

EspaceSuisse

Analisi urbana Lugano

Novembre 2018



EspaceSuisse

Verband für Raumplanung

Association pour l'aménagement du territoire

Associazione per la pianificazione del territorio

Associaziun per la planisaziun dal territori

già VLP-ASPAN, Rete Centri Storici

Allestito su incarico di:

Città di Lugano

Contatti:

Marco Hubeli

Divisione pianificazione ambiente e mobilità

marco.hubeli@lugano.ch

Pietro Poretti

Divisione Sviluppo Economico

pietro.poretti@lugano.ch

6900 Lugano

Rete centri storici

EspaceSuisse

Sulgenrain 20

CH-3007 Bern

www.netzwerk-altstadt.ch

034 423 43 20

Autori:

Paul Dominik Hasler

Fabio Giacomazzi

Francesca Pedrina

Berna, novembre 2018

Analisi urbana

Confrontati ad una malattia la naturale e logica aspettativa di chi ne resta coinvolto è quella del rimedio che debelli in modo mirato il male, o perlomeno il sintomo. Per questo ci sono gli specialisti, che possono somministrare le cure del caso. Ma qualsiasi terapia va accompagnata con una disciplina riguardante le abitudini, lo stile di vita, l'alimentazione, ecc., così da assicurare un generale e duraturo benessere, al di là dei mali specifici da curare nell'immediato.

Fuori di metafora, la consulenza di EspaceSuisse non ha la pretesa di aumentare nell'immediato la clientela e la cifra d'affari dei commerci in difficoltà. Le sue raccomandazioni non sono da intendersi in alternativa a misure specifiche che altri potranno escogitare in tal senso. Esse sono invece intese ad offrire all'autorità comunale di Lugano una base di valutazione per l'attuazione di misure pianificatorie volte a incentivare sul medio-lungo periodo la vitalità funzionale e la qualità spaziale del centro storico di Lugano. Essa mette a fuoco la situazione attuale, determinata dai campi di forza dalle diverse esigenze di utilizzazione dello spazio e indica possibili assi d'azione.

L'analisi urbana vuole essere uno strumento pragmatico e, a seconda degli ambiti sui quali agire, richiede ulteriori fasi di approfondimento e di valutazione. Grazie alla visuale esterna essa può fornire una valida visione della situazione del centro storico e indicare le azioni da mettere in atto.

L'analisi urbana comprende quattro ambiti

- una visione d'insieme del centro storico e urbano
- la destinazione abitativa
- la destinazione commerciale
- lo spazio pubblico e il traffico.

Cambiamenti strutturali

I cambiamenti strutturali in atto nel commercio di dettaglio influiscono in modo importante sul potenziale di sviluppo dei centri urbani. I cambiamenti si manifestano attraverso trasformazioni



Il cambiamento strutturale si è presentato anche a Lugano, che ha pure subito i contraccolpi del ridimensionamento della piazza finanziaria. Non solo nelle ubicazioni meno attrattive appaiono superfici vuote e gli affitti hanno iniziato a scendere.

funzionali determinate da nuove modalità di acquisto e di approvvigionamento di beni, dall'aumento della mobilità e dalle trasformazioni delle abitudini e dei comportamenti delle persone. Ne consegue un esodo del commercio di dettaglio dai centri urbani, con l'abbandono delle tradizionali superfici di vendita; gli effetti negativi si ripercuotono sotto forma di utilizzazioni improprie e riduzione dei valori immobiliari.

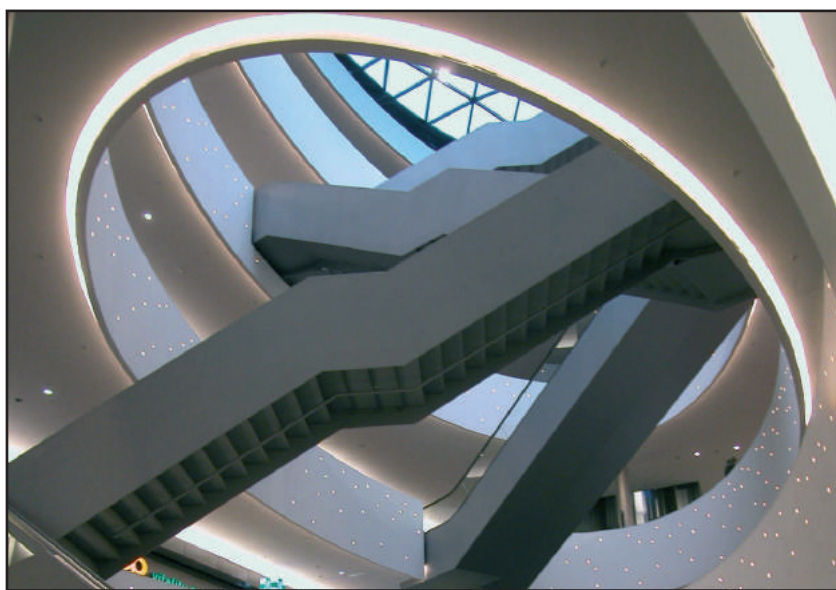
I cambiamenti strutturali colpiscono dapprima i piccoli centri urbani e successivamente quelli medi. Essi non sono facili da arginare, e non è sempre evidente quali siano gli strumenti più idonei ed efficaci che la pianificazione territoriale offre. Occorre quindi affrontarne le conseguenze. In particolare occorre predisporre misure concernenti sia lo spazio pubblico che quello privato per valorizzare la funzione abitativa e, laddove possibile, per stabilizzare e concentrare le funzioni commerciali.

Tendenze in atto

Per capire le dinamiche che determinano la funzionalità e la spazialità di una città e i comportamenti degli attori (abitanti, operatori commerciali e immobiliari, visitatori) occorre osservare le tendenze in atto nel modo di abitare e di soddisfare le esigenze di acquisto e di approvvigionamento. Di seguito si propongono alcune osservazioni in merito.

- Il tradizionale "andare a fare le compere" è vieppiù sostituito dalla pratica dello "shopping": gli acquisti per il soddisfacimento dei bisogni quotidiani restano pur sempre una necessità, ma da sola quest'esigenza non riesce più a caratterizzare lo sviluppo della funzione commerciale; sempre più importante diventa l'esperienza di divertimento e di svago connessa con gli acquisti. Fare gli acquisti deve diventare un momento di piacere, onde attirare la clientela.

I moderni centri commerciali si orientano sempre più verso un'offerta integrata di tempo libero, wellness, gastronomia e cultura. Sono "imitazioni" dei centri urbani. Nell'immagine il complesso «Sihl-City» a Zurigo.



- Gli acquisti si fanno vieppiù nelle grandi superfici commerciali: anche se vi è una riscoperta del negozio di specialità, il grosso del mercato si orienta verso le grandi superfici commerciali, che offrono assortimenti globali e completi sotto

un solo tetto.

- La mobilità continua a crescere: con l'aumento della popolazione e l'espansione delle aree insediative crescerà anche il traffico, in particolare il traffico individuale motorizzato; con l'esodo del commercio dai centri urbani si intensifica l'uso dell'auto privata per gli spostamenti; il fenomeno tocca gli spazi rurali e le periferie in misura maggiore che le aree urbane.
- Con l'aumento del benessere aumenta anche la sensibilità per i fattori di disturbo, come la promiscuità funzionale e il rumore del traffico. Nei centri delle località vi sono gioco-forza maggiori conflitti fra l'abitare e altre funzioni, quali le attività del terziario o il divertimento notturno, che non sempre si riescono a ricomporre.
- L'unicità ha valore: in un'epoca di diffusione della produzione di massa, l'unicità assume un valore importante. Ciò torna a vantaggio dei nuclei storici e dei centri degli abitati come luoghi per gli acquisti, per il tempo libero e per l'abitare. Contesti storici integri possono essere attrattivi per le persone che amano percorsi brevi e che non vogliono essere dipendenti dall'auto.

Le sfide dei centri storici

In quanto luoghi centrali in cui convergono diverse funzioni, i centri storici per rapporto agli altri quartieri sono assai più confrontati con conflitti d'interesse. Di principio sono quattro tipi di interessi che vi si confrontano:

- la destinazione commerciale
- la destinazione abitativa
- l'uso dello spazio pubblico
- il traffico.

Come uso dello spazio pubblico è da intendersi la fruizione quale luogo di attività del tempo libero, culturali e di svago. Ciò comprende anche le terrazze esterne di ristoranti e bar. Gli uffici sono inquilini interessanti per i proprietari, poiché in genere pongono pochi conflitti con altre utilizzazioni non abitative, ma non sono determinanti per la riqualifica dei centri storici.

I problemi e le sfide dei centri storici possono essere così riassunti.

	Tendenza	Effetto	Concezione	Possibile strategia	Conflitti
Commercio	Ritiro graduale dal centro storico	Si cerca di compensare la centralità perduta con l'accessibilità e con la messa in scena	Centro urbano = centro d'acquisti con fascino	Densificazione e sinergie con attività di richiamo	Accessi e posteggi
Residenza	Ricerca di ubicazioni ai margini dei luoghi centrali (vicoli secondari)	Le residenze occupano il centro urbano a partire dai margini	Centro urbano = luogo intimo e protetto	Sviluppare gli spazi esterni, promuovere l'abitare urbano	Esigenze abitative moderne in strutture edilizie vecchie
Spazio pubblico	Ricerca di contesti particolari	Il centro urbano diventa palcoscenico	Centro urbano = scenografia	Coinvolgere gli attori in concetti globali sostenibili	Emissioni foniche
Traffico	Aspettativa di accesso e di parcheggio	Il centro urbano diventa superficie di parcheggio	Centro urbano = parcheggio	Offerta di concetti di mobilità integrati	Riduzione dell'attrattiva di sosta

Gestire il cambiamento strutturale in definitiva coincide con la gestione dell'equilibrio fra questi campi di forza. Si tratta di confrontare e scambiare, attraverso un processo di dialogo, le reciproche esigenze e punti di vista e di ricercare il consenso, meglio ancora, una visione condivisa.

Lugano e il contesto regionale

Con i suoi 65'000 abitanti e 56'000 addetti Lugano è di gran lunga il principale centro urbano del Canton Ticino e si inserisce nel novero dei 10 più importanti centri urbani svizzeri. Queste cifre sono il risultato di successive aggregazioni, susseguitesì tra il 1972 e il 2013, che hanno interessato non solo l'immediata periferia urbana, ma anche territori più discosti e lontani dal Centro urbano, quali la Val Colla e il Pian Scairolo. Il suo agglomerato urbano copre gran parte del Sottoceneri e conta circa 146'000 abitanti e 102'000 addetti.

Con le aggregazioni il territorio della Città di Lugano si è esteso sui diversi spazi funzionali, di cui si compone il Distretto di Lugano:

- la pianura del Cassarate, che comprende il polo urbano della città;
- la stretta pianura del Pian Scairolo, che collega il golfo di Lugano con il braccio occidentale del Ceresio;
- i rilievi prealpini rurali che abbracciano la regione da ovest a nord-est, con la Val Colla;
- le colline a vocazione prevalentemente residenziale, che attorniano la pianura cittadina;

Il settore bancario nei decenni passati è stato alla base di un periodo assai florido anche per i commerci e ha pregnato in modo importante l'immagine e il carattere del centro storico di Lugano.

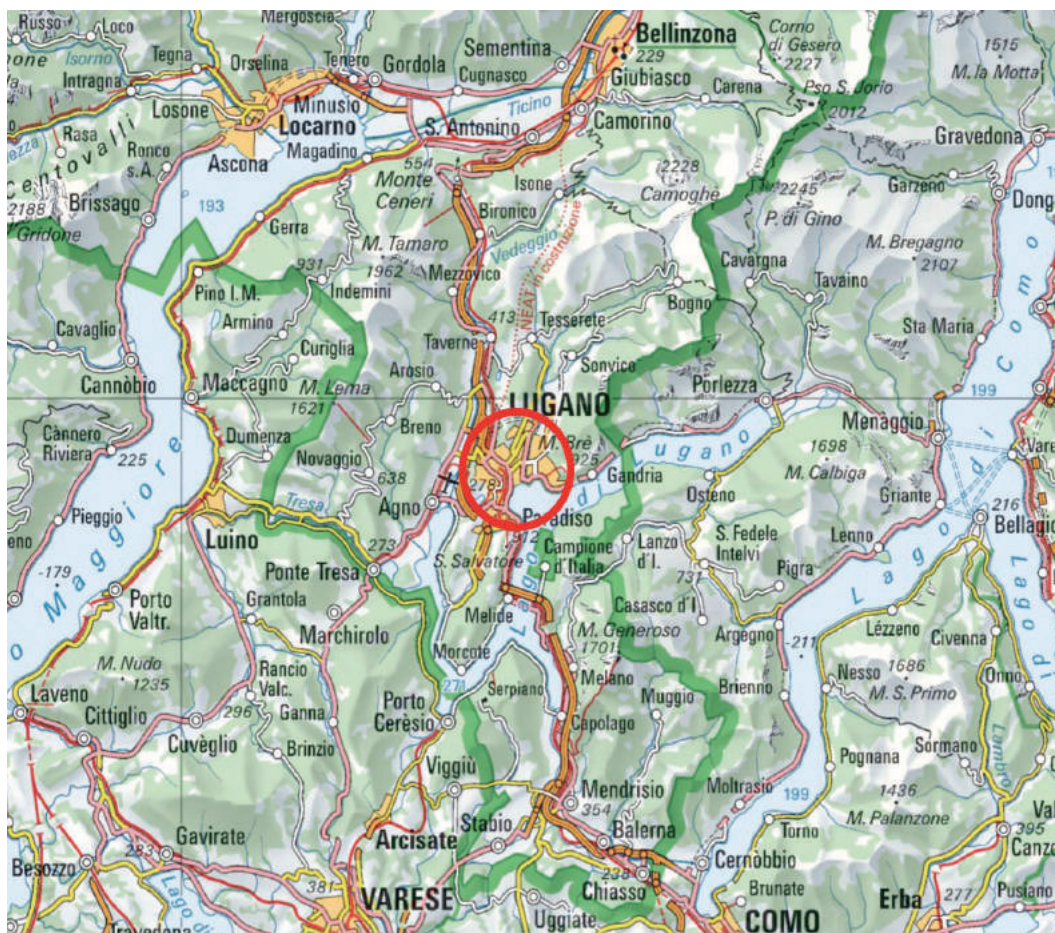


Il ramo economico basilare della città è e resta quello bancario, che al suo apice, negli ultimi decenni del secolo scorso, ha determinato un periodo di florido sviluppo urbano, ma che ha successivamente subito una forte contrazione. Oggi assumono importanza anche le attività legate al trading e gli scambi nazionali e internazionali determinati dalla presenza dell'Università e dalla realizzazione del Centro culturale LAC (Lugano Arte e Cultura). Da una ventina d'anni Lugano è pure divenuta città universitaria: attualmente vi sono a Lugano circa 2'000 studenti suddivisi fra 5 facoltà.

Il turismo negli scorsi decenni era molto legato ai servizi finanziari e alla combinazione di charme mediterraneo e charme elvetico; con il tempo quest'attrattiva si è sbiadita e il settore turistico si trova oggi in una fase di riorientamento, il cui indirizzo è ancora da focalizzare in funzione di una chiara strategia.

La città condivide il ruolo economico trainante con il Piano del Vedeggio, che negli ultimi decenni ha pure conosciuto un'evoluzione da una funzione meramente industriale a polo di molteplici produzioni e servizi amministrativi e di ricerca. Tale sviluppo è stato favorito dal fatto che fin dagli anni '80 in questo settore vigono disposizioni pianificatorie assai restrittive per quanto riguarda l'insediamento di grandi superfici commerciali, contrariamente ad altre aree dell'agglomerato, in primis al Pian Scairolo, dove invece si è attestata una realtà di centri commerciali, che ha concorrenziato il centro urbano.

Il ruolo di polo economico cantonale e la saturazione insediativa del territorio, accanto al fenomeno del pendolarismo transfrontaliero, hanno determinato strette interconnessioni funzionali con le regioni limitrofe, in particolare con il Mendrisiotto e con il Piano di Magadino. In queste due regioni esterne, dove maggiore è l'offerta immobiliare e i prezzi più bassi si stanno spostando le attività economiche meno pregiate; conseguentemente da queste aree è in crescita il pendolarismo verso il Luganese



Due importanti progetti legati alla mobilità avranno tendenzialmente un forte impatto sul contesto regionale.

- L'apertura della galleria ferroviaria di base del Ceneri, prevista per il 2020, permetterà di estendere fino a Lugano gli effetti dell'avvicinamento di 60 minuti del Ticino alla Svizzera interna, con un'intensificazione degli scambi economici, culturali e turistici a beneficio del ruolo che Lugano ha assunto

nel contesto della rete dei principali centri urbani svizzeri; nel contempo, la riduzione a 12 e a 22 minuti dei tempi di percorrenza in treno verso Bellinzona, rispettivamente verso Locarno, dovrebbe favorire l'integrazione funzionale della Città Ticino, la complementarità fra i poli e le regioni e aumentare il pendolarismo interno; si presume che ciò vada a rafforzare il ruolo di Lugano quale polo cantonale.

- La messa in esercizio della Rete tram-treno del Luganese è prevista verso il 2027 ed è intesa ad offrire una valida alternativa di trasporto pubblico all'insostenibilità del livello di traffico motorizzato individuale (TIM) in tutto l'agglomerato (con il 63% di TIM il Luganese presenta uno dei "modal split" più squilibrati fra gli agglomerati svizzeri, cfr. Rapporto PAL 3, ottobre 2016). La realizzazione della rete Rete tram-treno offre l'opportunità di rafforzare l'interdipendenza e la complementarità fra il centro urbano e il cosiddetto "Nuovo Polo Vedeggio"; le successive estensioni pianificate della rete anche a Cornaredo, e al Pian Scairolo permetteranno di dotare tutto l'agglomerato di un sistema di trasporto pubblico urbano efficiente e di meglio integrare al centro altri comparti strategici.

Raccomandazioni per il contesto regionale

- In generale occorre diversificare e, in un certo senso, "democratizzare" l'offerta della città in vari ambiti (di svago, commerciale, turistica, culturale, abitativa) in alternativa all'orientamento unilaterale in passato verso un segmento alto, di lusso, che il ridimensionamento del settore bancario non riesce più a sostenere.

Il centro storico di Lugano deve ridiventare luogo d'attività, d'incontro e di svago orientato a diverse fasce sociali, d'interesse e di età, per abitanti, ospiti e turisti sia della città che della regione.



- Il centro città deve profilarsi in modo duraturo come luogo d'attività, d'incontro e di svago orientato a diverse fasce sociali, d'interesse e di età, siano essi turisti o abitanti della regione e della città, togliendosi di dosso l'immagine di un'anonima e un po' distaccata piazza finanziaria. L'obiettivo coinvolge in primis gli operatori privati e i proprietari di

stabili (tipo di offerte commerciali, stile dei ritrovi pubblici, caratteristiche delle abitazioni). Tuttavia anche il Comune può giocare la sua parte con la sistemazione e la gestione degli stabili di sua proprietà in centro, con la sistemazione degli spazi pubblici e con la strategia delle manifestazioni pubbliche e degli eventi in città: accanto ad alcune poche grandi manifestazioni faro tradizionali e ben radicate del periodo estivo (Estival Jazz, Blues to Bop) vanno promossi molteplici eventi minori, che nel loro insieme richiamino nel centro città, anche durante il giorno e durante la settimana, un pubblico eterogeneo, evitando conflitti fra utenze con interessi diverse, di monopolizzare il centro per un determinato gruppo e di interferire eccessivamente con la normale fruizione commerciale, lavorativa e abitativa del centro.



L'automobile ha in Ticino un ruolo dominante e ciò rappresenta una grande sfida per le città; come possono far fronte all'attrazione esercitata dai centri commerciali in periferia, come ad es. quelli del Pian Scairolo?

- Una delle sfide più impegnative è sicuramente quella riguardante le scelte di marketing turistico, dove è richiesta un'armonizzazione fra la fidelizzazione di una clientela tradizionale e l'aggancio a nuovi mercati turistici. Un'apertura eccessiva al turismo di massa rischia di scacciare la clientela di alto standing. Non è solo questione di marketing, ma delle caratteristiche che si intendono conferire al prodotto turistico Lugano, affinché corrisponda alle aspettative dei diversi segmenti di mercato: in quest'ottica contano molto il carattere che si conferisce agli spazi pubblici della città, alla loro fruibilità, l'offerta di eventi (LAC, musei, Longlake, mercati) e gli "atouts" paesaggistici della regione (Lago, colline e montagne facilmente accessibili).
- È da elaborare un concetto regionale del commercio al dettaglio, in cui stabilire che tipologie di commerci e di che dimensioni si possono insediare dove, così da invertire la tendenza allo sviluppo di aree commerciali periferiche orientate ad una clientela automobilistica, ciò che indebolisce la vitalità non solo del centro città, ma anche delle altre tradizionali centralità secondarie distribuite sul territorio dell'agglomerato. Occorre quindi indurre nuovi insediamenti commerciali e di servizio rilevanti nelle ubicazioni centrali a ciò destinate dell'agglomerato ed evitare che si insedino nelle periferie mal servite dal TP. Il fatto che quest'indirizzo sia contenuto nel Programma d'agglomerato, e che le aree più suscettibili di accogliere grandi generatori di traffico

commerciali (Pian Scaiolo, Cornaredo, Piano del Vedeggio) siano state provviste negli ultimi anni di regolamentazioni-relativamente restrittive per l'insediamento di nuove grandi superfici commerciali, dovrebbe facilitare il compito.

- Una strategia di concordanza a livello regionale è opportuna anche per quanto riguarda le nuove attività lavorative e di servizio che potranno insediarsi nei poli di sviluppo economico della cintura e della periferia urbana, in modo che fra le aree di sviluppo esterne e il centro urbano si verifichi effettivamente una complementarità e che non vi sia un indebolimento del ruolo di centralità del polo urbano.
- Un rischio di indebolimento del centro urbano potrebbe derivare anche dall'attuazione del Nuovo Quartiere Cornaredo (NQC) in considerazione del fatto che vi si prevede un potenziale insediativo di quasi 6'000 posti di lavoro e oltre 2'000 abitanti. È da vegliare che questi posti di lavoro siano determinati dall'insediamento di nuove attività, che altrimenti non troverebbero posto in centro e che non vi sia un trasferimento dal centro al NQC, soprattutto di servizi, pubblici e privati, rivolti al pubblico e che quindi hanno un indotto in termini di richiamo di utenza.



Il centro storico e il centro urbano

- Lo sviluppo urbano di Lugano è stato fortemente condizionato dalla situazione geografica sfavorevole, alla quale nella storia si è dovuto reagire con varie iniziative e misure. La collina e la riva del lago hanno rappresentato dei limiti morfologici forti per l'espansione del nucleo storico; lo spazio d'espansione del Piano del Cassarate è separato dall'asse di transito principale della Valle del Vedeggio da una catena collinare; lo spazio geografico è ulteriormente limitato dai due irti rilievi montani del Bre e del San Salvatore. Questa situazione nel corso della storia ha determinato problemi di accessibilità, che hanno dovuto essere man mano superati fin dai tempi in cui Lugano era punto di carico/scarico delle merci in transito dai muli o carri alle barche e viceversa. Questa funzione è stata all'origine della presenza di un importante mercato fin dal Medioevo. Il Ponte Diga di Melide, costruito nel 1847, fu essenziale per garantire il passaggio da Lugano della strada carrozzabile di transito nord-sud dapprima, della ferrovia del Gottardo nel 1874 e dell'autostrada A2 negli anni '60 del secolo scorso.



Nel recente passato Lugano ha puntato molto sul lusso, sia per il commercio, sia per la funzione residenziale. Con la contrazione del settore bancario è venuto a mancare gran parte del potenziale di questo tipo di economia urbana.

- La posizione stretta fra lago e collina fa sì che il contesto insediativo immediato del centro storico, con una configurazione peraltro poco compatta e allungata, sia oggi assai frammentato e non presenti quella continuità e densità necessarie a dare forza e intensità al centro. La Stazione ferroviaria si trova in posizione sopraelevata, ciò che ha comportato problemi e sfide urbanistiche non da poco, mancando la possibilità di realizzare, come in altri centri, un viale e/o una piazza della Stazione ben configurati e in grado di assicurare un'efficace connessione con il centro città. Resta quindi una frattura fra il centro e la parte alta della città, solo parzialmente colmata dal percorso pedonale in forte pendenza e dalla funicolare, collegamenti peraltro migliorati con i recenti lavori alla Stazione. D'altra parte attorno alla Stazione non si è mai sviluppata una realtà commerciale degna di nota, che avrebbe potuto concorrenziare il centro. Il dislivello fra la Stazione e il centro è mitigato dalla terrazza della Cattedrale, che offre un interessante punto panoramico sulla città e sul golfo; il collegamento da qui al centro, ossia Via Cattedrale,

drale, con la sua diramazione di Salita Chiattonne, è uno degli scorci più caratteristici e animati del centro di Lugano, non solo per l'attrazione esercitata dalla Cattedrale su turisti e visitatori, ma anche per il variegato assortimento di commerci di vario tipo e per il "mix" abitativo che vi si riscontra.

- Solo a partire dalla metà del secolo XIX., con la costruzione del "quai", Lugano trovò uno spazio pubblico di relazione con il lago, ciò che giovò molto al nascente turismo; in precedenza il lago era connesso unicamente con i giardini sul retro delle case dei pescatori, per tirare a secco le barche e per asciugare le reti. Oggi il Lungolago è molto condizionato dal traffico automobilistico, che penalizza il rapporto fra la città, la passeggiata a lago e lo specchio d'acqua.
- Il centro storico, così come si presenta oggi, è il risultato degli intensi rinnovamenti e delle profonde ristrutturazioni a cavallo fra la fine del '800 e il primo '900; il passaggio fra il nucleo medievale e le estensioni ottocentesche non si percepisce più; anche il volto architettonico, salvo rare eccezioni, laddove non è stato alterato dall'edilizia anonima del dopoguerra, è pregnato dal periodo a cavallo fra quei due secoli. Ne consegue un'immagine generale della città che riecheggia scorci delle grandi metropoli europee, senza tuttavia possederne la vitalità data dalle dimensioni socio-economiche. Quest'immagine, specie quella della Via Nassa, era sicuramente funzionale al turismo della "Belle Epoque" e al "glamour" degli anni d'oro del settore bancario, ma rischia oggi di oscillare fra un freddo anonimato privo di vita reale e il degrado dovuto alla contrazione del potenziale socio-economico.

L'immagine del centro storico è fortemente pregnata dai profondi rinnovamenti del tessuto edificato intervenuti nel periodo tra la fine del '800 e l'inizio del '900, che hanno determinato la perdita delle caratteristiche dell'antico borgo di origine medievale.



- Storicamente il punto focale del nucleo di Lugano è Piazza Riforma, dove non si trovano commerci e la cui vita è legata alla presenza del Municipio e dei caffè e al fatto di essere teatro dei principali eventi comunitari della città; la maggiore vitalità si riscontra in Piazza Dante, sia per la concentrazione delle attività commerciali, sia perché punto di confluenza fra i principali flussi pedonali che da quattro diverse direzioni alimentano di passanti il centro storico.
- Piazza ex-Scuole è oggi un vuoto ancora un po' casuale, ma offre un forte potenziale di riqualifica grazie al fatto di trovar-

si fra la principale piattaforma di interscambio del trasporto pubblico - la cosiddetta "pensilina" - e il centro storico e di trovarsi sul percorso da e verso l'autosilo Via Balestra; il futuro attestamento del tram-treno non potrà che rafforzare questo potenziale.

- Il settore est del centro storico, con il Quartiere Maghetti, è quello che oggi appare maggiormente in difficoltà, per la sua posizione discosta. Il Palazzo dei Congressi, il Casinò, il Parco Ciani e l'autosilo Piazza Castello non sembrano garantire flussi di frequentazione sufficienti, ridottisi peraltro anche a causa dello svuotamento del Quartiere Maghetti; è emblematico che questo complesso, frutto di visioni urbanistico-architettoniche scenografiche, orientate ad un rapporto artificioso con il tessuto urbano, sia stato il primo a subire i contraccolpi del cambiamento strutturale del nuovo millennio. A causa anche del suo carattere labirintico e introverso, i percorsi che si sviluppano perimetralmente fra il centro e il Palazzo dei Congressi (Corso Pestalozzi, Via Canova e Lungolago) sono assai più attrattivi.

Raccomandazioni per il centro storico e il suo contesto

- Lugano deve ripensare a fondo i suoi intendimenti di pianificazione funzionale e spaziale del centro urbano. Gli obiettivi e le misure devono essere orientati ad ampliare il ventaglio di funzioni, attività e fruizioni del centro e di diversificare le categorie sociali e d'età alle quali l'offerta si rivolge; esse devono pure essere differenziate rispetto ai diversi settori che formano il centro storico di Lugano. Si tratta di allargare le basi su cui poggia l'economia urbana di Lugano per superare la debolezze del tradizionale binomio banche-commerci di lusso.
- Nel quadro di una promozione diversificata delle vocazioni dei singoli settori, si possono ipotizzare i seguenti indirizzi:
 - Piazza Riforma: centro degli eventi pubblici e comunitari, caffè
 - Via Nassa: riportare ad uno standing idoneo come habitat di un nuovo ceto medio urbano; coinvolgere in quest'ottica anche il LAC;
 - Lungolago: v. Via Nassa; fruizione turistica integrale tra facciate degli edifici e lago; pedonalizzazione;
 - Via Cattedrale: valorizzazione delle sue attuali peculiarità abitative, commerciali e turistiche (piccola "Montmartre!");
 - Piazzale ex-Scuole / Via Peri: comparto strategico di connessione fra la piattaforma d'interscambio TP e il cuore del centro storico.
 - Quartiere Maghetti: sede di amministrazioni pubbliche e servizi amministrativi privati, così da liberare spazi abitativi in altri edifici del centro.
 - Via Pelli/Via Pretorio/Via Bossi/Corso Elvezia: migliorare la qualità degli spazi pubblici e degli spazi privati fra gli edifici più recenti, aprendoli al pubblico, così da rendere più capillari attrattivi i percorsi pedonali all'interno degli isolati.

- I limiti spaziali e morfologici devono indurre ad orientare la mobilità di Lugano sul trasporto pubblico e sulla mobilità lenta (ML). Le strade hanno raggiunto i limiti di capacità e non possono sopportare un maggior carico dovuto all'aumento dei frequentatori del centro. La nuova clientela per i commerci del centro va ricercata fra gli utenti del TP e della ML, come pure nell'aumento degli abitanti del centro.

Piazza Riforma è storicamente il fulcro della vita sociale, pubblica e istituzionale di Lugano; non vi si trovano commerci; la sua funzione di luogo d'incontro è suggellata dalla presenza di numerosi caffè con le loro terrazze sulla piazza.



Via Cattedrale ha mantenuto le caratteristiche di un centro storico vitale e variato dal profilo spaziale, funzionale, commerciale e sociale; l'attrattiva di questa contrada è una risorsa per la promozione del centro quale luogo di incontro e di scambio e per l'abitazione.



- In quest'ottica la migliore raggiungibilità del centro di Lugano grazie alla galleria di base del Ceneri e alla Rete tram-treno del Luganese è essenziale, ma non ancora condizione sufficiente, se non accompagnata da una decisa rivalutazione dei fattori di attrattiva del centro città. È fondamentale in questo senso la creazione di nuove aree pedonali nel centro storico e la riqualifica degli spazi pubblici in questione, in primis quello del Piazzale ex-Scuole, quale cerniera fra la piattaforma TP della Pensilina e il cuore del centro storico.

L'abitare

- Il rinnovo urbanistico ed edilizio di fine '800 e inizio '900, che ha avuto il suo apice nella demolizione del Quartiere del Sassello, negli anni '30 del secolo scorso, ha eliminato quasi interamente - se si fa eccezione del settore lungo Via Cattedrale -, il tessuto edificato minuto, diversificato e misto abitativo-artigianale-commerciale di origine medievale; esso è stato sostituito da un'edilizia di palazzi urbani rappresentativi per la nuova borghesia emergente a cavallo tra i due secoli e nella quale sono stati integrati alcuni pochi palazzi patrizi del '600-'700.
- La domanda di spazi abitativi nel centro di Lugano può essere valutata da buona a molto buona. La funzione residenziale resta tuttavia ancora marginale. La grande maggioranza delle superfici dei piani superiori degli edifici è occupata da uffici, ciò che conferisce al centro un'atmosfera anonima e di sera il centro resta privo di vita. Anche le sistemazioni degli spazi esterni privati invitano poco al "flâner", all'incontro e al gioco dei bambini, ciò che non favorisce l'abitare di famiglie nel centro.



Non solo i commerci e gli uffici allontanano gli abitanti dal centro, ma anche il traffico e l'assenza di spazi privati esterni disincentivano l'insediamento di abitazioni.

- Anche se dopo il 2014 è intervenuta una stabilizzazione e pure una diminuzione degli affitti, come attestano i diversi monitoraggi a livello svizzero e ticinese (Wüest & Partner, Fahrländer Partner Raumentwicklung, Credit Suisse, Brülhart & Partners), i livelli restano a Lugano sempre ancora molto alti rispetto alle altre città ticinesi, ciò che a sua volta non favorisce il "ripopolamento" del centro. Nel centro di Lugano gli affitti degli appartamenti e i prezzi di quelli in condominio sono più elevati di oltre il 50% rispetto a Bellinzona, di oltre il 40% rispetto a Mendrisio e di oltre il 30% rispetto a Locarno (Property Market Study 2018, Brülhart & Partner).
- Non esiste per il centro di Lugano una regolamentazione pianificatoria a protezione dell'abitazione; il meccanismo del bonus sulla SUL per abitazione primaria previsto all'art. 15 NAPR Sezione di Lugano nelle zone a carattere residenziale non trova praticamente applicazione nel centro storico, dove le volumetrie e le superfici sono date dagli edifici esi-

stenti; nel piano dei gradi di sensibilità e delle destinazioni per il centro storico è stabilito un minimo del 20% di SUL unicamente per le destinazioni commerciali.

- Unitamente ad altri fattori, ciò ha portato come conseguenza ad una graduale espulsione di abitanti dal centro storico dove oggi si riscontano circa 800 persone residenti a fronte di una popolazione complessiva di 65'000 abitanti, ossia poco più del 1.2% e questo su una superficie di 24 ettari, ossia 33 abitanti per ettaro; anche aggiungendo i 470 residenti del Bertaccio e del settore a nord del nucleo, fino a Via Balestra, non si raggiunge il 2% e l'indice di densità non cambia. A titolo di confronto, il centro storico di Bellinzona ha una densità doppia e quello di Locarno addirittura del triplo.

L'utilizzo dei cortili e degli spazi semi-pubblici come aree di posteggio ne penalizza la fruizione come luoghi d'incontro e di vita e compromette le qualità del centro storico quale luogo attrattivo per l'abitazione.



- Da un servizio apparso il 6 luglio 2018 sulla Neue Zürcher Zeitung risulta che Lugano, a confronto con altre 8 città svizzere, è l'unica in cui la popolazione continua ad invecchiare e non segue il trend positivo dei principali centri urbani del Paese, i quali in controtendenza con l'evoluzione nazionale, stanno riconquistando popolazione giovane. Il motivo di questa situazione non risiede unicamente nel centro urbano, ma anche nei quartieri esterni periurbani e turistico-residenziali rivieraschi. Ma il dato conferma ancora una volta la difficoltà di Lugano ad accogliere fra i propri abitanti famiglie e giovani.

Raccomandazioni per l'abitare

- Una forte componente abitativa assicura al centro storico un ambiente sociale vivo anche nelle ore serali e rappresenta una solida base di clientela locale per i commerci e gli esercizi pubblici. Questa presenza va recuperata e sviluppata, ponendo particolare attenzione, nell'ottica di una società urbana equilibrata, alle esigenze specifiche delle seguenti categorie di abitanti:
 - le famiglie, che necessitano di tagli d'appartamenti e spazi esterni idonei a prezzi convenienti;
 - gli anziani, che hanno bisogno di servizi particolari di tipo

- socio-sanitario;
- i giovani, con particolare attenzione agli studenti, per attirare i quali Lugano deve trasformarsi in vera città universitaria, con ritrovi, luoghi culturali ed eventi.
- Occorre un'informazione ai proprietari di immobili sugli effetti e sulle conseguenze dei cambiamenti strutturali in atto. Essi devono potersi rendere conto che i redditi delle superfici al piano terreno e per uffici tendono a diminuire; in generale a Lugano, dove, dopo una rapida crescita dal 2008, a partire dal 2013 gli affitti per uffici hanno iniziato a scendere, mentre quelli per spazi commerciali si sono stabilizzati, restando tuttavia sempre ancora i più alti del 40-45% rispetto agli altri centri del Cantone (Property Market Study 2018, Brülhart & Partner). Dai colloqui con alcuni operatori immobiliari si segnala comunque la tendenza ad una diminuzione del 10-15%, in taluni casi fino al 25%, dei nuovi contratti d'affitto per spazi commerciali. Quest'evoluzione non può essere arrestata e richiede un atteggiamento proattivo da parte dei proprietari. Da una parte essi devono mettere in conto una riduzione degli affitti degli spazi commerciali al PT che permetta ai gestori di mantenere la propria attività; dall'altra devono investire correttamente nelle abitazioni, così da riportare in equilibrio la redditività complessiva dell'immobile, puntando sul ritorno al centro del ceto medio, delle famiglie e dei giovani, anziché al target del super-lusso, che presenta evidenti limiti e rischi di durabilità.



La qualità abitativa risiede nella varietà di un'edificazione multiforme e nell'alternanza di spazi pubblici, semi-pubblici e individuali, fruibili per i diversi ambiti della vita privata e sociale.

- Sono necessarie a Lugano delle disposizioni pianificatorie atte a recuperare e riportare ad un livello adeguato (almeno il 30% complessivo) la funzione abitativa negli edifici del centro storico al posto degli uffici. In ogni caso va introdotta una quota minima di superficie per l'abitazione, come da alcuni decenni vige nei piani particolareggiati dei centri storici di Bellinzona e di Locarno, magari differenziando la percentuale per singoli settori, in combinazione con il vigente obbligo di destinazione commerciale del PT. La misura va tuttavia accompagnata anche da altre misure intese a conferire un carattere e un taglio delle abitazioni, come pure una sistemazione esterna di eventuali corti e giardini, idonei per un ceto medio urbano e per famiglie. Quanto più idonee saranno le caratteristiche degli edifici, tanto più si troveranno inquilini interessati alle qualità di un nucleo storico. Non ne-

cessariamente il “target” deve essere quello delle residenze di lusso.

- Potrebbe essere utile prendere contatto direttamente con i proprietari di immobili con appartamenti vuoti, fornendo loro un aiuto nelle scelte strategiche per la valorizzazione della loro proprietà. Anche una certa pressione da parte dell’opinione pubblica e della politica potrebbe aiutare a spingerli nella giusta direzione.
- La Città potrebbe assumersi il compito di una consulenza gratuita ai proprietari di edifici storici per orientarli nelle scelte di trasformazione e riposizionamento dei propri edifici. Un supporto professionale in tal senso può essere fornito dallo strumento “Analisi edificio” (“Haus Analyse”) della Rete centri storici di EspaceSuisse.
- Con i proprietari di immobili vanno ricercate soluzioni pragmatiche “su misura” per risolvere i problemi di parcheggio degli inquilini, oltre che degli addetti. In particolare sono da trovare soluzioni alternative ai posteggi che occupano i giardini e le corti del centro storico. Una possibilità in tal senso può essere un management attivo degli stalli di posteggio eccedenti in immobili situati in prossimità del centro storico, esistenti o ricavabili in occasione di nuove costruzioni. Serve a tale scopo un rilievo dettagliato del fabbisogno e delle interessenze, che oggi nella pianificazione territoriale è diventato un’usuale strumento di pianificazione dei posteggi pubblici.

Commerci ed esercizi pubblici

- Lugano offre un’ampia e variegata offerta di negozi e di servizi. C’è di tutto e anche più di quanto normalmente una città di dimensioni simili può offrire: il lusso.

I negozi di lusso e le grandi marche devono potersi alternare con altre offerte commerciali orientate alle necessità quotidiane di un nuovo ceto medio urbano, diversificato nelle sue componenti sociali e d’età.



- Il segmento del lusso costituisce nel contempo il problema della piazza commerciale di Lugano, in quanto la sua esistenza dipende da una clientela limitata e assai volatile, che può fare i suoi acquisti anche a Como, a Milano o a Parigi. In

effetti la contrazione del settore bancario, fondato principalmente sulla gestione patrimoniale degli Italiani, ha ridotto drasticamente la clientela dei negozi di lusso e di marca. La situazione di cui beneficiava il commercio luganese fino ad una decina d'anni orsono era eccezionale, fuori dall'ordinario e quindi irripetibile in quei termini.

- A farne le spese è in primis la Via Nassa, dove sono ubicati i principali negozi di questo tipo; se cedono quelli di Via Nassa, per effetto "domino", l'onda si ripercuoterebbe anche sui commerci di altri settori del centro di Lugano.
- Il centro commerciale Migros in Via Pretorio è un po' periferico, diversamente dal centro commerciale COOP in Via Nassa, molto centrale ma di dimensioni ridotte e un po' vetusto, con una limitata forza di attrazione della clientela. Per l'offerta di approvvigionamento alimentare i due grandi magazzini non hanno praticamente un ruolo regionale; essi servono quasi esclusivamente la clientela locale. L'assortimento non-food è più esteso, ma i grossi acquisti vengono fatti in periferia, a Canobbio e sul Pian Scairolo.



Piazza Dante è il crocevia dei principali flussi pedonali all'interno del centro storico e, grazie anche alla presenza dei magazzini Manor, è un punto assai frequentato da ogni categoria di passanti.

- Il grande magazzino Manor ha una posizione eccezionale in Piazza Dante e gioca un ruolo importantissimo nel sostenere la piazza commerciale del centro di Lugano.
- Complessivamente, malgrado la crisi del settore del lusso e grazie alle peculiarità di luoghi come Piazza Dante e Via Cattedrale, lo shopping e la gastronomia restano ancora attrattivi nel centro storico di Lugano. I problemi sono dati, al di là dei prezzi d'affitto, dall'eccessiva estensione del centro per rapporto alle dimensioni del contesto urbano e regionale, che non permette di dare densità e continuità all'offerta commerciale. Un processo di contrazione è inevitabile.
- Si constata che la parte occidentale del centro storico (Piazza Riforma - Piazza Dante) è molto più frequentata di quella orientale (Casino - Piazza Indipendenza); la stessa situazione si riscontra in misura diversa anche in altri settori periferici, come Corso Pestalozzi. Questo divario rischia di accentuarsi. Fa eccezione Via Pretorio, fintanto che vi sarà il centro commerciale Migros.
- Un cenno particolare fra i settori periferici in difficoltà lo merita Corso Elvezia, dove la scarsa attrattiva commerciale è accentuata dal traffico delle automobili. È illusorio pensare che quest'asse possa mantenere e sviluppare una vocazione

commerciale. Una riconversione in direzione dei servizi e degli uffici è inevitabile.

I ritrovi tradizionali di qualità costituiscono un elemento di grande attrattiva non solo per il turista, ma anche per chi vive in città e per i fruitori provenienti dai quartieri esterni e dalla periferia dell'agglomerato.



Raccomandazioni per i commerci e gli esercizi pubblici

- Scopo prioritario della pianificazione di un centro urbano non è necessariamente quello di massimizzare la cifra d'affari dei commerci oltre a quello del potenziale dato dalla situazione locale e regionale. L'obiettivo è piuttosto quello di un rafforzamento equilibrato e duraturo della piazza commerciale connesso anche con le altre funzioni del centro, in particolare con quella abitativa e di ritrovo e incontro, nel quadro di una sana economia urbana.

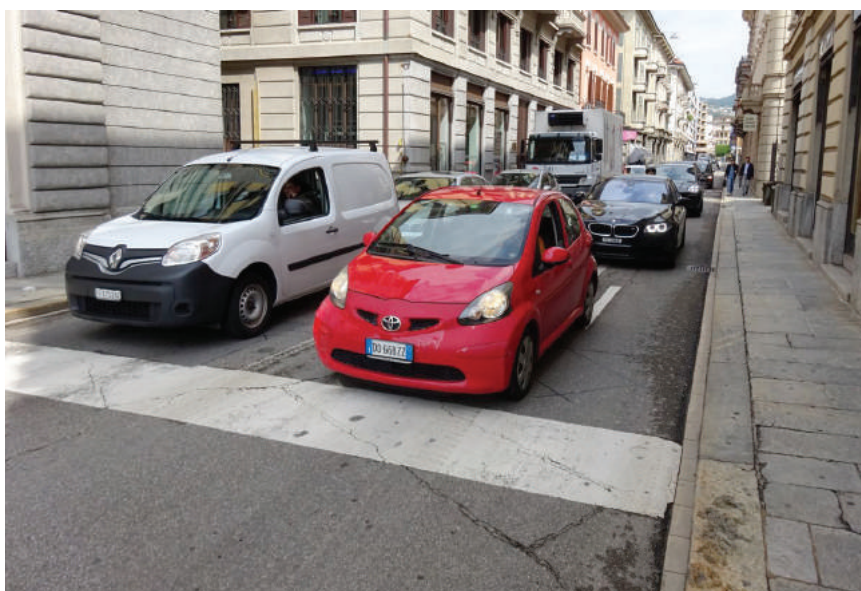
Occorre individuare le varie peculiarità spaziali e le vocazioni commerciali di ognuna delle contrade principali per valorizzarle e per differenziarle l'una dall'altra.



- La situazione dei commerci a Lugano è attualmente assai instabile. Occorre prendere atto della prospettiva di una riduzione dei commerci. Questo processo va gestito in modo da mantenere un tessuto commerciale possibilmente denso

e connesso. Ciò richiede una strategia per il centro città concordata fra commercianti e proprietari di negozi, in modo da riconoscere limiti e potenziali per le diverse destinazioni e adottare le conseguenti misure.

- La presenza di un tessuto commerciale vitale è una condizione irrinunciabile nell'ottica della vitalità del centro storico di Lugano. Ciò è importante per il mantenimento di una piazza commerciale cui faccia capo tutta la regione, per i residenti della città e per una buona attrattiva turistica. Occorre quindi un atteggiamento più attivo di tutte le parti coinvolte per contrastare la tendenza alla riduzione dell'offerta commerciale e, quale obiettivo minimo, per mantenere l'attrattività della piazza commerciale di Lugano. Ciò non significa voler puntellare attività ed offerte fuori mercato, da mantenere a tutti i costi, come ad esempio i piccoli negozi tradizionali di generi alimentari, superati storicamente dall'abitudine dei grandi acquisti nei supermercati, oppure le boutique di lusso, la cui clientela si è notevolmente ridotta, ma di sostenere il processo di sostituzione e di sviluppo con nuove tipologie di commerci, mirando ad un buon equilibrio generale.



Il forte flusso di traffico e lo spazio stradale ristretto penalizzano fortemente il commercio in Corso Elvezia, situato in un settore di per sé già al margine del baricentro commerciale del centro storico.

- Al centro di questa strategia va posta l'individuazione di assi prioritari di passaggio, nei quali favorire la concentrazione delle attività commerciali trainanti, a partire dalle quali imbastire precise misure d'intervento atte a promuovere le sinergie con altre offerte commerciali: sistemazione degli spazi pubblici, l'offerta di parcheggi, accessibilità per i pedoni e per i ciclisti. Le iniziative di marketing a favore della piazza commerciale di Lugano recentemente avviate potranno essere calibrate su una strategia di riposizionamento più a lungo termine.
- È da prendere atto che fondamentalmente vi sarà una contrazione della piazza commerciale, con una concentrazione nel settore centrale del nucleo storico e una riduzione in quelli esterni. Vi sono due fattori che avranno un influsso importante sullo sviluppo del centro di Lugano: il progetto di Rete tram-treno del Luganese, che con la sua fermata alla pensilina di Piazzale ex-Scuole darà un forte impulso al flusso di persone nel settore nord del centro storico e la sistemazione del Lungolago, che invece dovrà rafforzare l'attrattiva, anche commerciale, del settore sud, ad esempio con ritrovi

e stand integrati nello spazio del Lungolago stesso.

- La strategia generale per il centro storico dovrà essere accompagnata da strategie particolari per singoli settori confrontati con problemi specifici: Via Nassa, Corso Elvezia, Quartiere Maghetti. A tal proposito vanno coinvolti commercianti e proprietari, ma anche altri potenziali offerenti di servizi centrali (banche, uffici pubblici e privati, ecc...), formando delle comunità di sviluppo locali.
- Per Via Nassa occorre un modello alternativo a quello del lusso, che presenta troppe incertezze, e che commercianti e proprietari di immobili devono concordare per evitare iniziative contraddittorie. La promozione dell'insediamento abitativo di un nuovo ceto medio urbano potrebbe offrire l'opportunità di un'offerta commerciale orientata alle esigenze di acquisto e di servizi di questo target.
- In generale occorre perseguire l'obiettivo di mantenere e valorizzare la presenza di COOP e di Migros nel centro di Lugano. COOP in particolare dovrebbe presentarsi con una spazialità più generosa e un aspetto più attraente. È necessaria una pianificazione proattiva da parte della Città, onde riconoscere e predisporre per tempo le esigenze di sviluppo dei grandi magazzini (Manor compresa) presenti nel centro urbano.
- Il Quartiere Maghetti è il tipico frutto della fase di sviluppo del commercio al dettaglio degli anni '80. La posizione marginale e il ritiro di alcuni attori, in particolare il Crédit Suisse, rendono oggi difficile riportare il quartiere ai fasti commerciali di qualche anno addietro. Un'opportunità potrebbe essere quella di insediarvi dei servizi amministrativi pubblici o anche privati, trasferendoli da altre ubicazioni del centro storico più attrattive per l'abitare; questo potrebbe dare un impulso comunque alla presenza di qualche commercio, caffè o ristorante e ad altri servizi rivolti agli impiegati e all'utenza; è ipotizzabile anche l'insediamento di un asilo nido o di un centro diurno per anziani.

In un centro urbano assai esteso e con pochi abitanti è difficile mantenere la vitalità commerciale in tutti i suoi settori; un'opportunità per rilanciare il Quartiere Maghetti potrebbe essere l'insediamento di attività di servizio pubbliche e private.



- Balza all'occhio l'assenza a Lugano di punti di vendita delle catene d'abbigliamento di medio standing, quali ad esempio Orsay, Vero Moda, Zara etc. Mancano quindi dei punti di riferimento importanti per la clientela più giovane. Varrebbe la pena una presa di contatto da parte della Città con queste

- catene per verificare l'interesse ad insediarsi a Lugano.
- Il settore attorno a Via Cattedrale e Salita Chiattona è fondamentale sia per l'attrattiva dell'ambiente urbano che presenta, sia come originalità dell'offerta di commerci; qui potrebbe svilupparsi una sorta di "Montmartre" luganese con una notevole forza d'attrazione turistica.
- L'inevitabile sparizione dei tradizionali negozi di generi alimentari (panetterie, macellerie, salumerie, latterie, fruttivendoli, ecc.) potrebbe essere compensata, a complemento dell'apprezzato mercato settimanale, con spacci di prodotti regionali, prodotti biologici e prodotti etnici, rivolgendosi a nuove cerchie di potenziali clienti, che non amano approvvigionarsi nei supermercati e nei grandi centri commerciali. È da valutare la possibilità che la Città metta a disposizione nel centro storico spazi permanenti o temporanei ad organizzazioni "non profit" con queste finalità.
- Il LAC è un luogo importante nel tessuto urbano in quanto costituisce il punto finale della zona centrale con la maggior frequentazione di pubblico. Con le sue attività, che si propongono soprattutto la sera, il LAC da solo non ha tuttavia la forza necessaria per indurre una sufficiente e duratura frequentazione di Via Nassa. Sarebbe opportuno insediare nel settore ulteriori contenuti, ad esempio un'attrazione turistica, per garantire un'adeguata frequentazione di Via Nassa ed in futuro anche del Lungolago.



Il ruolo del LAC quale elemento di propulsione dei flussi di passanti in Via Nassa andrebbe rafforzato con ulteriori contenuti e attrattive turistiche in questo settore della città.

- È necessario sensibilizzare i proprietari di immobili sui rischi e sulle conseguenze del cambiamento strutturale nel commercio. Essi devono rendersi conto che sussiste un reale e crescente pericolo di ritrovarsi con spazi vuoti al piano terreno e che ciò inevitabilmente comporterà un deprezzamento dell'insieme del comparto. Si può prevenire questo rischio attraverso una concertazione degli obiettivi da perseguire e delle misure da intraprendere in ognuno dei settori specifici del centro storico, visto che - come detto sopra - ognuno presenta condizioni e problematiche diverse. Ciò potrebbe avvenire nell'ambito delle già citate comunità di sviluppo locali, nell'ambito delle quali concordare una strategia di "management" delle superfici commerciali al piano terreno.
- In parallelo sarebbe opportuno che in periferia vengano escluse le superfici di vendita con oltre 300 mq di superficie,

o di ammetterli unicamente a condizione che servano all'approvvigionamento di un quartiere (esempio Burgdorf), oppure per mercati di prodotti particolari, come gli assortimenti per artigiani. Questo permetterebbe di escludere l'insediamento di supermercati tipo Lidl o Aldi in periferia o nei quartieri esterni, indirizzandoli per contro verso il centro città. Una regolamentazione simile potrebbe essere applicata agli "shops" delle stazioni di servizio (esempio Grenchen).

Spazio pubblico e traffico

- La città di Lugano è sempre ancora molto condizionata dal traffico automobilistico privato. La popolazione è ancora molto orientata all'uso dell'automobile e l'agglomerato presenta una delle quote più basse di uso del trasporto pubblico di tutta la Svizzera. La topografia accidentata da parte sua non favorisce la mobilità lenta e in particolare quella delle biciclette.

Il traffico sul Lungolago condiziona negativamente il rapporto fra la città e la sua principale risorsa, ossia il paesaggio lacustre con le montagne che lo circondano; ne è penalizzata anche la fruizione turistica e di svago per la popolazione di questo spazio urbano.



- Il forte traffico automobilistico comporta il tipico doppio effetto contrapposto: da una parte l'auto porta clienti nel centro, ma nel contempo il traffico automobilistico penalizza la qualità della fruizione degli spazi pubblici, fino a rendere determinate aree poco attrattive per lo shopping e per gli acquisti. Le ridotte dimensioni spaziali accentuano ancor di più questo conflitto, in particolare in Corso Elvezia e sul Lungolago.
- Gli autosili esistenti ai margini del centro sembrano in grado di accogliere gran parte delle automobili dei clienti dei commerci, anche se una valutazione attendibile in tal senso travalica il compito di un'analisi urbana e andrebbe effettuata in altra sede. Il problema sembra essere piuttosto la capacità dei percorsi viari d'accesso.

Raccomandazioni per lo spazio pubblico e il traffico

- La posizione stretta fra lago e collina rende difficili la mobilità di Lugano e l'accessibilità del centro. Le vie d'accesso hanno raggiunto i limiti di capacità, ciò che induce molte attività, non solo commerciali, a trasferirsi o a insediarsi nei centri periferici secondari. È evidente che l'ulteriore potenziale di mercato dei commerci del centro va individuato principalmente fra gli utenti del trasporto pubblico e della mobilità lenta. Ciò coincide con gli intenti che stanno mettendo in atto la Città e la Commissione regionale dei trasporti, con il programma d'agglomerato di 3. generazione (Rete tram-treno, bike sharing, percorsi ciclabili, ecc...).
- Il progetto di Rete tram-treno del Luganese offre l'opportunità di un forte impulso per il centro urbano, anche se fino alla messa in servizio, prevista nel 2027, si dovranno prevedere misure e offerte transitorie, capaci anche di rispondere ai mutamenti che potrebbero intervenire nel frattempo. Piazzale ex-Scuole acquisterà un più forte ruolo di centralità, ciò che richiede progetti di sistemazione spaziale orientati al futuro e generosi; in particolare occorre pensare a delle alternative per il parcheggio di biciclette e motocicli. Il potenziamento della pensilina quale piattaforma del trasporto pubblico porterà maggiore frequentazione e polarità e ciò potrebbe offrire l'opportunità di insediare nuovi esercizi di ristorazione con terrazze esterne.
- Occorre considerare che con il tempo, a partire dalla messa in esercizio nel 2027, il funzionamento della Rete tram-treno potrà conoscere importanti sviluppi ed evoluzioni, con una diversificazione delle linee e con un aumento delle frequenze. Tale scenario è da considerare già sin d'oggi nella pianificazione degli spazi circostanti la pensilina.



Senza il traffico delle automobili il Lungolago potrebbe diventare in futuro una generosa "promenade" senza eguali e un marchio turistico inconfondibile sul piano internazionale.

- Il Lungolago va visto come la "nuova frontiera" dello sviluppo degli spazi pubblici di Lugano. Qui l'immagine di Lugano potrebbe acquistare in nobiltà, generosità e rappresentatività. Occorre coraggio, togliendo il traffico privato e integrando quello pubblico, compreso in futuro la Rete tram-treno, e quello dei cicli con quello pedonale in un ampio corridoio

di funzionalità mista con arredi e alberature, così da valorizzare il fronte degli edifici che vi si affacciano, come pure le Piazze Battaglini e Rezzonico. Alla luce dello scenario paesaggistico che offre il Lungolago vi è qui la possibilità di creare una "promenade" senza eguali e un marchio turistico inconfondibile sul piano internazionale; una tale prospettiva deve indurre a progetti ambiziosi e di larghe vedute.

Con l'attestamento del tram-treno alla "pensilina" il Piazzale ex-Scuole acquisterà un più forte ruolo di centralità, ciò che richiede progetti di sistemazione spaziale orientati al futuro e generosi.



- Il valore strategico di una diversa sistemazione viaria del Lungolago richiede soluzioni in tempi ravvicinati senza dover attendere i tempi lunghi di grandi e costose infrastrutture, quali vie sotterranee o tunnel sotto il lago, oppure rivoluzioni viarie per le quali è difficile trovare un consenso. L'attuale organizzazione del traffico in città è comunque ancora contraddittoria e offre ancora troppi circuiti di traffico automobilistico all'interno dell'area centrale.
- Vi sono oggi 3 piattaforme di connessione del trasporto pubblico, in Stazione, la pensilina e l'autosilo di Via Balestra, ciò che è poco razionale ed efficiente ed ostacola lo sviluppo del trasporto pubblico. Sarebbe opportuno tendere ad un potenziamento della piattaforma di interscambio del Piazzale ex-Scuole.
- Potrebbe valer la pena per i commerci offrire un servizio di consegna a domicilio nell'area della città, come avviene già da una ventina d'anni a Burgdorf. In questo modo si crea un incentivo per gli abitanti della città ad effettuare gli acquisti nel centro senza dover far capo all'automobile. Con un modesto sovrapprezzo le merci potrebbero essere consegnate a domicilio mediante Cargo-Bikes o simili nel giro di 2 ore.

Conclusioni

Lugano è una città particolare, che trae il suo fascino dall'abbinamento fra idillio elvetico e sapore mediterraneo; ciò ha spinto la Città negli ultimi decenni ad ispirare la propria politica urbana ad un modello un po' alla Monte Carlo. Nel contempo la città si trova confrontata con la fine di un'epoca di gande prosperità:

il cambiamento strutturale nel commercio al dettaglio ha come conseguenza una tangibile riduzione della clientela e della cifra d'affari, mentre la contrazione del settore bancario ha fatto perdere un'importante fetta della clientela estera.

Le nuove condizioni quadro hanno messo in evidenza la debolezza e i rischi di un orientamento unilaterale dell'offerta - abitativa, commerciale, di svago - verso il settore del lusso e del "glamour". Ubicazioni commerciali di prestigio come la nobile Via Nassa sono chiaramente in difficoltà. Altri settori sono retrocessi da zone commerciali a semplici ubicazioni per servizi e uffici. Si assiste ad una contrazione delle destinazioni rivolte al pubblico.

La città deve risvegliarsi dal "letargo" dell'alta congiuntura. I proprietari e i commercianti devono darsi da fare per mantenere l'attrattiva della piazza commerciale del centro città. La sfida consiste nel mettere in atto già sin d'ora una strategia urbanistica con effetti a medio-lungo termine, che nel tempo aumenti la frequentazione del centro storico da parte di utenti/clienti non legati all'automobile per i loro spostamenti.

Lugano deve ripensare a fondo i suoi intendimenti di pianificazione funzionale e spaziale del centro urbano. Gli obiettivi e le misure devono essere orientati ad ampliare il ventaglio di funzioni, attività e fruizioni del centro e a diversificare le categorie sociali e d'età alle quali l'offerta si rivolge; devono pure essere differenziate rispetto ai diversi settori che formano il centro storico di Lugano. Si tratta di allargare le basi su cui poggia l'economia urbana di Lugano per superare la debolezza del tradizionale binomio banche-commerci di lusso.

In quest'ottica sono da rivedere anche alcune disposizioni pianificatorie, in particolare per favorire la funzione abitativa del centro storico, limitando tuttavia il fenomeno delle residenze di lusso e avendo uno specifico riguardo al nuovo ceto medio urbano, nelle sue diverse componenti.

Accanto alla promozione della funzione abitativa, in una strategia di riconversione e rafforzamento della piazza commerciale del centro di Lugano, va posto pure il mantenimento e lo sviluppo dei grandi attrattori di clienti in prossimità del nucleo storico, a beneficio anche dei piccoli commerci e l'individuazione di assi prioritari di passaggio, nei quali favorire la concentrazione delle attività commerciali trainanti, a partire dalle quali imbastire precise misure d'intervento atte a promuovere le sinergie con altre offerte commerciali: sistemazione degli spazi pubblici, offerta di parcheggi, accessibilità per i pedoni e per i ciclisti.

Vanno individuate le peculiarità dei singoli settori di cui si compone il centro urbano di Lugano e valutate le rispettive potenzialità, così da mettere in atto una promozione diversificata delle vocazioni dei singoli comparti, tenendo conto anche delle diverse tipologie di commerci. Per ognuno di questi comparti è da formare una "comunità di sviluppo" locale, formata dai diversi attori (abitanti, commercianti, ristoratori, proprietari d'immobili, operatori culturali) che si occupa delle strategie e misure specifiche di settore, coordinate con una strategia generale basata su una "democratizzazione" e diversificazione dell'offerta abitativa, commerciale e di svago.

L'attuale debolezza delle destinazioni commerciali è strutturale e la conseguenza di questa situazione è che gli affitti delle superfici al PT in molti casi sono ancora troppo elevati e devono essere ridotti per adeguarsi alle nuove realtà nel commercio al dettaglio. La collaborazione tra gli attori è necessaria anche per affrontare tale questione e per condurre un processo di riflessione e d'azione che aiuti a riconoscere quali destinazioni sono da promuovere e

dove e in quali ubicazioni occorre rinunciare ad un indirizzo commerciale.

Capire cosa va promosso e dove aiuta anche ad orientare e finalizzare le usuali misure di marketing e di animazione, necessarie per rendere attrattivo il centro urbano per gli abitanti, per i fruitori, per i turisti e per i clienti.

La Città sta già creando buone premesse per un riorientamento e una riqualifica del carattere e dell'immagine del centro storico e sta lavorando nella giusta direzione: miglioramento dell'accessibilità dall'esterno grazie ad un migliore allacciamento pedonale e meccanico tra la Stazione e il centro, in futuro con la Rete tram-treno e con interessanti progetti di sistemazione degli spazi pubblici centrali.

Nella visione della Lugano del futuro devono avere un ruolo fondamentale l'attrattiva del tessuto urbano del centro storico, il Lungolago e il progetto di Rete tram-treno. Il Lungolago è la principale area di sviluppo del centro urbano e va pensato alla grande. L'attestamento del tram-treno presso la pensilina offre l'opportunità di riqualificare e valorizzare come spazio pubblico centrale d'incontro, commerciale e di svago il Piazzale ex-Scuole. Queste misure vanno integrate con una più decisa regolamentazione delle superfici commerciali a livello regionale, ma anche con misure promozionali:

- le misure pianificatorie attuali già limitano l'espansione dei centri commerciali nel PR-CIPPS e a Cornaredo non è possibile insediare nuovi centri commerciali; vanno quindi confermati gli sforzi per la limitazione dell'espansione dei grandi centri commerciali e degli impianti a forte attrazione di pubblico (salvo quelli sportivi) sul Pian Scairolo e a Cornaredo;
- va introdotta una soglia massima restruttiva di superficie per l'insediamento di nuove superfici commerciali per prodotti generici all'esterno del centro urbano;
- la messa a disposizione a prezzi di favore da parte della Città di spazi commerciali nel centro storico ad organizzazioni e società attive nell'ambito della promozione e della commercializzazione dei prodotti regionali, del "bio", del commercio equo o dei prodotti etnici, per compensare la sparizione dei tradizionali negozi di alimentari.