vario genere; il riordino può comprendere anche fondi vicini considerati in un concetto unitario di sistemazione.</li> <li>d. le disposizioni dell'art. 39 NAPR vanno applicate riducendo il numero di posteggi in base ai posteggi pubblici previsti per il fabbisogno del comparto.</li> </ul>
	<p><u><sup>4</sup>Tipologia e altezze dei nuovi edifici definiti come "ville urbane"</u></p>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>i. Per le nuove edificazioni, da eseguire con tipologia di "ville urbane", valgono volumetrie simili alle dimore ottocentesche, i cui lati non possono superare i 15 ml di lunghezza con un rapporto minimo fra il lato più lungo e quello più corto di 1 : 0.9 (è da privilegiare la forma quadrata); la formazione di balconi come sporgenze e/o portici è ammessa a condizione che non superino un terzo della lunghezza della facciata.</li> <li>ii. La disposizione dei nuovi edifici, indicati nella Scheda di edificabilità e in quella d'arredo, è a carattere indicativo.</li> <li>iii. Proposte plano-volumetriche di impronta diversa rispetto a quanto stabilito alle lit. i. e ii. possono essere approvate dalla Commissione di consulenza, presentando un'attenta lettura del paesaggio urbano che giustifichi adeguatamente le scelte, ciò nel rispetto degli obiettivi e indirizzi del Csp-PL. Restano riservate le competenze cantonali in materia.</li> </ul>
	<p>iv. Per edifici con copertura a falde l'altezza minima è di 9 m, quella massima è di 10 m alla gronda. Il colmo deve essere contenuto entro una quota di + 2.50 m rispetto alla gronda realizzata. I tetti piani, ad uso di terrazza o meno, devono prevedere una sistemazione ed un arredo della copertura adeguati al contesto; l'altezza minima è 10 m e quella massima 11 m; è richiesto un disegno qualificato del piano tetto e degli arredi fissi graficamente rappresentato nella domanda di costruzione.</p>
	<p><u><sup>5</sup>Interventi su edifici esistenti</u></p>
	<p>i. I rustici indicati nella Scheda di edificabilità sono da conservare e nell'ambito di una loro trasformazione vanno mantenute e valorizzate le loro caratteristiche costruttive e architettoniche. Il rustico al mapp. 5743 può essere demolito in caso di realizzazione confacente di 3 nuove "ville urbane" sullo stesso fondo, riservato il mantenimento e l'adeguata sistemazione in continuità della cinta muraria.</p>
	<p>ii. Per altri edifici non tipici è data la possibilità di manutenzione straordinaria. Demolizione e ricostruzione sono ammesse secondo le prescrizioni valide per nuovi edifici al cpv. 5.4.</p>
	<p>iii. Per le costruzioni accessorie sono ammessi unicamente interventi di manutenzione ordinaria.</p>
	<p><u><sup>6</sup>Altri parametri edificatori</u></p>
	<p>i. Per la zona R3 iscritta nel comparto Csp-PL valgono: l'indice di sfruttamento massimo di 0.6, l'indice di occupazione massimo del 35% e l'area verde minima del 40%.</p>



	ii. Distanze: valgono le disposizioni generali definite all'art. 9 e all'art. 28 per la zona NV.
	<sup>7</sup> <u>Costruzioni accessorie</u>
	i. Di principio le costruzioni accessorie non sono ammesse. La Commissione può accogliere eccezioni unicamente per quelle costruzioni minori che sono discoste dall'area pubblica e che non creano disordine.
	ii. Autorimesse coperte e/o chiuse possono essere ammesse solo se disposte adeguatamente all'interno delle singole proprietà e in modo che con l'edificio principale formino un insieme ordinato e unitario. Non è ammesso l'affaccio diretto sulla vecchia carrabile e sulla strada di servizio (mapp. 755 e 840), in corrispondenza della fascia destinata a essere valorizzata come "Spazio libero da edificazioni attorno al Palazzo Landfogti". Vanno privilegiate soluzioni sotterranee, combinate fra più edifici anche su fondi diversi. Le disposizioni dell'art. 39 NAPR vanno applicate riducendo il numero di posteggi in base ai posteggi pubblici previsti per il fabbisogno del comparto.
	<sup>8</sup> <u>Tinte</u>
	I colori devono tener conto del registro cromatico presente nel contesto tradizionale adiacente, orientandosi verso toni intermedi e non brillanti o saturi. In generale sono vietati colori forti o sgargianti e tutte le tonalità di verde e viola. È richiesto di presentare il campione per approvazione della Commissione di consulenza.
	<sup>9</sup> <u>Morfologia del terreno</u>
	Non è permesso modificare la morfologia pianeggiante del terreno naturale, salvo lievi adattamenti di +/- 30 cm o simili.
<b>6.</b>	<b>Commissione di consulenza</b>
	Valgono le disposizioni dell'art. 28 cpv. 4 applicabili sull'intero Comparto speciale Palazzo Landfogti (Csp-PL).