

NORME DI ATTUAZIONE DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO DEL CENTRO URBANO

TITOLO PRIMO **NORME INTRODUTTIVE**

Art. 1 **Base legale**

1La base legale per l'introduzione del piano particolareggiato del Centro urbano (PRP-CU) è contenuta nella Legge federale sulla pianificazione del territorio (LPT), nelle disposizioni cantonali in applicazione della stessa, contenute nella Legge sullo sviluppo territoriale (Lst) con il relativo regolamento d'applicazione (RLst), nella Legge edilizia cantonale (LE) con il relativo regolamento d'applicazione (RLE) e nel piano regolatore comunale.

2Per quanto non esplicitamente disposto dalle presenti norme sono applicabili i disposti legislativi menzionati al cpv. 1, unitamente alle leggi federali, cantonali e comunali sulla protezione del paesaggio e della natura, sui valori storici ed artistici, sulle foreste, sulle acque, nonché le altre leggi che riguardano direttamente o indirettamente la materia.

Art. 2 **Generalità**

Le presenti norme valgono per tutto il comprensorio a sud di Piazza Grande, Largo Zorzi e Via Ramogna, dal Lungolago a Piazza Castello, comprendente gli spazi pubblici di Viale Balli, del Debarcadero, dei Giardini Rusca, di Via Trevani e di Piazza Muraccio e i relativi spazi edificati.

Art. 3 **Scopi del piano particolareggiato**

Gli scopi del piano particolareggiato sono:

- a) riportare il baricentro urbanistico dell'agglomerato locarnese nell'invaso di Piazza Grande;
- b) rafforzare e riqualificare l'edificazione sul lato sud di Piazza Grande;
- c) caratterizzare il futuro sviluppo urbanistico-architettonico della zona di estensione del centro cittadino, affinché assuma una precisa identità, per diventare un attrattivo centro di vita.

Art. 4
Componenti

Il piano particolareggiato del Centro urbano si compone:

- a) del Piano dell'edificazione
- b) del Piano degli spazi pubblici
- c) delle Norme di attuazione
- d) del Rapporto di pianificazione

Art. 5
Gradi di sensibilità al rumore

I gradi di sensibilità al rumore in base all'Ordinanza federale sull'inquinamento fonico (OIF), come pure la sensibilità delle zone per rapporto all'animazione urbana (manifestazioni ed eventi in spazi pubblici, immissioni foniche e di disturbi dovuti alle terrazze dei ritrovi pubblici), sono stabiliti nel Piano dei gradi di sensibilità al rumore generale per tutto il territorio urbano di Locarno.

Art. 6
Molestia

Nel perimetro del Piano particolareggiato sono ammesse solo attività non moleste e mediamente moleste. Sono vietate le attività che ingenerano molestia immateriale.

TITOLO SECONDO
EDIFICAZIONE E PRESCRIZIONI EDILIZIE

Art. 7
Destinazioni

1Nelle aree edificabili del comprensorio del PRP sono ammesse costruzioni residenziali, commerciali, per uffici, di servizio e turistiche di tipo alberghiero.

2Almeno il 50% della superficie del piano terreno, con priorità agli spazi a contatto con le linee di costruzione, deve essere destinata a commerci con vetrine aperte sull'area pubblica. Deroghe possono essere concesse per il mantenimento della tipologia e della struttura degli edifici di interesse storico-culturale.

Art. 8
Settore degli edifici con vincolo di mantenimento

1Il settore degli edifici con vincolo di mantenimento comprende gli edifici con qualità architettoniche e urbanistiche peculiari, che caratterizzano il tessuto edificato e gli spazi pubblici, ai quali si applicano i criteri di risanamento conservativo.

2Negli edifici è ammesso unicamente un risanamento conservativo. Non può essere effettuata nessuna modifica sostanziale delle strutture interne principali, dei materiali di facciata e della volumetria, ad eccezione di limitati cambiamenti dovuti a provate esigenze tecniche o di nuovo utilizzo compatibile con lo stabile, e salvo per il recupero di valori storici e architettonici dell'edificio, manomessi da interventi successivi.

3Per i locali abitabili o commerciali non vengono applicate le altezze previste dal regolamento edilizio comunale.

4E' vietata la demolizione ad eccezione dei corpi aggiunti in secondo tempo.

Art. 9
Salvaguardia degli elementi caratteristici

1Per gli edifici con vincolo di mantenimento, a salvaguardia degli elementi architettonici caratteristici, devono inoltre essere rispettate le seguenti prescrizioni:

2Tetto

La geometria fondamentale del tetto deve essere mantenuta con le quote del colmo, con le quote della gronda e con le pendenze.

Eccezioni possono essere concesse nei casi di ripristino della situazione antica, e per ottenere un miglioramento estetico ed architettonico nei casi di situazioni compromesse.

3Gronde

Le gronde con cornici in pietra o in stucco devono essere mantenute e accuratamente restaurate. Il rifacimento è possibile qualora il restauro fosse oggettivamente irrealizzabile.

4Facciate

I materiali, le decorazioni e la varietà cromatiche dei rivestimenti delle facciate devono essere conservati e, se del caso, ripristinate o ricostruite analogamente, secondo le caratteristiche originarie dell'edificio.

5Muri perimetrali

Sono vietati, di regola, la formazione di nuove aperture e l'allargamento di quelle esistenti. E' ammessa la riapertura di finestre e porte d'origine, otturate con interventi recenti nonché la correzione delle facciate deturpate.

In caso di provata necessità è permessa la formazione di finestre per nuovi vani abitabili. Forma e posizione devono inserirsi armoniosamente nelle facciate, nel rispetto delle aperture esistenti.

Quando le qualità architettoniche dell'edificio lo permettono, possono essere realizzate vetrine di negozi.

Art. 10

Settore delle nuove costruzioni

1In questo settore sono ammesse nuove costruzioni, ricostruzioni e riattamenti.

2Il Piano dell'edificazione indica le altezze e le quote massime, (misurate al filo superiore del cornicione o della gronda) espresse in metri sul livello del mare, le linee di costruzione (obbligatorie) e le linee di arretramento alle quali devono attenersi le nuove costruzioni e le ricostruzioni.

3La linea di arretramento costituisce il limite fino al quale è possibile costruire; quella di costruzione (o di allineamento) sancisce l'obbligo di costruire lungo tale limite. L'obbligo di costruire sulle linee di costruzione indicate nel piano riguarda unicamente le parti significative dell'edificio e non si riferisce all'altezza complessiva o all'intero fronte dello stesso.

4La distanza di un edificio dal filo stradale è stabilita dalle linee di costruzione obbligatorie, quella minima dalle linee di arretramento, così come stabilite nel Piano dell'edificazione.

5Dove è previsto l'allineamento obbligatorio è pure imposta la contiguità a cavallo dei fondi confinanti. In tutti gli altri casi gli edifici devono tenere una distanza di m 3.00 dal fondo confinante, oppure possono sorgere a confine con una convenzione di contiguità.

Art. 11

Settore di ristrutturazione dell'edificazione A

1In questo settore sono ammesse nuove costruzioni, ricostruzioni e riattamenti sulla base di un progetto complessivo unitario di ristrutturazione dell'edificazione, realizzabile anche a tappe, per ogni singolo fondo. Gli edifici con vincolo di mantenimento ai mapp. ni 129, 5210 e 5211 sono da mantenere e da valorizzare, sia per la facciata che offrono verso Piazza Grande, sia per la relazione con la nuova edificazione retrostante e limitrofa.

2La superficie edificata complessiva può essere al massimo il 70 % della superficie edificabile dell'area, escluse le costruzioni sotterranee, situate ad una quota inferiore a m/s.m 197.50. Gli spazi non edificati devono essere adibiti a corti o giardini, che possono essere privati o accessibili al pubblico.

3All'interno del complesso edilizio al mapp. 129 deve essere previsto almeno un passaggio pedonale aperto al pubblico tra Piazza Grande e Piazza Muraccio.

4 Il Piano dell'edificazione indica le altezze e le quote massime, (misurate al filo superiore del cornicione o della gronda) espresse in metri sul livello del mare, le linee di costruzione (obbligatorie) e le linee di arretramento alle quali devono attenersi le nuove costruzioni e le ricostruzioni; con il progetto complessivo di ristrutturazione va definita una corretta articolazione tra i volumi con altezze diverse e con i volumi degli edifici tutelati.

5Per il resto sono applicabili le prescrizioni per l'area delle nuove costruzioni.

Art. 12

Settore di ristrutturazione dell'edificazione B

1In questo settore sono ammesse nuove costruzioni, ricostruzioni e riattamenti sulla base di un progetto complessivo unitario di ristrutturazione dell'edificazione per l'insieme del mapp. no. 123.

2La superficie edificata complessiva può essere al massimo il 70 % della superficie edificabile dell'area, escluse le costruzioni sotterranee, situate ad una quota inferiore a m/s.m 200.00. Gli spazi non edificati devono essere aperti al pubblico.

3Il Piano dell'edificazione indica le altezze e le quote massime, (misurate al filo superiore del cornicione o della gronda) espresse in metri sul livello del mare, le linee di costruzione (obbligatorie) e le linee di arretramento alle quali devono attenersi le nuove costruzioni e le ricostruzioni.

4Per il resto sono applicabili le prescrizioni per l'area delle nuove costruzioni.

Art. 13
Volumi aggiunti posticci da risanare

¹Al mapp. no 202, al più tardi al momento di un importante intervento di risanamento dell'immobile, i volumi aggiunti posticci devono essere demoliti o riconfigurati, con un disegno unitario, coerente con i caratteri architettonici dell'edificio principale tutelato.

²Nelle porzioni di terreno privato non edificato sono applicabili le disposizioni per l'area e gli spazi liberi di fondi privati (art. 14).

Art. 14
Spazi liberi di fondi privati

Gli spazi liberi indicati nel piano dell'edificazione devono in principio essere mantenuti liberi da costruzioni e destinati a corte, giardino o parco.

Art. 15
Costruzioni sotterranee

¹Le costruzioni sotterranee devono rispettare le linee di costruzione e di arretramento indicate nel Piano dell'edificazione.

²E' ammessa la formazione di locali commerciali nel primo piano interrato, riservate le disposizioni relative all'igiene del lavoro.

³Deroghe possono essere concesse nel caso di fondi aperti all'uso pubblico.

Art. 16
Altezze

¹Le altezze massime degli edifici sono espresse come quota assoluta sopra il livello del mare e sono indicate sul piano dell'edificazione.

²Per sistemazioni a tetto praticabile è concesso un supplemento di m. 1.10 sopra un cornicione di gronda per la formazione di parapetti.

³Per gli interventi concernenti nuove costruzioni, aggiunte, sopraelevazioni è obbligatoria l'altezza minima degli edifici, i quali dovranno avere almeno 4 piani compreso il piano terreno.

Art. 17
Materiali di copertura

I materiali di copertura ammessi sono:

- tegole di cotto rosse;

- tetto giardino;
- tetto piano.

Previa consultazione delle Autorità competenti, è pure ammessa la possibilità di impiego di altri materiali per la copertura di gallerie, cupole, lucernari o simili.

Art. 18
Corpi tecnici

I corpi tecnici non sono computati nell'altezza degli edifici, purché siano contenuti nei limiti strettamente indispensabili e costituiscano una soluzione architettonicamente compiuta.

Art. 19
Demolizioni

Non sono ammesse demolizioni dei fabbricati principali senza immediata ricostruzione.

Art. 20
Accessori

Nel comprensorio del piano è vietata la realizzazione di costruzioni accessorie.

Art. 21
Costruzioni esistenti

Le costruzioni esistenti in contrasto con le indicazioni del Piano (in particolare con le linee di arretramento o di costruzione) possono essere riparate e mantenute, esclusi lavori di ampliamento sostanziali.

TITOLO TERZO
EDIFICI E ATTREZZATURE D'INTERESSE PUBBLICO

Art. 22

Settore degli edifici e delle attrezzature d'interesse pubblico

Sono attribuiti a scopi d'interesse pubblico i seguenti fondi:

- a) Palacinema, mapp. no. 124, destinato ad attività culturali e ai relativi servizi amministrativi e commerciali di supporto, non esclusa la partecipazione di privati
- b) Kursaal, mapp. no. 197, destinato ad attività culturali e turistico-ricreative e a servizi commerciali con esse compatibili,
- c) Imbarcatoio, mapp. no. 200, destinato ai servizi amministrativi e commerciali di supporto dell'esercizio della navigazione sul Lago Maggiore.
- d) Giardini pubblici
- e) Area speciale d'accesso.

Art. 23

Palacinema

1 Sono ammesse nuove costruzioni, ricostruzioni e riattamenti sulla base di un progetto complessivo di ristrutturazione e sopraelevazione dell'edificio esistente, che tenga conto dei criteri di un'adeguata relazione con l'area monumentale e archeologica del Castello e della sistemazione delle aree pubbliche e private circostanti.

2 L'edificio esistente può essere mantenuto, totalmente o parzialmente, riattato e sopraelevato; in tal caso è da perseguire una buona integrazione fra l'esistente e la volumetria aggiuntiva.

3 La superficie edificata non può oltrepassare l'impianto planimetrico dell'edificio esistente, escluse le costruzioni sotterranee, situate ad una quota inferiore a m/s.m 200.00. Gli spazi non edificati devono essere aperti al pubblico.

4 Il volume edificato non deve superare l'altezza di m.s.m 218.00.

5 Per il resto sono applicabili le prescrizioni per l'area delle nuove costruzioni.

Art. 24

Kursaal

1 È ammessa la demolizione e la ricostruzione di un edificio nel limite degli ingombri e delle altezze fissate nel Piano dell'edificazione.

2 Per il resto sono applicabili le disposizioni vigenti per l'area delle nuove costruzioni.

Art. 25
Imbarcatoio

1L'edificio originario dell'Imbarcatoio deve essere mantenuto; sono inoltre ammessi tutti gli interventi atti a valorizzare le caratteristiche strutturali e spaziali dell'edificio originario.

2Le strutture di attracco dei natanti possono essere ampliate, ristrutturare e sostituite nel rispetto della tipologia della struttura originaria, che ha nel passaggio coperto centrale e nella piattaforma in pietra connessa la sua caratteristica peculiare.

3Per il resto sono applicabili le disposizioni vigenti per l'area degli edifici con vincolo di mantenimento.

Art. 26
Giardini pubblici

Sono riservati per la sistemazione e la realizzazione di giardini pubblici, integrando e completando quelli esistenti, comprendendo piantagioni d'alto fusto, giardini, aree verdi, viali, serre botaniche, giochi d'acqua, chioschi nonché le rampe e i percorsi pedonali di accesso alle infrastrutture sotterranee di interesse pubblico, come gli autosili, nonché ogni altra attrezzatura o impianto compatibile con la destinazione principale e con il contesto storico e con la funzionalità urbana dell'area.

Art. 27
Area speciale d'accesso

1È riservata alle opere di sistemazione esterna particolare su suolo pubblico per la formazione degli accessi all'edificio dell'area del Kursaal (mapp. no. 197) inseriti nel comparto dei Giardini pubblici.

2Rispetto a quanto ammesso nell'area dei Giardini pubblici, sono ammesse strutture e utilizzazioni più intensive, quali terrazze di bar e ristoranti, strutture informative, di animazione e simili, con coperture leggere.

3Tali strutture devono integrarsi nel disegno generale di sistemazione dell'area dei Giardini pubblici e offrire una relazione significativa con l'aspetto architettonico degli edifici vicini.

TITOLO QUARTO
STRADE, PIAZZE E SPAZI PUBBLICI

Art. 28

Area per gli impianti di traffico

1È riservata alla realizzazione degli impianti di traffico regionale e locale quali strade di collegamento, di penetrazione, di accesso e di servizio, aree di sosta e di servizio, corsie per il traffico pubblico, rampe e percorsi pedonali e ciclabili, opere di protezione contro i rumori e ogni altra attrezzatura o impianto connesso al traffico.

2L'area per gli impianti di traffico si suddivide in:

- a) Area di circolazione pedonale
- b) Area di circolazione riservate per le biciclette
- c) Area di circolazione veicolare limitata
- d) Altre aree di circolazione

3L'organizzazione e la disciplina del traffico segnate sui piani hanno valore indicativo e saranno precisate nei piani di realizzazione.

Art. 29

Area di circolazione pedonale

1È riservata alla circolazione dei pedoni e dei ciclisti e a tutte le attività di svago, culturali e sociali, permanenti e temporanee, idonee ad essere svolte in una piazza pubblica e compatibili con la destinazione principale.

2È ammessa la costruzione di piccoli fabbricati di servizio alla destinazione principale e delle funzioni di traffico assimilabili a quelle dell'usuale arredo urbano, quali chioschi, colonne informative, pensiline, stand per cicli, accessi alle infrastrutture sotterranee, cabine e simili, a condizione che siano compatibili con la funzionalità della circolazione pedonale.

3Sono ammesse le seguenti eccezioni rispetto alla destinazione pedonale principale:

- a) il carico e lo scarico delle merci a servizio dei residenti e delle attività commerciali
- b) l'accesso con veicoli di servizio e di pronto intervento
- c) ogni altro accesso per esigenze particolari, quali ad esempio posteggi autorizzati preesistenti, sulla base di autorizzazioni temporanee o permanenti rilasciate dal Municipio.

4Laddove si possono verificare conflitti con la circolazione pedonale il Municipio può escludere in determinati settori la circolazione dei ciclisti tramite misure di segnaletica.

Art. 30

Area di circolazione riservata per biciclette

È riservata prioritariamente alla circolazione delle biciclette.

Art. 31

Aree di circolazione veicolare limitata

¹Sono riservate alla realizzazione degli impianti per una gestione del traffico in cui la circolazione veicolare è regolamentata in modo tale da non ostacolare e non mettere in pericolo pedoni e ciclisti, come pure alla realizzazione degli impianti connessi e compatibili con la destinazione principale.

²Il Municipio può limitare l'accesso a singole categorie di veicoli.

Art. 32

Altre aree di circolazione

¹Le altre superfici di circolazione indicate nel piano sono:

- a) strada di servizio
- b) strada di raccolta

²La funzione di queste strade è definita nelle norme sul traffico delle NAPR.

Art. 33

Spazio pubblico per manifestazioni ed eventi temporanei

¹In questo settore dell'area pubblica (aree di circolazione, giardini pubblici) possono svolgersi con frequenza manifestazioni ed eventi temporanei di carattere culturale, turistico, ricreativo, e sportivo.

²I settori indicati nel piano si distinguono in due tipologie in base alla durata e alla frequenza delle manifestazioni previste:

- a) Spazio pubblico per grandi manifestazioni ed eventi temporanei prolungati
- b) Spazio pubblico per manifestazioni ed eventi temporanei frequenti.

³La durata e la frequenza delle manifestazioni e degli eventi previsti sono stabiliti in un'ordinanza municipale.

Art. 34

Terrazze e coperture su suolo pubblico

¹Il Municipio può autorizzare la posa su suolo pubblico di strutture di copertura delle terrazze degli esercizi pubblici. Le coperture laterali potranno essere posizionate su tre lati al massimo. Per le coperture sono ammessi unicamente elementi laterali leggeri, con ampie superfici

trasparenti e sistemi di fissaggio non appariscenti. Sono a priori da escludere accessori quali vasi, dissuasori e recinzioni, pannelli pubblicitari in genere sulle strutture, elementi illuminanti.

Sistemi di riscaldamento possono essere previsti se mantengono il carattere mobile.

2Il Municipio ha la facoltà di fissare, mediante ordinanza, criteri unitari concernenti i materiali, le caratteristiche e i colori delle coperture, delle pavimentazioni, dell'arredo e di altri impianti correlati e analoghi.

3La posa di tende fisse è parificata a fabbrica ed è soggetta alla procedura di domanda di costruzione.

4È riservato il diritto del Municipio di porre condizioni particolari a salvaguardia della tipologia del Centro storico e delle parti storiche del Centro urbano nelle concessioni di uso accresciuto del suolo pubblico.

Art. 35

Area dell'autosilo sotterraneo

Corrisponde all'ingombro sotterraneo dell'autosilo esistente, con accesso da Via Cattori ed è riservato al posteggio pubblico di automobili.

Art. 36

Posteggi privati

1Le modalità per la formazione di posteggi sono regolate dalle norme generali di attuazione del PR vigente al momento del rilascio della licenza edilizia.

2Deroghe possono venir concesse dal Municipio solo quando la formazione dei posteggi è tecnicamente impossibile o urbanisticamente improponibile. In questo caso il Municipio impone all'istante, solidalmente con il proprietario, il versamento di un contributo pari al 25% del costo di costruzione del posteggio compreso il valore del terreno.

3La formazione di nuovi posteggi è ammessa solo nel sottosuolo. Le possibilità di accesso sono indicate dal Piano degli spazi pubblici.

4L'accesso ai posteggi è ammesso in principio solo con rampe integrate nel volume dell'edificio. In particolare è vietata la formazione di rampe di accesso veicolare fuori dalle linee di arretramento.

TITOLO QUINTO
PRESCRIZIONI TRANSITORIE E FINALI

Art. 37
Commissione consultiva

Le competenze di esame e preavviso delle domande di costruzione e i compiti di informazione e orientamento della Commissione consultiva del Centro storico è estesa al comprensorio del PRP del Centro urbano, per il quale sono pure applicabili le stesse modalità di presentazione e procedurali per le domande di costruzione.

Art. 38
Deroghe

¹Deroghe alle presenti norme possono essere concesse solo nei casi in cui sono espressamente previste.

Le deroghe possono essere concesse solo in funzione del conseguimento degli obiettivi del piano particolareggiato e per ottenere un miglioramento del risultato architettonico degli interventi edilizi conformi agli indirizzi del piano.

²Solo in casi del tutto eccezionali e per esigenze architettoniche irrinunciabili connesse alle caratteristiche storiche ed estetiche di singoli edifici o ambienti possono essere concesse deroghe non previste dal presente regolamento.

Art. 39
Entrata in vigore

¹Le presenti norme di attuazione entrano in vigore con l'approvazione del Consiglio di Stato.

²Esse non derogano a quanto contemplato dagli art. 6, 10, 16, 30bis, 31, 32 e 36 NAPR e dal Regolamento Edilizio comunale.

Le presenti norme sono state adottate dal Consiglio comunale nella seduta del
Approvate dal Consiglio di Stato con risoluzioni no. ... del

INDICE

			pag.
TITOLO PRIMO: <u>NORME INTRODUTTIVE</u>			
Art.	1	Base legale	1
Art.	2	Generalità	1
Art.	3	Scopi del piano particolareggiato	1
Art.	4	Componenti	2
Art.	5	Gradi di sensibilità al rumore	2
Art.	6	Molestia	2
 TITOLO SECONDO: <u>EDIFICAZIONE E PRESCRIZIONI EDILIZIE</u>			
Art.	7	Destinazioni	3
Art.	8	Settore degli edifici con vincolo di mantenimento	3
Art.	9	Salvaguardia degli elementi caratteristici	3
Art.	10	Settore delle nuove costruzioni	4
Art.	11	Settore di ristrutturazione dell'edificazione A	5
Art.	12	Settore di ristrutturazione dell'edificazione B	5
Art.	13	Volumi aggiunti posticci da risanare	6
Art.	14	Spazi liberi di fondi privati	6
Art.	15	Costruzioni sotterranee	6
Art.	16	Altezze	6
Art.	17	Materiali di copertura	6
Art.	18	Corpi tecnici	7
Art.	19	Demolizioni	7
Art.	20	Accessori	7
Art.	21	Costruzioni esistenti	7
 TITOLO TERZO: <u>EDIFICI E ATTREZZATURE D'INTERESSE PUBBLICO</u>			
Art.	22	Settore degli edifici e delle attrezzature d'interesse pubblico	8
Art.	23	Palacinema	8
Art.	24	Kursaal	8
Art.	25	Imbarcatoio	9
Art.	26	Giardini pubblici	9
Art.	27	Area speciale d'accesso	9
 TITOLO QUARTO: <u>STRADE, PIAZZE E SPAZI PUBBLICI</u>			
Art.	28	Area per gli impianti di traffico	10
Art.	29	Area di circolazione pedonale	10
Art.	30	Area di circolazione riservata per biciclette	11
Art.	31	Aree di circolazione veicolare limitata	11
Art.	32	Altre aree di circolazione	11
Art.	33	Spazio pubblico per manifestazioni ed eventi temporanei	11
Art.	34	Terrazze e coperture su suolo pubblico	11
Art.	35	Area dell'autosilo sotterraneo	12

Art.	36	Posteggi privati	12
------	----	------------------	----

TITOLO QUINTO: PRESCRIZIONI TRANSITORIE E FINALI

Art.	37	Commissione consultiva	13
Art.	38	Deroghe	13
Art.	39	Entrata in vigore	13