



Ris.mun. 16055 del 30.03.2021

12 aprile 2021

MM N. 156 /2021

1^a Fase del Piano Direttore comunale

Approvazione della strategia territoriale e degli obiettivi

Al Lodevole Consiglio Comunale di Mendrisio,
Egregio Signor Presidente, Gentili Signore ed Egregi Signori Consiglieri,

Con il presente Messaggio, il Municipio sottopone all'Onorando Consiglio comunale il documento relativo alla 1^a fase (Modulo 1) del Piano Direttore comunale (PDc), per condividerne la strategia e ratificarne gli obiettivi.

Il PDc è uno strumento strategico che si inserisce direttamente nel Piano degli indirizzi "Strategie Mendrisio 2030 - Obiettivi strategici per lo sviluppo sostenibile della Città di Mendrisio" (MM N. 85 /2015), in quanto ne esplicita gli obiettivi che hanno un'incidenza territoriale diretta.

Si ricorda che il Piano degli indirizzi è stato sviluppato per permettere di meglio strutturare le linee strategiche illustrate nel Manifesto dei valori. Esso raggruppa e riassume infatti tutte le azioni che hanno e avranno un'influenza diretta sul territorio, sulle finanze e sui servizi erogati a favore della popolazione per i prossimi 15 anni, mentre il PDc si occupa di fissare i punti essenziali della gestione strategica dell'uso del territorio, oltre a essere un supporto per inquadrare in una chiara prospettiva di sviluppo futuro l'attività quotidiana del Comune (per esempio è di riferimento per le politiche di allocazione dei servizi e delle infrastrutture pubbliche comunali e aiuta alla valutazione di progetti privati) e contenere le indicazioni per allestire i piani settoriali e armonizzare i piani regolatori.

Il presente Messaggio mira a permettere al Legislativo di discutere i concetti settoriali e territoriali sui quali si basa l'impostazione generale del PDc e di approvarne quindi gli obiettivi. Sulla scorta del risultato del dibattito, il Municipio aggiornerà e se nel caso riorienterà i contenuti di quest'ultimi per permettere l'elaborazione della 2^a fase del PDc, che prevede il consolidamento delle schede operative e permetterà di procedere parallelamente con l'allestimento delle varianti/revisioni dei Piani regolatori dei differenti quartieri.

Si evidenzia che il PDc ha una valenza esclusivamente strategica ed è vincolante solo per le autorità per l'elaborazione dei piani regolatori, a differenza di quest'ultimi che invece disciplinano l'uso del suolo e sono vincolanti per tutti. Anche la grafica adottata per i piani d'indirizzo del PDc, seppur molto accurata, non si riferisce quindi alle singole particelle ma a dei settori più ampi per i quali si auspica un trattamento omogeneo.

1. I DOCUMENTI CHE COSTITUISCONO LA 1ª FASE DEL PDc

Il presente Messaggio è il documento “cappello” che riassume i documenti che costituiscono il PDc. Esso ripercorre le varie fasi intercorse per il suo allestimento, ne indica lo scopo e gli obiettivi, così come le strategie e le misure da intraprendere, mentre i relativi documenti (in allegato) pur avendo gli stessi contenuti sono strutturati in modo da indirizzarsi a differenti lettori.

- **Documento tecnico:**

Il rapporto *Mendrisio 1ª fase del Piano Direttore comunale “Una città in riva al fiume”*, accompagnato dai relativi piani, elaborato dagli studi ADR, LRS e Urbaplan, è il documento principale del PDc ed è da intendersi quale piano degli indirizzi per le future attività di incidenza territoriale della Città.

Il Legislativo discute e condivide i concetti settoriali e territoriali in esso contenuti e ne ratifica gli obiettivi.

- **Documento divulgativo:**

Il documento *Piano Direttore comunale “Una città in riva al fiume”*, accompagnato dal relativo flyer, elaborato dallo studio Land, Lugano, è strutturato con un approccio pratico adatto alla lettura ed è indirizzato a tutti i cittadini.

Esso sintetizza l’obiettivo e la visione politica del PDc. Esso sarà rielaborato in base alla discussione in Consiglio comunale.

2. BREVE CRONISTORIA

Il 15 settembre 2015, il Municipio ha licenziato il Messaggio (MM N. 85 /2015) relativo al documento “Strategie Mendrisio 2030 – Obiettivi strategici per lo sviluppo sostenibile della Città di Mendrisio”, contenente il Piano degli indirizzi, un nuovo strumento di conduzione per permettere di meglio strutturare le linee strategiche illustrate nel Manifesto dei valori. Esso in pratica raggruppa e riassume tutte le azioni che avranno un’influenza diretta sul territorio, sulle finanze e sui servizi erogati a favore della popolazione nei prossimi 15 anni. I temi riguardanti il territorio contenuti nel Piano degli indirizzi sono stati ritenuti per elaborare la 1ª fase del PDc.

Il 15 marzo 2016, il Municipio ha licenziato il Messaggio (MM N. 102 /2016) relativo alla richiesta del credito di CHF 750'000.-- per l’allestimento del Piano Direttore comunale. Nel Messaggio veniva illustrato principalmente l’inquadramento formale del PDc negli strumenti della pianificazione cantonale e comunale, la base legale, l’organizzazione generale, gli obiettivi e le differenti competenze per l’approvazione.

In seguito sono stati organizzati dei Mandati di Studio in parallelo (MSP) al fine di trovare la miglior visione progettuale per il territorio della Città di Mendrisio, ai quali sono stati invitati 3 team formati principalmente da un architetto e da un architetto del paesaggio, provenienti dalle 3 aree linguistiche principali della Svizzera. Tale scelta è stata voluta per avere un approccio il più differenziato possibile fra i gruppi.

Tutta la fase dei MSP è stata accompagnata da un collegio di esperti di differenti discipline e dai rappresentanti del Municipio (per tutte le forze politiche presenti), nonché del Cantone e dell'Associazione dei Cittadini per il Territorio. Il collegio di esperti ha deciso di raccomandare, per l'elaborazione del futuro PDc, il progetto del gruppo proveniente dalla Svizzera romanda. La scelta è scaturita in considerazione della visione strategica sviluppata, che meglio delle altre ha saputo leggere il territorio e proporre idee coerenti per la sua riqualifica. Tale visione costituisce di fatto il Piano degli Indirizzi del PDc.

I risultati dei MSP sono stati presentati al pubblico dal 3 dicembre 2018 al 17 gennaio 2019 a "La Filanda" e contestualmente sono stati pubblicati sul numero 6/2018 della rivista Archi "Il modello pianificatorio della nuova Mendrisio".

In seguito, durante la fase di consolidamento politico-istituzionale dei temi prioritari proposti durante il MSP, il team scelto è stato coadiuvato da un pianificatore. Anche durante questo periodo i lavori sono stati seguiti da un collegio formato dai rappresentanti del Municipio, dell'Amministrazione comunale, del Cantone e dell'Associazione Cittadini per il Territorio. Ciò ha permesso di ottenere il documento che costituisce la 1ª fase del PDc del presente Messaggio.

3. I MANDATI DI STUDIO IN PARALLELO (ELABORAZIONE DEL PIANO D'INDIRIZZO)

3.1 Lo scopo

Al fine di individuare la proposta progettuale più adeguata per l'elaborazione del PDc, la Città di Mendrisio ha organizzato un processo definito come "Mandati di studio in parallelo di progetto tramite procedura ad invito", ai sensi dell'articolo 10 della Legge sulle commesse pubbliche (LCPubb) del 20 febbraio 2001 e gli articoli 3 e 8 del Regolamento dei Mandati di studio paralleli d'architettura e d'ingegneria SIA 143/2009 (versione italiana).

Tale forma di messa in concorrenza (processo cooperativo, discorsivo e non anonimo) è stata scelta per far fronte alla complessità del compito assegnato e per approfondire i temi del mandato ed individuare delle strategie di sviluppo del territorio della Città di Mendrisio. A tale scopo, i MSP hanno previsto lo svolgimento di diversi momenti d'incontro e di dialogo (un forum d'avvio dei lavori, due workshop e una presentazione finale).

3.2 Il contesto

L'Alto Mendrisiotto ha attraversato, e sta attraversando, una fase di rapidi cambiamenti sulla spinta di processi economici, culturali e territoriali. In poco più di trent'anni, dopo l'arrivo dell'autostrada ed il cambiamento generale degli stili di vita, il territorio ha cambiato pelle trasformandosi in una realtà urbana a tutti gli effetti. Nelle aree più centrali sono sorte nuove industrie e grandi commerci tipici dell'era post-terziaria. A livello territoriale, tali cambiamenti hanno determinato un'espansione del tessuto urbano, con l'ingrandimento delle aree residenziali nella periferia ed alla sovrapposizione di una nuova realtà alla minutissima trama rurale di un tempo, in contrapposizione ai confini politici rimasti invece immutati. La nuova configurazione del comprensorio, è altresì dovuta al forte aumento demografico, che in meno di cinquant'anni ha incrementato la popolazione di oltre la metà, e dall'insediamento delle grandi attività industriali e commerciali, che ne hanno comportato un importante sviluppo economico.

Dal punto di vista territoriale, la crescita della popolazione si è tradotta in un processo di diffusione dell'abitato nello spazio, che ha uniformato in un continuum urbano l'abitato rurale, trasformandolo in un insediamento residenziale privo di riconoscibilità. I Comuni si sono a poco a poco integrati e unificati tanto da presentarsi oggi come un'unica "città diffusa".

Lo sviluppo territoriale del Mendrisiotto, e quindi anche della Città di Mendrisio, è stato ed è tuttora condizionato anche dalla presenza della frontiera e dei suoi molteplici effetti. La globalizzazione ha oggi posto nuove condizioni e nuove sfide che una regione con queste caratteristiche deve sapere gestire, facendo fronte alle problematiche e alle opportunità poste dalla nuova territorialità transfrontaliera.

Anche il tema della mobilità e dei grandi progetti infrastrutturali assume una particolare attenzione per comprendere la nuova entità territoriale. L'estensione della rete ferroviaria, con il collegamento Mendrisio-Varese-Malpensa e lo sviluppo di Alptransit a sud di Lugano, costituiscono alcune fra le più importanti opere che stanno inevitabilmente modificando l'assetto paesaggistico e, nel contempo, se letti non solo in termini tecnici e funzionali, ma anche come elementi costitutivi di un paesaggio, rappresentano un'occasione unica per riprogettare l'intero territorio.

Se i progetti infrastrutturali legati alla mobilità sono diventati con il tempo elementi costitutivi e definenti questo comparto, il fiume Laveggio e il riale Morée lo sono sempre stati. È stata l'urbanizzazione diffusa, che ha caratterizzato lo sviluppo territoriale dell'Alto Mendrisiotto negli ultimi 30 anni, infatti, ad aver in parte nascosto o relegato ad un ruolo di secondo piano una delle risorse naturali più importanti del territorio. Il fiume e le sue rive rappresentano il vero e proprio asse verde della Città di Mendrisio, assumendo un ruolo cruciale nel disegno e nello sviluppo territoriale, nonché nella valorizzazione delle aree verdi, nel coordinamento dello sviluppo degli insediamenti nel loro immediato intorno e nella messa in rete delle strutture insediative del fondovalle. Da qui la necessità di una loro riqualifica che, attraverso il recupero degli spazi legati all'acqua e di quelli interstiziali legati alla mobilità, ne ha determinato la definizione di una "spina dorsale", che assurge a componente paesaggistica, in grado di strutturare ed ordinare il disegno e l'occupazione del territorio da sud a nord.

3.3 Lo sviluppo istituzionale della Città di Mendrisio

La Città di Mendrisio è il risultato di un processo aggregativo avvenuto in tre fasi distinte (2004, 2009, 2013), che ne ha decretato la nascita nell'aprile 2013. Il percorso avvenuto in un decennio ha consentito la costituzione di un nuovo Comune, ampliato in termini di superficie ed abitanti, nel quale convergono problemi, esigenze ed aspettative nuove e comuni. In tal senso, l'aggregazione richiede una nuova lettura del territorio ed offre l'opportunità di riordinarlo e di valorizzarlo attraverso l'adozione di nuovi strumenti amministrativi e scelte strategiche di medio e lungo periodo. Per questi motivi, sempre nel corso del 2013, il Comune ha deciso di avviare il processo di verifica, revisione ed ampliamento degli strumenti per la conduzione e la gestione strategica della Città al fine di migliorarne l'efficienza e di dare ordine alle attività promosse dagli organi comunali. Oltre agli strumenti già esistenti (Piano Direttore cantonale, Programma d'agglomerato del Mendrisiotto di 2a e 3a generazione, Manifesto dei Valori della Città di Mendrisio e Strategie Mendrisio 2030 o Piano degli Indirizzi), la Città ha richiesto un credito per l'allestimento del PDC, che fisserà i punti essenziali della gestione, della cura e dell'uso del territorio comunale. Illustrando graficamente quanto enunciato nel Piano degli indirizzi e proponendo scenari futuribili per la Città, il PDC, che dovrà essere conforme agli strumenti di pianificazione di ordine superiore, sarà lo strumento di riferimento per l'allestimento e la revisione dei diversi Piani di gestione del territorio, in particolare dei Piani Regolatori.

3.4 La metodologia

Il Municipio della Città di Mendrisio, in collaborazione con il suo Ufficio tecnico, ha scelto di realizzare il PDc attraverso la metodologia denominata "Mandati di studio paralleli". Nel corso di una procedura che si è svolta a tappe, sono stati invitati tre gruppi di progettisti provenienti dalle tre regioni linguistiche del paese, chiamati a proporre le loro visioni. Con quattro momenti di scambio e di discussione (workshop che sono partiti da una prima visione generale del territorio, seguiti da altri momenti che hanno analizzato il territorio ad una scala di maggiore dettaglio), i partecipanti hanno interpretato le identità territoriali e paesaggistiche della Città di Mendrisio e hanno presentato le loro soluzioni. Ciò ha permesso di selezionare la proposta per l'allestimento del PDc.

Questo strumento fungerà da guida per l'armonizzazione e per gli adattamenti dei Piani regolatori degli ex-Comuni che ora costituiscono la nuova Città di Mendrisio. Un apposito gruppo di accompagnamento, definito "Collegio d'esperti", costituito da rappresentanti della Città di Mendrisio e da professionisti con specifiche competenze in urbanistica e scienze geografiche e regionali, ha seguito e valutato i risultati dei lavori dei gruppi invitati.

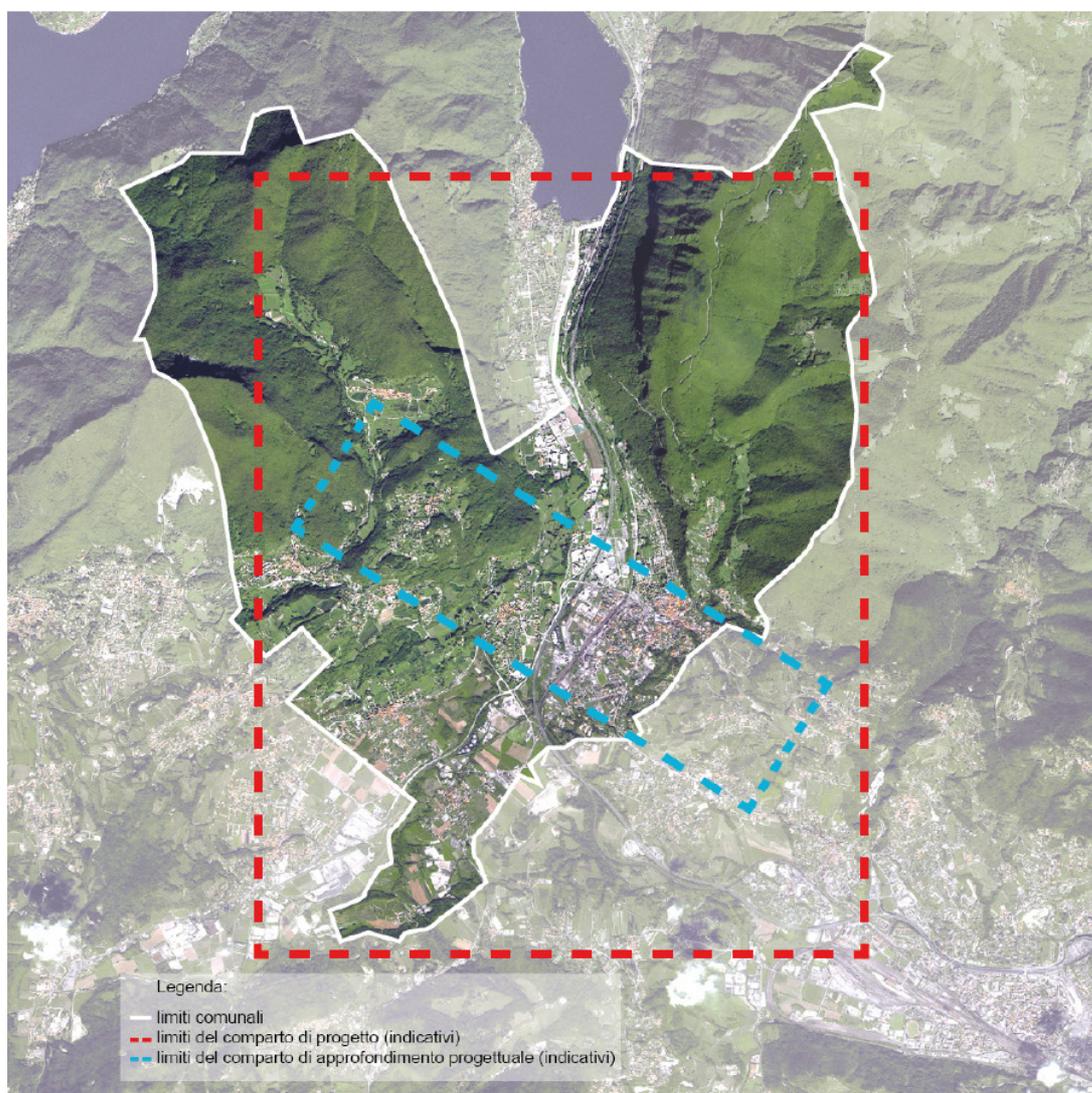
3.5 Gli obiettivi per l'allestimento del Piano Direttore comunale

Il PDc deve proporre un concetto strategico per lo sviluppo territoriale della Città di Mendrisio, dando una dimensione spaziale agli indirizzi suggeriti dal documento *Strategie Mendrisio 2030*. Per la configurazione futura della città, il documento deve dare indicazioni per interpretare le componenti di sviluppo sostenibile ed individuare una distribuzione efficace delle diverse funzioni dell'abitare, del lavorare, della ricerca e del tempo libero. L'operazione di allestimento del PDc sarà l'occasione per ricostituire quel rapporto sinergico tra paesaggio, luogo e collettività che, nel corso degli anni, ed a seguito di una urbanizzazione non sufficientemente controllata, è andato in parte perso. Quindi, per il suo allestimento si dovrà prestare particolare attenzione alle identità territoriali e paesaggistiche. Occorrerà valorizzare il patrimonio storico e culturale e le persistenze sociali e topografiche. Dovrà inoltre prestare particolare attenzione agli spazi aperti ed alle strutture ecologiche, considerati come matrice da cui partire per pensare alle nuove forme della città. In particolare, l'asse del Laveggio dovrà essere considerato come un elemento strutturante per il territorio della Città di Mendrisio. Anche la connessione tra i due versanti, ora resa difficoltosa dalle reti di trasporto che si sviluppano soprattutto lungo l'asse nord-sud, richiederà una particolare attenzione. In altro modo, le reti di trasporto pubblico innervano il territorio cittadino: a questo proposito occorrerà prestare una particolare attenzione ai punti di accesso alla rete e ai nodi di interconnessione. Ciò vale anche per lo spazio pubblico: la sua organizzazione, il disegno di piazze, strade e giardini, gli accessi all'acqua devono essere visti come elementi caratterizzanti. Nel progetto le caratteristiche del sito rappresentano un punto denso di storia naturale e sociale e, in ultima analisi, sono diventate una matrice e l'idea regolatrice. A questo proposito, occorrerà identificare le invarianti strutturali di lunga durata e le regole di funzionamento e di trasformazione del paesaggio. Infine, il PDc dovrà costituire un efficace strumento di identificazione dei cittadini con il territorio della Città di Mendrisio e dei suoi quartieri. L'allestimento del PDc deve permettere di passare dall'idea di "progetto sul territorio" a quella di "progetto di territorio", un progetto che, attraverso la presa in considerazione della dimensione paesaggistica, deve permettere di far emergere le identità dei luoghi.

3.6 Le aree di studio e d'intervento

Le aree di studio e d'intervento sono state definite da:

- i limiti comunali, che hanno definito i confini istituzionali della Città di Mendrisio;
- i limiti del comparto di progetto, che hanno qualificato l'area dai confini meno definiti e più aperti, entro la quale è stata richiesta l'elaborazione di un'idea di sviluppo territoriale strategico;
- i limiti del comparto di approfondimento progettuale, che hanno disegnato una sezione territoriale-paesaggistica, entro la quale è stata approfondita la strategia progettuale in modo più dettagliato.



Limiti delle aree di studio e d'intervento richieste nel Bando per i Mandati di studio in parallelo "La Città di Mendrisio, un progetto territoriale, Pensare e ridisegnare l'identità e il patrimonio." (2017)

3.7 I team invitati

Sono stati invitati e incaricati tre gruppi di progettazione interdisciplinare provenienti dalle tre regioni linguistiche della Svizzera, indicati dal Collegio d'esperti e convalidati dal Municipio di Mendrisio:

Gruppo Svizzera italiana *Baserga Mozzetti, Muralto + Canevascini & Corecco, Lugano Global, Arquitectura Paisagista Lda., Lisbona*

Gruppo Svizzera tedesca *Urbanplus, Zurigo, Officina del paesaggio, Lugano, Rombo GmbH, Lugano*

Gruppo Svizzera francese *LRS architectes, Ginevra, Atelier Descombes Rampini sa, Ginevra*

3.8 Il Collegio di esperti

Per l'accompagnamento dei MSP e la valutazione dei lavori dei progettisti, il Committente si è avvalso del supporto di un Collegio d'esperti, composto da rappresentanti del Municipio, dell'Amministrazione comunale ed esperti (sono indicate le cariche ricoperte durante il MSP):

Presidente Piermaria Calderari Municipale, Dicastero Finanze e Pianificazione

Membri non professionisti per l'Esecutivo:
Samuele Cavadini
Daniele Caverzasio
Giorgio Comi

Membri professionisti Michele Arnaboldi Architetto, dipl. ETH
Francesco Della Casa Architetto, dipl. EPFL
Remigio Ratti Economista, prof. dr. rer. pol. UNIFR
Stefan Rotzler Architetto Paesaggista, dipl. BSLA/HRS
Aurelio Vigani Geografo, dr. UNIL

Supplenti Michele Raggi Direttore UTC, Ingegnere, dipl. EPFL
Maresa Schumacher Architetto, dipl. EPFL

Consulenti Mario Ferrari Membro comitato Associazione Cittadini per il territorio
Nicola Klainguti Capoufficio Ufficio della pianificazione locale Dipartimento del territorio

Accompagnamento Massimo Carmellini Pianificazione UTC, Architetto dipl. ETH
Mitka Fontana Vicedirettore UTC, Architetto dipl. EPFL

3.9 I progetti presentati – Valutazione del Collegio degli esperti

I lavori presentati dai gruppi di progettazione si sono posti in continuità con le esigenze della *Legge sulla Pianificazione del Territorio* e con le indicazioni del *Piano Direttore cantonale* e hanno posto una particolare attenzione sui temi attuali della densificazione e dello sviluppo centripeto, così come un'attenzione per una pianificazione sostenibile attenta alla dimensione paesaggistica. I diversi progetti hanno proposto una traduzione spaziale alle visioni contenute nel documento *Strategie Mendrisio 2030*. Essi si sono inoltre posti in continuità con le proposte formulate da Laboratorio-Ticino dell'Accademia di Architettura di Mendrisio (in particolare con gli studi contenuti nel volume 4 dell'*Atlante Città Ticino* dedicato al *Comprensorio Triangolo insubrico*, 2017) e con i suggerimenti formulati dall'Associazione Cittadini per il Territorio, in particolare in merito all'istituzione del Parco del Laveggio (*Parco del Laveggio. Progetto modello*, 2017).

Il Collegio d'esperti ritiene che la qualità della riflessione e dei risultati sia stata molto elevata: ogni gruppo di progettazione ha lavorato intensamente presentando soluzioni interessanti e differenziate. Nel confronto tra le diverse proposte sono comunque emersi alcuni temi comuni: oltre alla valorizzazione dell'asse del Laveggio (come d'altra parte richiesto), sono stati messi in evidenza degli elementi emergenti e significativi da un punto di vista paesaggistico e urbanistico (terrazze), l'accesso alle strutture di mobilità pubblica è stato considerato come strumento di densificazione, sono poi state formulate appropriate proposte di riduzione degli indici, ipotesi di densificazione e di eventuale dezonamento. Sono inoltre stati considerati i temi dell'intermodalità e della mobilità lenta, così come la creazione di collegamenti laterali interni rispetto ai grandi assi di traffico nord-sud. L'intera operazione si è configurata come un percorso di ricerca e di apprendimento collettivo che ha messo a disposizione di tecnici e politici un grande bagaglio di conoscenze e di visioni sul territorio della Città di Mendrisio di grande utilità.

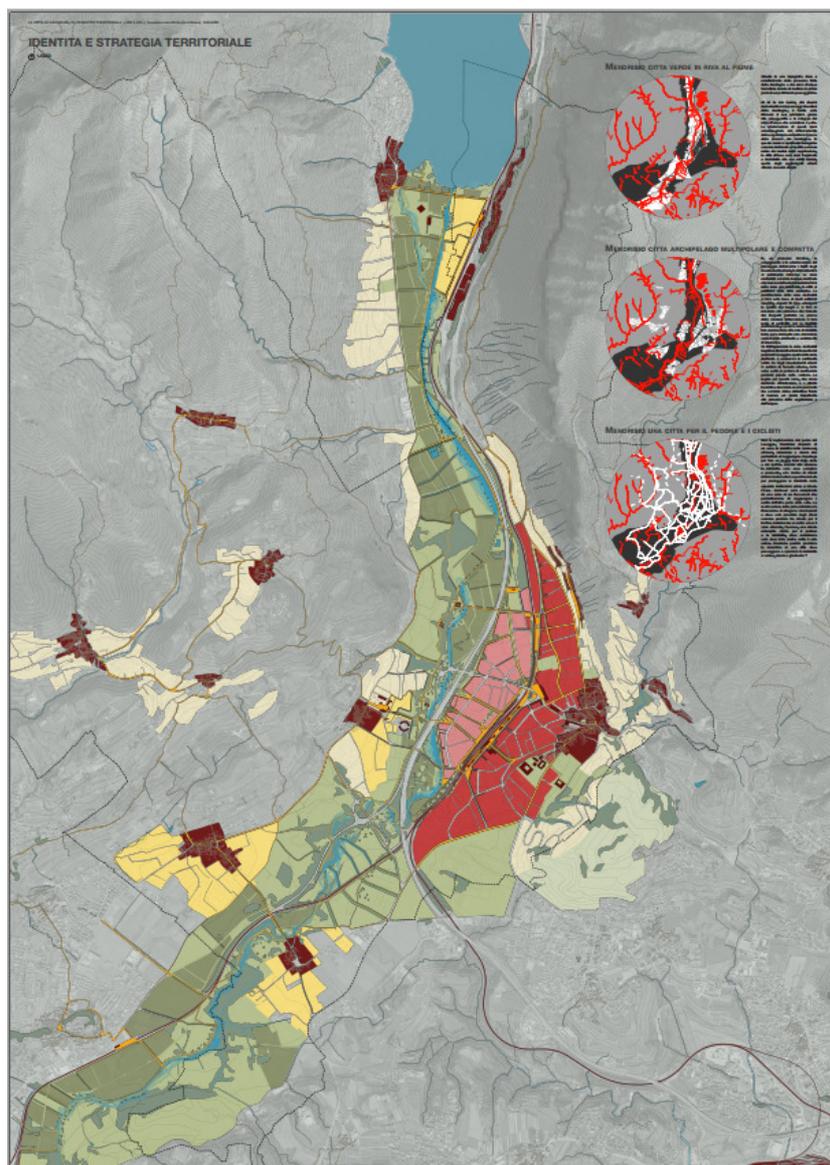
3.10 Il progetto vincitore “Una Città in riva al fiume” – Il Piano degli indirizzi

Per il Collegio d'esperti, tra le tre soluzioni presentate, le proposte del gruppo di progettazione **Lin Robbe Seiler Architectes + Atelier Descombes Rampini** entrambi di Ginevra sono risultate le più convincenti. Il gruppo ha colto in modo chiaro le peculiarità del territorio e del paesaggio della Città di Mendrisio e ha messo a disposizione un'apprezzata visione per condurre verso la concretizzazione delle esigenze espresse dal documento *Strategie Mendrisio 2030*. Ha inoltre prestato una particolare attenzione allo spazio pubblico, nonché all'analisi e all'elaborazione di proposte in materia di gestione delle zone umide e della loro trasformazione in spazi di qualità accessibili alla collettività. Le proposte del gruppo sono state ritenute particolarmente chiare e coerenti, l'equilibrio dell'insieme delle soluzioni è stato particolarmente apprezzato. Inoltre hanno una dimensione pragmatica e realistica e sono facilmente comunicabili e comprensibili alla popolazione.

L'analisi del gruppo ha messo in evidenza una “città del basso”, esposta alle dinamiche urbane e occupata dalle automobili, e una “città dell'alto”, maggiormente preservata come pure un territorio caratterizzato da un arcipelago di nuclei.

La proposta del gruppo di progettazione si fonda sulla visione definita “Una città in riva al fiume”, una città situata in prossimità delle rive del Laveggio (“che non costituisce una linea fissa ma un corpo in movimento”). I suoi affluenti scendono verso il fondovalle e collegano l'alto e il basso. Se, precedentemente, le relazioni con l'acqua avevano una loro importanza, anche a causa dello sviluppo delle infrastrutture di collegamento nord-sud, queste sono progressivamente sfumate.

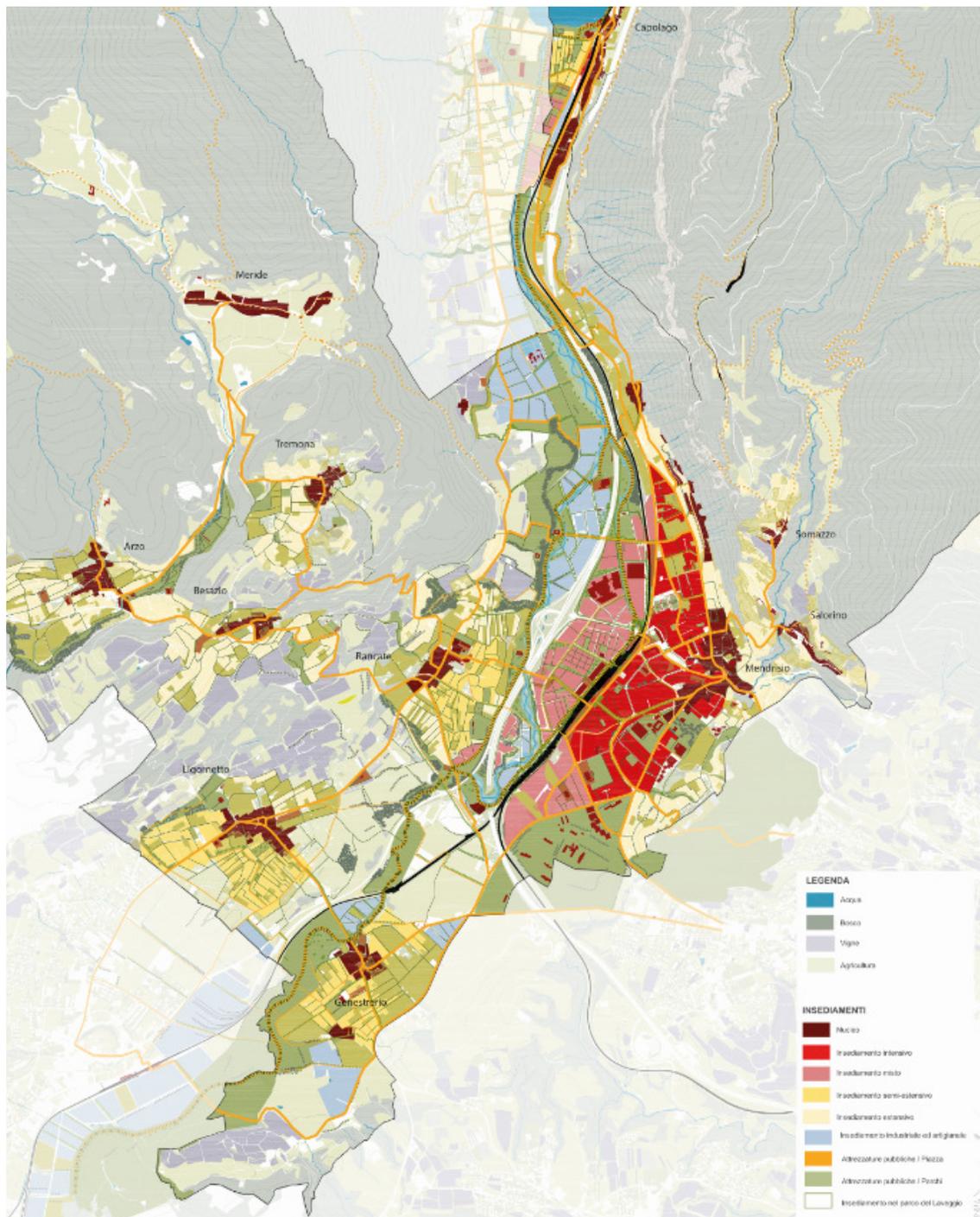
L'acqua viene considerata come l'elemento che sostiene l'identità territoriale di Mendrisio e, anche attraverso la rinaturazione del Laveggio e una valorizzazione della parte confinante con il lago, essa viene considerata come l'elemento generatore del progetto che "permette di riconnettere la città al lago attraverso il fiume e di reinserire le relazioni trasversali tra la città dell'alto e la città del basso". La parte urbana deve essere vista come uno spazio che si costruisce su sé stesso attraverso uno sviluppo centripeto degli insediamenti attorno alle stazioni. Il borgo di Mendrisio è qualificato da una "logica" definita "dei fronti stradali". Il primo è quello del nucleo di Mendrisio (che offre una visione sul territorio che, a tratti, si presenta come una veduta panoramica); il secondo è costituito dai viali della stazione di Mendrisio e di San Martino; il terzo è quello che funge da limite e da cintura al quartiere della stazione. Questa logica viene ripresa per creare un paesaggio costruito coeso e risolvere le situazioni generate dalle rotture di pendenza. Trattata come una piazza lineare, la via della stazione viene vista come il portale di accesso alla città. Il gruppo si dice convinto che le qualità della città dipendono più dai vuoti e dal paesaggio che non dall'architettura: se lo spazio pubblico è a volte visto come "il parente povero" del tessuto industriale e urbano, esso lega i diversi luoghi residenziali, di produzione e di svago e permette di promuovere una qualità urbana sostenibile.



LRS architectes + Atelier Descombes Rampini sa di Ginevra "Identità e strategia territoriale" – MSP 2018

4. IL CONSOLIDAMENTO POLITICO – ISTITUZIONALE (IL MODULO 1)

Il PDC consiste principalmente nella rappresentazione della strategia territoriale della visione 2030 della Città e delle sue linee strategiche, sviluppata e precisata nella fase del mandato di studi in parallelo e formalizzata secondo quanto richiesto dalla scheda R6 del PD (Programma d'Azione Comunale).



LRS architectes + Atelier Descombes Rampini sa di Ginevra - Sintesi della 1a fase del PDC di Mendrisio 2020

In considerazione di quanto espresso, si rileva che l'utilità del PDc deve oltrepassare la sola applicazione in ambito pianificatorio, ovvero l'adattamento e l'armonizzazione dei differenti PR, e diventare un supporto per inquadrare in una chiara prospettiva di sviluppo futuro l'attività quotidiana del Comune. Il PDc può per esempio essere utilizzato da subito dal Municipio come riferimento per valutare progetti e chiedere miglioramenti o contropartite a favore della comunità (diritti di passo pubblico, aree verdi e aperte al pubblico, alberature, ecc.). Il PDc aiuta il Municipio a sostenere un dialogo costruttivo con i privati, ampliando il suo ruolo di semplice controllore dell'applicazione normativa del Piano regolatore. Il PDc, inoltre, funge da riferimento per le politiche di allocazione dei servizi e delle infrastrutture pubbliche comunali, grazie alla determinazione dei luoghi strategici della vita del Comune. Può aiutare a individuare i luoghi dove mettere in pratica piccoli interventi per migliorarne la fruibilità e far maturare, presso gli abitanti, una maggiore consapevolezza del valore del proprio territorio: l'offerta di strutture per la sosta, il potenziamento dell'illuminazione pubblica, la valorizzazione di scorpori verdi di terreno, la messa in dimora di alberature, ecc.

A titolo informativo si rileva che il Municipio di Mendrisio ha già avviato dei progetti di riqualifica paesaggistica e ambientale in sintonia con la nuova immagine direttrice del PDc, che riorienta lo spazio pubblico verso il fiume Laveggio e i suoi affluenti. In particolare si ricordano i seguenti progetti:

- Riqualifica del fiume Moreé con inserimento della pista ciclopedonale cantonale (tratta: dalla Stazione FFS di Mendrisio, lato SUPSI lungo il fiume Morée, fino alla confluenza con il fiume Laveggio). Il progetto di massima è stato approvato recentemente dal Cantone.
- Riqualifica e messa in sicurezza del fiume Laveggio (tratta: dalla confluenza con il fiume Morée fino alla foce). Il concorso di progettazione, svolto nel 2020, è stato allestito con il Comune di Riva San Vitale.
- Riqualifica e allargamento dell'alveo del fiume Laveggio in località Valera (tratta: dal ponte sulla strada cantonale Genestrerio-Ligornetto al ponte ferroviario Mendrisio-Varese). Il progetto definitivo è stato completato e nei prossimi mesi sarà allestito il Messaggio per la richiesta del credito di costruzione.
- Riqualifica del comparto "Tana" a Rancate da parte di USTRA in occasione della costruzione del nuovo svincolo autostradale, che permette di avere una continuità progettuale con gli altri progetti.
- Riqualifica in corso d'opera della tratta del fiume Laveggio in località Cercera da parte di FFS, in occasione dell'edificazione della sotto centrale elettrica.
- Promozione del progetto "Parco del Laveggio", con i Comuni di Riva San Vitale e di Stabio, che ha l'obiettivo di coordinare i futuri interventi e che sarà presentato nel 2023 in occasione dell'Anno del Laveggio.

4.1 La procedura di adozione del PDc

La procedura di adozione del PDc, atta alla concretizzazione della sua visione strategica territoriale, prevede che il Legislativo discuta e condivida i concetti settoriali e territoriali sui quali si basa l'impostazione generale descritta al capitolo seguente per poterne così ratificare gli obiettivi. Il consolidamento delle schede operative nella 2ª fase permetterà di procedere parallelamente con l'allestimento delle varianti/revisioni dei Piani regolatori dei differenti quartieri.

5. LA STRATEGIA TERRITORIALE

La strategia territoriale è presentata seguendo un approccio tematico suddivisa nei seguenti ambiti:

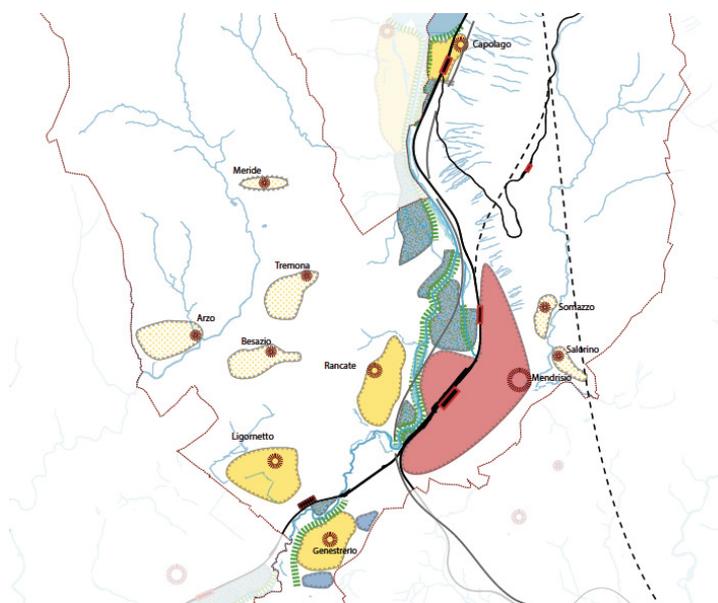
- insediamenti;
- paesaggio e ambiente;
- spazio pubblico e mobilità.

L'obiettivo è quello di formalizzare schematicamente e testualmente i principi quadro e i principali orientamenti territoriali. Gli approfondimenti sono illustrati attraverso piani di sintesi e relativi testi accompagnatori.

- Situazione attuale: PR assemblati e PR semplificati;
- Situazione futura: Progetto MSP e Piano d'indirizzo che indica la visione territoriale;
- Azioni: piano che identifica le divergenze tra la situazione attuale e la visione futura, localizzando le misure prioritarie da intraprendere per realizzarla.

Si rileva che, a dipendenza degli ambiti e delle zone alle quali sono riferite, nelle azioni e misure da attuare vanno sempre implementate quelle particolari relative all'adattamento ai cambiamenti climatici, alla promozione della biodiversità e al completamento della rete di mobilità sostenibile. Tali azioni e misure sono già considerate nel PDc nella sua strategia territoriale (per esempio attraverso la riqualifica degli spazi pubblici, che propone l'inserimento di nuove alberature, di spazi verdi, di spazi urbani riordinati e di punti d'acqua, ecc.) coerentemente con la politica federale; ciò tuttavia, in considerazione del grado di dettaglio richiesto, una verifica definitiva di questi aspetti sarà possibile solo al momento di allestire le specifiche normative vincolanti.

5.1 Insediamenti



5.1.1 Situazione iniziale

La verifica del Compendio sullo stato di urbanizzazione (vedi capitolo 7) effettuata per la Città di Mendrisio e condivisa con il Dipartimento del territorio a fine 2020, ha indicato che i PR sono sovradimensionati oltre il 120% (SUL riserva zone edificabili / SUL unità insediative a 15 anni) permesso dalla scheda R6 del PD¹. Ciò implica che il quadro strategico di sviluppo del territorio, sul quale verranno impostate le future revisioni dei PR, dovrà escludere assolutamente nuovi azionamenti ed indicare invece le strategie di riduzione delle riserve di zona edificabile laddove ritenuto idoneo.

La correttezza dell'impostazione progettuale del PDc che in sintesi promuove la riqualifica delle zone insediative attraverso una ridefinizione dei suoi limiti (protezione di aree sensibili e la formazione di spazi pubblici all'interno di esse) è confermata ed è allineata con la visione strategica di sviluppo centripeto dato dalle linee guida del Cantone e dalla Legge federale sulla Pianificazione del Territorio.

5.1.2 Principio di base

In considerazione dei dati emersi dal compendio e in ossequio alla LPT (Legge federale sulla pianificazione del territorio), la potenzialità edificatoria delle zone edificabili esistenti dovrà essere ridotta attraverso adeguate strategie. La ripartizione delle riserve dovrà comunque tener conto di un mantenimento del potenziale edificatorio nelle zone centrali attorno alle stazioni, che sarà redistribuito al fine di liberare spazio pubblico per aumentare l'attrattività del comparto.

¹ La scheda è tuttora in fase di esame presso il Gran Consiglio.

5.1.3 Obiettivi generali²

La visione strategica del PDc per l'ambito "insediamenti" è sintetizzata con i seguenti obiettivi:

- Mantenere la vocazione dei quartieri misti e/o residenziali ad alta intensità urbana (spazi pubblici, densità insediativa e lavorativa) in prossimità delle stazioni ferroviarie FFS di Mendrisio e San Martino e secondariamente in prossimità dei principali nodi del trasporto pubblico.
- Mantenere la vocazione residenziale dei quartieri centrali potenzialmente ben serviti dai trasporti pubblici.
- Contenere lo sviluppo residenziale estensivo dei quartieri collinari che dispongono ancora di molte riserve edificatorie eccedentarie, in particolare sui fianchi montani/collinari e sul piano agricolo, per preservare le qualità paesaggistiche del luogo.
- Ridefinire i limiti della zona edificabile estensiva per proteggere e mantenere i vigneti esistenti (e in via subordinata gli spazi liberi) localizzati all'interno delle zone edificabili esistenti.
- Preservare e valorizzare i nuclei storici permettendo degli interventi edilizi puntuali nel rispetto della sostanza esistente.
- Riconoscere e proteggere i beni culturali con i relativi giardini, adattando le disposizioni edificatorie dei fondi individuati (*in coordinamento con l'apposita procedura per la scelta dei Beni Culturali Locali*).
- Riconoscere e valorizzare gli edifici agricoli e viticoli presenti nel fondovalle in modo da integrarli in una visione d'insieme del Parco del Laveggio.
- A lungo termine preparare la delocalizzazione delle installazioni sottostanti all'ordinanza sulla protezione contro gli incidenti rilevanti (OPIR) situate in prossimità di settori a forte potenziale urbano (settori strategici) e ricreativo (Parco del Laveggio).

5.1.4 Azioni e misure prioritarie

Le azioni prioritarie e le relative misure necessarie a raggiungere gli obiettivi sopradescritti sono sintetizzate e suddivise per quartieri. Esse sono descritte esclusivamente per la "Città bassa", mentre per la "Città alta", dove i conflitti territoriali sono minori, valgono le proposte generali formulate precedentemente (ridefinizione delle zone edificabili, protezione dei vigneti, riduzione degli indici edificatori, ...).

Mendrisio

Azione	Qualificare la transizione tra lo spazio del Parco del Laveggio e lo spazio urbano, rafforzando il ruolo centrale del quartiere della stazione FFS.
Misure	<ul style="list-style-type: none">• Permettere la realizzazione di programmi misti (residenziali, attività e servizi) tramite un nuovo azzonamento;• Prevedere e realizzare spazi aperti (piazzette, giardini) a fruizione pubblica aperti sul grande paesaggio laddove si verifica l'opportunità;• Iniziare un dialogo con le imprese e le fabbriche stabilite in loco in modo da pianificare un adeguamento al comparto;• Riquilibrare le connessioni stradali tra la stazione FFS e Via Borromini (viali urbani);• Migliorare le possibilità d'attraversamento delle infrastrutture presenti (autostrada, ferrovia, strade).

² N.B.: Nel documento divulgativo gli obiettivi vengono parafrasati.

Mendrisio e Rancate (Comparto Cercera)

Azione	Concepire il comparto come una zona industriale inserita nel Parco del Laveggio, considerando condizioni urbanistiche, paesaggistiche e ambientali di elevata qualità.
Misure	A lungo termine, approfondire la possibilità di una delocalizzazione dei depositi di carburante (o di almeno una parte), e consolidare la vocazione di "polo energetico", che sappia valorizzare il Parco del Laveggio compatibilmente con il tessuto urbano.

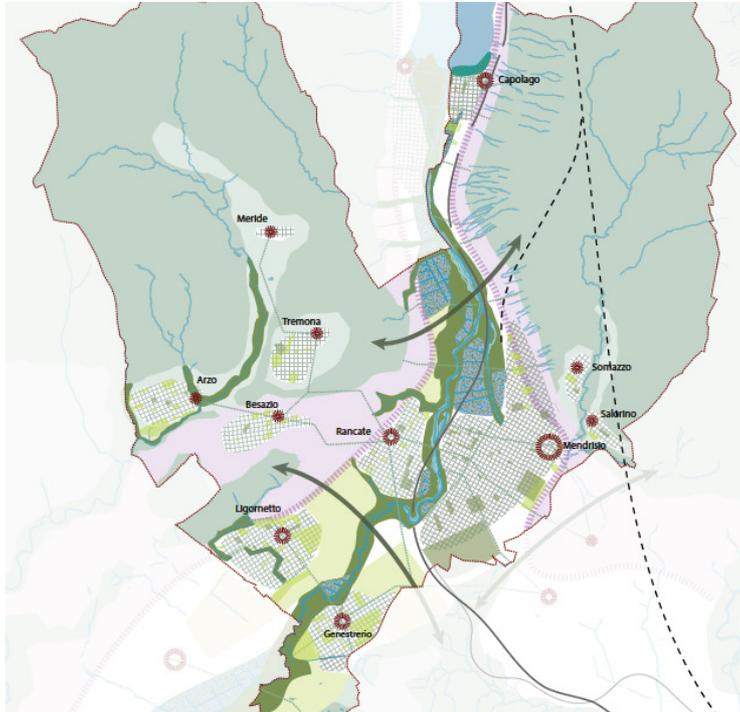
Rancate

Azione	Mantenere la vocazione residenziale attuale, valorizzando gli spazi aperti (vigne / prati) in relazione con il Parco del Laveggio.
Misure	<ul style="list-style-type: none">• Identificare le grandi superfici di vigneti esistenti nelle zone residenziali e definire le misure di protezione in considerazione delle loro qualità;• Rafforzare la continuità paesaggistica, naturale e di mobilità lenta lungo l'autostrada per consolidare il concetto di Parco del Laveggio;• Migliorare le connessioni esistenti di mobilità lenta tra Rancate e Mendrisio (attraversamento delle infrastrutture) e inserimento di una nuova passerella.

Zona industriale

Azione	Qualificare il Parco del Laveggio attraverso la rigenerazione dei quartieri con attività industriali (quartiere industriale nel parco).
Misure	<ul style="list-style-type: none">• Rafforzare le penetrazioni vegetali paesaggistiche e naturali, trasversali alla zona industriale, tramite: gestione delle acque a cielo aperto, continuum naturali e paesaggistici, mobilità lenta;• Rafforzare la transizione tra zona industriale e zona agricola/verde, specialmente lungo il corso del Laveggio, attraverso il trattamento della vegetazione;• Mantenere un'importante proporzione di superficie permeabile (specialmente delle superfici destinate ai posteggi);• Continuare a incentivare i piani di mobilità aziendale e limitare il numero di posteggi in superficie in favore di posteggi sotterranei;• Favorire la copertura verde dei tetti (gestione delle acque, biodiversità);• Favorire l'utilizzo di pannelli solari fotovoltaici;• Garantire la permeabilità e l'accessibilità alla mobilità lenta;• Realizzare degli spazi pubblici destinati prevalentemente agli impiegati.

5.2 Paesaggio e ambiente



5.2.1 Situazione iniziale

Come premesso dal MSP, Mendrisio è una Città a bordo dell'acqua. L'acqua permette di creare un legame longitudinale fra la "Città bassa", situata nel fondovalle e più esposta alle dinamiche urbane, e il lago Ceresio attraverso il fiume Laveggio; mentre i suoi affluenti che scendono dai versanti, aiutano a costituire un legame trasversale tra la "Città bassa", la città delle colline viticole e la "Città alta" di montagna, preservata in quanto situata sui monti boschivi protetti.

5.2.2 Principio di base

L'acqua e la Città sono gli elementi che sostengono l'identità territoriale di Mendrisio. L'obiettivo è quello di definire lo spazio di ognuna di queste entità al fine di stabilire dei collegamenti tra loro. Il progetto territoriale considera l'acqua come generatore di qualità urbana. Il Parco del Laveggio offre l'opportunità di integrare nel tessuto della Città gli spazi del fiume in modo più chiaro, in particolare nei suoi rapporti trasversali.

5.2.3 Obiettivi generali³

La visione strategica principale emersa dal MSP “Concepire lo sviluppo urbano attorno alla figura territoriale del fiume Laveggio come spina verde strutturante” è stata articolata nei seguenti obiettivi:

- Rinaturare i fiumi Laveggio e Morée nel loro insieme in considerazione dei seguenti aspetti: ridefinizione del tracciato, ristrutturazione eco morfologica, continuità ecologiche, paesaggistiche e di mobilità lenta.
- Coordinare l’evoluzione del comparto di Valera (PUC) con il Cantone, nel rispetto della visione generale del parco fluviale: continuità pedonali e fruizione, continuità paesaggistiche e naturali trasversali.
- Rafforzare le continuità paesaggistiche / ambientali e le connessioni di mobilità lenta trasversali tra “Città alta” e “Città bassa”, tramite un intervento sugli affluenti del Laveggio, in particolare completando i corridoi boscosi e i percorsi pedestri che già in parte accompagnano il corso degli affluenti.
- Proteggere la zona agricola, la superficie agricola utilizzata (SAU) e le vigne.
- Riqualificare i settori rivieraschi, proteggendo i luoghi sensibili e migliorare la fruizione pubblica (passeggiata a lago, accesso, punti di vista, ecc.).
- Valorizzare le qualità paesaggistiche intrinseche ai diversi quartieri (arborizzazione privata, giardini, vigne urbane, strutture arbustive, diverse forme dell’acqua in ambito urbano, spazi verdi di quartiere, suolo permeabile, ecc.).
- Preservare la qualità dei giardini privati e l’arborizzazione esistente.
- Qualificare una maglia territoriale fine e gerarchizzata quale elemento naturale di connessione e di qualità urbana (alberi, giardini privati con vocazione semi-pubblica), preservando e rafforzando la presenza di strutture paesaggistiche e vegetali (alberi, giardini privati e/o a vocazione semi-pubblica) lungo gli assi stradali principali.

5.2.4 Azioni prioritarie

La nuova immagine direttrice del PDc, che riorienta lo spazio pubblico verso il fiume Laveggio e i suoi affluenti è stata presa in considerazione per l’elaborazione dei progetti relativi alla riqualifica dei corsi d’acqua intrapresa dalla Città (riqualifica del fiume Morée dalla stazione FFS di Mendrisio alla confluenza con il fiume Laveggio, riqualifica e messa in sicurezza del fiume Laveggio dalla confluenza con il fiume Morée fino alla foce, allargamento e riqualifica del fiume Laveggio dal ponte sulla strada cantonale Genestrerio-Ligornetto al ponte ferroviario Mendrisio-Varese).

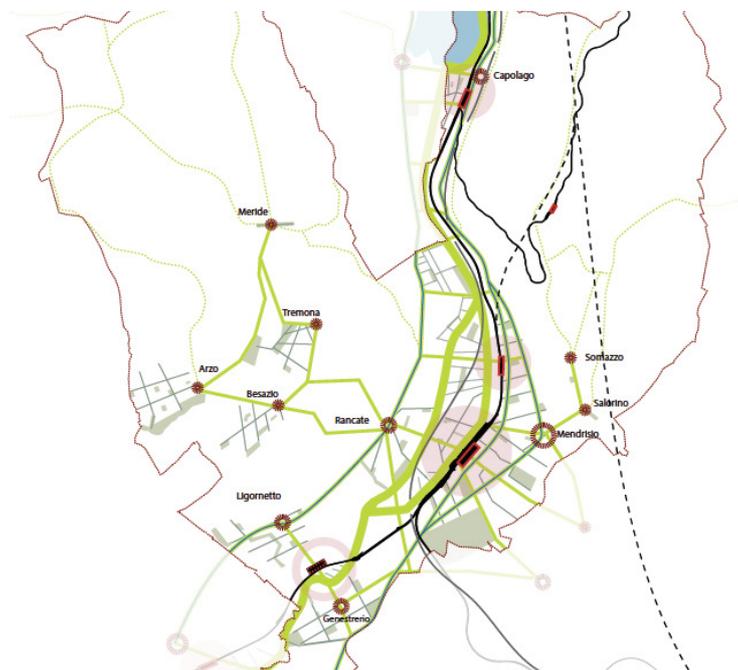
Le azioni prioritarie prevedono essenzialmente l’estensione di questo tipo di progetti a tutto l’asse del fiume Laveggio.

Rancate e Mendrisio

Azione	Rinaturare il fiume Laveggio tra Rancate-Mendrisio e la foce del Morée e implementare il progetto del Parco del Laveggio in coordinamento con la rinaturazione del Laveggio e del Morée.
Misure	<ul style="list-style-type: none">• Permettere una ristrutturazione / valorizzazione ecomorfologica del fiume.• Migliorare la fruibilità degli argini, le continuità naturali e paesaggistiche, le relazioni trasversali in direzione del tessuto costruito (continuità paesaggistiche e di mobilità lenta) legate al concetto di Parco del Laveggio.• Considerare il tracciato storico e le zone di acqua alta.• Considerare i pericoli legati al rischio d’inondazione, in modo da ridurre i pericoli esistenti nei settori sensibili (contesto urbano).

³ N.B.: Nel documento divulgativo gli obiettivi vengono parafrasati.

5.3 Spazio pubblico e mobilità



5.3.1 Situazione iniziale

A scala locale la presenza di spazi collettivi di qualità è spesso minacciata dall'importante presenza di posteggi. Nei settori residenziali di media / alta densità, la sistemazione degli spazi esterni a vocazione collettiva è spesso minimalista e non offre delle reali opportunità ai potenziali fruitori. Inoltre, la mobilità è chiaramente orientata sui trasporti individuali motorizzati, malgrado i miglioramenti in favore dei trasporti pubblici e della mobilità lenta degli ultimi anni. Il sistema viario risulta, a causa delle dinamiche di confine, particolarmente congestionato soprattutto nelle ore di punta. Questa situazione, oltre ad avere degli impatti ambientali ed economici importanti, peggiora la qualità di vita degli abitanti e dei lavoratori della regione.

5.3.2 Principi di base

La riqualifica dei corsi d'acqua, diventando l'elemento generatore del progetto, permette in particolare di unire lo spazio dell'acqua con quello della Città, rafforzando la rete dei trasporti pubblici e della mobilità lenta, in considerazione del legame diretto tra la mobilità, intesa sia come scelta modale sia come infrastrutture, e la qualità degli spazi pubblici.

5.3.3 Obiettivi generali⁴

L'obiettivo è quello di strutturare il territorio comunale attraverso degli spazi pubblici e collettivi, a diverse scale e con diverse caratteristiche, connessi tra loro tramite una rete di continuità pedonali di qualità, declinando così i principi di base ai diversi tessuti insediativi (Nuclei: spazio pubblico di prossimità, Quartieri residenziali: spazio pubblico di quartiere, Quartieri industriali: spazio pubblico lavorativo), in particolare:

- Salvaguardare e migliorare la qualità degli spazi pubblici e collettivi dei quartieri residenziali e dei nuclei.
- Migliorare e completare le continuità pedestri e di mobilità lenta attraverso il Parco del Laveggio.
- Rafforzare le connessioni pedonali trasversali in modo da connettere i villaggi (Città di montagna) agli assi maggiori di mobilità lenta e di trasporto pubblico (Città bassa).
- Rafforzare le connessioni pedonali tra Mendrisio e il quartiere Rime-Brecch.
- Migliorare le possibilità di attraversamento delle infrastrutture (autostrada, ferrovia, strade).
- Migliorare le continuità di mobilità lenta, specialmente attraverso i settori industriali / commerciali.

5.3.4 Azioni prioritarie

La riqualifica dei corsi d'acqua, elemento generatore del progetto, permette in particolare di unire lo spazio dell'acqua con quello della Città. Rafforzare la rete dei trasporti pubblici e della mobilità lenta, in considerazione del legame diretto tra la mobilità, intesa sia come scelta modale sia come infrastruttura, è un'occasione per aumentare anche la qualità degli spazi pubblici.

Insieme dei Quartieri della pianura

Azione	Sviluppare continuità di mobilità lenta longitudinali in modo da valorizzare e implementare il progetto del Parco del Laveggio.
Misure	<p>Sponda sinistra - via Rancate:</p> <ul style="list-style-type: none">• Studiare, pianificare e realizzare la continuità di mobilità lenta sulla sponda destra, attraverso il Parco del Laveggio: zona agricola, terrazzi viticoli e zona industriale nel parco (Prati Maggi). Il segmento compreso tra la confluenza dei fiumi Morée e Laveggio e la foce di quest'ultimo è stato trattato nell'ambito del concorso di progetto. <p>Sponda destra - via Mendrisio:</p> <ul style="list-style-type: none">• Settore centrale (stazione FFS di Mendrisio): l'insediamento della SUPSI ha permesso di cominciare con la riqualifica degli spazi pubblici e la formazione della tratta di pista ciclabile lungo Via Catenazzi (il progetto preliminare per il prolungamento della stessa fino alla confluenza con il Laveggio è stato concluso).• Prolungare la riqualifica della continuità di mobilità lenta lungo il settore degli idrocarburi e il comparto di Valera (comparto sud). La vocazione agricola del settore (PUC), è compatibile con tale misura.

⁴ N.B.: Nel documento divulgativo gli obiettivi vengono parafrasati.

Mendrisio e Rancate

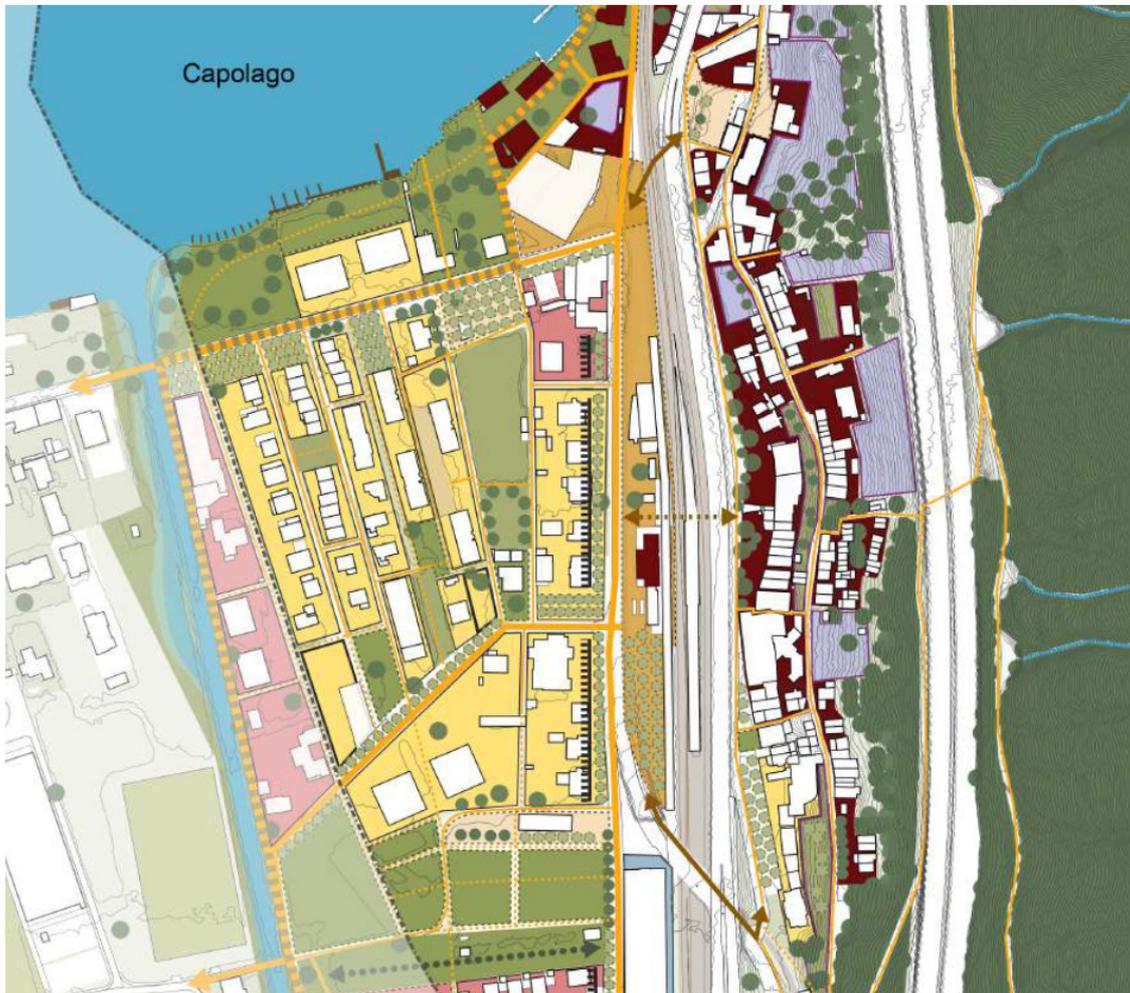
Azione	Migliorare le connessioni trasversali in modo da riallacciare la città al Parco del Laveggio.
Misure	<ul style="list-style-type: none">• Riqualificare gli assi stradali di competenza comunale (es. Via al Gas e Via Rime);• Introdurre, tramite varianti di PR, le disposizioni necessarie per raggiungere l'obiettivo (arretramenti di nuove costruzioni, limitazione dei posteggi in superficie, mantenimento di spazi liberi privati verdi).• Negoziare il perseguimento di tali obiettivi con gli attori privati coinvolti.• Riqualificare la connessione di mobilità lenta tra la stazione di San Martino e la zona industriale di Rancate (Masserone – Penate): realizzazione pista ciclabile, allargamento dei marciapiedi, trattamento paesaggistico / vegetale.• Realizzare una passerella di mobilità lenta tra Rime-Brecch e Via Molino Nuovo (Rancate) in modo da permettere l'attraversamento dell'autostrada e avvicinare ulteriormente Rancate alla stazione FFS di Mendrisio.

6. L'APPROCCIO SETTORIALE – ZOOM (VISIONI TERRITORIALI)

Gli zoom settoriali sono proposti come una sorta di "test" volti ad illustrare alcune possibili applicazioni delle strategie formulate in modo più generale su scala territoriale. Attraverso gli zoom settoriali e i loro eventuali adattamenti, le strategie tematiche iniziali sono, e potranno essere, dibattute in modo dinamico e continuo. La localizzazione degli zoom è stata scelta sul fondovalle, in considerazione che, già dalla fase iniziale del MSP, il progetto aveva individuato i maggiori conflitti in questo luogo, che necessita quindi di una maggior attenzione.

Gli zoom devono essere considerati quindi come un lavoro esplorativo, che traduce spazialmente le idee in modo chiaro, ma con limiti variabili. Essi propongono delle orientazioni programmatiche, evidenziando le sfide e le procedure pianificatorie da considerare. Per contro, sia la fattibilità (legale, tecnica, economica), sia la geometria delle misure (perimetri, localizzazioni precise, limiti, ecc.), andranno precisate e confermate nell'ambito dei futuri studi (2 fase del PDC, studi di fattibilità, varianti di PR, ecc.). Gli zoom non sono pertanto oggetto di ratifica da parte del Legislativo.

6.1 Capolago



- Comparto nord – vocazione residenziale
Consolidare e riorganizzare la vocazione residenziale del comparto in prossimità della stazione FFS (Capolago), permettendo una redistribuzione delle riserve. Gli azionamenti dovranno permettere sviluppi residenziali attuabili ridefinendo il rapporto tra “pieni” e “vuoti”.
- Settore Campagne – vocazione mista
Consolidare e rafforzare le vocazioni lavorativa e mista del settore Campagne, compatibili con il contesto urbano e residenziale circostante. La ridefinizione del comparto permetterebbe una miglior ripartizione tra le riserve edificatorie residenziali e quelle relative agli addetti.
- Comparto stazione – vocazione lavorativa
Rafforzare la vocazione lavorativa del comparto ubicato tra Via Segoma e i binari FFS, favorendo lo sviluppo di contenuti industriali e artigianali. La vocazione lavorativa del comparto ubicato tra Via Segoma e i binari FFS potrebbe essere rafforzata permettendo uno sviluppo programmatico.

- Riva lacustre
Riqualificare e migliorare l'accessibilità pubblica della riva lacustre in modo da migliorarne la fruibilità pubblica e offrire una connessione pedestre in continuità alla passeggiata a lago pianificata.
- Spazi verdi di quartiere
Il mantenimento e la valorizzazione degli spazi verdi del quartiere (centralità paesaggistiche: terreni non edificati, giardini, ecc.), soprattutto nei comparti residenziali, deve essere attuato in considerazione dei fianchi montani identificati nel piano (vigne in zona nucleo e in zona residenziale estensiva).
- Maglia di quartiere
Migliorare e creare dei percorsi pedonali attraverso i diversi settori costruiti al fine di garantire la porosità pedestre attraverso i quartieri.
- Posteggi
Ripensare gli spazi destinati ai posteggi, soprattutto di quelli affacciati sugli assi principali, in modo qualitativo: suolo permeabile, presenza di vegetazione (alberature), ecc.

6.2 Rime-Brecc



- Parco del Laveggio
A lungo termine rinaturare il segmento centrale del fiume Laveggio, tra Rancate e Mendrisio e la connessione con il fiume Morée (ristrutturazione ecomorfologica; miglioramento delle continuità naturali, ecologiche e paesaggistiche – presa in considerazione degli ostacoli quali l’autostrada; miglioramento della fruibilità degli argini; considerare il tracciato storico).
- Quartiere della Stazione FFS – vocazione mista
Consolidare la vocazione lavorativa e residenziale del quartiere della stazione FFS incentivando una programmazione mista, soprattutto del fronte cittadino ad ovest di Via Francesco Borromini. Il nuovo azionamento dovrà permettere programmi misti compatibili con il carattere urbano e centrale del comparto: commerci, servizi, industria leggera, artigianato, attività poco moleste.
- Facciata ovest – vetrina
Associare agli edifici della facciata ovest del quartiere un carattere architettonico qualitativo che permetta di riqualificare gli spazi esterni e le continuità di mobilità lenta (vetrina della città).
- Spazi verdi di quartiere
Articolare lo sviluppo del quartiere attraverso una rete di spazi a vocazione pubblica (spazi verdi, piazzette, terrazzi aperti sul paesaggio circostante, ecc.), da preservare, da riqualificare e da arricchire.
- Continuità nord-sud della mobilità lenta (via verde)
Pianificare e realizzare le due continuità di mobilità lenta longitudinali nord-sud (via verde): sponda sinistra – lungo il fiume Laveggio rinaturato (coordinazione con il progetto del Parco); sponda destra – lungo Via Catenazzi.
- Connessioni trasversali
Riqualificare le connessioni stradali trasversali tra la stazione FFS e Via Borromini, il Parco del Laveggio e Rancate trasformandole in viali urbani (valutare le esigenze legate alla circolazione confrontandole con quelle per la mobilità lenta: dimensione marciapiedi, piste ciclabili, arborizzazione, rapporto tra costruito e spazio stradale - evitare un fronte di posteggi).
- Attraversamento Autostrada
Realizzare una passerella di mobilità lenta tra Rime-Brecch e Via Molino Nuovo / Via Sotto Chiesa (Rancate) che, grazie all’attraversamento dell’autostrada, permette di connettere più direttamente Rancate alla stazione FFS di Mendrisio.
- Zona artigianale della Stazione FFS
Riqualificare il comparto della stazione FFS favorendo lo sviluppo di programmi misti destinati ad attività terziarie ad alto valore aggiunto. Lo sviluppo urbanistico deve essere concepito attraverso un’alternanza di spazi costruiti e di spazi aperti, fruibili pubblicamente e arborizzati.

- Via verde e boulevard cittadino
Riqualificare Via Catenazzi (Via verde: mobilità lenta e alberature) e Via Franscini conferendogli un carattere maggiormente urbano (marciapiedi, mobilità lenta, arredo urbano, alberature, attrattiva dei piani terra).

6.3 Cercera



- Settore idrocarburi – sviluppo del settore industriale
Studiare la riorganizzazione e l'evoluzione del settore industriale e degli idrocarburi per consolidare l'emergenza di un polo energetico sostenibile in relazione al Parco del Laveggio e al contesto urbano circostante. A lungo termine e in funzione delle opportunità, la presenza degli idrocarburi deve essere ridiscussa e ridimensionata a profitto di programmi industriali (energetici o altro) all'avanguardia e di spazi verdi legati alla rinaturazione del fiume Laveggio.

- Parco del Laveggio
Rinaturare il fiume Laveggio: ristrutturazione ecomorfologica; miglioramento delle continuità naturali, ecologiche e paesaggistiche – presa in considerazione degli ostacoli come l’autostrada; miglioramento della fruibilità degli argini; presa in conto del tracciato storico.
- Connessioni della mobilità lenta con Mendrisio - Via Verde
Pianificare e realizzare la continuità di mobilità lenta longitudinale Nord-Sud (Via verde) in modo da migliorare la connessione tra Rancate, il comparto industriale in oggetto e Mendrisio. Lo sviluppo del comparto della stazione dovrà prevedere la riqualifica degli spazi pubblici e l’estensione della continuità di mobilità lenta in direzione sud, lungo il comparto degli idrocarburi e di Valera.
- Continuità paesaggistica lungo l’autostrada
Mantenere e rafforzare la continuità paesaggistica e naturale lungo l’autostrada (versante est) in modo da permettere la realizzazione della continuità della mobilità lenta (Via verde sponda sinistra) e consolidare il concetto di Parco del Laveggio.
- Cercera, frangia est lungo l’autostrada – vocazione mista
Consolidare la vocazione artigianale e residenziale della frangia urbana lungo l’autostrada.
- Spazi verdi di quartiere
Mantenere e valorizzare gli spazi verdi del quartiere (vigne, giardini, terreni non edificati, ecc.) identificati in piano. Tale obiettivo va perseguito sia nel comparto industriale – artigianale che nel settore residenziale di Rancate.
- Continuità paesaggistica del settore industriale
Mantenere e rafforzare il cordone boscoso (continuità paesaggistica e naturale) che, marcando la rottura topografica, attraversa longitudinalmente il comparto Cercera. Il perseguimento di questa misura partecipa a consolidare il concetto di Parco Fluviale e a gestire in modo qualitativo con uno schermo vegetale, la transizione tra il settore misto lungo l’autostrada e il Parco del Laveggio con il comparto industriale.
- Maglia di quartiere
Migliorare e creare dei percorsi pedonali, soprattutto nei comparti a vocazione industriale, al fine di garantire la porosità pedestre dell’intero comparto.

7. COMPENDIO SULLO STATO DELL’URBANIZZAZIONE

Con la modifica delle schede R1, R6, R10 del Piano direttore (attualmente in fase di approvazione presso il Gran Consiglio), avvenuta in seguito all’approvazione della nuova Legge sulla Pianificazione del Territorio (LPT) votata il 1° maggio 2014, il Cantone ha creato le premesse affinché i Comuni possano procedere ad aggiornare le proprie politiche e gli strumenti di governo del territorio.

La verifica del dimensionamento e dello stato delle zone edificabili (compendio) fornisce al Comune una fotografia aggiornata della situazione delle sue zone edificabili: tipologia, ubicazione, intensità d’uso, riserve edificatorie, allacciamento alle reti di mobilità e rappresenta una premessa conoscitiva indispensabile per confermare gli ambiti d’intervento del PDc.

Il compendio ha quale scopo la definizione dello stato dello sfruttamento dei terreni edificabili e delle opere di urbanizzazione e fornisce i dati di base per la valutazione delle riserve edificabili e della loro contenibilità all'orizzonte di una previsione di crescita delle unità insediative (abitanti, addetti e posti di lavoro) di 15 anni. Di conseguenza, il compendio fornisce i dati di base per valutare, con le dovute ponderazioni sulla crescita prevista delle unità insediative, il corretto dimensionamento delle zone edificabili.

La verifica effettuata per la Città di Mendrisio e condivisa con il Dipartimento del territorio, ha indicato che i PR sono sovradimensionati oltre il 120% (SUL riserva zone edificabili / SUL unità insediative a 15 anni) permesso dalla scheda R6 del PD⁵. Ciò implica che il quadro strategico di sviluppo del territorio, sul quale verranno impostate le future revisioni dei PR, dovrà escludere assolutamente nuovi azzonamenti e indicare invece le strategie di riduzione delle riserve di zona edificabile laddove ritenuto idoneo. Quest'ultimo è allineato con la visione strategica di sviluppo centripeto dato dalle linee guida del Cantone e dalla Legge federale sulla Pianificazione del Territorio. È pertanto opportuno sottolineare che la visione strategica individuata dal PDc è coerente e sorretta dal quadro legale e pianificatorio di ordine superiore della Confederazione e del Cantone.

Alla luce di tale verifica è possibile confermare che l'impostazione progettuale del PDc è coerente con le direttive della pianificazione di ordine superiore e i criteri citati precedentemente, e permette di avere il quadro strategico necessario per rispondere alle richieste della scheda R6 del PD. Infatti il PDc promuove una riqualifica di tutto il paesaggio urbano e in particolare quello delle zone insediative, considerando diversi criteri tra i quali si ricordano principalmente:

- la ridefinizione dei limiti delle aree edificabili periferiche (in particolare sui pendii collinari);
- la protezione dei comparti sensibili sia naturali (vigneti, spazi liberi agricoli) che culturali (nuclei e beni culturali);
- la formazione e/o il mantenimento di spazi aperti pubblici (piazze, piazzette e assi urbani) e privati (giardini) all'interno del tessuto insediativo denso.

Applicando a queste aree le appropriate strategie di riduzione delle riserve di zona edificabile, nelle prossime fasi del PDc si dovrà precisare, oltre il quadro qualitativo, anche quello quantitativo, fissando le zone e i criteri individuati per ridurre la contenibilità dei PR e rientrare così sotto la soglia massima del 120% permessa dal PD. In seguito sarà possibile procedere con la revisione dei PR dei quartieri interessati.

8. SCHEDE OPERATIVE (MODULO 2)

In seguito alla condivisione della strategia generale del PDc (modulo 1) e dell'approvazione degli obiettivi da parte dell'Onorando Consiglio comunale, i singoli concetti settoriali saranno completati e precisati con le relative schede operative (modulo 2).

Le schede potranno essere allestite con gradi di precisione e di approfondimento notevolmente diversi, in funzione della loro importanza o della precisazione richiesta a livello tecnico e/o giuridico.

Si rileva inoltre che parallelamente all'affinamento delle schede, la strategia del PDc potrà essere consolidata anche attraverso varianti di PR.

Nei prossimi sotto capitoli vengono anticipate alcune delle future schede del PDc, per illustrare le varie tipologie.

⁵ La scheda è tuttora in fase di esame presso il Gran Consiglio.

8.1 Beni culturali locali

La procedura per la scelta dei Beni Culturali locali (BCL) è stata avviata parallelamente a quella del PDC. Gli obiettivi di protezione degli edifici e di alcuni complessi come i nuclei o le cantine che hanno delle implicazioni dirette sugli strumenti di pianificazione (es. riduzione di indici, inserimento di zone di tutela per i giardini, ...) sono stati coordinati con lo sviluppo del PDC.

La procedura per la scelta dei BCL (variante di PR in corso) ha previsto dapprima una scrematura degli oltre 1000 oggetti trasmessi dal Cantone (con il supporto di un'apposita commissione di esperti e di rappresentanti politici). La valutazione ha tenuto in considerazione i criteri quali: il valore intrinseco dell'oggetto e quello architettonico, l'interesse tipologico, la memoria storica, l'integrità e lo stato di conservazione, il valore urbanistico e funzionale, l'aderenza agli indirizzi di PR, la difficoltà di gestione del vincolo, le limitazioni d'uso e la sostenibilità economico-finanziaria sia per il proprietario che per il Comune. Gli oggetti ritenuti seguono una procedura di consolidamento pianificatorio e parallelamente su quest'ultimi viene istituita una zona di pianificazione a "macchia di leopardo" al fine di non comprometterne lo stato.

8.2 Bike sharing

Il bike sharing è un servizio sviluppato dalle Amministrazioni pubbliche o private attraverso un modello che favorisce l'utilizzo della bicicletta in condivisione in particolare per piccoli spostamenti all'interno dell'agglomerato, facilitando chi ne fa un uso saltuario o chi arriva da fuori agglomerato quotidianamente o saltuariamente e non vuole o non può dotarsi di una bicicletta da lasciare sul posto. Il Municipio ha aderito alla proposta della Commissione Regionale dei Trasporti del Mendrisiotto che prevede l'estensione del servizio di bike sharing già presente nel Luganese a sud del ponte diga. In prima fase per il Mendrisiotto e Basso Ceresio saranno presenti ca. 40 postazioni con ca. 240 biciclette (di cui la metà elettriche) e la metà saranno ubicate sul territorio della Città di Mendrisio. Le postazioni sono state individuate in base alla distribuzione della popolazione, degli addetti e dei grandi generatori di traffico. In seguito ad una prima fase di implementazione del servizio prevista per il 2021, sarà possibile verificare la corretta collocazione delle postazioni che potranno essere eventualmente spostate in un punto ritenuto più strategico e/o incrementate in considerazione di un aumento della richiesta del servizio.

8.3 Adattamento climatico (isole di calore)

Il PDC si costituisce anche come strumento attuatore di sviluppo sostenibile in grado di promuovere una visione strategica di respiro territoriale e, a livello climatico, misure adattative concrete. Le infrastrutture verdi costituiscono un modello metodologico e operativo di grande valore per il loro approccio all'ecosistema: progettare un'infrastruttura verde significa mettere a sistema le aree verdi esistenti e pianificate per creare una rete di spazi aperti efficienti (dal punto di vista energetico e ambientale) e di elevata qualità fruitiva. Il PDC riprende e sviluppa il concetto di connessioni verdi (principalmente longitudinalmente e trasversalmente al fiume Laveggio) e ne intende indirizzare lo sviluppo quale dispositivo di resilienza climatica attraverso alcuni principi come: la biodiversità diffusa nel verde capillare urbano attraverso l'utilizzo di specie autoctone che richiamino specie faunistiche compatibili attraverso fioriture e frutti; la rinaturazione di aree dismesse e corsi d'acqua; la gestione sostenibile delle acque meteoriche attraverso spazi aperti adibiti al drenaggio, l'infiltrazione, la raccolta e il riuso delle piogge, ad esempio nelle pavimentazioni drenanti, tetti verdi, trincee drenanti, aree umide di fitodepurazione (es. progetto di riqualifica del Morée).

Per ridurre al minimo l'effetto isola di calore occorre pianificare e garantire un numero sufficiente di spazi liberi con superfici verdi e luoghi ombreggiati, assicurando l'apporto e la circolazione di aria fresca proveniente dalle zone periurbane. In questo senso gli obiettivi del PDC (Spazio pubblico e mobilità) ben si prestano ad implementare misure specifiche per contribuire a ridurre l'effetto isola di calore.

8.4 Intergenerazionalità (svago e spazi pubblici)

Lo spazio pubblico rappresenta un fattore importante per la qualità di vita di tutta la popolazione, e in particolare per attivare le risorse sociali. Le necessità diverse sono l'esigenza di migliorare la connettività interna del territorio favorendo la mobilità pedonale, la qualità e la sicurezza degli spazi pubblici e dei percorsi, l'accessibilità e la comodità legata ai servizi di trasporto pubblico, l'offerta di spazi aggregativi.

Una buona connettività tra gli spazi pubblici e allo stesso tempo la garanzia di microspazi di prossimità vicino a casa, non solo nel centro città, permette di dare valore aggiunto al sistema urbano. Una rete di percorsi densa e di qualità favorisce la mobilità pedonale e lo svago. I percorsi risultano attrattivi, se sono sicuri e disseminati da spazi piacevoli (panchine, alberature, vegetazione, acqua, ombra e pulizia) adatti per una sosta o un incontro. L'intensità di uno spazio pubblico dipende dalla diversità delle sue funzioni e dalla sua posizione nel contesto urbano. Il grado di intensità dell'uso di uno spazio pubblico va stimolato in funzione delle sue caratteristiche intrinseche (contesto, tipologia).

Le qualità più importanti che deve possedere il quartiere in cui si vive sono la vicinanza ai trasporti pubblici e la facile raggiungibilità del centro, la presenza di zone verdi e la buona qualità dell'aria, la tranquillità e la sicurezza. I luoghi che favoriscono l'incontro e la socializzazione risultano attrattivi e stimolano le persone di tutte le età a frequentarli. L'arredamento adeguato degli spazi pubblici ne permette un uso appropriato, sicuro e piacevole.

Tali misure, intrinseche agli indirizzi del PDC, saranno implementate nello sviluppo dei relativi obiettivi (ogni lavoro edilizio può essere l'occasione per eliminare di volta in volta piccoli ostacoli all'accessibilità, e non solo i grandi progetti di ridisegno urbano).

8.5 Commissione consultiva

A partire dalla fine degli anni '60 in Svizzera sono nate diverse commissioni urbanistiche e architettoniche, di accompagnamento al processo pianificatorio e costruttivo, spinte dalla necessità di dover governare il fermento edilizio e le sue conseguenze per la salvaguardia generale del territorio nell'interesse della collettività. Le commissioni sono da intendere come dei gruppi collettivi, rappresentanti vari settori in grado di indicare all'autorità politica dove e come cercare e applicare dei margini di manovra, che possano fungere da ispirazione per visioni e concetti della città che si desidera.

Per la Città di Mendrisio si prevede la costituzione di una Commissione municipale consultiva di valenza urbanistica, architettonica e paesaggistica, in sostituzione di quelle esistenti che hanno carattere politico. Il suo compito sarà di valutare e preavvisare progetti urbanistici, architettonici e paesaggistici rilevanti, come ad esempio progetti di grande impatto o in situazioni particolarmente sensibili. I membri della commissione devono essere in grado di reagire alla continua evoluzione della società e sapersi adattare con conoscenze di base generali, ma anche specifiche, e soprattutto rappresentare tutte le categorie e i vari interessi in gioco. Determinante sarà la scelta di persone che possano conferire alla commissione autorevolezza, rappresentatività e qualità per sostenere e concretizzare la visione strategica del PDC.

9. ARMONIZZAZIONE DEI PIANI REGOLATORI DEI QUARTIERI

In considerazione del differente stato dei 10 PR della Città di Mendrisio, la loro uniformazione sarà possibile solo a lungo termine. Sebbene con tempistiche diverse, il PDc permetterà però di affrontare subito le revisioni dei PR presi singolarmente in modo coerente e coordinato, avendo una visione territoriale per tutto il territorio già condivisa (armonizzazione dei PR).

L'elaborazione di regolamenti edilizi impostata secondo le linee guida cantonali, potrà essere anticipata. A titolo informativo, nella tabella sottostante vengono riportate le approvazioni delle principali procedure che hanno riguardato i PR dei diversi Quartieri.

Quartiere	Procedura	Approvazione CdS
Mendrisio	Piano regolatore Varianti di adeguamento al PR 2000 Variante Comparto San Martino Rime-Brech Varianti di adeguamento al PPCS 2010	02.09.2000 e 26.06.2001 21.10.2008 30.11.2010 21.01.2015
Arzo	Piano regolatore Varianti di adeguamento al PR 2005 Piano particolareggiato del nucleo	14.06.2005 15.06.2016 15.06.2016
Tremona	Piano regolatore Varianti di adeguamento al PR 2005 Piano particolareggiato del nucleo	19.04.2005 03.07.2012 21.10.2015
Rancate	Piano regolatore Varianti sulle parti sospese PR 2002 / 2003	09.07.2002 e 06.05.2003 17.12.2013
Ligornetto	Piano regolatore Varianti di adeguamento al PR 2010 Varianti di adeguamento al PPNV 2010	30.06.2010 24.06.2014 24.06.2014
Genestrerio	Piano regolatore Varianti di adeguamento al PR 2001	28.05.2001 19.05.2010
Besazio	Revisione PR	Esame preliminare: 16.06.2016
Meride	Revisione PR Revisione PPN	24.6.2015 24.6.2015
Capolago	Piano regolatore	12.01.1988
Salorino	Piano regolatore	07.02.1980

10. PROSSIMI PASSI

Sulla base della discussione in Consiglio comunale del presente Messaggio (concetti settoriali e territoriali) e delle relative approvazioni (ratifica obiettivi), verranno affinate le schede operative e i progetti di riqualifica comunali.

Le revisioni o le modifiche dei PR, che necessitano di una decisione formale da parte del Cantone, potranno essere avviate solo in seguito all'approvazione della scheda R6 del PD da parte del Gran Consiglio.

Fatte queste premesse confidiamo nell'approvazione di codesto On.do Consiglio.

Ci teniamo comunque a disposizione per ogni complemento d'informazione che potrà occorrere in sede di esame e discussione, mentre ci permettiamo proporvi, Egregio Signor Presidente, Gentili Signore ed Egregi Signori Consiglieri di

risolvere

- 1. La strategia territoriale illustrata nella fase I^a del Piano Direttore comunale è condivisa.**
- 2. Gli obiettivi del Piano Direttore comunale per le sezioni insediamenti, paesaggio e ambiente, spazio pubblico e mobilità sono approvati.**
- 3. Il Municipio è autorizzato a procedere con la fase II^a del Piano Direttore comunale per l'affinamento della strategia territoriale e la concretizzazione degli obiettivi attraverso l'elaborazione delle schede operative e l'avvio di apposite varianti di PR.**
- 4. È approvata la trasmissione al Dipartimento del territorio del Piano Direttore comunale per la sua condivisione.**

Il Messaggio viene demandato all'esame della Commissione della Pianificazione.

Con osservanza.

Per il Municipio

Samuele Cavadini
Economista aziendale SUP
Sindaco

Massimo Demenga
Lic. rer. pol.
Segretario

Documenti consultabili sul portale internet della Città di Mendrisio:

- *Documento tecnico: Mendrisio 1^a fase del Piano Direttore comunale "Una città in riva al fiume"*
Rapporto e i piani d'indirizzo: sintesi e 3 ambiti (insediamenti, ambito paesaggio e ambiente, spazio pubblico e mobilità) elaborati dagli studi ADR, LRS e Urbaplan, Ginevra
- *Documento divulgativo: Piano Direttore comunale "Una città in riva al fiume"*
Brochure e flyer elaborati dallo studio Land, Lugano