



Analisi urbana Bellinzona

Febbraio 2017



Allestito su incarico di:

Città di Bellinzona
Contatto:
Davide Caccia
Dicastero finanze economia e turismo
Servizi finanziari
6500 Bellinzona
davide.caccia@bellinzona.ch



Rete centri storici
Schweizerische Vereinigung für Landesplanung VLP-ASPAN
Sulgenrain 20
CH-3007 Bern
www.netzwerk-altstadt.ch
034 423 43 20

Autori:
Paul Dominik Hasler
Fabio Giacomazzi

Berna, febbraio 2017

Analisi urbana

L'analisi urbana offre una base di valutazione per l'attuazione di misure pianificatorie volte a incentivare la vitalità funzionale e la qualità spaziale del centro storico di Bellinzona. 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 è uno strumento pragmatico e, a seconda degli ambiti sui quali agire, richiede ulteriori fasi di approfondimento e di valutazione. Grazie alla visuale esterna può fornire una valida visione della situazione del centro storico.

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 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 ur-



il cambiamento strutturale si è presentato anche a Bellinzona. Nelle ubicazioni meno attrattive appaiono superfici vuote e gli affitti hanno iniziato a scendere.

bani, 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 (anche se di principio la pianificazione territoriale offrirebbe determinati strumenti di limitazione e di regolamentazione); occorre quindi affrontarne le conseguenze. In particolare occorre predisporre misure concernenti sia lo spazio pubblico che quello

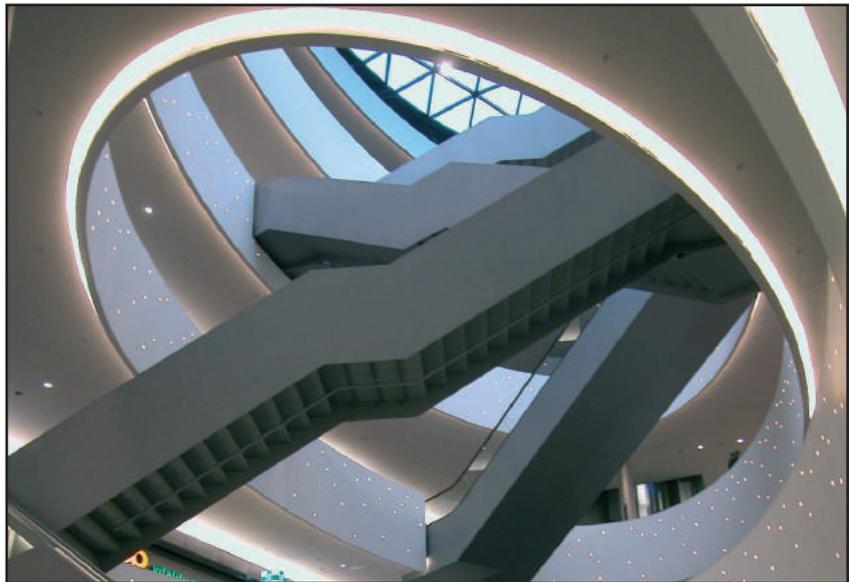
privato per valorizzare la funzione abitativa e, laddove possibile, per stabilizzare e concentrare le funzioni commerciali.

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.
- 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.

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.



- 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, 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 posizioni e di ricercare il consenso, meglio ancora, una visione condivisa.

Bellinzona e il contesto regionale

Bellinzona è il principale centro urbano del Sopraceneri. Conta 18'000 abitanti al centro di un agglomerato di 50'000 abitanti, formando uno spazio funzionale compatto con i Comuni vicini. Il 2 aprile 2017 dall'aggregazione di 13 Comuni nascerà un nuovo Comune urbano di 42'000 abitanti, ciò che permetterà di ottenere un nuovo più efficiente livello di integrazione e di cooperazione fra le diverse componenti territoriali.

Locarno/Ascona rappresenta un polo complementare nel Sopraceneri, maggiormente orientato verso una funzione turistica.

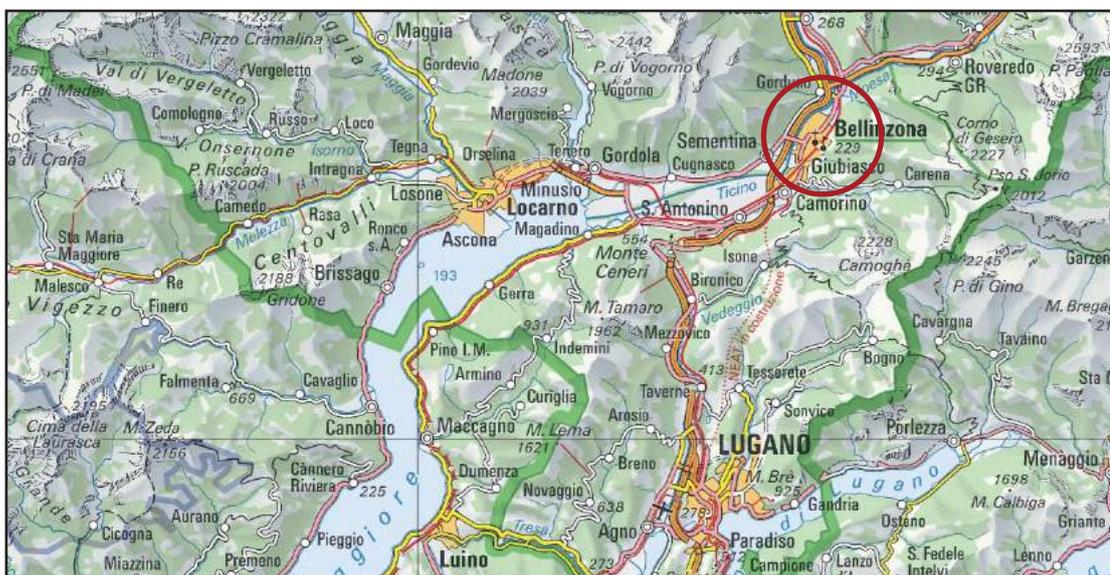
Come capitale cantonale, ma anche come sede di importanti uffici e istituzioni pubbliche federali, Bellinzona ha assunto un'imagine fortemente pregnata dall'amministrazione pubblica.

Le Officine FFS da parte loro le hanno conferito fino ai nostri giorni un carattere operaio-industriale.

A nord di Bellinzona la densità urbana e la forza economica si riducono chiaramente. Biasca è già fortemente caratterizzata dal contesto alpino.

L'apertura della galleria di base del San Gottardo, quando saranno completate anche le linee d'accesso a nord, avvicinerà Bellinzona di 60 minuti alla Svizzera interna. Ciò dà adito ad aspettative e speranze in vista di una ripresa economica, che tuttavia dovrà ancora verificarsi.

Effetti più evidenti dovrebbero essere indotti dall'apertura nel 2020 della galleria di base del Ceneri, che ridurrà i tempi di percorrenza ferroviaria tra i centri di Bellinzona e di Lugano a 12 minuti (oggi sono 23 con l'ICN e 29 con il TILO). La pressione che eserciterà la regione di Lugano dovrebbe con ogni probabilità favorire nuovi insediamenti abitativi e lavorativi.



Raccomandazioni per il contesto regionale

- Malgrado l'importante crescita di passeggeri sulle linee ferroviarie regionali TILO facenti capo a Bellinzona (S10 e S20), che dal 2004 sono raddoppiati, la Regione di Bellinzona permane uno degli agglomerati svizzeri con la più alta quota di traffico individuale motorizzato (TIM): nel 2010 il "modal split" era TIM 71%, TP 4% e ML 25% (cfr. "Microcensimento mobilità e trasporti" in Scheda informativa "Traffico d'agglomerato 2010", UFS/ARE Berna 2014).
Nel dicembre 2014 vi è stato un importante potenziamento dell'offerta di trasporto pubblico (TP), che dovrebbe comportare un sensibile miglioramento della quota del TP. Le condizioni topografiche e climatiche, unitamente alle misure previste dal programma d'agglomerato, dovrebbero favorire la mobilità lenta (ML).



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 (ad es. quelli di Sant'Antonino).

- La dipendenza dall'auto è uno dei principali fattori di declino dei centri urbani; Bellinzona non sfugge a questa logica. In collaborazione con il Cantone e i Comuni vicini non ancora inclusi nell'aggregazione, Bellinzona dovrà adoperarsi affinché non vi sia un ulteriore sviluppo delle grandi superfici di vendita in periferia. La realizzazione di nuovi centri commerciali a Castione sarebbe nocivo per il centro di Bellinzona e in generale per la qualità di vita nella regione a causa dell'ulteriore forte crescita del traffico automobilistico privato.
- È necessaria una strategia condivisa con il Cantone, allo scopo di definire le localizzazioni migliori per le diverse tipologie d'offerta. Il miglioramento delle condizioni di accessibilità di Bellinzona con AlpTransit, potrebbe favorire l'insediamento di imprese internazionali. L'attrattiva in tal senso potrebbe essere favorita dalla presenza di alte scuole, dal clima favorevole e dal maggior irradiazione internazionale, andato a svilupparsi con l'assegnazione al patrimonio mondiale dell'UNESCO. In questa prospettiva sarebbe opportuno avviare delle riflessioni su quali rami puntare, ad esempio quelli legati alla bio-medicina, alla farmaceutica,

alla tecnologia medica e alla mobilità e ai trasporti ferroviari e conseguentemente sulle specifiche condizioni insediative da predisporre.

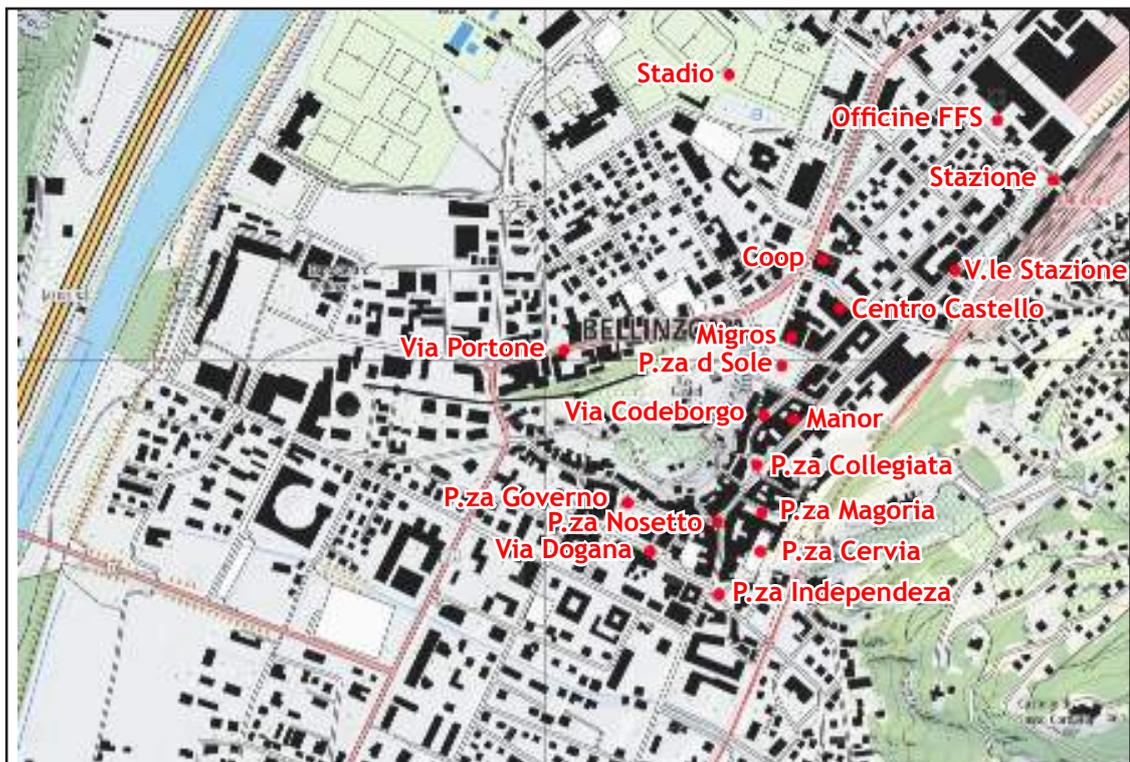
Il centro storico e il centro urbano

Il centro urbano di Bellinzona è dominato dai 3 castelli, che con le mura sbarravano la valle. Il centro storico si è formato ai piedi della rocca di Castel Grande. Con l'arrivo della ferrovia nel 1876 il nucleo storico è stato esteso sull'asse di Viale Stazione.

Il centro storico e il Viale Stazione, malgrado la lunghezza complessiva di 800 metri tra la Stazione e Piazza Indipendenza, è assai compatto. La creazione di una zona pedonale nel recente passato ha rafforzato questa compattezza.

Il centro storico è molto omogeneo e suggestivo, ad eccezione del complesso della Cervia e del retro di Palazzo Civico, che nell'ottica odierna appaiono come evidenti errori urbanistici.

La rocca di Castel Grande interrompe la continuità e la compattezza del centro storico, rendendo difficoltosi i percorsi pedonali



e gli accessi. Ne consegue che alcuni settori risultano più emarginati (Viale Portone) e altre ubicazioni all'interno del centro storico hanno un potenziale di clientela minore a causa delle difficoltà d'accesso.

Inoltre il centro urbano di Bellinzona è limitato ed interrotto anche da altri elementi naturali (il Fiume Ticino, il fianco della montagna) e artificiali (l'area ferroviaria con le Officine FFS, l'autostrada); si aggiungano i diversi vuoti esistenti all'interno del tessuto urbano oltre al Castel Grande (ad es. il comparto dietro lo Stadio) e la presenza di quartieri urbani a densità relativamente bassa, consolidatisi tra la fine del '800 e la metà del '900, che ben inteso

vanno assolutamente conservati. Tutto ciò fa sì che il potenziale di clienti provenienti dall'immediato contesto del centro storico, che si spostano a piedi, risulta assai più limitato rispetto ad un nucleo storico di dimensioni equivalenti inserito in un contesto urbano pianeggiante e compatto.

Laddove il centro storico non è delimitato da barriere naturali e artificiali, in corrispondenza degli antichi sobborghi (Piazza Indipendenza, Piazza Governo e Piazza del Sole), il centro storico si compenetra con il tessuto edificato moderno, con la mediazione dagli interventi urbanistici di fine '800/inizio '900 (San Giovanni, Via Vela, Via Nizzola, Ravecchia). Il piano regolatore prevede una buona e molto circostanziata regolamentazione delle destinazioni ammesse nelle diverse zone, che garantisce una forte quota di



Il centro di Bellinzona è fortemente connotato dall'asse di Viale Stazione, che offre un collegamento efficiente e ben riuscito tra la città "vecchia" e quella "nuova".

abitazioni in diversi quartieri del centro città.

Ciò ha permesso una buona integrazione e complementarità dei diversi tipi di offerta commerciale del centro urbano, tenuto conto che comunque il piano particolareggiato e il piano regolatore assicurano una corretta articolazione dei diversi tessuti urbani. I grandi spazi commerciali (Migros, Coop, Manor) e le sedi di banche e di aziende di servizio pubbliche, para-pubbliche e private, che il tessuto del centro storico non sarebbe stato in grado di sopportare, si sono insediati in luoghi idonei nelle immediate vicinanze, sviluppando sinergie con il tessuto più minuto del centro storico; ciò costituisce un'opportunità per una strategia di sviluppo del centro storico quale luogo per l'abitare, per il commercio e per l'incontro e offre pure buone opzioni per gestire in modo equilibrato l'accessibilità mediante i TP, la ML e il TIM e il parcheggio dei veicoli.

L'offerta di parcheggi, sia pubblici che privati, nelle immediate vicinanze del centro storico è da considerare abbastanza buona rispetto al fabbisogno e alla rispettiva localizzazione; il problema è dato principalmente dalla rete stradale d'accesso che non sopporta i volumi di traffico indotti.

All'interno del tessuto urbano di Bellinzona l'ex-Campo militare, che dal Fiume Ticino penetra fino a ridosso del centro storico, laddove sorgeva la vecchia Caserma al posto dell'attuale sede di Banca Stato, assume grande importanza. Quest'ampia area è oggi adibita a strutture scolastiche, sportive e ricreative, ciò che rappresenta un'eccellente qualità; l'occupazione con queste strutture nel tempo è avvenuta tuttavia in modo casuale, creando molti

spazi residui e irrisolti. È necessaria una pianificazione globale a lungo termine degli ulteriori sviluppi di quest'area.

Sull'asse Viale Portone / Viale Guisan / Via San Gottardo si svolge un traffico veicolare assai intenso, che inibisce l'abitazione e la fruizione pedonale. La realizzazione del semi-svincolo di Via Tatti, senza misure finacheggiatrici, non riuscirà a ridurre il traffico su quest'asse.

Raccomandazioni per il centro storico e il suo contesto

- La prevista nuova fermata TILO di Piazza Indipendenza rappresenta una grande opportunità per il centro storico. Alla luce del gran numero di posti di lavoro, soprattutto dell'amministrazione pubblica, presenti nelle immediate vicinanze (Viale Franscini, Piazza Governo) ci si può attendere un maggior uso del TILO per gli spostamenti pendolari da parte degli addetti e quindi un incremento dei flussi pedonali. Sarà fondamentale la creazione di nuovi percorsi pedonali e la riqualifica di quelli esistenti fra la nuova fermata e il centro storico, come previsto dallo studio di fattibilità fatto allestire dalla Città. Il piazzale-posteggio della Cervia assumerà un ruolo importante e la sua sistemazione dovrà considerare i flussi diagonali che si intensificheranno tra la fermata e

Piazza Indipendenza, ubicata al termine dell'asse commerciale di Viale Stazione e del centro storico, risente del cambiamento strutturale. Nuovi impulsi potranno arrivare con la futura fermata TILO.



Piazza Nosetto. Sarebbe opportuno sistemare in modo più attrattivo per i pedoni Piazza Indipendenza, quale conclusione dell'asse commerciale che attraversa il centro storico. Oggi lo spazio della Piazza è eccessivamente dominato dalle automobili; con percorrenze e attraversamenti pedonali più attrattivi le aree limitrofe dismesse o recentemente edificate potrebbero accogliere tipologie di spazi commerciali meno compatibili con l'interno del centro storico e più legate all'accessibilità veicolare.

- Lo stesso vale anche per Piazza Governo, che necessiterebbe di una riduzione dell'ingombrante presenza di parcheggi nell'ambito di una riqualifica quale zona d'incontro; in questo caso la motivazione non è solo di tipo commerciale, ma

legata all'affaccio della sede delle istituzioni cantonali e delle terrazze degli esercizi pubblici che vivono di questa presenza.

- Il progetto di insediare un albergo nello spazio libero dietro il Palazzo Civico, ora adibito a posteggio, sarebbe un elemento molto utile nell'ottica di una rivitalizzazione del contesto di Piazza Indipendenza, di Via Dogana e di Piazza Governo: l'accostamento con la murata offre l'opportunità



Le ubicazioni delle Scuole cantonali sono assai infelici: lontane dalla Stazione e collegate alla stessa mediante percorsi pedonali poco attrattivi. Il flusso della potenziale clientela di scolari e di studenti passa a lato del centro storico.

di creare spazi interni ed esterni peculiari assai attrattivi.

- L'ubicazione periferica delle principali strutture scolastiche cantonali (Liceo, Commercio, AM, SSAT, SPC) come pure la dislocazione nella cintura urbana di diversi uffici cantonali non favorisce la frequentazione del centro storico per gli acquisti e per la ristorazione o anche solo per ravvivarlo. Sarebbe auspicabile che le future operazioni logistiche concernenti strutture scolastiche del Cantone e degli uffici pubblici siano orientati verso spazi in prossimità della Stazione. Pensiamo ad esempio proprio alla Sezione della logistica o agli uffici di diversi Dipartimenti, ad eccezione di quelli legati al pronto intervento e alla gestione del parco veicoli dello Stato ubicati a Camorino, che meriterebbe un'ubicazione meno inappropriata di quella attuale. Lo stesso discorso potrebbe valere per i futuri insediamenti amministrativi della nuova Città aggregata.
- In quest'ottica le superfici sottoutilizzate dell'area delle Officine FFS immediatamente a ridosso di Via Ludovico il Moro potrebbero rappresentare una risorsa interessante per la città, senza pregiudicare la funzionalità e la produttività delle Officine stesse.
- L'elaborazione e l'attuazione del piano particolareggiato per il comparto Stadio, previsto dal piano regolatore, permetterebbe di riordinare l'area, mantenendo ed ottimizzando lo spazio delle strutture sportive, scolastiche e di svago esistenti e completandole con uno sviluppo edilizio complementare, con contenuti abitativi di qualità conformi al carattere urbano intensivo del centro urbano.
- L'amministrazione cantonale è un fattore economico importante per Bellinzona. I funzionari dello Stato e chi deve usufruire dei relativi servizi consumano il pranzo e fanno acquisti in città. Occorre fare in modo che nel tempo queste

abitudini siano mantenute, favorite e incrementate con l'attrattività dei percorsi pedonali fra gli stabili amministrativi e la Stazione, rispettivamente le fermate TILO.

- Con il Cantone è da promuovere e concretizzare un progetto di mobilità aziendale, nel quale integrare anche l'offerta di parcheggi in Via Tatti. Con la messa in funzione del semi-svincolo di Monte Carasso questa struttura è indispensabile per fermare il traffico veicolare indotto prima di penetrare in città; dei percorsi pedonali attrattivi, eventualmente anche un servizio navetta, dovranno permettere di accedere al

Sul fronte verso la città, in prossimità della Stazione, i depositi di materiali esistenti delle Officine FFS potrebbero essere sostituiti da insediamenti lavorativi e di servizio intensivi più qualificati.



centro e ai diversi luoghi di lavoro.

- Accanto alle quote di abitazioni fissate dal piano regolatore nelle diverse zone del centro urbano è opportuno prevedere anche delle quote massime di abitazioni secondarie: si presume che la domanda in Ticino crescerà con l'apertura della galleria di base del San Gottardo e si orienterà sui comuni che, come Bellinzona, non sono soggetti alla limitazione federale del 20%.

L'abitare

La domanda di abitazioni nel centro di Bellinzona è equilibrata rispetto all'offerta. La pressione della domanda nel centro storico non sembra essere così forte e i redditi d'affitto sembrano sufficienti a garantire una buona manutenzione degli stabili; salvo casi particolari, probabilmente legati alle strategie d'investimento dei proprietari, non abbiamo constatato situazioni di degrado e di abbandono. Non vi sono avvisaglie di una segregazione dovuta alla creazione di appartamenti di lusso.

L'obbligo vigente nel centro storico di destinare almeno il 40% della superficie degli edifici alla funzione abitativa impedisce una massiccia conversione di appartamenti in uffici; in mancanza della suddetta limitazione questo fenomeno, data la tendenza alla crescita delle pigioni, potrebbe con buona probabilità verificarsi. Diversamente che nelle località tradizionalmente turistiche come Locarno/Ascona le condizioni di proprietà degli immobili sono più stabili e prevalgono proprietari locali e/o istituzionali. Ciò po-

trebbe facilitare un'evoluzione più controllata in collaborazione tra la Città e gli attori locali.

Nei piani superiori degli immobili con negozi al PT si riscontrano qua e là degli spazi vuoti o trascurati. In ciò si potrebbe riflettere una situazione dovuta ad affitti (ancora) troppo alti per le superfici commerciali, che disincentiva dall'investire ai piani superiori.

Anche a Bellinzona la destinazione abitativa e le sue esigenze di ordine e tranquillità tende ad entrare in conflitto con l'animazione notturna. Ciò spinge ulteriormente all'esclusione dal centro storico dei ritrovi pubblici, sia quelli tradizionali che quelli "trendy". Quest'evoluzione è difficilmente contrastabile, in quanto legata anche a fattori economici, ossia al fatto che il reddito d'affitto dei piani superiori, specie se rinnovati, è superiore a quelli tendenti alla diminuzione degli esercizi pubblici.

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 mantenuta e possibilmente sviluppata.
- 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 super-



Non dappertutto nel centro storico la destinazione abitativa è ben sviluppata. Con una mitigazione degli affitti delle superfici commerciali al piano terreno i potenziali abitativi disponibili possono essere valorizzati.

fici al piano terreno tendono a diminuire; ciò vale in modo particolare a Bellinzona, dove in generale, dopo una rapida crescita dal 2008, gli affitti per spazi commerciali a partire dal 2013, diversamente che negli altri centri ticinesi, sono diminuiti. 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 nelle abitazioni, così da riportare in equilibrio la redditività

complessiva dell'immobile.

- La corretta gestione del patrimonio edilizio storico è un fattore chiave per il riposizionamento di un nucleo tradizionale quale luogo per l'abitazione. Quanto meglio si riesce a conservare le caratteristiche storiche degli edifici, tanto più si troveranno inquilini interessati alle qualità di un nucleo storico. Non necessariamente il "target" deve essere quello delle residenze di lusso.
- Le dettagliate e rigorose disposizioni normative del piano particolareggiato garantiscono una buona tutela delle caratteristiche storiche. Tuttavia esse non bastano per un marketing attivo a favore dell'abitare nel centro storico. In quest'ottica si può immaginare di motivare i proprietari di immobili a trattare con sensibilità la sostanza edilizia storica facendo conoscere interventi esemplari, ad esempio con giornate delle porte aperte e con articoli sulla stampa

Tra abitazioni e esercizi pubblici si pongono conflitti che non sempre possono essere ricomposti. Si tratta comunque di definire regole chiare, in modo che entrambe le parti riconoscano le rispettive necessarie limitazioni.



riguardanti riattamenti appena conclusi.

- 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 dovuta alla visibilità da parte dell'opinione pubblica 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 dell'ASPAN.
- A riguardo della problematica delle immissioni foniche si consiglia un ruolo proattivo da parte della Città. Da un lato val la pena di verificare una pianificazione differenziata fra un settore e l'altro del centro storico del tipo, del numero e della frequenza di eventi ammessi nel corso dell'anno. Dall'altra vanno definiti e offerti dei luoghi centrali nei quali permettere l'animazione notturna senza disturbare le abitazioni, onde evitare che queste si spostino nelle periferie industriali, dove le caratteristiche spaziali e funzionali e le qualità del contesto non sono appropriate. Nel caso di Belinzona il comparto di Viale Portone e in particolare le corti

tra la fascia di edificazione e la rocca di Castelgrande si presterebbe molto bene a tale scopo.

- Con i proprietari di immobili vanno ricercate soluzioni pragmatiche “su misura” per risolvere i problemi di parcheggio degli inquilini. 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

Bellinzona denota a tutt’oggi la classica struttura del commercio al dettaglio che attraverso gli ultimi decenni affonda negli anni del “boom” economico. Nel frattempo ha tuttavia preso piede anche nel centro urbano un cambiamento strutturale che rende incerta la sussistenza di diversi negozi.

Il principale fattore di questo cambiamento strutturale è dato dalla propensione dei consumatori ad approvvigionarsi nei centri commerciali della periferia urbana, in particolare a Sant’Antonino o in altri attrattori più lontani ancora, come ad esempio a Grancia. Per anni l’assorbimento di clientela dei centri commerciali non ha avuto particolari conseguenze, in quanto compensato dalla generale crescita del potere d’acquisto. Con la diminuzione dei consumi di beni per il fabbisogno quotidiano (malgrado la crescita demografica) le conseguenze si fanno sentire anche nel cen-



Bellinzona offre un'ampia scelta di negozi di qualità ben accessibili. Occorre mantenere questa funzione centrale e difenderla rispetto alla periferia.

tro. La tendenza è acuita anche da altri fenomeni recenti, quali la diffusione dell’acquisto via internet, mentre l’incidenza del cambio Euro/Franco dovrebbe essere un fattore piuttosto marginale e indiretto, manifestandosi soprattutto in un freno alla naturale crescita del turismo.

È quindi da supporre che nel prossimo futuro numerosi negozi ed esercizi pubblici del centro andranno incontro a difficoltà, anche se percorrendo i vicoli e le piazze del centro storico di Bellinzona non si nota ancora una situazione evidente di crisi della piazza

commerciale e della ristorazione. Si incontrano tuttavia diversi spazi vuoti, in particolare nei vicoli secondari, come pure attorno al posteggio Cervia; anche la nuova piazza in Via Magoria sembra mostrare problemi di attrattiva dei negozi.

Si nota pure un cambiamento del tipo di offerta: spariscono i tradizionali negozi di generi alimentari e di abbigliamento e crescono nuove offerte particolari, ad esempio la telefonia mobile, l'ottica, le filiali di catene "low cost".

Il fenomeno è accompagnato dall'avvento negli spazi commerciali al PT di attività di servizio (coiffeur, agenzie, uffici di consulenza, ecc.). Nei vicoli secondari ciò non pone problemi per la vitalità commerciale del centro storico, ma deve preoccupare sull'asse commerciale principale tra la Stazione e Piazza Indipendenza con le sue diramazioni di Via Codeborgo e di Via Teatro.

La trama spaziale di Bellinzona si contraddistingue per una conti-

In Via Codeborgo i prestatori di servizi stanno soppiantando i negozi. Occorre contrastare il fenomeno con una buona combinazione di negozi mediante un'azione congiunta fra i proprietari di immobili.



nuità insediativa da Giubiasco a sud (in procinto di aggregarsi) ad Arbedo a nord. Questa struttura a corridoio allungata nel fondovalle è organizzata lungo un asse stradale principale, che di conseguenza assorbe un forte traffico di transito, ciò che ha favorito l'attestamento di attività artigianali, di servizio e commerciali in periferia, ponendosi in parte in concorrenza con il centro città.

La gastronomia ha un peso assai importante nella vita del centro di Bellinzona. Essa deve la sua base di sussistenza alla presenza di posti di lavoro occupati da pendolari provenienti da fuori città e dell'offerta beneficiano anche gli abitanti e potenzialmente anche i futuri ospiti da nord, di cui legittimamente si prevede un maggiore afflusso grazie all'apertura della galleria di base del San Gottardo.

Raccomandazioni per i commerci e gli esercizi pubblici

- La presenza di un tessuto commerciale vitale è una condizione irrinunciabile nell'ottica della vitalità del centro storico di Bellinzona. 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 per perlomeno mantenere l'attrattiva della piazza commerciale di Bellinzona. 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, ma di sostenere il processo di sostituzione e di sviluppo con valide nuove tipologie di commerci, mirando ad un buon equilibrio generale.



Il «Centro del Castello» offre un'importante riserva di spazi commerciali ben posizionati rispetto al centro storico. La Città dovrebbe attivarsi affinché l'occupazione di tali spazi favorisca nel suo insieme la piazza commerciale di Bellinzona.

- 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 Bellinzona recentemente avviate potranno essere calibrate su una strategia di riposizionamento più a lungo termine.
- COOP e Migros hanno un ruolo chiave in questa strategia volta a rendere il centro storico più attrattivo. Essi sono degli attrattori di clienti a beneficio anche degli altri commerci e degli esercizi pubblici. Sia COOP che Migros hanno oggi una dimensione insufficiente rispetto alla dimensione della città. Il potenziale per grandi superfici commerciali a Bellinzona sarebbe più grande. Occorre quindi intavolare una discussione con i responsabili di queste aziende per conoscere, orientare in modo adeguato e quindi favorire i loro piani di sviluppo. Occorrono un'attiva politica fondiaria e un im-

pegno di intermediazione per mantenere in centro questi importanti partner.

- Il caso di Manor è analogo. Anche se sembrano esserci segnali per il permanere del grande magazzino in centro, occorre tenere aperto un filo diretto per conoscerne tempestivamente le mosse e prevenire che un giorno Manor decida di lasciare il centro per ad esempio concentrare tutta l'attività a Sant'Antonino.

La Coop si trova in una posizione sbagliata e presenta un aspetto poco piacevole. Un aumento della superficie e una migliore integrazione con il contesto urbano sarebbe di beneficio per tutta la piazza commerciale del centro.



- Un'opportunità potrebbe essere offerta dalle difficoltà in cui naviga il "Centro al Castello", ispirato alla tipologia del "mall". L'edificio è ben posizionato e potrebbe offrire la possibilità a COOP o Migros di ampliarsi, se non di trasferirsi. L'accesso e il collegamento con Piazza del Sole andrebbero migliorati. Si suggerisce al Municipio di attivarsi per seguire da vicino il futuro del "Centro al Castello" e intervenire nella ricerca di soluzioni che possano essere di vantaggio per tutto il centro urbano.
- Per i piccoli negozi il problema principale è diventato il costo d'affitto. Anche se negli ultimi 2-3 anni si registra una diminuzione, molti contratti risalgono ad un'epoca in cui l'Euro era più forte e la clientela più frequente e gli affittuari si trovano oggi sotto pressione. È importante rendere attenti i proprietari di questa situazione per indurli a rivedere gli affitti: è meglio incassare affitti più bassi, piuttosto che mettere in conto spazi sfitti, che a loro volta portano ad un svalutazione del valore di reddito dell'edificio.
- Piazza Collegiata è lo spazio urbano maggiormente fruibile. Le attività che vi si affacciano sono attraenti, ma qua e là potrebbero essere ulteriormente migliorate. Il piano terreno della sede di BancaStato, malgrado il portico, è poco attraente: qui si potrebbe offrire qualcosa di meglio a residenti e a turisti.
- 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.
- In considerazione della rilevante disponibilità di terreni co-

munali, in particolare nel comparto Cervia/Piazza Indipendenza/Via Dogana, si suggerisce di creare, nell'ambito delle nuove edificazioni, degli spazi commerciali da mettere a disposizione con prezzi favorevoli ad organizzazioni e società attive nell'ambito della promozione e della commercializzazione dei prodotti regionali, del "bio", del commercio equo o dei prodotti etnici, che potrebbero sostituire in modo durevole i tradizionali negozi di alimentari non più in grado di sostenere la concorrenza delle grandi superfici di vendita e dei supermercati della cintura urbana. Un'iniziativa interessante in quest'ottica, presente anche nel Bellinzonese, è quella di "Loonity" (www.loonity.com), che combina l'acquisto via internet di prodotti locali con l'incontro con i produttori e che nella filiera comprende anche dei punti di distribuzione fisica delle merci acquistate, le cosiddette "isole".



I livelli d'affitti delle superfici commerciali risalgono ad una fase congiunturale precedente all'inizio del cambiamento strutturale e quando l'Euro era più forte; oggi sono in parte ancora troppo elevati.

- 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, 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

Con la creazione di un'ampia zona pedonale estesa a buona parte del comparto Bellinzona ha saputo creare un contesto favorevole per le attuali funzioni del centro storico. I due autosili di Piazza del Sole e della Cervia, entrambi a pochi passi dal cuore del centro storico, offrono una soluzione di buon compromesso fra le esigenze di accessibilità da una parte e vivibilità dall'altra. Non è tuttavia compito del presente studio quello di analizzare nel dettaglio il fabbisogno di parcheggi e la loro localizzazione.

La parte bassa del Viale Stazione presenta ottime premesse e condizioni: grazie alla pedonalizzazione, alla sistemazione dello spazio e a negozi di qualità si è creato un contesto molto favorevole alla funzione commerciale. Nella parte alta la situazione è invece

Piazza Cervia si presenta oggi come un retro utilizzato unicamente per il parcheggio. Con la realizzazione della nuova fermata TILO di Piazza Indipendenza essa potrebbe offrire un interessante collegamento con il centro storico.



meno chiara, dovuta anche al fatto che alcuni stabili amministrativi ivi ubicati interrompono la continuità della presenza di negozi al PT. Qui occorre agire soprattutto sulla qualità dei marciapiedi e sugli affacci delle vetrine. Una completa pedonalizzazione non entra in linea di conto sia per la necessità di assicurare l'attraversamento in direzione di Daro, sia per l'importanza dei flussi di traffico pubblico incentrati sulla Stazione; del resto per il tipo di vocazione commerciale del comparto ciò non costituisce una necessità.

Con il Castelgrande la città dispone di una grande risorsa in pieno centro, una sorta di grande parco urbano, oggi frequentato soprattutto da turisti, che poi costituiscono anche un'importante clientela per i commerci del centro storico e un fattore di animazione.

Appena fuori dal perimetro del centro storico vi è uno scadimento della qualità degli spazi esterni privati: vi domina la presenza dell'auto, con stalli di parcheggio ricavati alla bell'e meglio, rampe di autorimesse, piazzali di carico/scarico, dislivelli e recinzioni meramente funzionali, creando dei non luoghi poco attrattivi per la circolazione pedonale all'interno di isolati, che altrimenti potrebbero essere rivalutati dal profilo commerciale. Nel comparto tra Piazza del Sole, Via Molo, Via San Giovanni e Viale Guisan lo stato degli spazi liberi privati è particolarmente desolante. Ma anche in alcuni altri punti del centro città le sistemazioni di tali spazi impediscono una circolazione capillare di clienti e passanti.

Piazza del Sole è un intervento urbanistico coraggioso, malgrado la presenza un po' invasiva delle quattro uscite dell'autosilo. Nello spazio centrale e sulle gradinate si incontrano i giovani, che animano la piazza, ciò che giova alla vitalità di tutto il centro storico.

Raccomandazioni per lo spazio pubblico e il traffico

- L'ubicazione poco felice delle scuole cantonali, come evidenziato sopra, comporta una percorrenza lunga e poco attrattiva attraverso Viale Portone, i cui marciapiedi meriterebbero di essere allargati e meglio arredati e di ricevere degli affacci commerciali più attraenti. L'idea di insediare in questo comparto dei ritrovi serali "trendy" per i giovani si sposa con un'adeguata offerta diurna di ristorazione economica per gli studenti.
- In generale occorre più coraggio e generosità nel dimensionamento e nella sistemazione degli spazi pubblici per favorirne la fruizione, con chiare regole atte a garantire la qualità, anche per la collocazione di impianti pubblicitari, per l'esposizione di merci e per le terrazze di bar, caffè e ristoranti. Per quest'ultimo tipo di fruizione va inoltre prevista una regolamentazione nell'ottica di differenziare a seconda del contesto il livello di immissioni foniche e di disturbo indotto (esempio Locarno).
- La messa in esercizio della fermata TILO di Piazza Indipendenza, come già menzionato, dovrà essere accompagnata da una decisa riqualifica delle percorrenze pedonali verso il



Gli spazi esterni del centro presentano in parte un aspetto desolante e penalizzano l'integrazione degli spazi pubblici urbani. Ciò si ripercuote negativamente sullo sviluppo dei commerci.

centro storico, così come prefigurato nello studio di fattibilità che la Città ha fatto allestire. Le esigenze di parcheggio, mediante un diverso "modal split" dei flussi d'accesso grazie alla fermata TILO, devono essere subordinate alla riqualifica degli spazi in questo settore del centro, che comprende anche Via Dogana e Piazza Governo. Le esigenze di parcheggio che, per l'irradiamento sovraregionale degli stabili amministrativi cantonali, inevitabilmente resteranno malgrado il

miglioramento del TP, dovrebbero essere soddisfatte da un potenziamento dell'area di posteggio di Via Tatti, direttamente connesso al futuro semi-svincolo, con un contestuale miglioramento dei percorsi pedonali verso Viale Francini e Piazza Governo.

Conclusioni

La situazione della piazza commerciale di Bellinzona, pur essendo sottoposta anch'essa al generale cambiamento strutturale, appare ancora abbastanza solida. Il centro storico, in gran parte pedonalizzato, presenta ottime qualità urbanistiche e ambientali, una buona accessibilità sia con l'auto che con i mezzi di trasporto pubblico e una buona dotazione di posteggi nelle immediate vicinanze; la topografia è favorevole alla mobilità lenta. Ciò favorisce la frequentazione per l'incontro, gli acquisti, la ristorazione e l'abitare. Le prospettive future offrono interessanti opportunità date dalla recente messa in esercizio della galleria di base del San Gottardo (è opinione di tutti gli specialisti che Bellinzona sarà il centro maggiormente beneficiato dalle nuove condizioni di accessibilità ferroviaria da nord) e dalla futura realizzazione di una fermata TILO vicino a Piazza Indipendenza, che grazie anche alla galleria di base del Ceneri, avvicinerà il centro storico di Bellinzona alla cosiddetta "Città Ticino". Ciò offre anche interessanti opportunità per il turismo, che beneficia del richiamo dei castelli, patrimonio mondiale dell'UNESCO. Dal profilo strutturale costituisce un problema la bassa densità del centro urbano immediatamente contornante

Il grande magazzino Manor si trova oggi in un gruppo di edifici che pone problemi di organizzazione razionale degli spazi. Tali svantaggi potranno essere sopportati solo se l'ubicazione in centro resterà sufficientemente attrattiva.



il centro storico; questa situazione è dovuta alla particolare situazione topografica, alla presenza del "vuoto" di Castel Grande, ai diversi comparti, di varie dimensioni, sottoutilizzati o bloccati da altre destinazioni in prossimità del centro; rispetto ad altre realtà urbane simili, ne consegue un basso potenziale di utenti/clienti locali (abitanti e addetti).

Gli strumenti pianificatori di cui Bellinzona è dotata sono validi; in particolare il piano particolareggiato del centro storico ne assicura l'integrità e le caratteristiche tradizionali del tessuto edificato; il piano regolatore prevede un'equilibrata densificazione lungo

gli assi principali che attraversano il centro e nel contempo salvaguardano le caratteristiche urbanistiche e funzionali dei quartieri residenziali di fine '800/inizio '900 in prossimità del nucleo storico. Le difficoltà principali per il commercio al dettaglio sono date soprattutto dalla forte concorrenza esercitata dai centri commerciali della periferia, che rispetto ad una clientela troppo abituata all'uso dell'automobile sono meglio posizionati. Si assiste di conseguenza ad una sostituzione dei tradizionali piccoli commerci di generi quotidiani con nuovi tipi di commerci legati a fenomeni emergenti e spesso anche effimeri e anelli di grandi catene internazionali, quindi con una minore durabilità nel tempo e con minori effetti indotti, anche di tipo fiscale. In generale gli affitti degli spazi commerciali al PT, malgrado recenti lievi riduzioni dopo un periodo di forti aumenti, sono ancora troppo elevati rispetto alla redditività dei negozi. In considerazione dell'ubicazione geografica e del tipo di clientela il cambio Euro/Franco influisce sulle condizioni concorrenziali in misura minore che non in altre regioni del Cantone, in particolare nel Sottoceneri.



Commerci tradizionali, come le librerie, possono sopravvivere solo grazie ad affitti moderati. La loro esistenza è messa sotto pressione anche dal commercio via internet.

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. Si suggerisce quindi l'approfondimento delle seguenti misure:

- promuovere la destinazione abitativa dei piani superiori degli edifici del centro storico mediante un tavolo di concertazione con i proprietari di stabili e consulenze mirate, sul modello dello strumento "Analisi edificio", volte ad orientare nel senso auspicato il rinnovamento degli stabili e ad ottimizzare in modo equilibrato la loro redditività;
- sfruttare meglio con insediamenti abitativi, lavorativi e turistici i potenziali esistenti all'interno del centro storico e nelle sue immediate vicinanze, in particolare i vuoti edificatori residuali all'interno del centro storico e nel comparto del piano particolareggiato dello stadio;
- completare le quote di superficie abitativa minima delle zone del centro urbano con una regolamentazione limitativa delle abitazioni secondarie;
- promuovere una destinazione lavorativa e/o anche scolastica, con contenuti legati agli spostamenti con i mezzi di trasporto pubblico, dell'affaccio delle Officine FFS su Via Ludovi-

co il Moro;

- rendere più attrattivi i percorsi pedonali e ciclabili dai quartieri esterni della cintura urbana e soprattutto dal comparto delle scuole cantonali e degli impianti sportivi e del tempo libero a ridosso della golena del Ticino, come pure dal posteggio di Via Tatti;
- l'attrattività dei percorsi pedonali e ciclabili va perseguita anche con una riduzione del traffico veicolare sulla rete stradale urbana interna, mediante posteggi di attestamento esterni.

Queste misure vanno integrate con una più decisa regolamentazione delle superfici commerciali a livello regionale, ma anche con misure promozionali:

- l'espansione dei grandi centri commerciali a Sant'Antonino/Cadenazzo e Castione va limitata;
- va introdotta una soglia massima di superficie restrittiva per l'insediamento di nuove superfici commerciali per prodotti generici all'esterno del centro urbano;

La ristorazione è un pilastro importante della piazza commerciale del centro di Bellinzona. Gli esercizi pubblici possono valorizzare spazi che non offrono condizioni idonee per gli standard dei classici negozi.



- 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.

Accanto a ciò occorre una più stretta collaborazione di tutti gli attori attivi nel centro urbano per mantenere e in parte sviluppare le destinazioni commerciali, come pure l'abitazione. L'attuale debolezza delle destinazioni commerciali è strutturale e può essere superata solo in collaborazione fra l'autorità comunale, commercianti, esercenti e proprietari di immobili. 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. Con l'apertura della rinnovata stazione "Porta del Ticino" e dell'entrata in servizio della galleria di base del San Gottardo, Bellinzona ha la possibilità di diventare un'ambita destinazione per lo "shopping" con "flair" meridionale per una clientela di giornata proveniente da nord. A questi clienti va però proposto qualcosa di diverso rispetto ai negozi che potrebbero trovare anche a Zugo o a Zurigo e in quest'ottica il centro storico di Bellinzona ha diverse carte da giocare.

Al centro di una strategia in tal senso vanno posti 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.

Questa strategia non vuole essere un'alternativa alle iniziative di marketing già messe in atto dalla Città in collaborazione con la società dei commercianti, ma dev'essere complementare e coordinata. La conoscenza più dettagliata della situazione dei singoli commerci e delle singole branche offre indicazioni utili per la concretizzazione di una strategia urbanistica mediante lo strumento della "Strategia di valorizzazione"; questa a sua volta permette di meglio orientare le iniziative di marketing messe in atto da parte dei commercianti stessi e dalla Città.



Il nuovo tunnel di base del San Gottardo può dare nuovi impulsi al turismo di giornata e al mercato settimanale.

