



# COMUNE DI SERRAVALLE

**Messaggio municipale n. 22 del 30 ottobre 2017 (risol. N. 1046)**

---

**Oggetto: variante di Piano regolatore (PR) relativa al comparto Palazzo dei Landfogti (frazione di Malvaglia).**

Gentili presidente, consigliere e consiglieri,

col presente messaggio vi sottoponiamo per adozione la proposta di modifica del Piano regolatore comunale relativa al comparto del Palazzo dei Landfogti nella frazione di Malvaglia.

Si tratta di un progetto sicuramente ambizioso che persegue l'obiettivo di valorizzare il patrimonio storico-culturale del nostro Comune e creare al contempo le premesse per un'utilizzazione razionale e qualificata del territorio.

## **1. Cronistoria e quadro legale**

La presente variante del Piano Regolatore della frazione di Malvaglia approvato dal Consiglio di Stato con risoluzione 1297 dell'11 marzo 2008 (e successivi adattamenti minori) scaturisce dalla volontà del Municipio di porre le basi pianificatorie per salvaguardare e valorizzare il Palazzo Landfogti (sito sulla part. N. 773 RFD) ed il contesto in cui esso è inserito.

In ordine cronologico sono indicati alcuni momenti significativi che hanno preceduto quest'ultima fase dei lavori:

- nel 2001 l'allora Comune di Malvaglia ha presentato ai competenti servizi cantonali una prima proposta volta ad istituire una Zona di pianificazione (ZP) relativa al comparto in oggetto nell'ambito di una procedura d'esame preliminare; la proposta è però sfociata in un preavviso negativo (3.9.2004) in quanto ritenuta troppo limitata;
- dando seguito alle indicazioni contenute nel preavviso negativo del Cantone, l'esecutivo ha previsto un ampliamento della zona in questione nell'ambito di una richiesta d'approvazione di alcune varianti del PR approvate dal Consiglio comunale nel 2006.
- In data 11 marzo 2008 il Consiglio di Stato ha approvato gran parte delle varianti di PR votate dal legislativo ma non ha condiviso l'impostazione relativa al comparto Landfogti invitando il Municipio *"a voler giustificare dettagliatamente le scelte pianificatorie da operare sull'area definendo la nuova zona di pianificazione comunale che intende adottare"* ed iscrivendo d'ufficio nel PR il perimetro di rispetto del Palazzo Landfogti, bene culturale d'interesse cantonale;

- il 6 febbraio 2009 il Municipio ha trasmesso una nuova scheda della Zona di pianificazione (ZP) “Palazzo Landfogti”, preavvisata favorevolmente il 19 maggio 2009 dalla Sezione dello sviluppo territoriale;
- nel 2012 la suddetta ZP è scaduta.

L'esecutivo del nuovo Comune di Serravalle ha da subito preso a cuore questo incarto e sin dal 2012-2013 ha partecipato a momenti d'incontro con la Fondazione Palazzo, nel frattempo liquidata, che, intenzionata a ristrutturare il Palazzo, aveva già allestito alcuni progetti d'intervento.

Questi contatti sono continuati e si sono ulteriormente intensificati con la nuova proprietaria dell'immobile (Frisbi SA, acquisizione della proprietà nel 2014) che ha immediatamente dimostrato di essere fermamente intenzionata a realizzare un intervento qualificato sull'immobile.

Il Municipio è stato coinvolto nelle discussioni promosse dalla suddetta società con le autorità comunali ed ha avuto modo di apprezzare gli sforzi da questa profusi nel dar seguito alle esigenze poste per poter entrare nel merito di una proposta di ristrutturazione e valorizzazione dell'edificio, in particolar modo la richiesta volta ad ottenere uno studio storico sull'edificio.

La serietà con la quale la Frisbi SA sta affrontando la tematica ha ulteriormente motivato l'esecutivo ad avanzare col proprio indirizzo pianificatorio.

È in questo contesto che si è sviluppata la presente variante di PR per il comparto speciale Palazzo dei Landfogti.

Formalmente la proposta pianificatoria datata giugno 2015 è stata oggetto di esame preliminare (EP) da parte del Dipartimento del territorio che, in data 14 dicembre 2016, ha espresso un preavviso sostanzialmente positivo, segnalando alcuni aspetti meritevoli di ulteriore approfondimento e verifica che sono stati trattati nel Rapporto di pianificazione.

In parallelo all'avvio dell'esame preliminare dipartimentale il Municipio ha tenuto il 17 settembre 2015 una serata informativa con i proprietari, raccogliendo in quell'occasione un'adesione di massima sul progetto esposto.

Gli atti della variante di PR sono quindi stati esposti per informazione e consultazione pubblica, unitamente all'esame preliminare dipartimentale, dal 25 gennaio al 23 febbraio 2017. Entro la scadenza d'esposizione sono pervenute unicamente due osservazioni di privati che sono state considerate nel Rapporto di pianificazione.

La presente variante di PR è trattata secondo la procedura ordinaria ai sensi degli artt. 25 e segg. Legge sullo sviluppo territoriale (Lst).

## **2. Finalità delle modifiche di PR proposte**

Gli scopi del “Comparto speciale Palazzo Landfogti “ (Csp-PL) sono:

- tutelare il Palazzo dei Landfogti (bene culturale d'interesse cantonale, BC 4) unitamente ad altri elementi di valore storico ad esso correlati e valorizzare il contesto adiacente;
- permettere nelle adiacenze del Palazzo lo sviluppo di un quartiere che assuma una propria identità e un'attrattiva residenziale.

Si precisa che il perimetro del comparto speciale coincide con quello del “perimetro di rispetto cantonale n. 3” e soggiace quindi anche alla competenza cantonale.

Si è voluto cogliere la presenza del Palazzo dei Landfogti come un seme da coltivare con cura per poter caratterizzare l'intero comparto. Con questo spirito si è cercato di valorizzare il paesaggio urbano, partendo dall'importante testimonianza storica rappresentata dal monumento storico, per invertire la tendenza alla banalizzazione del territorio e per promuovere una decisa riqualifica dei nostri insediamenti.

### **3. Gli atti pianificatori oggetto di approvazione**

La proposta pianificatoria si concretizza nei seguenti atti di PR aventi carattere legale vincolante:

- modifica del Piano delle zone e del Piano del traffico e delle AP-EP in scala 1:2'000;
- nuovo art. 28bis NAPR "Comparto speciale Palazzo Landfogti Csp-PL" con allegati grafici in scala 1:1'000, ossia la Scheda d'Edificabilità (Allegato 1) e la Scheda di Arredo (Allegato 2).

Quale documento di carattere indicativo accompagnante gli atti di PR del Csp-PL figura il Rapporto di pianificazione con relativo programma di realizzazione.

### **4. Elementi principali della proposta pianificatoria**

Lo studio pianificatorio ha compreso diversi sopralluoghi per una lettura del paesaggio a livello locale, ha preso in considerazione l'analisi storica eseguita dall'arch. Tita Carloni (gennaio 2011), le valutazioni riportate nella scheda ISOS e ha tenuto conto delle considerazioni che i Servizi cantonali hanno espresso in precedenza sul Palazzo Landfogti come pure delle proposte contenute nel "Progetto territoriale Serravalle" svolto nel 2015 dall'Accademia di architettura di Mendrisio.

Fin dall'inizio la variante di PR è stata sorretta dalla volontà di definire le basi giuridiche e pianificatorie per tutelare il Palazzo Landfogti con il suo contesto e di cogliere quest'occasione per permettere lo sviluppo di un concetto urbanistico in grado di valorizzare l'intero comparto.

In particolare l'interesse è sempre stato focalizzato sulla ricerca di una soluzione insediativa che favorisca la densificazione dell'edificazione e il mantenimento di ampi spazi verdi che continueranno così a caratterizzare il luogo. Si è voluto evitare la banalizzazione di questo angolo di territorio cercando di trarre importanti insegnamenti dalle belle dimore ottocentesche presenti sul nostro territorio che si presentano con grandi volumi attornati da giardini.

Riassumendo, l'intera proposta pianificatoria si sviluppa quindi sui seguenti elementi:

- il Palazzo Landfogti;
- la sua relazione con i fondi ancora liberi da edifici;
- l'importanza dello spazio pubblico delle due strade, in particolare quello della vecchia carrale;
- la forte presenza del verde;
- la bellezza delle ville costruite dagli emigranti fra la fine del 19° e l'inizio del secolo.

A livello di destinazioni d'uso sono riprese quelle del PR vigente per le zone NV e R3, la cui nuova delimitazione scaturisce dall'intento di meglio proteggere e valorizzare il Palazzo.

In questo contesto si sviluppa la regolamentazione normativa che, facendo riferimento alle schede grafiche allegatale alle NAPR, precisa più in dettaglio:

- la tutela del Palazzo,
- la gestione e l'arredo degli spazi liberi di contorno,
- i muri di cinta,
- la tipologia dei nuovi edifici (definiti quali "ville urbane"),
- gli interventi sugli edifici esistenti,
- i parametri edificatori,
- le costruzioni accessorie,
- i tinteggi,
- la morfologia del terreno.

Per quanto attiene alla Commissione di consulenza, sono ritenute valide le prescrizioni già codificate all'art. 28 cpv. 4 NAPR. Vista l'importanza del progetto si ritiene fondamentale l'istituzione di questo organo per svolgere appunto un ruolo di consulenza qualificata al servizio del Municipio ma anche per migliorare il dialogo con i privati e i progettisti. Il tutto per garantire il miglior risultato qualitativo possibile nella progettazione architettonica degli spazi edificabili e di quelli che dovranno restare liberi.

Quale elemento di coordinazione con il PR vigente al di fuori del perimetro del Csp-PL si propone di abbandonare l'area AP "verde pubblico" sulla part. N. 842 RFD per trasformarla in area di posteggio (30 stalli) mantenendo però le alberature esistenti e confermando quindi il vincolo d'alberatura obbligatoria già a PR (alberature di separazione e riassetto ambientale).

La verifica del fabbisogno di posteggi per questo comparto ha evidenziato un deficit teorico che potrà essere in buona parte soddisfatto grazie al citato nuovo parcheggio pubblico.

Per quanto attiene al programma di realizzazione del PR sono previsti costi complessivi di ca. CHF 270'000.- per la formazione del nuovo luogo d'incontro (piazzetta), di alcune pavimentazioni ed in relazione al nuovo posteggio P30. Gli interventi saranno oggetto di uno o più messaggi municipali.

L'esecutivo ne programmerà l'esecuzione in funzione delle disponibilità risultanti dalla pianificazione finanziaria e delle priorità stabilite nel Piano degli investimenti.

Nel Rapporto di pianificazione vengono fornite le necessarie spiegazioni sulle singole componenti su cui si fondano le proposte pianificatorie qui in discussione. Per più dettagliate informazioni si rimanda pertanto ad una lettura della citata documentazione.

Il Municipio è consapevole del fatto che con la presente proposta si interviene con decisione sulle possibilità edificatorie dell'intero comparto del Palazzo dei Landfogti.

Si propone di compiere questo passo con la convinzione che il comparto, anche se già parzialmente edificato secondo logiche diverse, merita di essere tutelato e valorizzato per le sue peculiarità e possiede pure, visti gli ottimi accessi e la presenza nelle immediate vicinanze di tutti i servizi indispensabili per lo sviluppo di un quartiere, potenzialità di crescita notevoli che vanno tenute sotto controllo per evitare di perdere il bene più prezioso che possediamo ovvero il territorio.

Visto quanto precede,  
s'invita il Consiglio comunale a voler

**r i s o l v e r e :**

- 1) Sono adottate le modifiche del Piano Regolatore della frazione di Malvaglia concernenti il comparto del Palazzo Landfogti, in particolare:
  - modifica del Piano delle zone e del Piano del traffico e delle AP-EP in scala 1:2'000;
  - nuovo art. 28 bis NAPR "Comparto speciale Palazzo Landfogti (Csp-PL)" con allegati grafici in scala 1:1'000;
  - Rapporto di pianificazione con programma di realizzazione.
- 2) Il Municipio è incaricato di completare la procedura d'approvazione dei diversi atti ai sensi della Legge sullo sviluppo territoriale (Lst).

Con ossequio.

Per il Municipio:

Il sindaco  
Bianchetti L.

Il segretario  
Andreoli C.