

EspaceSuisse

Verband für Raumplanung

Association pour l'aménagement du territoire

Associazione per la pianificazione del territorio

Associazion per la planisaziun dal territori



Analisi urbana Bellinzona

Serata informativa commercianti ed esercenti

Bellinzona, 21 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 Buffi, Cervia)
- 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

Raccomandazioni specifiche per i commerci e gli esercizi pubblici

- Ruolo trainante dei forti attrattori (Migros, COOP, Manor) ➔ favorire la loro permanenza e sviluppo nel centro
- Quale futuro del Centro Castello? ➔ questione di interesse pubblico; ruolo sinergico con COOP/Migros nel settore di Via Pellandini
- Commerci tradizionali (ad es. piccoli alimentari) soggetti a cambiamento strutturale ➔ favorire in alternativa commerci no-profit, etnici, bio, prodotti regionali (es. “www.loonity.com), ecc... per creare densità commerciale nel centro
- Concertare con i proprietari di immobili un adeguamento degli affitti ➔ ad es. con supporto della consulenza “Analisi edificio”
- 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

Ruolo della Città

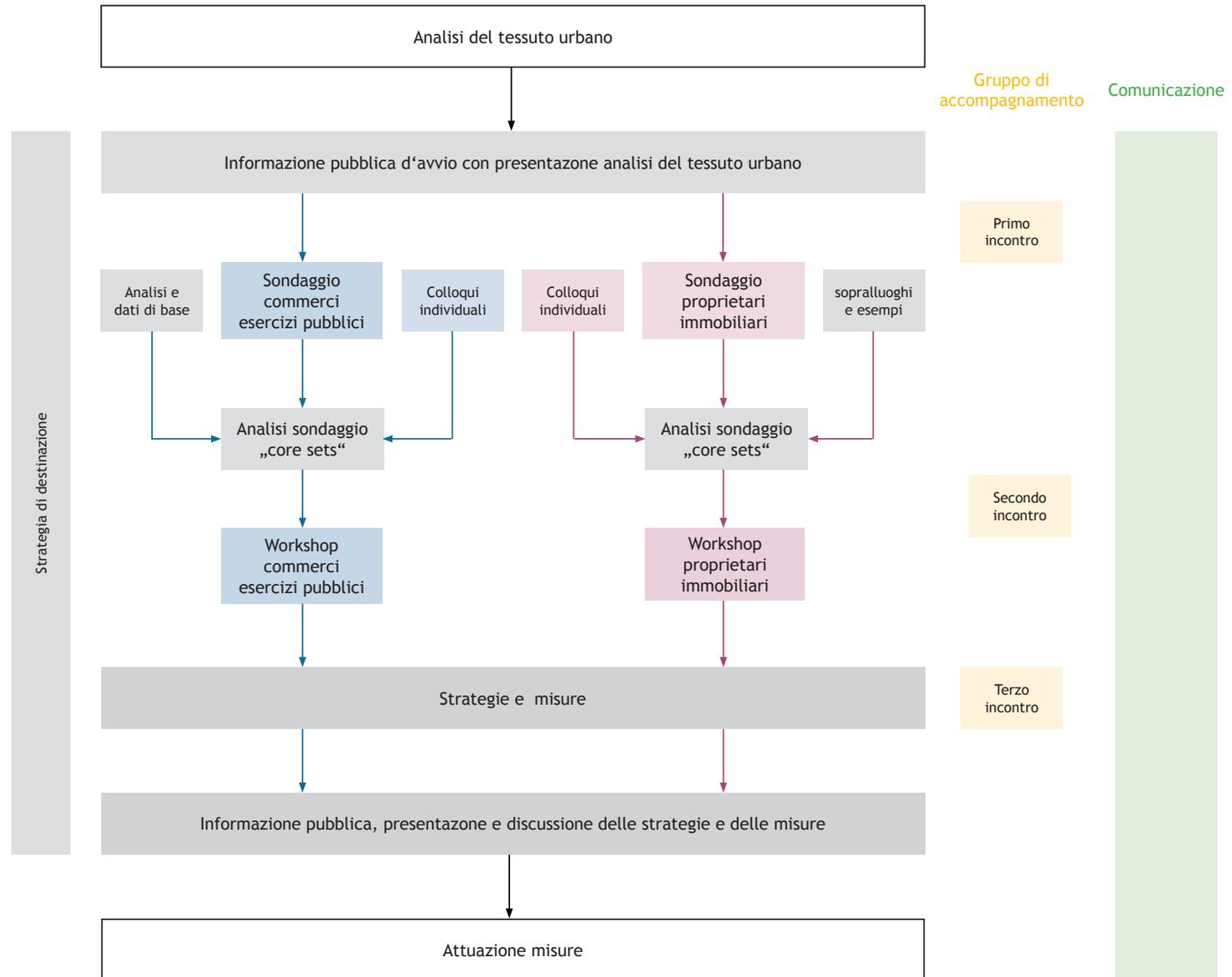
Non solo regolamentatore, ma attore attivo dello sviluppo e della trasformazione territoriale

- 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

Chic & comfort
ALPTRANSIT KUNDEN
WILLKOMMEN BEI UNS

Grazie per l'attenzione