

COMUNE DI MORCOTE



REGOLAMENTO COMUNALE

**sull'uso dell'area dei portici
di Morcote**

dell' 11 dicembre 2006

Art. 1

Premesse Il presente Regolamento disciplina l'uso dell'area porticata del nucleo e tutela la protezione di questo complesso monumentale.
 Si rifà ai concetti espressi nella sentenza del 26.10.1999, della prima Camera Civile del Tribunale di appello che ha riconosciuto la sussistenza in favore del Comune di Morcote di un "diritto di passo pubblico pedonale su tutta l'area del porticato", confermata dalla decisione del 16.03.2000 del Tribunale Federale.
 Questo Regolamento integra pure le nozioni e le normative del P.R. cantonale del 17.8.1983 no.3924 per la protezione del nucleo di Morcote.

Art.2

Scopo e campo d'applicazione

1. Di principio dev'essere imperativamente salvaguardato l'esercizio del passo pubblico a favore della collettività e del transito pedonale su tutta l'area del porticato.
 E' tuttavia concesso, limitatamente alle superfici descritte sul piano di dettaglio che è parte integrante del presente Regolamento, l'uso privato commerciale dell'area sotto i portici in conformità alle disposizioni che seguono, ai proprietari degli immobili, per sé o per i loro inquilini e gestori dei negozi e degli esercizi pubblici siti al piano terreno degli edifici affacciati sui portici.
 Per il suddetto uso privato commerciale verranno rilasciate concessioni ed autorizzazioni mirate a garantire una corretta tutela del passo pubblico.
 Non esiste e non può essere riconosciuto alcun diritto acquisito degli utenti, dei negozianti o degli esercenti ad un uso improprio o accresciuto dell'area dei portici.
2. Previa consultazione con i proprietari degli immobili, con i loro inquilini e gestori di negozi e di esercizi pubblici, l'area del portico può essere eccezionalmente messa a disposizione di enti o società in caso di particolari manifestazioni pubbliche o di beneficenza (mercati, feste ecc.) autorizzate dal Municipio .

Art. 3

Norme generali sul traffico Sono vietati l'entrata, il passaggio e la sosta nell'area porticata di veicoli a motore, semoventi o a trazione o spinta nonché di motocicli e biciclette.
 Il transito di biciclette, motociclette, carretti o carriole, purché di dimensioni ridotte, è eccezionalmente consentito per l'accesso agli stabili situati sotto il portico o nelle strette, e relativa uscita, da compiersi alle singole imboccature.
 I predetti mezzi dovranno in tal caso essere condotti a mano percorrendo la via più breve.
 L'uso di tricicli per bambini, trottinette, pattini, e simili è consentito con la dovuta moderazione, sempre che non disturbi i pedoni, gli utenti, gli avventori degli esercizi pubblici e i clienti dei negozi.

Art. 4

Norma generale 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.
Le arcate dei portici non possono essere chiuse o ostruite .
L'accesso all'area porticata e l'uscita dalla stessa devono sempre essere garantiti.

Eccezioni Sono riservate le seguenti eccezioni :

nei periodi freddi e /o piovosi, di regola da settembre a maggio, al fine di favorire l'area di ristoro degli esercizi pubblici sotto il porticato, il Municipio può autorizzare la temporanea posa di apparecchi di riscaldamento purché discreti ed esteticamente compatibili con il contesto dei portici. Non potranno assolutamente creare ingombro nell'area di transito pubblico dei portici e delle arcate e dovranno imperativamente rispettare le norme di polizia antincendio.

Procedura Nell'ambito delle surriferite eccezioni, il Municipio non mancherà di tenere equamente conto dei preavvisi dell'Ufficio protezione della natura e del paesaggio e dell'Ufficio dei beni culturali per quanto di loro competenza.

Compete pure al Municipio stabilire il periodo e la durata di posa dei corpi di riscaldamento.

Divieti Lo sbocco delle strette e dei passaggi pubblici fino alla strada cantonale deve rimanere sempre libero onde garantire il passo senza intralci .
E' vietato depositare nelle strette, anche solo temporaneamente, tavoli, panche, mensole o simili.

Art. 5

Concessioni e autorizzazioni Le concessioni sono di esclusiva competenza del Municipio che ne fissa la durata (in linea di massima per la durata dell'anno civile) e stabilisce l'emolumento di cancelleria.

Per usi di poca intensità è sufficiente un autorizzazione del Municipio.

Il Municipio definirà mediante ordinanza le modalità e i dettagli di applicazione.

La concessione o l'autorizzazione viene rilasciata al proprietario dell'immobile che avrà provveduto ad inoltrare la richiesta per se o per i suoi inquilini e/o gestori dei negozi ed esercizi pubblici.

Revoca La concessione può essere revocata in ogni tempo con preavviso di 30 giorni e senza dar luogo o diritto all'assegnazione di indennità o risarcimento:

- per motivi di interesse pubblico.
- se il beneficiario, nonostante una prima diffida, non si attenesse al rispetto delle norme del presente Regolamento, rispettivamente delle leggi, regolamenti e ordinanze cantonali e comunali che disciplinano la protezione del complesso monumentale di Morcote e dei portici.
- se il beneficiario avesse ottenuto la concessione fornendo indicazioni false o non veritiere.

L'autorizzazione può essere revocata anche senza preavviso. Alla sua revoca sono comunque applicabili le norme di questo capitolo.

Trasferimento Le concessioni possono, durante il loro periodo di validità, essere trasferite o trasmesse a terzi con il consenso del Municipio.

Il consenso può essere negato se vi ostano motivi di interesse pubblico o se altre persone avessero precedentemente postulato un'analogha utilizzazione, negata o tenuta in sospenso per mancanza di aree o posti disponibili.

Rinuncia La rinuncia da parte di un beneficiario non dà, di regola, diritto ad un rimborso della tassa di emolumento.

Art. 6

- Negozi**
1. Nell'ambito dell'art.5, i titolari dei negozi potranno essere autorizzati ad esporre ed utilizzare:
 - banchi e tavoli con caratteristiche uniformi, intesi alla vendita al dettaglio o all'offerta di merci,
 - tavolini e vetrinette,
 - espositori a rotazione per cartoline o simili,
 - supporti per giornali, stampati o simili,
 - cesti, mensole o supporti per esporre la merce.
 2. Questi oggetti e arredi dovranno occupare lo spazio posto immediatamente a ridosso della parete o vetrina dei negozi interessati, in modo che sia sempre libero al centro dell'area porticata lo spazio largo ml 1.50, destinato al pubblico transito pedonale, come pure un arretramento di almeno ml 0.20 dal predetto passaggio centrale, per consentire la sosta degli avventori davanti agli spazi espositivi.
Verso, lago oggetti e arredi non potranno superare l'altezza massima di ml 1.40.
 3. Tutti i banchi, tavoli e altri oggetti esposti dovranno essere ritirati nelle ore notturne, nei giorni di riposo, chiusura e vacanze del rispettivo negozio. E' vietato spostare e depositare, anche solo temporaneamente, questi arredi nelle strette.
 4. Il Municipio si riserva di fare indicare graficamente sul suolo le delimitazioni dello spazio desunte dal piano di dettaglio dell'art. 2.1. sopra.

Art. 7**Esercizi pubblici**

1. Nell'ambito dell'art.5, potrà essere consentito agli esercizi pubblici di esporre ed utilizzare:
 - tavolini, sedie o poltrone con caratteristiche uniformi
 - una o due vetrine refrigeranti aventi un ingombro totale non superiore a ml 2 e con un'altezza non superiore a ml 1.30, da appoggiarsi alla parete dell'esercizio (a monte) purché sia sempre garantito al centro dell'area porticata un libero spazio destinato al pubblico transito pedonale, largo almeno ml 1.50.
2. Tutti gli oggetti esposti e utilizzati dovranno di regola essere ritirati nelle ore notturne e nei giorni di riposo. Nei periodi di chiusura o vacanze del rispettivo esercizio dovranno inoltre essere ritirati i tavoli, sedie e poltrone. E' vietato spostare e depositare, anche solo temporaneamente, questi arredi nelle strette.
3. Al più tardi al momento del rilascio della concessione, il Municipio si riserva di fare indicare graficamente sul suolo le delimitazioni dello spazio desunte dal piano di dettaglio dell'art. 2.1. sopra. La sedia occupata (anche detta "sedia aperta") non dovrà oltrepassare queste linee di demarcazione.

Art. 8**Divieti**

1. Di norma, per la salvaguardia dei portici, deve valere la presunzione di divieto delle attività, esposizioni, occupazioni, dei modi d'uso e di gestione che non abbiano ottenuto la concessione o l'autorizzazione di cui all'art. 5, o che non rientrino nel normale esercizio del passo pubblico.
2. Sono in particolare vietati i seguenti arredi :
 - apparecchi distributori di merce,
 - frigoriferi per bibite e gelati, distributori di gelati, salva l'eccezione di cui all'art.7.1,
 - congelatori e simili,
 - griglie, apparecchi di cottura, forni a infrarossi e simili,
 - diffusori di immagini e apparecchi automatici, apparecchi diffusori di musica eccetto altoparlanti esterni a volume di musica che non disturbi,
 - biliardini, calcio balilla, giochi elettronici,
 - altri apparecchi o impianti da riscaldamento, anche mobili, che non siano quelli autorizzati a norma dell'art.4 sopra,
 - l'affissione di manifesti, cartelli o simili,
 - quelli dell' art. 11 cifra 6, riferiti alle colonne.
3. E' pure escluso l'impiego di qualsivoglia oggetto o arredo che contrasti con la finalità di libero percorso inerente il diritto di passo pubblico o con le disposizioni del Regolamento comunale di Morcote, del presente regolamento e/o del piano cantonale per la protezione del nucleo di Morcote.

Art. 9**Pavimenti
e soffitto**

Non è consentito l'utilizzo di assiti, tappeti, stuoie, passatoie e moquette, anche se incollati o fissati al suolo.

E' vietata ogni attività che possa danneggiare la pavimentazione del portico.

È vietato appendere al soffitto oggetti o arredi che possano creare ingombro o ostacolare il libero transito e interrompere l'armonia sotto i portici.

Art.10**Pareti,
paraventi,
tramezze
perpendicolari**

Ai lati degli arredi di cui all'art. 7 potranno essere applicati, perpendicolarmente alle pareti: dei paraventi o tramezze, che dovranno conformarsi per dimensioni, materiali, fattura, colore e qualità al modello standard approvato dal Municipio. La distanza di arretramento dalla linea di demarcazione del passaggio centrale longitudinale deve essere almeno di ml. 0.20.

Art. 11**Insegne**

1. L'impiego nell'area porticata di insegne, scritte, immagini, suoni, forme, colori ed ogni altro possibile mezzo pubblicitario è disciplinato dalla Legge cantonale sugli Impianti Pubblicitari del 28 febbraio 2000 e dal relativo Regolamento d'esecuzione del 26 giugno 2001.

2. Nell'area dei portici, le scritte pubblicitarie, elaborazioni grafiche o visive dovranno sottostare ai criteri di sobrietà e di uniformità posti dall' art. 5 cpv. 2 LIMP (legge sugli impianti pubblicitari) per la tutela dei nuclei o nei pressi di edifici di pregio architettonico.

In conformità agli art. 5 cpv.2, e seguenti della predetta Legge, rispettivamente agli art.4 e seguenti del Regolamento d'esecuzione, è consentita nell'area porticata l'applicazione di una sola insegna non luminosa per negozio o per esercizio pubblico, della superficie massima di mq 0.70.

3. Tale insegna potrà venire applicata alla parete di ogni negozio o esercizio ed è limitata all'indicazione della ragione sociale e/o dell'attività commerciale esercitata.

Le targhe indicanti studi di professionisti, uffici, sedi di ditte o di società potranno essere applicate all'entrata dello stabile, purché non superino la superficie di mq 0.20 e non siano luminose o di natura rifrangente.

In ogni caso l'insegna e le targhe non dovranno sporgere dalla parete.

4. Ai ristoranti e bar è concessa la possibilità dell'esposizione di:
- una vetrina o bacheca della superficie massima di mq 0.30 da applicare alla parete,
 - due cartelli delle dimensioni massime di mq.0.50 ciascuno da applicarsi alla parete,

in particolare per l'indicazione prescritta dalla normativa cantonale dei prezzi praticati e degli eventuali supplementi, rispettivamente degli orari e periodi di apertura e chiusura.

Insegna e vetrine possono essere fisse, i cartelli amovibili.

5. Ai negozi è concessa la possibilità dell'esposizione di:
- due cartelli delle dimensioni massime di mq.0.50 ciascuno da applicarsi alla parete per indicazioni commerciali e rispettivamente l'indicazione degli orari di apertura.
6. Le colonne e i pilastri dei portici devono di regola rimanere liberi da ogni tipo di affissione e arredi.
7. Altri cartelli, scritte, pannelli ed esposizioni sono proibiti, segnatamente sulla facciata esterna del portico.

Art. 12

Illuminazione Il Municipio rilascia il permesso per l'illuminazione del porticato, seguendo nella misura del possibile criteri di uniformità .
La dispersione di corpi illuminanti e l'eccessiva potenza devono essere evitati.

Art. 13

Denuncie In caso di violazione del presente regolamento, il Municipio

- richiama all'ordine il contravventore,
- fissa un termine entro cui ripristinare la conformità al presente regolamento,
- denuncia alle competenti autorità penali ed amministrative tutte le violazioni di cui agli articoli della normativa che precede ed i singoli contravventori.

Il Municipio si riserva pure di notificare alle competenti autorità cantonali ogni violazione od infrazione di cui al piano di protezione del nucleo e alle leggi cantonali in materia.

Art. 14

Tasse

1. Ogni concessione o autorizzazione è sottoposta ad una tassa (emolumento) di cancelleria fino ad un massimo di Frs. 300.--, riscossa una tantum al momento del rilascio. E' riservato l'emolumento per la cessione (trasferimento) di una concessione esistente.
2. La concessione ha la durata dell'anno civile e può sempre essere rinnovata tacitamente.

Art. 15

Responsabilità / rivalse Il beneficiario è responsabile di ogni danno derivante al Comune e a terzi dall'uso dell'autorizzazione o della concessione ; a tale scopo possono essere chieste garanzie adeguate.

Il proprietario, rispettivamente l'inquilino e/o il gestore sono solidalmente responsabili.

Il beneficiario non può fare valere pretese nei confronti del Comune se, per caso fortuito o per il fatto di terzi, è impedito di esercitare i propri diritti o è altrimenti leso.

Art. 16

Pulizia Durante il periodo di validità della concessione la pulizia dell'area dei portici compete ai proprietari degli immobili, rispettivamente ai loro inquilini, gestori di negozi o di esercizi pubblici che si affacciano sui portici.

Art. 17

Pulizia sedimi non occupati La pulizia dei sedimi non occupati è a carico del Comune.

Art. 18

Manutenzione La manutenzione del lastricato è a carico del Comune.

Art. 19

Contravvenzioni 1. Le contravvenzioni al presente regolamento o alle normative ivi richiamate sono punibili con multe fino a fr. 5'000.-- senza pregiudizio dei diritti di fare valere eventuali risarcimenti di danni e la revoca delle concessioni o autorizzazioni rilasciate.

2. Il Municipio è inoltre competente per ordinare la rimozione a spese del contravventore, degli impianti, arredi ed oggetti esposti in violazione del presente regolamento.

Art. 20

Disposizioni transitorie Eventuali concessioni o autorizzazioni già concesse dovranno essere adeguate al presente regolamento entro 3 mesi dalla sua entrata in vigore. Tutto l'arredo non conforme al presente regolamento dovrà essere rimosso entro 12 mesi dall'entrata in vigore dello stesso.

Art. 21

Approvazione Il presente regolamento approvato dal Consiglio Comunale nella seduta dell' 11 dicembre 2006 entra in vigore con la ratifica da parte del Dipartimento delle Istituzioni.

APPROVATO DAL MUNICIPIO DI MORCOTE IN DATA 15 FEBBRAIO 2005

PER IL MUNICIPIO

Il Sindaco:

Il Segretario:

Fausto Bizzini

Luca Cavadini

APPROVATO DAL CONSIGLIO COMUNALE DI MORCOTE IN DATA 11 DICEMBRE 2006

PER IL CONSIGLIO COMUNALE DI MORCOTE

Il Presidente:

Il Segretario:

Nadia Bernaschina

Luca Cavadini

Art. 2, 4,5,8,14,16,17 modificati con sentenza del Consiglio di Stato no. 6331 del 5.12.2007

Art. 2, 4,5,8,14,16,17 modificati dal Consiglio Comunale in data 17.11.2008

Regolamento approvato dalla Sezione Enti Locali in data 29 gennaio 2009