

# **Piano regolatore del Comune di Morcote**

CAPITOLO I - NORME INTRODUTTIVE.....	4
Art. 1 Base legale, legislazione applicabile.....	4
Art. 2 Piano regolatore.....	4
Art. 3 Componenti.....	4
Art. 4 Comprensorio.....	5
CAPITOLO II - NORME EDIFICATORIE GENERALI.....	6
Art. 5 Siti e paesaggi pittoreschi.....	6
Art. 6 Edificabilità dei fondi.....	6
Art. 7 Requisiti di zona.....	6
Art. 8 Definizioni.....	6
Art. 9 Distanze.....	6
Art. 10 Lunghezza delle facciate (ingombro).....	8
Art. 11 Costruzioni accessorie.....	8
Art. 12 Modifiche di costruzioni esistenti.....	9
Art. 14 Area verde.....	9
Art. 15 Piazzali da gioco.....	9
Art. 16 Fondi a cavallo di due zone.....	10
Art. 17 Indici e frazionamento dei fondi.....	10
Art. 18 Allineamenti.....	10
Art. 19 Protezione delle zone edificabili dalle immissioni di rumore.....	10
CAPITOLO III - PRESCRIZIONI PARTICOLARI.....	12
A. PIANO DEL PAESAGGIO.....	12
Art. 20 Finalità e componenti.....	12
Art. 21 Zona di protezione del complesso monumentale.....	12
Art. 22 Zona di protezione della natura ZPN.....	12
Art. 23 Zona di protezione del paesaggio ZPP.....	13
Art. 24 Area forestale.....	14
Art. 25 Zona agricola.....	14
Art. 26 Elementi naturali protetti.....	14
Art. 27 Protezione del verde e alberi di pregio.....	15
Art. 28 Oggetti culturali.....	15
Art. 29 Punti di vista, opere di cinta.....	16
Art. 30 Zone di protezione delle captazioni d'acqua.....	17
Art. 31 Zone esposte a pericoli naturali.....	18
Art. 32 Zona di ripristino ecologico.....	20

Art. 33 Edifici situati fuori zona edificabile.....	20
Art. 34 Tutela dei ritrovamenti archeologici.....	23
Art. 35 Depositi, manutenzione dei terreni.....	24
Art. 36 Roulottes, mobil-homes.....	24
<b>B1. PIANO DELLE ZONE EDIFICABILI.....</b>	<b>25</b>
Art. 37 Zona NP, nucleo di protezione cantonale.....	25
Art. 38 Zona NG, nuclei dei grotti.....	27
Art. 39 Zona R2, residenziale estensiva.....	28
Art. 40 Zona R2s, residenziale estensiva con prescrizioni speciali.....	29
Art. 41 Zona R3, residenziale semi-intensiva.....	29
<b>B2. COMPENSORIO DI PROTEZIONE DELLA RIVA DEL LAGO.....</b>	<b>31</b>
Art. 42 Compensorio della riva del lago.....	31
Art. 43 Zona R2L, residenziale estensiva (riva lago).....	31
Art. 44 Zona R3L, residenziale semi-intensiva (riva lago).....	32
Art. 45 Zona RP/SP riva protetta (riservata a svago privato).....	32
<b>C. PIANO DEL TRAFFICO.....</b>	<b>34</b>
Art. 46 Finalità e componenti.....	34
Art. 47 Visibilità ed accessi.....	34
Art. 48 Costruzioni di strade private.....	35
Art. 49 Autorimesse e posteggi.....	35
Art. 50 Strada pedonale attrezzata.....	37
<b>D. PIANO DEGLI EDIFICI E ATTREZZATURE DI INTERESSE PUBBLICO.....</b>	<b>38</b>
Art. 51 Definizione.....	38
Art. 52 Zona AP-EP.....	38
<b>E. PIANO DEGLI IMPIANTI TECNOLOGICI.....</b>	<b>40</b>
Art. 53 Definizione.....	40
Art. 54 SDS, zona senza destinazione specifica.....	40

# **CAPITOLO I - NORME INTRODUTTIVE**

## **Art. 1 Base legale, legislazione applicabile**

1. Il piano regolatore comunale (PR) prende origine dalla Legge federale sulla pianificazione del territorio del 22 giugno 1979 (LPT) e dalla Legge cantonale di applicazione del 23 maggio 1990 (LALPT), come pure dalla legge edilizia cantonale del 13 marzo 1991 (LE) e dal suo Regolamento di applicazione (RALE).

2. Per quanto non esplicitamente disposto dal PR sono applicabili la LE ed il RALE, unitamente alle leggi e prescrizioni federali, cantonali, comunali sulla protezione del paesaggio e della natura, sui valori storici ed artistici, sulle foreste, sulle acque, come pure le altre leggi che riguardano direttamente o indirettamente la materia.

## **Art. 2 Piano regolatore**

### 1. Scopi

Gli scopi principali del PR sono:

- a) l'organizzazione razionale del territorio giurisdizionale, la regolamentazione edilizia e lo sviluppo armonico del Comune;
- b) la tutela della salubrità, della sicurezza, dell'estetica e di altre esigenze d'interesse pubblico nel campo delle costruzioni;
- c) la tutela e l'avvaloramento del paesaggio in generale, delle bellezze naturali e dei monumenti in particolare;
- d) la razionale organizzazione degli interventi pubblici.

### 2. Effetti

Il PR crea, con la sua adozione, la presunzione di pubblica utilità per tutte le espropriazioni e imposizioni previste.

## **Art. 3 Componenti**

Il PR si compone :

a) delle seguenti rappresentazioni grafiche:

- piano del paesaggio - comparto S. Carlo - Vico Morcote, in scala 1:1000;
- piano del paesaggio - comparto Barbengo - San Carlo, in scala 1:1000;
- piano delle zone e delle attrezzature ed edifici d'interesse pubblico - comparto S. Carlo-Vico Morcote, in scala 1:1000;
- piano delle zone e delle attrezzature ed edifici d'interesse pubblico - comparto Barbengo-San Carlo, in scala 1:1000;
- piano del traffico - comparto S. Carlo- Vico Morcote, in scala 1:1000;

- piano del traffico - comparto Barbengo-S. Carlo, in scala 1:1000;
- piano dei gradi di sensibilità in scala 1:5000;
- piano indicativo degli impianti tecnologici.

b) delle presenti norme di attuazione;

c) della relazione tecnico-economica, con l'indicazione dell' ordine progressivo degli interventi pubblici e il coordinamento delle fasi d'attuazione (piano d'attuazione).

#### **Art. 4 Compensorio**

1. Il PR si applica su tutto il compensorio del Comune di Morcote.

## **CAPITOLO II - NORME EDIFICATORIE GENERALI**

### **Art. 5 Siti e paesaggi pittoreschi**

1. I siti e i paesaggi pittoreschi protetti dal Cantone sono definiti nel relativo piano in scala 1:5000 stabilito dal Consiglio di Stato.

2. Le costruzioni, le ricostruzioni ed ogni altro intervento devono essere tali da non alterare i siti pittoreschi.

### **Art. 6 Edificabilità dei fondi**

Un fondo è edificabile alle seguenti condizioni cumulative:

- a) se è situato in zona definita edificabile dal PR;
- b) se è urbanizzata giusta gli articoli 19 e 22 LPT.

### **Art. 7 Requisiti di zona**

I limiti di edificabilità di un fondo sono stabiliti dalle norme e dalle disposizioni di zona, secondo gli art. 37 e seguenti.

### **Art. 8 Definizioni**

1. Definizioni contenute nella Legge edilizia

Per la definizione dell'indice di sfruttamento (i.s.), dell'indice di occupazione (i.o.) della superficie edificata, della superficie edificabile, delle distanze e del modo di misurarle, dell'altezza degli edifici e del modo di misurarla, come pure della sistemazione del terreno o di altre analoghe norme edificatorie generali valgono le norme della LE (Legge edilizia) e del RALE (Regolamento di applicazione della Legge edilizia).

2. Linea di arretramento

La linea di arretramento costituisce il limite fino al quale è possibile costruire.

3. Linea di costruzione

La linea di costruzione (allineamento) è quella sulla quale deve obbligatoriamente essere costruita la facciata di un edificio.

### **Art. 9 Distanze**

1. Distanze da confine

La distanza minima di un edificio dal confine del fondo è stabilita dalle rispettive norme di

zona.

## 2. Deroghe alla distanza da confine

Convenzione tra privati.

Previo accordo tra due o più proprietari confinanti il Municipio può concedere una deroga alla distanza da confine stabilita per le singole zone, alla condizione che restino garantite le distanze minime tra edifici.

Le deroghe devono essere iscritte al registro degli indici.

## 3. Contiguità ed edificazione a confine

L'edificazione a confine è possibile con l'accordo del confinante e nei limiti delle prescrizioni di zona.

La lunghezza del fabbricato viene misurata tenendo conto della somma delle facciate contigue (vedi art. 10).

## 4. Distanze tra edifici

a) la distanza richiesta tra due edifici su fondi contigui è uguale alla somma delle rispettive distanze dallo stesso confine.

b) verso edifici sorti prima dell'adozione del PR e ubicati a distanza da confine inferiore a quella prescritta, deve essere rispettata una distanza minima di m 6.00, ritenuto che sia ossequiata la distanza minima da confine.

c) La distanza tra edifici situati sullo stesso fondo deve essere riferita ad un confine ideale e calcolata come all'art. 39 cpv 3 della LE. Deroghe alla presente norma possono essere concesse per i piani di quartiere (vedi art. 13).

## 5. Distanza dall'area pubblica

a) Strade e piazze.

Le distanze dalle strade e piazze sono fissate dalle linee di arretramento riportate sul Piano del traffico.

Qualora queste manchino sono da rispettare le seguenti distanze minime:

- m 10.00 dall'asse delle strade di raccolta;
- m 8.00 dall'asse delle strade di servizio (B1);
- m 7.00 dall'asse delle strade di servizio (B2);
- m 3.00 dal ciglio dei sentieri.

In ogni caso dev'essere rispettato un arretramento di m 4.00 dal bordo esterno del campo stradale (compreso il marciapiede).

Deroghe a quest'ultima distanza possono essere concesse dal Municipio e devono venire iscritte a Registro fondiario.

b) Attrezzature pubbliche.

La distanza dalle attrezzature pubbliche è uguale a quella da confine prescritta dalle norme di zona.

c) Tutte le costruzioni e gli impianti, così come le sistemazioni del terreno, i muri di cinta e

di sostegno, devono rispettare la distanza minima dai corsi d'acqua / acque stagnanti stabilita in base alle Disposizioni transitorie della modifica del 4 maggio 2011 dell'OPAc; vale a dire un arretramento di:

- 8 metri in aggiunta alla larghezza del fondo dell'alveo esistente, per i corsi d'acqua il cui fondo dell'alveo non supera i 12 metri di larghezza;
- 20 metri per i corsi d'acqua con un fondo dell'alveo di larghezza superiore ai 12 metri.
- 20 metri per le acque stagnanti con una superficie superiore a 0.5 ettari.

#### 6. Distanza dal bosco

Tutte le costruzioni devono distare almeno ml 10.00 dal limite del bosco accertato dalla competente autorità.

Deroghe possono essere concesse dal Municipio, sentito il preavviso dell'autorità forestale, qualora il rispetto di tale distanza rendesse praticamente inedificabile il fondo. In ogni caso la distanza dal bosco dovrà essere di almeno ml 6,00. Tale norma è parimenti applicabile in caso di interventi su edifici esistenti (rinnovazioni, trasformazioni, ampliamenti).

### **Art. 10 Lunghezza delle facciate (ingombro)**

Per il calcolo della distanza di un edificio dal confine s'intende quale lunghezza della facciata la misura del lato del minimo rettangolo che circoscrive il fabbricato.

Tale misura non è calcolata per le parti arretrate oltre i m 10.00 dalla facciata considerata. Viene tenuto conto delle sporgenze allo stesso modo che per la misura della distanza dai confini (vedi art. 41 RALE).

### **Art. 11 Costruzioni accessorie**

Si ritengono accessorie le costruzioni al servizio di un fabbricato principale, ma separato dallo stesso che:

- non servono all'abitazione o al lavoro;
- non hanno un fine industriale, artigianale o commerciale;
- non superino ml 3,00 di altezza nel punto più alto;
- non occupino più di mq 15,00 di superficie.

Le costruzioni accessorie possono sorgere

- a confine se senza aperture;
- alla distanza di ml 1,50 se con aperture.

In ogni caso tutte le costruzioni accessorie dovranno distare:

- m 3.00 da edifici principali esistenti su fondi confinanti, senza aperture;
- m 4.00 da edifici principali esistenti su fondi confinanti, con aperture;
- m 5,00 dal confine con il demanio pubblico a lago, riservate le deroghe ammesse dall' art. 42 cifra 3.

La trasformazione di una costruzione accessoria in costruzione principale è vincolata al rispetto di tutte le disposizioni di PR.

## **Art. 12 Modifiche di costruzioni esistenti**

1. Costruzioni esistenti in zone edificabili sorte prima dell' entrata in vigore della Legge cantonale di applicazione della Legge federale sulla pianificazione del territorio (23 maggio 1990), fuori dal nucleo, non soggette a vincoli di PR (linea di arretramento, ecc.) possono essere riattate nel rispetto della volumetria esistente.

Nel caso di cambiamento di destinazione l'indice di sfruttamento della costruzione non potrà in nessun caso superare quello prescritto per la zona nella quale è inserita.

2. Per questi edifici che non rispettano le prescritte distanze dai confini privati o le linee di arretramento, è permessa la sopraelevazione di m 3.00 qualora l'indice di sfruttamento e l'altezza lo consentano.

Le parti aggiunte non devono fuoriuscire dal perimetro dell'edificio esistente.

3. Per costruzioni soggette a vincolo di PR sono autorizzate unicamente le opere di ordinaria manutenzione.

## **Art. 14 Area verde**

1. Per tutte le nuove costruzioni è obbligatoria la formazione di una "area verde" direttamente accessibile a tutti gli utenti dell'edificio.

2. Quest'area deve costituire una superficie unitaria, non pavimentata, ma mantenuta a prato o giardino, possibilmente alberata.

Essa non potrà in nessun caso essere adibita a posteggio, deposito o simili.

3. Le superfici minime da destinare ad "area verde" sono specificate nelle rispettive prescrizioni di zona.

4. Per le abitazioni con più di 4 appartamenti parte dell' "area verde" può essere calcolata nelle superfici richieste per lo svago (art. 15).

## **Art. 15 Piazzali da gioco**

1. Per le abitazioni con più di 4 appartamenti, un'area unica pari ad almeno il 20% della SUL, deve essere destinata ed attrezzata a parco da gioco per i bambini.

Se la creazione di aree da gioco private risulta oggettivamente impossibile, il proprietario è

tenuto a corrispondere al Municipio un contributo da destinare alla formazione di aree di svago pubbliche.

### **Art. 16 Fondi a cavallo di due zone**

Per fondi a cavallo di due zone vale la regolamentazione della zona con superficie preponderante se la costruzione si inserisce in modo conveniente nel quadro edilizio urbanistico generale, ed a condizione che l'indice di sfruttamento sia proporzionale a quello delle due zone.

### **Art. 17 Indici e frazionamento dei fondi**

Gli indici di occupazione e di sfruttamento di un fondo possono essere utilizzati una volta sola.

In caso di frazionamento di un fondo gli indici sono riportati nel registro degli indici a carico della nuova particella nella misura in cui eccedono il limite consentito dalla frazione residua.

Una copia dei piani di frazionamento deve essere trasmessa al Municipio.

Il Municipio provvederà a farne menzione nel Registro degli indici.

### **Art. 18 Allineamenti**

Le facciate degli edifici lungo le strade devono essere di regola parallele alla linea di arretramento.

### **Art. 19 Protezione delle zone edificabili dalle immissioni di rumore**

1. Nelle zone edificabili e per edifici esposti ai rumori del traffico veicolare devono essere osservate le disposizioni dell'ordinanza contro l'inquinamento fonico (OIF) del 15.12.1986.

2. Sul piano in scala 1:5000 sono assegnati i gradi di sensibilità fonica in base all'art. 43 OIF.

3. Nei casi dove si presentano eccessive immissioni foniche sono applicate le seguenti disposizioni in base all'art. 31 OIF:

a) riservati casi eccezionali, la costruzione o la modifica sostanziale di un edificio con locali sensibili al rumore è autorizzata unicamente se i valori limite di immissione possono essere rispettati tramite misure costruttive o di sistemazione, oppure se la collocazione dei locali sensibili al rumore avviene sul lato opposto rispetto al rumore.

b) nella domanda di costruzione il Committente deve indicare:

- il carico fonico esterno;
- l'esatta destinazione dei locali;
- i materiali usati per la facciata e per le pareti di separazione dei locali sensibili al rumore;
- il calcolo di verifica del rispetto delle esigenze minime secondo la norma SIA 181 in materia di isolamento acustico.

# **CAPITOLO III - PRESCRIZIONI PARTICOLARI**

## **A. PIANO DEL PAESAGGIO**

### **Art. 20 Finalità e componenti**

1. Il piano del paesaggio stabilisce le possibilità di utilizzazione del territorio al di fuori dalle zone edificabili e precisa i vincoli di protezione paesaggistica e naturalistica su tutto il comprensorio comunale.

2. Il piano del paesaggio è illustrato sul documento cartografico in scala 1:1000.

3. Il piano del paesaggio indica anche i limiti dei seguenti comprensori protetti a livello cantonale e federale:

- territorio iscritto nell'inventario federale dei siti, dei paesaggi e monumenti naturali d'importanza nazionale (oggetto n. 1811); per la protezione dei suoi contenuti fa stato l'Ordinanza riguardante l'inventario federale dei paesaggi, siti e monumenti naturali (OIFP) del 10 agosto 1977;
- territorio iscritto nel Piano direttore cantonale come zona naturale protetta (ZNP) - scheda di coordinamento 1.2.15;
- area dell'inventario dei rettili del Cantone Ticino (oggetto no. 174.1 - biotopo di importanza nazionale).

### **Art. 21 Zona di protezione del complesso monumentale**

1. Il piano riporta la zona di protezione della Chiesa di S. Maria del Sasso e dei suoi dintorni, comprensorio di valore storico ed ambientale d'importanza nazionale e cantonale, istituita dal Consiglio di Stato con decreto esecutivo del 23 marzo 1983.

2. In questa zona non possono avvenire trasformazioni dello stato fisico esistente senza l'autorizzazione del Dipartimento del territorio.

### **Art. 22 Zona di protezione della natura ZPN**

1. Sul piano del paesaggio è indicata la seguente zona di protezione della natura:

- ZPN - Monte Arbostora (scheda del Piano Direttore 1.2.15).

2. Escluse le aree sovrapposte con le zone edificabili residenziali, la zona del nucleo, le zone di protezione del paesaggio, le zone agricole, la protezione dei contenuti è integrale e la conservazione dell'ambiente è prevalente su qualsiasi altro intervento. Sono ammessi interventi di gestione, manutenzione o ripristino aventi lo scopo di conservare e valorizzare

la qualità dei biotopi presenti, nonché di aumentare le possibilità di sopravvivenza delle specie animali e vegetali che vi abitano; nel caso delle zone di pericolo di caduta sassi sono ammessi tutti gli interventi previsti dalla perizia geologica.

3. Per quanto riguarda la zona dell'Alpe Vicania è ammessa l'utilizzazione agricola estensiva (sfalcio, pascolo). Questi ultimi devono essere incentivati onde evitare l'abbandono ed il conseguente imboschimento dell'area stessa.

4. Il Comune controlla ed è responsabile che la gestione della zona protetta venga eseguita correttamente dai proprietari nel rispetto della LPN; vi provvede direttamente ove non fosse il caso, avvalendosi di specialisti del ramo e a spese del proprietario.

5. Nella misura che non entrano in conflitto con gli obiettivi di protezione sono ammesse attività legate all'agroturismo nel rispetto delle leggi vigenti.

## **Art. 23 Zona di protezione del paesaggio ZPP**

1. Sul piano del paesaggio sono indicate le seguenti tre zone di protezione paesaggistica:

- ZPP1 - Area del Castello - vigneti - frutteti;
- ZPP2 - Località Stradella - vigneti - orti - frutteti;
- ZPP3 - Località S. Rocco - vigneti - orti - frutteti.

2. Nella ZPP1 sono ammesse unicamente utilizzazioni e/o coltivazioni che permettono di mantenere e valorizzare le caratteristiche paesaggistiche ed estetiche. In particolare sono ammessi i vigneti (utilizzazione attuale), i frutteti e altre coltivazioni simili.

L'area è da preservare da eventuali imboschimenti nelle superfici abbandonate.

Nella ZPP2, in località Stradella e nella zona ZPP3, in località S. Rocco, sono ammessi esclusivamente vigneti, orti e frutteti. Sono di conseguenza autorizzati piccoli interventi, anche costruttivi, strettamente indispensabili a tale scopo.

3. Ogni intervento deve essere effettuato nel rispetto delle caratteristiche e dell'armonia presenti nel territorio protetto. In particolare sono vietate grosse modifiche della morfologia del terreno, le coltivazioni in serra, l'allestimento di siepi e giardini che mal si inseriscono nel paesaggio, murature in beton e/o pietrame colato in malta di cemento o falso secco, discariche, incanalamenti o correzioni di corsi d'acqua.

Il taglio, lo spostamento e l'impianto di alberi e siepi è soggetto all'autorizzazione comunale.

4. La gestione e manutenzione dei fondi spetta al proprietario degli stessi. Il Municipio, nei casi di inadempienza, provvede ad organizzare eventuali interventi sostitutivi di gestione a

carico dei proprietari.

## **Art. 24 Area forestale**

1. L'area forestale è soggetta alle legislazioni forestali federale e cantonale. In particolare fa stato la Legge federale delle foreste (LFo) del 4.10.1991.
2. Essa è inserita a titolo indicativo, fatta eccezione per il margine della foresta a contatto con le zone edificabili (vedi approvazione del limite da parte del Consiglio di Stato in data 25.06.1997) che ha valore vincolante ai sensi dell'art. 10 cpv. 2 LFo.
3. Per le aree boschive all'interno del comprensorio edificabile in caso di dissodamento la superficie sottratta all'area forestale è attribuita alla zona di utilizzazione più affine ad essa limitrofa, salvo specifica disposizione dell'autorità competente.  
Nel caso in cui l'autorità forestale non riconosca più il carattere boschivo ad una superficie indicata come "area forestale" dal PR, la stessa sarà considerata attribuita alla zona di utilizzazione più affine ad essa limitrofa.
4. L'attribuzione ad una zona edificabile di superfici esterne o marginali al perimetro del territorio edificabile è invece soggetta a variante di PR.
5. Per la programmazione e il monitoraggio degli interventi da eseguire nell'area forestale fa stato il piano di gestione dei boschi allestito dall'Ufficio forestale cantonale per il periodo 1998-2007.

## **Art. 25 Zona agricola**

1. La zona agricola comprende i terreni idonei all'utilizzazione agricola.
2. Nuove costruzioni ed impianti sono ammessi solo se necessari per l'attività agricola o non si oppongono agli interessi ed alle esigenze della gestione agricola del territorio.
3. L'ubicazione e l'aspetto delle costruzioni e degli impianti devono conformarsi alle finalità della protezione dell'ambiente e del paesaggio.

## **Art. 26 Elementi naturali protetti**

1. Il piano del paesaggio indica una serie di elementi naturali (alberi, siepi-boschetti-roveti, corsi d'acqua con rive naturali, muri a secco) di particolare pregio naturalistico e paesaggistico.

2. In generale è vietata qualsiasi manomissione o intervento che possa sminuire l'aspetto, le caratteristiche e/o l'equilibrio biologico presente.

3. Il Municipio sorveglia la condizione degli elementi naturali protetti e provvede ad organizzare eventuali interventi sostitutivi di gestione qualora i proprietari a loro spese non provvedessero in modo confacente con una adeguata manutenzione.

## **Art. 27 Protezione del verde e alberi di pregio**

1. Le nuove costruzioni devono rispettare gli alberi di pregio presenti sul territorio; il taglio di tali alberi è soggetto alla licenza comunale, riservate le disposizioni delle leggi forestali.

2. In conformità all'art. 29 cpv. 1 lett. d) LALPT il PR segnala sul piano del paesaggio gli alberi o gruppi di alberi che concorrono a formare la bellezza e la caratteristica del paesaggio e che sono soggetti di protezione.

Quando gli alberi risultassero malati o potessero causare fonte di pericolo è possibile procedere alla loro sostituzione.

In particolare sono protetti i cipressi in località S. Antonio, mappale n. 458.

## **Art. 28 Oggetti culturali**

1. Nel piano del paesaggio sono indicati con un quadratino nero i seguenti oggetti culturali protetti dal Cantone ed iscritti nell'elenco cantonale dei monumenti storici ed artistici:

1. Chiesa parrocchiale di S. Maria del Sasso, no. mappa 458 A, proprietario Comune di Morcote

2. Scalinata che conduce chiesa di S. Maria del Sasso, cappelle, fontane e iscrizione murata su una di queste presso la chiesa di S. Antonio, no. mappa 458-465, proprietario Comune di Morcote

3. Oratorio di S. Antonio da Padova, no. mappa 458 D, proprietario Comune di Morcote

4. Cappella di S. Antonio Abate, no. mappa 466 B, proprietario Comune di Morcote

5. Torre del Capitano, no. mappa 466 B, proprietario Comune di Morcote

6. Casa d'abitazione, porticato con volte a crociera, soggetta semplice,soffitto a cassettoni, loggetta decorata da graffiti, finestre con stipiti e davanzali in pietra, no. mappa 505, 506, 507, proprietario 505 Ruggia Teresa, ved. fu Abbondio, Ruggia Giacomo fu Belisario, Carter Marina n. Ruggia; proprietario 506 Ugazio Sergio e Elide; proprietario 507

Malacrida Mariella, Dal Molin Barbara

7. Graffiti sulla facciata della casa Buzzi, no. mappa 561, proprietario Spadini Franco
8. Graffiti sulla facciata della Casa Maspoli ora Tettamanti, no. mappa 471, proprietario Tettamanti Enrico e Piergiorgio
9. Finestra di terracotta nella casa Zanzi, no. mappa 504(2), proprietario Zanzi Mario
10. Stucchi del sec. XVIII casa Fedele ex Isella, no. mappa 488, proprietario Fedele Franco e Fedele Clelia
11. Casa comunale, no. mappa 465 A, proprietario Comune di Morcote
12. Rovine del castello, no. mappa 841, proprietario Gianini Achille e Porzio Valentina

Sono inoltre annotati con un cerchio nero i seguenti oggetti culturali protetti dal Comune:

1. Cimitero monumentale, no. mappa 458, proprietario Comune di Morcote
2. Parco Scherrer, no. mappa 438, proprietario Comune di Morcote
3. Chiesa S. Rocco, no. mappa 677, proprietario Comune di Morcote
4. Facciata casa Franchi, no. mappa 526, proprietario Parrocchia di Morcote

2. Sono vietati tutti gli interventi che potrebbero danneggiare la loro integrità, ostacolarne la vista o alterare l'ambiente circostante.

I proprietari hanno l'obbligo di conservare decorosamente gli oggetti segnalati.

3. Per gli oggetti iscritti qualsiasi intervento è subordinato al preavviso della Commissione cantonale competente.

Per quelli protetti dal Comune il Municipio può prescrivere le misure atte a difenderne la visibilità ed il decoro.

## **Art. 29 Punti di vista, opere di cinta**

Per la protezione del panorama, il piano del paesaggio indica i punti di vista e le tratte panoramiche da rispettare e valorizzare, nel rispetto delle seguenti prescrizioni complementari a quelle di zona:

1. Le costruzioni situate immediatamente a valle dei punti di vista devono permettere la creazione di canali di vista che si ottengono maggiorando le distanze fra edifici fino a ml 10,00.

Il Municipio può inoltre imporre restrizioni alla formazione di posteggi e di piantagioni, ritenuto che quest'ultime non dovranno limitare la visibilità in corrispondenza dei punti panoramici descritti.

Nel caso in cui l'applicazione delle prescrizioni precedenti impedisca la realizzazione dell'indice di sfruttamento di zona, il Municipio può concedere le opportune deroghe.

2. Per le due tratte panoramiche con visuale continua (fronte lago lungo la strada cantonale; dal mappale no. 463 fino alla Valle da Tor) è da considerare un settore di protezione dove l'altezza massima dei fabbricati, della vegetazione e delle opere di cinta, non deve superare cm. 80, misurata dalla quota stradale, rispettivamente dalla quota del percorso pedonale.

3. Per la tratta panoramica sopra il nucleo del paese (dalla Piazzeta de la Capeleta fino alla fine della zona R2 in corrispondenza del mappale no. 539) è da considerare un settore di protezione dove l'altezza massima dei fabbricati e della vegetazione non deve superare la quota del pavimento del percorso pedonale. Lungo questa tratta in corrispondenza dei mappali no. 594 e 627 è inserito un punto di vista con un angolo orizzontale di visuale che permette di leggere la configurazione dei tetti del nucleo sottostante. Eventuali cancelli d'entrata pedonale sono da costruire in modo adeguato nel parapetto di ferro esistente.

Le opere di cinta (muri, cancellate di ferro o d'altro materiale idoneo) verso le strade dove non sono fissati i punti di vista e le due tratte panoramiche con visuale continua (cifra 2), possono raggiungere un'altezza fino a cm. 160. Dove formano barriera per la visuale della circolazione non potranno superare l'altezza di cm. 100.

Le parti piene delle opere di cinta (zoccolo) lungo la tratta panoramica fronte lago possono avere un'altezza massima di cm. 80.

Le altezze sono misurate dalla relativa quota stradale.

Sono vietate tutte le opere di cinta potenzialmente pericolose.

Deroghe possono essere concesse dall'Autorità nel caso di costruzione accessoria destinata all'accesso di una costruzione principale, completamente vetrata e trasparente.

### **Art. 30 Zone di protezione delle captazioni d'acqua**

1. Per il pozzo di captazione e le sorgenti captate ad uso potabile le cui zone di protezione sono state definitivamente approvate dal Consiglio di Stato conformemente all'art. 36 LALIA, sono applicabili le restrizioni all'impiego dei fondi, le misure di protezione e l'obbligo d'autorizzazione previsti dai relativi regolamenti (pozzo comunale e sorgenti Garaverio).

2. Le misure di risanamento sono fissate dalla Sezione protezione acque del Dipartimento del Territorio.

3. Per le sorgenti sprovviste di un piano di protezione delle acque sotterranee approvato fanno stato le disposizioni dell'art. 33 LALIA.

## **Art. 31 Zone esposte a pericoli naturali**

### 1. In generale

Le zone esposte a pericoli naturali son riportate in dettaglio nel Piano del paesaggio e nel Piano delle zone secondo i Piani di pericolo approvati dal Consiglio di Stato.

### 2. Lavori di manutenzione

In tutte le zone di pericolo sono ammessi gli ordinari lavori di manutenzione.

### 3. Zone esposte a pericolo di caduta sassi

#### 3.1 Zone esposte a pericolo basso e residuo.

In caso di nuove edificazioni, trasformazioni, modifiche e ampliamenti si dovranno adottare accorgimenti tecnico costruttivi atti a ridurre il più possibile la vulnerabilità degli edifici (rinforzo dei muri, limitazioni delle aperture sui lati rivolti verso i pericolo, disposizioni del fabbricato con il lato maggiore in direzione della pendenza del versante, rinuncia a locali ad alta occupazione in corrispondenza del lato più esposto al pericolo, ecc.). Le diverse soluzioni tecniche adottate dovranno essere esplicitate e descritte in maniera sufficientemente esaustiva in una relazione tecnica, all'atto della presentazione della domanda di costruzione. All'interno della zona esposta a pericolo di grado residuo non sono ammesse costruzioni sensibili, ossia edifici destinati a un numero elevato di persone (scuole, alberghi, ecc.), così come edifici o impianti suscettibili di subire o provocare gravi danni (industrie chimiche, centrali, discariche, ecc.).

#### 3.2 Zone esposte a pericolo medio

Nuove costruzioni, ricostruzioni, cambiamenti di destinazione, trasformazioni e ampliamenti sono autorizzati previa realizzazione d'interventi di premunizione e/o accorgimenti tecnico-costruttivi volti a ridurre il più possibile la vulnerabilità degli edifici. La tipologia dell'intervento di mitigazione del rischio è in funzione delle intensità dei fenomeni attesi.

#### 3.3 Zone esposte a pericolo alto

Di principio è vietata qualsiasi costruzione. Trasformazioni, compresi cambiamenti di destinazione e ristrutturazioni di edifici esistenti possono essere autorizzate quando ciò

permette la diminuzione del rischio, quando cioè il numero di persone esposte al pericolo non viene aumentato e nel contempo vengono realizzati adeguati accorgimenti tecnico-costruttivi atti a ridurre la vulnerabilità della costruzione (ad esempio rinforzo delle pareti esterne, limitazioni aperture, ecc.).

#### 4. Zone esposte a pericolo di alluvionamento

##### 4.1 Zone esposte a pericolo elevato

Di principio è vietata qualsiasi costruzione. Trasformazioni, compresi cambiamenti di destinazione e rinnovazioni di edifici esistenti, possono essere autorizzate nella misura in cui non si verifichi alcun aumento del numero di persone esposte a pericolo e vengano nel contempo realizzati adeguati accorgimenti tecnico-costruttivi atti a ridurre la vulnerabilità della costruzione (ad esempio rinforzo delle pareti esterne, posa di serramenti stagni).

##### 4.2 Zone esposte a pericolo medio

Trasformazioni, compresi cambiamenti di destinazione e rinnovazioni di edifici esistenti, possono essere autorizzate nella misura in cui non si verifichi una concentrazione importante di persone e vengano nel contempo realizzati adeguati accorgimenti tecnico-costruttivi atti a ridurre la vulnerabilità della costruzione (ad esempio rialzamento o protezione delle entrate, delle aperture e degli accessi, rinforzo delle pareti esterne). Sono in generale consentite nuove costruzioni e ricostruzioni, a condizione che vengano realizzate adeguate misure di protezione (ad esempio costruzione di muri di deviazione), nel caso combinate con accorgimenti tecnico-costruttivi atti a ridurre la vulnerabilità della costruzione. Non è ammessa la costruzione di oggetti sensibili (ad es. scuole).

##### 4.3 Zone esposte a pericolo basso o residuo

Sono in generale consentite nuove costruzioni, ricostruzioni, trasformazioni, compresi cambiamenti di destinazione e rinnovazioni. Ogni intervento deve essere accompagnato da adeguati accorgimenti tecnico-costruttivi atti a ridurre la vulnerabilità della costruzione (ad esempio rialzamento o protezione delle entrate, delle aperture e degli accessi, rinforzo delle pareti esterne).

##### 4.4 Zone di pericolo di esondazione del Lago di Lugano

La quota minima di nuovi edifici a Piano Terra è pari a 272.00 m s.l.m. Nelle aree con quota inferiore a 272.00 m s.l.m., al fine di prevenire conseguenze per le persone e ingenti danni materiali, dovrà essere valutata, nell'ambito di nuove costruzioni, ampliamenti e ricostruzioni, la messa in opera di misure tecnico costruttive atte a ridurre gli effetti legati alla fuoriuscita del lago, quali, ad esempio:

- sistema di fondazione adeguato e di impermeabilizzazione per fronteggiare il fenomeno di galleggiamento;
- realizzazione di scantinati stagni;

- accorgimenti per gli impianti elettrici, per i riscaldamenti, per i dispositivi a olio combustibile (ancoraggio e raccordi dotati di valvole per impedire ingresso acqua);
- protezioni stagne dei piani sotterranei e dei garage;
- valvole di non ritorno per le fognature. Le diverse soluzioni tecniche adottate dovranno essere descritte e documentate esaustivamente in una relazione tecnica, contestualmente alla presentazione della relativa domanda di costruzione. Nella zona interessata da pericolo residuo di esondazione (acqua superiore a 272.00 m s.l.m.), per prevenire eventuali danni alle strutture e ai beni, in caso di nuove costruzioni, sono consigliate misure costruttive e impiantistiche analoghe a quelle riportate nel cpv. precedente, in funzione dell'effettiva quota di costruzione e delle esigenze di protezione, nonché della destinazione d'uso della costruzione.

### **Art. 32 Zona di ripristino ecologico**

Sul mappale no. 901 in località Elvezia è istituita una linea di arretramento della zona edificabile al fine di garantire il mantenimento del corridoio ecologico esistente tra il bosco, l'area aperta e la riva naturale.

L'edificazione sul mappale no. 901 deve considerare gli obiettivi di questa zona.

La superficie della zona di ripristino ecologico può essere computata nel calcolo degli indici.

### **Art. 33 Edifici situati fuori zona edificabile**

10 maggio 2010

Entrata in vigore del Piano di utilizzazione cantonale dei paesaggi con edifici e impianti protetti PUC-PEIP

(cfr. Decreto legislativo concernente l'approvazione del Piano di utilizzazione cantonale dei paesaggi con edifici e impianti protetti pubblicato sul Bollettino ufficiale delle leggi e degli atti esecutivi n. 27 del 10 maggio 2010).

#### 1. Definizione e principi

Gli edifici fuori zona edificabile del Comune di Morcote sono stati attribuiti alle seguenti categorie:

- 1a) meritevole di conservazione - m.n. 844 (sub. B, C e D) - edificio no. 3; Alpe Vicania;
- 1c) meritevole di conservazione (edificio rustico particolare con destinazione specifica) - m.n. 841 - edificio no. 1 (oggetto culturale, Castello);
- 1d) meritevole di conservazione (edificio rustico ancora utilizzato o utilizzabile a scopo agricolo che devono mantenere la loro destinazione attuale) - m.n. 841 - edificio no. 2; località Castello;
- 3) edificio rustico già trasformato per il quale sono concessi interventi di manutenzione

ordinaria o di recupero di parti originali - m.n. 844 (sub. A) - edificio no. 3; Alpe Vicania; 4) altri edifici rilevati; autorimessa al mappale no. 21 - edificio no. 4; località Codato.

La classificazione delle categorie non è valida a tempo indeterminato e potrà essere modificata qualora lo stato dell'edificio sia alterato.

In particolare, ai fini dell'autorizzazione alla trasformazione di edifici meritevoli di conservazione, è necessario che essi presentino ancora le caratteristiche che ne hanno determinato la relativa classificazione.

## 2. Norme edilizie

I principi che stanno alla base della trasformazione di un edificio devono rispondere ai criteri di salvaguardia dei valori culturali, formali, costruttivi e volumetrici insiti nella sua tipologia.

L'utilizzazione degli edifici ubicati fuori zona edificabile a scopo di residenza primaria è di principio esclusa.

Gli interventi devono riflettere le caratteristiche dell'edilizia rurale del luogo e la tipologia originaria dell'edificio.

Gli elementi architettonici deturpanti, in particolare quelli estranei all'architettura rurale tradizionale, devono essere soppressi al più tardi in occasione di nuovi interventi sostanziali sugli edifici ammessi in base alle presenti norme.

2.1 Gli edifici di categoria 1c) e 1d) possono essere riattati o trasformati seguendo le seguenti modalità di intervento:

### a) Volumetria

I muri perimetrali devono essere mantenuti nella loro forma e struttura originaria. Sono concessi interventi sulle strutture dell'edificio solo se finalizzati al ripristino della volumetria originale.

Gli interventi devono tendere al mantenimento degli elementi costruttivi originari, in particolare per quanto concerne le aperture e i muri di facciata.

Muri in pietra possono essere intonacati solo se già intonacati allo stato originario, altrimenti vanno rinforzati internamente in modo da poter conservare l'aspetto esteriore.

### b) Facciate e aperture

Di regola finestre e prese di luce vanno mantenute.

Nuove aperture o modifiche sono ammesse solo se compatibili con le caratteristiche formali dell'edificio e delle sue facciate originali.

Nuovi balconi non sono ammessi.

### c) Tetti

In generale non può essere modificata la geometria del tetto.

La pendenza delle falde deve riflettere quella originaria e adeguarsi alle caratteristiche della regione.

In caso di rifacimento del tetto sono ammessi, come materiale di copertura, le tegole laterizie rosse piane (tipo marsigliese) e i coppi.

Sono vietati gli squarci nelle falde e la posa di lucernari.

#### d) Ampliamenti

La trasformazione di edifici meritevoli di conservazione non deve comportare aggiunta alcuna, nemmeno in forma accessoria (art. 24 OPT).

Una possibilità di ampliamento può essere concessa dall'Autorità cantonale unicamente per quei casi in cui il rispetto e l'osservanza della tipologia dell'edificio ne rende manifestamente impossibile la trasformazione.

### 2.2

Per gli edifici rustici già trasformati (categoria 3) sono ammessi soltanto interventi di manutenzione straordinaria (lavori di modesta importanza intesi a conservare lo stato e l'uso delle costruzioni esistenti senza modifiche apprezzabili né dell'aspetto esterno né della destinazione) e di recupero di parti dell'edificio allo stato originale.

Per casi eccezionali, conformemente al punto 2.1 d), possono essere concessi possibili ampliamenti.

Per le modalità di intervento valgono le disposizioni di cui al punto 2.1.

### 2.3

Per gli edifici di categoria 4, gli unici interventi ammessi sono quelli conformi agli art. 22 cpv. 2 lett. a) e 24 della LPT.

## 3. Sistemazione esterna

La sistemazione esterna deve essere improntata sul mantenimento degli elementi di pregio ambientale; in particolare sono da salvaguardare terrazzamenti, muri a secco in pietra ed altri manufatti tradizionali, come pure i percorsi storici esistenti.

La formazione di terrapieni e la modifica dell'andamento naturale del terreno attorno alle costruzioni non sono di regola ammessi.

Le superfici prative non utilizzate per l'agricoltura devono essere mantenute (sfalcio annuale); i proprietari e gli utenti di edifici trasformati devono tollerare le immissioni derivanti dal corretto esercizio agricolo dei terreni circostanti.

Per nuove piantagioni ornamentali sono da privilegiare le specie indigene.

E' vietato erigere recinzioni se non in funzione di uno sfruttamento agricolo del fondo.

La trasformazione non deve esigere l'attuazione di nuove infrastrutture del traffico (art. 24 cpv. 3 OPT); l'autorizzazione a riattare o trasformare non dà nessun diritto ad eseguire un accesso carrozzabile, neanche in futuro.

#### 4. Impianti tecnici

L'autorizzazione edilizia non crea diritti particolari per quanto concerne l'approvvigionamento in acqua potabile e l'estensione o il miglioramento degli esistenti servizi e delle infrastrutture pubbliche.

In caso di trasformazione a scopo residenziale di edifici rustici non allacciabili alla rete di canalizzazione occorre definire attraverso una perizia idrogeologica - allestita da un ingegnere qualificato - il sistema da adottare per lo smaltimento delle acque residuali compatibilmente con le esigenze di protezione ambientale.

In caso di trasformazione è essenziale la scelta del sistema di approvvigionamento in acqua potabile (l'autorizzazione a ripristinare un rustico non crea diritti particolari per quanto riguarda l'approvvigionamento).

#### 5. Requisiti per la domanda di costruzione

Tutti gli interventi sugli edifici e sui terreni annessi agli stessi sono soggetti a domanda di costruzione conformemente alle disposizioni della Legge Edilizia. La documentazione per la domanda di costruzione comprende:

- il rilievo fotografico completo dell'edificio documentante lo stato immediatamente precedente l'inoltro della domanda di costruzione;
- i piani (piante, sezioni e facciate) in scala 1:50 necessari alla completa comprensione del progetto in cui sono evidenziati chiaramente i nuovi interventi (demolizioni e nuove costruzioni) dell'edificio esistente.

Dalla documentazione si dovranno comprendere inoltre la destinazione, la volumetria ed i materiali che si intendono utilizzare.

Qualora ci fossero elementi di pregio (affreschi, graffiti, portali, ...) si invita a farne segnalazione al momento dell' inoltro della domanda di costruzione, al fine di salvaguardarne il mantenimento.

### **Art. 34 Tutela dei ritrovamenti archeologici**

I contenuti archeologici del territorio comunale sono protetti in virtù del Decreto legislativo per la tutela dei ritrovamenti archeologici 26 gennaio 1942.

Chiunque scavando nel proprio o nell'altrui terreno scoprisse oggetti archeologici, reliquie di tombe o di altre costruzioni antiche, deve sospendere lo scavo, provvedere perchè nessuno manometta i ritrovamenti e darne immediata comunicazione al Municipio, alla Polizia cantonale o all'Ufficio cantonale dei monumenti storici del Dipartimento del Territorio.

### **Art. 35 Depositi, manutenzione dei terreni**

1. Su tutto il territorio comunale sono vietati i depositi e gli scarichi di materiale di qualsiasi natura, salvo nelle zone appositamente riservate dal Municipio d'intesa con l'autorità cantonale competente.

2. Per i terreni non ancora edificati inseriti nella zona edificabile dal piano regolatore, il proprietario dovrà procedere alla relativa manutenzione.

3. In caso di inadempienza il Municipio può intervenire provvedendo alla manutenzione del fondo ed addebitando la spesa al responsabile.

### **Art. 36 Roulottes, mobil-homes**

Su tutto il territorio comunale è vietato la posa di case pre-fabbricate trainabili, tipo roulottes, mobilhomes, ecc.

## **B1. PIANO DELLE ZONE EDIFICABILI**

### **Art. 37 Zona NP, nucleo di protezione cantonale**

1. La zona NP, nucleo di protezione cantonale, indicata nel piano con colore marrone scuro, è disciplinata dal piano regolatore cantonale di protezione, approvato dal Consiglio di Stato il 17 agosto 1983 con risoluzione n. 3924 in conformità degli art. 8 e segg. DLBN del 22 gennaio 1974, e successive modificazioni le cui norme di attuazione vengono qui di seguito riprodotte a titolo informativo.

2. Ogni intervento soggiace alla competenza del Dipartimento del Territorio.

3. La normativa del PR cantonale di protezione del nucleo di Morcote è la seguente:

#### **Art. 1**

Il nucleo di Morcote è soggetto al piano regolatore cantonale di protezione in conformità dell'art. 8 e segg. DLBN 22 gennaio 1974.

Il comprensorio della zona di protezione del nucleo è definito dal piano regolatore cantonale.

#### **Art. 2**

Ogni intervento soggiace al preavviso del Dipartimento del territorio e dovrà essere ancorato al rispetto delle caratteristiche ambientali.

Nel nucleo possono essere effettuate opere di restauro, di riattazione, trasformazione e manutenzione.

Nuove costruzioni sono ammesse nei seguenti casi:

- sopra il manufatto di accesso all'autosilo con contenuti EP Casa comunale all'interno dell'area delimitata nel Piano delle zone, in contiguità con l'Autosilo Garavello. Verso il fmn 768 è da rispettare una distanza da confine di 16.0 m.

Obbligo di contiguità con l'edificazione del fmn 713.

L'altezza della costruzione deve rapportarsi confacentemente all'andamento del fronte del nucleo, definito dalle edificazioni esistenti.

L'edificazione dovrà essere concepita con un linguaggio architettonico adeguato ad un corretto inserimento nel contesto architettonico e paesaggistico circostante con un carattere istituzionale.

Deve essere garantita la qualità architettonica per l'insieme delle edificazioni sui fmn 712, 713 e 715.

- sulla parte tratteggiata del fondo (tratteggio verticale) mappale n. 529, nel rispetto delle caratteristiche volumetriche e tipologiche delle case del nucleo tradizionale, e delle seguenti distanze:

verso un fondo adiacente: a confine o a m 1,50;

verso un edificio senza aperture: in contiguità o a m 3,00;

verso un edificio con aperture: a m 4,00.

Le costruzioni sul fronte della strada devono essere allineate a quelle esistenti.  
E' obbligatoria la presentazione di un'istanza preliminare secondo l'art. 15 LE.

#### Art. 3

Per le nuove costruzioni, ammesse all'art. 2, nei lavori di restauro, manutenzione, trasformazione e riattazione devono essere strettamente ossequiati i seguenti criteri d'intervento:

##### 3.1. Portici, balconi, loggiati

Portici, balconi e loggiati dovranno essere conservati o ripristinati secondo le proporzioni, i materiali e le tipologie tradizionali.

In particolare:

a i portici dovranno rimanere aperti sia frontalmente che lateralmente, privi di serramenti fissi o amovibili (come tende o lamelle), di rivestimenti che coprano l'intonaco della muratura, di arredamenti di tipo fisso (come bancarelle, armadi o vetrine infissi nella muratura o altrimenti ancorati alla muratura o al pavimento), che altererebbero il valore ambientale interno e il valore paesaggistico esterno dei portici;

b i parapetti dei balconi dovranno essere di tipo tradizionale, a ringhiera trasparente;

c i loggiati dovranno rimanere aperti; se giustificate da evidenti ragioni di proporzionalità, deroghe potranno essere concesse, a condizioni che il telaio, ampiamente vetrato, sia posato sul filo interno della muratura o dei pilastri, o ancora più arretrato, e che non si oscuri con tapparelle ma con tende.

##### 3.2. Aperture

Le finestre, le porte e le eventuali ferratine dovranno mantenere le proporzioni, le caratteristiche e i materiali di quelle esistenti ed il rapporto tra superficie piena e superficie vuota.

Non sono ammesse altre chiusure esterne oltre alle gelosie.

##### 3.3. Intonaci e tinteggi

Dovranno essere mantenuti o rifatti secondo le caratteristiche originali.

Le decorazioni pittoriche, i graffiti, le bugnature dovranno essere restaurati e integrati.

##### 3.4. Tetti

Le falde e le pendenze dei tetti esistenti devono essere mantenute.

Le coperture dovranno essere eseguite in coppi.

##### 3.5. Gronde

Cornicioni e sporgenze delle gronde devono essere mantenuti.

Se rifatte devono riprendere le misure tipiche.

#### Art. 4

Nel caso di lavori di riattazione e trasformazione l'analisi degli edifici permetterà al

Dipartimento di definire gli eventuali interventi di liberazione, risanamenti o ristrutturazione. Eventuali demolizioni potranno essere ammesse solo nel quadro dell'approvazione di progetti di ristrutturazione.

#### Art. 5

All'interno del nucleo è fatto divieto di formazione di autorimesse e posteggi. La posa di antenne paraboliche e televisive nella zona NP, nucleo di protezione cantonale, è vietata.

#### Art. 6

Tutte le istanze per gli interventi sopraccitati dovranno essere accompagnate dai relativi piani di rilievo e da una documentazione fotografica, comprendente anche gli edifici adiacenti.

#### Art. 7

Lungo le rive del lago sono solamente ammesse eventuali opere di interesse pubblico in stretta armonia con la funzione e l'aspetto tradizionale del nucleo.

### **Art. 38 Zona NG, nuclei dei grotti**

1. Comprende le zone dei grotti esistenti, indicati sul Piano in colore marrone chiaro. Per i nuclei dei grotti il PR propugna il mantenimento degli elementi originali ancora presenti ed il rispetto delle caratteristiche ambientali.

2. In generale sono ammessi il riattamento, la trasformazione con cambiamento di destinazione, la ricostruzione e piccoli ampliamenti se dettati da reali bisogni tecnici e funzionali.

3. Per ognuno degli interventi elencati al punto 2 è richiesto il rispetto delle seguenti condizioni tali da non snaturare l'edificio e il suo ambiente:

#### a) Muri.

La muratura esterna può essere lasciata a vista o intonacata.

L'intonaco e l'eventuale tinteggio devono adeguarsi a quelli esistenti sul luogo.

Le decorazioni pittoriche e gli elementi decorativi sono da salvaguardare e restaurare.

Sul lato prospiciente la strada non sono ammessi nuovi muri di cinta e di sostegno.

#### b) Coperture.

La pendenza delle falde e l'orientamento delle linee di colmo devono essere mantenuti.

Come materiale di copertura sono ammessi i coppi.

Il tipo di gronda e la sua sporgenza devono riprendere

le caratteristiche e misure tipiche.

c) Aperture.

Le porte e le finestre devono avere dimensioni e forme simili a quelle originarie ancora presenti sul luogo.

I serramenti devono essere realizzati con materiale tradizionale.

d) Balconi.

Sono ammessi, purchè si uniformino alla tradizione del luogo.

e) Sistemazioni esterne.

Pavimentazioni, scale esterne, terrazze, ecc. devono essere realizzate in materiali tradizionali ed integrarsi nell'ambiente circostante.

f) Le distanze da rispettare sono:

- verso un fondo aperto: a confine o a m 1,50;
- verso un edificio senza aperture: in contiguità o a m 3,00;
- verso un edificio con aperture: a m 4,00.

## **Art. 39 Zona R2, residenziale estensiva**

1. Comprende la zona indicata in colore giallo scuro sul piano.

2. Costruzioni concesse: residenziali e aziende non moleste.

- Altezza massima degli edifici: m 7,50
- Altezza massima degli edifici al colmo: m 9,50
- Indice di sfruttamento: 0,40
- Indice di occupazione: 30%
- Distanza da confine: m 4,00
- Area verde minima (art. 14): 40% SEN

Non sono ammesse costruzioni a gradoni.

Le nuove costruzioni dovranno avere tetto a falde. Saranno ammessi tetti piani a condizione che venga garantita una copertura a verde con vegetazione che dia garanzie di durata.

I mappali no. 6 e no. 827 possono essere destinati a posteggi al servizio della zona residenziale.

L'edificazione dei mappali no. 261, 262 e 263 è vincolata alla destinazione d'uso per l'abitazione primaria.

Sul mappale n. 951 è possibile la realizzazione di posteggi pubblici interrati (autosilo

Garavello), nei termini fissati nell'art. 52 NAPR.

## **Art. 40 Zona R2s, residenziale estensiva con prescrizioni speciali**

1. Comprende la zona indicata in colore salmone chiaro sul piano.

2. Costruzioni concesse: residenziali e aziende non moleste.

- Altezza massima degli edifici: m 7,50
- Altezza massima degli edifici al colmo: m 9,50
- Indice di sfruttamento: 0,20
- Indice di occupazione: 30%
- Distanza da confine: m 4,00
- Area verde minima (art. 14): 40% SEN

Non sono ammesse costruzioni a gradoni.

Le nuove costruzioni dovranno avere tetto a falde.

## **Art. 41 Zona R3, residenziale semi-intensiva**

1. Comprende la zona indicata in colore rosso sul piano.

2. Costruzioni concesse: residenziali e aziende non moleste.

- Altezza massima degli edifici: m 10,00
- Altezza massima degli edifici al colmo: m 12,00
- "ritenuta una quota massima di m 289 sul livello del mare per le costruzioni che sorgono fino alla distanza massima di m 35,00 dal ciglio della strada cantonale esistente, rispettivamente di m 293 s.l.m. per le costruzioni che sorgono oltre tale distanza, garantendo comunque i minimi fuori terra delle prescrizioni per la zona R2"
- Indice di sfruttamento: 0,60
- Indice di occupazione: 30%
- Distanza da confine: m 4,50
- Area verde minima (art. 14): 40% SEN

Non sono ammesse costruzioni a gradoni.

Le nuove costruzioni dovranno avere tetto a falde. Saranno ammessi tetti piani a condizione che venga garantita una copertura a verde con vegetazione che dia garanzie di durata.

3. Incentivi per attività alberghiere già attive:

Sul mappale 353 (\*\*), per il mantenimento della destinazione a carattere turistico-ricettivo dello stabile Rivabella, è previsto un incentivo di sviluppo, bonus di ampliamento, dettato da questi parametri:

- Altezza massima degli edifici: m 10.00
- Altezza massima degli edifici al colmo: m 12.00
- Indice di sfruttamento: 0,80
- Indice di occupazione: 30%
- Distanza da confine: m 5,00
- L'incremento di incentivi/bonus (aumento indici) è ammissibile unicamente per il perseguimento di obiettivi d'interesse pubblico e non privato (residenza).

Se il Municipio rilascia un permesso edilizio nell'ambito del quale concede, in tutto o in parte, l'abbuono sull'indice di sfruttamento definito al presente capoverso 3, esso potrà chiedere una compensazione del vantaggio economico in ragione del maggiore indice di sfruttamento concesso, nel caso in cui la destinazione alberghiera venga del tutto o in parte abbandonata in favore di un'altra destinazione d'uso entro dieci anni dal rilascio del permesso edilizio.

La compensazione viene determinata in base al valore metrico di mercato della superficie utile lorda (SUL) riferita a fondi analoghi ubicati a Morcote in zona R2 (i.s. 0.40). Data determinante per la stima dei valori immobiliari è il momento in cui viene effettivamente abbandonata la destinazione alberghiera in favore di un'altra destinazione d'uso. Il Municipio deduce il contributo di plusvalore già corrisposto dal proprietario ai sensi dell'art. 92 e segg. Lst.

Debitore della compensazione del vantaggio economico è il proprietario dell'edificio o degli edifici che hanno beneficiato della facilitazione edificatoria. In caso di comproprietà o di comproprietà per piani, ogni comproprietario è debitore in ragione della sua quota di comproprietà.

Nel caso in cui siano state rilasciate più licenze edilizie, determinante è l'abbuono sull'indice di sfruttamento complessivamente concesso.

## **B2. COMPENSORIO DI PROTEZIONE DELLA RIVA DEL LAGO**

### **Art. 42 Compensorio della riva del lago**

1. Il compensorio della riva del lago comprende tutta la fascia tra il lago e la vicina strada cantonale, dal confine con il Comune di Vico Morcote fino a quello del Comune di Barbengo.

2. Oltre alle prescrizioni per le singole zone di cui agli art. 43, 44, 45 devono essere rispettate le seguenti disposizioni:

2.1 sono da salvaguardare e da valorizzare tutti gli aspetti caratteristici e di pregio dell'ambiente lacuale in modo da consentire al massimo la godibilità ed anche l'accessibilità da parte del pubblico;

2.2 è vietato la formazione di nuovi impianti per lo stazionamento di natanti al di fuori delle zone previste a tale scopo;

3. Oltre la distanza minima dal lago definita dall'art. 9 pto. 5 lett. c) sono ammessi unicamente i seguenti nuovi interventi la cui posizione, dimensione ed aspetto architettonico devono essere definiti in modo tale da garantire un inserimento armonioso dal profilo paesaggistico e naturalistico:

3.1 Sistemazioni del terreno e muri di sostegno;

3.2 Costruzioni accessorie (pergolati, ripostigli, porticati, servizi, ecc.) compatibili con l'utilizzazione della zona;

3.3 Viali e scale d'accesso indispensabili;

3.4 Le nuove costruzioni dovranno avere tetto a falde. Saranno ammessi tetti piani a condizione che venga garantita una copertura a verde con vegetazione che dia garanzie di durata.

3.5 La piantazione di alberi ad alto fusto e di arbusti.

In particolare devono essere scelte speci indigene, tipiche per l'ambiente lacuale del Ceresio.

4. Sempre riservato il consenso delle autorità cantonali, il Municipio può inoltre concedere delle deroghe per opere destinate all'uso pubblico che necessitano un'ubicazione nell'immediata vicinanza al lago o sul demanio pubblico prospiciente.

### **Art. 43 Zona R2L, residenziale estensiva (riva lago)**

1. Comprende la zona indicata in colore beige sul piano.

2. In questa zona estensiva R2L è permessa la costruzione di abitazioni, alberghi, ristoranti ed altre attrezzature turistiche, nonché relative costruzioni accessorie.

- Altezza massima degli edifici: m 7,50
- Altezza massima degli edifici al colmo: m 9,50
- Indice di sfruttamento: 0,30
- Indice di occupazione: 20%
- Distanza da confine: m 5,00

Per le distanze dall'area pubblica si applica l'art. 9 pto. 5.

- Area verde minima (art. 14): 40% SEN

Nel calcolo dell'area verde sono computabili le nuove piantagioni eventualmente richieste dall'autorità forestale quale parziale rimboschimento compensativo delle aree dissodate.

- Le nuove costruzioni dovranno avere tetto a falde. Saranno ammessi tetti piani a condizione che venga garantita una copertura a verde con vegetazione che dia garanzie di durata.

## **Art. 44 Zona R3L, residenziale semi-intensiva (riva lago)**

1. Comprende la zona indicata in colore rosa sul piano.

2. In questa zona semi-intensiva R3L è permessa la costruzione di abitazioni, alberghi, ristoranti ed altre attrezzature turistiche, nonché relative costruzioni accessorie.

- Altezza massima degli edifici: m 9,00
- Altezza massima degli edifici al colmo: m 11,00
- Indice di sfruttamento: 0,50
- Indice di occupazione: 20%
- Distanza da confine: m 5,00

Per le distanze dall'area pubblica si applica l'art. 9 pto. 5.

- Area verde minima (art. 14): 40% SEN

Nel calcolo dell'area verde sono computabili le nuove piantagioni eventualmente richieste dall'autorità forestale quale parziale rimboschimento compensativo delle aree dissodate.

- Le nuove costruzioni dovranno avere tetto a falde. Saranno ammessi tetti piani a condizione che venga garantita una copertura a verde con vegetazione che dia garanzie di durata.

## **Art. 45 Zona RP/SP riva protetta (riservata a svago privato)**

1. Comprende la zona indicata in colore viola sul piano.

2. In questa zona, utilizzabile come area di svago privato, hanno la priorità la protezione e la salvaguardia dell'ambiente lacuale.

3. Gli edifici esistenti ubicati oltre la distanza minima dal lago di cui all'art. 9 pto. 5 lett. c) possono essere ricostruiti con forme e materiali che garantiscono un inserimento

armonioso che non sia in contrasto con le disposizioni OPAC. Per contro lo sfruttamento entro tale distanza è disciplinato dall'art. 41c OPAC; la tutela allargata delle situazioni acquisite è persa in caso di demolizioni, mentre può essere effettuata manutenzione ordinaria e straordinaria.

## **C. PIANO DEL TRAFFICO**

### **Art. 46 Finalità e componenti**

1. Il piano del traffico organizza la rete dei trasporti locali in ambito regionale, al fine di soddisfare i bisogni di spostamento della popolazione in modo sicuro, funzionale, economico e compatibile con l'ambiente.

2. Il piano del traffico presenta la rete viaria in scala 1:1000 con l'indicazione delle gerarchie, dei calibri stradali e gli schemi delle sezioni tipo.

3. Le strade previste si suddividono secondo la loro funzione in:

- strada di raccolta
- strada di servizio
- strada forestale
- strada pedonale attrezzata.

### **Art. 47 Visibilità ed accessi**

1. Muri di cinta, siepi, scarpate, ecc. dovranno permettere una visuale di m 60,00 su strade di raccolta e di m 40,00 su strade di servizio.

2. Per strade cantonali e casi speciali la visuale dovrà essere esaminata e determinata sul posto in funzione delle esigenze del traffico.

3. Porte, cancelli, catene, barriere, ecc. di accesso a garages o posteggi prospicienti a piazze, strade cantonali, comunali, consortili o private aperte al pubblico transito devono avere una distanza minima di almeno m 5,00 dal confine con l'area carrozzabile o pedonale della strada.

Per una profondità di almeno m 4,00 dal medesimo confine, l'accesso all'autorimessa o ai posteggi può avere una pendenza massima del 5%.

4. Per la creazione di rampe e di piazzali d'accesso ad autorimesse e depositi sotterranei è concesso un supplemento di altezza di m 2,00, a condizione che essi si sviluppino su un fronte pari al massimo alla metà della lunghezza della relativa facciata.

Resta riservato l'esame estetico e paesaggistico.

5. Muri di cinta, siepi, scarpate, ecc. non devono diminuire la visibilità del campo stradale.

## **Art. 48 Costruzioni di strade private**

1. La costruzione di strade private di accesso a uno o più fondi è soggetta a concessione municipale.
  
2. La domanda di concessione deve essere accompagnata dai piani dettagliati corredati da una relazione tecnica, da cui risultino la situazione planimetrica, il profilo longitudinale, le diverse sezioni ed i raccordi con le strade pubbliche, il progetto per l'evacuazione delle acque meteoriche.
  
3. Il Municipio può stabilire eventuali linee di costruzione e di arretramento, alla medesima stregua delle strade comunali, e rilasciare direttive per il raccordo con le strade pubbliche.
  
4. Strade private di lottizzazione dovranno avere una larghezza minima di m 3,00. In funzione dell'importanza e della lunghezza della strada, possono essere imposti aumenti di sezione e/o la creazione di piazze di scambio e di giro.
  
5. La costruzione di strade private può essere vietata se interferisce negativamente con la rete viaria, le attrezzature pubbliche o la suddivisione in zona proposta dal PR.

## **Art. 49 Autorimesse e posteggi**

1. Il piano del traffico indica i diversi tipi di posteggio:
  - posteggio esterno pubblico
  - posteggi pubblici in autosili
  - posteggi Bus per mezzi pubblici
  - posteggi Bus turistici

Nell'area corrispondente alla strada pedonale attrezzata sono indicati i posteggi privati esistenti (nuovi posteggi privati non sono più ammessi), i posteggi per il carico - scarico, i posteggi per invalidi.

Come disegnato sul piano del traffico, sono definiti posteggi esterni pubblici (PPU numero/capienza) la cui ubicazione tiene conto dei criteri legati all'accessibilità dei medesimi, in particolare delle condizioni di sicurezza. Le manovre di entrata e di uscita dai posteggi non devono pertanto perturbare la circolazione stradale ed avvenire in adeguate condizioni di visibilità:

- PPU 1/11 (+2 per raccolta rifiuti) località Codato
- PPU 2/6 località Codato
- PPU 3/10 località Burò
- PPU 4/27 (+2 per raccolta rifiuti) località Elvezia.
- PPU 10/20 località Arbostora

- PPU 12/16 località Pilastrì
- PPU 13/11 località Pilastrì
- PPU 14/25 località Albor di Caccia
- PPU 15/13 località Sasso del Gobbo
- PPU 16/32 località Sasso del Gobbo
- Autosilo Garavello PPU 300
- Autosilo Pilastrì PPU 80

2. Per costruzioni o ricostruzioni, riattazioni o ampliamenti che comportano un aumento di unità abitative, commerciali, di esercizio, ecc. è obbligatoria la formazione di posteggi o autorimesse, dimensionate secondo le norme V.S.S. "Associazione professionisti svizzeri della strada".

In particolare:

- a) Per abitazioni, 1 posto auto per appartamento; per appartamenti superiori a 100 mq, 1 posto auto ogni 100 mq di superficie utile lorda o frazione;
  - b) per uffici e negozi, 1 posto auto ogni 40 mq di superficie utile lorda di uffici e 30 mq di superficie utile lorda di uffici e 30 mq di superficie utile lorda destinata a negozio;
  - c) per fabbriche e laboratori il numero dei posteggi sarà determinato caso per caso.
- Di regola vale la norma di 1 posto auto ogni 2 addetti;
- d) per esercizi pubblici e alberghi, 1 posto auto ogni 6 mq di superficie utile lorda e 1 posto auto ogni 2,5 letti (tenendo conto delle eventuali sovrapposizioni);
  - e) per motels, 1 posto auto ogni camera;
  - f) per scuole, 1 posto auto ogni aula di classi;
  - g) per sale di spettacolo, 1 posto auto ogni 15 posti a sedere;
  - h) per ospedali e cliniche, 1 posto auto ogni 8 letti;
  - i) per destinazioni speciali, suscettibili di provocare fabbisogni particolari, le esigenze minime sono fissate caso per caso tenendo conto delle norme V.S.S., delle direttive O.R.L. "Istituto della pianificazione del territorio del Politecnico di Zurigo" e dell'esperienza di casi analoghi.

3. Deroche o eccezioni vengono concesse dal Municipio solo quando la formazione dei posteggi risulta tecnicamente impossibile o vietata.

In questo caso il Municipio impone ai proprietari l'obbligo di pagare un contributo pari al 25% del costo di costruzione del posteggio, (compreso il valore del terreno).

Le nuove costruzioni dovranno avere tetto a falde. Saranno ammessi tetti piani a condizione che venga garantita una copertura a verde con vegetazione che dia garanzie di durata.

## **Art. 50 Strada pedonale attrezzata**

Tra la rotonda presso la Casa Anziani e la rotonda in località Indipendenza viene definita un'area per una strada pedonale attrezzata soggetta all'allestimento di un piano particolareggiato per definire gli interventi riguardanti le pavimentazioni, le alberature, i giardini, gli arredi degli spazi di sosta, le illuminazioni, i pontili, la segnaletica, le aree di sosta per le biciclette, le scalinate al lago, le aree terrazza per gli esercizi pubblici.

Prioritaria è la fruizione pedonale che sarà regolamentata dal Municipio in funzione del flusso turistico e delle sue manifestazioni e a dipendenza della realizzazione degli autosili, tenuto conto dell'accesso dei confinanti, dei residenti, dei fornitori e dei mezzi pubblici autorizzati.

## **D. PIANO DEGLI EDIFICI E ATTREZZATURE DI INTERESSE PUBBLICO**

### **Art. 51 Definizione**

Questo piano localizza le aree, i fondi e gli edifici destinati o da destinare giusta il PR a scopi di interesse pubblico.

### **Art. 52 Zona AP-EP**

1. La zona AP-EP comprende il territorio destinato ad attrezzature ed edifici pubblici e ad attrezzature ed edifici privati di interesse pubblico, elencate nella legenda del Piano delle zone.
2. Per quanto riguarda i parametri edificatori delle zone riferite agli edifici ubicati ai mappali 465, 466 e 468 RFD, con contenuti pubblici e spazi multifunzionali fanno stato l'ingombro e le distanze da confini esistenti.
3. Le nuove costruzioni dovranno avere tetto a falde. Saranno ammessi tetti piani a condizione che venga garantita una copertura a verde con vegetazione che dia garanzie di durata.
4. Per nuove costruzioni riferite all'area riservata allo sport (attrezzatura pubblica) sul mappale n. 312 in località Arbostora sono applicabili i parametri fissati nella normativa della zona R3 (vedi art. 41).
5. Per quanto riguarda l'autosilo interrato in località Pilastrì valgono i seguenti dati:
  - la zona AP-EP comprende i mappali no. 448 e 449 a parzialmente il mappale no. 438
  - numero di posteggi massimo: 80
  - l'area occupabile per la costruzione interrata corrisponde al mappale no. 448 e alla striscia d'accesso del mappale no. 449 verso il fronte del mappale no. 438
  - cubatura massima: mc. 17'000
  - altezza massima del fronte stradale: ml. 7.00
  - costruzione possibile fino a confine verso i mappali no. 438 e 450, con altezza massima nei punti più alti (costruzione a gradinata) di ml. 4.60
  - copertura con prevalenza di area verde con l'obbligo di coordinare, con un architetto paesaggista, ogni tipo di intervento (pubblico e privato) conservando e mantenendo gli aspetti significativi e caratteristici del paesaggio.
6. Per quanto riguarda l'autosilo interrato sul fronte strada "Montada dal sass dal Gobb" in località Garavello ed il relativo portale e relative strutture di accesso a livello stradale fanno stato l'ingombro e le distanze da confine esistenti.

- sistemazione a giardino pubblico (AP1a) del fmn 972 compresa la parte sopra il manufatto di accesso all'autosilo. Formazione degli opportuni accessi pedonali di collegamento alla rete viaria comunale.

All'interno dell'area adiacente alla nuova Casa comunale saranno ammessi piccoli manufatti e corpi accessori, ad esempio scale di collegamento alla rete pedonale o pergole.

- obbligo di disciplinare un inserimento armonioso e controllato dei corpi tecnici e l'individuazione dei percorsi pedonali di collegamento alla rete viaria esistente (mappale 972);

- obbligo di coordinare, con un architetto paesaggista, ogni tipo di intervento (pubblico e privato) conservando e mantenendo gli aspetti significativi e caratteristici del paesaggio.

7. Sono destinati a scopi pubblici AP-EP1a- Giardino e parco pubblico i fmn 163 (parte), 210, 211, 299, 309, 312 (parte), 441, 459, 469, 481 (parte), 530, 531, 540, 541, 705 (parte), 706 (parte), 707, 740 (parte), 875, 906, 935, 972 e 973, nonché ca. 1/3 di quella del 452.

8. Sono destinate alla sosta di auto, motocicli e biciclette (AP 10a, vedi anche art. 49) i fmn 27 (parte), 103 (parte), 164 (parte), 192, 193, 312 (parte), 434 (parte), 687, 748 (parte), 752 (parte), 778 (parte), 824 (parte), 946, 947 e 948.

9. Lido / bagno spiaggia (AP 16a) sui quali è consentita:

- la messa a disposizione al pubblico e la dotazione di infrastrutture per la balneazione.

- la predisposizione di passeggiate e sentieri a lago.

- l'offerta di punti di ristoro a sostegno delle passeggiate a lago, delle aree di svago e delle attività turistiche in generale.

Non è consentito: ogni altra costruzione o impianto che non sia al servizio dei contenuti della zona.

10. Edificio atto allo sfruttamento di attività turistico-alberghiere e ristorative (EP 8b) nei limiti della volumetria esistente.

11. Casa comunale EP11

- per quanto concerne la nuova Casa comunale, in località Garavello, con contenuti amministrativi, sala multiuso e stazione di pompaggio interrata per la rete energetica del nucleo, in sovrapposizione alla rampa d'accesso all'Autosilo Garavello, trattandosi di un intervento all'interno del nucleo tradizionale fa stato quanto indicato nell'art. 37 cpv. 2.

## **E. PIANO DEGLI IMPIANTI TECNOLOGICI**

### **Art. 53 Definizione**

Il piano degli impianti tecnologici specifica gli interventi inerenti all'acquedotto, alle canalizzazioni, alla depurazione delle acque.

Il piano ha carattere indicativo.

### **Art. 54 SDS, zona senza destinazione specifica**

La zona senza destinazione specifica comprende tutte le aree per le quali il PR non prevede utilizzazioni e obiettivi pianificatori particolari.

Tutto questo territorio è soggetto alle disposizioni dell'art. 24 LPT e della legislazione cantonale di applicazione.