



MM N° 3/2020 concernente la richiesta di un credito quadro di fr. 310'000.00 per l'allestimento di un modello tecnico di fattibilità, di un mandato di studio in parallelo (MSP) e della relativa variante di Piano regolatore riguardante una nuova pianificazione del comparto Remorino in prossimità della prevista nuova fermata TILO

All'onorando
Consiglio comunale di
Minusio

Minusio, 11 febbraio 2020

Onorevoli Presidente e Consiglieri,

con il presente messaggio il Municipio sottopone al Consiglio comunale la richiesta di un credito di studio per l'allestimento mediante concorso pubblico di un mandato di studio in parallelo (MSP) e, sulla base del risultato, della necessaria variante di Piano regolatore per una nuova pianificazione del comparto Remorino in prossimità della prevista nuova fermata TILO.

1. PREMESSA

1.1 Cronistoria di progetti e studi

In data 14.11.2011 l'on. Giovanni Guscelli presentava una mozione avente come obiettivo l'avvio di uno studio di riqualifica dell'area ex Elsener (Ecocentro Remorino); la mozione veniva approvata dal Consiglio comunale in data 30.09.2013.

Sempre nello stesso anno, il 06.12.2013, l'on. Enrico Galli e cofirmatari presentavano in Consiglio comunale una nuova mozione dal titolo "Fermata TILO Minusio 2019: stiamo perdendo il treno!", accolta dal Consiglio comunale il 29.09.2014 con lo scopo, oltre che di sostenere il progetto delle Ferrovie Federali Svizzere, di ripensare a nuovo l'intero comparto per una valorizzazione dell'intero quartiere attorno alla nuova fermata TILO.

Il Gruppo USI presentava poi nel 2017 un'interpellanza che chiedeva informazioni sugli sviluppi della precedente mozione.

Non nel 2019 come indicato nel titolo della mozione Guscelli, bensì nel dicembre 2022 (situazione ad oggi), un'importante opera ferroviaria dovrebbe vedere quindi la luce nel nostro Comune in prossimità della riva lago; progetto importante che modificherà sensibilmente l'offerta del trasporto pubblico (TP) e che fungerà da "nuova" porta alla zona lago, alla nostra riva, come comunemente detto la vera "piazza" di Minusio.



In passato andare a vivere in prossimità delle fermate FFS non era ambito. Oggi la tendenza è diversa; nuovi quartieri residenziali nascono proprio in prossimità di questi punti divenuti strategici per molteplici fattori. Occorre rivedere il concetto urbanistico dell'area, tenendo in modo particolare conto delle nuove relazioni che si instaurano fra il nodo di trasporto pubblico e le zone edificate.

Nel 2014 il Municipio ha quindi interpellato il Laboratorio dell'Università della Svizzera italiana con l'obiettivo d'intraprendere uno studio che identificasse il potenziale del quartiere in vista di una pianificazione circoscritta al comparto con un auspicato coinvolgimento del privato: da questa operazione deve trarre vantaggio il pubblico, il privato e l'intero quartiere.

Lo studio è poi stato presentato alla popolazione in occasione della frequentata serata pubblica.

1.2 Sviluppo centripeto

Il programma di agglomerato del Locarnese di terza generazione (PALoc 3) prevede in una specifica scheda la misura d'interesse locale "Insedimenti IN4".

Questa propone uno studio di riqualifica del quartiere attorno alla nuova fermata ma che per evidenti fattori d'interesse viario (v. accessi pedonali e TP) coinvolge l'intera Via Verbano fino alla sua intersezione con Via San Gottardo e i quartieri direttamente annessi.

Ciò in risposta al fatto che la nuova fermata servirà direttamente un importante quartiere residenziale dell'agglomerato e quindi la proposta da parte del PALoc di una densificazione secondo una strategia consolidata a favore dei quartieri attorno alle stazioni ferroviarie.

Lo sviluppo centripeto di qualità è la tendenza a favorire una maggiore concentrazione di abitanti e posti di lavoro nei luoghi strategici (nodi di trasporto pubblico, dello svago, dei servizi e del commercio), incrementando la qualità del tessuto costruito e la rete di spazi accessibili a tutti e multifunzionali, nel rispetto dell'identità, nonché delle tracce storiche e culturali dei luoghi e dei quartieri.

Politica condivisa dal Municipio, purché questa densificazione sia accompagnata da una pianificazione che contribuisca effettivamente ad una migliore qualità urbanistica e abitativa e pensi di conseguenza allo spazio come luogo d'aggregazione e sviluppo sociale.



Affinata la strategia PALoc, la relazione fra insediamenti e fermata TILO andrà a consolidarsi attraverso un concetto urbanistico con i seguenti obiettivi:

- > promuovere lo sviluppo centripeto e aumento dell'attrattività del quartiere grazie in particolare alla riqualifica urbanistica con attenzione agli spazi pubblici a contatto o vicini alla nuova fermata;
- > caratterizzare l'area della fermata come porta di accesso alla riva del lago;
- > ridefinire e riqualificare le aree pubbliche a diretto contatto con la fermata TILO;
- > potenziare i collegamenti della mobilità lenta con il nodo del TP.

Concetto e approccio condiviso pure dal Dipartimento del territorio - Sezione della pianificazione locale - che il Municipio ha avuto modo d'incontrare preliminarmente per definire i necessari studi e successivi passi pianificatori.

Di transenna segnaliamo che proprio in questo ambito recentemente il Gran Consiglio, per sostenere finanziariamente i Comuni nell'elaborazione del Piano d'azione comunale per lo sviluppo insediativo centripeto di qualità (PAC), ha sostenuto un credito di 4 mio di franchi (v. Messaggio governativo N° 7751); si attende dal Dipartimento la regolamentazione per l'attribuzione finanziaria del credito.

1.3 Il potenziale del comparto Remorino: studi e analisi

Date le premesse per un possibile sviluppo dell'area, ecco la necessità di definire con precisione un indirizzo strategico per uno sviluppo territoriale dell'intero comparto attorno alla nuova fermata TILO e approfondire il tema della qualità insediativa.

Ricordiamo il lavoro di semestre dapprima degli studenti dell'Accademia di architettura di Mendrisio, presentati e esposti a Villa San Quirico nel 2015 "*Minusio, progetti del quartiere Remorino*" e in seguito, grazie ad un importante incarico affidato allo Studio UHT Projects & Management SA di Lugano, società con grande esperienza, specializzata fra le varie cose nell'analisi e l'elaborazione di progetti immobiliari sia pubblici che privati, alcuni di questi proprio riferite a nuove aree di sviluppo in contesti ferroviari, l'elaborazione di concetti di sviluppo e l'analisi delle esigenze basate sui dati di mercato, del luogo, ecc.

Parallelamente il Municipio ha pure avviato, in collaborazione con il Cantone e nell'ambito della strategia PALoc, uno studio atto a valutare la fattibilità di una linea di TP fra lago e la collina.

Studio quest'ultimo che, in conclusione, esclude un eventuale collegamento dal lago fino alla collina di Brione sopra Minusio mentre lascia aperta la possibilità di un servizio di trasporto pubblico interno nella zona bassa del nostro Comune.



2. ANALISI DEL POTENZIALE DI SVILUPPO DEL COMPARTO REMORINO

Lo studio affidato dapprima al Laboratorio dell'Università della Svizzera italiana, per conto dell'arch. Michele Arnaboldi, ha così analizzato il potenziale del comparto attraverso un'attenta e approfondita analisi storico-territoriale.

Il lavoro di ricerca si poneva l'obiettivo di fornire al Municipio gli strumenti per valutare e verificare le ricadute sul comparto e sull'intero Comune della nuova fermata TILLO (secondo il PALoc 2011).

A partire da una riqualificazione delle connessioni pedonali e paesaggistiche tra la fascia pedemontana - da Locarno Monti fino alle Mondacce - e la riva lago (v. relazione *Studio Comparto Remorino, Minusio aprile-dicembre 2014*).

In una seconda fase, per poter confrontare le qualità territoriali del quartiere con le reali esigenze economiche private da un lato e le esigenze funzionali dell'Ente pubblico dall'altro (v. Ecocentro Remorino, Parco Fontile, TP lago-collina, accesso alla riva, ecc.) il Municipio ha così dato avvio ad un progetto di analisi e sviluppo del comparto, di visioni economiche, sociali, di mobilità, di pianificazione, affidato allo Studio UHT Projects & Management SA.

Un attento lavoro di analisi del comparto che comprende:

- > analisi della macro-situazione attuale
- > analisi delle premesse pianificatorie
- > analisi sul mercato immobiliare
- > analisi dei progetti di sviluppo futuri della regione
- > analisi dello sviluppo dell'accessibilità e dei collegamenti del trasporto pubblico
- > analisi della micro situazione attuale
- > referenze di progetti di sviluppo attorno alle stazioni
- > proposte di contenuto per lo sviluppo futuro

Analisi che ha pure coinvolto, attraverso un interessante workshop, alcune importanti figure rappresentanti il mondo economico e dello sviluppo territoriale a livello cantonale.

Il gruppo di lavoro, coadiuvato dagli specialisti Giovanni Realini e Eduard Zuro (UHT Projects & Management SA) e Fabio Guerra (Wüest Partner SA), era formato da:

- > Felice Dafond, Sindaco
- > Paolo Kähr, Municipale
- > Giorgio Mas, Capotecnico comunale
- > Paolo Poggiati, Sezione dello sviluppo territoriale
- > Federica Corso Talento, Ufficio della pianificazione e tecnica del traffico
- > Andreas Kipar, Land Suisse Sagl
- > Michele Passardi, Consavis SA



Il team ha così avuto modo di dialogare e approfondire, su più punti di vista e una diversa visione della realtà comunale, il tema del comparto Remorino come importante occasione di sviluppo per il quartiere, il Comune e l'intera regione.

Raccolte le indagini più tecniche da un lato e l'esito dell'interessantissimo workshop, queste sono state riassunte in un documento finale dal titolo "*Studio di analisi, indirizzo strategico e scenari per una valorizzazione del Comparto Remorino - 2019*".

Un rapporto finale che possiamo riassumere in modo sintetico citando alcune importanti osservazioni in esso contenute:

Il quartiere

- Il "quartiere" Remorino è posizionato nella zona bassa del Comune, vicino al lago, delimitato a nord dalla Via R. Simen e a sud dalla linea ferroviaria. La vicinanza della passeggiata a lago, luogo pubblico pregiato e significativo, il quartiere storico di Rivapiana e l'area del Bosco Fontile (prossimo ad un'opera di valorizzazione v. MM N° 31/2017) ne garantiscono un'ottima qualità paesaggistica. Il centro di raccolta rifiuti e le attività artigianali ne diminuiscono per contro la qualità e l'attrattività;

Situazione demografica e mercato del lavoro

- Minusio nel 2016 contava 7'268 abitanti; l'evoluzione dal 2012 al 2016 è stata dello 0.8 %;
- A Minusio circa il 44 % dei nuclei familiari sono composti da persone singole; dal 2013 al 2015 i posti di lavoro sono diminuiti del 6 %;
- La quota di economie domestiche con un reddito particolarmente alto nel Comune era del 9 % mentre a livello svizzero la percentuale è del 12 %;
- Il reddito annuo per nucleo familiare a Minusio si attesta sui fr. 75'000.00, leggermente inferiore a Lugano (fr. 80'000.00) ma superiore a Locarno (fr. 66'000.00); ciò a dimostrazione di un reddito per nucleo familiare a Minusio importante che considera una percentuale di dirigenti di oltre il 25 %;
- Rispetto a Locarno (8'900) e Lugano (32'900), Minusio conta un numero relativamente basso di posti lavoro (1391, di cui il 78 % nel settore dei servizi, ubicati lontani dal sedime in esame) il che sottolinea la vocazione residenziale e turistica oggi del comparto;

Il trasporto pubblico

- Con l'apertura della galleria di base del Monte Ceneri, il percorso fra Locarno e Lugano sarà di circa 22';
- Con l'apertura della galleria di base del San Gottardo e del Ceneri assieme alle altre misure infrastrutturali previste, Minusio e la regione del Locarnese si allineeranno al trend di sviluppo medio della popolazione del Cantone Ticino e lo supereranno così come avvenuto nella regione di Briga dopo l'apertura della galleria di base del Lötschberg;
- Attorno a Minusio in un raggio di mezz'ora in auto vi sono 67'000 posti lavoro; Minusio sarà un Comune attrattivo grazie al miglioramento dell'offerta del TP; ciò permetterà di risiedere nel nostro Comune e lavorare nel resto del Cantone;
- Il miglioramento della mobilità e le nuove forme di lavoro con la rivoluzione 4.0 modificano le esigenze abitative e di trasporto privato; la nuova fermata TILO potrà sicuramente contribuire in questo senso;



Mercato immobiliare

- *L'offerta di appartamenti di proprietà è alta a Minusio rispetto alla media regionale e cantonale; per contro l'offerta di appartamenti in affitto è in linea con la media cantonale;*
- *Al momento dello studio Minusio presentava un tasso di sfritto più basso rispetto al Locarnese in linea con i dati cantonali; Minusio presenta un rischio basso per gli appartamenti di proprietà e medio per quelli in affitto a dimostrazione quindi dell'attrattività della nostra situazione per l'investitore immobiliare;*
- *A livello commerciale la situazione si presenta con un valore medio di superfici commerciali (negozi) e uffici e medio buona per quel che riguarda le residenze per anziani;*
- *Il rating immobiliare del perimetro del comparto ristretto risulta medio per il contenuto residenziale e basso per quello commerciale; per il perimetro allargato del comparto (fino alla Via San Gottardo) risulta medio buono per quel che concerne il contenuto residenziale e da medio a basso per il contenuto commerciale;*

Premesse pianificatorie

- *Minusio si trova nella zona suburbana dell'agglomerato del Locarnese e Valli;*
- *A livello di organizzazione territoriale la zona Remorino si presenta come zona di svago, prettamente residenziale e di transizione verso la riva lago e strettamente relazionata al collegamento verticale lago-centro paese;*
- *Il programma dell'agglomerato prevede per la zona in questione una densificazione e una riqualifica a livello urbanistico, un rafforzamento dei collegamenti lago-collina, con un nuovo disegno dell'asse stradale di Via Verbano, un miglioramento della mobilità lenta, una ridefinizione delle aree pubbliche e una valorizzazione delle aree di svago con una porta di accesso alla riva lago e zone circostanti;*
- *Il progetto di valorizzazione del bosco Fontile riveste un ruolo centrale nel progetto di riqualifica del contesto urbano sia a favore della popolazione locale quanto turistica;*
- *Gli attuali contenuti del fondo part. 1501 RFD (posteggio e Ecocentro Remorino) limitano oggi l'attrattività del comparto;*
- *Attualmente il comparto non è collegato in modo ottimale con il TP;*

La nuova fermata TILO

- *Una fermata che s'inserisce in modo ottimale nella rete ciclo-pedonale veicolare;*
- *La fermata senza "Park & Rail" disporrà di stalli per biciclette;*
- *Una fermata che su esplicita richiesta del Municipio dovrà integrarsi al meglio da un profilo architettonico e paesaggistico nel contesto specifico.*

Riassumendo, tenuto conto dei punti di forza da un lato e di quelli negativi dall'altro, il nuovo indirizzo pianificatorio dovrà avere i seguenti obiettivi principali:

- > **la nuova fermata TILO deve diventare porta d'entrata, nodo e centro per i collegamenti verso il centro paese e verso la passeggiata riva lago con possibili conseguenze sui flussi della mobilità lenta; sarà importante non banalizzare bensì controllare questo inevitabile processo di trasformazione con una visione d'insieme del comparto;**



- > lo studio pianificatorio dovrà determinare l'estensione dell'area d'interesse: un comparto che coinvolge direttamente un'area ristretta di proprietà private e pubbliche a stretto contatto con la nuova fermata e un comparto più ampio esteso anche ai quartieri limitrofi;
- > occorre pensare ad uno sviluppo urbanistico di qualità dell'area che mira ad una migliore qualità spaziale della zona di collegamento e d'incontro verso un miglioramento della qualità di vita e sociale degli abitanti dove il disegno, soprattutto dello spazio pubblico, può costituire una strategia per la produzione di qualità urbana;
- > il Comune dev'essere l'attore principale nella trasformazione del comparto e nella politica fondiaria dell'intero quartiere attraverso misure pianificatorie; ad esempio grazie ad una politica acquisizione/dismissione di proprietà pubbliche per uno sviluppo del nuovo quartiere in collaborazione con il privato.

Per maggiori e più dettagliate informazioni si rimanda allo studio di analisi UHT Projects & Management SA *"Analisi preliminare e indirizzo strategico"* del 16.04.2018 e *"Rapporto finale"* del 05.02.2019.

Analisi sulle potenzialità di sviluppo del comparto che ci permette ora di proporre, ad esempio attraverso la variante del mandato di studio in parallelo (MSP), diverse e sostenibili soluzioni urbanistiche.

3. UNA NUOVA PIANIFICAZIONE DEL COMPARTO

L'obiettivo finale del Comune è pianificare per tempo la fermata del primo treno.

Ciò è fondamentale per:

- > mantenere il controllo del futuro sviluppo del comparto;
- > evitare di trovarsi in ritardo rispetto allo sviluppo edilizio attorno alla nuova fermata;
- > valorizzare al meglio le proprietà pubbliche;
- > evitare di banalizzare l'operazione FFS, alla quale interessa solo realizzare una fermata, ma cogliere l'opportunità di dare valore aggiunto a questa modifica della mobilità pubblica;
- > coinvolgere per tempo i privati per sviluppare le sinergie degli uni e degli altri in un progetto generale di riqualifica e valorizzazione del quartiere.



Nelle prime fasi di analisi non si è provveduto a disegnare alcunché; si è trattato unicamente di analizzare le potenzialità del quartiere.

Ciò servirà per calibrare in seguito l'edificabilità dei fondi, come pure per proporre un nuovo disegno urbanistico fatto di indici e regole edificatorie che tengono conto sia degli interessi pubblici che di quelli privati.

Il Municipio intende, come già citato, definire il nuovo disegno del quartiere attraverso un concorso di mandato di studio in parallelo.

Il nuovo progetto è caldamente auspicato dal PALoc e, questa modalità di attuazione, è proposta dallo stesso Dipartimento del territorio - Sezione della pianificazione locale - con la quale il Municipio si è preliminarmente consultato.

3.1 **Mandato di studio in parallelo (MSP)**

Sempre più spesso, di fronte a scelte di sviluppo territoriale di grandi aree, il Committente fa uso dello strumento d'analisi delle proposte attraverso la messa a concorso di un mandato di studio in parallelo (MSP).

In questo caso più studi, nella maggior parte dei casi multidisciplinari (team formati da architetti, pianificatori, specialisti del traffico, paesaggisti, ecc.), presentano in diverse fasi il proprio progetto dinanzi ad una giuria di esperti (tra cui i rappresentanti del Comune).

I progetti vengono discussi e sviluppati nel corso delle differenti fasi, sino alla scelta del progetto vincitore.

Il Municipio, ha così interpellato in via preliminare lo Studio Sergio Cattaneo Architetti SA di Bellinzona, ufficio con un'importante esperienza in ambito di concorsi di architettura, sia come partecipante sia come organizzatore, per un'attenta valutazione del comparto, l'elaborazione degli obiettivi richiesti, la preparazione e la gestione del bando di un MSP con i relativi costi.

La proposta di studio prevede tre momenti distinti di approfondimento.

Nell'ordine:

- > studio per modello tecnico di fattibilità
- > coordinamento mandato di studio in parallelo
- > organizzazione concorso per variante di Piano regolatore

L'obiettivo del modello tecnico di fattibilità è ottenere delle proposte concrete di quanto e di come costruire, di che spazi e di quali servizi pubblici insediare e di quali funzioni private sviluppare per rispondere al meglio ai nuovi scenari generati dalla nuova fermata TILO.



L'obiettivo del mandato di studio in parallelo è quello di ottenere la migliore soluzione urbanistica-architettonica dei contenuti definiti dal precedente modello tecnico di fattibilità.

L'obiettivo del concorso per la variante di Piano regolatore è quello di affidare al pianificatore il compito di formalizzare, con gli strumenti del Piano regolatore, il risultato del mandato di studio in parallelo.

La proposta d'onorario è stata allestita sulla base del regolamento SIA 190 e su un'ipotesi di tempo impiegato: è difficile stabilire quest'ultimo ancora prima di fissare esattamente il contenuto definitivo dei vari momenti di questo studio.

Per questo motivo vengono proposti onorari vincolanti per le prime fasi di ciascuna tappa (A, B, C) e indicativi per le successive fasi.

A conclusione delle prime fasi potranno essere definiti con precisione gli onorari per quanto identificato per le fasi successive.

Per questo motivo viene chiesto **un credito quadro complessivo per le diverse tappe**.

Le diverse fasi comprendono i tempi per il lavoro degli architetti, i sopralluoghi, gli incontri con gli organi del Comune e le relative presentazioni.

Le spese considerate riguardano quelle relative alla giuria, agli indennizzi e ai premi del mandato di studio in parallelo (MSP).

In particolare, sono calcolati per una giuria a 5 membri (2 rappresentanti del Comune e 3 consulenti esterni) e 4 differenti team di progettazione.

Nel dettaglio possiamo così citare i contenuti delle diverse tappe di approfondimento:

A) Allestimento di un modello tecnico di fattibilità sul potenziale del comparto Remorino con, in particolare, i seguenti contenuti:

- > analisi generale
- > perimetro della nuova pianificazione
- > concetti e proposte di sviluppo
- > contenuti minimi richiesti nel comparto: pubblici (formativi, di svago come pure la destinazione dell'attuale Ecocentro) e privati (residenza, commercio, case protette, multigenerazionali, ecc.)
- > dimensione dei contenuti sopra citati
- > Piano di mobilità: vedi accessi pedonali e accesso TP, ecc.
- > Piano degli spazi pubblici, del verde, ecc.
- > diversi



B) Coordinamento mandato di studio in parallelo

- > scelta obiettivi, contenuti
- > modalità di concorso e allestimento bando
- > valutazione e scelta dei concorrenti
- > coordinamento fasi di concorso (v. workshops, giuria, ecc.)
- > analisi e rapporto di aggiudicazione

C) Allestimento bando di concorso variante di Piano regolatore nuovo comparto Remorino

- > allestimento bando
- > analisi offerte e aggiudicazione

4. PREVENTIVO

Allestire un preventivo di spesa di un simile mandato non è operazione facile, poiché sono numerosi i temi e le variabili che determineranno in particolare modo il modello tecnico di fattibilità (tappa A).

Tenuto conto dell'esperienza maturata dallo Studio Sergio Cattaneo Architetti SA in simili contesti, il costo complessivo è stato stimato sulla base di un ammontare ore, suddiviso per ogni rispettiva fase di lavoro.

a) **Costo prestazioni coordinatore**

A. Modello tecnico di fattibilità	fr. 85'000.00
B. Mandato di studio in parallelo MSP	fr. 53'000.00
C. Concorso variante Piano regolatore	<u>fr. 9'000.00</u>
Totale arrotondato a)	fr. 150'000.00

b) **Costo spese generali**

(consulenti giuria del MSP, indennità, premi ai partecipanti e costi di riproduzione diversi documenti e relativa esposizione)

> giuria del MSP (5 membri)	fr. 30'000.00
> indennizzi e premi del MPS	fr. 65'000.00
> riproduzione documenti, diversi	<u>fr. 10'000.00</u>
Totale arrotondato b)	fr. 105'000.00

Totale parziale a) + b)	fr. 255'000.00
> Imprevisti	fr. 20'000.00
> Spese	fr. 10'000.00
> IVA	<u>fr. 21'945.00</u>
TOTALE credito quadro arrotondato	fr. 310'000.00



5. INCIDENZA FINANZIARIA

L'art. 174 cpv. 4 LOC precisa che le richieste di credito con proposte d'investimento rilevanti per rapporto all'importanza del Comune devono dare sufficienti indicazioni sulle conseguenze dell'investimento per le finanze del Comune.

Sono rilevanti ai sensi dell'art. 174 cpv. 4 LOC gli investimenti che comportano una spesa netta superiore al 10 % del gettito d'imposta cantonale del Comune o a 1 mio di franchi.

Riteniamo tuttavia opportuno fornire alcune indicazioni generali sulle conseguenze finanziarie di un simile investimento:

a) Oneri finanziari conseguenti all'investimento

Principio di finanziamento delle opere d'investimento:

- > a brevissimo termine, utilizzo mezzi propri, secondo disponibilità di liquidità corrente;
- > a breve termine, utilizzo linea di credito in conto corrente bancario;
- > a medio / lungo termine, accensione prestiti bancari fissi.

L'onere finanziario relativo agli interessi passivi può variare a dipendenza del tempo d'avanzamento dei lavori e della durata di utilizzo delle tre varianti sopra elencate. A titolo indicativo gli ultimi prestiti sottoscritti presso Istituti bancari risalgono al mese di giugno 2019 con un tasso d'interesse fisso dello 0,24 %.

b) Pertinenza dell'investimento con il Piano finanziario (PF)

Le opere oggetto del presente messaggio sono contemplate nel PF 2017-2020 come pure nel Piano delle opere (PO) adottato dal Municipio per lo stesso periodo.

c) Sopportabilità dell'investimento

Non si giustifica oggi un aggiornamento del PF in quanto la linea di comportamento dell'Esecutivo in materia d'investimenti (a medio termine) comporta sempre importi a preventivo compatibili con la potenzialità finanziaria del nostro Comune.

d) Impatto economico

- | | |
|---|--------------|
| > Tasso d'interesse ultima sottoscrizione prestito | 0,24 % |
| > Tasso d'interesse considerato | 2,50 % |
| > Tasso d'ammortamento nuova LOC / Studi pianificatori* | 25 % / 100 % |
| > Tasso d'ammortamento considerato (preventivo) | 10 % |

(*ammortamento sul relativo valore residuo, art. 12Rgfc)



Questo comporta per l'investimento specifico la seguente incidenza:

Anno	Valore a bilancio 310'000.00	Ammortamento di esercizio 25.00 %	Ammortamento complessivo	Residuo a bilancio	Interessi passivi 2.50 %
1°	310'000.00	77'500.00	77'500.00	232'500.00	7'750.00
5°	98'085.94	24'521.48	236'435.55	73'564.45	2'452.15
10°	23'276.25	5'819.06	292'542.81	17'457.19	581.91
15°	5'523.56	1'380.89	305'857.33	4'142.67	138.09
20°	1'310.77	327.69	309'016.92	983.08	32.77
25°	311.05	77.76	309'766.71	233.29	7.78
30°	73.81	18.45	309'944.64	55.36	1.85
35°	17.52	4.38	309'986.86	13.14	0.44
40°	4.16	1.04	309'996.88	3.12	0.10
45°	0.99	0.25	309'999.26	0.74	0.02
50°	0.23	0.06	309'999.82	0.18	0.01

Sulla base delle considerazioni sovraesposte, il Municipio ritiene fondamentale l'avvio di questo importante progetto di sviluppo del quartiere Remorino e invita l'onorando Consiglio comunale a voler

RISOLVERE:

1. Al Municipio è concesso un credito quadro di fr. 310'000.00 per l'allestimento di un modello tecnico di fattibilità, di un mandato di studio in parallelo (MSP) e della relativa variante di Piano regolatore riguardante una nuova pianificazione del comparto Remorino in prossimità della prevista nuova fermata TILO.
2. L'importo è da indicare nel bilancio 2020 al conto degli investimenti; il credito decade se non utilizzato entro tre anni dalla presente decisione.
3. Il credito in questione (indice dei costi gennaio 2020) sarà adeguato alle dimostrate variazioni dell'indice dei costi di costruzione.

Con distinta stima,

p. IL MUNICIPIO DI MINUSIO
Il Sindaco: Il Segretario:

avv. F. Dafond avv. U. Donati

Annesso:

- > Studio di analisi, indirizzo strategico e scenari per una valorizzazione del Comparto Remorino - Rapporto finale 05.02.2019, UHT Projects & Management SA

Va per esame e preavviso alla Commissione della gestione

Municipio di Minusio

Studio di analisi, indirizzo strategico e scenari per una valorizzazione del Comparto Remorino

Rapporto finale



Lugano, 05.02.2019

1. Indice

1. Indice.....	2
2. Executive Summary.....	4
3. Introduzione.....	6
3.1. Premessa.....	6
3.2. Obiettivi dello studio.....	6
4. Il Workshop.....	7
4.1. Obiettivi e svolgimento.....	7
4.2. Organizzazione e partecipanti.....	7
4.3. Risultati del workshop.....	8
5. Prospettive e scenari futuri.....	11
5.1. Il Quartiere Remorino – Il Nodo.....	11
5.2. Le aree di intervento.....	12
5.3. Gli assi stradali e i percorsi pedonali.....	14
5.4. Obiettivi dello sviluppo urbanistico.....	15
5.5. I contenuti.....	15
5.5.1. I contenuti più idonei per lo sviluppo futuro.....	15
5.5.2. Gli scenari di contenuto possibile.....	17
5.6. Gli scenari futuri di sviluppo e i prossimi passi.....	18
6. Analisi del Comparto.....	21
6.1. Il quartiere Remorino.....	21
6.2. Macro-situazione.....	21
6.2.1. La situazione generale.....	21
6.2.2. La Situazione demografica.....	22
6.2.3. Il mercato del lavoro.....	26
6.2.4. Le residenze secondarie.....	29
6.2.5. Il Turismo.....	29
6.2.6. Il trasporto pubblico.....	30
6.2.7. Le prospettive economiche.....	31
6.3. Il Mercato immobiliare.....	32
6.3.1. Il settore residenziale.....	32
6.3.2. Il settore commerciale.....	35

6.4.	Le premesse pianificatorie	38
6.4.1.	Piano direttore	38
6.4.2.	Programma di agglomerato.....	40
6.4.3.	Il PR attuale	41
6.5.	Il progetto Bosco Fontile	42
6.6.	Micro situazione.....	43
6.6.1.	La situazione generale.....	43
6.6.2.	I collegamenti	44
6.6.3.	Il mercato immobiliare.....	46
6.7	La nuova fermata TILO	47
6.7.1	Il Piano direttore.....	47
6.7.2	Il progetto di FFS	47
6.8	Elementi positivi e negativi.....	49

2. Executive Summary

Il comparto Remorino è posizionato nella parte sud del Comune di Minusio vicino al lago, delimitato a nord dalla via Rinaldo Simen e a Sud dalla linea ferroviaria.

La vicinanza della passeggiata a lago, luogo pubblico pregiato e significativo, il quartiere storico di Rivapiana e l'area del Bosco Fontile ne garantiscono un'ottima qualità paesaggistica. I contenuti del comparto sono oggi destinati ad attività di carattere artigianale, pubblico, residenziale e turistico. La sua attrattività è fortemente ridotta dalla presenza del centro dei rifiuti ingombranti e delle attività artigianali, all'interno del quartiere.

Con l'apertura della galleria di base del Ceneri, con lo sviluppo dell'infrastruttura ferroviaria e con la realizzazione della nuova fermata TILO a Minusio, l'offerta di trasporto pubblico verrà sensibilmente ampliata con delle ricadute per lo sviluppo del comparto.

Il nuovo nodo, costituito dalla fermata TILO diventerà la nuova "porta" alla zona a lago e potrà modificare la qualità paesaggistica, urbanistica e l'identità del quartiere. Necessario quindi rivedere il concetto urbanistico dell'area tenendo conto delle nuove relazioni che si instaurano fra il nodo di trasporto pubblico e le zone edificate, sviluppandone le potenzialità con contenuti attrattivi tenendo conto anche degli spazi pubblici in particolare di quelli a contatto con la nuova fermata.

Lo sviluppo dell'area dovrà essere affrontato con una visione d'insieme e di uno sviluppo degli insediamenti identitario.

La risposta all'arrivo della nuova fermata dovrà essere uno sviluppo attrattivo fra pieni e vuoti, fra costruito e spazi pubblici di raccordo fra gli assi verticali e orizzontali (montagna e lago).

La progettazione dei vuoti dovrà essere un elemento prioritario dello sviluppo urbanistico del quartiere, permettendo un miglioramento della qualità di vita e sociale dei suoi abitanti.

Nell'ottica di incentivare un'urbanizzazione centripeta, la possibilità di una compattazione delle superfici edificabili non sufficientemente utilizzate, dei vuoti edificatori e delle aree industriali dismesse, ne diventa misura concreta.

È necessario riconoscere l'importanza dello spazio stradale, quale disegno continuo dello spazio pubblico per una migliore qualità urbana del comparto.

Il Comune deve essere il protagonista nella trasformazione del quartiere e il protagonista dello sviluppo di qualità dei suoi insediamenti.

L'autorità pubblica dovrà adottare le misure pianificatorie necessarie e definire una politica di acquisizione/dismissione di aree e contenuti collaborando con il privato nella creazione di un nuovo quartiere a carattere pubblico e privato.

I contenuti proposti per lo sviluppo del comparto sono di natura residenziale e per nuove forme di lavoro, adatti a fasce di età diverse che si combinano creando forme nuove dell'abitare e del lavorare.

Si presuppone quindi un intervento con contenuti prevalentemente a carattere residenziale, in un segmento medio e per quanto riguarda l'area ristretta con operazioni a reddito.

Vista l'importanza strategica del comparto, il Comune deve diventare attore principale dello sviluppo del quartiere, coordinando lo stesso attraverso una ridefinizione del progetto pianificatorio che parte dalla definizione di una zona di pianificazione.

I proprietari fondiari, in particolar modo i 4 confinanti con l'area del Comune, le FFS e il Cantone saranno gli stakeholder più importanti con i quali condividere lo sviluppo dell'area.

Il progetto della nuova fermata TILO sarà da ottimizzare con FFS e Cantone anche in funzione del nuovo sviluppo urbano.

Il processo di sviluppo dell'area dovrà partire da una scelta strategica del Comune, in seguito parallelamente al coinvolgimento dei proprietari privati dovrà essere istituita una zona di pianificazione.

Attraverso una "test planung" si potranno quindi definire le basi per la modifica pianificatoria che permetterà di procedere quindi all'edificazione del comparto.

3. Introduzione

3.1. Premessa

Nel 2022 una nuova fermata TILO vedrà la luce a Minusio in prossimità della riva lago.

L'offerta di trasporto pubblico verrà quindi sensibilmente ampliata e il nodo della fermata TILO diventerà la nuova "porta" alla zona a lago.

L'arrivo di questa nuova fermata richiede di rivedere il concetto urbanistico dell'area tenendo conto delle nuove relazioni che si instaurano fra il nodo di trasporto pubblico e le zone edificate.

Sarà necessaria quindi una riqualifica urbana del comparto, sviluppandone le potenzialità con contenuti attrattivi tenendo conto anche degli spazi pubblici in particolare di quelli a contatto con la nuova fermata.

Il Municipio ritiene, vista l'importanza del comparto di analizzarne le potenzialità di sviluppo per definirne poi di seguito le misure pianificatorie appropriate.

3.2. Obiettivi dello studio

Lo studio ha quale obiettivo primario quello di verificare attraverso uno studio di analisi e di fattibilità le potenzialità per lo sviluppo dell'area, tenendo conto all'evoluzione urbanistica e di ampliamento dell'offerta del trasporto pubblico dovuti all'arrivo della nuova fermata TILO e di proporre i passi successivi per la concretizzazione delle misure pianificatorie volte alla sua realizzazione.

Lo studio si svolgerà sia attraverso un lavoro di analisi che attraverso un Workshop con il Municipio e con gli Stakeholders importanti per il comparto.

4. Il Workshop

4.1. Obiettivi e svolgimento

Il workshop è una delle tappe fondamentali e centrali di questo studio, inteso come momento di lavoro, di discussione, di lavoro creativo e critico sulla base di una serie di documentazioni di analisi preparate e presentate ai partecipanti.

La differenza sostanziale tra una riunione tradizionale e un workshop consiste nel fatto che in un tempo relativamente breve si ha l'opportunità di produrre risultati concreti con il contributo attivo di persone con differenti background e ruoli. In questo periodo di tempo si è focalizzati su un obiettivo preciso e la discussione non è frontale e passiva ma basata sul confronto e la condivisione di idee.

I partecipanti hanno partecipato attivamente e in modo critico ai lavori portando elementi sia da un punto di vista politico-istituzionali, con delle visioni su quello che potrà essere lo sviluppo del comparto e del comune nei prossimi anni; sia da altri punti di vista quali quelli tecnici, economici, sociali, di mobilità, di pianificazione e paesaggio.

Gli spunti di partenza del workshop sono stati i risultati di un primo studio sul comparto, presentato ai partecipanti che comprendeva i seguenti temi:

- Analisi della Macro-situazione attuale del comparto
- Analisi delle premesse pianificatorie sul comparto
- Analisi sul mercato immobiliare
- Analisi dei progetti di sviluppo futuri della regione
- Analisi dello sviluppo dell'accessibilità e dei collegamenti del trasporto pubblico
- Analisi della Micro-situazione attuale del comparto
- Referenze di progetti di sviluppo attorno alle stazioni
- Proposte di contenuto per lo sviluppo futuro del comparto

4.2. Organizzazione e partecipanti

I risultati dell'analisi della Macro e Micro-situazione del comparto Remorino, del mercato immobiliare di Minusio e del Locarnese, delle premesse pianificatorie e del nuovo progetto di fermata TILO sono state la base delle discussioni del Workshop che si è svolto lo scorso 16 aprile.

Al Workshop hanno partecipato sia membri dell'esecutivo del Comune di Minusio, che specialisti con profili e specializzazioni professionali diverse che hanno portato visioni ed elementi importanti alla discussione.

I partecipanti, sotto la guida di Giovanni Realini, (UHT Projects & Management SA) e di Fabio Guerra, (Wüest Partner SA) in qualità di relatori, erano i seguenti:

- Felice Dafond, Municipio di Minusio, Sindaco
 - Paolo Kähr, Municipio di Minusio, Municipale
 - Giorgio Mas, Uff. Tecnico Comunale Minusio, Architetto
-
- Paolo Poggiati, Cantone Ticino, Sez. sviluppo territoriale, Architetto, paesaggista
 - Federica Corso Talento, Cantone Ticino, Uff. pian. e tecnica del traffico, Architetto
 - Andreas Kipar, Land Suisse, Lugano, Architetto, paesaggista
 - Michele Passardi, Consavis SA, Lugano, Economista

Il workshop ha permesso di conoscere, attraverso i dati presentati, la situazione odierna e futura del comparto.

La discussione ha messo in evidenza alcuni aspetti importanti nell'ottica di una visione futura dello sviluppo dell'area, ipotizzando scenari e visioni future.

4.3. Risultati del workshop

Riassumere in un rapporto quanto scaturito durante lo svolgimento del workshop non è compito facile, qui sotto abbiamo sintetizzato per argomenti le osservazioni, proposte, interrogativi espressi dai partecipanti all'incontro.

Minusio, comune attrattivo

Minusio è sicuramente un comune attrattivo per la residenza, la domanda di superfici residenziali è in aumento e sempre nuove persone cercano di vivere a Minusio, per la qualità di vita e i servizi offerti.

Nei prossimi anni con il miglioramento dell'offerta del trasporto pubblico, permetterà di risiedere a Minusio e lavorare nei centri del resto del Cantone.

Le nuove forme di lavoro, con la rivoluzione 4.0 daranno l'opportunità ad esempio di vivere parzialmente a Minusio lavorando da casa e spostandosi saltuariamente nel resto della Svizzera.

Il miglioramento della mobilità potrebbe aumentare il numero dei pendolari, sarà quindi importante attrarre un pendolarismo di qualità, con offerta residenziale a contenuti innovativi.

La nuova fermata TILO, una nuova opportunità

La nuova Fermata TILO con collegamenti ogni 30' rappresenta una nuova offerta di trasporto da/per i centri cantonali (20' sia Bellinzona che Lugano), che all'interno dell'agglomerato verso Locarno e Tenero, oggi non ancora esistente.

Il potenziamento dell'offerta di trasporto pubblico può contribuire a ridurre la mobilità privata.

La nuova fermata diventerà la porta d'entrata, nodo e centro per i collegamenti verso l'asse verticale "verde" connessione tra montagna, centro di Minusio e verso l'asse orizzontale "lago" con la passeggiata a lago e il nucleo di Rivapiana.

Una nuova identità del comune

La nuova fermata TILO potrebbe modificare gli equilibri territoriali e urbani del comparto. Una nuova porta di accesso potrebbe aumentare ad esempio i flussi sulla passeggiata a lago e modificare, ad esempio in termini turistici l'identità del Comune. Sarà necessario prestare attenzione a non "banalizzare" gli interventi, curando il processo di trasformazione del comparto con una visione d'insieme del territorio.

Il comparto Remorino è un tassello importante nella valorizzazione dell'identità del Comune che deve relazionarsi in modo equilibrato fra la passeggiata a lago e il percorso verso la montagna.

Lo sviluppo urbanistico del comparto Remorino

Lo sviluppo futuro della zona Remorino si inserisce in un discorso territoriale ad ampio raggio che si estende sull'asse orizzontale su tutta la passeggiata a lago, a ovest verso Rivapiana e Muralto, e a est verso Tenero, senza dimenticare lo sviluppo verticale con il nuovo intervento del Bosco Fontile, quale collegamento fra lago e collina.

Lo sviluppo dell'area dovrà uscire dalla cultura della pianificazione unilaterale, riferita agli oggetti (particelle) ma dovrà essere affrontata con una visione d'insieme e di uno sviluppo degli insediamenti identitario. La dimensione determinante dello sviluppo centripeto sarà quello del quartiere o della zona.

La risposta all'arrivo della nuova fermata dovrà essere uno sviluppo attrattivo fra pieni e vuoti, fra costruito e spazi pubblici di raccordo fra gli assi verticali e orizzontali (montagna e lago).

La progettazione dei vuoti dovrà essere un elemento prioritario dello sviluppo urbanistico del quartiere, permettendo una migliore qualità spaziale delle zone di collegamento e di incontro che porteranno ad un miglioramento della qualità di vita e sociale dei suoi abitanti.

La possibilità di poter beneficiare di spazi pubblici attrattivi e sicuri contribuisce a migliorare il benessere e la qualità di vita della popolazione.

Uno sviluppo centripeto, cioè uno sfruttamento più intensivo delle superfici d'insediamento esistenti, tutelando la migliore qualità insediativa possibile rappresenta un obiettivo centrale della pianificazione del territorio in Svizzera. Il concetto di sviluppo insediativo di qualità non è da confondere con la densificazione associata al semplice aumento degli indici edificatori.

Nell'ottica di incentivare un'urbanizzazione centripeta, la possibilità di una compattazione delle superfici edificabili non sufficientemente utilizzate, dei vuoti edificatori e delle aree industriali dismesse, ne diventa misura concreta. Attenzione a tener presente oltre alla densificazione, l'atmosfera, e l'attrattiva che si vuole creare nel comparto.

È necessario riconoscere l'importanza dello spazio stradale, che permette di sviluppare la città come continuum. Quest'ultimo è lo spazio pubblico più importante in termini di superficie, che collega gli insediamenti e la sua pianificazione è molto importante e merita un'attenzione particolare. Il disegno dello spazio pubblico può costituire una strategia per la produzione di qualità urbana del comparto.

È necessario quindi iniziare a lavorare all'interno di elementi quali strade e edificazioni già consolidate, eliminare gli elementi non attrattivi per il nuovo centro urbano (attività moleste, centro ingombranti, piccola industria).

Il Comune di Minusio quale attore principale

Il Comune deve essere l'attore principale nella trasformazione del comparto e nella politica fondiaria della zona Remorino. Il Comune diventa quindi protagonista dello sviluppo di qualità dei suoi insediamenti.

Le proprietà pubbliche possono diventare il «volano» della trasformazione dell'intero comparto.

L'autorità pubblica dovrà adottare le misure pianificatorie necessarie e definire una politica di acquisizione/dismissione di aree e contenuti collaborando con il privato nella creazione di un nuovo quartiere a carattere pubblico e privato.

Attraverso strumenti quali pianificazioni test o mandati di studio in parallelo, promossi dall'ente pubblico è possibile proporre soluzioni urbanistiche diverse e sostenibili per il comparto.

5. Prospettive e scenari futuri

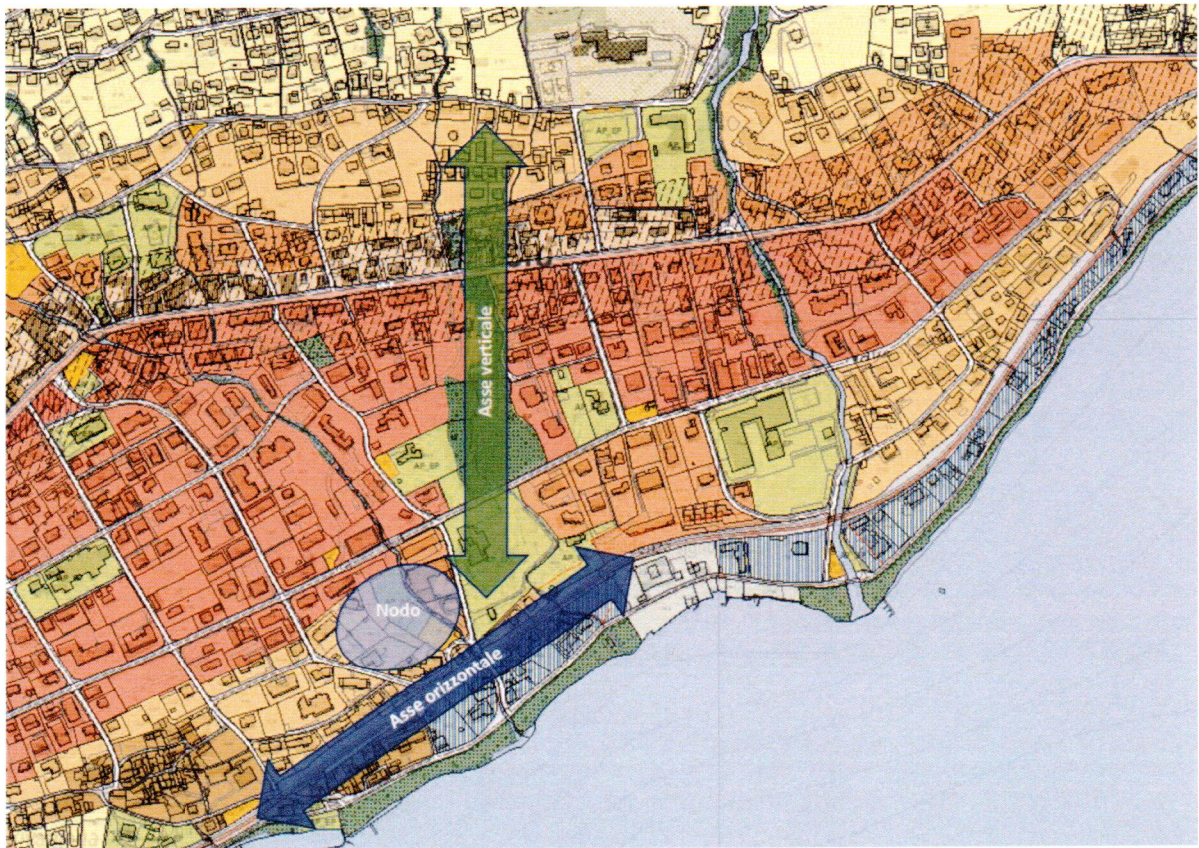
5.1. Il Quartiere Remorino – Il Nodo

La nuova fermata TILO diverrà una nuova porta d'entrata a Minusio.

Il comparto Remorino adiacente si trasformerà in nodo urbano, paesaggistico e del trasporto pubblico.

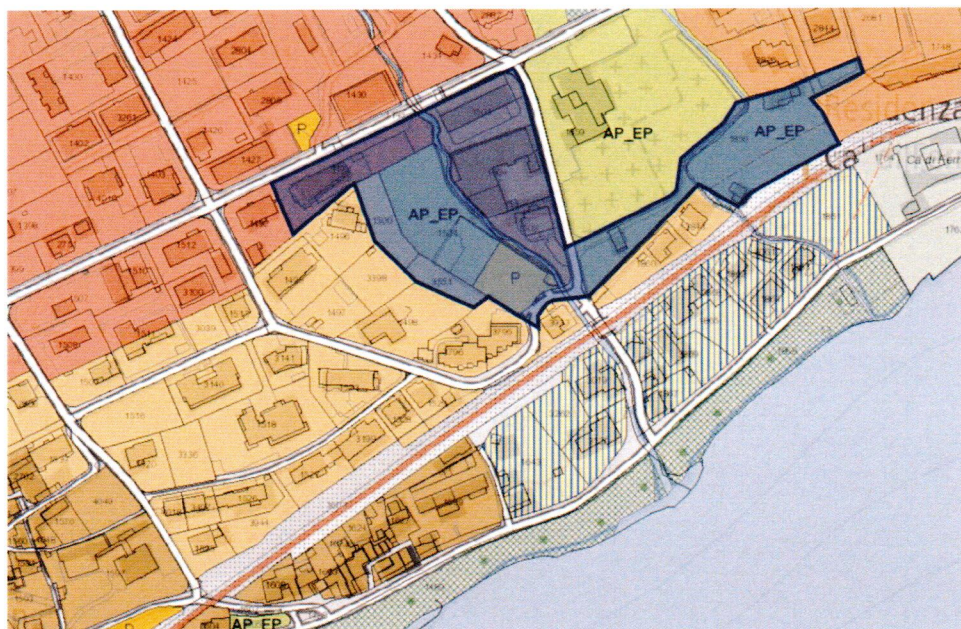
I due assi principali di collegamento e paesaggistici, quello orizzontale "Lago" e quello verticale "Bosco Fontile" convergeranno all'interno del quartiere.

La fermata sarà nodo anche del trasporto pubblico relazionando l'asse orizzontale ferroviario con quello verticale della linea urbana di autobus.

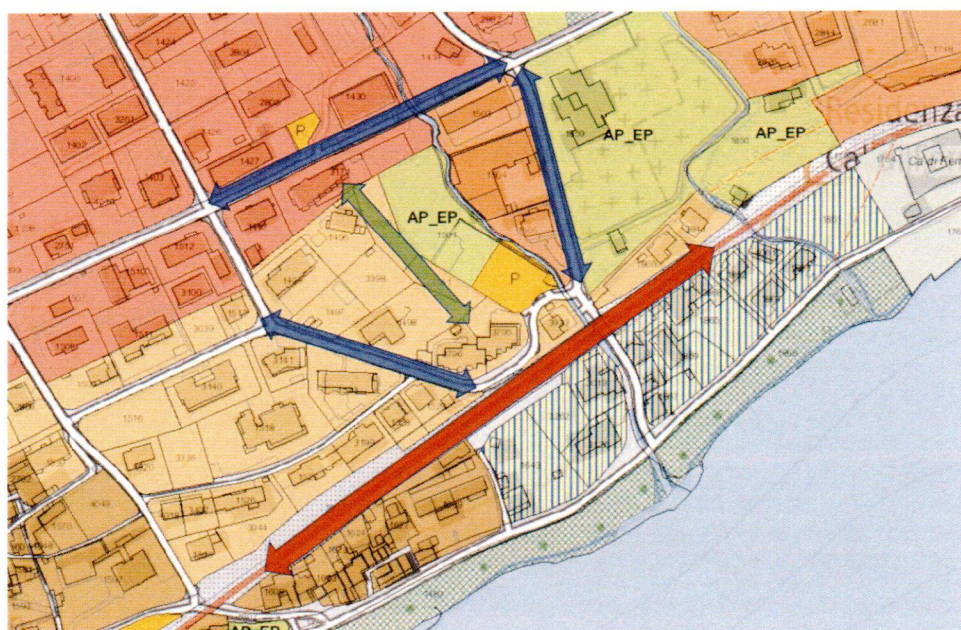


5.2. Le aree di intervento

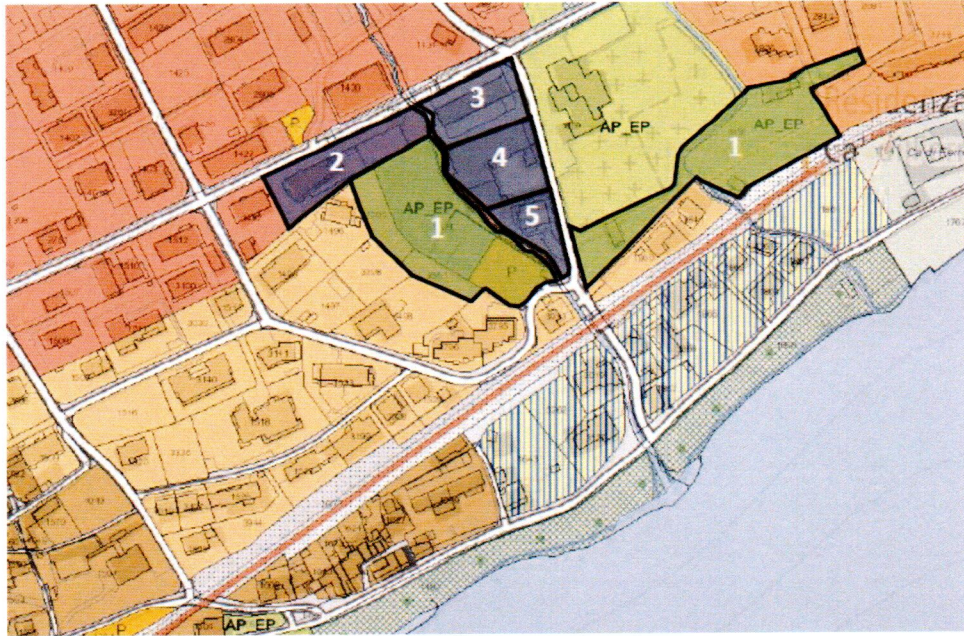
Il comparto si compone di un'area di intervento ristretta di proprietà privata e pubblica.



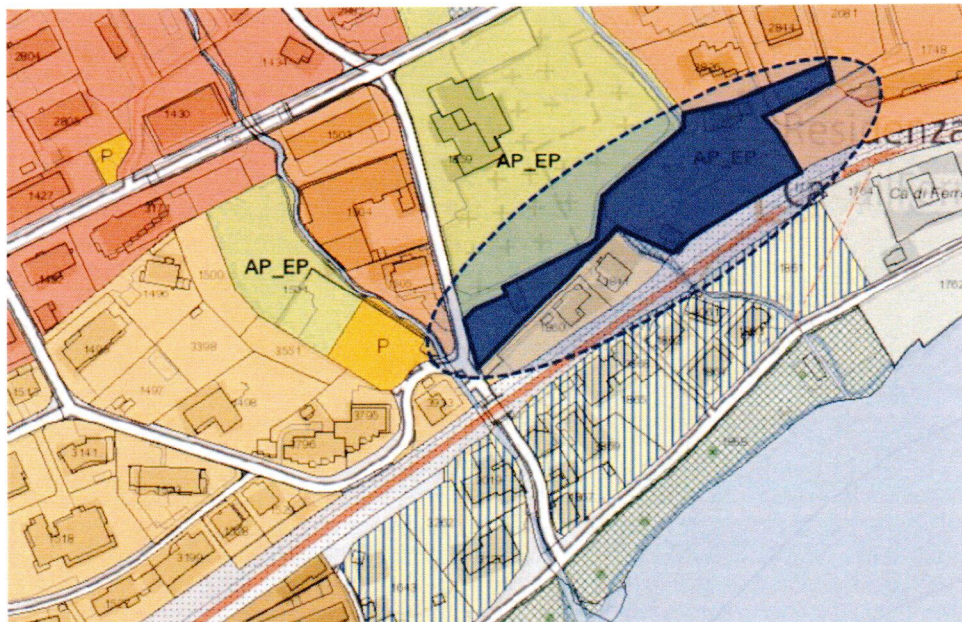
La parte boschiva, gli assi stradali, il cimitero e la ferrovia rappresentano cesure importanti del comparto.



La proprietà pubblica evidenziata in verde può diventare il “volano” della trasformazione dell'intero comparto

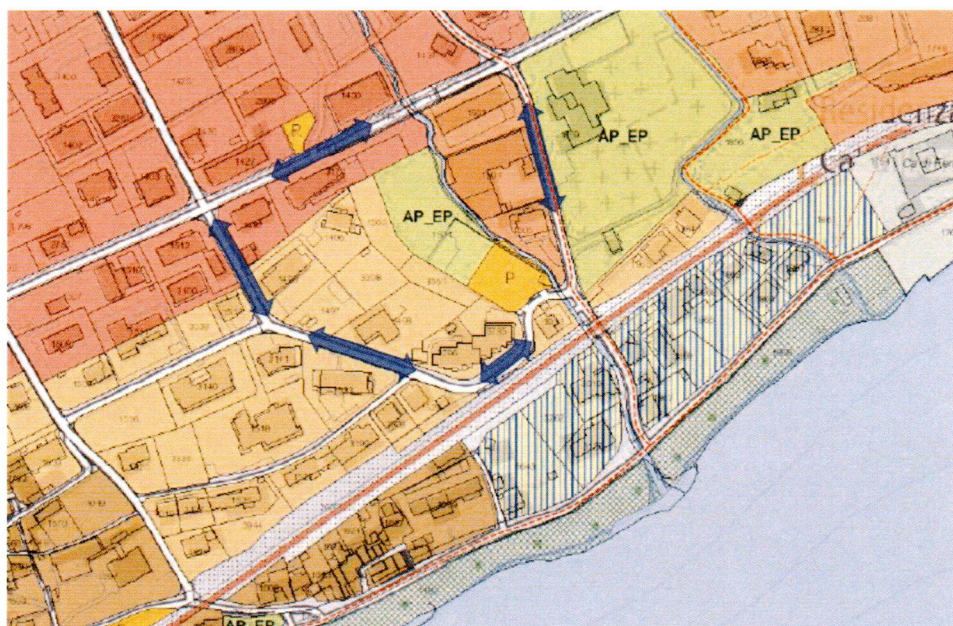


L'area a valle del cimitero diventa luogo di collegamento dell'asse verticale e si presta a nuove soluzioni urbanistiche e paesaggistiche.



5.3. Gli assi stradali e i percorsi pedonali

Gli assi di collegamento infrastrutturali sono elementi consolidati. Nell'ambito dello sviluppo del comparto possono diventare spazi pubblici di incontro.



5.4. Obiettivi dello sviluppo urbanistico

Gli obiettivi dello sviluppo urbanistico del comparto possono essere così riassunti:

- Il comparto quale nodo fra l'asse verticale del bosco Fontile (collina – lago) e quello orizzontale della passeggiata a lago e del nucleo di Rivapiana.
- Riqualificare il comparto con una propria caratteristica urbana definita che tiene conto del nuovo ruolo di nodo del trasporto pubblico rispettando le preesistenze paesaggistiche che si trovano ai limiti dell'area.
- Ridefinire l'area con contenuti sia residenziali che di servizio con una giusta densità usufruendo della buona accessibilità del mezzo pubblico sia ferroviario che su gomma.
- Incentivare un'urbanizzazione centripeta, compattando le superfici edificabili non sufficientemente utilizzate, i vuoti edificatori, tutelando la migliore qualità insediativa possibile in modo sostenibile.
- Progettare i vuoti quale elemento prioritario dello sviluppo urbanistico del quartiere, permettendo una migliore qualità spaziale delle zone di collegamento e di incontro, creando nuovi spazi pubblici con qualità urbana che favoriscano le relazioni sociali.
- Individuare una nuova area all'interno del Comune per trasferire l'ecocentro esistente nel comparto o integrare questo contenuto pubblico in modo diverso all'interno del progetto di sviluppo.
- Migliorare l'offerta del trasporto pubblico interno al Comune per raggiungere la nuova fermata in modo ottimale
- Ridefinire i percorsi della mobilità lenta.
- Ottimizzare con FFS il progetto «fermata», con particolare attenzione agli accessi, e alla qualità architettonica dell'intervento quale asse di transizione fra i diversi comparti.
- Definire l'ubicazione di un nuovo centro «ingombranti» all'interno del comune.

5.5. I contenuti

5.5.1. I contenuti più idonei per lo sviluppo futuro

Dopo l'analisi di approfondita dei dati del comparto è possibile ipotizzare quali contenuti meglio di altri sono più idonei per uno sviluppo futuro del quartiere.

A nostro parere il residenziale, gli spazi di lavoro per indipendenti, l'istruzione e la ricerca possono essere considerati come contenuti più indicati allo sviluppo del comparto, e più precisamente:

- Il contenuto residenziale nella tipologia a reddito per segmenti medi, intergenerazionale, dove famiglie, single e anziani possono convivere, con appartamenti di varie metrature.
- Il contenuto legato al lavoro, con la creazione di luoghi di lavoro per singoli indipendenti o zone di coworking.
- Il contenuto legato all'istruzione e la ricerca, con la creazione di scuole e di centri di ricerca presso il nodo di trasporto pubblico che ne sfruttano l'offerta di mobilità pubblica.

La tabella sottostante riporta i valori di idoneità per i diversi contenuti nel comparto in esame.

Idoneità dei contenuti		poco idoneo molto idoneo									
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Residenziale	Generico										
	Segmento di lusso										
	Segmento di valore alto										
	Segmento di valore medio										
	Segmento a valore sociale										
	Famiglie										
	Singles										
	Appartamenti 3a età										
	Soggiorni a breve periodo										
	Appartamenti Business										
	Appartamenti di vacanza										
	Appartamenti grandi										
	Appartamenti medi										
	Appartamenti piccoli										
	Proprietà (PPP)										
Abitazioni in locazione											
Cooperative											
Amministrativo	Generico										
	Superfici di alto valore										
	Superfici di valore medio										
	Superfici a prezzo conveniente										
	Servizi per la cura delle persone										
	Atelier per lavoratori indipendenti										
Istruzione e cultura	Scuole										
	Musei										
	Teatri										
	Centri di ricerca										
Vendita	Centri commerciali										
	Grossi distributori										
	Negozi di quartiere										
	Negozi specializzati										
Industria	Industria/Commercio										
	Micro commerci										
	Magazzini / Depositi										
Ristorazione	Tutti i generi										
Salute	Residenze Senior										
	Wellness										
	Centri Fitness										
Alberghi	5*										
	4* Business										
	Budget										

5.5.2. Gli scenari di contenuto possibile

Sulla base dei contenuti idonei al comparto in esame abbiamo definito 3 scenari di contenuti possibili, dove il residenziale e nuove forme di lavoro per fasce di età diverse si combinano creando forme nuove dell'abitare e del lavoro. Più precisamente:

Residenziale intergenerazionale

Appartamenti di superfici diverse che coprano tutte le fasce di età.

Residenziale per anziani

Appartamenti di piccole superfici adatti per anziani autosufficienti, con servizi di cura della persona (studi medici, ecc.) e ristorazione/bar

Residenziale "SMART" (edifici "Intelligenti" e interconnessi)

Un nuovo concetto di quartiere SMART, completamente cablato dove giovani famiglie possono trovar posto in un luogo orientato al futuro, con possibilità di spazi di lavoro per indipendenti o in coworking per lavoro a domicilio, possibilità di inserire spazi adatti alla ricerca.

A questi scenari sono da aggiungere contenuti legati alla mobilità pubblica e privata, in particolare riferiti alla nuova fermata TILO e i posteggi pubblici oggi presenti all'interno del comparto.

		S1	S2	S3
		Intergenerazionale a reddito "classico"	Anziani a reddito	Giovani famiglie / Smart / Atelier
Residenziale	Generico			
	Segmento di lusso			
	Segmento di valore alto			
	Segmento di valore medio	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
	Segmento a valore sociale			
	Famiglie	<input checked="" type="checkbox"/>		<input checked="" type="checkbox"/>
	Singles	<input checked="" type="checkbox"/>		<input checked="" type="checkbox"/>
	Appartamenti 3a età	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Soggiorni a breve periodo			
	Appartamenti Business			
	Appartamenti di vacanza			
	Appartamenti grandi	<input checked="" type="checkbox"/>		<input checked="" type="checkbox"/>
	Appartamenti medi	<input checked="" type="checkbox"/>		<input checked="" type="checkbox"/>
	Appartamenti piccoli		<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
	Proprietà (PPP)			
Abitazioni in locazione	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
Cooperative			<input checked="" type="checkbox"/>	
Amministrativo	Generico			
	Superfici di alto valore			
	Superfici di valore medio			
	Superfici a prezzo conveniente			<input checked="" type="checkbox"/>
	Servizi per la cura delle persone		<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
	Atelier per lavoratori indipendenti			<input checked="" type="checkbox"/>
Istruzione e cultura	Scuole			<input checked="" type="checkbox"/>
	Musei			
	Teatri			
	Centri di ricerca			<input checked="" type="checkbox"/>
Vendita	Centri commerciali			
	Grossi distributori			
	Negozi di quartiere			
	Negozi specializzati			
Industria	Industria/Commercio			
	Micro commerci			
	Magazzini / Depositi			
Ristorazione	Tutti i generi		<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Salute	Residenze Senior		<input checked="" type="checkbox"/>	
	Wellness			
	Centri Fitness			
Alberghi	5*			
	4* Business			
	Budget			

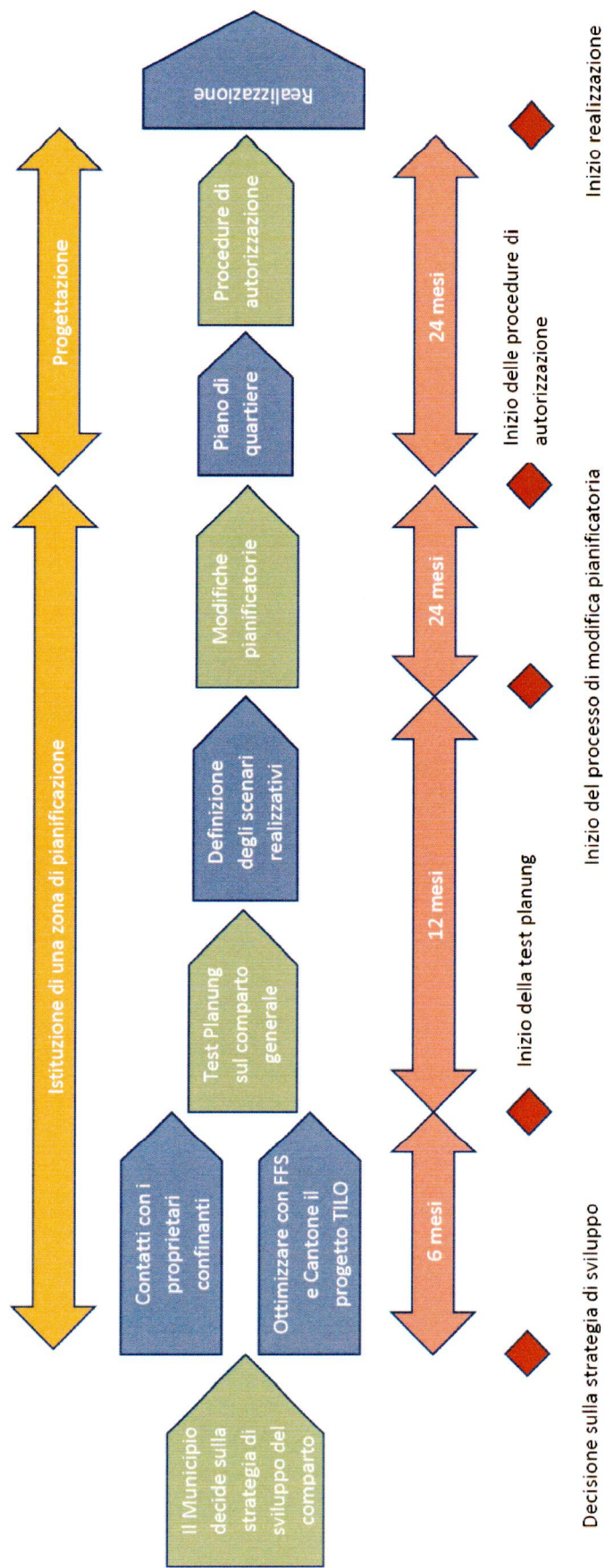
5.6. Gli scenari futuri di sviluppo e i prossimi passi

Gli scenari futuri:

- Considerando l'analisi realizzata e il posizionamento del comparto si presuppone un intervento con contenuti prevalentemente a carattere residenziale, in un segmento medio e per quanto riguarda l'area ristretta con operazioni a reddito.
- Vista l'importanza strategica del comparto, il Comune deve diventare attore principale dello sviluppo del comparto, coordinando lo stesso attraverso una ridefinizione del progetto pianificatorio che parte dalla definizione di una zona di pianificazione.
- La politica fondiaria del Comune sarà da definire nello sviluppo del comparto, attraverso ad esempio ad un possibile acquisto dei terreni confinanti. Difficilmente una vendita della proprietà del Comune al privato, senza una realizzazione in assenza di contenuti pubblici, è politicamente accettabile.
- L'adozione dello scenario SMART potrebbe presupporre la nascita di forme nuove di abitazione e di gestione delle stesse attraverso per esempio del concetto di «cooperativa di abitazione». In questo caso, si potrebbe optare per una cessione in diritto di superficie del terreno.
- I partner primari da coinvolgere nello sviluppo sono sicuramente:
 - I proprietari fondiari, in particolar modo i 4 confinanti con l'area del Comune
 - Le FFS
 - Il Cantone.
- Intervenire in modo separato e parallelo sia con i proprietari fondiari che con FFS e Cantone.

I prossimi passi

1. Il Municipio deve definire la strategia di sviluppo del comparto.
2. Contattare i proprietari fondiari confinanti e verificare la possibilità di una partecipazione ad un processo di sviluppo comune del comparto
3. Ottimizzare con FFS e Cantone il progetto di fermata TILO, in particolare:
 - Inserire il progetto nel contesto dello sviluppo del comparto Remorino
 - Verifica degli accessi tenendo conto di tutti i collegamenti legati alla mobilità lenta degli assi verticali e orizzontali
 - Verifica degli spazi necessari alle fermate legate al trasporto pubblico su gomma
 - Analisi delle necessità di parcheggio auto, bici e moto e verifica delle soluzioni proposte
 - Verifica degli spazi necessari alla realizzazione di K&R
 - Verifica della funzione dei nuovi marciapiedi nei collegamenti fra comparto Remorino e nucleo di Rivapiana
 - Verifica degli aspetti di sicurezza dell'area
 - Verifica architettonica e paesaggistica del progetto in un contesto pregiato fra lago e nucleo storico
 - coinvolgerli nello sviluppo del comparto.
4. Se vi è possibilità di uno sviluppo comune o di un'acquisizione da parte del comune dei terreni:
 - a. Definire una convenzione di sviluppo con i proprietari fondiari (ev. ripartizione dei surplus immobiliari) o acquisizione dei terreni da parte del Comune.
5. Se non vi è possibilità:
 - a. Il progetto si concentra sui terreni del Comune
6. Svolgimento di una Test planung attraverso un Mandato di studio in parallelo
7. Definizione degli scenari realizzativi
8. Modifica pianificatoria
9. Piano di quartiere
10. Realizzazione degli interventi pubblici



6. Analisi del Comparto

6.1. Il quartiere Remorino

Il Quartiere Remorino è posizionato nella zona bassa del comune, vicino al lago, delimitato a nord dalla via Rinaldo Simen e a Sud dalla linea ferroviaria.

La vicinanza della passeggiata a lago, luogo pubblico pregiato e significativo, il quartiere storico di Rivapiana e l'area del Bosco Fontile ne garantiscono un'ottima qualità paesaggistica.

I contenuti del comparto sono oggi destinati ad attività di carattere artigianale, pubblico, residenziale, turistico. Purtroppo, il centro dei rifiuti ingombranti e le attività artigianali, all'interno del quartiere ne diminuiscono la sua attrattività.

Nel prossimo futuro il comparto potrà beneficiare di due importanti progetti quale quello dello sviluppo della mobilità pubblica con la realizzazione della fermata TILO e il progetto Bosco Fontile.

Il quartiere, per la sua posizione di "filtro" fra la montagna e la riva del Lago e con l'arrivo della fermata ferroviaria potrà diventare uno "snodo" importante per il comune e la regione attraverso uno sviluppo urbanistico aumentandone la sua attrattività.

6.2. Macro-situazione

6.2.1. La situazione generale

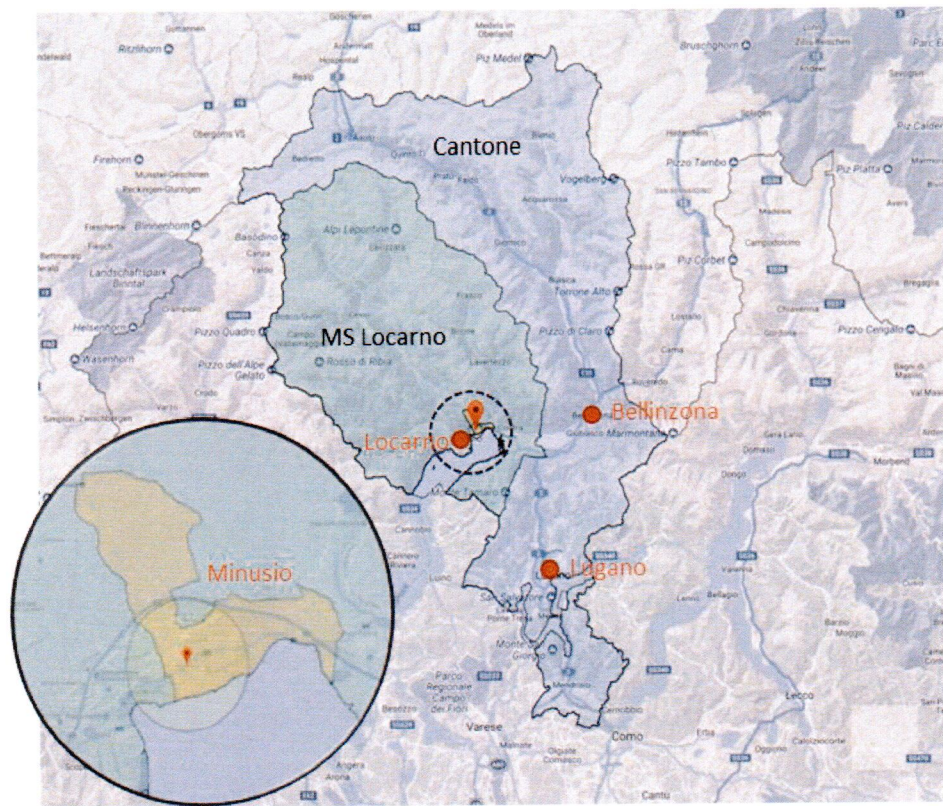
Il comune di Minusio situato nell'agglomerato di Locarno conta 7'268 abitanti (2016).

L'evoluzione della popolazione dal 2012 al 2016 è stata dello 0.8%.

Nel 2015, le persone occupate (equivalenti al tempo pieno) nel settore industriale e dei servizi erano 1'393.

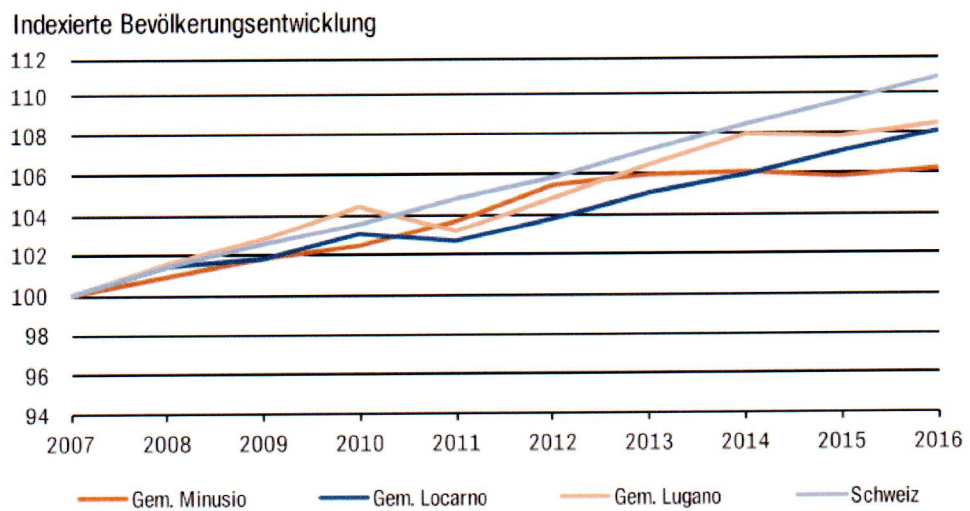
La quota di economie domestiche con reddito particolarmente elevato (superiori altamente qualificati e superiori qualificati) nel comune di Minusio era nel 2016 di circa. 9%, a livello svizzero questa percentuale è del 12%.

Attorno a Minusio, in un raggio raggiungibile in mezz'ora in auto, vi sono 125'000 residenti e 67'000 posti di lavoro (equivalenti a tempo pieno).



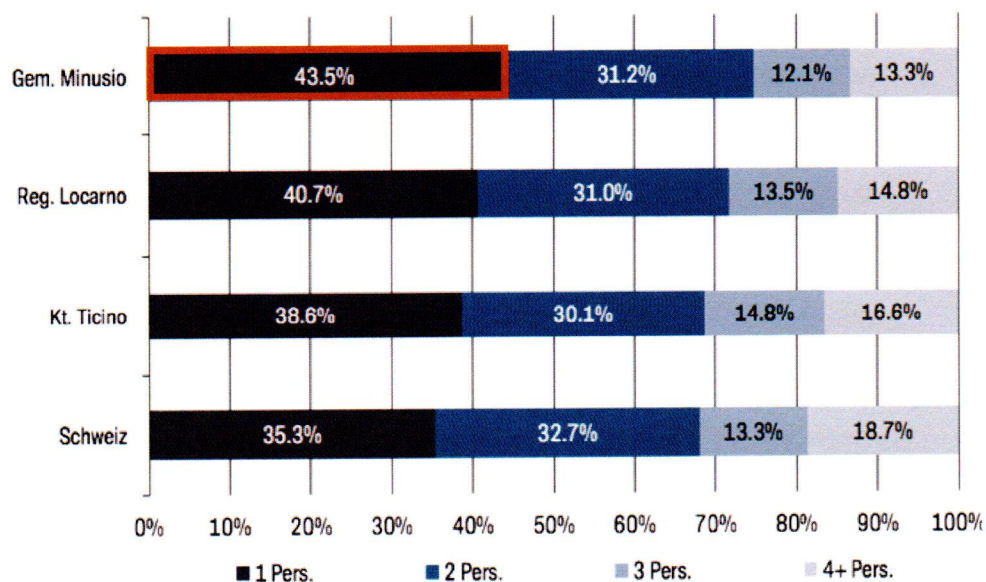
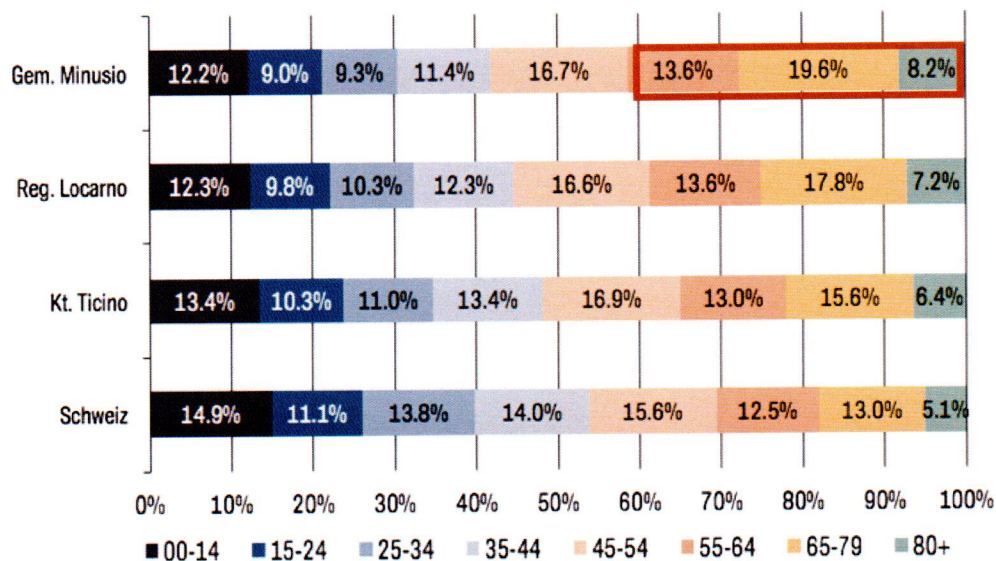
6.2.2. La Situazione demografica

Il comune di Minusio conta 7'268 abitanti (2016) con una crescita negli ultimi anni inferiore alla media Svizzera e quella di Locarno e Lugano. In particolare, a partire dal 2013 la crescita è molto contenuta.



Analizzando la struttura sociodemografica possiamo affermare che a Minusio il 41% della popolazione ha più di 55 anni, con valori più alti nel segmento dei pensionati rispetto alla media del Locarnese (38%), quella ticinese (35%) e quella Svizzera (30%).

Un altro dato interessante, più alto rispetto alla media del Locarnese, del Ticino e della Svizzera è quello legato alla dimensione dei nuclei famigliari, per Minusio possiamo affermare che il 44% dei nuclei famigliari sono composti da persone singole.

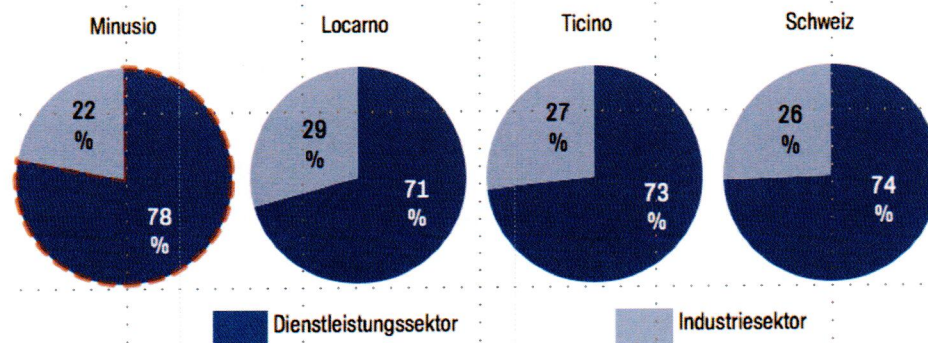


La quota di stranieri residenti nel comune è del 23.7%, in linea con la media Svizzera (25%) e inferiore a quella di Locarno (34.6%) e di Lugano (38.7%).

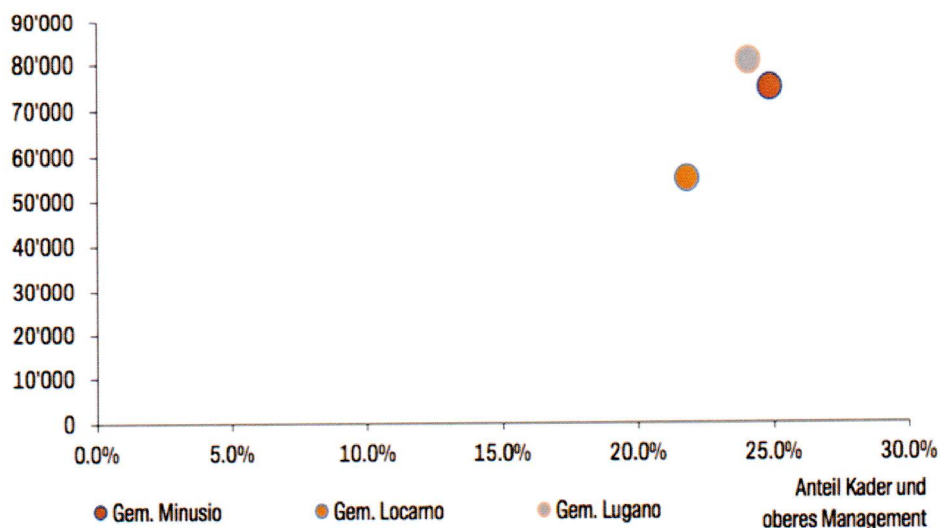
Occupazione legata prettamente al settore servizi

Posti di lavoro (persone)

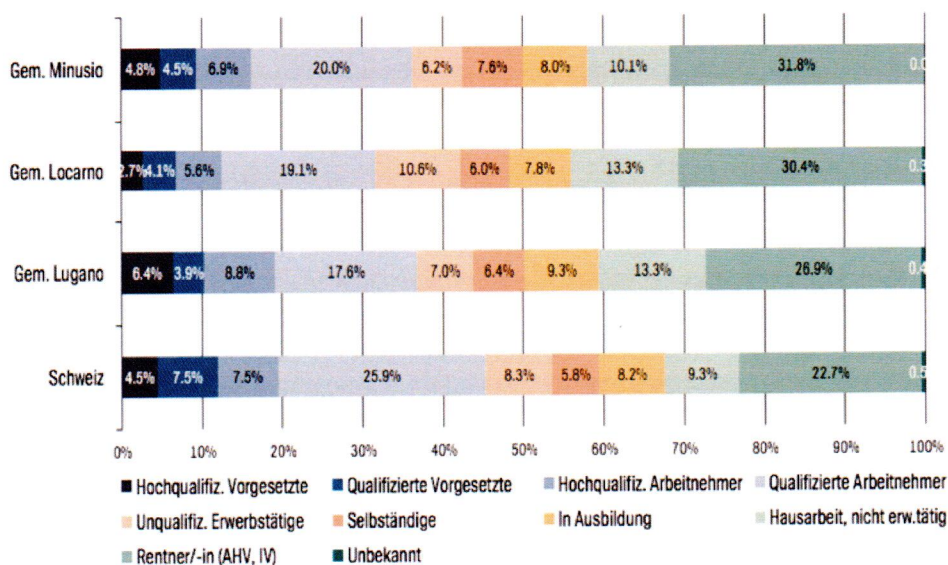
	Gemeinde Minusio	MS-Region Locarno	Kanton Ticino	Schweiz
DL-Sektor	1'085	19'276	135'263	2'896'230
Industriesektor	306	7'962	49'527	995'774
Total	1'391	27'238	184'790	3'892'004



Il reddito annuo per nucleo familiare si attesta sui CHF 75'000.-, leggermente inferiore a Lugano (CHF 80'000.-) ma superiore a Locarno (CHF 66'000.-). Possiamo quindi parlare di un reddito per nucleo familiare importante, considerando una percentuale di dirigenti di oltre il 25%.



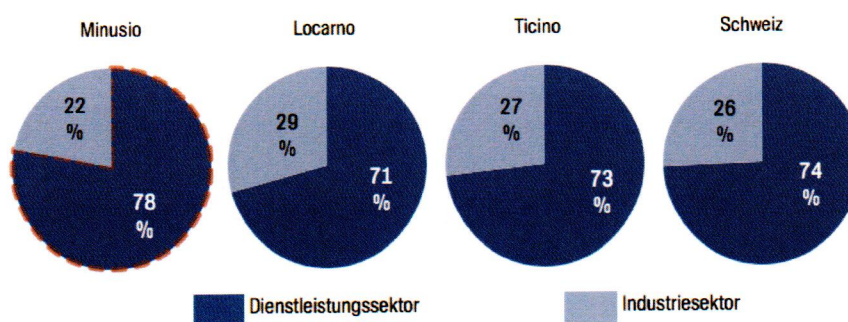
In merito la ripartizione dell'occupazione Minusio presenta dati abbastanza in linea con le medie svizzere a parte un tasso di pensionati del 32%, in linea con i dati di Locarno, ma alto di quasi il 10% rispetto alla media Svizzera



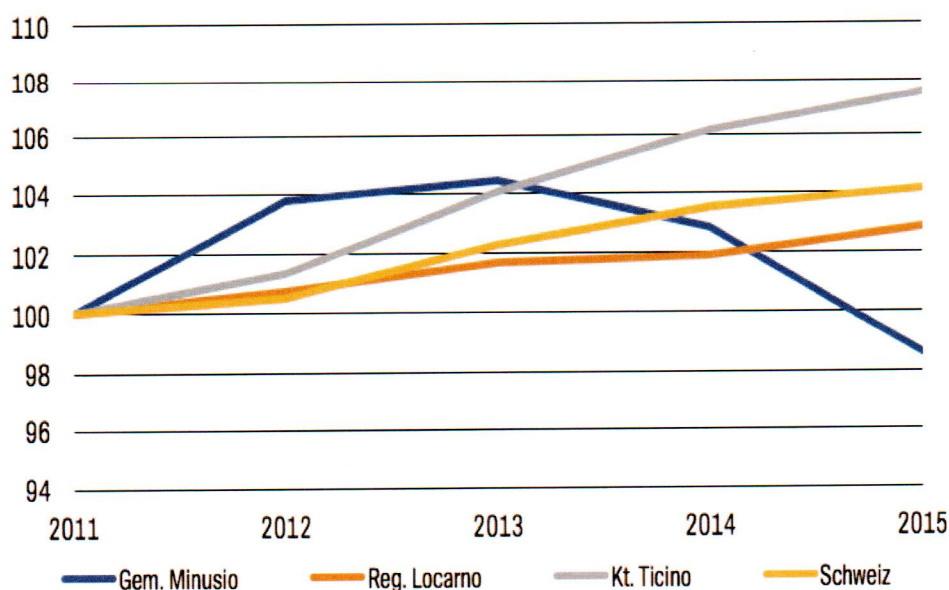
6.2.3. Il mercato del lavoro

Minusio conta 1'391 posti di lavoro (2016), contro gli 8'900 di Locarno e i 32'900 di Lugano. La maggioranza degli impieghi si trova nel settore dei servizi, 78 % dei posti di lavoro disponibili.

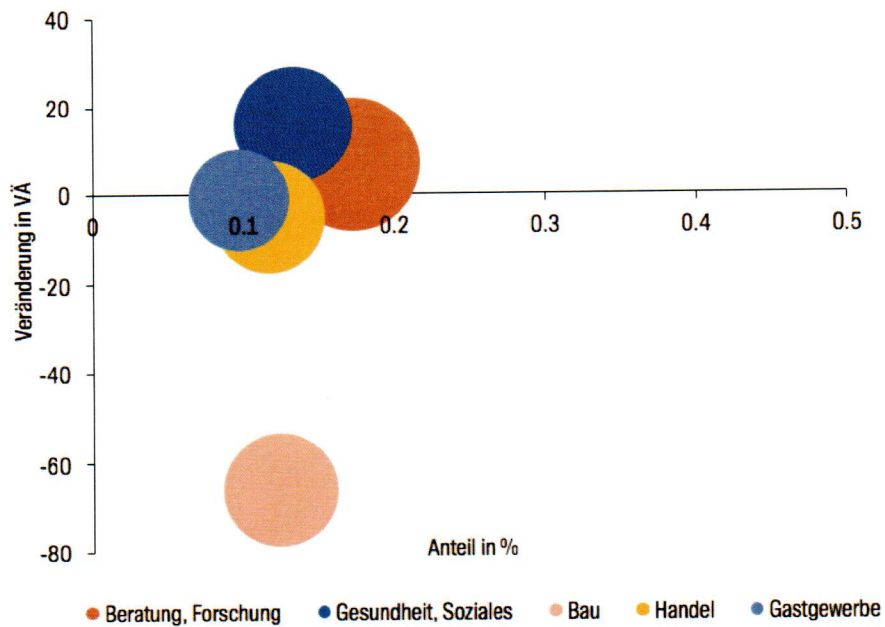
Posti di lavoro (persone)				
	Gemeinde	MS-Region	Kanton	
	Minusio	Locarno	Ticino	Schweiz
DL-Sektor	1'085	19'276	135'263	2'896'230
Industriesektor	306	7'962	49'527	995'774
Total	1'391	27'238	184'790	3'892'004



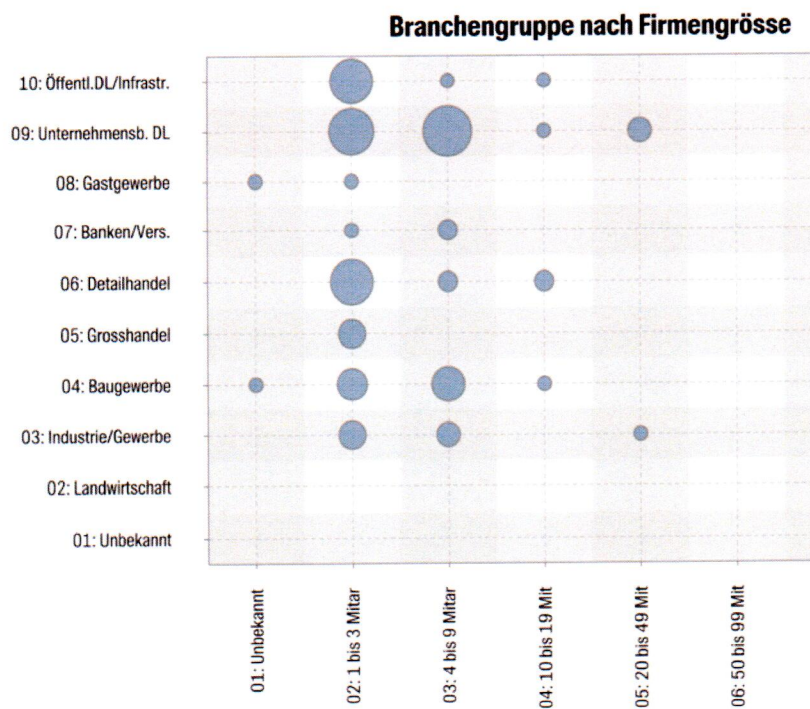
In merito all'evoluzione dei posti di lavoro, dal grafico sottostante notiamo che a partire dal 2013 vi è stata una diminuzione de 6%.



La variazione negativa è importante nel settore della costruzione e leggermente mitigata da un lieve aumento nel settore della salute e del sociale.



La dimensione delle aziende è media-piccola, con alcune eccezioni che riguardano i servizi e l'artigianato.



Per quanto riguarda l'ubicazione dei posti di lavoro, come si può vedere dal piano sotto riportato gli stessi sono lontani dal sedime in esame e si posizionano e concentrano sopra la via Simen, sottolineando la vocazione residenziale e turistica della zona.



6.2.4. Le residenze secondarie

Minusio con le sue peculiarità di luogo turistico è sicuramente un Comune ricercato quale residenza secondaria per Svizzeri- Tedeschi e Germanici. Infatti, la percentuale di residenze secondarie si attesta al 37.3%, valore che va quindi oltre la soglia massima possibile.

Objekt-Information

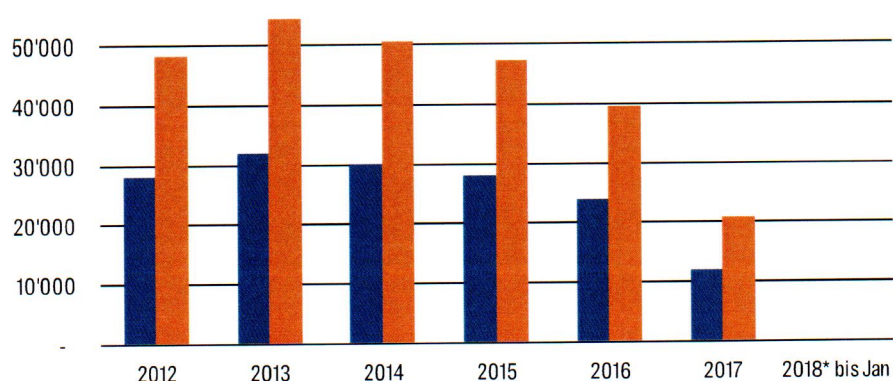


Wohnungsinventar und Zweitwohnungsanteil (Bundesamt für Raumentwicklung)

Gemeinde	Minusio
Gesamtzahl aller Wohnungen	5741
Anzahl Erstwohnungen	3598
Anzahl Erstwohnungen gleichgestellte Wohnungen	-
Erstwohnungsanteil	62.7 %
Zweitwohnungsanteil	37.3 %
Verfahren	Gemeinde mit mehr als 20% Zweitwohnungsanteil

6.2.5. Il Turismo

Il Locarnese è una metà turistica d'eccellenza per il Cantone Ticino. All'interno dell'agglomerato sussistono però diverse differenze sia come offerta di camere e posti letto e sia come che come occupazione degli stessi. Minusio presenta alcune strutture ricettive medio piccole, negli anni, e in particolare a partire dal 2016 si nota una diminuzione dell'offerta di posti letto, principalmente dovuta alla chiusura dell'Hotel Esplanade e una conseguente riduzione dei pernottamenti in controtendenza con il resto della regione del Locarnese.



6.2.6. Il trasporto pubblico

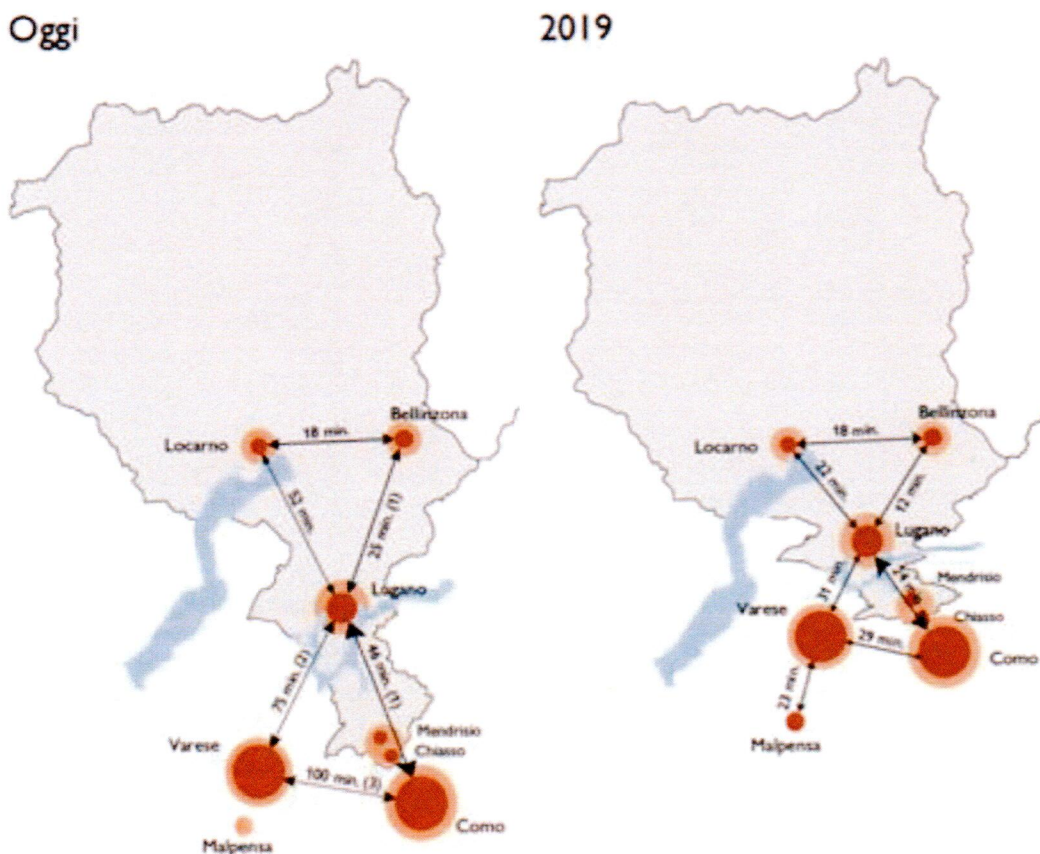
Il trasporto pubblico, e in particolare la rete ferroviaria regionale TILO, con l'apertura della galleria di base del Monte Ceneri, sarà potenziato e diventerà la vera rivoluzione per il Cantone Ticino.

I percorsi, in particolare fra Locarno e Lugano si raccorceranno di ca.30' riducendosi ad un viaggio di 22'.

Le prospettive 2025-2030 di FFS, grazie al raddoppio della linea fra Cadenazzo e Riuzzino, aumenteranno le cadenze orarie con un treno ogni 15' negli agglomerati e ogni 30' per i treni a lunga percorrenza. Parallelamente verranno realizzate, oltre che a Minusio le nuove fermate di TILO di Sant'Antonino, Gordola, Bellinzona Piazza Indipendenza e Bironico.

Dopo l'apertura della galleria di base del San Gottardo, che ha permesso di ridurre i collegamenti fra il resto della Svizzera e il Ticino, aumentando il turismo di giornata i nuovi progetti permetteranno di ripensare il rapporto della mobilità pubblica e privata all'interno del Cantone Ticino.

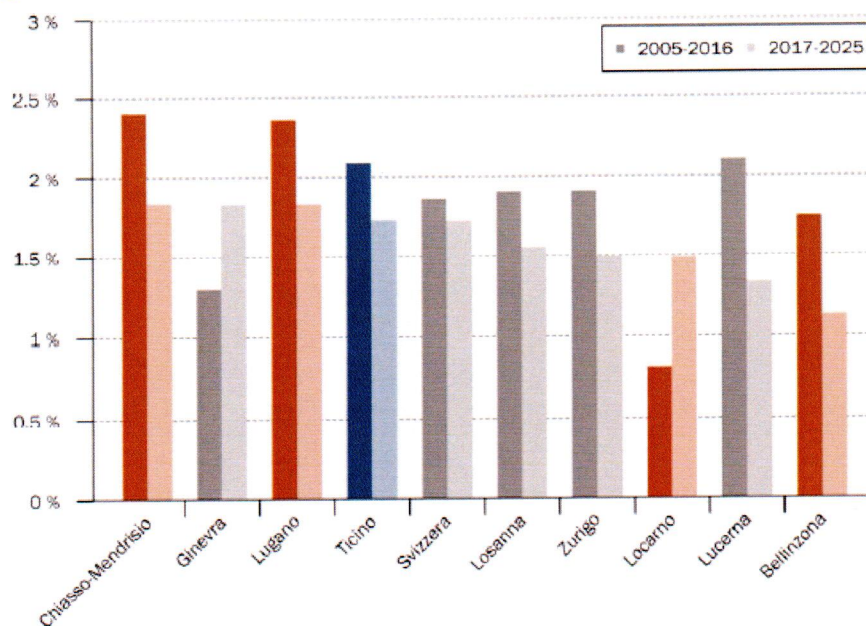
La nuova fermata TILO di Minusio-Remorino e le nuove fermate delle linee urbane miglioreranno la raggiungibilità del quartiere con il mezzo pubblico.



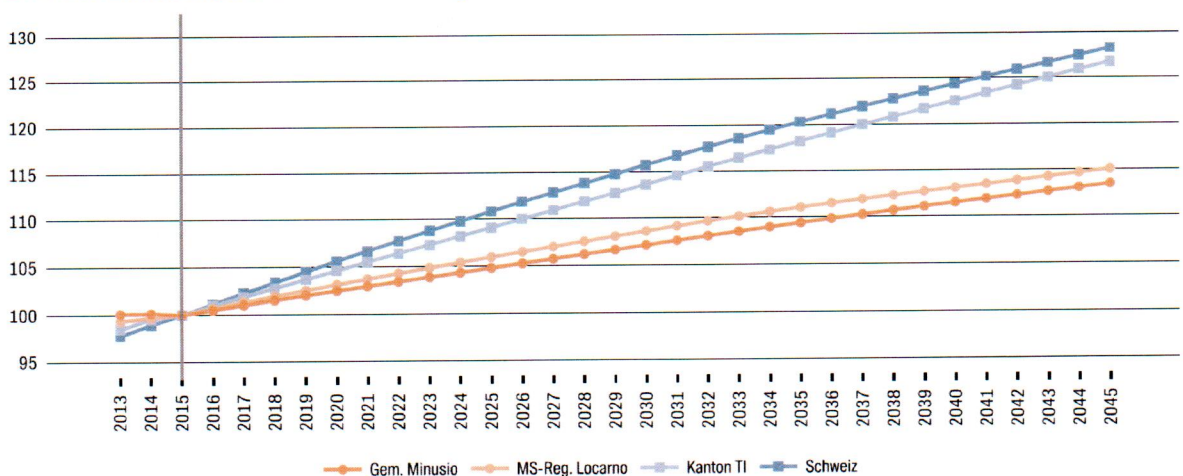
6.2.7. Le prospettive economiche

Le prospettive di crescita economica (BAK economics) prevedono per il Locarnese una crescita legata ai nuovi progetti infrastrutturali e allo sviluppo legato al settore dei servizi. Con l'apertura della galleria di base del Ceneri e le altre misure infrastrutturali previste, Minusio e la regione del Locarnese si allineeranno al trend di sviluppo medio della popolazione del Cantone Ticino o lo supereranno così come avvenuto nella regione di Briga dopo l'apertura della galleria di base del Lötschberg.

Fig. 2.5 Potenziale di crescita dal 2017 al 2025



Indexierte Entwicklung der Gesamtbevölkerung



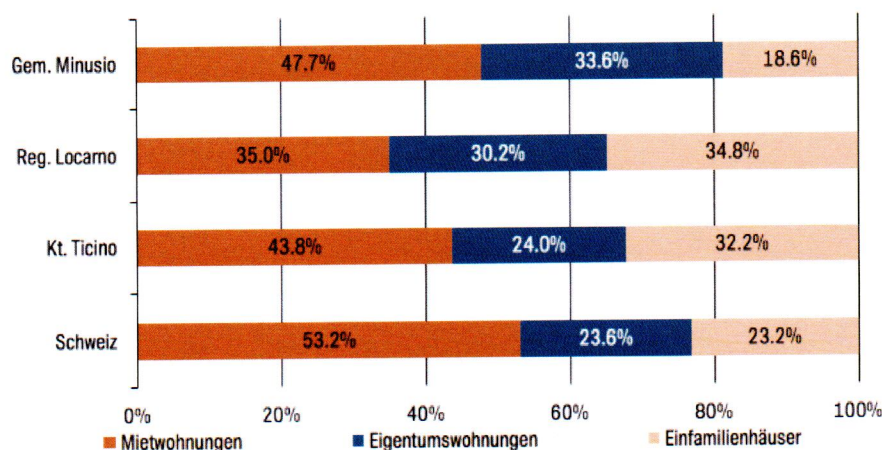
6.3. Il Mercato immobiliare

6.3.1. Il settore residenziale

La struttura del parco immobiliare residenziale presenta una percentuale del 47.7% di abitazioni in affitto, più elevata della media della regione del Locarnese (35%) e del Cantone Ticino (43.8%), ma più bassa di quella Svizzera (53.2%).

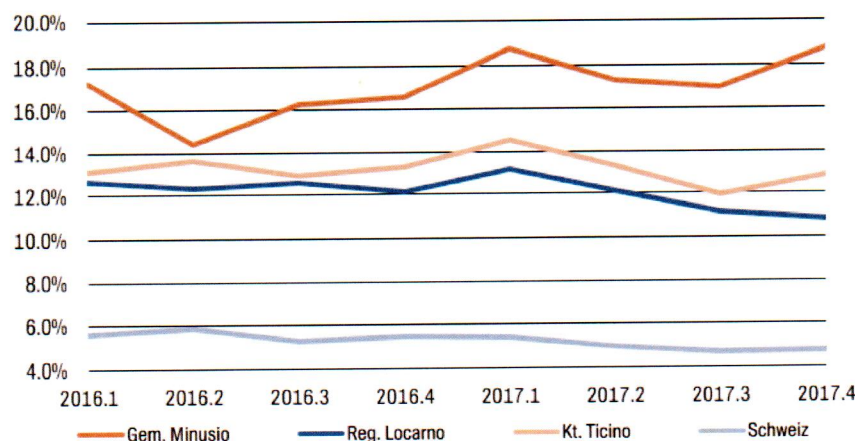
Gli appartamenti in proprietà con un valore del 33.6%, in linea con quella della regione presentano un valore superiore di 10 punti percentuali rispetto alla media Cantonale e Nazionale.

Un altro elemento interessante riguarda la tipologia degli appartamenti, il 60% dl parco immobiliare è inferiore o uguale a 3 locali, valore in linea con la regione ma al di sopra di quasi il 10% rispetto a Cantone e Confederazione.

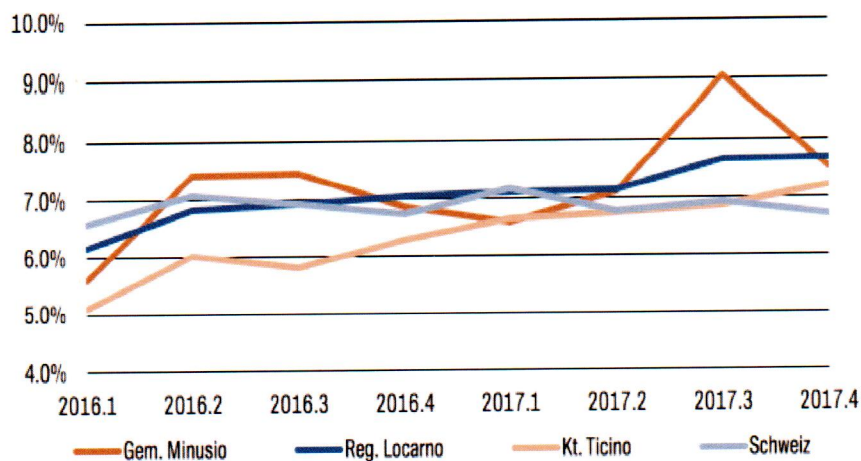


L'offerta di appartamenti di proprietà per Minusio è alta e al di sopra delle medie della regione e di quella Cantonale, mentre l'offerta per gli appartamenti in affitto è in linea con il resto del Canone. Il tasso di sfritto più basso rispetto alla regione del Locarnese è in linea con i dati cantonali.

Evoluzione dell'offerta di appartamenti in PPP



Evoluzione dell'offerta di appartamenti in affitto



I valori di riferimento dei prezzi si situano per gli appartamenti in affitto a 201 CHF/m²a e per quelli in proprietà a 8'050 CHF/m², valori superiori a Locarno specialmente per quel che riguarda gli appartamenti in PPP.

Nel comparto ristretto delle stazioni, il livello dei prezzi delle PPP a Minusio è del 30% inferiore a Lugano (PPP).

Prezzi dell'offerta

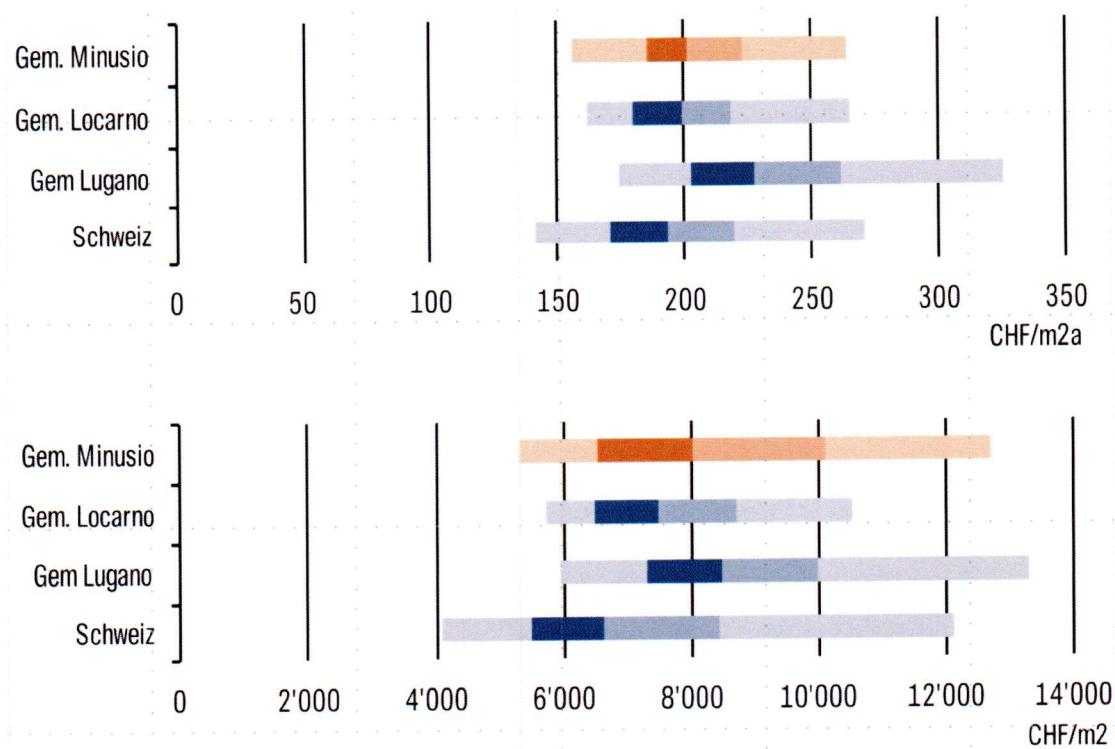
Mietwohnungen

CHF/m ² a	10%-Quantil	30%-Quantil	50%-Quantil	70%-Quantil	90%-Quantil
Gem. Minusio	156	185	201	223	264
Gem. Locarno	161	180	199	218	265
Gem. Lugano	174	203	228	262	325
Schweiz	141	171	193	220	271

Eigentumswohnungen

CHF/m ²	10%-Quantil	30%-Quantil	50%-Quantil	70%-Quantil	90%-Quantil
Gem. Minusio	5'310	6'530	8'050	10'100	12'700
Gem. Locarno	5'700	6'510	7'480	8'700	10'500
Gem. Lugano	5'930	7'290	8'500	9'990	13'300
Schweiz	4'110	5'470	6'620	8'450	12'100

Prezzi dell'offerta

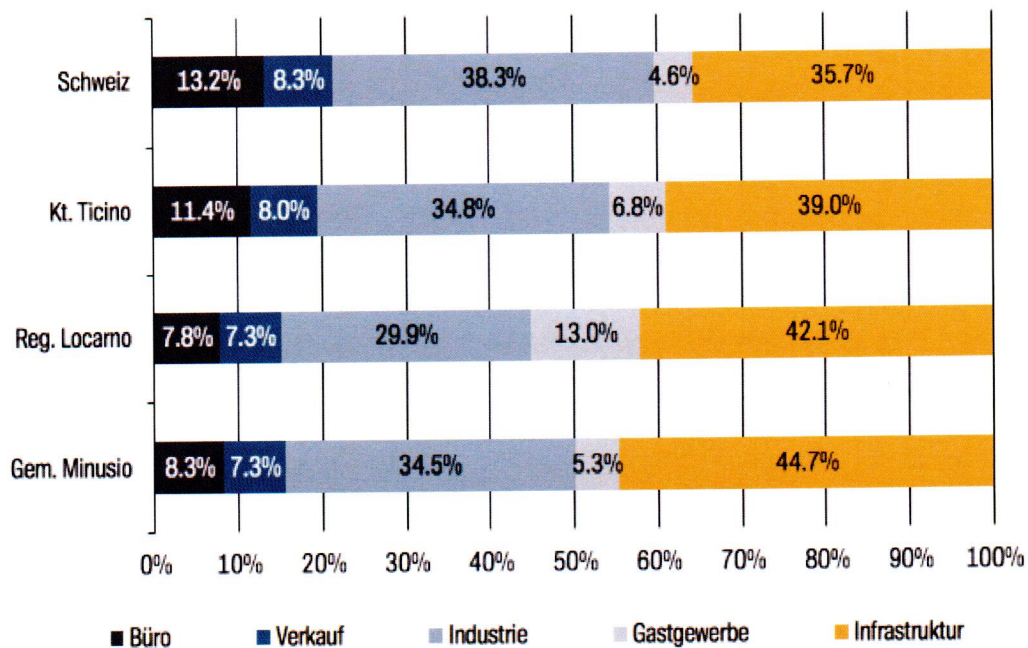


Per quello che riguarda il rischio legato alla posizione (località) Minusio presenta un rischio basso per gli appartamenti di proprietà e medio per quelli in affitto. Questo dato dimostra quindi l'attrattività per l'investitore immobiliare di Minusio che situa il rating superiore alla media per gli appartamenti di proprietà e medio per quelli in affitto.

6.3.2. Il settore commerciale

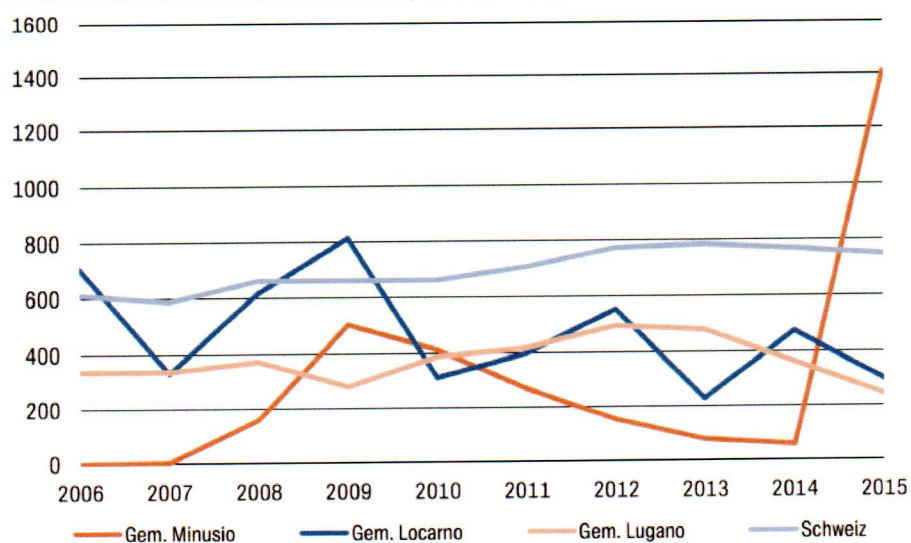
Il settore infrastrutture e servizi copre circa il 45% delle superfici ad uso commerciale. Le superfici commerciali (m²/abitante) sono circa la metà di quella registrata a livello cantonale e nazionale.

Geschäftsflächenbestand



Il volume dei nuovi investimenti (vendita e ristorazione) nel settore commerciale si situa al di sotto della media regionale e nazionale.

Neubauinvestitionen in Geschäftsflächen (CHF/Einwohner)



I valori di riferimento per superfici ad uso ufficio e negozi con 153 CHF/m2a e 193 CHF/m2a sono inferiori alla media regionale e nazionale.

Büroflächen

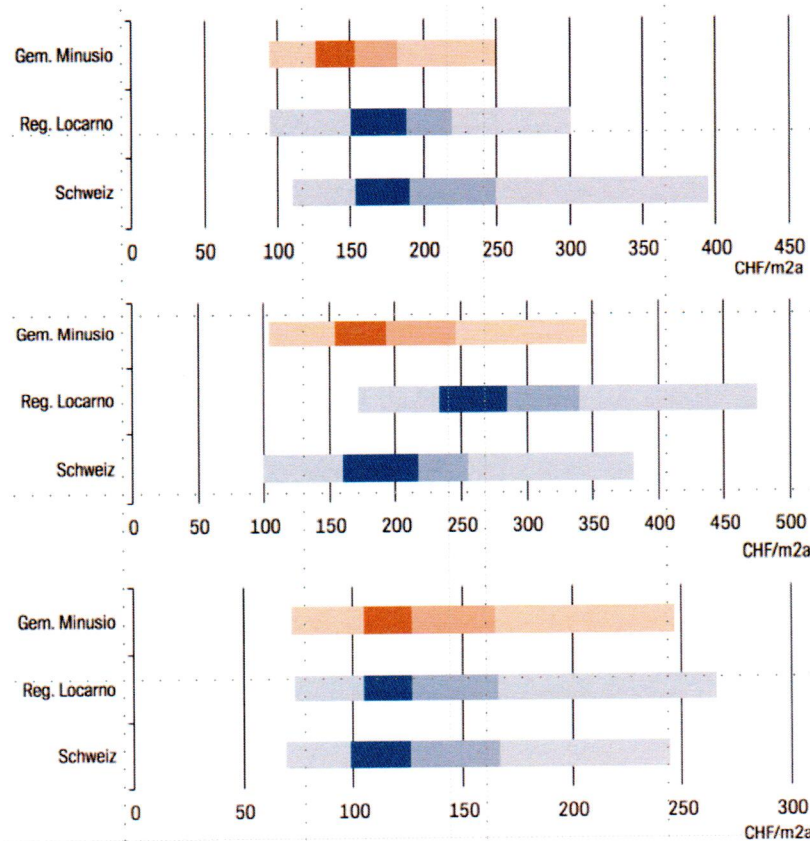
CHF/m2a	10%-Quantil	30%-Quantil	50%-Quantil	70%-Quantil	90%-Quantil
Gem. Minusio	94	126	153	182	249
Reg. Locarno	94	150	188	219	301
Schweiz	110	153	190	249	395

Verkaufsflächen

CHF/m2a	10%-Quantil	30%-Quantil	50%-Quantil	70%-Quantil	90%-Quantil
Gem. Minusio	104	154	193	246	346
Reg. Locarno	172	233	285	340	475
Schweiz	99	160	217	255	382

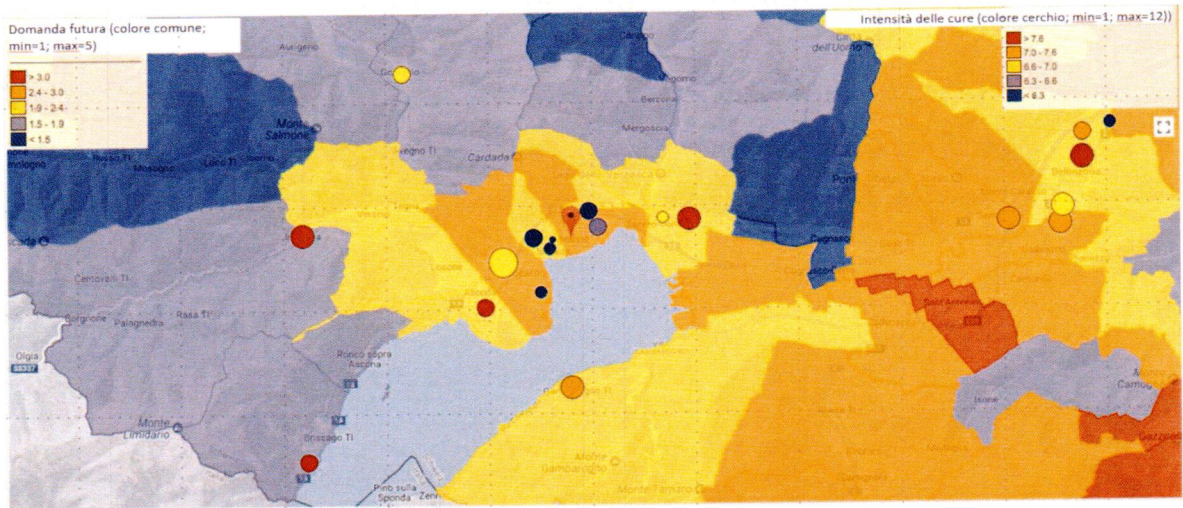
Gewerbeflächen

CHF/m2a	10%-Quantil	30%-Quantil	50%-Quantil	70%-Quantil	90%-Quantil
Gem. Minusio	72	105	127	165	247
Reg. Locarno	73	105	127	166	266
Schweiz	69	99	126	167	245



Per quel che riguarda l'attrattività per il comparto commerciale, Minusio presenta un valore medio per superfici commerciali (negozi) e uffici e medio-buono per quel che riguarda le residenze per anziani.

Rating case anziani

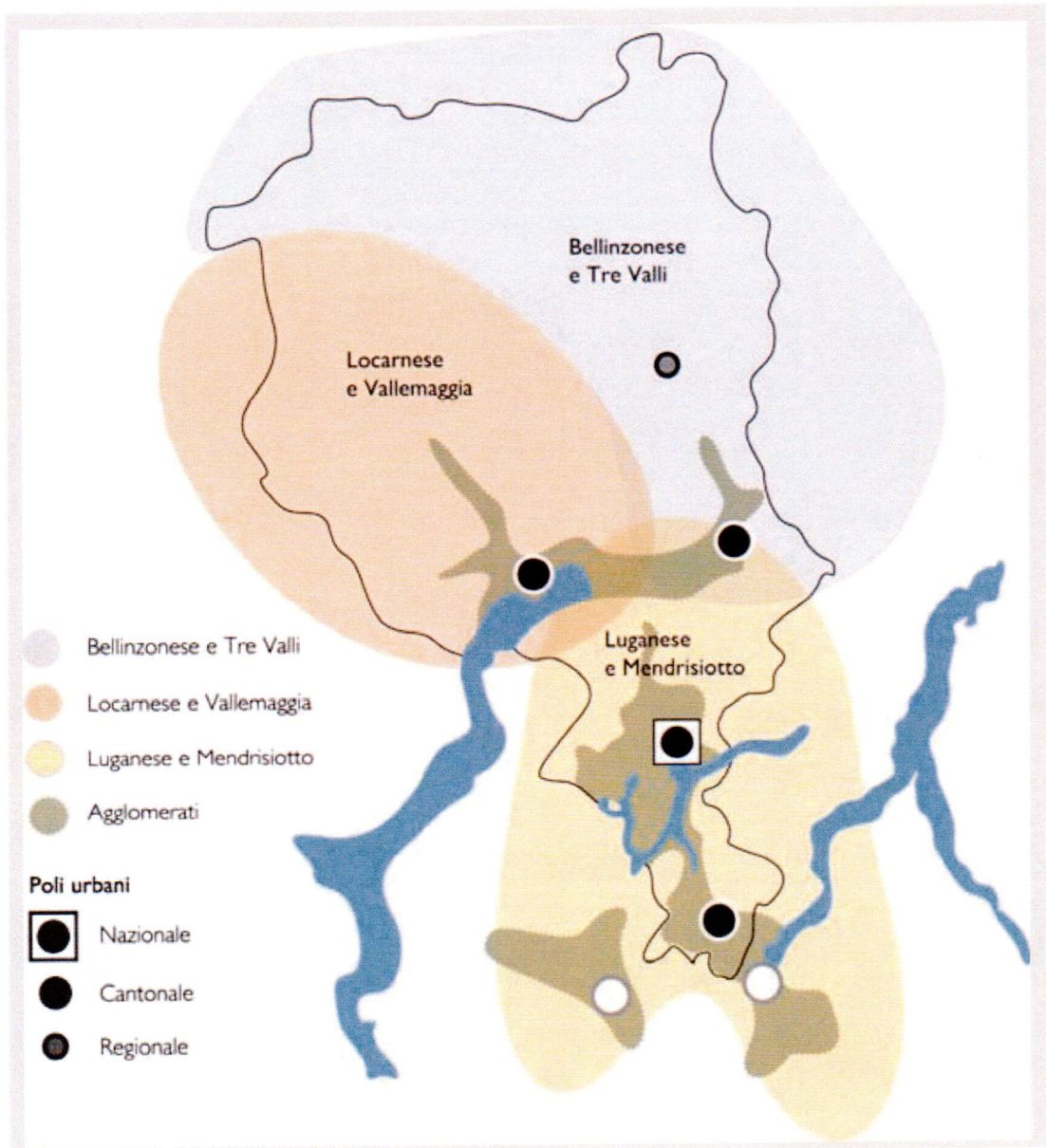


6.4. Le premesse pianificatorie

6.4.1. Piano direttore

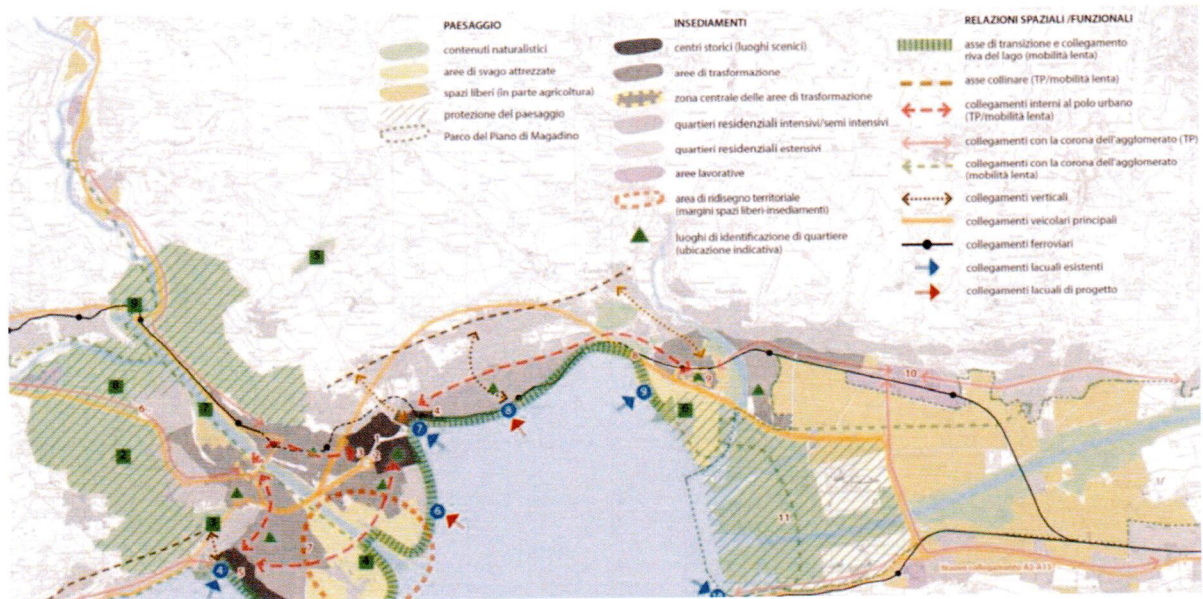
Il piano direttore Cantonale identifica i 3 agglomerati, Luganese e Mendrisiotto, Bellinzonese e Tre valli, Locarnese e Vallemaggia.

Definisce pure all'interno degli agglomerati le zone urbane. Minusio all'interno dell'agglomerato del Locarnese e Valli si trova nella zona suburbana.



A livello di organizzazione territoriale individua per quanto riguarda Minusio e in particolare la zona Remorino una nuova fermata TILO, una zona di svago e di transizione verso la Riva del Lago con mobilità lenta, un'area prettamente residenziale e un collegamento verticale all'asse collinare (da Lago a centro paese).

Piano Direttore



6.4.2. Programma di agglomerato

Il programma d'agglomerato di 3a generazione del Locarnese prevede per Minusio e la zona Remorino con l'arrivo della nuova fermata TILO per quanto riguarda gli insediamenti e per il paesaggio le seguenti misure:

- . una densificazione degli stessi (sviluppo centripeto) riqualificando a livello urbanistico il quartiere,
- . un rafforzamento dei collegamenti lago-collina migliorando nel frattempo la mobilità lenta,
- . ridefinire la qualità delle aree pubbliche attorno al nodo di trasporto pubblico
- . una valorizzazione delle aree di svago (verdi e a lago) con la creazione di una porta di accesso alla riva del lago e alle zone circostanti.
- . sviluppo dell'asse stradale di via Verbano quale spazio pubblico per la riqualifica urbanistica del quartiere Remorino.

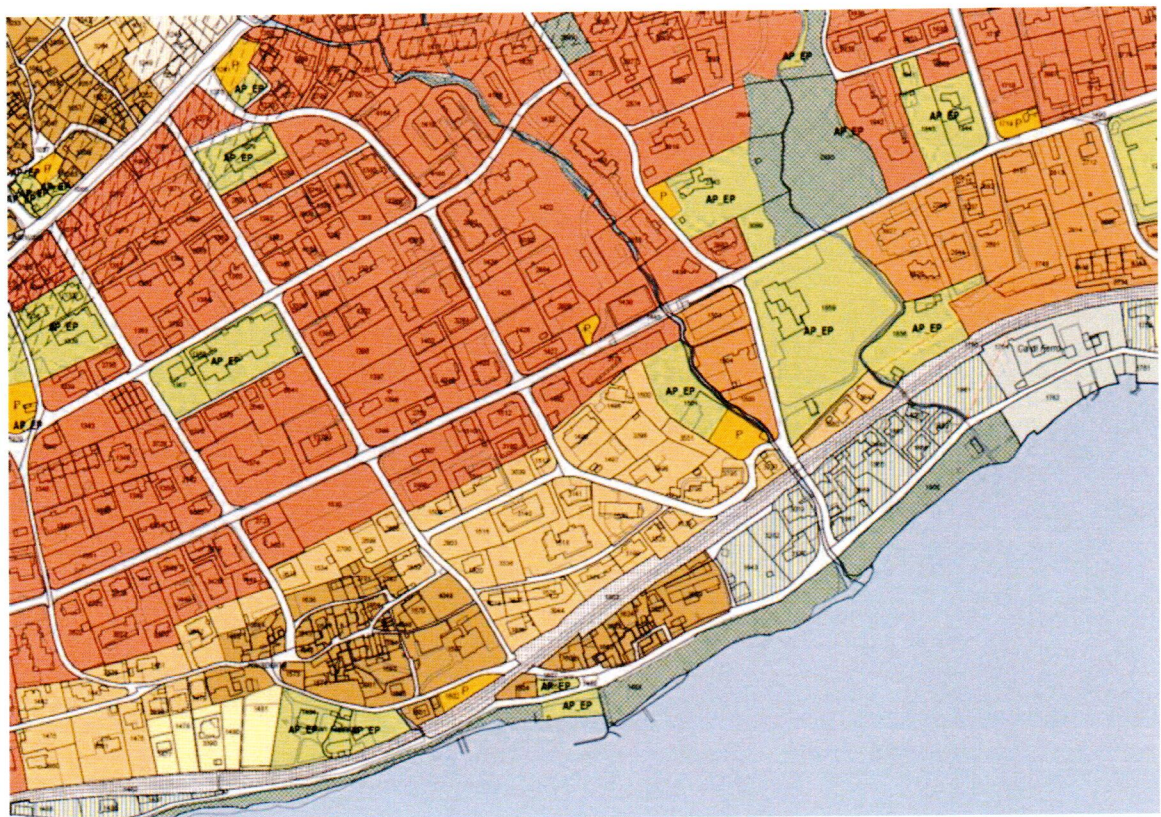
Programma agglomerato PaLoc3 - Insediamenti



6.4.3. Il PR attuale

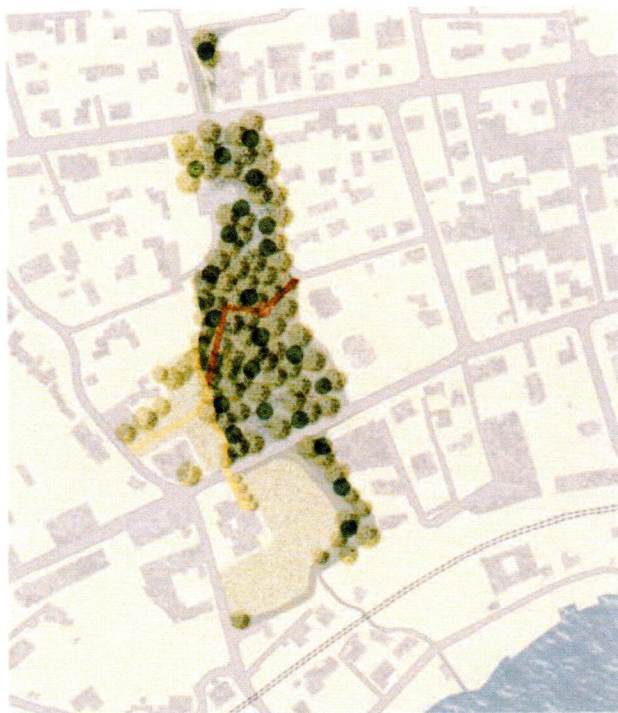
IL PR attuale per la zona interessata dal presente studio presenta un contesto residenziale privato con zone da R5 a R3 e diverse zone di interesse pubblico. La zona confina a sud con il nucleo di Rivapiana e la zona speciale della Ca' di ferro. Un tessuto urbano fortemente edificato con opportunità di valorizzazione limitate alla parte privata e pubblica del comparto Remorino, agli spazi pubblici (strade, lago, parchi) e agli spazi di interesse pubblico.

Comune di Minusio - Piano regolatore – Piano delle zone



6.5. Il progetto Bosco Fontile

Nel corso del 2017 il comune di Minusio ha promosso il progetto "Bosco Fontile", un progetto di bosco urbano che intende riqualificare l'intera area verde all'interno di un contesto urbano completamente urbanizzato. L'obiettivo è quello di ridare vita a quest'area verde aumentandone l'attrattività e far in modo che la popolazione e anche il turista ne possano godere la sua bellezza. Il Bosco Fontile diviene anche luogo di collegamento fra la zona a lago e la collina. Il progetto presenta un collegamento alla zona Remorino che ne diventa lo snodo verso la zona lago.

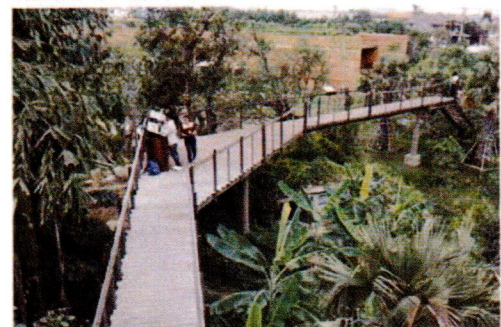


LAND

62



Metallo. White Mansion, Bled - Slovenia



Legno. Metro Forest Project, Bangkok

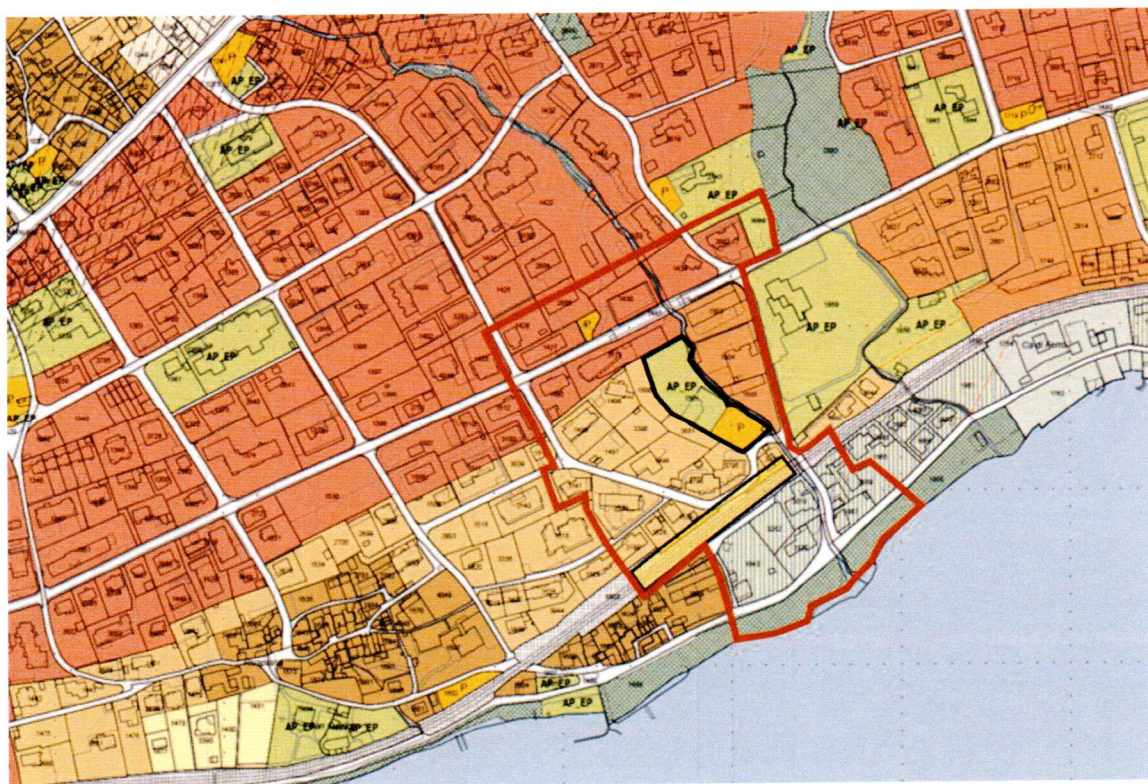
6.6. Micro situazione

6.6.1. La situazione generale

Il perimetro di studio del Comparto Remorino definito in rosso nell'immagine seguente si trova in una zona prettamente residenziale e di svago con importanti zone pubbliche ed elementi paesaggistici pregiati. La zona residenziale R5 a nord si sviluppa in R3 procedendo verso il lago. La linea ferroviaria definisce una cesura fra la zona residenziale estensiva e semi estensiva e le zone pregiate del nucleo di Rivapiana, della zona della Ca' di Ferro e della riva del lago. All'interno del comparto sono presenti elementi di interesse pubblico.

Perimetro molto eterogeneo con caratteristiche molto variabili. In generale si caratterizza per buone infrastrutture di base con negozi per le necessità quotidiane, centro e scuole nel raggio di 500m. Il previsto potenziamento dei mezzi pubblici (fermata TILO e linee urbane) ne aumenteranno l'attrattività.

Il comparto Fondo RFD 1501 si caratterizza in generale per una situazione meno pregiata all'interno del perimetro di riferimento. In particolare, presenta un soleggiamento e vista limitati, una posizione "incassata" sotto Via Simen. I contenuti attuali centro di raccolta dei rifiuti ingombranti e parcheggio ne limitano l'attrattività.



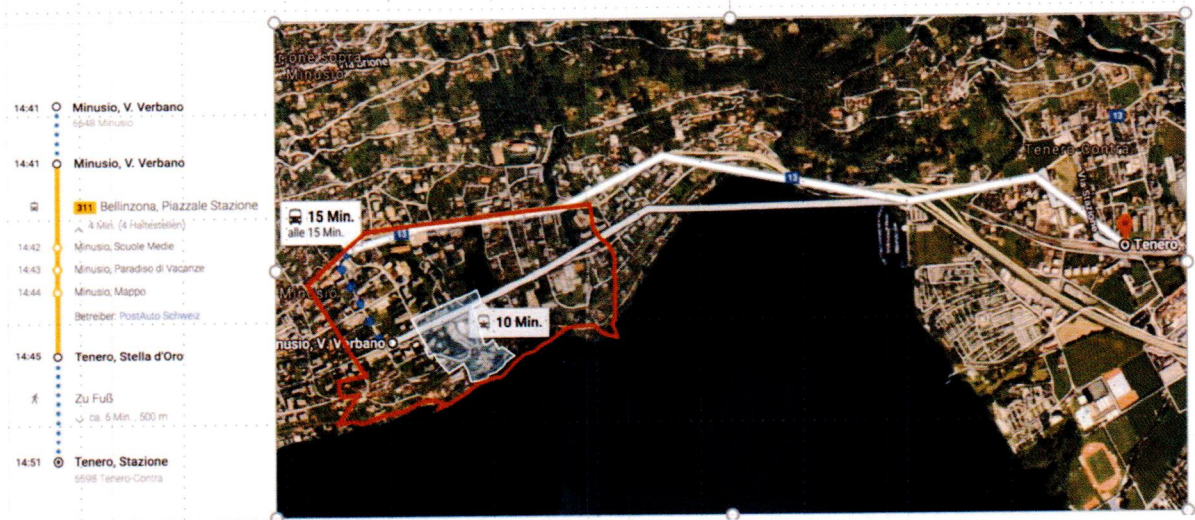
6.6.2. I collegamenti

Il comparto attualmente non è collegato in modo ottimale con il trasporto pubblico. Le stazioni di Locarno e Tenero sono raggiungibili in pochi minuti ogni 15', le fermate si trovano su via Simen e via San Gottardo. Con il mezzo privato si può raggiungere sia Tenero che Locarno in circa 8'-10'.

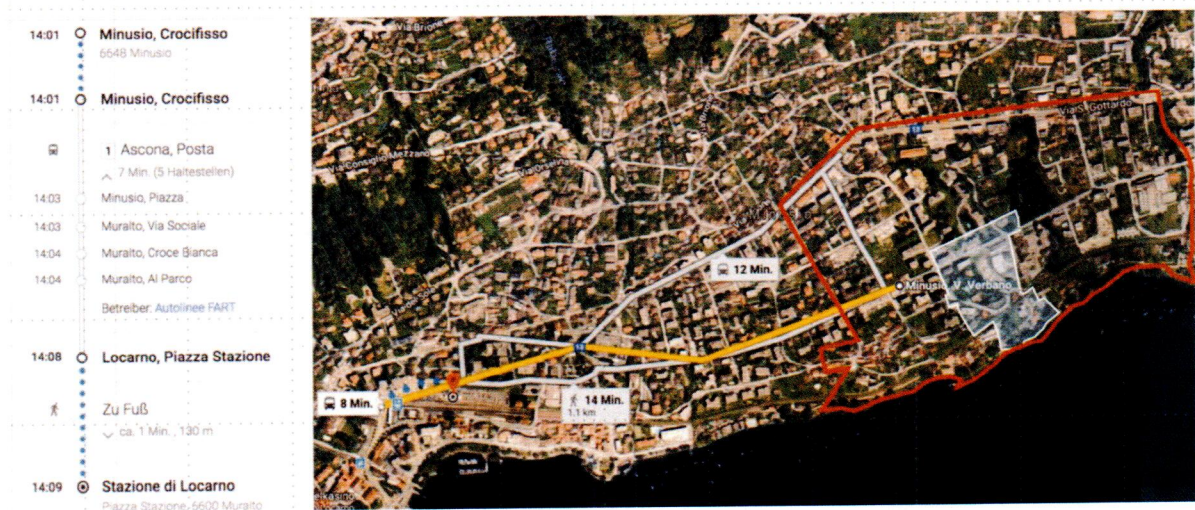
A piedi è possibile raggiungere la stazione di Locarno in circa 15'. Le frequenze pedonali come si vede dall'immagine riportata sotto sono medio basse.

Un elemento da non tralasciare è l'accesso ciclabile facilitato verso tenero e Locarno.

Micro-situazione Collegamento Ovest->Est



Micro-situazione Collegamento Est -> Ovest



Frequenze pedonali

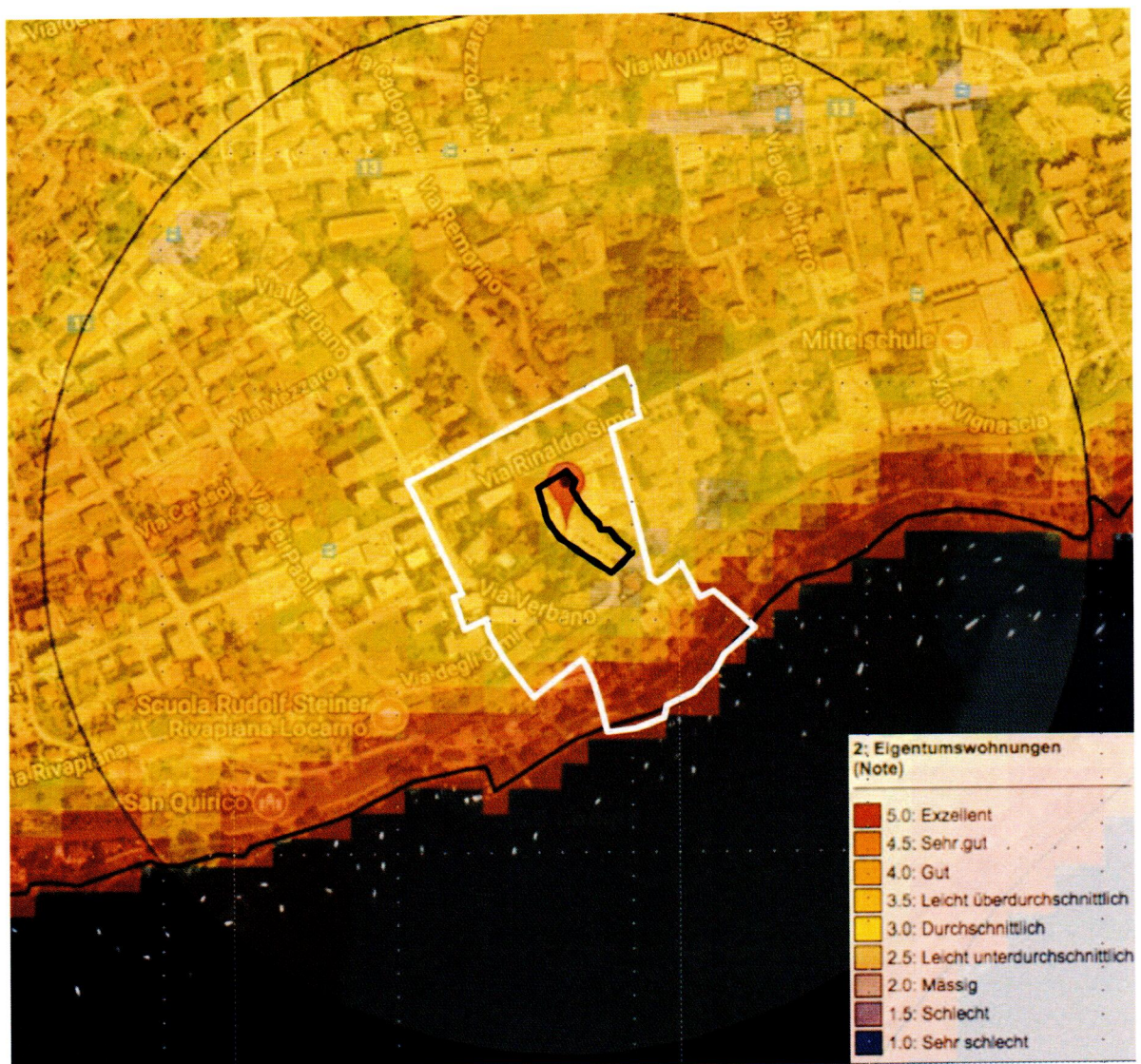


6.6.3. Il mercato immobiliare

I dati del mercato immobiliare riflettono le considerazioni fatte nel capitolo della macro-situazione, in particolare attualmente nella zona Remorino la realizzazione di nuovi edifici non è intensa, su via Simen è attualmente in realizzazione un edificio residenziale e amministrativo con un investimento di CHF 4.4 Mio.

Il rating immobiliare per quanto riguarda il perimetro allargato del comparto risulta essere da medio a ottimo per quanto riguarda il contenuto residenziale e da un rating da medio a basso per il contenuto commerciale. Per il comparto ristretto il rating immobiliare risulta medio per il contenuto residenziale e basso per quello commerciale.

Rating residenziale



6.7 La nuova fermata TILO

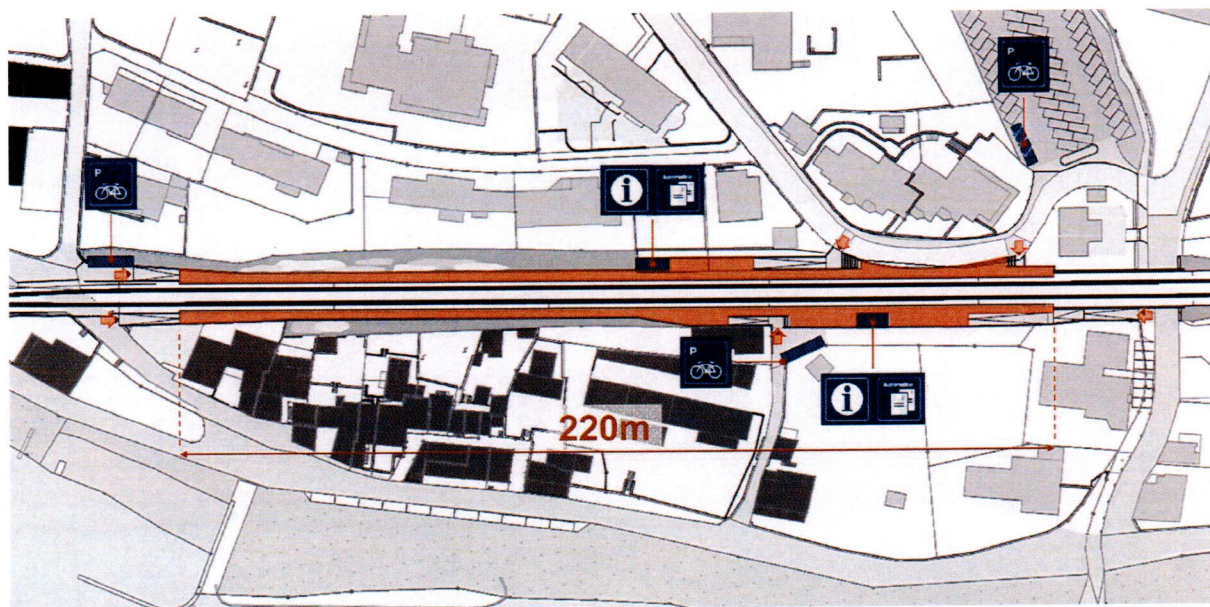
6.7.1 Il Piano direttore

Il piano direttore prevede la nuova fermata TILO di Minusio. Una fermata del trasporto pubblico in una zona residenziale altamente densificata con valenza turistica (riva lago) che si inserisce in modo ottimale nella rete ciclo-pedonale veicolare. La fermata senza park & rail disporrà di stalli per bici e moto e non prevede il passaggio di treni merci. La nuova fermata permetterà una riqualifica urbanistica.

6.7.2 Il progetto di FFS

La fermata TILO è una tipica fermata delle linee regionali/suburbane di FFS. Il progetto è molto semplice, due marciapiedi con lunghezza di 220 metri (lunghezza delle composizioni TILO). I marciapiedi saranno accessibili con scale e rampe per l'accesso dei disabili. Su ogni marciapiede sarà posato un distributore automatico di biglietti con una pensilina dove la clientela potrà sostare in attesa dei treni. All'interno saranno posizionati i parcheggi per biciclette e moto (B&R) e 1 o 2 parcheggi per carico e scarico (K&R)

Minusio – Progetto fermata TILO



Paradiso – Fermata TILO realizzazione 2018



San Antonino - Progetto fermata TILO



6.8 Elementi positivi e negativi

L'analisi degli elementi positivi e negativi è stata svolta sulla macro-situazione e sulla micro-situazione nel perimetro allargato e ristretto (solo proprietà del comune)

Macro-situazione & Mercato immobiliare

Punti di forza

- Poter d'acquisto dei nuclei familiari medio-alto.
- Attrattività quale **comune residenziale** sia per residenze primarie (presenza di pendolari superiore alla media), sia per residenze secondarie.
- Premesse del Comune per **contenuti turistici e residenze per anziani**.
- Prospettive nuovo allacciamento TILO con rafforzamento dell'attrattiva per pendolari:
 - Collegamento diretto con Lugano (<30min.)
 - Collegamento diretto con Locarno (2min) Bellinzona (15min)
- **Mercato immobiliare:**
 - Livello dei prezzi (in relazione ad es. a Lugano) e attrattivo mercato residenziale.

Punti deboli

- **Scarsa crescita dei posti di lavoro** a livello regionale e prospettive moderate in settori poco portanti.
- **Mercato immobiliare:**
 - Offerta superiore alla media in tutti i segmenti residenziali (rischio assorbimento di mercato).
 - Quota residenze secondarie esaurita.
 - Attrattività per contenuti commerciali limitata.

Micro-situazione (perimetro allargato)

Punti di forza

- **Qualità paesaggista** delle vicinanze (lago).
- Nel confronto con le altre stazioni TILO, comparto unico in termini di allacciamento diretto ad una zona esclusiva (accesso al lago e alla spiaggia, zone di svago).
- **Potenziale residenziale** e infrastruttura turistica.

Punti deboli

- Struttura del parco immobiliare esistente senza particolari pregi. Carattere molto eterogeneo.
- (Attualmente) mancanza di un'infrastruttura nelle immediate vicinanze della futura fermata (accessi, collegamenti, ecc.).
- Attrattività per **contenuti commerciali** limitata.
- Margine d'intervento per valorizzazione limitato.

Micro-situazione (perimetro ristretto)

Punti di forza

- A pochi passi dal lago.
- Futuro allacciamento ai TP eccellente.
- Immissioni limitate.
- Inserimento nel verde del Riale Remorino.
- Collegamenti pedonali verso centro paese inseriti a PR

Punti deboli

- **Qualità paesaggistiche inferiori alla media** nel comparto di riferimento (vista, Via Simen).
- Presenza di un ecocentro
- Mancanza di qualità del contesto edificato.