

**CITTA' DI LOCARNO**  
**PIANO REGOLATORE PARTICOLAREGGIATO DEL**  
**QUARTIERE RUSCA**

**NORME DI ATTUAZIONE**

Il Consiglio Comunale di Locarno,

vista la Legge d'applicazione della legge federale sulla pianificazione del territorio del 23 maggio 1990,

**decreta:**

**Art. 1**  
**Campo di applicazione**

<sup>1</sup>Le presenti norme si applicano al comprensorio del Quartiere Rusca, delimitato a est dal Lungolago G. Motta, a ovest da via Varesi, a nord da via Ciseri e a sud da via Ballerini.

<sup>2</sup>Le disposizioni del Piano Regolatore (PR) e del Regolamento Edilizio (RE) sono applicabili in quanto non diversamente stabilito dalle presenti norme.

**Art. 2**  
**Componenti**

Il PRP si compone:

- a) del Piano delle utilizzazioni e delle costruzioni (PRP.QR - 3.01);
- b) del Piano degli spazi pubblici e della viabilità (PRP.QR - 3.02);
- c) delle Norme di attuazione;
- d) del Rapporto di pianificazione, del programma di realizzazione e degli allegati.

**Art. 3**  
**Destinazioni e possibilità edificatorie**

Nel comprensorio del PRP sono possibili:

- 1) in generale, costruzioni residenziali, commerciali, per uffici, di servizio e turistiche alberghiere;
- 2) negli isolati siti tra via Balestra, via Luini, via Varesi e via Franscini, sono ammesse attività produttive non moleste;
- 3) negli isolati siti tra il Lungolago, via Ciseri, via Ballerini e via Simone da Locarno è auspicata la costruzione di strutture turistiche alberghiere.

**Art. 4**  
**Distanze**

**1**Le distanze minime delle costruzioni dalle aree pubbliche e dalle strade è fissata dalle linee di costruzione (obbligatorie) e dalle linee di arretramento (facoltative) indicate nel Piano delle utilizzazioni e delle costruzioni.

**2**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.

**3**Laddove non sono indicate linee di costruzione o di arretramento, le costruzioni possono sorgere a confine, con una convenzione di contiguità, oppure ad una distanza di m 3.00 dal fondo confinante.

**4**La distanza minima tra gli edifici è di m 6.00. E' ammessa la contiguità.

**Art. 5**  
**Altezza**

**1**L'altezza massima delle nuove costruzioni (misurata al filo superiore del cornicione o della gronda) non deve superare la quota di m 219 sul livello del mare.<sup>1</sup>

**2**Deroghe all'altezza massima possono essere concesse solo per l'esecuzione di corpi tecnici alle condizioni previste dall'art. 13 cpv 3 RE.

**Art. 6**  
**Prescrizioni edificatorie**

**1**L'indice di sfruttamento massimo (IS) è di 2.60.

**2**L'indice di sfruttamento è calcolato sull'intera superficie dei fondi, compresa in particolare la superficie di cui all'art. 9 cpv 1.

**Art. 7**  
**Costruzioni sotterranee**

**1**Le costruzioni sotterranee devono rispettare le linee di costruzione e di arretramento indicate nel Piano delle utilizzazioni e delle costruzioni.

**2**E' ammessa la formazione di locali commerciali nel primo piano interrato.

**Art. 8**  
**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 trasformazione o di ampliamento sostanziali.

### **Art. 9**

#### **Aree private libere e aperte all'uso pubblico**

**1** Il 40 % della superficie di ogni particella deve rimanere libera e aperta all'uso pubblico e a tal fine sistemato. In particolare queste aree non possono essere utilizzate come deposito o altro.<sup>1</sup>

**2** Nel caso in cui le costruzioni non prevedono un uso commerciale aperto al pubblico (negozi, ristoranti, bar, ecc.), la superficie non edificabile può essere sistemata a verde, accessibile agli utenti degli edifici.

**3** La sistemazione delle superfici private aperte all'uso pubblico site tra i confini stradali e le linee di arretramento (o di costruzione) sarà regolata da piani di realizzazione elaborati dal Comune e consisterà in particolare in pavimentazioni, percorsi pedonali o ciclabili, alberature, aiuole e altri arredi urbani.

A tal fine saranno sistemate dal Comune; la sistemazione può essere affidata ai privati mediante convenzione.

Le spese di sistemazione iniziale sono a carico del Comune e dei privati per metà ciascuno. La manutenzione ordinaria incombe al Comune.

### **Art. 10**

#### **Casi particolari**

**1** Al fine di favorire le strutture turistiche alberghiere nelle aree ad esse destinate secondo l'art. 3 è concesso un bonus del 25 % sull'indice di sfruttamento.

**2** In caso di nuova costruzione o di ristrutturazione importante degli edifici prospicienti la Piazza Fontana Pedrazzini, il piano terreno deve essere destinato ad uso commerciale aperto al pubblico (come ad es. bar, ristoranti, negozi ecc.). Il Municipio può concedere deroghe per fondati motivi quali ad esempio il mancato interesse commerciale ecc.<sup>1</sup> Questo cpv. è stato annullato con sentenza 2 marzo 1998 del Tribunale della pianificazione del territorio.

### **Art. 11**

#### **Posteggi e rampe d'accesso**

**1** La formazione di nuovi posteggi o autorimesse è ammessa:

- a) in superficie fino ad un massimo di un terzo dell'area libera da costruzioni;<sup>1</sup>
- b) nel sottosuolo.<sup>1</sup>

**2** I posteggi necessari alle costruzioni saranno calcolati conformemente alle prescrizioni generali del PR vigente al momento del rilascio della licenza edilizia.

**3** Le nuove rampe di accesso ai posteggi sotterranei possono essere costruite soltanto con accesso dalle seguenti strade:

via Simone da Locarno, via A. Ciseri, via B. Luini, via A. Orelli, via Bramantino, via S. Francini e via Ballerini.

Deve comunque restare garantito l'accesso diretto ad ogni particella.

**4** Le nuove rampe devono essere contenute entro i limiti edificabili definiti dalle linee di costruzione o di arretramento.

### **Art. 12**

#### **Strade e piazze**

**1** Il piano degli spazi pubblici e della viabilità indica la destinazione, il carattere e la sistemazione generale delle strade, dei percorsi pedonali e ciclabili e delle piazze del Quartiere.

<sup>2</sup>L'organizzazione del traffico, le alberature e la sistemazione degli spazi pubblici e di quelli privati aperti all'uso pubblico segnalate dal piano hanno carattere indicativo e saranno precisate nei progetti realizzativi.

**Art. 13**  
**Diritto transitorio**

Fino all'approvazione della revisione del Piano regolatore generale, sui fronti di via Orelli, via Luini e del Lungolago G. Motta (tra via Bramantino e via Ciseri), la destinazione degli alloggi ricavati da nuove costruzioni o da importanti lavori di ristrutturazione è determinata al momento della domanda di costruzione dalla valutazione del livello di immissione fonica rispetto al grado di sensibilità III fissato dall'art. 43 dell'Ordinanza federale contro l'inquinamento fonico (OIF).

**Art. 14**  
**Diritto suppletorio**

Valgono inoltre le disposizioni del Regolamento edilizio comunale (RE) del 21 giugno 1982.

**Art. 15**  
**Norme finali**<sup>2</sup>

Nel comprensorio del PRP del Quartiere Rusca non sono in particolare applicabili:

1. gli art. 7, lett. a), b), d), e), e f), 9, 11, 12, 13, 17, 20, 21, 22, 23 e 42 NAPR;
2. gli art. 6 cpv 4 RE.
3. le Norme di attuazione della ZCP-prima fase del 17 ottobre 1988.

Adottate con risoluzione del Consiglio Comunale del 23 marzo 1992.  
Approvato dal Consiglio di Stato con risoluzione no. 5867 del 13 luglio 1993.

<sup>1</sup>Modifiche adottate dal Consiglio comunale con risoluzione dell'8 maggio 1995 e approvate dal Consiglio di Stato con risoluzione no. 981 del 26 febbraio 1997.

<sup>2</sup>Modifica adottata dal Consiglio comunale con risoluzione del 3 aprile 2000; approvata dal Consiglio di Stato con risoluzione no. 4008 del 20 settembre 2000.