

EspaceSuisse

Verband für Raumplanung

Association pour l'aménagement du territoire

Associazione per la pianificazione del territorio

Associazioni per la pianificazione del territorio



Analisi urbana Bellinzona

Serata informativa proprietari immobiliari

Bellinzona, 7 maggio 2019

Il cambiamento strutturale

Le difficoltà dei centri storici sono dovute alle trasformazioni in atto nel settore del commercio al dettaglio

- È un fenomeno generale; non c'è solo a Bellinzona
- I centri commerciali si propongono anche come luoghi d'incontro e di svago per il tempo libero
- Negozi tradizionali concorrenziati dai "format" standard delle catene
- Acquisti on line
- La difficoltà a pagare gli affitti dei negozi ingenerano un circolo vizioso:
 - ➔ negozi chiusi e vetrine vuote
 - ➔ perdita di attrattiva commerciale di tutto il contesto
 - ➔ svalutazione degli immobili

Bellinzona - stato attuale, debolezze, rischi

- Livelli affitti al piano terreno elevati
- Bassa densità nel centro urbano dovuta agli spazi vuoti (Castelli, Aree FFS, comparto Stadio)
- Dispersione del potenziale di clientela in periferia (abitanti/posti di lavoro/scuole cantonali)
- Concorrenza superfici di vendita delle catene fuori dal centro
- Saturazione della rete stradale d'accesso ai posteggi Cervia e Piazza del Sole

Bellinzona - potenzialità, opportunità

- Centro storico attrattivo, richiamo dei Castelli
- Buoni strumenti pianificatori di protezione del Centro storico
- Potenziale di spazi abitativi all'interno del Centro storico
- Potenziale di densificazione negli immediati dintorni del centro urbano
- Territorio urbano pianeggiante (mobilità lenta)
- Trasporto pubblico in progressione (fermata TILO Piazza Indipendenza)
- Opportunità AlpTransit

Raccomandazioni

- Promuovere l'abitazione di qualità nel Centro storico
- Completare vuoti edificatori residuali nel Centro storico
- Limitazione abitazioni secondarie
- Attivare collaborazioni e sinergie fra attori in comparti particolarmente critici (ad es. parte centrale di Viale Stazione, Via Pellandini, Piazza Magoria)
- Sfruttare il potenziale insediativo delle Officine FFS e del comparto Stadio
- Percorsi pedonali più lineari e attrattivi dal centro verso il posteggio Via Tatti e verso l'ex—Campo militare
- Bloccare l'espansione dei Centri commerciali in periferia (Cadenazzo, Sant'Antonino, Arbedo-Castione)
- Soglia massima dimensione di nuovi insediamenti commerciali per prodotti generici all'esterno del centro

Raccomandazioni per il settore immobiliare

- Pigioli alti al PT / trascurato il rinnovo ai piani superiori
 - ➔ rivedere al ribasso le pigioni per spazi commerciali al PT
 - ➔ investire meglio per spazi abitativi ai piani superiori (es. consulenza “Analisi edificio” per mix pigioni)
- Rinnovi degli edifici appropriati per mantenere le peculiarità dell’abitare nel Centro storico (consulenza ai proprietari/progettisti tramite commissione d’esperti)
- Piattaforme di concertazione delle misure e degli interventi tra proprietari privati, commercianti/esercenti, abitanti e Comune per singole contrade
- Equilibrio tra animazione (in particolare notturna) del Centro storico e tranquillità abitativa
- Management attivo dell’offerta di posteggi in prossimità del centro

Ruolo della Città

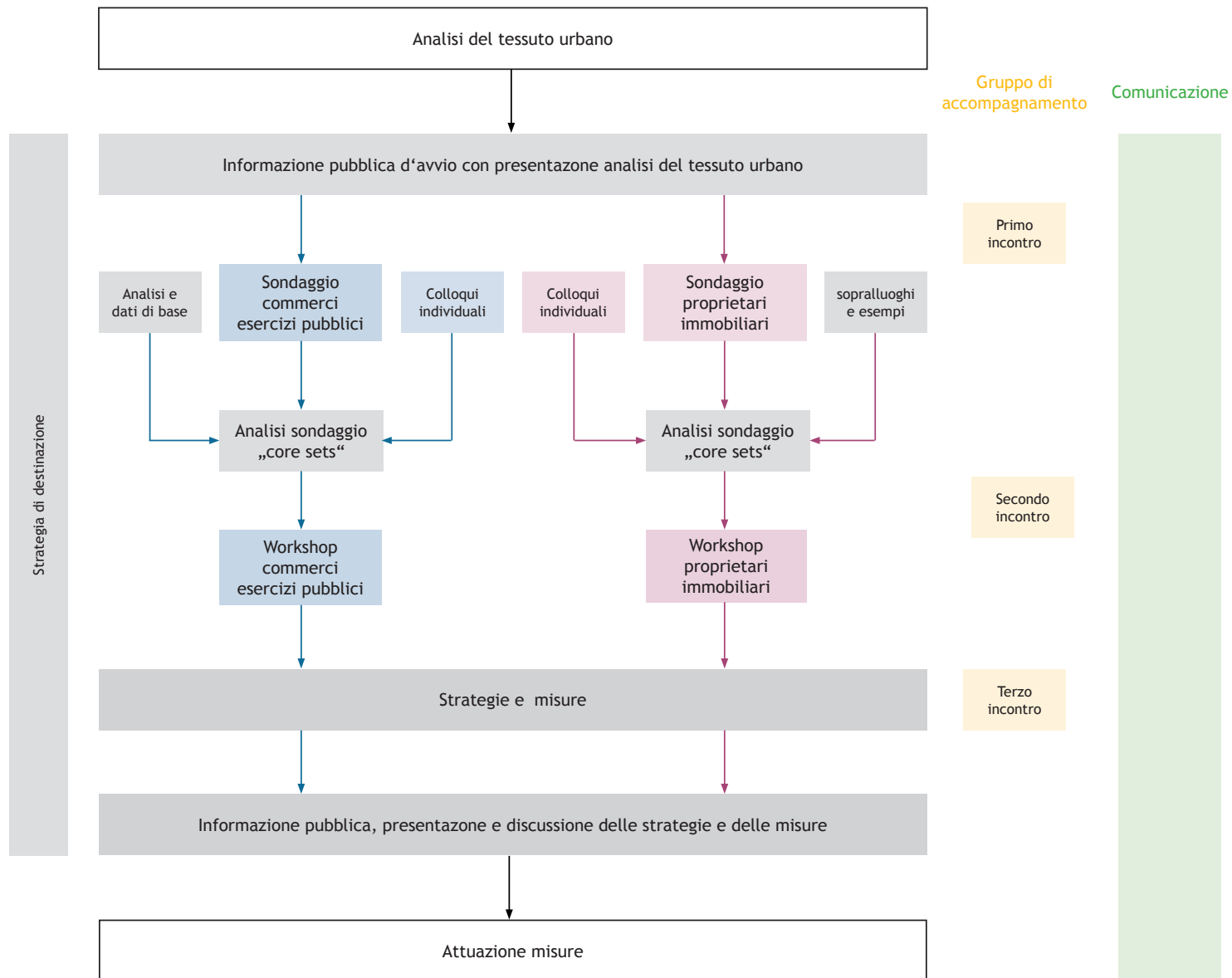
Non solo regolamentatore, ma attore attivo dello sviluppo e della trasformazione territoriale

- Sistemazione di qualità degli spazi pubblici
- Promozione di nuovi insediamenti qualificati in aree di proprietà comunale
- Mettere a disposizione di enti no-profit spazi comunali per la commercializzazione di prodotti regionali, bio, etnici, solidali, ecc...
- Consulenza a proprietari di stabili per la qualità degli interventi e ottimizzazione mix affitti
- Tavolo di concertazione con importanti player della piazza commerciale (Manor, Migros, COOP)

Strategia di valorizzazione - contenuti

- Verificare le raccomandazioni dell'Analisi urbana
- Processo di pianificazione partecipativo
- Inchieste e laboratori di discussione
- Coinvolgimento degli attori (gerenti di commerci ed esercizi pubblici, proprietari d'immobili)
- Incontri pubblici per la popolazione

Strategia di valorizzazione - procedimento



Questionario

- Distribuzione prevista dopo la serata informativa
- Obiettivi
 - come si sta affrontando i cambiamento nel settore immobiliare?
 - fotografia della situazione attuale
 - temi salienti in vista di una strategia condivisa
 - ➔ base di discussione nel laboratorio (workshop)
- Domande
 - informazioni sull'immobile
 - situazione degli affitti
 - l'abitare in centro
 - l'offerta commerciale e di servizi
 - spazio pubblico e traffico
 - sguardo al futuro
- Rientro entro fine giugno 2017 / laboratorio previsto settembre 2019
- Può essere ritornato anche in forma anonima

Strategia di valorizzazione - risultati

- Possibilità di azione dell'ente pubblico e dei privati
- Riconoscere potenziali e limiti per il commercio di dettaglio e per la gastronomia
- Individuare opportunità di sistemazione e di arredo degli spazi pubblici
- Approfondire le raccomandazioni inerenti la mobilità, il traffico e il parcheggio
- Riconoscere i potenziali per l'abitazione; individuare misure di valorizzazione di singole aree
- Aggregazione delle singole proposte e misure in una strategia complessiva
- Conduzione dei primi colloqui in vista dell'attuazione

negozio con retronegozio

Grazie per l'attenzione

mq. 70 circa, con

aria condizion

chf. 1800.- mensili.