

Mendrisio, 23. Settembre 2011

Accademia di architettura AAM  
Atelier Prof. Michele Arnaboldi  
Palazzo Canavée

Presentazione del progetto  
**Concetto di sviluppo urbanistico**  
**Comparto Ex-Cartiera di Tenero-Contra**

**Burckhardt+Partner AG**  
Architekten Generalplaner  
Basel Bern Genf Lausanne Zürich

Dornacherstrasse 210  
CH 4002 Basel  
Telefon +41 61 338 34 34  
Fax +41 61 338 34 35  
basel@burckhardtpartner.ch

## le zone commerciali in Svizzera

- deserti di architettura
- luoghi senza volto
- motori economici
- dominano il paesaggio
- opprimono le strutture urbani crescenti

Quale è il potenziale di questi luoghi?



Ex-Cartiera Tenero



immagine di riferimento

# Introduzione

CV, tempistica

CV

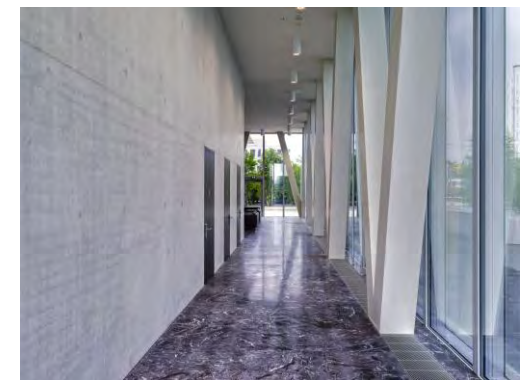
Marco Husmann, Dipl. Architekt FH  
Associato Burckhardt+Partner AG, Basilea  
Senior architetto, Dipartimento di sviluppo

1996-2001 Studi di architettura Fachhochschule FHNW, Basilea/Muttenz  
2001-2005 Miller + Maranta Architetti, Basilea  
dal 2005 Burckhardt+Partner AG



Compito Comparto „Ex-Cartiera“  
Collaborazione Coop/B+P, diversi progetti in Svizzera  
Architetto responsabile del progetto 'Ex-Cartiera' a Tenero  
Progettazione dal 2007 per incarico della Coop direzione Immobiliare  
Collaborazione intensa con Studi Associati Lugano e Ing. civ. F. Allievi Ascona  
Fase attuale „Piano d'indirizzo“, completamento in autunno 2011





Roche Diagnostics Rotkreuz, Administrationsgebäude Burckhardt+Partner Architekten, 2009-2011

**progetti**

Hauptsitz „Nationale Suisse“



Hauptsitz „Nationale Suisse“ in Basel, Sanierung und Neubau, Burckhardt+Partner Architekten, 2010-2014



Wettbewerb Neuer Fachhochschulcampus, FHNW Muttenz, Burckhardt+Partner Architekten, 2011

# Compito



Vista 'Centro Tenero' del CST



Ingresso centro commerciale



Vecchio edificio della 'Cartiera'

- Ampliamento „Centro Tenero“
- Focus estensione „Non Food“
- Superficie raddoppiato a ca. 25-30'000m<sup>2</sup>
- Normativa „Piano Regolatore“
- Sviluppo integrale della zona „Ex-Cartiera“



# Procedura

Public Private Partnership

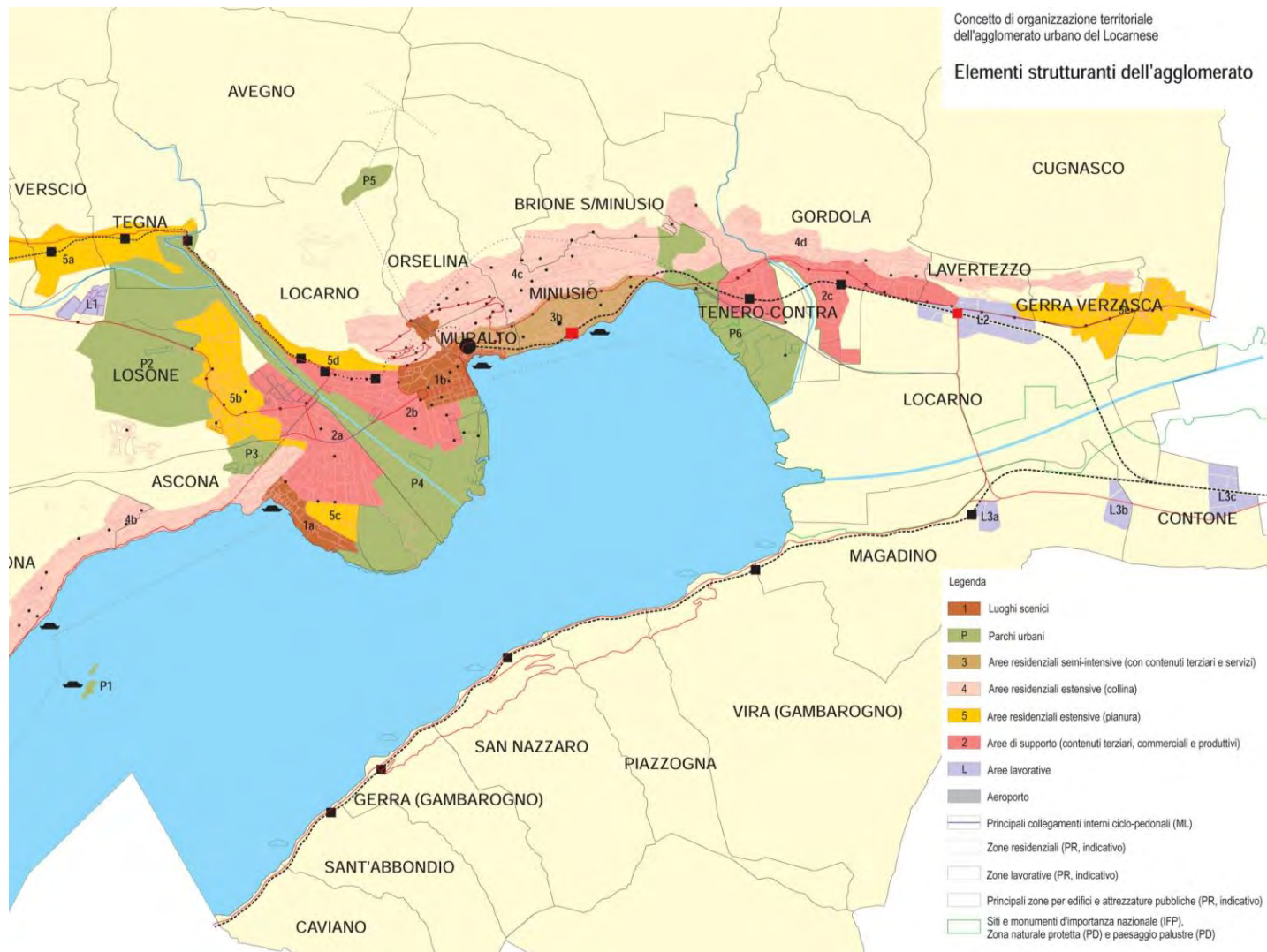


Veduta della zona da Tenero



CST e svincolo stradale A13

- Il comune vuole „Cuore della qualità“ per Tenero
- Creazione di un luogo pubblico come parte dello sviluppo
- Multi-livello processo „PPP“
- Cooperazione con i rappresentanti del comune e cantone



COTALoc Progetto territoriale Agglomeration Locarno - „Porta Est“: la qualità locale al servizio della Regione

	Piano direttore comunale Grandi generatori di traffico - GGT	R8
Allegato 1	<p>Definizione indicativa delle ubicazioni idonee per GGT e superficie di vendita (SV) indicativa per ognuno dei comparti</p> <p>Le delimitazioni riportate sotto hanno un carattere indicativo. Il Comune ottiene i compartimenti e i dispositivi di cui al 1.4, rispettivamente, stabilito in base ai casi da polivalenze in relazione all'attività GGT in base ai dati del presente ES. Piano regolatore (PR) di riferimento urbanistico ai sensi dell'art. 23 del D.Lgs. n. 267/2000.</p>	
	<p>Elaborazioni: [nome] / [nome]</p> <p>1:10000</p> <p>Scala: 1:10000</p>	

Scheda di Piano direttore R8

- 2c Area di Supporto „Porta Est“ di Locarno
- P6 „Parco Urbano“ lungo il lago
- Uso residenziale non è possibile
- Piano direttore R8 assicura luogo di GGT (Grandi generatori di traffico)
- Registrazione intersezione del traffico in pianificazione dell'agglomerato
- CST sta pianificando un'espansione

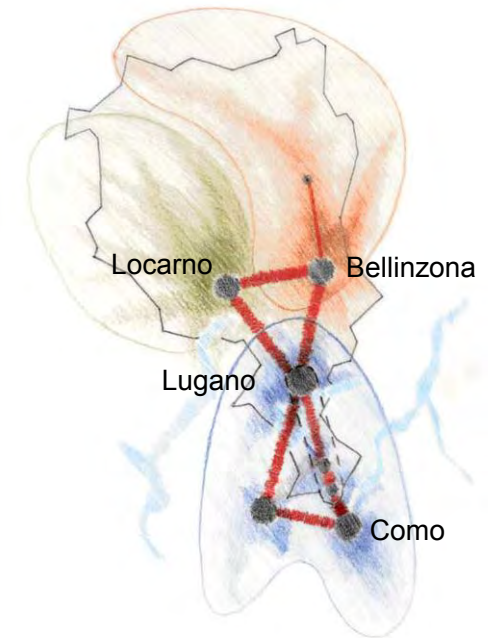
# Analisi

## Regione

contesto regionale



Bedeutung Areal „Ex-Cartiera“ im Regionale Kontext



- *Che cosa può rendere il concetto come 'Porta Est' per la Regione di Locarno?*
- *Che cosa sta cambiando con 'Alp Transit'?*

# Tenero

Perimetro e relazioni



Centro di Tenero

*Che cosa rende l'area per Tenero?*

- Nuovi spazi pubblici e semi-pubblici
- Un collegamento migliore per il lago e il CST
- Il progetto prevede di trasformare l'ingresso di Tenero

La zona è attraversata da uno dei principali percorsi tra l'abitato di Tenero ed il lago.  
Il „Masterplan“ ha quale obiettivo anche quello di rafforzare questo collegamento.



L'area tra le due principali strade, scuole e stazione ferroviaria e CST



Areal Heute

*Che cosa rende l'area per la zona circostante?*

- Collegamento tra la comune, la stazione ferroviaria, la scuola, CST e 'Parco Urbano' / lago
- Un campo incolto viene luogo vivo in una catena tra il centro e il lago
- L'area del 'Cartiera' è aperto al pubblico
- Quali elementi dello stabilimento industriale deve essere preservati?



Elementi mobilità



Rotonda esistente

*Come deve la rete stradale essere adeguato?*

- Verificare nodo A13
- Integrazione del trasporto pubblico
- Traffico non motorizzato dovrebbe essere data grande attenzione
- Rafforzare il collegamento con la stazione ferroviaria
- Il traffico locale a Tenero non deve essere influenzata

# Spazi verdi

situazione attuale



gli spazi verdi di valore



sentiero per il lago

*Come interazione si svolge con lo spazio verde?*

- Integrazione elementi verdi
- Canale è integrato nel concetto di verde
- Elementi verdi segno dello spazio pubblico



# Contenuti

possibili contenuti futuri



Brainstorming contenuti futuri



immagine di riferimento

*Quali tipi di utilizzo sono da realizzare?*

- Espansione centro commerciale
- Event e tempo libero
- Ricreazione e usi pubblici
- Servizio, lavoro di qualità, ricerca
- Alberghi e strutture turistiche
- Parahotellerie
- Nessun uso residenziale

# Sommario

## Obiettivi derivati dall'analisi

**Regione**  
contesto regionale

Was kann das Konzept als 'Porta Est' leisten?  
Definiert ist sie als 'Area di Servizio'  
Was verändert sich mit 'Alp Transit'?

Bedeutung Area 'Ex-Cartiera' im Regionale Kontext

burckhardtpartner 11

Area di sviluppo importante nell'Locarnese

**Tenero**  
Perimetro e relazioni

Was kann das Areal für Tenero leisten?

- Neue öffentliche und halböffentliche Räume
- Eine bessere Anbindung an den See und das CST
- Das Areal kann zur 'Adresse' werden

La zona è attraversata da uno dei principali percorsi tra l'abitato di Tenero ed il lago. Il 'Masterplan' ha quale obiettivo anche quello di rafforzare questo collegamento.

burckhardtpartner 12

Collegamento attraente per il lago

**Comparto**  
situazione attuale

Was kann das Areal für die nähere Umgebung leisten?

- Bindeglied zwischen Gemeinde, Bahnhof, Schule, CST und Parco Urbano/See
- Ein brachliegendes Gebiet wird lebendiger Ort an einer Kette zwischen Zentrum und See
- Das Areal der 'Cartiera' wird der Öffentlichkeit zugänglich gemacht
- Welche Elemente sollen erhalten bleiben

Das Areal zwischen zwei Hauptverkehrsachsen, Schule Bahnhof und CST in unmittelbarer Nähe

burckhardtpartner 13

Parti del 'Ex-Cartiera' come luogo pubblico

**Mobilità**  
situazione attuale

Wie muss das Verkehrsnetz angepasst werden?

- Knoten A13 überprüfen
- Erschliessungshierarchie Areal entwickeln
- Dem Langsamverkehr soll grosse Beachtung geschenkt werden
- Anbindung an Bahnhof stärken

Elementi mobilità

burckhardtpartner 14

Miglioramento delle reti infrastrutturali e stradali

**Spazi verdi**  
situazione attuale

Wie findet die Interaktion mit dem Grünraum statt?

- Einbinden von Grünelementen
- Kanal wird in Grünkonzept integriert
- Grünachsen entlang den Wegeverbindungen

gli spazi verdi di valore

burckhardtpartner 15

Integrazione degli spazi verdi nel concetto

**Contenuti**  
possibile contenuti futuri

Welche Nutzungsschwerpunkte sollen gesetzt werden?

- Ausbau Einkaufszentrum
- Event und Freizeit
- Erholung und Öffentlichkeit
- Dienstleistung, hochwertige Arbeitsplätze, Forschung
- Hotel, Tourismus
- Parahotellerie
- Keine Wohnnutzung

Brainstorming contenuti futuri

burckhardtpartner 16

Shopping, Tempo libero e attività ricreative posti di lavoro di alta qualità

## **Studio urbanistico**

# Concetto

situazione attuale

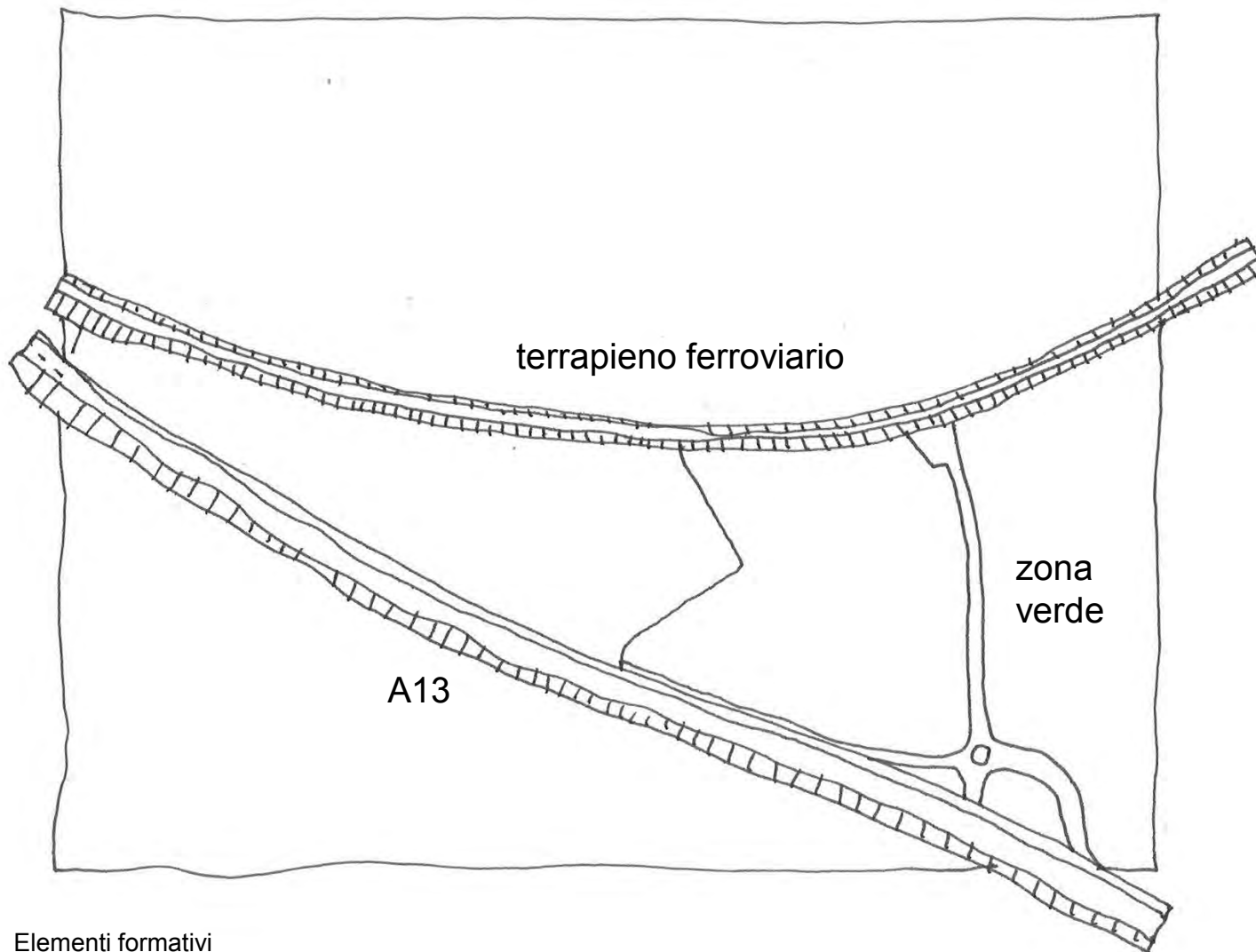


edifici nel contesto attuale



il centro commerciale esistente segue la logica di edifici urbani della „Ex Cartiera“

> questa logica di base è considerato nel progetto di ampliamento dello centro



l'area di pianificazione si sviluppa tra tre elementi formativi

> *questi elementi continuerà ad essere influente*

Elementi formativi

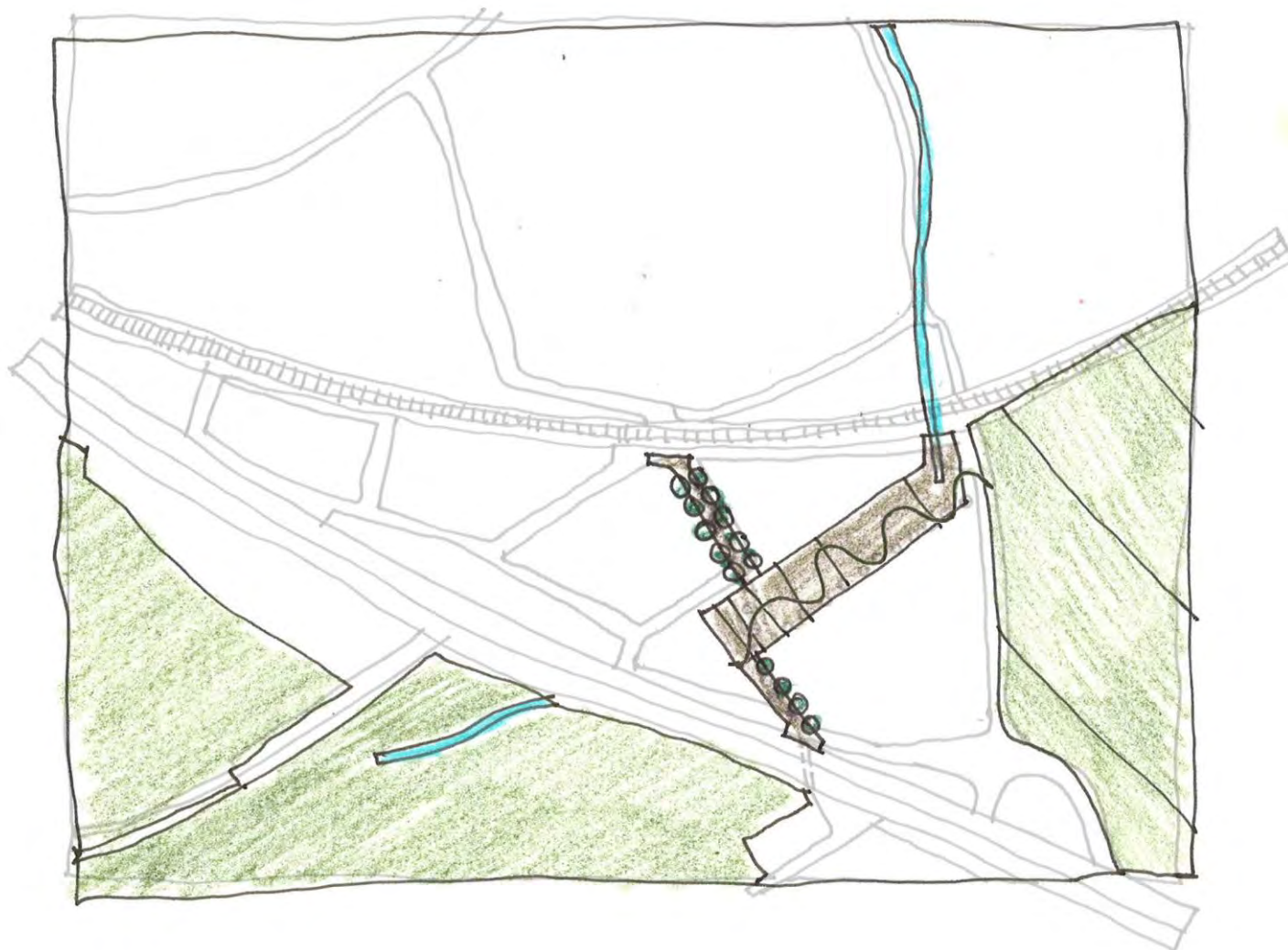


Le linee guida



Gli edifici seguono una  
griglia logica interna

> *lo sviluppo sito futuro seguirà  
questo sistema geometrico*



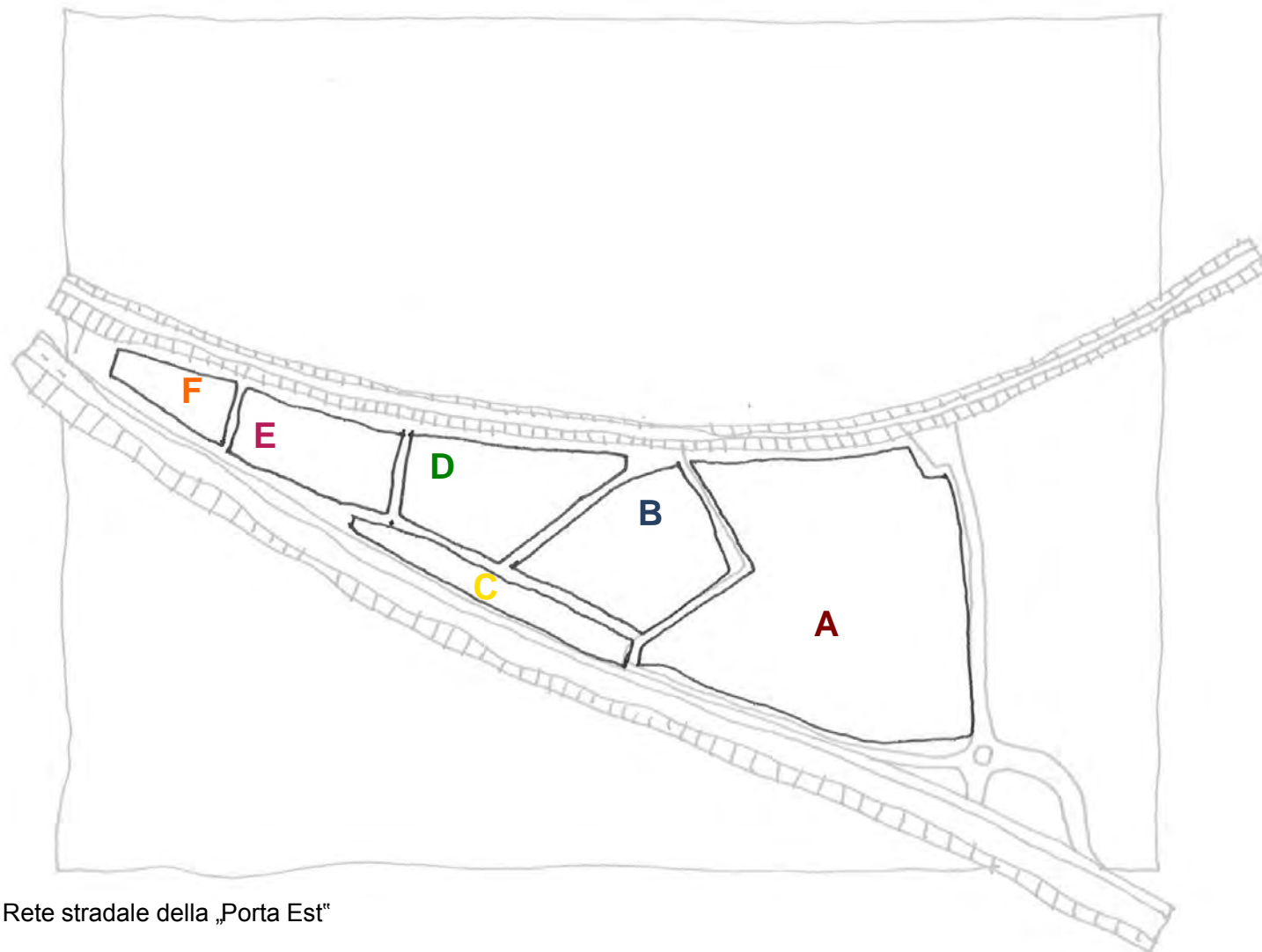
Spazi verdi



riferimento spazi pubblici

Gli spazi verdi e la  
permeabilità pubblica

- > Gli elementi verdi dovrebbero segnare lo spazio pubblico, Il canale sarà anche parte del sistema



Rete stradale della „Porta Est“

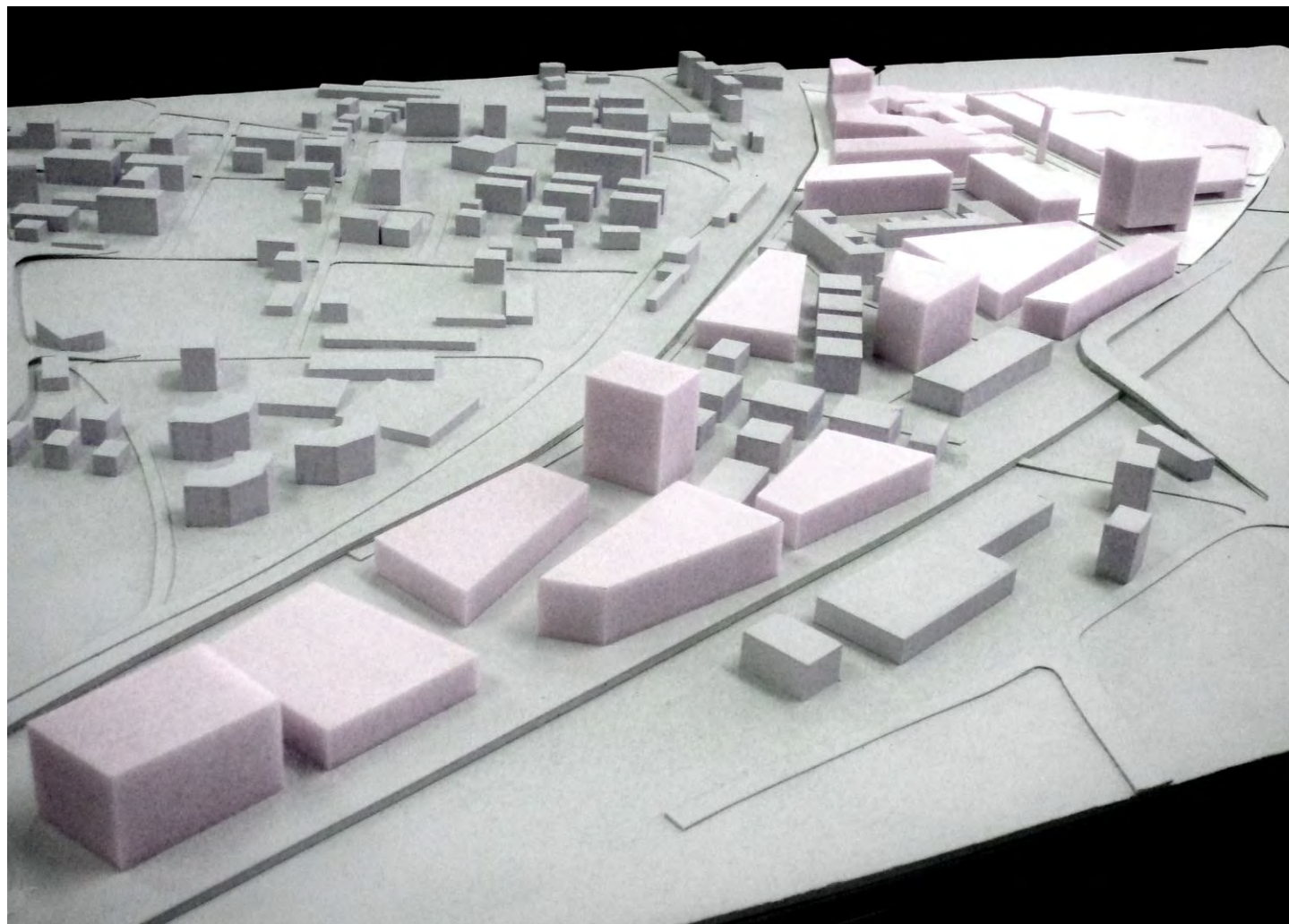


schizzo della compattazione

la rete stradale suddivisa in  
più piccole unità, l'area

> *L'area della Cartiera inizierà il  
cambiamento della zona,  
diventa la testa della 'Porta Est'*





l'orizzonte di lungo periodo

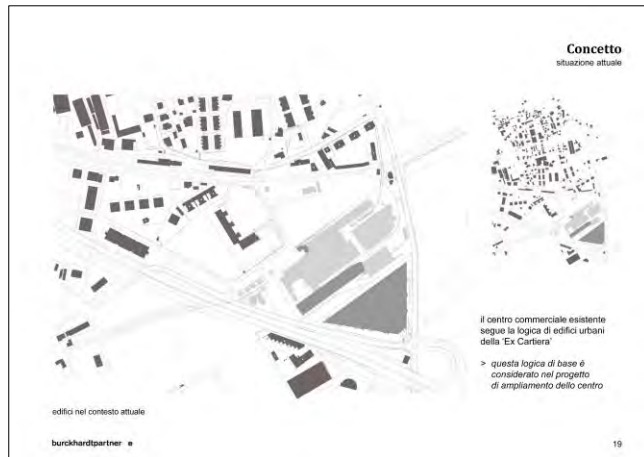


L'idea di „Porta Est“, il potenziale dimostrato in tutta la zona

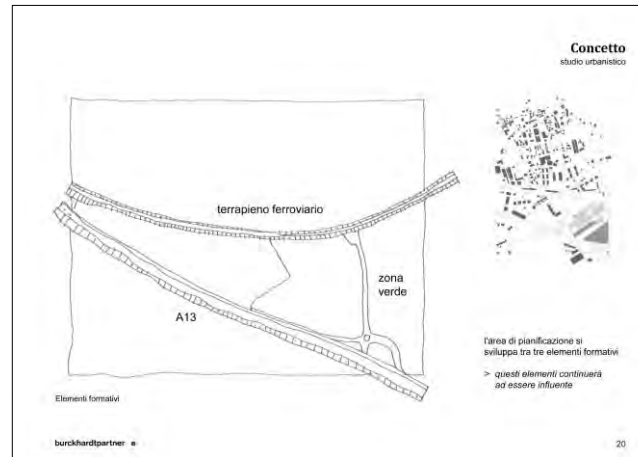
> *la logica del primo cantiere sarà trasferito a tutta la zona*

# Sommario

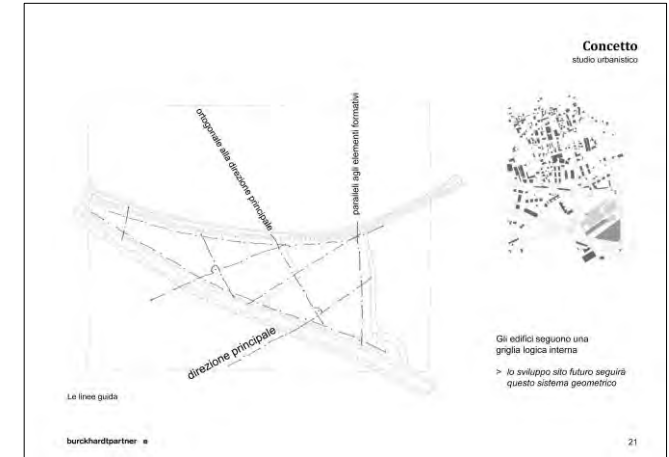
parametri sviluppo urbano



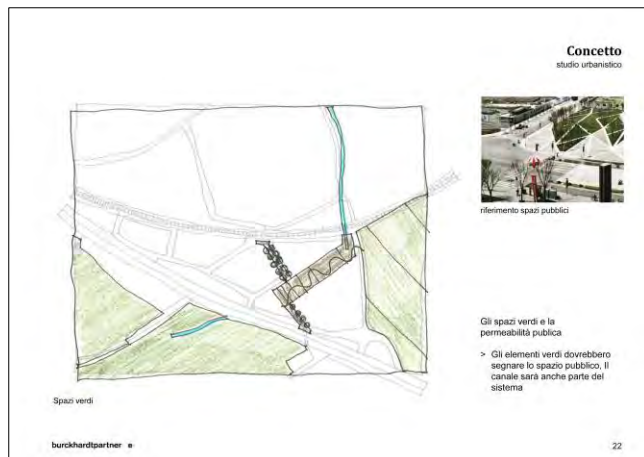
Logica del costruito esistente come riferimento



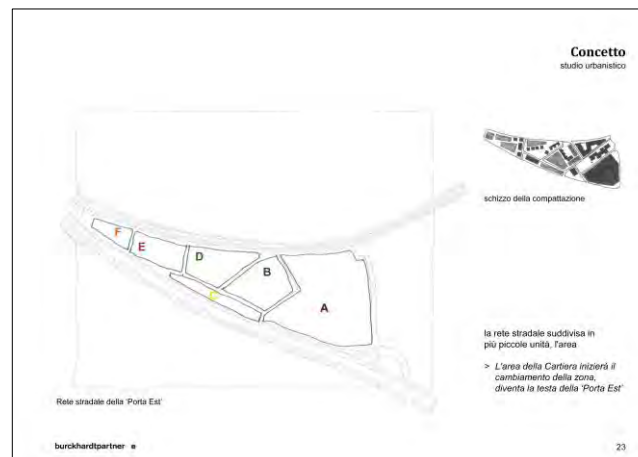
Elementi formativi continuerà ad essere influente



Sistema geometrico dello sviluppo futuro



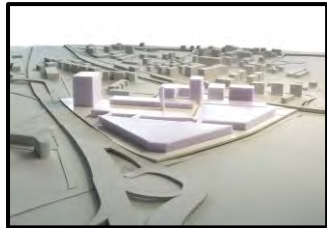
Elementi verdi segno lo spazio pubblico



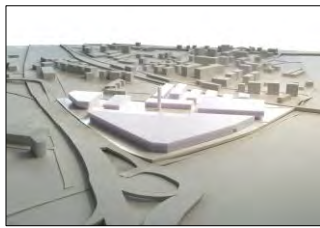
L'area della Ex-Cartiera come iniziatore



L'idea di „Porta Est”



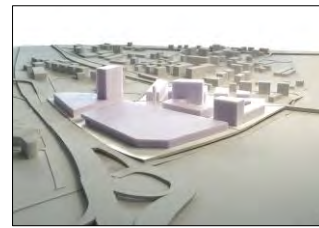
Ensemble



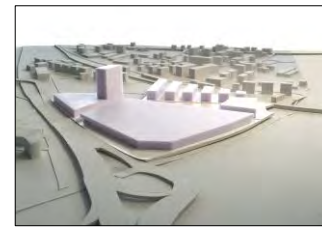
Functional Unit



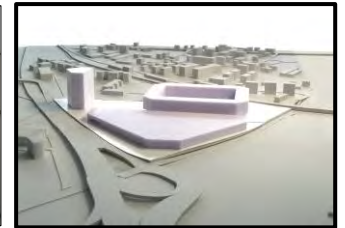
Public Plaza



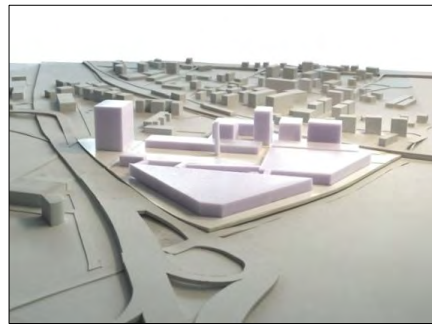
Diametric



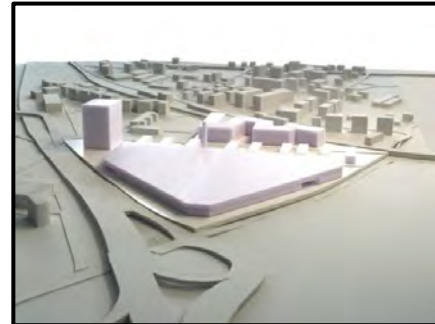
Diametric Plus



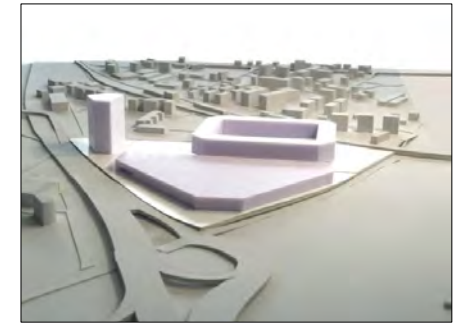
Stadio „Sopraceneri“



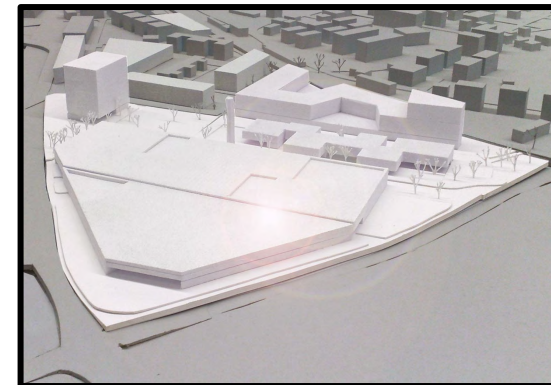
Functional Unit



Public Plaza



Stadio „Sopraceneri“

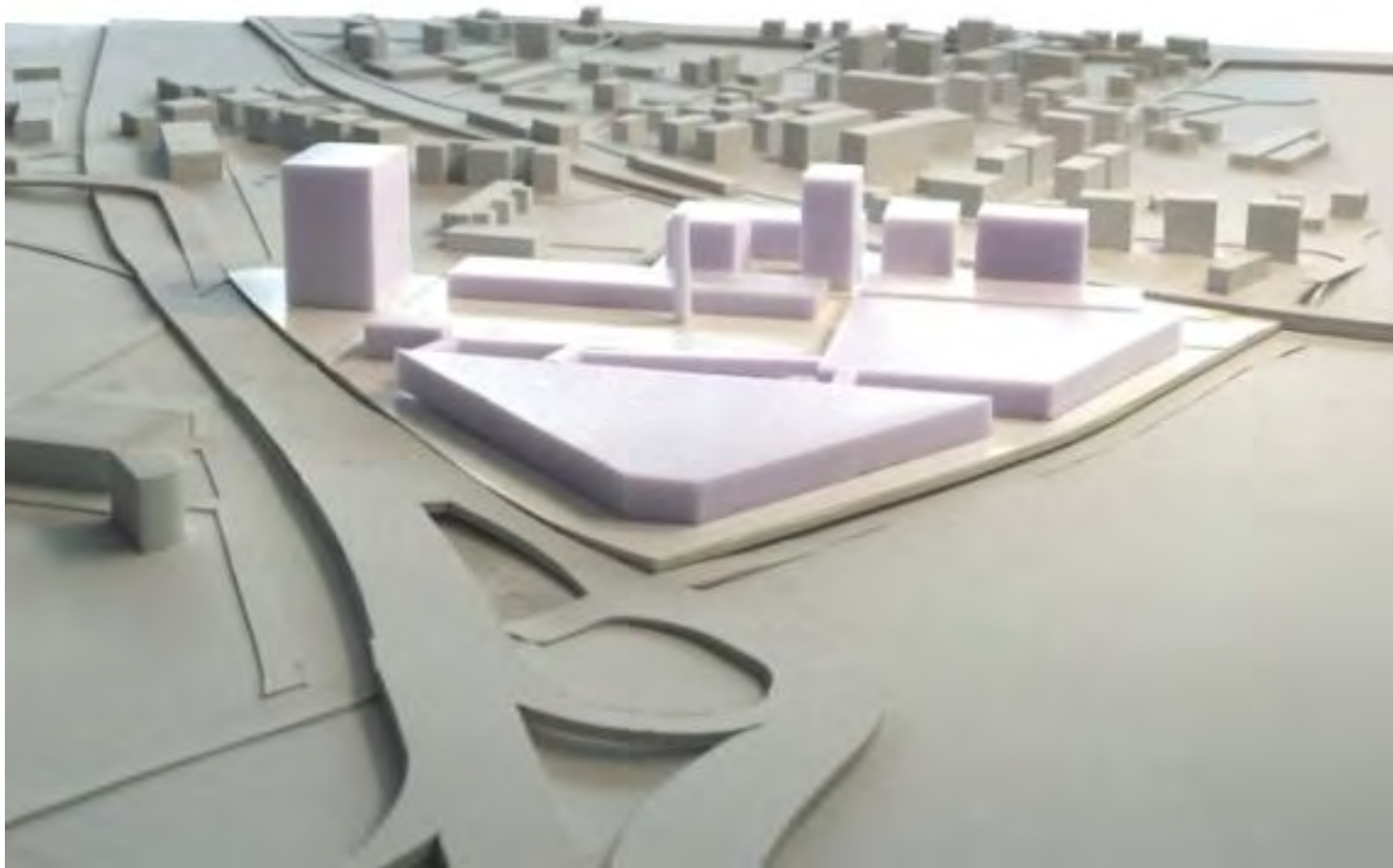


,Public Plaza,,

Lo studio urbanistico è basato su un attento lavoro di analisi, condotto a partire da sei scenari, in seguito ridotti a tre, per concentrarsi infine su quello denominato “Public Plaza”.

# 'Functional Unit'

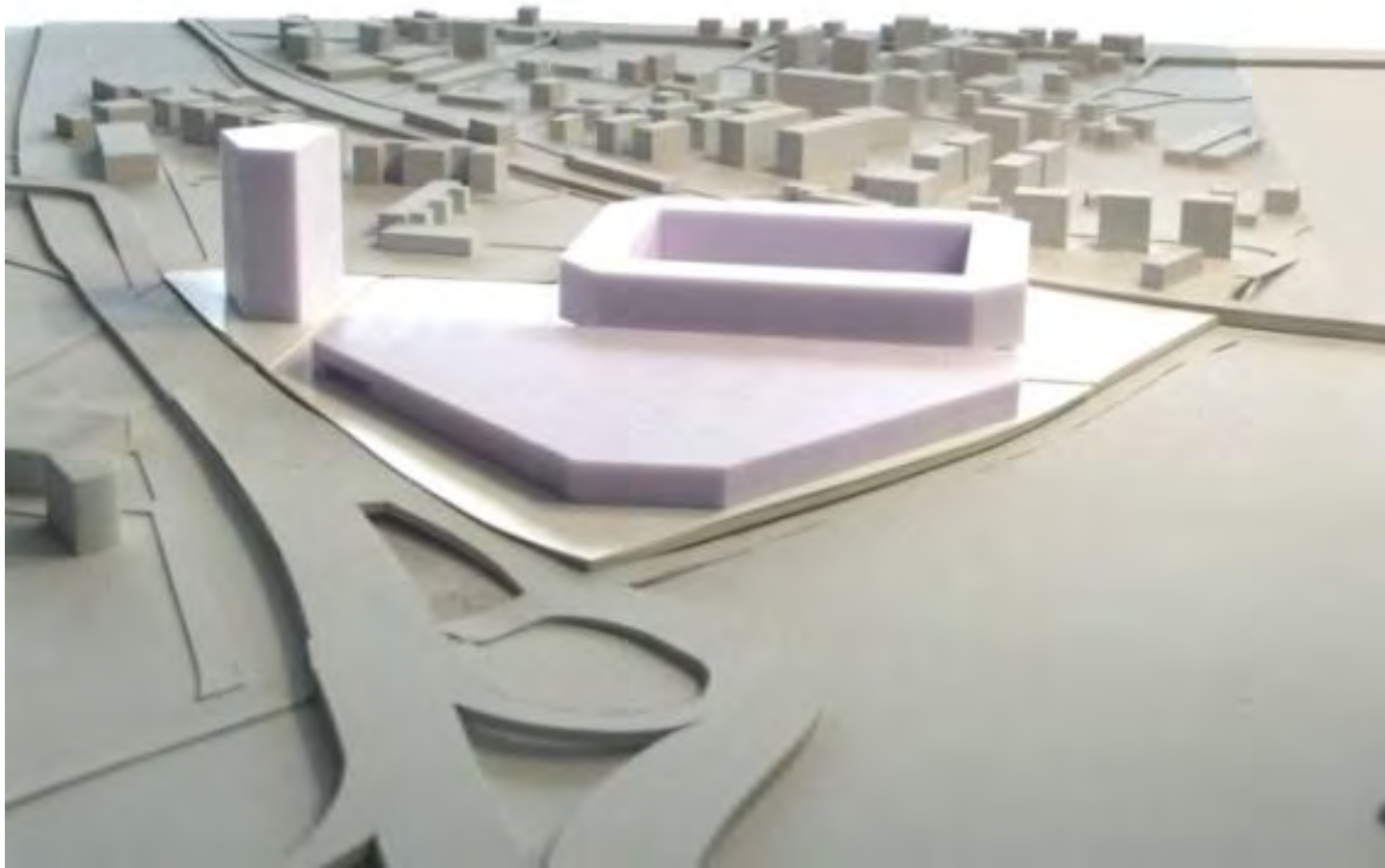
studio urbanistico



- Ampliamento del centro commerciale con l'integrazione dello stabilimento industriale
  - un edificio alto nel sud-ovest
  - strutture punctate in direzione della ferrovia
  - preservare il camino esistente come riferimento al passato
- > *l'ampliamento del centro commerciale non ha funzionato*

# Stadio 'Sopraceneri'

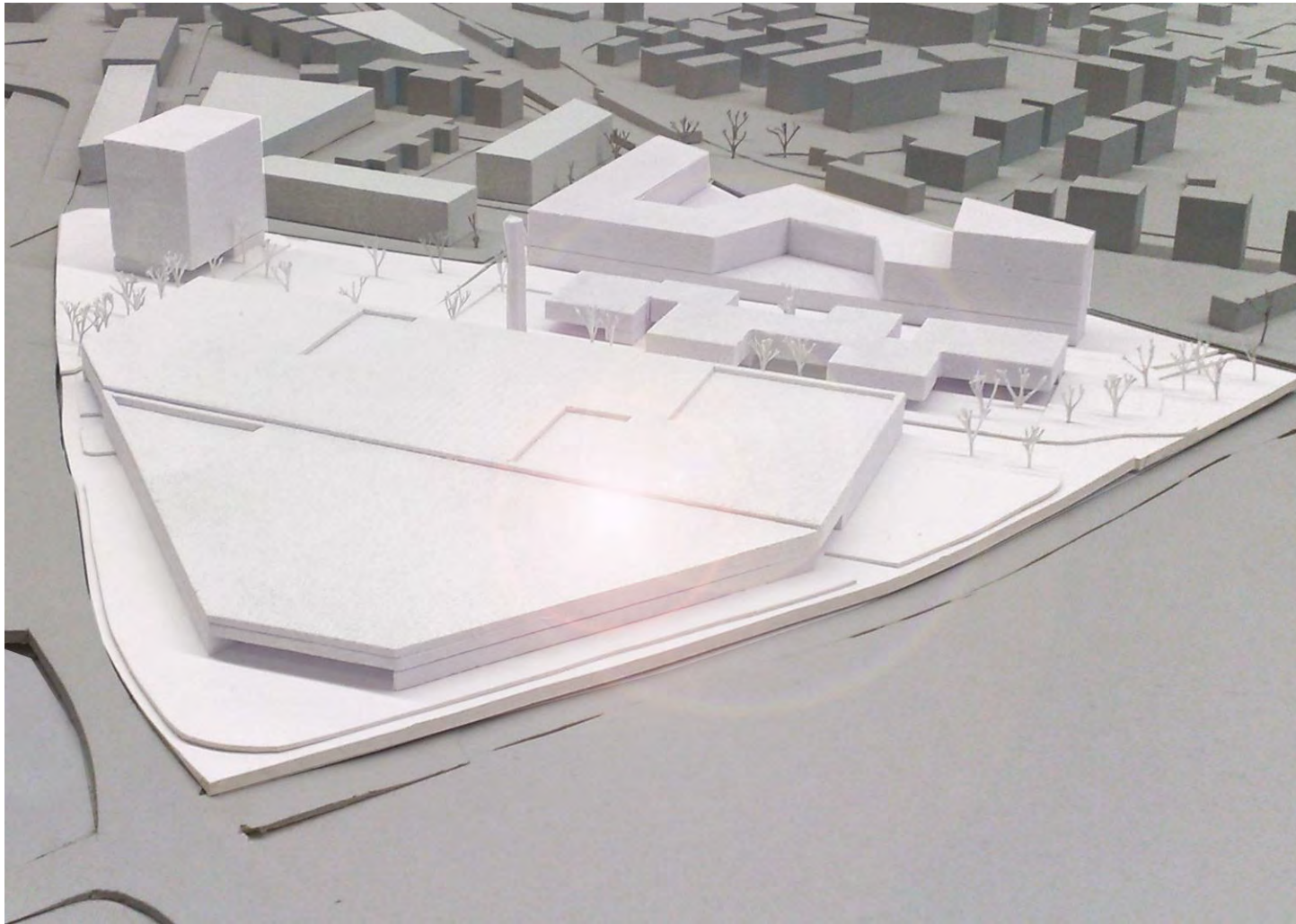
studio urbanistico



- estensione lineare del centro commerciale
  - un edificio alto nel sud-ovest
  - UEFA-compatible stadio con ca. 12.000 posti
- > *orientamento stadio non è ideale, ma fattibile*

# 'Public Plaza'

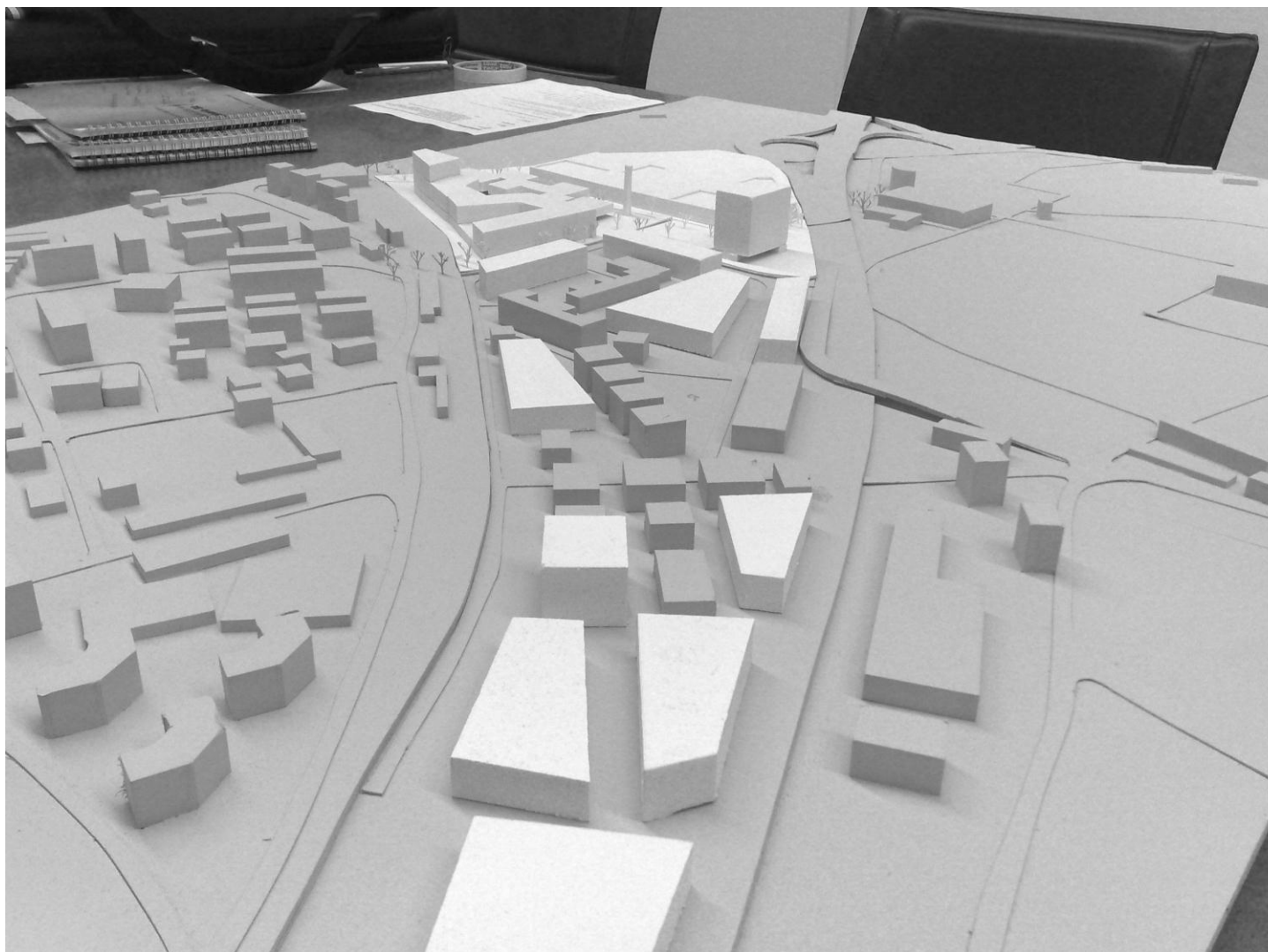
studio urbanistico



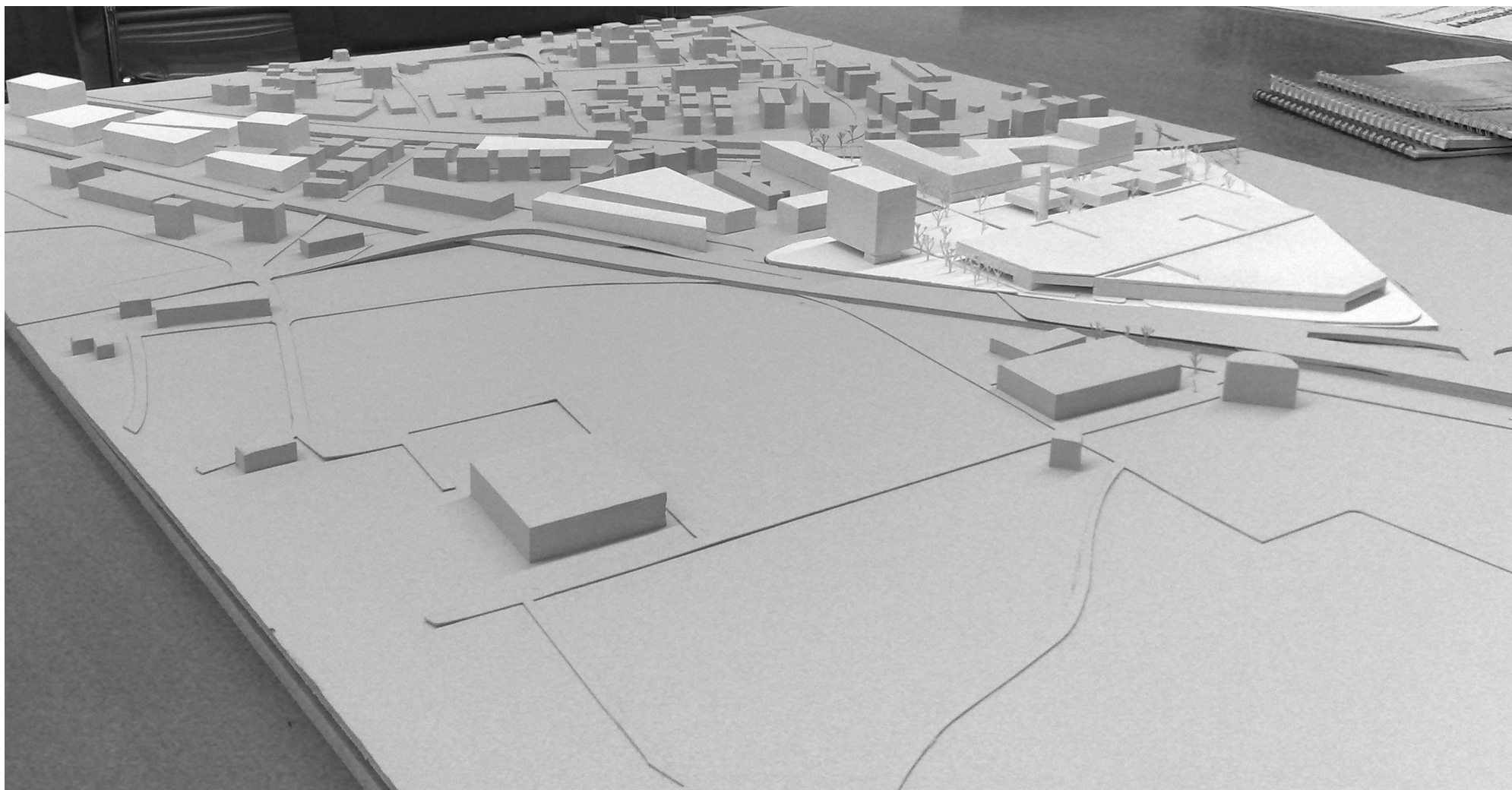
- estensione lineare del centro commerciale
  - un edificio alto nel sud-ovest
  - preservare il camino esistente come riferimento al passato
  - edificio poligonale come un corpo visibile alla ferrovia
  - edificio polifunzionale nello spazio verde centrale
- > *base selezionata per l'elaborazione del Piano Regolatore*

# 'Porta Est'

visione



variante „Public Plaza“ nel contesto



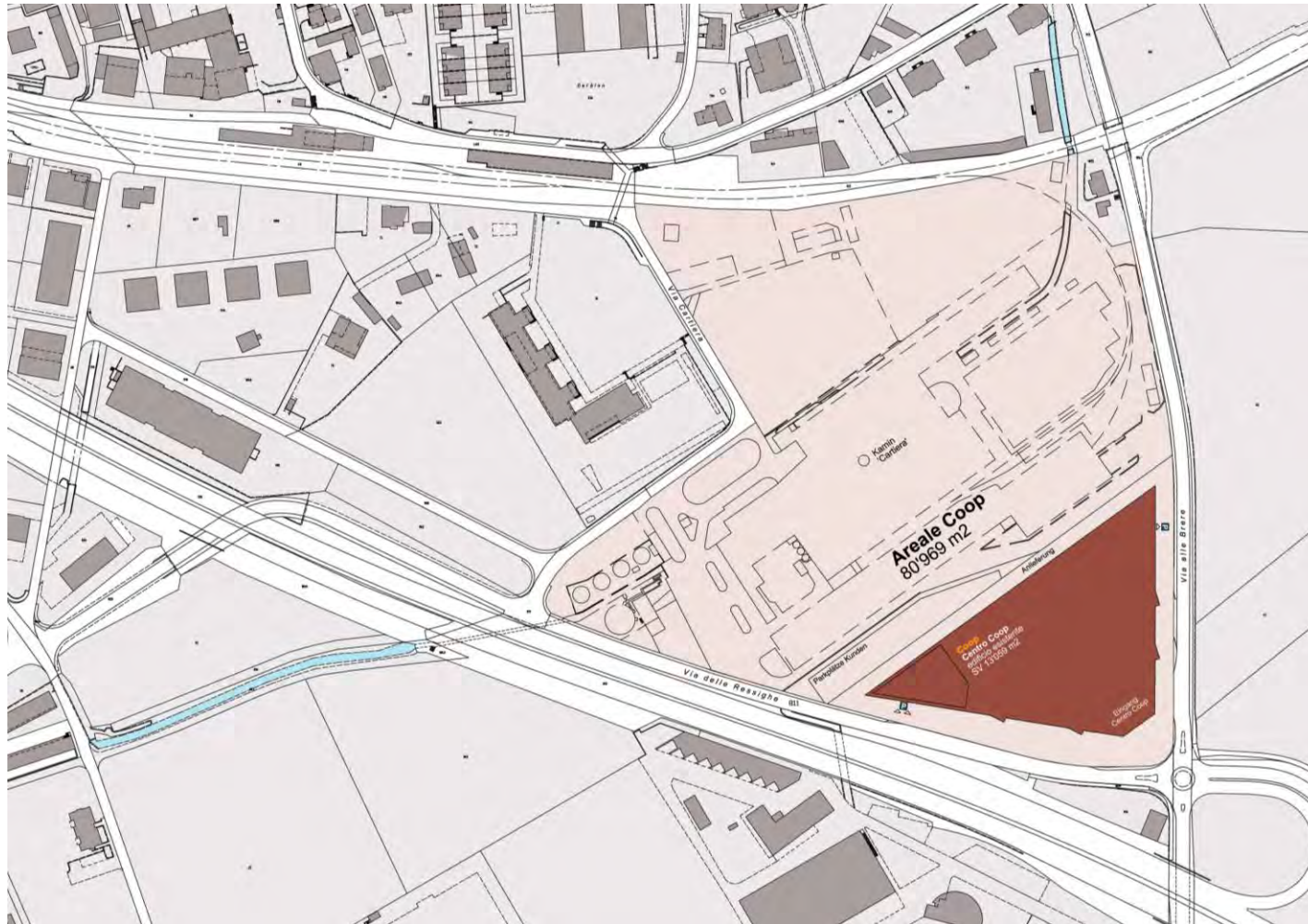
variante „Public Plaza“ nel contesto



# Progettazione urbanistica

# Situazione attuale

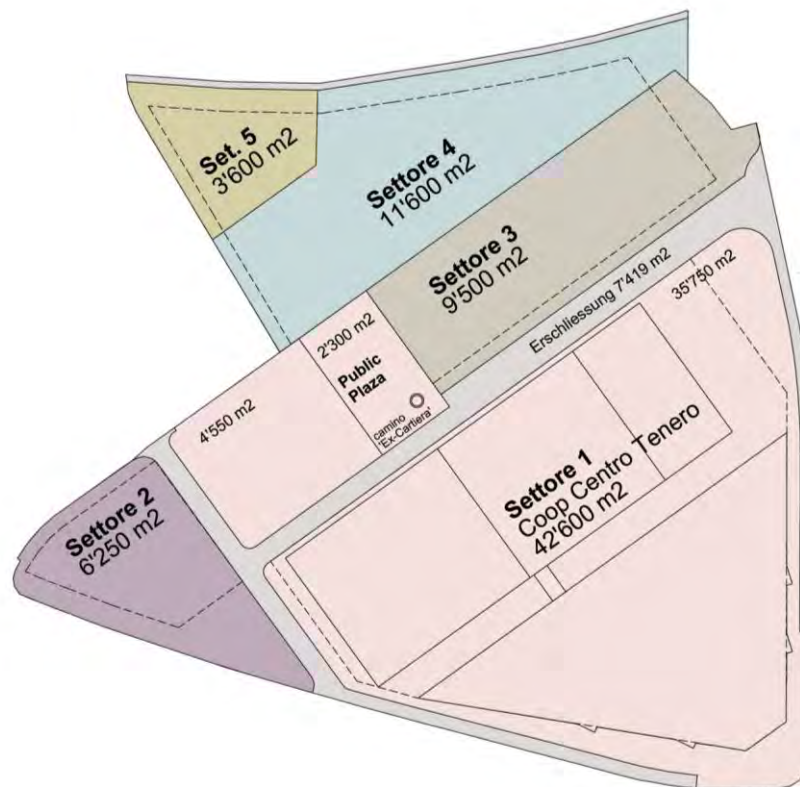
Comparto „Ex-Cartiera”



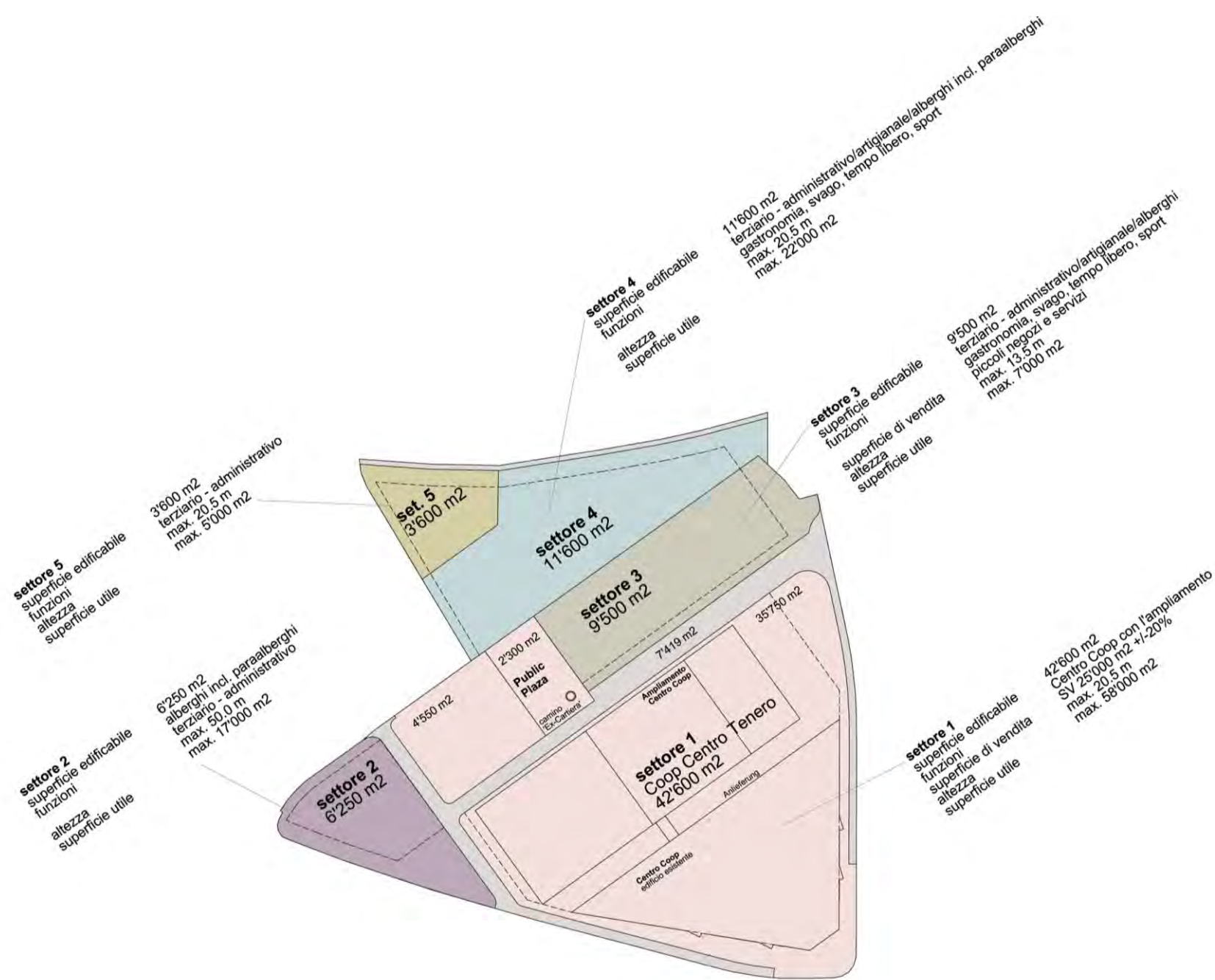
Coop Immobili ha risanato il sito che ora è pronto per il nuovo sviluppo.

# Settori

Layout di base



Il layout per settori quale base della pianificazione urbana

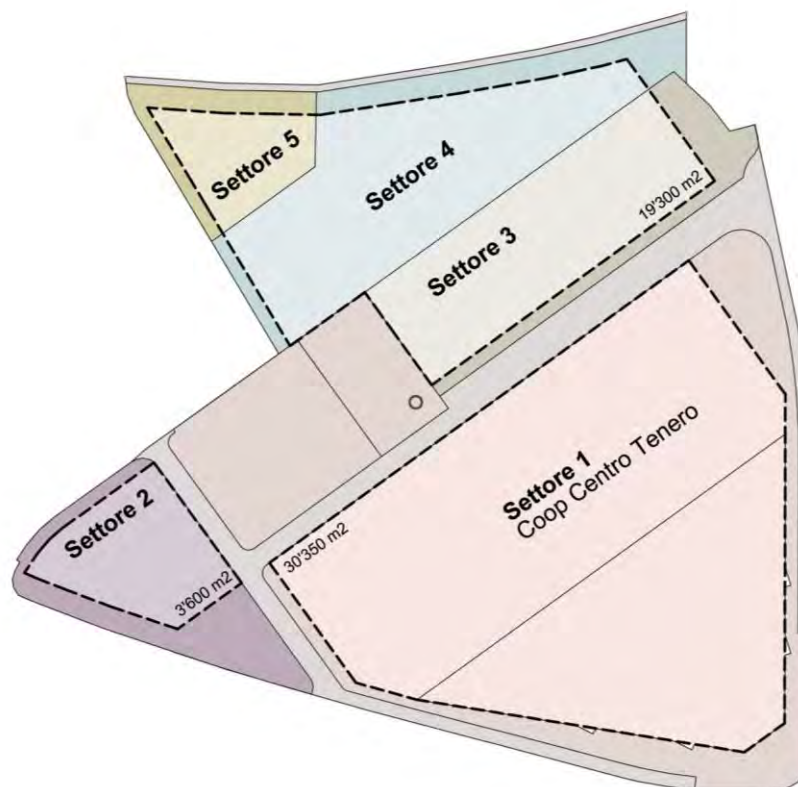


Caratteristiche edificatorie ipotizzate dal concetto urbanistico

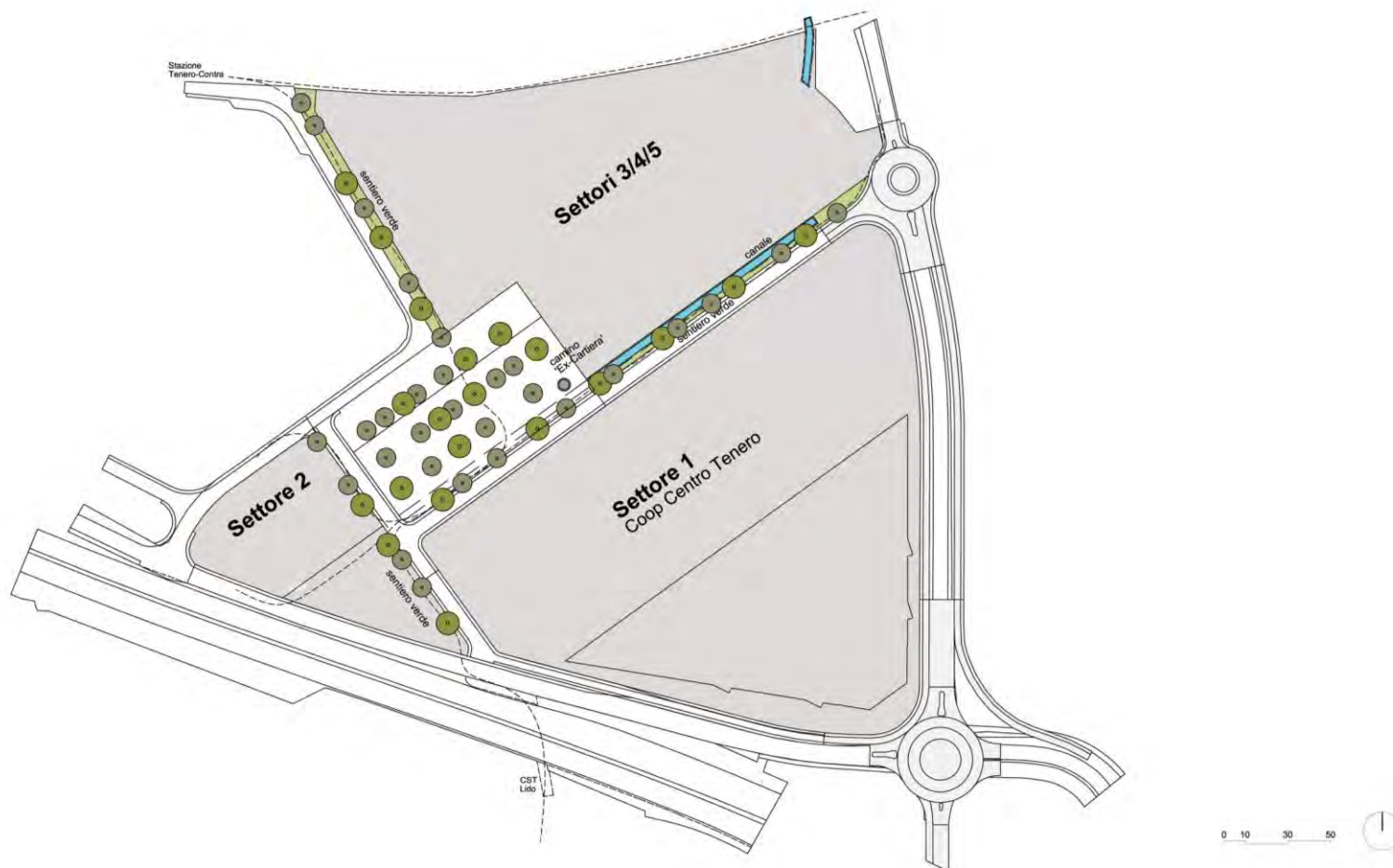


# Poligoni edificatori

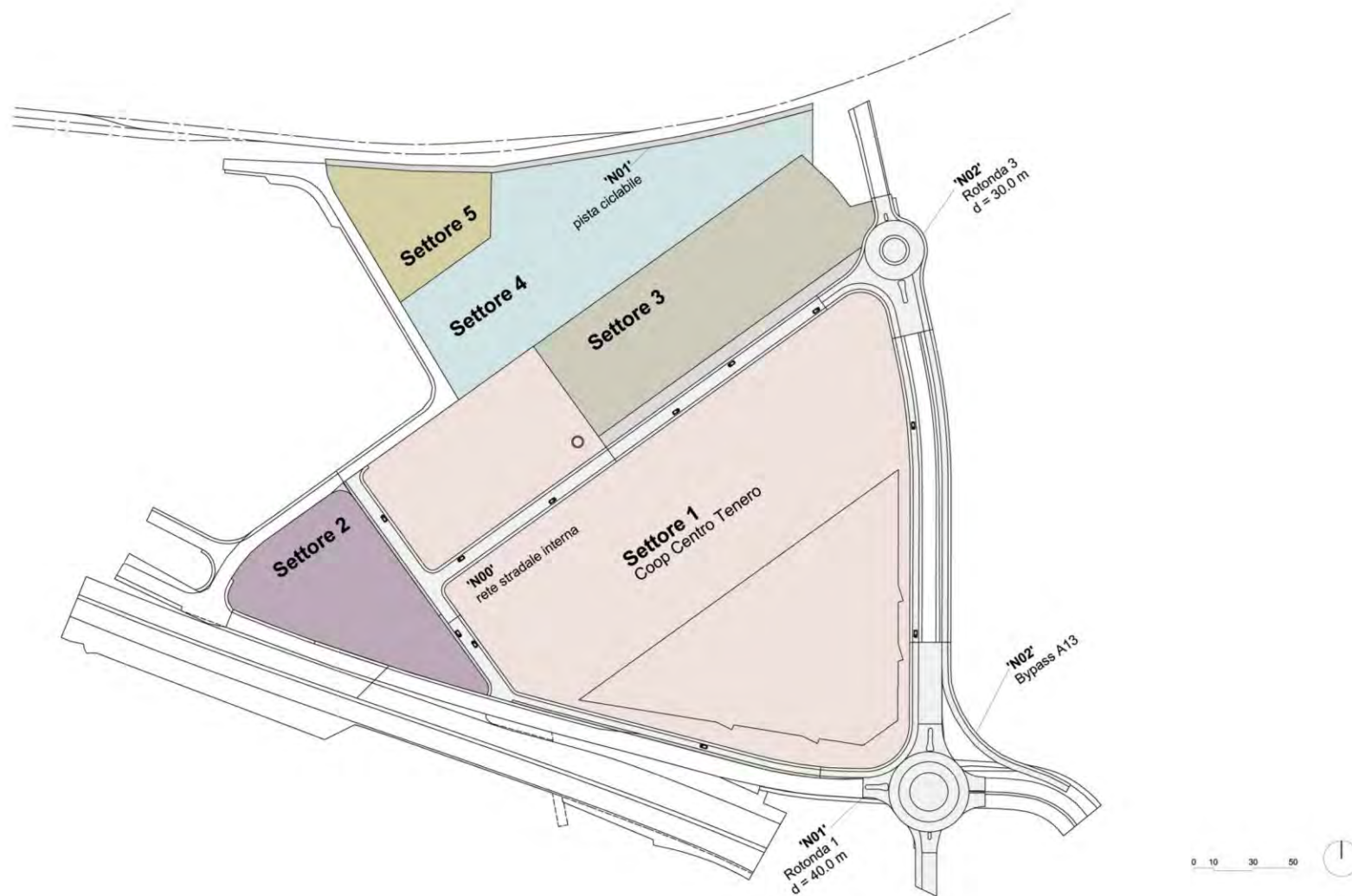
Settori



I poligoni definiscono le zone edificabili all'interno dei settori



Concetto degli spazi verdi e fruizione pubblica (permeabilità) della zona



Concetto di adeguamento funzionale della rete viaria



Il possibile primo stadio di sviluppo (esemplificato) del centro commerciale





Lo sviluppo definitivo dell'area (esemplificato)



## **Visione 2015**

**2015**  
Visione





2015  
visione





2015  
visione





2015  
visione



## **Conclusione**

## la zona „Ex-Cartiera“ a Tenero

- un motore di sviluppo urbano
- luogo di qualità
- diversità invece di monocoltura
- nuovo spazio pubblico per Tenero
- La nuova „Porta Est“ di Locarno

La vostra occasione è lo sviluppo della zona da una prospettiva diversa



Il „Progetto territoriale Svizzera“  
contiene le strategie per il futuro  
sviluppo territoriale



Durisch+Nolli Architetti  
Centro di formazione SSIC, Gordola