

**EspaceSuisse**

Verband für Raumplanung  
Association pour l'aménagement du territoire  
Associazione per la pianificazione del territorio  
Associazion per la planisaziun dal territori

# Analisi urbana/di località

Consulenza per lo sviluppo insediativo

**Sguardo esterno e raccomandazioni  
per dinamizzare i centri**

# Analisi urbana/di località

I centri delle nostre città e dei nostri villaggi si trovano confrontati con grandi sfide. Il cambiamento strutturale in atto nel commercio al dettaglio e la progressiva perdita del sentimento di identificazione con il centro storico preoccupano sia le autorità che i commercianti ed esercenti e i proprietari di immobili. L'analisi urbana e l'analisi di località indicano come mantenere e sviluppare l'attrattività dei centri come spazi d'incontro animati.

---

## Costi e durata

L'analisi urbana/di località ha un costo forfettario per i membri di 9'800 CHF e dura circa due mesi



## Le vostre domande

L'analisi urbana/di località risponde alle seguenti domande:

- Come si posiziona la città/località per rapporto al cambiamento strutturale?
- Quali sono i cambiamenti già percettibili e quelli in divenire?
- Qual è la situazione del commercio al dettaglio?
- Come si può incoraggiare la destinazione abitativa? Con quali mezzi?
- Come può essere ragionevolmente valorizzato lo spazio pubblico?

## La nostra offerta

Gli/le esperti/e di EspaceSuisse forniscono la loro consulenza in modo individuale ad ogni comune. Le prestazioni comprendono:

- Un incontro, sul posto, con il consiglio esecutivo del comune
- Un sopralluogo insieme ai rappresentanti del comune
- Un rapporto con un'analisi e delle raccomandazioni concrete e specifiche
- Una presentazione e discussione dei risultati al consiglio esecutivo del comune
- Prestazioni supplementari (non comprese nel costo forfettario): supporto per la comunicazione e/o per una presentazione pubblica e discussione dei risultati o con altre cerchie di interessati; possibilità di proseguire il processo con l'offerta della strategia di destinazione

## Il vostro beneficio

- L'analisi urbana/di località offre uno sguardo dall'esterno, basata sulle vaste conoscenze ed esperienze degli esperti, che permettono loro di stabilire confronti appropriati
- Un sintetico rapporto (circa 15 pagine) che affronta i temi dell'abitazione, dei commerci, dello spazio pubblico e del traffico
- L'analisi urbana/di località indica ai politici, ai funzionari dell'amministrazione pubblica e agli attori privati concreti campi d'azione

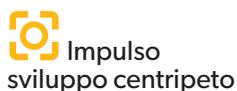
# Panoramica della consulenza per lo sviluppo insediativo



→ Per ulteriori informazioni: [espacesuisse.ch/fr/conseil/conseil-en-amenagement](https://espacesuisse.ch/fr/conseil/conseil-en-amenagement)

## EspaceSuisse – l'associazione svizzera per la pianificazione del territorio

EspaceSuisse è l'associazione nazionale e il centro di competenza per la pianificazione territoriale in Svizzera. Informa, consiglia e sostiene i Cantoni, le Città e i Comuni, nonché le imprese e gli uffici attivi nei settori della pianificazione, dell'edilizia e del diritto. Inoltre, offre loro servizi di formazione e di networking. EspaceSuisse è stata fondata nel 1943 come Associazione svizzera per la pianificazione nazionale VLP-ASPAN. Dal punto di vista giuridico, è organizzata come associazione. È finanziata dai servizi che fornisce e dai contributi dei suoi membri.



Con l'iniziativa «Impulso sviluppo centripeto» EspaceSuisse sostiene dal 2016 i Comuni nello sviluppo degli insediamenti interni, come richiesto dalla più recente revisione della legge sulla pianificazione del territorio.

EspaceSuisse

Sulgenrain 20 3007 Berna +41 31 380 76 76 [info@espacesuisse.ch](mailto:info@espacesuisse.ch) [espacesuisse.ch](https://espacesuisse.ch)

# Lugano ripensa il suo modello di sviluppo

Lugano è una città particolare, che trae il suo fascino dall'abbinamento fra idillio elvetico e sapore mediterraneo. Il forte sviluppo del settore bancario-fiduciario orientato verso la clientela italiana ha assicurato alla città un florido turismo d'affari. Da qualche anno la città si trova confrontata con la fine di un'epoca di grande 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.



Il Municipio di Lugano ha incaricato gli esperti della Rete Centri Storici di EspaceSuisse di effettuare l'analisi urbana della città alla luce dell'evoluzione descritta. L'Esecutivo ha chiesto loro di valutare la situazione e di proporre soluzioni.

## Rivitalizzare il centro storico

EspaceSuisse raccomanda a Lugano di 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. Ciò implica una strategia concordata tra i proprietari d'immobili e l'ente pubblico, 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. Quest'ultimo suggerimento è stato raccolto dalla politica: in Con-

siglio comunale è stata presentata una mozione in tal senso; il Municipio sta esaminando gli strumenti da mettere in atto e che andranno inseriti nel Piano direttore comunale attualmente in elaborazione.

## Complementarità fra centro e periferia

In futuro il centro di Lugano assumerà ruoli nuovi e più diversificati. Il commercio al dettaglio diminuirà, e in cambio si aggiungeranno nuove funzioni, anche a seguito dell'importante potenziamento del trasporto pubblico con la Rete tram-treno del Luganese. È necessario riequilibrare i pesi all'interno del centro e riconoscere le ulteriori potenzialità che sarà in grado di offrire la piattaforma d'interscambio del trasporto pubblico al Piazzale ex-Scuole. Nel contempo le strutture di parcheggio e l'accessibilità per i pedoni e i ciclisti devono essere ottimizzate.

EspaceSuisse raccomanda quindi al Municipio di ponderare bene il trasferimento di posti di lavoro pubblici dal centro al Nuovo Quartiere Cornaredo





(NQC) a nord della città. Lo spostamento indiscriminato di uffici pubblici dal centro alla periferia arrischierebbe di diminuire l'attrattiva del centro storico della città acuendo la crisi del commercio. Grazie anche alla raccomandazione contenuta

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. Ciò implicherebbe una riorganizzazione delle funzionalità del centro urbano.

Proprio perché Lugano ha già riconosciuto diversi sviluppi e li ha saputi indirizzare bene, è ora opportuno estenderne le implicazioni al livello dell'organizzazione funzionale. La vocazione di alcuni settori del centro va ripensata. È necessario adottare una nuova visione d'insieme dei futuri flussi di pubblico e delle future destinazioni. L'analisi urbana ha portato una ventata d'aria fresca

«Dopo aver vinto impegnative sfide organizzative e finanziarie determinate dalle aggregazioni e dalla crisi economica, Lugano persegue la via dell'innovazione, dell'inclusione e di uno sviluppo di qualità tramite un concetto unitario che sarà ancorato nel nuovo Piano direttore.» Marco Borradori, Sindaco di Lugano



nell'analisi urbana di EspaceSuisse il dibattito su questo tema è stato rilanciato nella politica comunale e sulla stampa.

### La qualità degli spazi pubblici

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 del Luganese. Il lungolago è la principale opportunità di rilancio del centro urbano e va pensato alla grande. L'attestamento del

nella discussione e vorrebbe ora affrontare la discussione attraverso una strategia di destinazione.



- 1 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.
- 2 Occorre individuare le varie peculiarità spaziali e le vocazioni commerciali di ognuna delle contrade principali per valorizzarle e per differenziarle l'una dall'altra.
- 3 Riducendo il traffico e con una sistemazione più generosa il lungolago potrebbe diventare in futuro una generosa «promenade» senza eguali e un marchio turistico inconfondibile sul piano internazionale.
- 4 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. Foto 1-4: Paul Dominik Hasler