



Città di Locarno

Piano regolatore
Settore 4

Scheda grafica N. 2 – Zona dell'Isolino

Variante zona quartiere ex-Gas/Macello

Documenti di variante

Incarto per Esame preliminare

Settembre 2020

urbass fgm

Dr. Arch. Fabio Giacomazzi

**Inches
Geleta** Architetti BSA/FAS
Via della Pace 1b
CH / 6600 Locarno

STUDIO D'INGEGNERIA
FRANCESCO ALLIEVI SA
EPFL SIA OTIA SVI VSS

LAND
LANDSCAPE ARCHITECTURE NATURE DEVELOPMENT

	<p>edificio torre singolo</p> <p>massima m 70.00 minima m 60.00</p> <p>altri edifici</p> <p>massima m 14.00</p> <ul style="list-style-type: none"> • Quota terreno sistemato: m.s.m 197.60 ± 25 cm • Superficie utile lorda: SUL massima = mq 13'000 • Superficie libera da costruzioni: minimo 40% • Distanza tra edifici: minimo m 12.00
Altre condizioni:	<ul style="list-style-type: none"> • Grado di sensibilità al rumore: GS II
Condizioni particolari	<p>Per tutti i comparti</p> <ul style="list-style-type: none"> • Con il/i piano/i di quartiere si perseguono obiettivi di qualità insediativa ed abitativa tenuto conto anche delle componenti ambientali e urbanistiche, dell'edificazione adiacente e del contesto di importanti strutture pubbliche (Stadio, Bosco Isolino, Lido, Centro Balneare) • L'edificazione deve presentarsi come una virtuosa composizione urbanistica di volumi indipendenti, disposti secondo criteri di qualità spaziale ed inseriti nel contesto verde di un parco, con volumetrie in scala rispetto all'edificazione limitrofa, e relazionati con gli spazi stradali adiacenti • Possibilità di concedere deroghe sulla distanza minima tra edifici se con il piano di quartiere è garantita la qualità degli spazi liberi in base ai criteri sopra esposti • Edifici caratterizzati da espressione architettonica di elevata qualità in cui siano riconoscibili i principi tettonici, di relazione tra idea costruita e strutturale, del legame forma e struttura, nonché il concetto di utilizzazione dei materiali e dei linguaggi compositivi di facciata • Concezione d'insieme della sistemazione delle superfici di tetti all'interno di ognuno dei comparti • Caratterizzazione di qualità urbana degli affacci sulle vie e sugli spazi pubblici limitrofi • Aree libere arredate e attrezzate in funzione delle esigenze di svago degli abitanti e fruitori del comparto (strutture conviviali, attrezzature di gioco per bambini, panchine, tavoli, ecc...), con un buon equilibrio e disegno di aree verdi e aree pavimentate, che dovranno essere il più possibile permeabili • Per le aree verdi e zone piantumate prediligere soluzioni che favoriscano lo sviluppo di vegetazione ad alto fusto, oltre che cespugliosa, autoctona, densa e con caratteristiche di biodiversità • Per le aree verdi che si sviluppano sui parcheggi sotterranei disponibilità di uno spessore di suolo adeguato alla piantumazione di alberature ad alto fusto • Ricupero dell'acqua piovana delle superfici edificate e sigillate per l'irrigazione delle aree verdi • Concezione delle superfici private ad uso pubblico integrate in modo omogeneo ed armonico con lo spazio pubblico stradale e del marciapiede • Di principio non sono ammesse recinzioni o delimitazioni degli spazi esterni privati; limitate deroghe possono essere concesse dal Municipio per giustificati motivi di sicurezza nel caso di destinazioni di tipo socio-sanitario o educativo che lo richiedessero; in tal caso le stesse vanno eseguite con un'adeguata disposizione della vegetazione o con dispositivi architettonici di qualità, integrati armoniosamente nel disegno complessivo dell'edificato; di principio sono da evitare muri di cinta, reti metalliche e inferriate; • Disegno d'insieme di qualità e funzionale degli accessi veicolari, ciclabili e pedonali

- Non sono ammessi posteggi privati in superficie oltre a quelli esplicitamente stabiliti nelle condizioni particolari dei singoli comparti
- Obbligo di dotazione di sufficienti posteggi qualitativi e sicuri per biciclette e motoveicoli
- Obbligo di allacciamento alla rete di teleriscaldamento facente capo alla centrale termica di quartiere prevista nel comparto SP1 della Scheda grafica N. 2b

Per il comparto A1

- Affaccio su Via Balestra prioritariamente con spazi commerciali al PT, arretrati di minimo m 4.00 dal filo facciata dell'edificio mediante portico o aggetto dei piani superiori, con luce libera in altezza di minimo m 4.00
- Affaccio sulla piazza comparto D con spazi commerciali o con spazi comunitari al PT, aperti o chiusi, d'interesse pubblico o legati alle abitazioni
- PT da destinare a portici aperti se non destinati a spazi commerciali, comunitari o d'interesse pubblico; in ogni caso sono escluse abitazioni
- Quote PT connesse con le quote del terreno sistemato limitrofo
- Le costruzioni sotterranee possono occupare al massimo il 40% della SEN
- Accessi veicolari alle autorimesse sotterranee esclusivamente da Via Balestra

Per il comparto A2

- Affaccio su Via Balestra prioritariamente con spazi commerciali al PT, arretrati di minimo m 4.00 dal filo facciata dell'edificio mediante portico o aggetto dei piani superiori, con luce libera in altezza di minimo m 4.00
- Affaccio sulla piazza comparto D e sull'area per posteggi all'aperto A2 con spazi commerciali o con spazi comunitari al PT, aperti o chiusi, d'interesse pubblico o legati alle abitazioni
- PT da destinare a portici aperti se non destinati a spazi commerciali, comunitari o d'interesse pubblico; in ogni caso sono escluse abitazioni
- Quote PT connesse con le quote del terreno sistemato limitrofo
- Le costruzioni sotterranee possono occupare al massimo il 50% della SEN
- Accessi veicolari alle autorimesse sotterranee esclusivamente da Via Balestra
- Superficie tra l'edificazione e la Residenza Al Lido indicata nel piano in scala 1:2'500 riservata ad un parcheggio con ca. 20 stalli di servizio ai contenuti del quartiere

Per il comparto B

- L'edificazione può avvenire solo all'interno del perimetro di edificazione indicato nel piano 1:2'500, con una distribuzione equilibrata delle superfici e delle volumetrie fra gli stessi e secondo un qualificato disegno urbanistico ed architettonico
- Allineamento obbligatorio degli edifici sul limite esterno del perimetro di edificazione verso le strade pubbliche che delimitano l'isolato
- Sul fronte di Via Balestra PT arretrato di minimo m 6.00 dal filo facciata dell'edificio mediante portico o aggetto dei piani superiori, con luce libera in altezza di minimo m 4.00

	<ul style="list-style-type: none"> • Mantenimento dell'edificio ex-Macello, secondo quanto indicato nel piano allegato • L'area situata a sud dell'edificio ex-Macello e l'attuale area di Via delle Aziende sono da mantenere libere e da sistemare quale spazio pubblico aperto, con un disegno d'insieme di qualità con un buon equilibrio e disegno di aree verdi e aree pavimentate e della disposizione degli arredi; circolazione degli autoveicoli, dei cicli e dei pedoni organizzata secondo le modalità della zona d'incontro • Autorimessa sotterranea a servizio del polo tecnologico formativo, a servizio in parte anche dei contenuti del comparto A1, con accesso da Via Balestra tramite il comparto A1 • Ulteriori posteggi all'aperto o coperti non ammessi <p>Per il comparto C</p> <ul style="list-style-type: none"> • Caratterizzazione dell'edificazione del comparto mediante articolazione di un volume a torre e un volume orizzontale affacciato sulla Piazza comparto D; i due volumi possono essere fra loro collegati • Formazione di uno spazio qualificato d'accesso da Viale Isolino/Via della Posta comune per i diversi contenuti • Autorimessa di servizio ai contenuti del comparto e relativo accesso da integrare con l'autorimessa pubblica P13 • Possibilità di inserimento di un parcheggio con ca. 12 stalli di servizio ai contenuti del comparto • Accessi veicolari esclusivamente da Viale Isolino <p>Per il comparto D</p> <ul style="list-style-type: none"> • Disegno d'insieme di qualità con un buon equilibrio e disegno di aree verdi e aree pavimentate e della disposizione degli arredi • Per le aree verdi e zone piantumate prediligere soluzioni che favoriscano lo sviluppo di vegetazione ad alto fusto e della biodiversità • Circolazione degli autoveicoli, dei cicli e dei pedoni organizzata secondo le modalità della zona d'incontro, con limitazioni d'accesso
Posteggi pubblici	<ul style="list-style-type: none"> • Comparti C e D: P13/140 stalli in sotterraneo, con accesso diretto mediante rampa da Via Isolino • I posteggi pubblici sono destinati alla copertura del fabbisogno generato dai contenuti dei comparti edificabili A1, A2, B e C non coperto dai rispettivi posteggi privati • Ammesso l'uso alternato con il fabbisogno determinato dagli impianti d'interesse pubblico presenti nelle vicinanze (Stadio, Centro balneare, impianti turistico-sportivi e di svago)
Disposizioni procedurali	<ul style="list-style-type: none"> • Piani di quartiere obbligatori (secondo gli artt. 54-55 LST), eventualmente separati, per i seguenti comparti: A1, A2, B e C
Indicazioni non vincolanti	
Indicazioni particolari	<ul style="list-style-type: none"> • Elaborazione dei piani di quartiere in base a Linea Guida cantonale "Piani di quartiere, Criteri di valutazione paesaggistica nell'ambito della procedura edilizia", Dipartimento del territorio, ottobre 2013 • Pianificazione, attuazione e gestione dell'edificazione, dell'infrastruttura e degli spazi liberi sulla base della linea guida "Quartieri sostenibili – Sfide e opportunità per lo sviluppo urbano", Ufficio federale dell'energia (UFE) e Ufficio federale dello sviluppo territoriale (ARE) e mediante lo strumento "Quartieri sostenibili by SméO" • Nell'attribuzione dei diritti di edificazione dei comparti A1 vanno privi-

	<p>legiate le cooperative d'abitazione</p> <ul style="list-style-type: none"> • Scelta del progetto di edificazione dei singoli comparti mediante concorsi di architettura secondo Norma SIA 142
Indicazioni per i posteggi privati	<p>Nell'ottica dell'attuazione di un eco-quartiere e in considerazione del buon livello di servizio di trasporto pubblico, il fabbisogno di posti-auto per l'abitazione in base all'art. 32 NAPR può essere ridotto volontariamente del 25% al massimo senza versare contributi sostitutivi.</p> <p>Per i contenuti di carattere non abitativo</p> <ul style="list-style-type: none"> • valgono le disposizioni del Regolamento cantonale sui posteggi privati (RLst, artt. 51-62) • dietro dimostrazione di una valida giustificazione può inoltre essere applicata un'ulteriore riduzione volontaria del numero di posteggi privati scaturito dal calcolo del fabbisogno secondo RLst del 25% al massimo, senza versare contributi sostitutivi
Allegati	<ul style="list-style-type: none"> • Piano in scala 1:2'500

Consorzio Inches Geleta / urbass fgm / Studio Allievi / LAND Suisse
3 luglio 2020 / aggiornato 15 settembre 2020

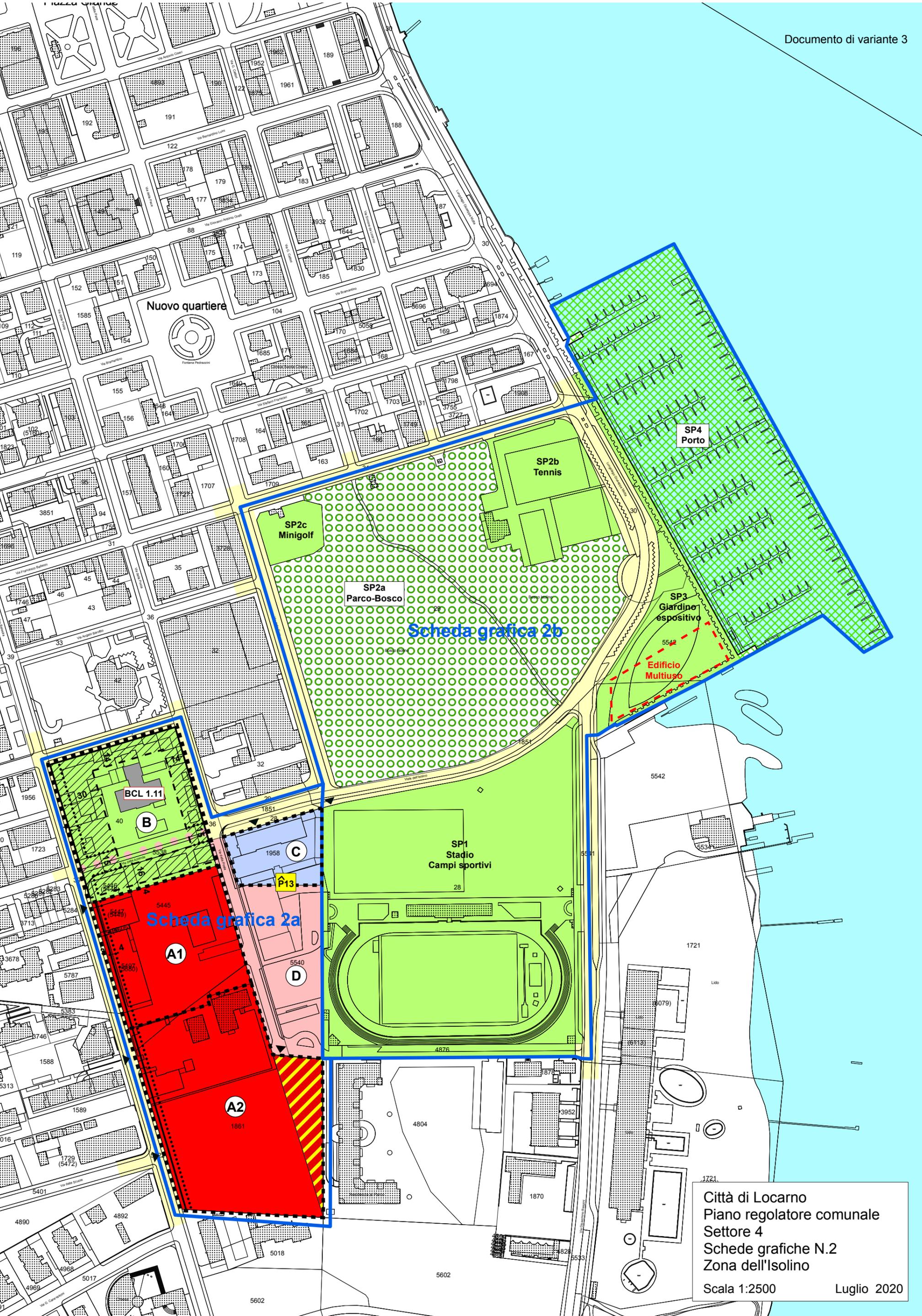
CITTÀ DI LOCARNO
PIANO REGOLATORE
SETTORE 4
SCHEDA GRAFICA N. 2b
ZONA DELL'ISOLINO
 (variante)

Definizione	
Riferimento NAPR	Piano delle zone: art. 16
Mappali interessati	28 parz., 29 parz., 1910 parz. (Lago), 5496, 5542 parz.
Superficie complessiva	Ca. mq 156'300 (escluse le vie pubbliche)
Disposizioni vincolanti	
Destinazioni ammesse	<ul style="list-style-type: none"> • Comparto SP 1: stadio di calcio e campi sportivi; ammesso anche l'inserimento di una centrale termica destinata prioritariamente a servire i quartieri vicini • Comparto SP 2: Parco ricreativo boschivo (SP 2a); le aree non boschive sono destinate a impianti sportivo ricreativo, in particolare a campi da tennis (SP 2b) e minigolf (SP 2c) • Comparto SP 3: edificio multifunzionale con giardino espositivo • Comparto SP 4: porto regionale (per circa 430 posti barca)
Parametri edificatori generali:	<p>Per il comparto SP 1</p> <ul style="list-style-type: none"> • Mantenimento, completamento e ampliamento degli attuali volumi esistenti dello stadio in base ad un principio qualitativo di costruzione e di inserimento armonioso e ordinato nel contesto • Altezza tribune, impianti di servizio e tecnici dello stadio e della centrale termica di quartiere: in base a necessità funzionali • Altezza massima di ulteriori costruzioni di servizio: m 6.00 <p>Per il comparto SP 2</p> <ul style="list-style-type: none"> • Mantenimento degli attuali volumi esistenti • Limitate aggiunte ai volumi esistenti per provate esigenze funzionali • Altezza massima delle costruzioni di servizio: m 6.00 <p>Per il comparto SP 3</p> <ul style="list-style-type: none"> • Altezza massima delle costruzioni: m 12.00 • Quota edificabile: massima m.s.m 210.00 • Superficie utile lorda: SUL massima = mq 6'500 • Ubicazione vincolata
Altre condizioni:	<ul style="list-style-type: none"> • Quota d'esondazione del lago: m.s.m 198.00 • Grado di sensibilità al rumore: GS II
Condizioni particolari	<p>Per il comparto SP 1</p> <ul style="list-style-type: none"> • Progetto d'insieme organico per le diverse strutture, edifici e impianti dello stadio e dei vicini campi sportivi <p>Per il comparto SP 3</p> <ul style="list-style-type: none"> • Strutture di servizio limitate (capitaneria, depositi, servizi al porto)

Posteggi pubblici	<ul style="list-style-type: none">• Inseriti negli spazi stradali
Disposizioni procedurali	<ul style="list-style-type: none">• Nessuna
Allegati	Piano in scala 1:2'500

Consorzio Inches Geleta / urbass fgm / Studio Allievi / LAND Suisse
3 luglio 2020

Nuovo quartiere



Scheda grafica 2b

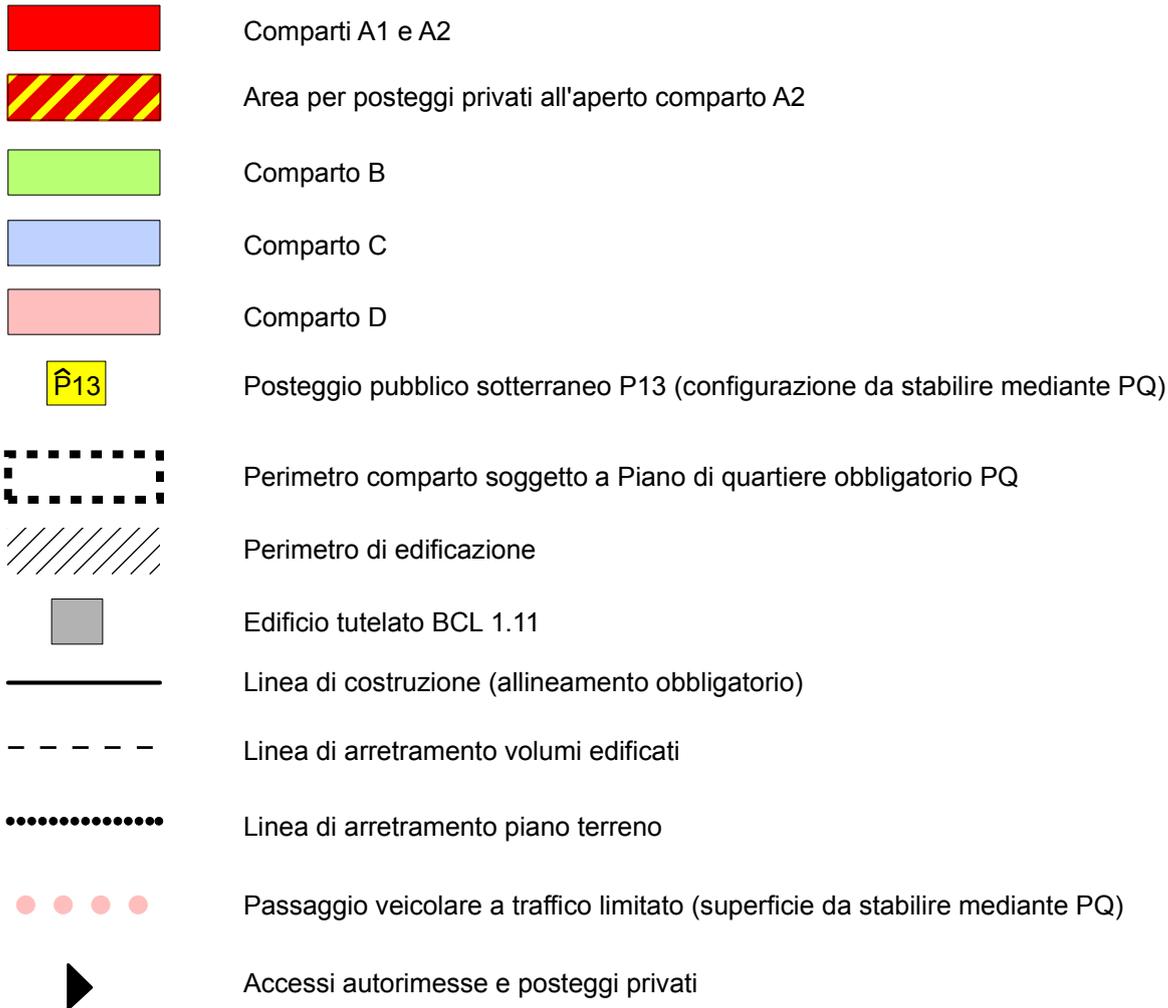
Scheda grafica 2a

Città di Locarno
Piano regolatore comunale
Settore 4
Schede grafiche N.2
Zona dell'Isolino
Scala 1:2500
Luglio 2020

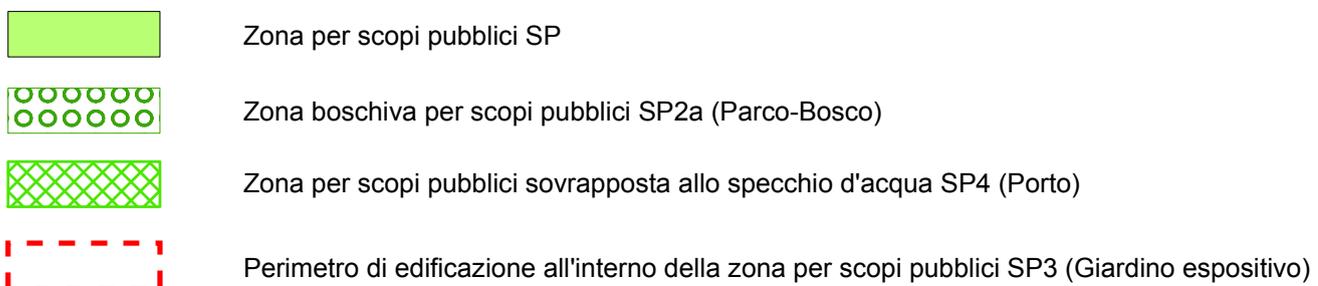
Legenda piano schede grafiche



Scheda grafica N. 2a Zona del quartiere ex-Gas/Macello



Scheda grafica N. 2b Zona delle strutture turistico-sportivo-ricreative dell'Isolino



Città di Locarno
Piano regolatore

Varianti norme di attuazione Settore 4

Art. 16 **Zona dell'Isolino** (modifica)

~~⁴ La zona dell'Isolino è soggetta a Piano di Quartiere obbligatorio (secondo l'art. 56 LALPT) sulla base delle disposizioni contenute nella scheda grafica N. 2.~~

¹ La zona dell'Isolino comprende la zona del quartiere ex-Gas/Macello (scheda grafica N. 2a) e la zona delle strutture pubbliche turistico-sportivo-ricreative dell'Isolino (scheda grafica N. 2b).

² La zona del quartiere ex-Gas/Macello è soggetta a Piano di Quartiere obbligatorio (secondo gli artt. 54-55 LST) sulla base delle disposizioni contenute nella scheda grafica N. 2b.

~~² Il Piano di Quartiere può essere elaborato separatamente per i due settori A e B indicati nella Scheda grafica N. 2.~~

³ Il Piano di Quartiere può essere elaborato separatamente per i quattro settori A1, A2, B e C indicati nella Scheda grafica N. 2b.

Art. 23 **Comprensori soggetti a Piano di Quartiere** (stralciato)

(stralciato)

Art. 37 **Norme transitorie**

a) Disciplinamento della residenza secondaria (modificato)

³ Al fine di adeguarlo alla nuova sistemica del Piano delle zone, l'articolo 30^{bis} viene così modificato:

“le costruzioni residenziali devono assumere la destinazione a scopi abitativi primari, previo computo dei seguenti limiti ammessi per le residenze secondarie:

nella zona del Quartiere Nuovo: al massimo il 20% della SUL abitativa
nella zona dell'Isolino: al massimo il 25% della SUL abitativa
nella zona dei Saleggi: al massimo il 10% della SUL abitativa
nella zona del canale dei Saleggi: al massimo il 25% della SUL abitativa
nella zona speciale a lago: al massimo il 50% della SUL abitativa

Città di Locarno
Piano regolatore

Variante norme di attuazione PR

Art. 30^{ter} **Piani di quartiere PQ** (nuovo)

¹ Nei comparti elencati al cpv. 4, delimitati dal piano delle zone, l'edificazione è soggetta a piano di quartiere ai sensi degli artt. 54 e segg. LST.

² Oltre ai requisiti qualitativi specifici, prescritti con le specifiche prescrizioni di zona, tutti i piani di quartiere devono adempiere almeno i seguenti requisiti qualitativi generali:

- a) edificazione costitutiva di un insieme ordinato e armonioso, espressione di una qualità architettonica riconosciuta,
- b) edificazione a sua volta integrata nel paesaggio in modo ordinato e armonioso, con una chiara identità e riconoscibilità nel territorio,
- c) disegno qualificato e apertura ad uso collettivo di superfici d'incontro e di svago (oltre alle aree già previste come tali dal PR) come piazze, attrezzature per giochi o costruzioni e viali ad uso comunitario,
- d) tracciato di percorsi pedonali interni correttamente relazionato con le aree circostanti e i percorsi comunali, nettamente separato dalle strade aperte al transito veicolare,
- e) aree veicolari ridotte al minimo,
- f) razionale organizzazione dei posteggi, interrati per i residenti e in superficie, limitati al minimo indispensabile, per visitatori e fornitori,
- g) sistemazione esterna rispettosa dell'orografia esistente, intesa come intervento che non modifica sostanzialmente la struttura naturale, ottenuta al massimo con muri di sostegno o di terrapieni di altezza non superiore a m 1.50,
- h) criteri architettonico-costruttivi (riduzione al minimo delle perdite caloriche, isolamento termico, sfruttamento ottimale di fonti energetiche rinnovabili indigene, ecc.) e d'inserimento spaziale (orientamento in funzione dell'orografia del terreno, del potenziale sfruttamento di energie rinnovabili, ecc.) volti a conseguire un risparmio energetico e un aspetto architettonico di qualità,
- i) razionale organizzazione delle aree di raccolta dei rifiuti.

³ I piani di quartiere devono essere accompagnati da un piano di realizzazione, con l'indicazione dei costi, del finanziamento e delle eventuali tappe di realizzazione. Fa stato il disciplinamento della zona cui il piano di quartiere appartiene, riservati i parametri edificatori specifici per ogni singola zona.

⁴ Elenco dei piani di quartiere:

- ...
- Settore 4, Zona dell'Isolino, Comparto A1
- Settore 4, Zona dell'Isolino, Comparto A2
- Settore 4, Zona dell'Isolino, Comparto B
- Settore 4, Zona dell'Isolino, Comparto C
- Settore 4, Zona turistico/alberghiera "Albergo Delta"
- ...

⁴ I requisiti qualitativi specifici e i parametri edificatori speciali sono stabiliti nei rispettivi dispositivi normativi di zona.

Art. 38
Beni culturali protetti

Completamento allegato B

Edifici di servizio

<i>No.</i>	<i>SIBC¹⁾</i>	<i>Comparto²⁾</i>	<i>Denominazione</i>	<i>Mappale</i>	<i>Ubicazione</i>	<i>Coordinate</i>	<i>Motivazione tutela</i>
1.11	6980	3	Edificio centrale dell'ex-Macello pubblico	40	Via S. Balestra 19-21	705.030/113.410	Edificio rappresentativo e significativo dell'architettura industriale del primo Novecento; il riuso del padiglione assume un ruolo determinante per il progetto urbanistico di riqualifica con funzione pubblica socio-culturale dell'isolato.

Consorzio Inches Geleta / urbass fgm / Studio Allievi / LAND Suisse
3 luglio 2020