

COMUNE DI MORCOTE

Messaggio municipale no. 910

concernente la variante di Piano regolatore inerente la nuova ubicazione dell'autosilo di Garavello

6922 Morcote, 6 marzo 2012

Egregio Signor Presidente,
Gentili Signore, Egregi Signori Consiglieri comunali,

lo scorso 12 dicembre 2012 questo Legislativo ha approvato, con la clausola d'urgenza, il messaggio municipale concernente lo stanziamento di un credito di fr. 950'000.-- per la verifica della fattibilità per la realizzazione di un autosilo in roccia sui mappali no, 951, 713, 715 e 712.

Il Municipio, così come richiesto dal Consiglio Comunale, ha nel frattempo verificato che le condizioni tecnico istituzionali di base fossero adempiute e in particolare:

- l'Ufficio dei lavori sussidiati e degli appalti, con lettera del 23 dicembre 2011, ha confermato che se la società promotrice si assume il rischio imprenditoriale legato alla realizzazione dell'opera (in questo caso il Comune sottoscrive solo un diritto di compera con la facoltà di esercitare di seguito l'acquisto), la costruzione dell'autosilo non soggiace alla Legge Cantonale sulle commesse pubbliche.

- Il Consiglio di Stato, in data 24 gennaio 2012 ha confermato il sussidiamento in ragione del 48% del costo di costruzione o di acquisto dell'autosilo, ritenuto un importo massimo di fr. 13 mio.
- Il Dipartimento del territorio, nell'ambito dell'esame preliminare, in data 24 febbraio 2012 ha preavvisato favorevolmente la variante di piano regolatore, oggetto del presente messaggio municipale.
- Il Municipio in queste settimane ha incontrato a più riprese i proprietari direttamente interessati dall'edificazione dell'autosilo, per presentare il progetto e la variante di piano regolatore onde evitare ricorsi nelle procedure pianificatorie e edilizie.
- La popolazione è stata informata a due riprese in occasione di 2 serate pubbliche che si sono tenute il 17 gennaio e il 29 febbraio 2012.
- La società promotrice si è impegnata a presentare una domanda di costruzione entro il prossimo 31 marzo 2012 e un'offerta di acquisto entro la fine del prossimo mese di maggio.

Il Municipio ha dunque fatto allestire dal pianificatore comunale, arch. Lorenzo Orsi, in collaborazione con lo studio Brugnoli e Gottardi, la variante di piano regolatore per la modifica dell'ubicazione dell'autosilo di Garavello.

Gli approfondimenti tecnici, effettuati dalla società promotrice, hanno permesso di appurare che è possibile edificare l'autosilo "Garavello" con una capacità pari a 300 posti auto.

Considerato che il fabbisogno di posteggi calcolato secondo le nuove normative per il nostro Comune ammonta a 430 unità, si è dunque deciso di effettuare una nuova ripartizione degli stalli nel seguente modo:

- **Autosilo Garavello 300 posteggi**
- **Autosilo Pilastrini 80 posteggi**
- **Posteggi esterni 50**

Rileviamo che per il posteggio Pilastrì, la diminuzione da 120 a 80 stalli è da imputare sia ad una modifica delle norme in materia, che prevedono una dimensione dei posteggi maggiore, sia al fatto che la struttura dell'autosilo dovrà rispettare un arretramento di 5 metri dal vicino riale, ciò che comporterà una riduzione delle dimensioni della costruzione.

L'aumento dei posteggi nell'autosilo Garavello è dovuto invece ad una previsione futura di una riserva di posteggi a sostegno di eventuali riattazioni di stabili del nucleo o dell'insediamento di nuove attività (lo studio più dettagliato in merito a questi cambiamenti viene affrontato nell'allegato "Analisi e proposte per i posteggi nella zona del nucleo").

Con la variante in oggetto, il piano viario del Comune di Morcote non cambia le sue caratteristiche, in quanto il principio di fondo (due autosili alle estremità del paese con contestuale riqualifica urbana del nucleo) rimane pressoché identico. Anzi, la variante che qui ci occupa, permette di migliorare ulteriormente la viabilità del nucleo storico, essendo prevista l'uscita dell'autosilo più a monte (quasi in zona Caccia-Rusca) in modo da indirizzare il traffico in uscita in direzione di Melide (questa soluzione alleggerisce il traffico in transito all'interno del nucleo).

Inoltre la soluzione presentata permetterebbe di facilitare l'accesso alla zona a monte del nucleo con un'uscita pedonale in direzione "Sentèe da la Vigna". Altre due uscite pedonali sarebbero invece previste verso lago, nei pressi dell'entrata e dell'uscita veicolare.

La costruzione dell'autosilo Garavello viene ubicata alle porte del paese, provenendo da Melide, capace di contenere 300 posti auto.

La proposta di variante interessa i mappali n° 712 e 713 (zona AP-EP), il mappale n° 715 (zona AP-EP) e il mappale n° 951 (zona R2).

I mappali 712 e 713 vengono inseriti nella zona nucleo NP sui quali viene individuata una specifica superficie i cui contenuti riguardano il portale d'accesso dell'autosilo al pian terreno e lo sviluppo di contenuti residenziali ai piani superiori (3 piani verosimilmente). Ricordiamo che il mappale no. 713 era già stato inserito a suo tempo in zona nucleo e che si tratta quindi, sostanzialmente, del ripristino di una norma esistente.

Le modifiche possono essere così riassunte:

- **map. 712 e parte del 713:**

- | | |
|------------------------|--|
| destinazione PR 2000: | - zona EP (7b): portale d'entrata autosilo |
| destinazione VARIANTE: | - zona NP area destinata alla realizzazione: <ul style="list-style-type: none">• dell'autosilo e del relativo portale d'accesso (pian terreno)• di contenuti residenziali (piani superiori) |

- **map.715:**

- | | |
|------------------------|---|
| destinazione PR 2000: | - zona AP-EP giardino e parco pubblico |
| destinazione VARIANTE: | - zona AP-EP giardino pubblico in superficie (1a)
- posteggio, nuovo autosilo interrato
- zona NP(affaccio su strada):area destinata alla realizzazione <ul style="list-style-type: none">• dell'autosilo e del relativo portale d'accesso (pian terreno)• di contenuti residenziali (piani superiori) |

- **map.951:**

- | | |
|------------------------|---|
| destinazione PR 2000: | - zona R2 |
| destinazione VARIANTE: | - zona R2 + posteggio, nuovo autosilo interrato |

Tenuto conto della particolare delicatezza del comparto in questione, nella variante si prevede che ogni tipo di intervento deve essere coordinato preventivamente con il Dipartimento del Territorio (Divisione dell'ambiente) per garantire l'inserimento armonioso del/dei manufatto(i) dal profilo paesaggistico e naturalistico, tutelando e salvaguardando perciò l'ambiente circostante.

La struttura del fabbricato (autosilo) perciò deve essere improntata al mantenimento degli elementi di pregio del paesaggio.

In particolare sono da salvaguardare e valorizzare:

- percorsi storici esistenti, terrazzamenti, muri a secco e in pietra e altri manufatti tradizionali;
- tutti gli aspetti caratteristici e di pregio dell'ambiente lacuale in modo da consentire al massimo la godibilità ed anche l'accessibilità da parte delle persone lungo tutto il comprensorio della riva del lago (nel contesto del sistema degli autosili).

Il Municipio, al fine di perseguire i citati obiettivi di riqualifica paesaggistica, ha nel frattempo dato avvio ad uno studio per la sistemazione dei percorsi pedonali e per la riqualifica delle zone non edificate (vigneti, oliveti, prati) sopra il nucleo, tra il nuovo autosilo e la Chiesa di Santa Maria (vedi allegato "Nuovi collegamenti pedonali e sistemazione fondi liberi"), incaricando lo Studio dell'architetto paesaggista Niccardo Righetti.

Qui di seguito in rosso riportiamo le modifiche degli articoli delle norme del piano regolatore:

art.52 Piano degli edifici e attrezzature di interesse pubblico

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.
2. Per quanto riguarda i parametri edificatori delle zone riferite agli edifici con l'amministrazione comunale, la scuola materna e la scuola elementare fa stato il planivolumetrico e le distanze da confine esistenti.
3. Per nuove costruzioni riferite all'area riservata allo sport (attrezzatura pubblica) sul mappale n° 312 in località Arbostora sono applicabili i parametri edificatori fissati nella normativa della zona R3 (vedi art.41).
4. Per quanto riguarda l'autosilo interrato in località Pilastrì valgono i seguenti dati:
 - la zona APEP comprende i mappali n° 448 e 449 e parzialmente il mappale n° 438;
 - numero di posteggi massimo: **80**;
 - l'area occupabile per la costruzione interrata corrisponde al mappale n°448 e alla striscia d'accesso del mappale n°449 verso il fronte del mappale n° 438;
 - cubatura massima: mc. 17.000;
 - altezza massima del fronte stradale: ml 7.00;
 - costruzione possibile fino a confine verso i mappali n° 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.
5. Per quanto riguarda l'autosilo ~~immerso nel lago~~ interrato sul fronte strada "Montada dal sass dal Gobb" in località Garavello ed il relativo portale e relative strutture di accesso valgono i seguenti dati:
- la zona AP-EP comprende i mappali n° ~~709, 710, 711, 712, 713~~ 715;
 - numero di posteggi massimo: ~~284~~ 300;
 - corpo principale dell'autosilo ~~a due piani immerso nel lago~~; cubatura massima ~~me 44.000~~ su quattro livelli interrati (mappale 715 e 951) ;
 - accesso tramite ~~galleria~~ i mappali n° 712, 713 e parte del 715 (portale d'entrata, vedi art. 37 NAPR);
 - uscita tramite il mappale 951;
 - altezza massima della struttura del portale d'entrata ml. ~~5.00~~ 3.50 misurato dalla quota del piano stradale;
 - ~~costruzione del portale d'entrata possibile nel rispetto delle disposizioni fissate nel Piano regolatore cantonale di protezione del nucleo di Morcote;~~
 - ~~sopra l'autosilo struttura autonoma galleggiante per porto con un massimo di 70 barche, e quattro collegamenti pedonali verso la riva;~~
 - ~~corpo accessorio per collegamenti verticali (entrata e uscita autosilo) con altezza massima ml 4.00 misurata dalla quota del piano stradale.~~
 - sul mappale 715 sviluppo di giardino pubblico;
 - obbligo di disciplinare un inserimento armonioso e controllato dei corpi tecnici e l'individuazione dei percorsi pedonali di collegamento alle rete viaria esistente (mappali 715 e 951);
 - obbligo di presentare una domanda di costruzione preliminare per coordinare coi servizi cantonali l'intero progetto (inclusi i manufatti, i corpi tecnici e accessi pedonali) e garantire un inserimento armonioso nel contesto.
 - obbligo di coordinare, con un architetto paesaggista, ogni tipo di intervento (pubblico e privato) conservando e mantenendo gli aspetti significativi e caratteristici del paesaggio.

art.39 Zona R2, residenziale estensiva

1. Comprende la zona indicata in colore ~~salmon~~ **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: 0.4
- 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.

Sono autorizzati piani di quartiere (art.13) con bonus dell'indice di sfruttamento del 0.2.

I mappali n. 6 e n. 827 possono essere destinati a posteggi al servizio della zona residenziale.

L'edificazione dei mappali n. 261, 262, 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.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 del 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:

- in corrispondenza dell'area indicata graficamente sui fondi (**tratteggio orizzontale**) n° 712, **713 e parte del 715** per quanto necessario alla realizzazione dell'autosilo e del relativo portale d'accesso ~~sommese~~ ~~previsto nell'ambito del piano regolatore comunale~~ **in roccia (al pian terreno) e di appartamenti residenziali (ai piani superiori)**. L'opera seguirà **l'andamento del fronte degli edifici limitrofi e dovrà inserirsi convenientemente nel particolare contesto paesaggistico.**

È necessaria la ricerca architettonica di qualità per la nuova edificazione sui mappali appena menzionati.

- **sull'area in questione vige il vincolo di residenza primaria;**

- sulla parte tratteggiata dei fondi (**tratteggio verticale**) mappali n° 529 e 713, 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 continuità o a m. 3,00;
- verso un edificio con aperture: a m. 4,00.

Le costruzioni sul fronte strada devono essere allineate a quelle esistenti.

È obbligatoria la presentazione di un'istanza preliminare secondo l'art 54 **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 nella muratura o altrimenti ancorati alla muratura o al pavimento), che alterebbero 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 condizione 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 di 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.
- Art.6 Tutte le istanze per gli interventi sopracitati 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.

Il Municipio visto l'imminenza del rinnovo dei poteri pubblici comunali, chiede al Consiglio Comunale che l'adozione di questo messaggio municipale possa avvenire entro fine del mese di marzo del corrente anno così da evitare di attendere l'entrata in carica dei nuovi organi Comunali, ciò che comporterebbe un allungamento dei tempi di approvazione della variante (vedi ferie giudiziarie estive dal 15 luglio al 15 agosto 2012).

Per questo motivo, visto che non può essere rispettato il termine di 30 giorni previsto dalla Legge organica comunale per l'invio dei messaggi municipali ai consiglieri comunali (seduta prevista il 28 marzo 2012), vi chiediamo che l'esame avvenga approvando la clausola d'urgenza.

Sicuri della vostra comprensione e collaborazione e restando a disposizione per ogni ulteriore informazione che vi necessitasse in sede d'esame, vi invitiamo a voler

risolvere:

- 1. E' approvata l'urgenza per l'esame del messaggio no. 910.**
- 2. E' adottata la variante di piano regolatore concernente il cambiamento di ubicazione dell'autosilo di Garavello.**

3. E' approvata la modifica dei seguenti articoli delle norme di attuazione del piano regolatore comunale di Morcote (modifiche indicate in rosso):

- art.52 Piano degli edifici e attrezzature di interesse pubblico - Zona AP-EP
- art.39 Zona R2, residenziale estensiva
- art.37 Zona NP, nucleo di protezione cantonale

4. E' approvato:

- l'aggiornamento del Piano delle zone, comparto San Carlo-Vico Morcote
- l'aggiornamento del Piano del traffico, comparto San Carlo-Vico Morcote

5. Il Municipio é autorizzato a completare la procedura d'approvazione ai sensi della Legge sullo sviluppo territoriale.

PER IL MUNICIPIO

Il Sindaco:  Fausto Bizzini



Il Segretario:  Luca Cavadini

Per esame e rapporto

Gestione	Legislazione e petizioni
	•

Approvato con Risoluzione municipale no. 114 del 5 marzo 2012

Allegati:

- Variante di Piano regolatore
- Esame preliminare Sezione Sviluppo territoriale