

Analisi urbana Lugano – EspaceSuisse

Analogamente ad altri centri urbani del Cantone Ticino e della Svizzera, anche Lugano sta vivendo un cambiamento profondo nel settore del commercio e della vendita al dettaglio, con chiusure di negozi e deterioramento dell'offerta. Sulla base dei vari impulsi ricevuti dai rappresentanti del commercio e riconoscendo l'esigenza di trovare nuove soluzioni per la vitalità del centro cittadino, il Municipio ha incaricato gli esperti della Rete centri storici di EspaceSuisse di effettuare un'Analisi urbana. Questo strumento è già stato utilizzato con soddisfazione in circa 25 città e propone, di fatto, un'analisi standardizzata per piccoli e medi borghi e centri urbani. Il perimetro di studio considerato per Lugano interessa i giardini Belvedere prospicienti il LAC fino alla Rivetta Tell, includendo tutto il centro cittadino racchiuso tra corso Elvezia, via Balestra ed il comparto della Cattedrale di San Lorenzo (vedi piani allegati). L'Analisi ha evidenziato potenzialità e criticità racchiuse nel centro cittadino e ha formulato osservazioni e raccomandazioni per il futuro sviluppo urbano. In considerazione degli orientamenti datisi dal Municipio nelle Linee di sviluppo 2018-2028, l'Esecutivo ritiene opportuno entrare nel merito di commenti puntuali su alcune considerazioni emerse nell'Analisi urbana Lugano. In questo senso, la visione di sviluppo prospettata dallo studio di EspaceSuisse sarà validamente coadiuvata e completata dalla visione strategica che si è data la Città per i prossimi anni. Va infine detto che questa analisi è pur sempre un modulo iniziale di studio, che potrà senz'altro essere approfondito e affinato sia da parte degli esperti di EspaceSuisse con un nuovo mandato di approfondimento da parte della Città, sia da parte dei servizi cittadini che da questo studio traggono primi significativi risultati; certamente l'approfondimento sarà effettuato con il coinvolgimento dei portatori di interesse, in particolare i commercianti e proprietari di immobili.

Considerazioni chiave emerse dall'Analisi urbana

L'Analisi urbana è uno strumento pragmatico che fornisce una visione d'insieme del centro storico e urbano di Lugano, in questo senso è stato possibile raccogliere le principali considerazioni emerse dallo studio in quattro ambiti: destinazione abitativa, destinazione commerciale, spazio pubblico e traffico. Di seguito proponiamo una sintesi delle osservazioni significative:

- Il centro storico ha una densità di soli 33 abitanti per ettaro (cfr. Bellinzona ha una densità di 60 ab/ha, Locarno di 100 ab/ha), pertanto se ne può concludere che la presenza abitativa nel centro storico è molto bassa e si ripercuote sulla vitalità stessa dei commerci. Inoltre lo studio rileva che le abitazioni sono prevalentemente destinate ad inquilini che cercano una certa riservatezza e che possono sostenere affitti di medio-alto standing. Questi fattori riducono notevolmente l'animazione delle vie e conferiscono un carattere freddo al centro cittadino. Lo studio propone di incentivare l'arrivo del ceto medio in centro, le cui disponibilità economiche e la ricerca di servizi può andare a beneficio dei commerci;
- Lugano registra un invecchiamento della popolazione costante e progressivo e a differenza degli altri principali centri del paese non sta riconquistando popolazione giovane. La presenza dell'Università è un altro fattore che potrebbe

portare maggiore vitalità e respiro ai commerci cittadini, tuttavia è importante occupare il centro con residenze permanenti, anche a favore degli studenti;

- Il settore bancario che alimentava in particolare il commercio dei beni di lusso si è contratto con ripercussioni dirette sulle vendite;
- Per quanto concerne i commerci, lo studio sottolinea che la presenza dei grandi gruppi Manor, Migros e Coop è imprescindibile per l'attrattività del centro;
- Nel tempo si è verificato un cambiamento strutturale delle tipologie di commercio presenti in centro, da negozi familiari a catene commerciali internazionali (Intimissimi, Mango, H&M, ecc...); Nonostante la presenza di alcune marche di abbigliamento, si nota la mancanza di molte catene di medio standing per rispondere meglio alle aspettative della clientela, in particolare quella più giovane (Zara, Orsay, Vero Moda);
- Necessità di riqualificare e di promuovere sia gli spazi pubblici che gli spazi privati, anche nell'ottica di rendere il centro maggiormente attrattivo per la residenza;
- Il Piazzale ex scuole, la via Cattedrale, nonché via Pelli/via Pretorio/via Bossi e Corso Elvezia sono comparti strategici per la vitalità del centro e vanno valorizzati parimenti alla via Nassa, Piazza Riforma ed il Quartiere Maghetti;
- Il Lungolago è un elemento valorizzante della Città e in quanto tale da valorizzare come area strategica nell'ambito del marketing territoriale. Una forte limitazione alla valorizzazione di questa area pregiata è comunque da attribuire al traffico veicolare. Lo studio auspica inoltre la pedonalizzazione del lungolago;
- Lo studio invita l'ente pubblico a prendere contatto con i proprietari di immobili per avviare una discussione volta a riconsiderare le scelte di trasformazione e di posizionamento degli edifici di proprietà così da suddividere altrimenti i canoni di locazione degli spazi abitativi e commerciali a disposizione;
- Per quanto concerne le possibili soluzioni ai problemi di posteggio degli inquilini del centro, lo studio invita i proprietari a considerare una nuova formula di management degli stalli considerando eccedenze e ammanchi negli immobili;
- Lo studio raccomanda al Municipio di rinunciare al trasferimento dei posti di lavoro pubblici dal centro città a Cornaredo. Questa scelta andrebbe a penalizzare ulteriormente la vitalità dei commerci in centro;
- Lo studio evidenzia il fenomeno del pendolarismo di chi giunge in città solo per lavoro, ma non ci resta per usufruire dei servizi e approfitta piuttosto dei centri commerciali periferici al rientro la sera.

Commento di accompagnamento del Municipio

Di seguito il Municipio propone la sua visione ragionata sui principali temi sollevati dallo studio Analisi urbana. L'obiettivo è di fornire tutte quelle informazioni complementari e valutazioni politiche sui temi sensibili sollevati dallo studio, quali la pedonalizzazione, il Nuovo Quartiere di Cornaredo, la valorizzazione del centro e del lungolago, di cui per ovvie ragioni gli esperti di EspaceSuisse, giustamente, non potevano essere a conoscenza.

1. Nuovo Quartiere di Cornaredo

Lo studio evidenzia il rischio di indebolimento del centro urbano derivante dal trasferimento di servizi, pubblici e privati, nel Nuovo Quartiere di Cornaredo che prevede un potenziale insediativo di 6'000 posti di lavoro e 2'000 abitanti. Si ricorda che i PR Intercomunali CIPPS ed NQC prevedono disposizioni limitanti l'insediamento di grandi generatori di traffico ed in particolare dei centri commerciali, anche se sul territorio questi provvedimenti non sono sempre ancora visibili. Sono due Piani Regolatori che hanno tenuto conto della percezione pubblica nei confronti dei grossi centri commerciali, tant'è che NQC è stato concepito come un comparto per gli eventi e non prevede l'insediamento di grandi generatori di traffico se non per le attività sportive e per l'appunto gli eventi. Il CIPPS, a sua volta, ha introdotto nuove norme per frenare il fenomeno dei grandi attrattori di traffico (es. introduzione dell'indice di mobilità). Il richiamo di utenza nel quartiere NQC non dovrebbe dunque essere a discapito dei servizi offerti attualmente dal centro città. Ad ogni modo l'Esecutivo è intenzionato a promuovere incentivi per l'abitazione in centro nel futuro prossimo venturo.

2. Trasferimento dei servizi comunali

Lo studio evidenzia la particolare idoneità del Quartiere Maghetti per ospitare contenuti amministrativi a dispetto dell'attuale destinazione commerciale e residenziale. Il previsto trasferimento delle unità amministrative a Cornaredo nell'ambito dell'edificazione del Polo sportivo non sarà motivo di indebolimento dei commerci del centro, al contrario il Municipio prospetta una maggiore utenza nel centro di Lugano per due motivi: da un lato il potenziamento del trasporto pubblico, in particolare con l'arrivo del tram-treno, che incentiverà il recarsi in città per lo svolgimento di commissioni e la fruizione di servizi, dall'altro lato la volontà di trovare nuove soluzioni per rendere attrattiva la residenza del centro. L'arrivo di cittadini permanenti che vivono il centro tutta la settimana, anche la sera, è certamente un elemento positivo per dare nuova linfa ai commerci.

3. Pedonalizzazione del lungolago e del centro

La pedonalizzazione del centro città rientra nelle visioni politiche del Municipio, ma non interessa il lungolago per il quale è invece prevista una moderazione del traffico a favore della mobilità dolce. Una misura per la pedonalizzazione del lungolago non potrà essere attuata che su un orizzonte temporale volto al lungo termine se le risorse tecniche e finanziarie e l'evoluzione delle abitudini di mobilità lo permetteranno. In questo senso lo studio affronta in modo forse troppo semplicistico, ed allo stesso tempo perentorio, il tema della pedonalizzazione del comparto del lungolago. Al momento attuale anche ammettendo di incrementare nel modo più efficiente e potenzialmente possibile il servizio del trasporto pubblico, non sarebbe comunque oggi possibile entrare nel merito di una pedonalizzazione totale.

4. Riqualifica del comparto del lungolago e del centro

Nell'ambito dell'elaborazione del Masterplan per la riqualifica del Lungolago e Lugano centro, prospettato dal Municipio entro il 2020, sarà possibile avere un aggiornamento della visione generale delle necessità in termini di mobilità, stazionamenti, arrivo della linea tram-treno e agglabus, arredo urbano e concetto del verde pubblico, infrastrutture mobili e fisse come bar e chioschi, infrastrutture tecniche, servizi igienici, nuovi accessi al lago, zone per gli eventi ecc... . Sicuramente le osservazioni sviluppate nello studio Analisi urbana potranno essere riprese e ragionate nell'ambito di questo studio di base che ha come scopo la riqualifica e la valorizzazione di questo pregiato comparto cittadino. Nel frattempo è in esecuzione il progetto di pavimentazione pregiata e di arredo stradale che interesserà le vie del centro fino al 2022 (in particolare via della Posta, via Magatti e adiacenze).

5. Riqualifica e promozione degli spazi pubblici e privati

Nell'ambito dell'elaborazione del piano di indirizzo per la revisione del Piano regolatore (Piano direttore comunale), per il quale il Municipio si è dato come termine la fine del 2020, verrà definito un concetto d'insieme per la promozione degli spazi liberi (pubblici e privati) di qualità in Città. Prime misure in questo senso potranno comunque essere prese nel breve periodo nell'ambito di progetti puntuali della Città, in particolare curati dalla Divisione spazi urbani, per promuovere maggiori superfici verdi in centro e spazi liberi con arredi urbani attrattivi.

6. Trasporto pubblico

Lo studio propone la centralizzazione dei terminal Autosilo Balestra, Pensilina e Stazione FFS alla Pensilina. Questa soluzione non è ad oggi fattibile; innanzitutto la capacità della pensilina, così come si presenta oggi, non dispone di margine e tale situazione sarà ancora incrementata dal potenziamento col TP 2021 e con il successivo arrivo del Tram-treno. Inoltre è prevista la realizzazione di un nuovo terminale nel comparto della Stazione FFS e meglio sul Piazzale ex-Pestalozzi.

Per quanto concerne le successive ev. estensioni del Tram-treno del Luganese si evidenzia che non sono previste estensioni della tappa prioritaria verso Manno, oltre il terminale di Suglio.

7. Rendere il centro maggiormente attrattivo per la residenza

Nell'ambito degli sforzi volti a promuovere la vita sociale, la sicurezza, l'integrazione e la partecipazione attiva dei cittadini nei quartieri, il Municipio si è posto come obiettivo la promozione dell'alloggio secondo criteri di sostenibilità. In questo senso l'incentivo per rendere la residenza in centro attrattiva può iscriversi tra gli obiettivi municipali. Sicuramente nell'ambito della variante di Piano Regolatore del comparto Lungolago e Lugano centro sarà possibile trovare soluzioni pianificatorie maggiormente attrattive per la residenza primaria.

8. Promuovere il dialogo con i proprietari di immobili

Lo studio invita l'ente pubblico a prendere contatto con i proprietari di immobili per avviare una discussione volta a riconsiderare le scelte di trasformazione e di posizionamento degli edifici di proprietà così da suddividere altrimenti i canoni di locazione degli spazi abitativi e commerciali a disposizione. In questo senso EspaceSuisse offre la possibilità di analizzare gli edifici e di calcolarne la redditività sulla base di una nuova concezione di destinazione, trasformazione e ristrutturazione.

Qualora si dimostrasse esserci interesse per questo strumento di analisi, è opportuno sottolineare che l'interesse pubblico nel sostenere una tale iniziativa è da ricondurre ad un'analisi di edificio che interessi quantomeno un comparto, come ad es. via Cattedrale, via Nassa o corso Elvezia. Un beneficio tangibile nei sensi di una riqualifica sarebbe raggiungibile unicamente se i proprietari di edifici contigui o limitrofi intraprendessero la stessa strategia di riconversione delle proprietà in dialogo con i commercianti e l'ente pubblico.

Conclusioni

Considerata l'importanza strategica rivestita dal centro città e dal suo affaccio sul lago, il Municipio ha deciso di trasmettere l'Analisi urbana al Gruppo di lavoro commercianti e organizzare un incontro informativo con l'obiettivo di valutare congiuntamente il seguito da dare allo studio di Espace Suisse.