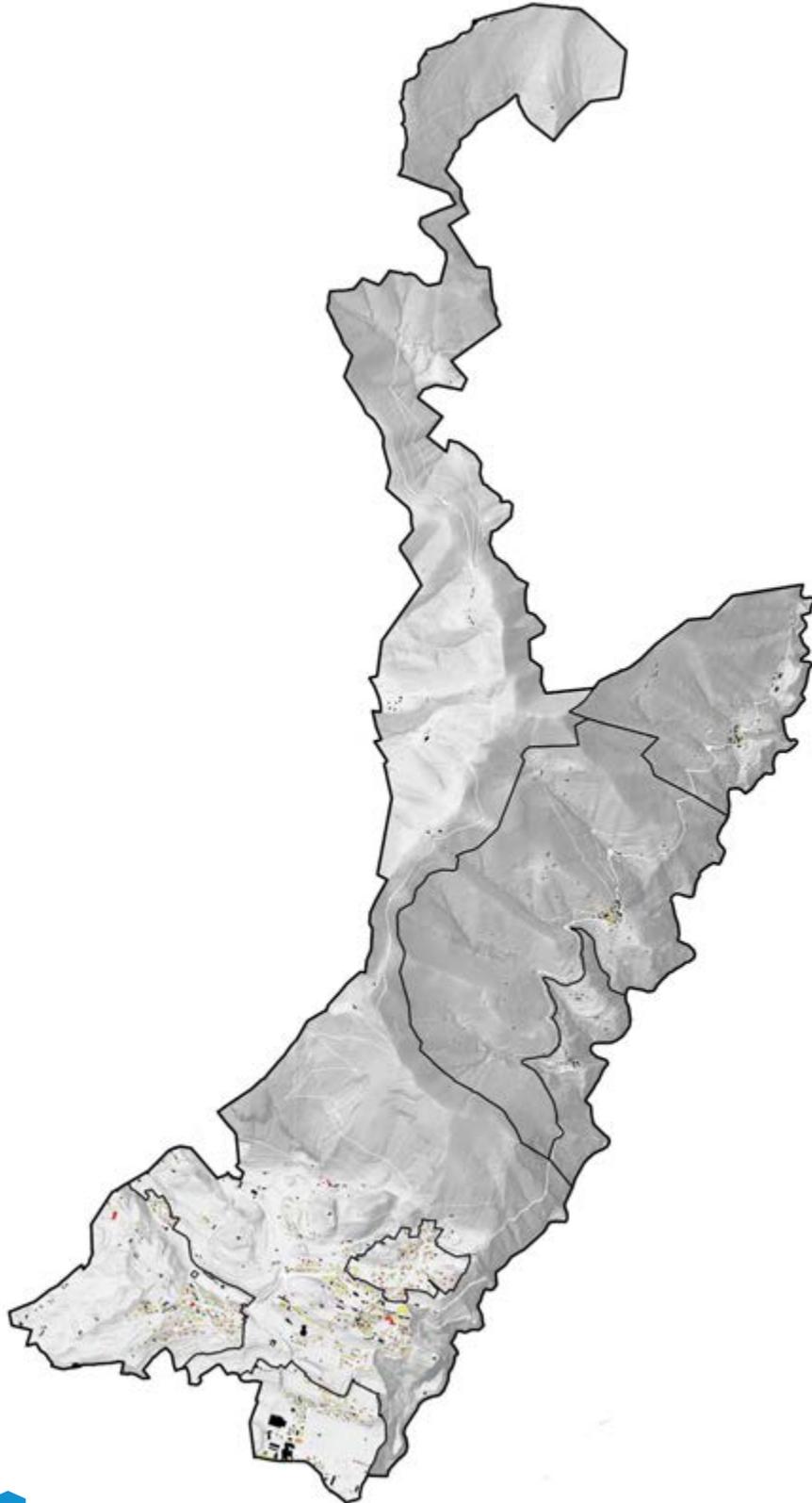


# PAC

## Programma d'azione comunale



DOCUMENTAZIONE  
COMPLETA





Documento approvato con Ris. Mun. n° 2084 del 11-03-2024

<b>7</b>	<b>Premessa del sindaco</b>
<b>9</b>	<b>Inquadramento generale</b>
<b>11</b>	<b>Introduzione</b>
<b>21</b>	<b>Struttura del PAC</b>
<b>23</b>	<b>Qualità da vivere</b>
<b>25</b>	<b>Qualità da esplorare</b>
<b>27</b>	<b>Obiettivi</b>
<b>31</b>	<b>Azioni</b>
<b>33</b>	<b>Castel San Pietro</b>
35	Analisi
43	Dalle analisi alle strategie
49	Strategie
53	Azioni
<b>61</b>	<b>Corteglia</b>
63	Analisi
71	Dalle analisi alle strategie
77	Strategie
81	Azioni
<b>89</b>	<b>Gorla</b>
91	Analisi
99	Dalle analisi alle strategie
105	Strategie
109	Azioni

# Indice

<b>Obino</b>	<b>117</b>
Analisi	119
Dalle analisi alle strategie	127
Strategie	133
Azioni	137
<b>Campora</b>	<b>145</b>
Analisi	147
Dalle analisi alle strategie	155
Strategie	161
Azioni	165
<b>Monte</b>	<b>173</b>
Analisi	175
Dalle analisi alle strategie	183
Strategie	189
Azioni	193
<b>Casima</b>	<b>199</b>
Analisi	201
Dalle analisi alle strategie	209
Strategie	215
Azioni	219

*Il 1° marzo 2021 il Consiglio comunale ha votato, all'unanimità, il credito che ha autorizzato la struttura, l'elaborazione, la tempistica e la spesa necessari per l'allestimento del Programma d'azione comunale per lo sviluppo insediativo centripeto di qualità (PAC).*

*Non sarà un credito che passerà alla storia per importanza finanziaria, ma sicuramente per ciò che rappresenta a livello politico per la legislatura che si sta concludendo. Con l'avvio dei lavori del PAC si è definito l'approccio della politica comunale in materia di sviluppo territoriale.*

*All'interno delle linee guida del quadriennio, è stato chiaramente dichiarato l'obiettivo primario di mantenere uno sviluppo armonioso del territorio, in linea con i principi di sviluppo sostenibile sanciti nel Regolamento Comunale 2011.*

*Aver partecipato a questo affascinante progetto è stato per me un onere ma soprattutto un onore. Vi è stata la possibilità di discutere e condividere idee e opinioni con molti attori: politici locali, cantonali, professionisti del settore.*

*Le modifiche della Legge federale sulla pianificazione del territorio (LPT), approvate in votazione popolare nel 2013, rappresentano una svolta importante nella politica di sviluppo territoriale. La popolazione svizzera ha espresso una chiara volontà: quella di una crescita qualitativa e non più unicamente quantitativa. Un cambio di paradigma per il nostro territorio, per il mondo edile e per le crescite comunali che hanno caratterizzato l'ultimo ventennio. Una necessità, questa, che richiama un cambiamento generale nel nostro rapporto con il territorio.*

*La gestione del territorio è un esercizio complesso di ponderazione ed equilibrio; perseguire una politica che mira ad uno sviluppo centripeto degli insediamenti tenendo conto di molteplici esigenze, il tutto in spazi limitati e utilizzando gli strumenti tecnici e giuridici al servizio di una gestione sostenibile del paesaggio.*

*Gli intendimenti delle schede del Piano Direttore sono un'indicazione importante per i comuni.*

# Premessa del sindaco

*Anche in un comune periurbano come il nostro, in futuro dovremo concentrare lo sviluppo demografico in modo ragionato e intelligente in una minore superficie per consentire di preservare quegli spazi liberi che oggi i cittadini reclamano. Si dovrà ripensare la tipologia, la densità e la posizione di alcune zone edificabili, favorendo le ubicazioni vicine alle vie di collegamento e alla rete dei trasporti pubblici. In aggiunta, sarà importante recuperare la qualità degli spazi all'interno del territorio già costruito al fine di migliorare la qualità di vita di tutti coloro che vi abitano.*

*Con questo documento il Municipio vi propone le proprie analisi, strategie e azioni che definiscono il concetto di governo del territorio verso obiettivi di sviluppo centripeto.*

*Si è trattato d'analizzare l'attuale zona edificabile, le zone d'interesse pubblico e gli spazi verdi con un metodo e dei principi nuovi rispetto al passato.*

*Un lavoro importante, impegnativo, delicato ma anche molto stimolante, che ha permesso alle autorità comunali tutte, di ripensare il nostro territorio, riflettere sul futuro del paesaggio ma anche dello sviluppo della popolazione e della società.*

*Un'operazione che assieme abbiamo sviluppato partendo dalla comprensione delle dinamiche territoriali attuali per guardare avanti, elaborando i nostri obiettivi di crescita quantitativa e qualitativa locale, da perseguire nei prossimi decenni.*

*Il PAC per lo sviluppo centripeto è il contenitore in cui sono comprese visioni e misure a favore di un territorio utilizzato con consapevolezza, nel rispetto dei valori in esso racchiusi e secondo le aspettative della popolazione che lo abita. Il risultato di questo lavoro, così come gli intendimenti alla base dello stesso, racchiudono i principi di cura e protezione del nostro territorio, con coscienza e pragmatismo.*

*Questo documento stimolerà diversi cantieri pianificatori e progettuali, alcuni già in corso, che definiranno la Castel San Pietro dei prossimi 15 anni, che sarà ancora più armoniosa e accogliente dell'attuale.*

**Alessia Ponti**  
Sindaco di Castel San Pietro



# Inquadramento generale

Il Comune di Castel San Pietro è un comune di 2'334 abitanti (dato del 31.12.2022) e comprende nel suo territorio di 11.83 km<sup>2</sup> aree periurbane, di retroterra e di montagna.

La scheda R1 del Piano direttore cantonale include Castel San Pietro nell'area del Luganese e Mendrisiotto.

## **Inquadramento generale**

Il Comune è costituito da 7 frazioni, nello specifico:

- Castel San Pietro
- Corteglia
- Gorla
- Obino
- Campora
- Monte
- Casima



# Introduzione

Le modifiche della Legge federale sulla pianificazione del territorio (LPT) entrate in vigore dal 2014 hanno determinato l'esigenza di una crescita di tipo qualitativa (e non più quantitativa) degli insediamenti ed un conseguente cambiamento della pianificazione dello sviluppo degli stessi.

Le nuove esigenze sono state integrate nel Piano Direttore cantonale, nello specifico all'interno delle schede:

- R01 Modello territoriale
- R06 Sviluppo e contenibilità del PR
- R10 Spazi pubblici e qualità dello spazio costruito
- Programmi di agglomerato

In applicazione di quanto indicato nel Piano Direttore cantonale, i Comuni sono chiamati (entro 2 anni dall'entrata in vigore della scheda R6 del Piano Direttore) ad allestire il Programma d'azione comunale per lo sviluppo insediativo centripeto di qualità (PAC), che deve precedere ogni decisione inerente al Piano regolatore che possa incidere in modo significativo sul suo dimensionamento e sull'assetto del territorio.

Il PAC è uno strumento strategico e operativo che definisce gli assi di intervento e gli obiettivi prioritari al servizio dello sviluppo centripeto e indica le azioni, le misure e gli interventi per concretizzarli.

Mediante il PAC si chiede di elaborare una strategia per uno sviluppo centripeto che deve focalizzarsi su:

- puntuali ambiti tematici;
- precisi luoghi d'intervento;
- la qualità insediativa.

Il PAC è uno strumento che pone le basi generali per lo sviluppo urbanistico dell'intero comune. Attraverso lo studio di tematiche precise, definisce i concetti urbanistici da sviluppare.

Le tematiche, a fronte di un processo progettuale, devono trovare posto all'interno del contesto territoriale più esteso e relazionarsi alla realtà urbana circostante.

Il PAC permette dunque di affrontare con coerenza urbanistica e territoriale una serie di approfondimenti tematici, che potranno trovare compimento tramite procedure susseguenti, come ad esempio di aggiornamento del piano regolatore (PR), o tramite progetti, suddivisi nel tempo, secondo le necessità e la programmazione condivisa a livello politico.

**Basi legali**

**Il programma  
d'azione comunale  
(PAC)**

## Obiettivi

Gli obiettivi del PAC sono:

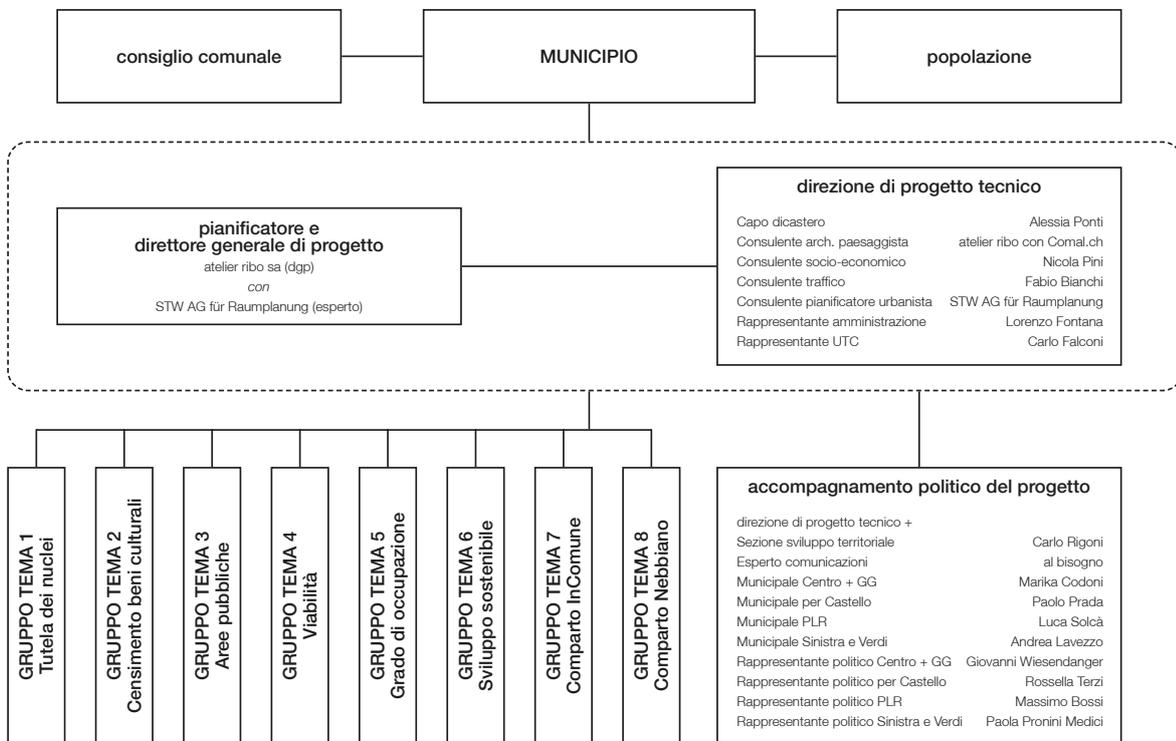
- mobilitare e riordinare le riserve:  
indicare la via per uno sviluppo territoriale ordinato e dimensionato sulle potenzialità del Comune, attraverso la riqualifica degli insediamenti, supportata da nuovi spazi pubblici primari e nuove reti infrastrutturali;
- sviluppare i luoghi strategici:  
sviluppare progetti di sviluppo insediativo, per rafforzare il rapporto con il paesaggio e raggiungere il giusto equilibrio che valorizzi sia l'elemento costruito che quello naturale; sviluppare concetti di centralità capaci di apportare una nuova qualità per tutto l'insediamento, riconoscibile e con una propria identità;
- preservare i luoghi sensibili:  
adottare misure di tutela degli oggetti meritevoli di conservazione ed integrarli in una visione di sviluppo complessivo dell'insediamento che ne consenta la valorizzazione;
- realizzare una rete degli spazi pubblici e delle aree verdi:  
rafforzare il valore degli spazi dal valore aggregativo, favorendo la tutela degli spazi liberi naturali e rafforzando la relazione con il paesaggio circostante;
- avviare politiche di riqualifica urbanistica e di rivitalizzazione delle frazioni.

## **Valenza giuridica**

Il PAC è elaborato dal Municipio come documento proprio e orientativo e non è soggetto a procedure formali di legge.

- il Municipio decide le modalità di allestimento e come vanno coinvolti il Consiglio comunale e la popolazione;
- il PAC è inteso come uno studio strategico di base che potrà essere utilizzato a supporto delle future varianti di PR e potrà essere utile e di supporto su quanto scaturirà dall'elaborazione del dimensionamento delle zone edificabili (contenibilità e compendio) ai sensi della scheda R6 del Piano direttore;
- tutti i Comuni elaborano il programma d'azione comunale per lo sviluppo centripeto di qualità entro 2 anni dalla ricezione della conferma della plausibilità del dimensionamento del PR;
- con l'entrata in vigore della scheda R6, ogni nuova variante pianificatoria in procedura ordinaria o revisione dei PR che incide in maniera significativa sul dimensionamento del PR e sull'assetto del territorio insediativo va accompagnata dal programma d'azione comunale.

Il PAC è un documento quindi di motivazione dell'azione politica, presente e futura, che avrà tuttavia declinazione vincolante per ogni cittadino solo al momento in cui le sue singole parti saranno approfondite con documenti di progettazione urbanistica puntuale, inseriti in procedure di varianti di PR a norma di legge.



*Il PAC è uno strumento non solo per tecnici e politici, ma bensì uno strumento per la popolazione.*

**Attori coinvolti  
nell'elaborazione  
del PAC**

Su queste basi, il Comune di Castel San Pietro ha dato mandato, nel 2021, ad atelier ribo sa e STW AG für Raumplanung di sviluppare il PAC - programma d'azione comunale, affiancati da:

- una direzione di progetto tecnico
- un gruppo di accompagnamento politico
- gruppi tematici composti da esponenti politici, specialisti del settore, portatori di interessi e cittadini

Obiettivo di questa strategia è il coinvolgimento di tutti gli attori interessati nello sviluppo del PAC, al fine di sviluppare un documento condiviso e di valore aggiunto per il territorio comunale.

## Punti di forza

- Leggera crescita demografica e costante interesse insediativo (tasso di sfritto molto basso), con **popolazione** attiva/giovane predominante, presenza **vita comunitaria** e associativa, come anche di ritrovi pubblici.
- **Alta qualità di vita residenziale** (insediamenti residenziali immersi nel verde / abitazioni con spazi privati a giardino in un territorio tranquillo e periferico).
- **Servizi per le famiglie con bambini**: non solo scuole infanzia ed elementare presenti e con strutture di qualità, ma anche asilo nido (privato), un preasilo, degli spazi d'accoglienza per bimbi 2/3 anni non ammessi alla scuola dell'infanzia (Eurekalab privato), trasporto scolastico e piano della mobilità scolastica.
- **Ricchezza territoriale e paesaggistica**: verde di prossimità e spazi liberi attorno alle case; vigneti; vicinanza ad aree/comparti di svago di valenza regionale/cantonale (Parco della Breggia, Monte Generoso); estensione comunale nella Valle di Muggio.
- **Infrastrutture generalmente sane** (strade, canalizzazione, rete idrica).
- **Finanze sane e fiscalità moderata** (moltiplicatore politico al 55%), oltre che **dinamismo e progettualità istituzionale** (cfr. Masseria Cuntitt, InComune, C.Lab, Nebbiano).

## Opportunità

- **Insediamiento di nuovi abitanti/contribuenti (sviluppo abitazione primaria)**: riflessione sulla vocazione abitativa del Comune.
- **"Trasmissione residenziale"**: recupero/rinnovo di abitazioni degli anni 1960/1970 a favore di una continuità abitativa (evitando una possibile futura dismissione).
- **Recupero qualitativo, dove necessario, dei sette nuclei di villaggio.**
- **Valorizzazione dei beni culturali** mediante una migliore fruizione degli stessi
- **Sviluppo ricettività turistica (tendenza "back to the nature") con piccoli B&B o affittacamere.**
- **Coniugare realtà molto diverse**: zona periurbana (Castello) e retroterra (frazioni di Valle), **valorizzando le rispettive peculiarità e cercando di integrarle in una visione comune**, garantendo laddove possibile un'equità territoriale.

### Debolezze

- **Dispersione degli insediamenti** (nelle frazioni e tra le frazioni, specie quelle di Valle).
- **Mancanza di alloggi:** domanda di alloggi superiore all'offerta (sia per affitto che acquisto)
- **Precarietà di servizi e negozi per la popolazione** (in costante monitoraggio da parte dell'Autorità).
- **Mobilità:** carenza parcheggi nei pressi dei nuclei, trasporto pubblico lacunoso, dipendenza della situazione viaria regionale per la raggiungibilità e vivibilità (possibilità di traffico parassitario).
- **Infrastrutture non ottimali nei nuclei di Corteglia e Castello** (investimenti comunque previsti).
- **Tessuto economico:** pochi posti di lavoro in loco, e principalmente legati al settore pubblico, all'edilizia e alle due grandi aziende Medacta e Pamp.
- **Conflitti di utilizzo tra zone edificate e zone artigianali.**
- **Zone lavorative (artigianali o industriali) in esaurimento.**
- Appositi **spazi ricreativi e/o sportivi** da potenziare.

### Minacce

- **Perdita della caratterizzazione del costruito (in particolare villette con ampio terreno) a favore di una maggiore densificazione** dell'insediamento e in risposta alla domande di alloggio.
- **Aumento di residenze secondarie sopra la soglia minima del 20% e cambiamento nel lungo periodo della vocazione del Comune.**
- **Frattura (politica e territoriale) tra zona periurbana (Castello) e retroterra (frazioni di Valle).**

Preliminarmente all'elaborazione del PAC, è stata istituita una tavola rotonda strategica di inquadramento dei:

- punti di forza
- debolezze
- opportunità
- minacce

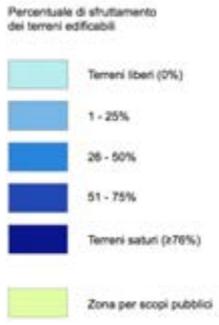
propri del Comune di Castel San Pietro.

L'obiettivo di questa analisi è quello di illustrare la situazione attuale di Castel San Pietro dal punto di vista pianificatorio, economico e sociale e individuare spunti di intervento per le fasi successive del PAC.

### L'analisi SWOT



*urbass fgm*  
Manno, settembre 2021



## Verifica del dimensionamento del PR

Sviluppato da parte dello studio di pianificazione urbass fgm di Manno, l'analisi svolta ha come obiettivo verificare il dimensionamento del Piano regolatore (PR), adottato dal Consiglio comunale il 14 dicembre 2020 e attualmente in procedura di approvazione da parte del Consiglio di Stato, attraverso l'elaborazione della tabella riguardante la contenibilità delle riserve edificabili del PR e di un piano rappresentante il compendio sullo stato dell'urbanizzazione in conformità ai parametri di riferimento per la compilazione della documentazione fissati nella scheda R6 "Sviluppo degli insediamenti e gestione delle zone edificabili" del Piano direttore cantonale (PD).

L'orizzonte di riferimento per questa verifica è di 15 anni.

Per una maggiore comprensione, si riportano di seguito le definizioni della terminologia importante per questa verifica:

- Per **contenibilità del PR** a saturazione s'intende il numero complessivo (teorico) di abitanti e di posti di lavoro che possono insediarsi nelle zone edificabili, sfruttando integralmente i parametri edilizi (l.s e l.e.) fissati dal PR.
- Per **contenibilità delle riserve edificatorie** sfruttabili nel periodo di 15 anni si intende il numero di abitanti e di posti di lavoro che potenzialmente possono trovare spazio nelle riserve di zona edificabile (terreni liberi e terreni sottosfruttati) sfruttabili in un orizzonte di 15 anni. Ciò corrisponde alle previsioni attendibili di mobilitazione delle riserve di zona edificabile a quanto queste riserve permettano di contenere come numero di abitanti e di posti di lavoro.
- Per **stato dell'urbanizzazione**, nel caso di questa analisi, s'intende lo stato dello sfruttamento dei terreni edificabili.

La verifica del calcolo del dimensionamento è tuttora in corso.

I primi risultati lasciano intendere che le zone edificabili del Comune potrebbero risultare sovradimensionate rispetto alle previsioni di crescita considerate.



Comune di Castel San Pietro

# PAC Strategie

«Castel San Pietro, un Comune di qualità da vivere e da esplorare»

atelier **ribo+**

 **STW**  
AG 100 Raumplanung

# Struttura del PAC

Il presente documento considera e valorizza l'identità di ciascuna delle 7 frazioni, seguendo le linee guida generali comunali individuate nell'ambito della fase di Strategie.

**Posizionamento  
auspicato**

Obiettivo per l'orizzonte 2040 è creare le migliori condizioni affinché il Comune si posizioni all'interno del Canton Ticino quale luogo dove abitare con un alto standard qualitativo di vita e allo stesso tempo come luogo in grado di offrire un turismo di prossimità sostenibile e di qualità.

Queste tematiche sono emerse dallo sviluppo delle analisi condotte, tra le quali, in particolar modo:

- l'analisi dello stato di conservazione degli edifici, che ha evidenziato lo stato di vetustà degli edifici dei nuclei storici
- l'analisi dei servizi, che ha dimostrato una carenza dei servizi di prima necessità in alcune delle frazioni
- la carta indicante la percentuale di sfruttamento dei terreni edificabili, contenuta nel compendio sullo stato dell'urbanizzazione
- l'analisi dell'occupazione degli edifici, che ha portato l'attenzione alle seconde case e dei conseguenti letti freddi presenti all'interno del territorio comunale

Da questo obiettivo ne deriva la visione futura

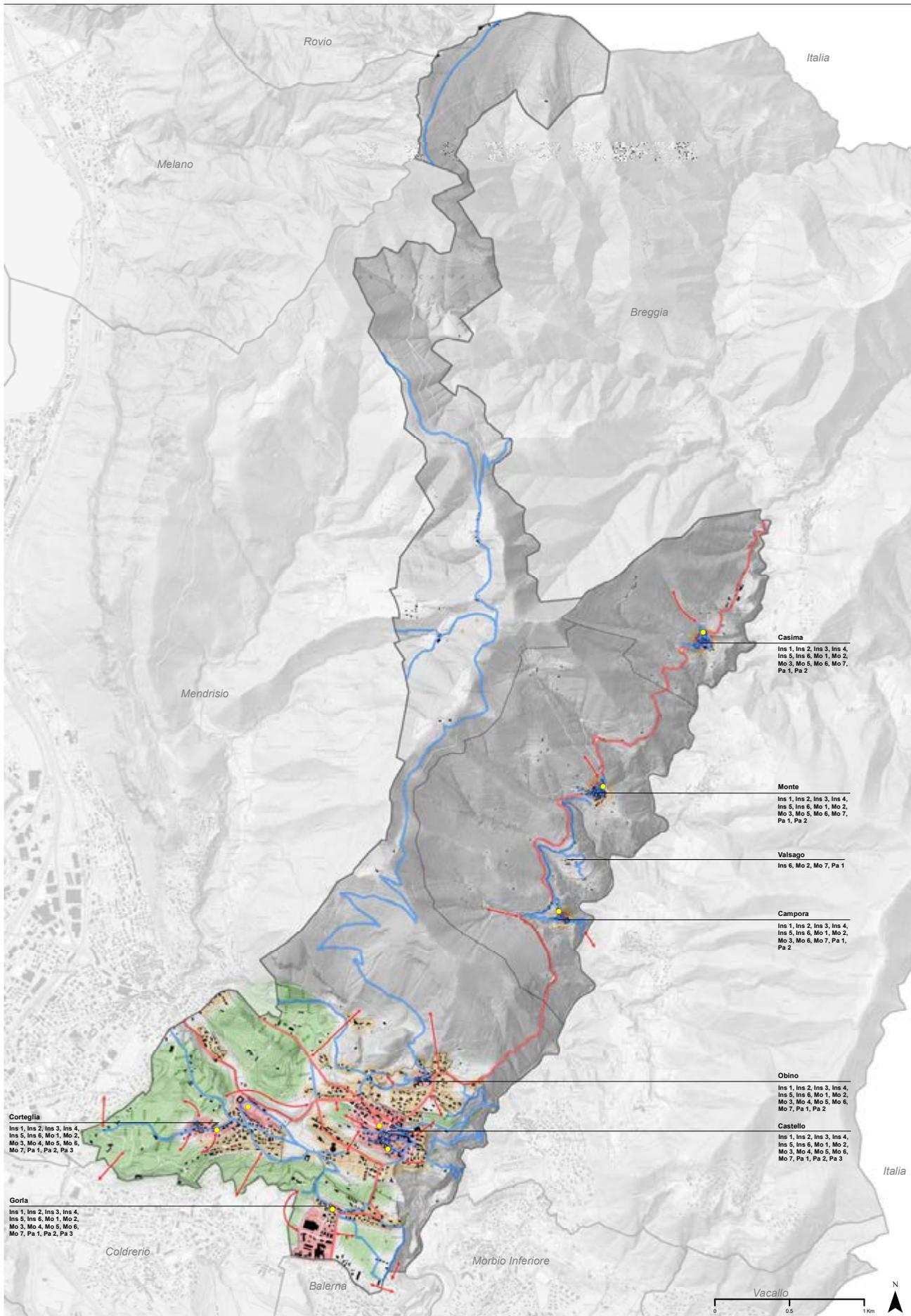
**“Castel San Pietro, un Comune di qualità da vivere e da esplorare”**

La rappresentazione grafica adottata è di tipo schematico.

Attraverso l'uso di disegni semplificati, immagini, simboli e pittogrammi vengono illustrati i temi sviluppati, cercando di rendere comprensibili i concetti urbanistici, che a volte possono risultare astratti e che solo a parole non risulterebbero comprensibili con altrettanta efficacia.

**Rappresentazione  
grafica**

Questi concetti, propri del PAC, saranno tradotti in piani e norme di dettaglio vincolanti, solo in una fase successiva ed all'interno di regolari e democratiche procedure di modifica del piano regolatore e/o nei progetti che si vorranno a mano a mano promuovere nel tempo.



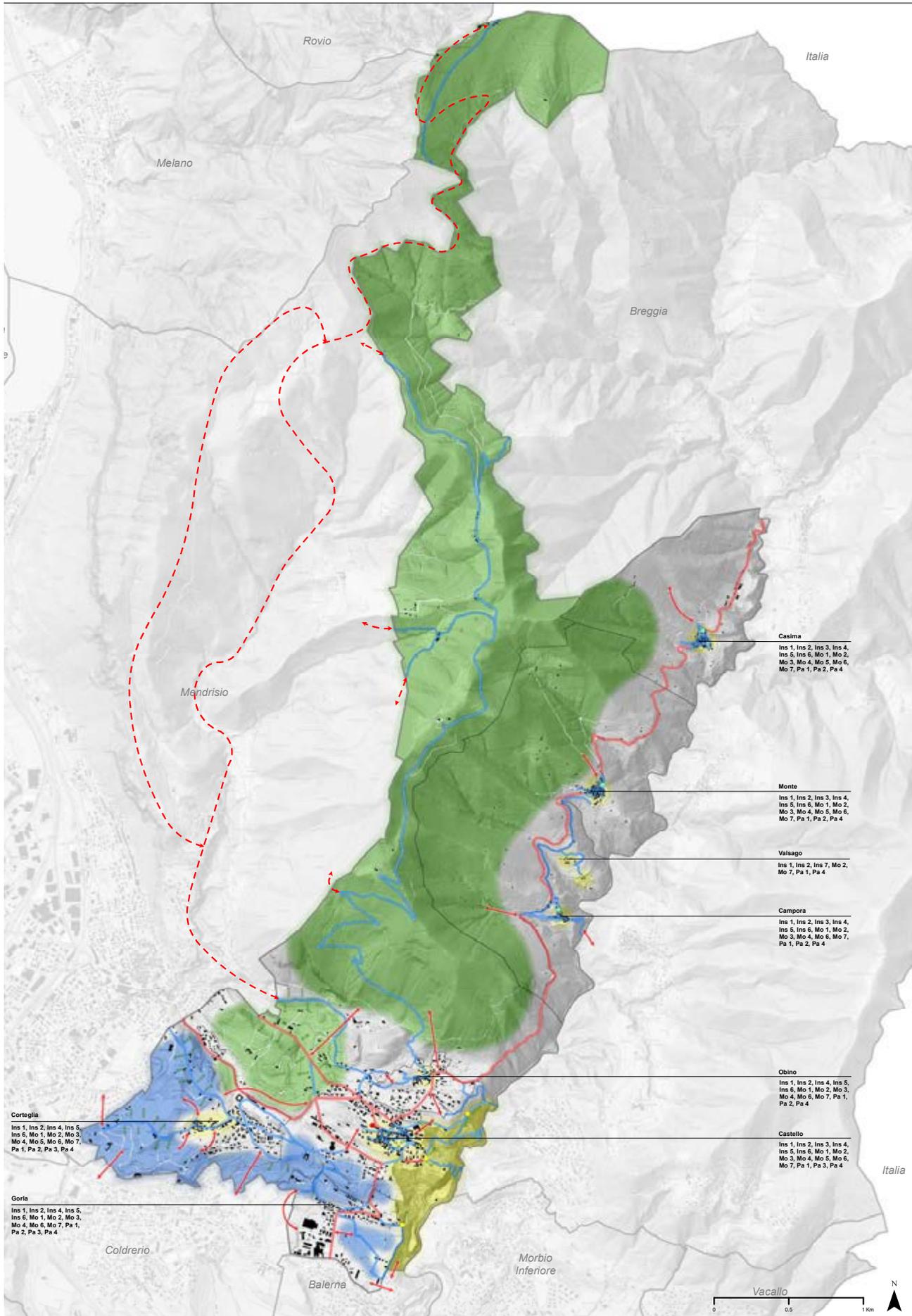
# Qualità da vivere

Per qualità da vivere si intende la possibilità di avere servizi e luoghi di lavoro vicini, collegamenti agili tra le frazioni, spazi pubblici e aree verdi per la socialità, autonomia energetica e servizi informatici efficienti. Fattori che determinano il Comune come un attrattore per viverci.

**Cosa si intende per qualità da vivere?**

Uno degli aspetti considerati è il capitale sociale di Castel San Pietro, fattore caratterizzante del Comune che, in quanto tale, va preservato e implementato garantendo i servizi che permettono un ricambio generazionale e uno sviluppo qualitativo della componente urbanistico-architettonica del Comune.

Un esempio virtuoso è il concorso del comparto InComune che si offre come elemento catalizzatore di sviluppo (luogo strategico) e promotore della vita sociale e luogo identitario riconosciuto dagli abitanti e punto d'arrivo per i visitatori.



# Qualità da esplorare

Con la definizione qualità da esplorare si intende garantire un'offerta turistica soft e varia per la valorizzazione di un turismo di qualità, anche locale, che offra sia attività in giornata, sia proposte per un turismo stanziale di alcuni giorni.

La forma di turismo proposta si intende sostenibile e non di massa, al fine di sviluppare e sostenere anche rami economici di nicchia che non sopravvivrebbero unicamente con gli acquisti da parte degli abitanti locali.

Grazie a questo sviluppo del Comune, si possono offrire occasioni per sviluppare infrastrutture e attività utili anche per lo svago degli abitanti.

**Cosa si intende  
per qualità da  
esplorare?**



# Obiettivi

Grazie alle analisi svolte, al posizionamento individuato e gli scenari di evoluzione, in rapporto alle esigenze dettate dal principio di sviluppo insediativo centripeto di qualità, e grazie ai contributi dei gruppi tematici, si sono individuati una serie di obiettivi di carattere generale e le rispettive declinazioni in rapporto alla strategia “Qualità da vivere” e “Qualità da esplorare”.

Gli obiettivi sono stati suddivisi nelle categorie:

- Insediamenti;
- Mobilità;
- Paesaggio.

Ogni obiettivo generale, è stato contrassegnato da una sigla (es. Ins 1), che permette di individuare nella cartografia allegata i luoghi di applicazione dell’obiettivo stesso.

Sigla	Obiettivo generale	Obiettivo specifico - VIVERE
Ins 1	Luoghi sensibili	Controllo del consumo di suolo e dell'edificazione a favore di un incremento degli spazi e dei perimetri di qualità, con conseguente incremento della socialità e della qualità del paesaggio.
Ins 2	Luoghi strategici	Potenziamento e valorizzazione degli spazi interessanti per lo sviluppo qualitativo del Comune tramite la proposta di edifici, infrastrutture, servizi, spazi pubblici e aree verdi che favoriscano un'alta qualità del ricambio intergenerazionale delle frazioni. Al fine di evitare la tesaurizzazione dei terreni a scopo speculativo (art. 87a LST), previsione dell'obbligo di mobilitazione per i terreni liberi.
Ins 3	Integrazione di nuovi punti di riferimento socio-economici nelle frazioni	Miglioramento dell'offerta dei servizi essenziali tramite la creazione di un punto di riferimento per i servizi (anche self-service), con conseguente riduzione degli spostamenti "per necessità" e stimolo per la socialità delle frazioni. Sensibilizzazione e promozione dell'artigianato locale.
Ins 4	Potenziamento tecnologico	Implementazione intelligente delle tecnologie, delle infrastrutture, dell'informazione e della comunicazione al fine di migliorare la vita dei cittadini.
Ins 5	Incremento della sostenibilità energetica	Adeguamento e potenziamento del vivere sostenibile, con conseguente implementazione di soluzioni energetiche sufficienti.
Ins 6	Sviluppo di un'economia circolare	Potenziamento dell'economia circolare che mira alla minimizzazione degli sprechi e alla riduzione del consumo e sfruttamento di materie prime vergini. Raccolta differenziata ottimale dei rifiuti e sensibilizzazione dei cittadini sul tema attraverso servizi e informazioni utili.
Mo 1	Valorizzazione dei collegamenti esistenti	Miglioramento della rete viaria esistente per renderla efficace, comoda e di qualità per tutti i tipi di utenze.
Mo 2	Valorizzazione dei tracciati ciclo-pedonali esistenti	Supporto e promozione della mobilità lenta.
Mo 3	Realizzazione di nuovi tracciati ciclo-pedonali e MTB	Miglioramento della capillarità verso il territorio paesaggistico e conseguente maggior fruibilità del territorio.
Mo 4	Potenziamento della fruibilità degli spazi pubblici non edificati grazie alla messa in rete con eventuale sinergia pubblico-privato	Miglioramento della capillarità verso le aree di svago/naturali e conseguente maggior fruibilità del territorio.
Mo 5	Potenziamento dell'offerta di posteggi	Miglioramento dell'attrattività dei nuclei delle frazioni per vivere.
Mo 6	Potenziamento dei servizi per la mobilità elettrica	Miglioramento dell'attrattività dei nuclei delle frazioni e potenziamento del vivere sostenibile.
Mo 7	Messa in rete degli elementi d'interesse attraverso sentieri tematici	Miglioramento dell'attrattività e socialità delle frazioni e implementazione dell'offerta delle aree di interesse.
Pa 1	Salvaguardia del territorio, del paesaggio e della biodiversità	Salvaguardia e valorizzazione dei luoghi importanti per l'attrattività e socialità delle frazioni e potenziamento della fruibilità degli spazi del paesaggio come pure promozione della biodiversità nello spazio insediativo.
Pa 2	Potenziamento della fruibilità delle aree di svago/naturali e agricole da parte della collettività	Miglioramento della raggiungibilità in tutta sicurezza degli spazi pubblici e del paesaggio come pure della visibilità dei relativi accessi.
Pa 3	Creazione o potenziamento di punti di accesso alle aree di svago/naturali e agricole	Definizione lungo i tracciati ciclo-pedonali e i collegamenti viari di più punti d'accesso alle aree di svago/naturali come pure alle aree agricole.
Pa 4	Potenziamento dell'accessibilità e della fruibilità del museo diffuso	Aumento di opportunità economico-sociali nelle frazioni e della flessibilità di utilizzazione degli spazi delle aree di svago in prossimità degli insediamenti.

**Tabella di  
approfondimento  
strategie**

Obiettivo specifico - ESPLORARE		
corsi pubblici	Tutela delle aree libere e degli elementi identitari architettonico-paesaggistici interni alle aree edificabili per garantire una valorizzazione e cura delle peculiarità del "Mendrisiotto che non ti aspetti".	INSEDIAMENTI
amite la à di vita e un speculativo	Sviluppo dell'attrattività comunale grazie ad infrastrutture, attività, spazi pubblici e strutture ricettive tradizionali e innovative in grado di sviluppare rami economici di nicchia e aree per lo svago altamente qualitative non solo per i fruitori locali ma anche per i visitatori esterni al Comune.	
la comunità l'attrattività e	Miglioramento dell'offerta tramite la creazione di un punto di riferimento per i visitatori.	
nicazione al	Implementazione intelligente delle tecnologie, delle infrastrutture, dell'informazione e della comunicazione al fine di migliorare l'offerta e la fruizione del territorio per i visitatori.	
uzioni	Maggiori servizi e comfort per i visitatori nel rispetto del modello sostenibilità energetica.	
e dello dei cittadini	Potenziamento di un'offerta globale per la scoperta del territorio che garantisca modelli sostenibili di produzione e di consumo.	MOBILITÀ
di mobilità e	Valorizzazione degli assi d'accesso principali per promuovere un'immagine di un comune curato e accogliente.	
	Promozione e sostegno dell'offerta per la scoperta del territorio con la mobilità lenta.	
al territorio.	Implementazione dell'offerta per la scoperta del territorio con la mobilità lenta (tracciati ciclo-pedonali e MTB).	
territorio.	Promozione e sostegno dell'offerta globale per il tema dello scoprire.	
	Miglioramento dell'accessibilità per la scoperta del territorio.	
	Potenziamento dell'offerta per la scoperta del territorio relativa alla sostenibilità.	
svago.	Potenziamento dell'offerta per la scoperta del territorio relativa ai sentieri tematici.	PAESAGGIO
enziamento ediativo.	Valorizzazione del paesaggio naturalistico attraverso il potenziamento dell'offerta per la scoperta del territorio.	
anche della	Potenziamento dell'offerta per la scoperta del territorio relativa al paesaggio naturalistico, agricolo e alla enogastronomia.	
	Potenziamento dell'offerta per la scoperta del territorio relativa al paesaggio naturalistico, agricolo e alla enogastronomia.	
azi pubblici e	Potenziamento dell'offerta per la scoperta del territorio legata al concetto di "museo diffuso", tra cui il miglioramento della messa in rete e valorizzazione degli accessi al Parco delle Gole della Breggia.	



# Azioni

Gli obiettivi definiti hanno permesso di individuare le azioni specifiche da intraprendere e le relative tempistiche di applicazione.

Al fine di permettere una più chiara comprensione delle stesse, esse sono state sviluppate e illustrate in schede specifiche per ognuna della frazioni.

Ogni scheda proposta nel presente documento illustra le azioni previste, sia a livello cartografico, sia a livello testuale, riproponendo la tabella e l'impostazione adottata per la fase di strategie.

In generale, le azioni proposte hanno i seguenti obiettivi:

- la valorizzazione dell'identità di ciascuna frazione, identificata prevalentemente nei nuclei storici e negli elementi storici meritevoli individuati nelle fasi precedenti, tramite la designazione di queste zone come luoghi strategici;
- la salvaguardia e tutela del suolo delle zone restanti, tramite la designazione di queste zone come luoghi sensibili. Il presente documento non tratta l'eventuale ridefinizione dei parametri edificatori di questi luoghi, che sarà approfondita in fasi successive;
- la valorizzazione territoriale e paesaggistica delle aree non edificate (aree verdi, sentieri, viali, ...);
- l'individuazione, ove possibile per ogni frazione, di un punto strategico in cui integrare i servizi mancanti nelle frazioni, un punto di ritrovo e di partenza per la scoperta del territorio;
- la riduzione del fenomeno dei "letti freddi" a favore di alloggi di breve e media durata (1-3 giorni) per i visitatori;
- lo sviluppo di un concetto turistico di "museo diffuso" per l'intero territorio Comunale, che permetta la scoperta delle peculiarità storiche e paesaggistiche di ogni frazione, grazie all'individuazione e messa in rete di queste ultime;
- l'adozione di una gestione comunale ecologicamente sostenibile;
- la promozione della mobilità lenta, tramite il miglioramento della messa in sicurezza delle zone sensibili e la valorizzazione o implementazione di nuovi tracciati ciclo-pedonali.

L'implementazione delle azioni è stata definita in tre archi temporali, definiti come "priorità di intervento":

A: 2024 - 2029

B: 2029 - 2032

C: 2032 - 2040



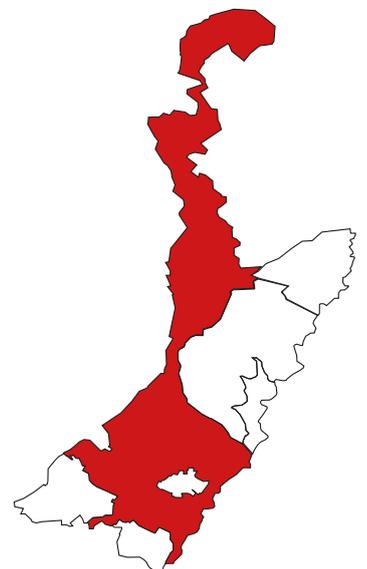
# Castel San Pietro

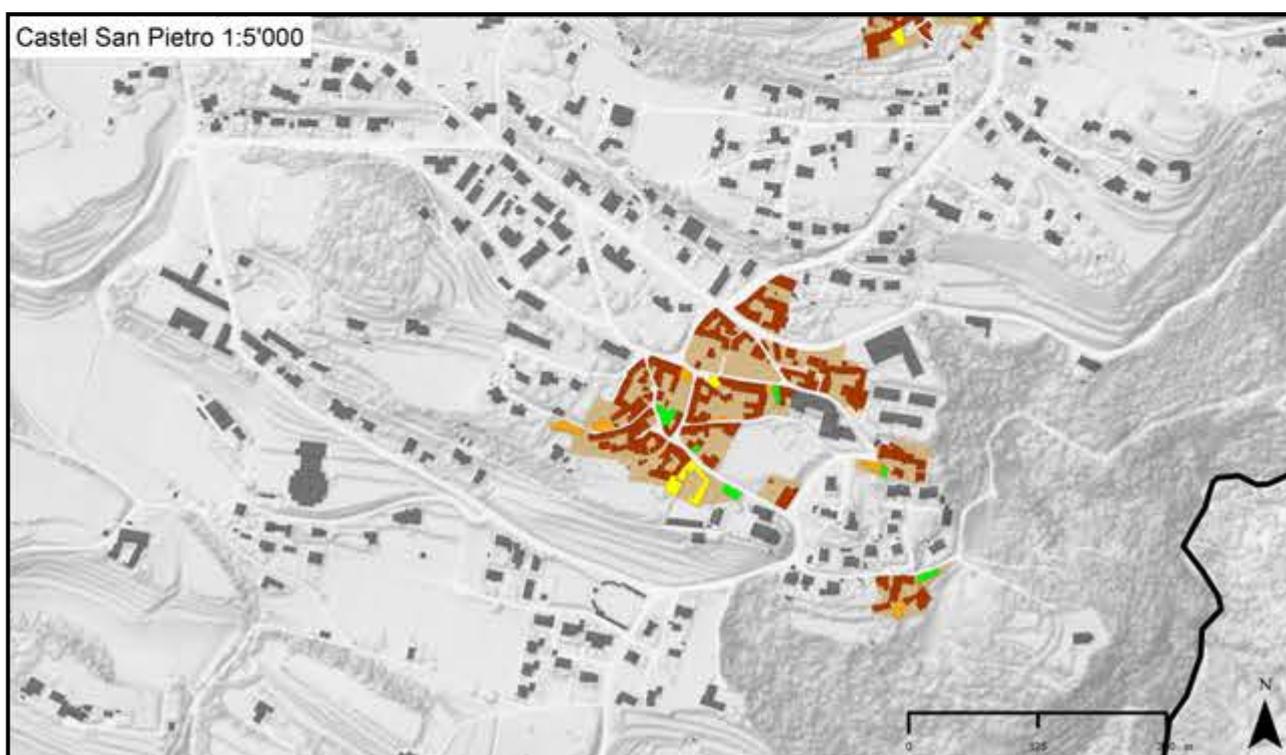
L'insediamento storico di Castel San Pietro si compone di due insiemi edilizi principali, ovvero il nucleo principale rurale compatto di Castello e il nucleo meno compatto di Cantun Sura.

Il complesso rurale di Fontana, situato poco distante, è considerato come parte del nucleo storico di Castel San Pietro. Invece, il piccolo insieme rurale di Al Ponte si colloca in posizione discosta rispetto agli altri nuclei. Esso risulta comunque importante a livello storico poiché era situato lungo la via storica tra il versante orientale e quello occidentale della Valle di Muggio, la quale poi è stata sostituita dalla nuova strada realizzata nel periodo tra il 1851 e il 1940 che collega l'abitato di Castel San Pietro a Morbio Superiore.

Il villaggio di Castel San Pietro era un nucleo rurale compatto, con fabbricati a corte, che si è sviluppato gradualmente lungo i percorsi, le diramazioni e gli incroci di sentieri di campagna.

Nonostante la dispersione progressiva degli insediamenti e il consumo di suolo nel corso degli anni, sono ancora riscontrabili ampie superfici libere sfruttate con delle analoghe colture dominanti di un tempo, ossia principalmente seminativo e vite. Infatti, la coltivazione della vite fa di Castel S. Pietro uno dei comuni più vignati del Ticino.





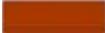
Frazioni	Periodo di rinnovo	Numero di edifici rinnovati	% di edifici rinnovati
Castel San Pietro	2004 - 2010	9	
	2011 - 2015	2	
	Dopo il 2015	6	
	<b>Totale</b>	<b>17</b>	<b>11,9</b>

Stato al novembre 2021

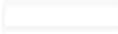
# Castel San Pietro

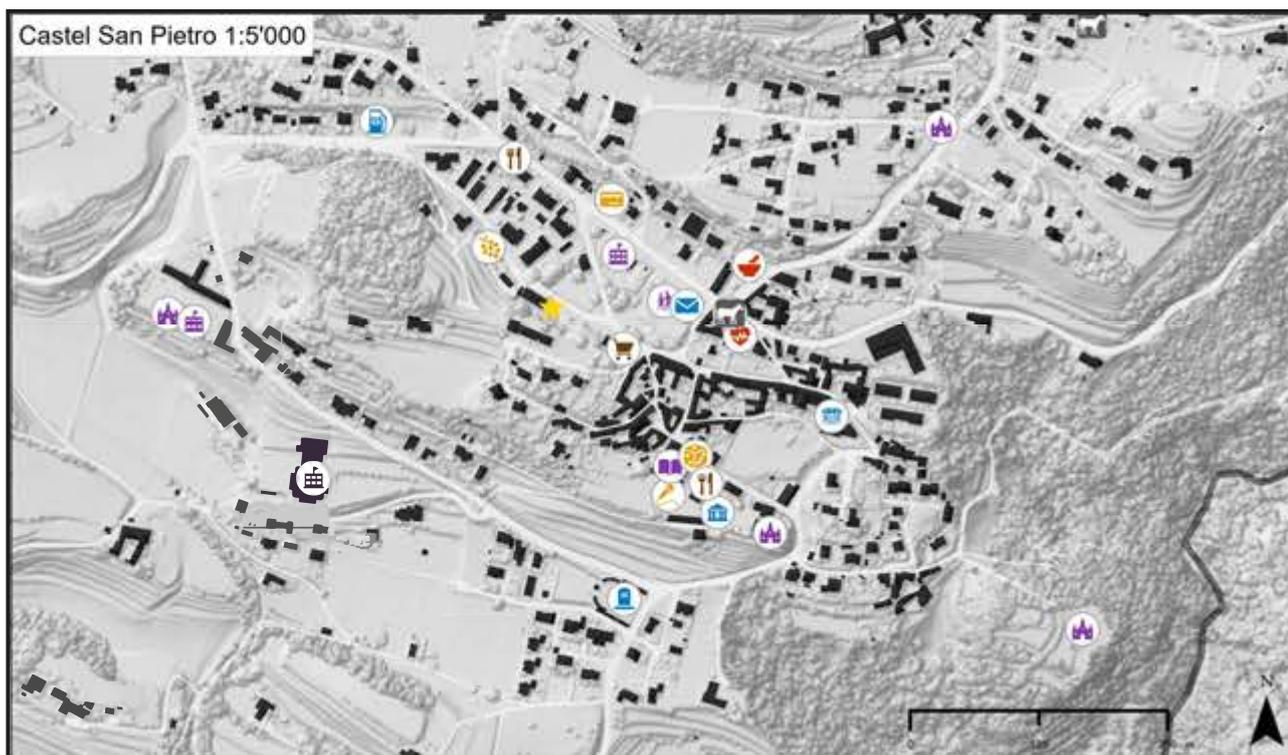
## Analisi

### STATO DI CONSERVAZIONE DEGLI EDIFICI

	edificio non rinnovato
	edificio rinnovato tra il 2004 e il 2010
	edificio rinnovato tra il 2011 e il 2015
	edificio rinnovato dopo il 2015

#### Contenuti informativi

	Nuclei storici
	Strade
	Edifici
	Limiti amministrativi del Comune
	Confini comunali degli altri comuni

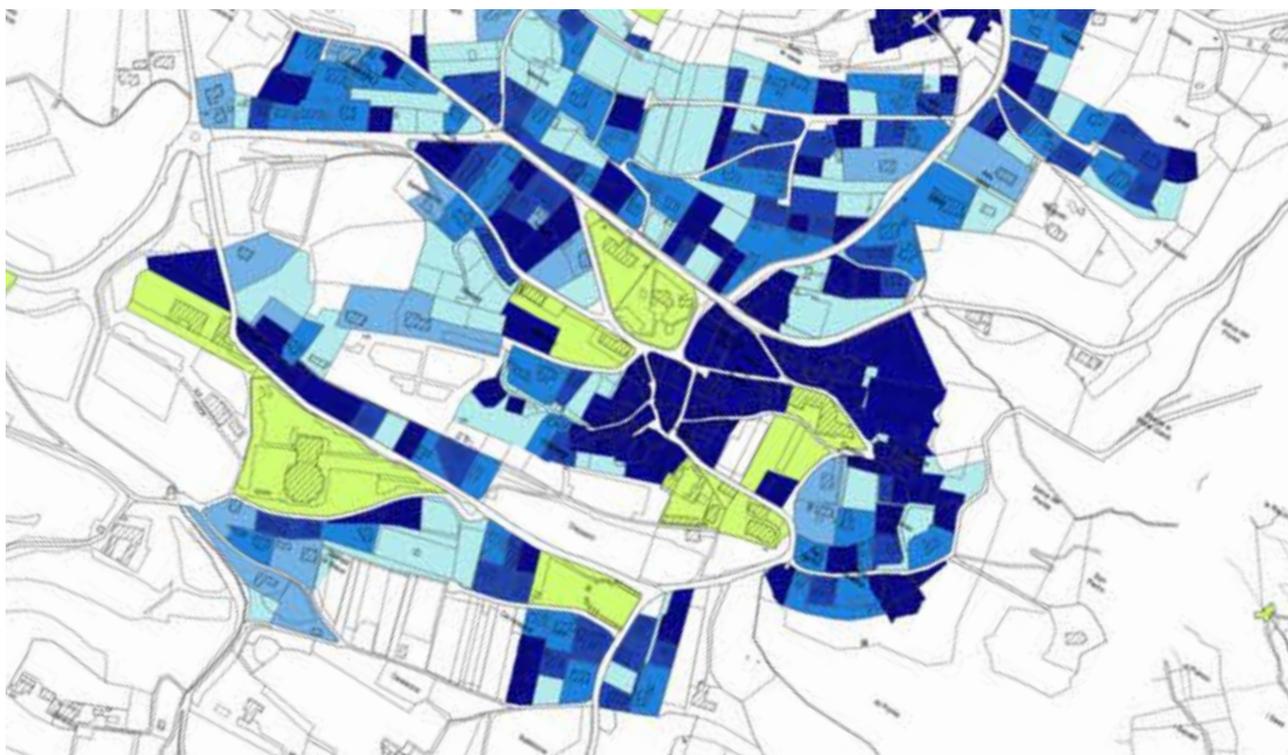


# Castel San Pietro

## Analisi

### SERVIZI

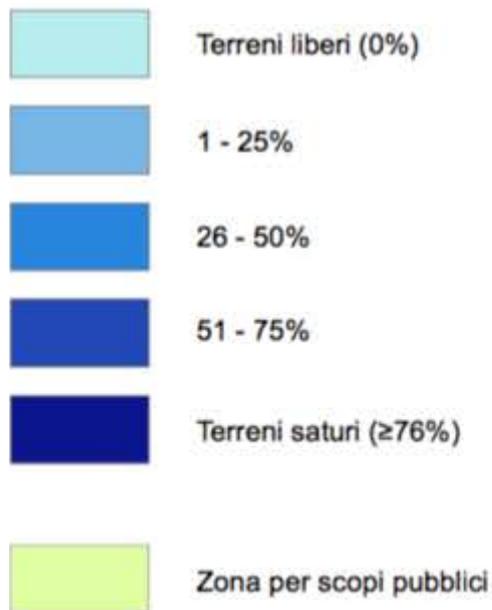
- |  |   |
|--|---|
|  Alimentari                       |  Ecocentro                   |
|  Archivio comunale                |  Farmacia                    |
|  Associazione sportiva ricreativa |  Hotel/alloggio              |
|  Azienda agricola                 |  Laboratorio educativo       |
|  Centro per escursioni            |  Luogo di culto              |
|  Banca                           |  Medico                     |
|  Bar                            |  Municipio                 |
|  Cantina                        |  Officina con distributore |
|  Casa di riposo                 |  Panetteria e pasticceria  |
|  Cimitero                       |  Ristorante                |
|  Sala conferenze                |   |
|  Salumificio e macelleria       |   |
|  Scuola                         |   |
|  Spazio Mamma-Bambino           |   |
|  Stazione ferroviaria           |   |
|  Ufficio postale                |   |

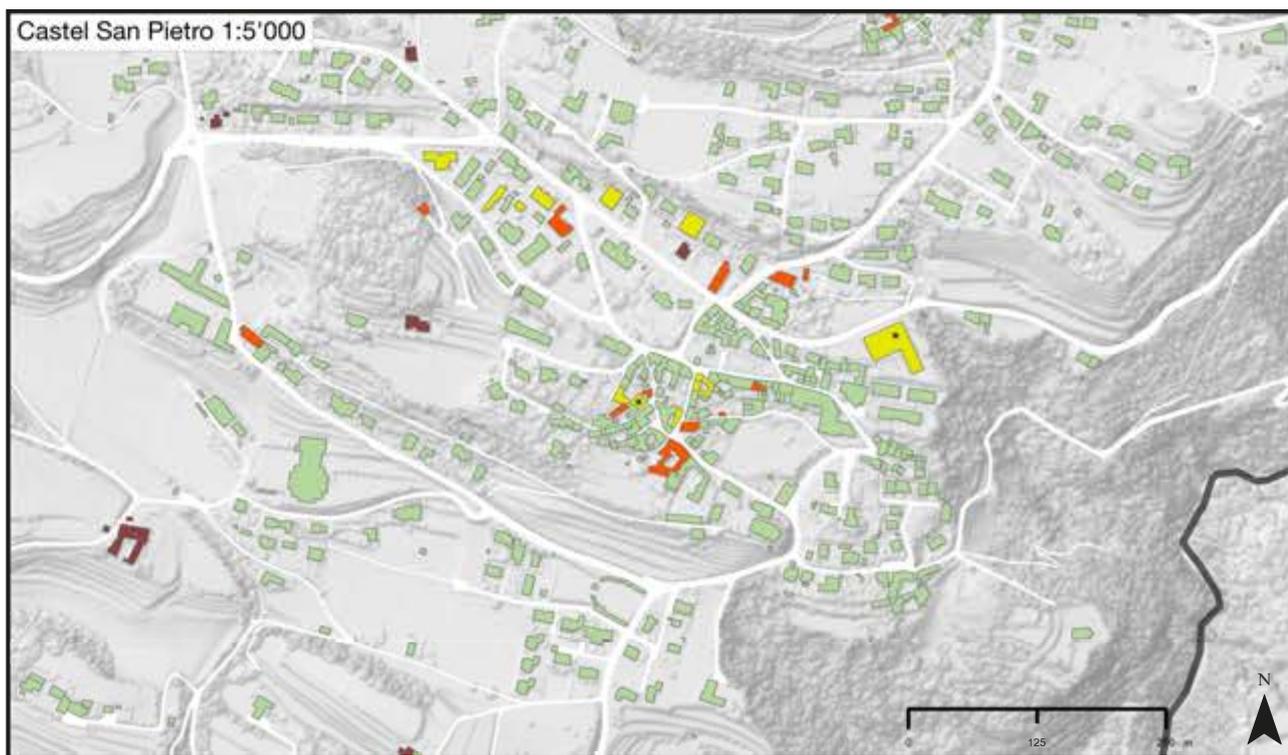


# Castel San Pietro

## Analisi

### SFRUTTAMENTO DEI TERRENI EDIFICABILI





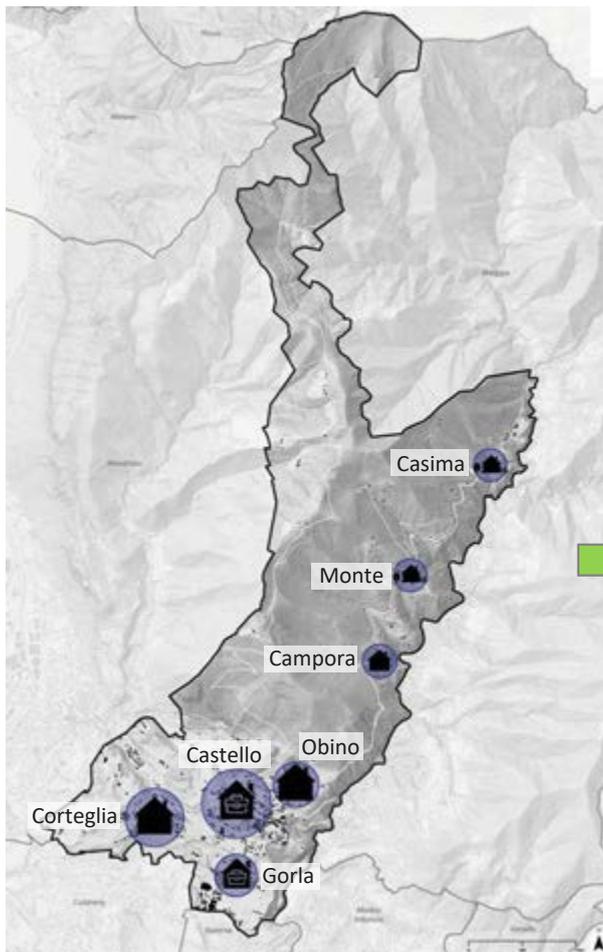
# Castel San Pietro

## Analisi

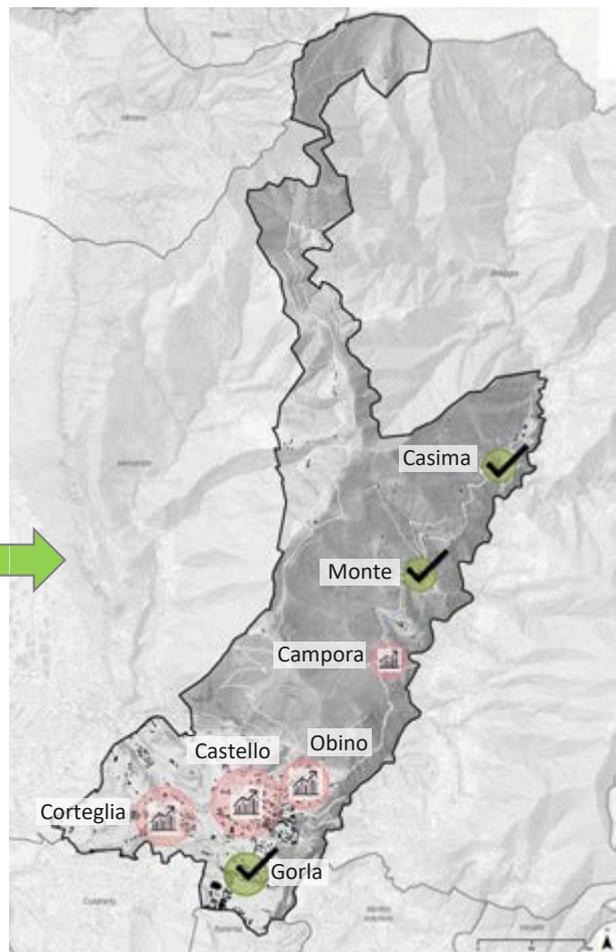
### OCCUPAZIONE DEGLI EDIFICI

-  Occupato
-  Parzialmente occupato
-  Residenza secondaria
-  Vuoto
-  \* Edificio parzialmente occupato e residenza secondaria

OGGI



DOMANI



# Castel San Pietro

## Dalle analisi alle strategie

IDENTITÀ  
INSEDIATIVA

### TIPO DI IDENTITÀ PREVALENTE

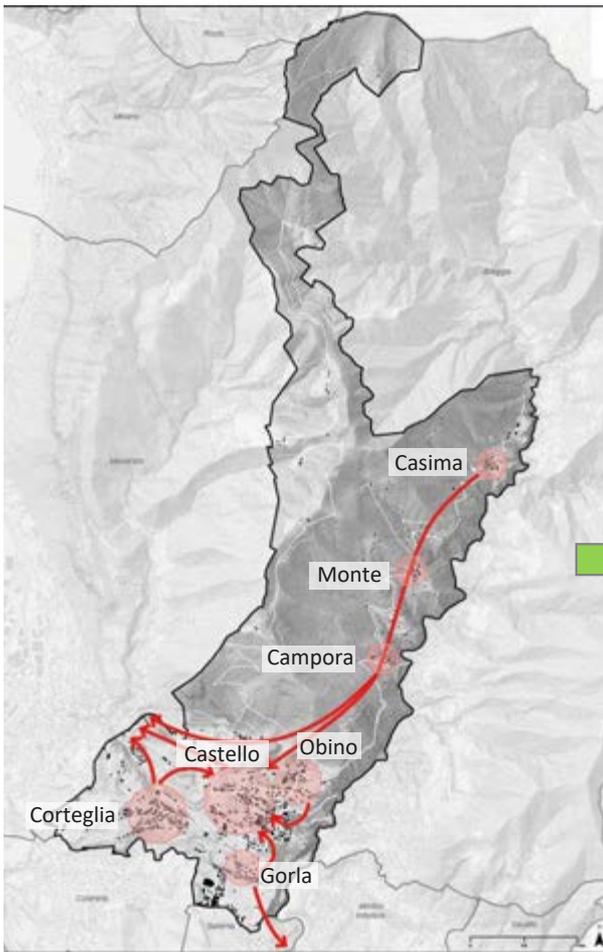
-  Residenziale
-  Residenziale-lavorativa
-  Residenziale-turistica

### STRATEGIA FUTURA

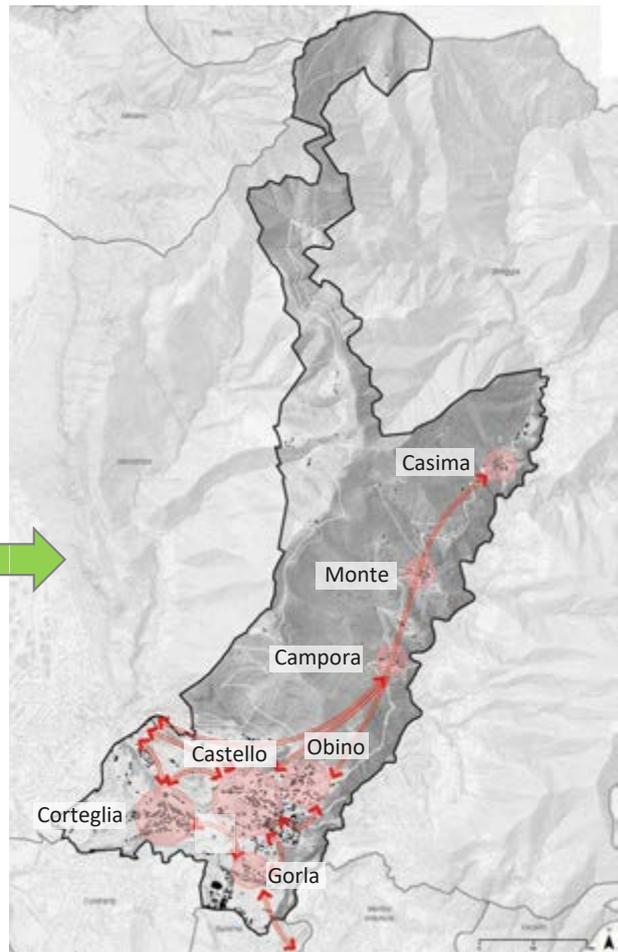
-  Nuclei delle frazioni con identità (vocazione/carattere) socio-economica e turistica da implementare
-  Nuclei delle frazioni con identità confermata

L'identità odierna delle frazioni viene mantenuta, implementando anche il carattere turistico di alcune delle frazioni (Campora, Obino, Castello e Corteglia).

OGGI



DOMANI



# Castel San Pietro

## Dalle analisi alle strategie

### FLUSSI NELLE FRAZIONI

 Flussi per necessità  
(lavorativo, scolastico, servizi)

 Flussi per svago e necessità

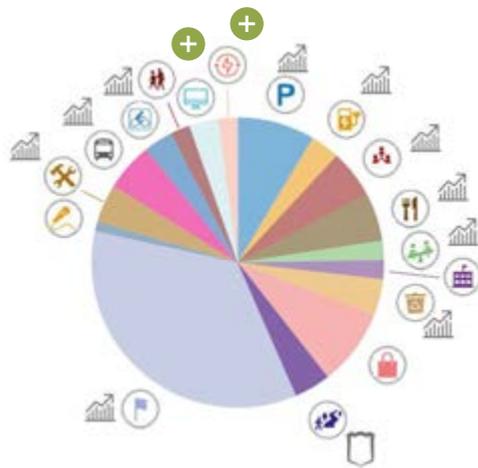
 Nuclei delle frazioni

I flussi di domani favoriranno movimenti e interscambi all'interno del comune per svago e tempo libero e in secondo luogo per necessità (lavorativo, scolastico, servizi).

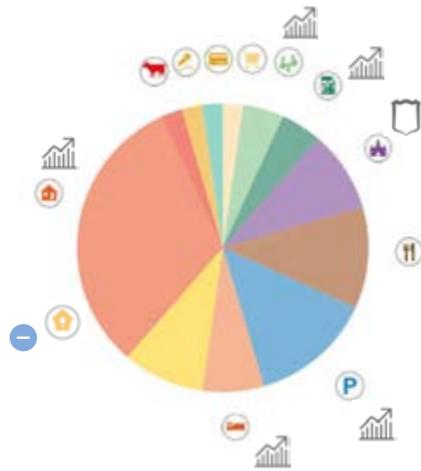
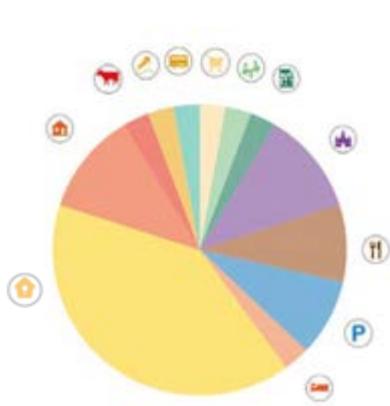
OGGI

DOMANI

Qualità da vivere



Qualità da esplorare



# Castel San Pietro

## Dalle analisi alle strategie

QUALITÀ  
DA VIVERE  
E DA ESPORARE

### SERVIZI CHE GARANTISCONO LA QUALITÀ DA VIVERE

-  Parcheggi
-  Stazione ricarica auto elettriche
-  Punti d'incontro
-  Bar/Ristorante/Osteria/Rifugio
-  Parco giochi/area verde
-  Scuole
-  Negozi/Self-service/servizi a domicilio
-  Fermata trasporto pubblico
-  Attività economiche
-  Sala conferenze
-  Artigiano
-  Servizi informatici efficienti
-  Efficienza energetica
-  Raccolta rifiuti
-  Bike-sharing
-  Partenza Casa-Scuola
-  Fruizione del territorio

### STRATEGIE

-  Nuovo servizio nella frazione
-  Servizio da potenziare
-  Servizio da salvaguardare

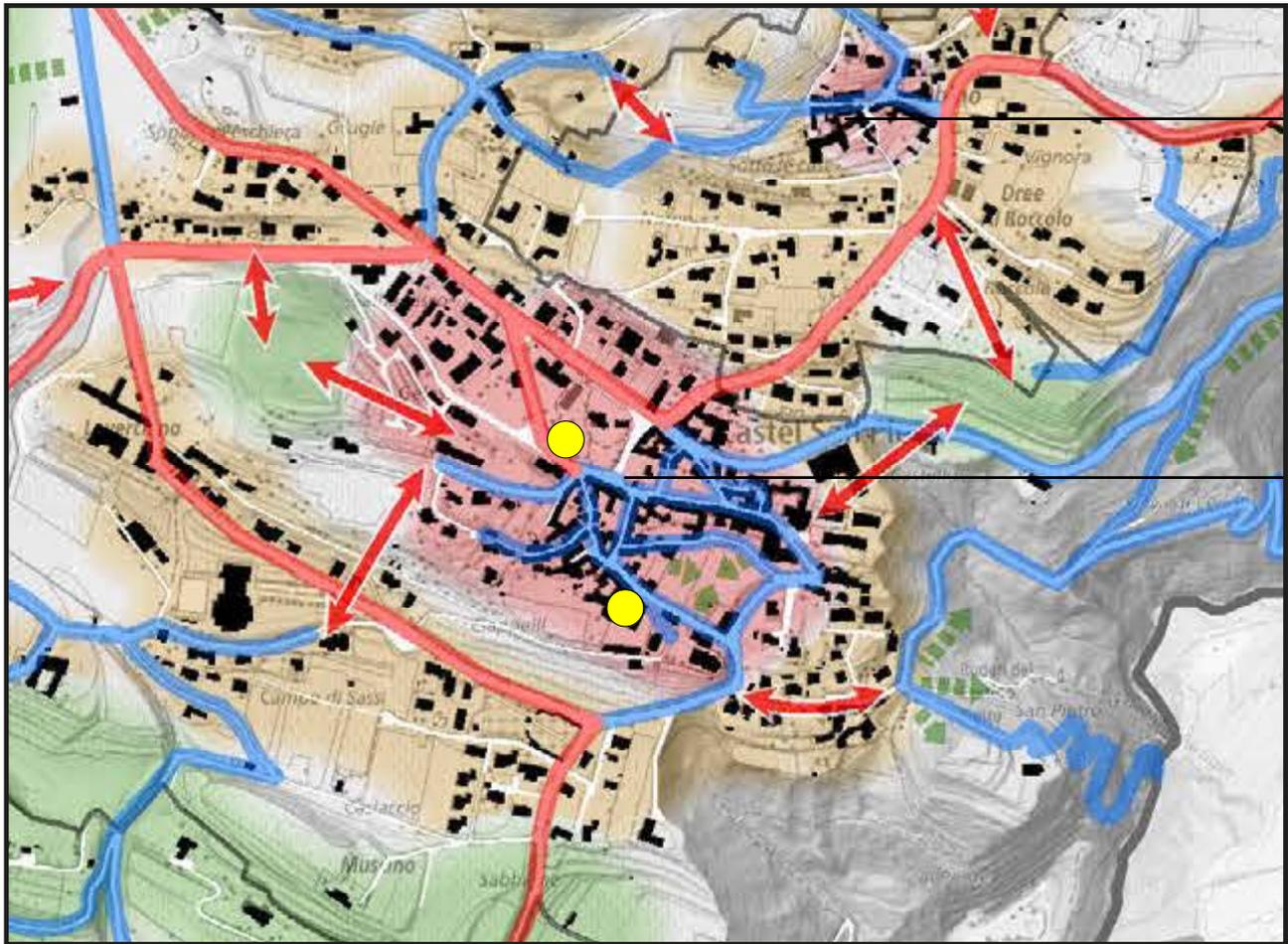
L Locale

### FATTORI ELEMENTI QUALITÀ DA ESPORARE

-  B&B/Hotel
-  Rifugio con camere
-  Appartamento vacanze (AirBnB/Booking)
-  Residenze secondarie
-  Alimentari/panetteria/self-service
-  Parco giochi/area verde
-  Ristorante/osteria/self-service
-  Banca
-  Cantina
-  Chiesa
-  Artigiano
-  Azienda agricola/macelleria /self-service km0
-  Stazione
-  Sala conferenze
-  Parcheggio

### STRATEGIE

-  Nuovo servizio nella frazione
-  Servizio da diminuire nella frazione
-  Servizio da potenziare
-  Servizio da salvaguardare



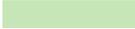
# Castel San Pietro

## Strategie

QUALITÀ  
DA VIVERE

Premessa: si considera e si integra quanto già in corso

### Sigla Obiettivi

Ins 1		Luoghi sensibili
Ins 2		Luoghi strategici
Ins 3		Integrazione di nuovi punti di riferimento socio-economici nelle frazioni
Ins 4		Potenziamento tecnologico
Ins 5		Incremento della sostenibilità energetica
Ins 6		Sviluppo di un'economia circolare
Mo 1		Valorizzazione dei collegamenti esistenti
Mo 2		Valorizzazione dei tracciati ciclo-pedonali esistenti
Mo 3		Realizzazione di nuovi tracciati ciclo-pedonali
Mo 4		Potenziamento della fruibilità degli spazi pubblici non edificati grazie alla messa in rete con eventuale sinergia pubblico-privato
Mo 5		Potenziamento dell'offerta di posteggi
Mo 6		Potenziamento dei servizi per la mobilità elettrica
Mo 7		Messa in rete degli elementi d'interesse attraverso sentieri tematici
Pa 1		Salvaguardia del territorio, del paesaggio e della biodiversità
Pa 2		Potenziamento della fruibilità delle aree di svago/naturali e agricole da parte della collettività
Pa 3		Creazione o potenziamento di punti di accesso alle aree di svago/naturali e agricole
Pa 4		Potenziamento dell'accessibilità e della fruibilità del museo diffuso

### Contenuti informativi

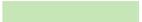
	Strade
	Edifici
	Limiti amministrativi del Comune
	Perimetro delle frazioni



# Castel San Pietro

## Strategie

QUALITÀ  
DA ESPORARE

Ins 3	 	<p>Integrazione di nuovi punti di riferimento socio-economici nelle frazioni:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Potenziamento dei servizi offerti nel punto di partenza turistico a Castello</li> <li>- Integrazione di un nuovo "centro servizi" per le frazioni a monte</li> </ul>
Ins 4		Potenziamento tecnologico
Ins 5		Incremento della sostenibilità energetica
Ins 6		Sviluppo di un'economia circolare
Mo 1		Valorizzazione dei collegamenti esistenti (assi d'accesso principali)
Mo 2		Valorizzazione dei tracciati ciclo-pedonali esistenti
Mo 3		Realizzazione di nuovi tracciati ciclo-pedonali e mountainbike
		- Tracciati ciclo-pedonali
		- Tracciati mountainbike
Mo 4		Potenziamento della fruibilità degli spazi pubblici non edificati grazie alla messa in rete con eventuale sinergia pubblico-privato
Mo 5		Potenziamento dell'offerta di posteggi
Mo 6		Potenziamento dei servizi per la mobilità elettrica
Mo 7		Messa in rete degli elementi d'interesse attraverso sentieri tematici
Pa 1		Salvaguardia del territorio, del paesaggio e della biodiversità
Pa 2		Potenziamento della fruibilità delle aree di svago/naturali e agricole da parte della collettività:
		- Offerta turistica relativa al paesaggio naturalistico
		- Offerta turistica relativa al paesaggio agricolo e alla enogastronomia
Pa 3		Creazione o potenziamento di punti di accesso alle aree di svago/naturali e agricole
Pa 4		Messa in rete degli elementi d'interesse attraverso sentieri tematici:
		- Stimolare la messa in rete dei nuclei storici delle frazioni con vocazione turistica e del Parco delle Gole della Breggia (museo diffuso)
		- Valorizzazione degli accessi al Parco delle Gole della Breggia

### Contenuti informativi

	Strade
	Edifici
	Limiti amministrativi del Comune
	Perimetro delle frazioni

Priorità d'intervento

A 2024-2029 B 2029-2032 C 2032-2040

Sigla	Strategia generale	Legenda grafica	Obiettivo specifico - VIVERE	Obiettivo specifico - ESPLORARE
<b>Ins 1</b>	Luoghi sensibili		Controllo del consumo di suolo e dell'edificazione a favore di un incremento degli spazi e dei percorsi pubblici di qualità, con conseguente incremento della socialità e della qualità del paesaggio.	Tutela delle aree libere e degli elementi identitari architettonico-paesaggistici interni alle aree edificabili per garantire una valorizzazione e cura delle peculiarità del "Mendrisiotto che non ti aspetti".
<b>Ins 1.1</b>	Luoghi sensibili			
<b>Ins 2.1</b>	Luoghi strategici		Potenziamento e valorizzazione degli spazi interessanti per lo sviluppo qualitativo del Comune tramite la proposta di edifici, infrastrutture, servizi, spazi pubblici e aree verdi che favoriscano un'alta qualità di vita e un ricambio intergenerazionale delle frazioni. Al fine di evitare la tesaizzazione dei terreni a scopo speculativo (art. 87a LST), previsione dell'obbligo di mobilitazione per i terreni liberi.	Sviluppo dell'attrattività comunale grazie ad infrastrutture, attività, spazi pubblici e strutture ricettive tradizionali e innovative in grado di sviluppare rami economici di nicchia e aree per lo svago altamente qualitative non solo per i fruitori locali ma anche per i visitatori esterni al Comune.
<b>Ins 2.2</b>	Luoghi strategici			
<b>Ins 2.3</b>	Luoghi strategici			
<b>Ins 2.4</b>	Luoghi strategici			
<b>Ins 2.5</b>	Luoghi strategici			
<b>Ins 2.6</b>	Luoghi strategici			
<b>Ins 2.7</b>	Luoghi strategici			
<b>Ins 2.8</b>	Luoghi strategici			
<b>Ins 2.9</b>	Luoghi strategici			
<b>Ins 3.2</b>	Integrazione di nuovi punti di riferimento socio-economici nelle frazioni		Miglioramento dell'offerta dei servizi essenziali tramite la creazione di un punto di riferimento per la comunità (anche self-service), con conseguente riduzione degli spostamenti "per necessità" e stimolo per l'attrattività e socialità delle frazioni. Sensibilizzazione e promozione dell'artigianato locale.	Miglioramento dell'offerta tramite la creazione di un punto di riferimento per i visitatori.
<b>Ins 4</b>	Potenziamento tecnologico		Implementazione intelligente delle tecnologie, delle infrastrutture, dell'informazione e della comunicazione al fine di migliorare la vita dei cittadini.	Implementazione intelligente delle tecnologie, delle infrastrutture, dell'informazione e della comunicazione al fine di migliorare l'offerta e la fruizione del territorio per i visitatori.
<b>Ins 5</b>			Adeguamento e potenziamento del vivere sostenibile, con conseguente implementazione di soluzioni energeticamente sufficienti.	Maggiori servizi e comfort per i visitatori nel rispetto del modello sostenibilità energetica.
<b>Ins 6.1</b>	Sviluppo di un'economia circolare		Potenziamento dell'economia circolare che mira alla minimizzazione degli sprechi e alla riduzione dello sfruttamento di materie prime vergini. Raccolta differenziata ottimale dei rifiuti e sensibilizzazione dei cittadini sul tema attraverso servizi e informazioni utili.	Potenziamento di un'offerta globale per la scoperta del territorio che garantisca modelli sostenibili di produzione e di consumo.
<b>Mo 1</b>	Valorizzazione dei collegamenti esistenti		Miglioramento della rete viaria esistente per renderla efficace, comoda e di qualità per tutti i tipi di mobilità e utenze.	Valorizzazione degli assi d'accesso principali per promuovere un'immagine di un comune curato e accogliente.
<b>Mo 1.1</b>				
<b>Mo 1.2</b>				
<b>Mo 1.3</b>				
<b>Mo 1.4</b>				
<b>Mo 1.5</b>				
<b>Mo 2</b>	Valorizzazione dei tracciati ciclo-pedonali esistenti		Supporto e promozione della mobilità lenta.	Promozione e sostegno dell'offerta per la scoperta del territorio con la mobilità lenta.
<b>Mo 3.1</b>	Realizzazione di nuovi tracciati ciclo-pedonali e MTB		Miglioramento della capillarità verso il territorio paesaggistico e conseguente maggior fruibilità del territorio.	Implementazione dell'offerta per la scoperta del territorio con la mobilità lenta (tracciati ciclo-pedonali e MTB).
<b>Mo 3.2</b>				
<b>Mo 4.1</b>	Potenziamento della fruibilità degli spazi pubblici non edificati grazie alla messa in rete con eventuale sinergia pubblico-privato		Miglioramento della capillarità verso le aree di svago/naturali e conseguente maggior fruibilità del territorio.	Promozione e sostegno dell'offerta globale per il tema dello scoprire.
<b>Mo 4.2</b>				
<b>Mo 5.2</b>	Potenziamento dell'offerta di posteggi		Miglioramento dell'attrattività dei nuclei delle frazioni per vivere.	Miglioramento dell'accessibilità per la scoperta del territorio.
<b>Mo 6</b>	Potenziamento dei servizi per la mobilità elettrica		Miglioramento dell'attrattività dei nuclei delle frazioni e potenziamento del vivere sostenibile.	Potenziamento dell'offerta per la scoperta del territorio relativa alla sostenibilità.
<b>Mo 7</b>	Messa in rete degli elementi d'interesse attraverso sentieri tematici		Miglioramento dell'attrattività e socialità delle frazioni e implementazione dell'offerta delle aree di svago.	Potenziamento dell'offerta per la scoperta del territorio relativa ai sentieri tematici.

# Castel San Pietro

## Azioni

Azione (Cosa?)	Studio	Zona piani.	Variante PR	Progetto	Esecuzione
Salvaguardia e tutela del suolo, attraverso l'istituzione di zone di pianificazione (misure di salvaguardia) e avvio di revisioni pianificatorie volte a preservare il paesaggio che caratterizza il Comune.	A	A	A	-	-
Migliorare la qualità del verde privato con particolare attenzione al miglioramento della biodiversità e alla vegetazione autoctona (rif. guide "Giardini naturali" di Pro Natura Ticino). Curare anche l'aspetto della permeabilità di questi fondi.	A	A	A	-	-
Progettazione di una nuova piazza, residenze e servizi per il comparto centro paese al fine di creare uno spazio pubblico di qualità con arredo urbano e verde integrati. Soluzioni progettuali per stimolare la socialità e lo scambio intergenerazionale. Nuovo polo attrattore per la vita di comunità e per l'accoglienza turistica.	-	-	A	A	B
Sviluppo di piano particolareggiato del nucleo, in considerazione dell'iscrizione del nucleo nell'inventario ISOS, attraverso le seguenti azioni: - rilievo stato attuale del nucleo, comprensivo di sistemazioni esterne e di spazi interni degli edifici; - individuazione di misure atte a favorire il risanamento degli edifici storici del nucleo e a favorire l'insediamento di nuove attività economiche; - definizione di linee guida per la qualità del costruito (regolamento edilizio).	A	-	A	-	-
Censimento dei beni culturali e sviluppo di concetto di messa in rete degli stessi attraverso itinerari tematici all'interno dell'intero territorio comunale.	A	-	A	-	-
Sostegno al recupero della fattoria di Vigino per la sua messa in rete nel territorio e la sua fruibilità da parte degli abitanti e dei visitatori di Castel San Pietro in relazione al punto Ins 2.3.	-	-	-	-	A
Sviluppo di approfondimento di misure per mitigare il fenomeno dei "letti freddi" (case secondarie), al fine di convertire gli stessi in soluzioni di alloggio di maggior fruizione.	-	-	-	-	A
Istituzione dell'obbligo di mobilitazione applicato a tutti i terreni liberi all'interno dei luoghi strategici. (obiettivo generale)	A	A	A	-	-
Definizione e pianificazione di un'area di atterraggio comunale per gli elicotteri.	A	-	A	-	-
Definizione e pianificazione di un'area ad uso dei militari per il posteggio dei veicoli o per le esercitazioni.	A	-	A	-	-
Definizione e pianificazione di un'area di posteggio per le grandi manifestazioni.	A	-	A	-	-
Integrazione all'interno della Masseria Cuntitt di elementi direzionali per il visitatore a favore del punto Ins 2.3.	A	-	-	-	-
Sviluppo delle tecnologie, delle infrastrutture e degli elementi per la comunicazione, come la fibra ottica, le reti elettriche, le canalizzazioni, acquedotto, ecc. al fine di raggiungere i servizi che si trovano nelle smart cities.	-	-	-	A	B
Sceita fra le seguenti opportunità di sostenibilità energetica: sviluppo di sistemi di raggruppamento di consumo proprio per la condivisione di sistemi di riscaldamento e/o energetici (smart communities), installazione di pannelli fotovoltaici, utilizzo della biomassa e realizzazione di una filiera del cippato, diffusione del teleriscaldamento.	A	-	-	B	C
Potenziamento della raccolta differenziata ottimale dei rifiuti e azioni di sensibilizzazione dei cittadini sul tema attraverso servizi e informazioni utili.	A	-	-	A	A
Valorizzazione degli assi d'accesso alla frazione: sistemazione urbanistica e riqualifica lungo l'asse urbano Via G. B. Maggi e Largo Bernasconi.	-	-	-	A	A
Ampliamento e introduzione zona 30	-	-	-	A	A
Introduzione della zona 20 / zona di incontro	-	-	-	A	A
Moderazione via Caprineli	-	-	-	A	A
Intervento di riqualifica di Largo Bernasconi (ampliamento marciapiede alberature, parcheggi); moderazione marciapiede, passante e portale	-	-	-	A	A
Introduzione senso unico su via Gelusa (fascia pedonale percorsi casa/scuola)	-	-	-	A	A
Valorizzazione degli assi del nucleo storico della frazione e degli spazi pubblici centrali. Salvaguardia e sistemazione della pavimentazione di pregio, inserimento di panchine, punti acqua e adeguamento dell'illuminazione con lo scopo di favorire la conservazione e il benessere del nucleo storico. Inserimento di posteggi per bici secondo le necessità e dei servizi.	-	-	-	A	B
Sensibilizzare e coinvolgere Parco Gole della Breggia + Monte Generoso per valorizzazione dei tracciati ciclopedonali con vocazione turistica e di svago al fine di raggiungere le frazioni vicine, i punti d'interesse per il tempo libero, la vetta del Monte Generoso e il Parco Gole della Breggia.	-	-	-	-	A
Messa in sicurezza e completamento del tracciato a mobilità lenta in collaborazione con il Comune di Morbio Inferiore.	-	-	-	-	A
Manutenzione e consolidamento della fruibilità pubblica del sentiero di proprietà privata per il completamento del tracciato ciclopedonale in collaborazione con il privato.	A	-	A	B	B
Realizzazione, manutenzione e apertura al pubblico di un sentiero per il completamento del tracciato a mobilità lenta in collaborazione con il privato.	-	-	-	A	A
Aumento dei posteggi pubblici come da calcolo del fabbisogno dei posteggi pubblici comunali.	-	-	A	A	B
Inserimento di nuovi posteggi per la mobilità elettrica (da 2 a 5 nuovi stalli).	-	-	-	-	A
Valorizzazione e messa in rete degli elementi meritevoli individuati nell'ambito del censimento dei beni culturali.	-	-	-	A	A

Priorità d'intervento

A 2024-2029 B 2029-2032 C 2032-2040

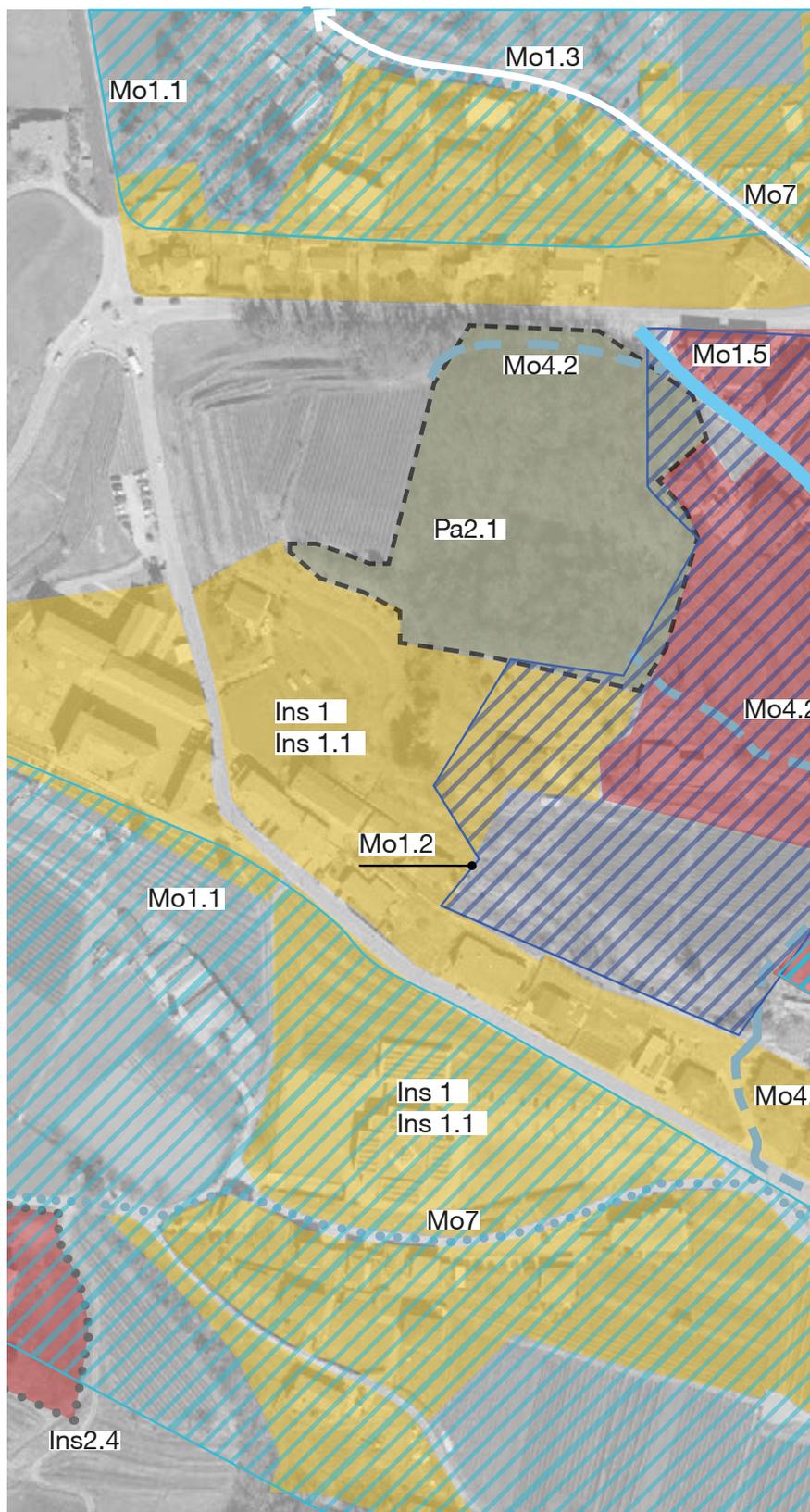
Sigla	Strategia generale	Legenda grafica	Obiettivo specifico - VIVERE	Obiettivo specifico - ESPLORARE
<b>Pa 1</b>	Salvaguardia del territorio, del paesaggio e della biodiversità		Salvaguardia e valorizzazione dei luoghi importanti per l'attrattività e socialità delle frazioni e potenziamento della fruibilità degli spazi del paesaggio come pure promozione della biodiversità nello spazio insediativo.	Valorizzazione del paesaggio naturalistico attraverso il potenziamento dell'offerta per la scoperta del territorio.
<b>Pa 2.1</b>	Potenziamento della fruibilità delle aree di svago/naturali e agricole da parte della collettività		Miglioramento della raggiungibilità in tutta sicurezza degli spazi pubblici e del paesaggio come anche della visibilità dei relativi accessi.	Potenziamento dell'offerta per la scoperta del territorio relativa al paesaggio naturalistico, agricolo e alla enogastronomia.
<b>Pa 3</b>	Creazione o potenziamento di punti di accesso alle aree di svago/naturali e agricole		Definizione lungo i tracciati ciclo-pedonali e i collegamenti viari di più punti d'accesso alle aree di svago/naturali come pure alle aree agricole.	Potenziamento dell'offerta per la scoperta del territorio relativa al paesaggio naturalistico, agricolo e alla enogastronomia.
<b>Pa 4.1</b>	Potenziamento dell'accessibilità e della fruibilità del museo diffuso		Aumento di opportunità economico-sociali nelle frazioni e della flessibilità di utilizzazione degli spazi pubblici e delle aree di svago in prossimità degli insediamenti.	Potenziamento dell'offerta per la scoperta del territorio legata al concetto di "museo diffuso", tra cui il miglioramento della messa in rete e valorizzazione degli accessi al Parco delle Gole della Breggia.
<b>Pa 4.2</b>	Potenziamento dell'accessibilità e della fruibilità del museo diffuso			
<b>Pa 4.3</b>	Potenziamento dell'accessibilità e della fruibilità del museo diffuso			

# Castel San Pietro

## Azioni

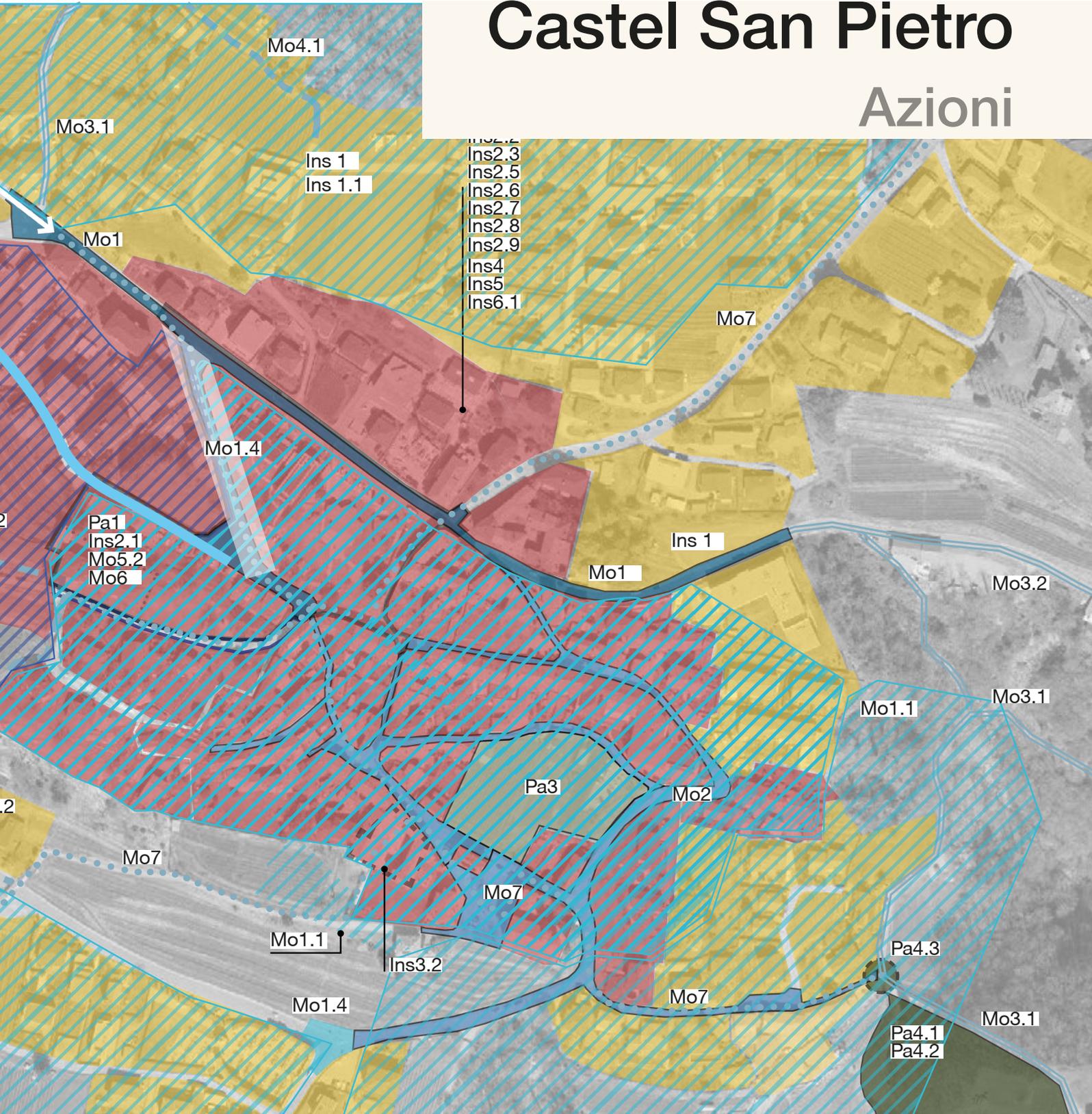
Azione (Cosa?)	Studio	Zona piani.	Variante PR	Progetto	Esecuzione
Sulla base del progetto vincitore del concorso InComune, azioni di valorizzazione del territorio al fine di preservare le peculiarità paesaggistiche e architettoniche dell'area interessata.	-	-	A	B	C
Valorizzazione del boschetto che si trova nel centro di Castello per incentivare la sensibilizzazione della salvaguardia delle aree naturali e per la biodiversità (in relazione al punto Mo4).	-	-	A	A	A
Realizzazione di un accesso e di un percorso per permettere la visita e la fruizione dell'area agricola che si trova nel centro di Castello per incentivare la sensibilizzazione della salvaguardia delle aree naturali e per la biodiversità.	-	-	A	A	B
Accompagnamento alla fondazione Parco Gole della Breggia per il recupero archeologico dei resti del castello.	-	-	-	A	A,B, C
Sensibilizzazione e coinvolgimento della fondazione Parco Gole della Breggia sulla messa in rete e valorizzazione dei resti archeologici del castello.	-	-	-	-	A,B, C
Valorizzazione punto di accesso al Parco Gole della Breggia, alla Chiesa Rossa e ai resti del castello.	-	-	-	A	A

Sigla	Legenda grafica	Azione (Cosa?)
Ins 1		Salvaguardia e tutela del suolo, attraverso l'istituzione di zone di pianificazione (misure di salvaguardia) e avvio di revisioni pianificatorie volte a preservare il paesaggio che caratterizza il Comune.
Ins 1.1		Migliorare la qualità del verde privato con particolare attenzione al miglioramento della biodiversità e alla vegetazione autoctona (rif. guide "Giardini naturali" di Pro Natura Ticino). Curare anche l'aspetto della permeabilità di questi fondi.
Ins 2.1		Progettazione di una nuova piazza, residenze e servizi per il comparto centro paese al fine di creare uno spazio pubblico di qualità con arredo urbano e verde integrati. Soluzioni progettuali per stimolare la socialità e lo scambio intergenerazionale. Nuovo polo attrattore per la vita di comunità e per l'accoglienza turistica.
Ins 2.2		Sviluppo di piano particolareggiato del nucleo, in considerazione dell'iscrizione del nucleo nell'inventario ISOS, attraverso le seguenti azioni: - rilievo stato attuale del nucleo, comprensivo di sistemazioni esterne e di spazi interni degli edifici; - individuazione di misure atte a favorire il risanamento degli edifici storici del nucleo e a favorire l'insediamento di nuove attività economiche; - definizione di linee guida per la qualità del costruito (regolamento edilizio).
Ins 2.3		Censimento dei beni culturali e sviluppo di concetto di messa in rete degli stessi attraverso itinerari tematici all'interno dell'intero territorio comunale.
Ins 2.4		Sostegno al recupero della fattoria di Vigino per la sua messa in rete nel territorio e la sua fruibilità da parte degli abitanti e dei visitatori di Castel San Pietro in relazione al punto Ins 2.3.
Ins 2.5		Sviluppo di approfondimento di misure per mitigare il fenomeno dei "letti freddi" (case secondarie), al fine di convertire gli stessi in soluzioni di alloggio di maggior fruizione.
Ins 2.6		Istituzione dell'obbligo di mobilitazione applicato a tutti i terreni liberi all'interno dei luoghi strategici. (obiettivo generale)
Ins 2.7		Definizione e pianificazione di un'area di atterraggio comunale per gli elicotteri.
Ins 2.8		Definizione e pianificazione di un'area ad uso dei militari per il posteggio dei veicoli o per le esercitazioni.
Ins 2.9		Definizione e pianificazione di un'area di posteggio per le grandi manifestazioni.
Ins 3.2		Integrazione all'interno della Masseria Cuntitt di elementi direzionali per il visitatore a favore del punto Ins 2.3.
Ins 4		Sviluppo delle tecnologie, delle infrastrutture e degli elementi per la comunicazione, come la fibra ottica, le reti elettriche, le canalizzazioni, acquedotto, ecc. al fine di raggiungere i servizi che si trovano nelle smart cities.
Ins 5		Sceita fra le seguenti opportunità di sostenibilità energetica: sviluppo di sistemi di raggruppamento di consumo proprio per la condivisione di sistemi di riscaldamento e/o energetici (smart communities), installazione di pannelli fotovoltaici, utilizzo della biomassa e realizzazione di una filiera del cippato, diffusione del teleriscaldamento.
Ins 6.1		Potenziamento della raccolta differenziata ottimale dei rifiuti e azioni di sensibilizzazione dei cittadini sul tema attraverso servizi e informazioni utili.
Mo 1		Valorizzazione degli assi d'accesso alla frazione: sistemazione urbanistica e riqualifica lungo l'asse urbano Via G. B. Maggi e Largo Bernasconi.
Mo 1.1		Ampliamento e introduzione zone 30
Mo 1.2		Introduzione della zona 20 / zona di incontro
Mo 1.3		Moderazione via Caprineli
Mo 1.4		Intervento di riqualifica di Largo Bernasconi (ampliamento marciapiede alberature, parcheggi); moderazione marciapiede, passante e portale
Mo 1.5		Introduzione senso unico su via Gelusa (fascia pedonale percorsi casa/scuola)
Mo 2		Valorizzazione degli assi del nucleo storico della frazione e degli spazi pubblici centrali. Salvaguardia e sistemazione della pavimentazione di pregio, inserimento di panchine, punti acqua e adeguamento dell'illuminazione con lo scopo di favorire la conservazione e il benessere del nucleo storico. Inserimento di posteggi per bici secondo le necessità e dei servizi.
Mo 3.1		Sensibilizzare e coinvolgere Parco Gole della Breggia + Monte Generoso per valorizzazione dei tracciati ciclopedonali con vocazione turistica e di svago al fine di raggiungere le frazioni vicine, i punti d'interesse per il tempo libero, la vetta del Monte Generoso e il Parco Gole della Breggia.
Mo 3.2		Messa in sicurezza e completamento del tracciato a mobilità lenta in collaborazione con il Comune di Morbio Inferiore.
Mo 4.1		Manutenzione e consolidamento della fruibilità pubblica del sentiero di proprietà privata per il completamento del tracciato ciclopedonale in collaborazione con il privato.
Mo 4.2		Realizzazione, manutenzione e apertura al pubblico di un sentiero per il completamento del tracciato a mobilità lenta in collaborazione con il privato.
Mo 5.2		Aumento dei posteggi pubblici come da calcolo del fabbisogno dei posteggi pubblici comunali.
Mo 6		Inserimento di nuovi posteggi per la mobilità elettrica (da 2 a 5 nuovi stalli).
Mo 7		Valorizzazione e messa in rete degli elementi meritevoli individuati nell'ambito del censimento dei beni culturali.
Pa 1		Sulla base del progetto vincitore del concorso InComune, azioni di valorizzazione del territorio al fine di preservare le peculiarità paesaggistiche e architettoniche dell'area interessata.
Pa 2.1		Valorizzazione del boschetto che si trova nel centro di Castello per incentivare la sensibilizzazione della salvaguardia delle aree naturali e per la biodiversità (in relazione al punto Mo4).
Pa 3		Realizzazione di un accesso e di un percorso per permettere la visita e la fruizione dell'area agricola che si trova nel centro di Castello per incentivare la sensibilizzazione della salvaguardia delle aree naturali e per la biodiversità.
Pa 4.1		Accompagnamento alla fondazione Parco Gole della Breggia per il recupero archeologico dei resti del castello.
Pa 4.2		Sensibilizzazione e coinvolgimento della fondazione Parco Gole della Breggia sulla messa in rete e valorizzazione dei resti archeologici del castello.
Pa 4.3		Valorizzazione punto di accesso al Parco Gole della Breggia, alla Chiesa Rossa e ai resti del castello.



# Castel San Pietro

## Azioni



La cartografia riporta le azioni previste, al fine di permettere un'individuazione dei punti chiave di intervento.  
La stessa è da considerarsi a complemento della tabella riportata alla pagina precedente.



# Castel San Pietro

## Azioni

**VALORIZZAZIONE PUNTO DI ACCESSO AL PARCO GOLE DELLA BREGGIA,  
ALLA CHIESA ROSSA E AI RESTI DEL CASTELLO.**

Frazione: Castel San Pietro

Indirizzo: via al Ponte



Valorizzazione  
della strada con  
aree verdi per la  
biodiversità

Valorizzazione del sentiero con  
pavimentazione di pregio

Pannelli informativi per i sentieri, Parco Gole della Breggia,  
Chiesa Rossa, resti archeologici del castello

Valorizzazione della rotonda con  
pavimentazione di pregio



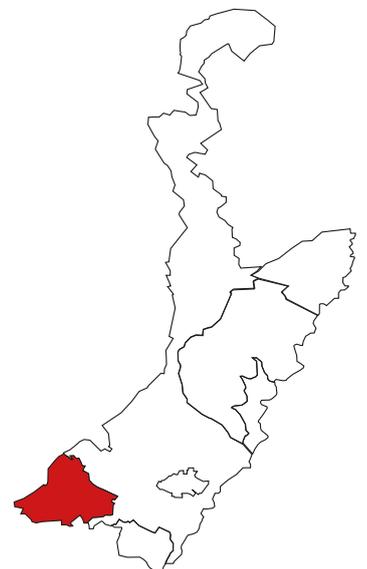
# Corteglia

Lungo uno degli assi storici che collegano Castello con Mendrisio è cresciuto il nucleo di Corteglia (tra il 1851 e il 1900) e successivamente il suo l'ampliamento, con fasi di sviluppo importanti avvenute tra il 1961 e il 1980.

Degno di nota è il complesso rurale Masseria di Vigino, risalente al periodo prima del 1850, collocato circa a metà del tracciato storico tra il nucleo di Castello e Corteglia.

Le infrastrutture sportive in località Nebbiano, specificatamente i campi da calcio, sono state realizzate nel periodo 1961 - 1980.

Negli anni 2000 sono stati rinnovati, prima il campo principale e poi il campo di allenamento, creando un polo sportivo più moderno e aggiornato ai fabbisogni attuali sia dell'associazione sportiva AS Castello, ma anche delle esigenze della fruizione pubblica.





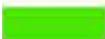
Frazioni	Periodo di rinnovo	Numero di edifici rinnovati	% di edifici rinnovati
Nucleo di Corteglia	2004 - 2010	3	
	2011 - 2015	3	
	Dopo il 2015	1	
	<b>Totale</b>	<b>7</b>	<b>13,5</b>

Stato al novembre 2021

# Corteglia

## Analisi

### STATO DI CONSERVAZIONE DEGLI EDIFICI

	edificio non rinnovato
	edificio rinnovato tra il 2004 e il 2010
	edificio rinnovato tra il 2011 e il 2015
	edificio rinnovato dopo il 2015

#### Contenuti informativi

	Nuclei storici
	Strade
	Edifici
	Limiti amministrativi del Comune
	Confini comunali degli altri comuni

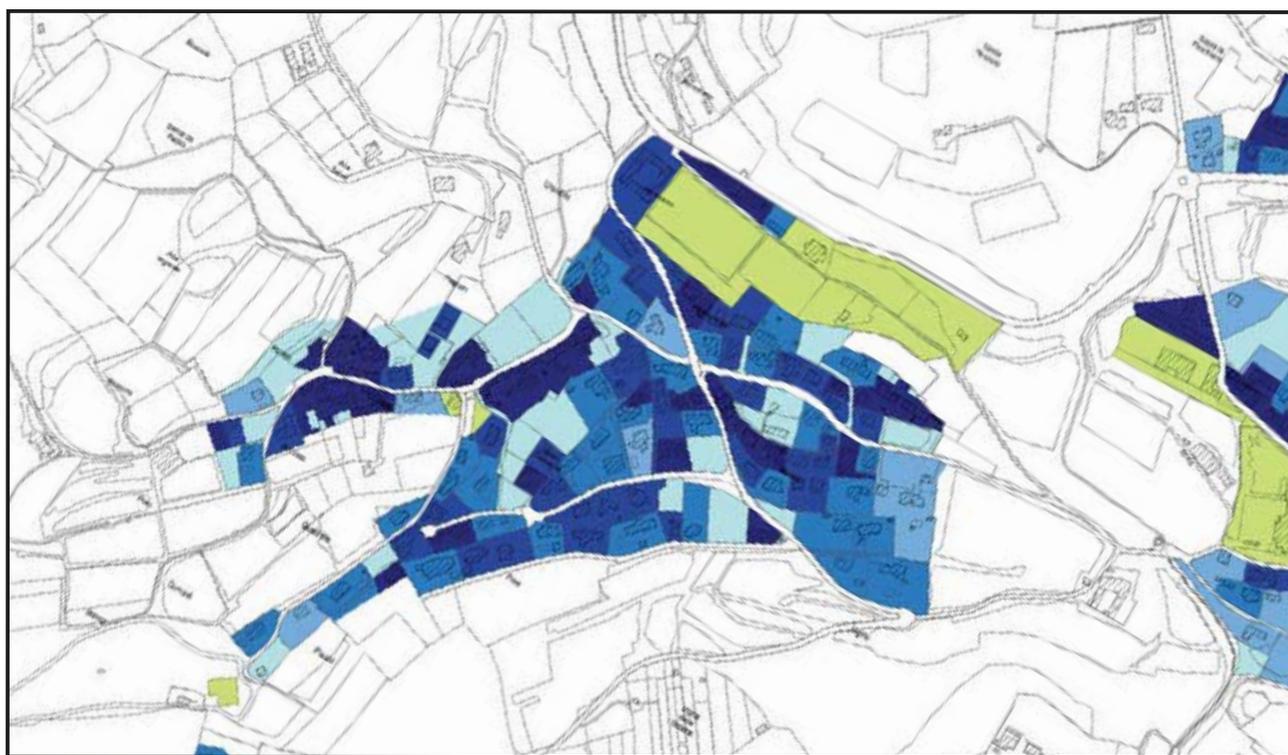


# Corteglia

## Analisi

### SERVIZI

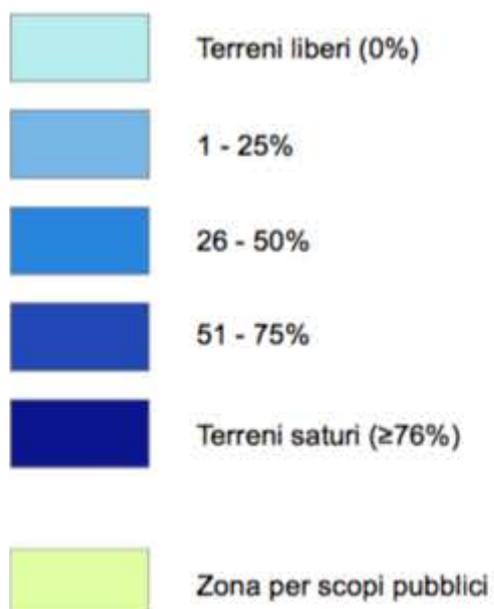
- |  |   |
|--|---|
|  Alimentari                       |  Ecocentro                   |
|  Archivio comunale                |  Farmacia                    |
|  Associazione sportiva ricreativa |  Hotel/alloggio              |
|  Azienda agricola                 |  Laboratorio educativo       |
|  Centro per escursioni            |  Luogo di culto              |
|  Banca                           |  Medico                     |
|  Bar                            |  Municipio                 |
|  Cantina                        |  Officina con distributore |
|  Casa di riposo                 |  Panetteria e pasticceria  |
|  Cimitero                       |  Ristorante                |
|  Sala conferenze                |   |
|  Salumificio e macelleria       |   |
|  Scuola                         |   |
|  Spazio Mamma-Bambino           |   |
|  Stazione ferroviaria           |   |
|  Ufficio postale                |   |



# Corteglia

## Analisi

### SFRUTTAMENTO DEI TERRENI EDIFICABILI





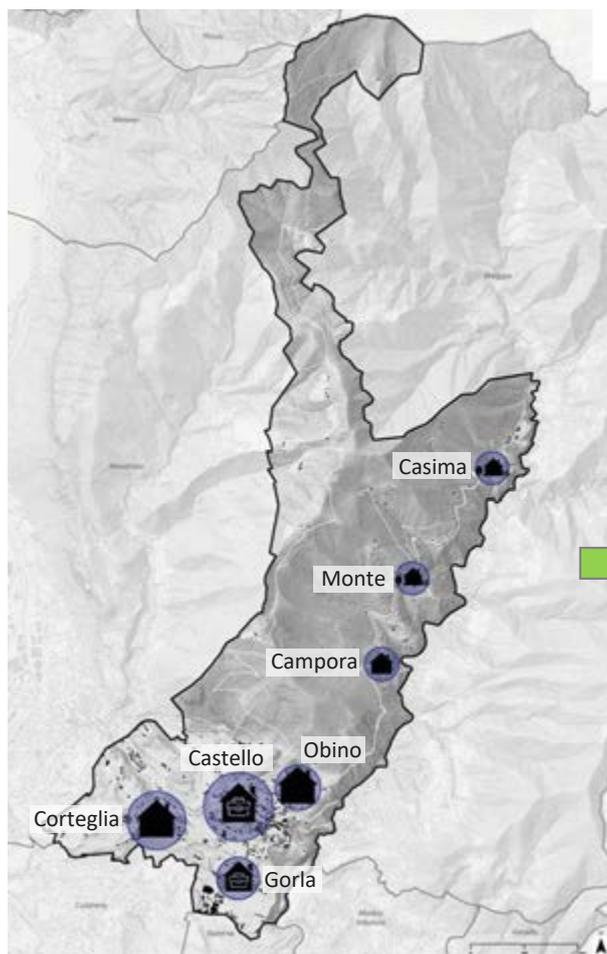
# Corteglia

## Analisi

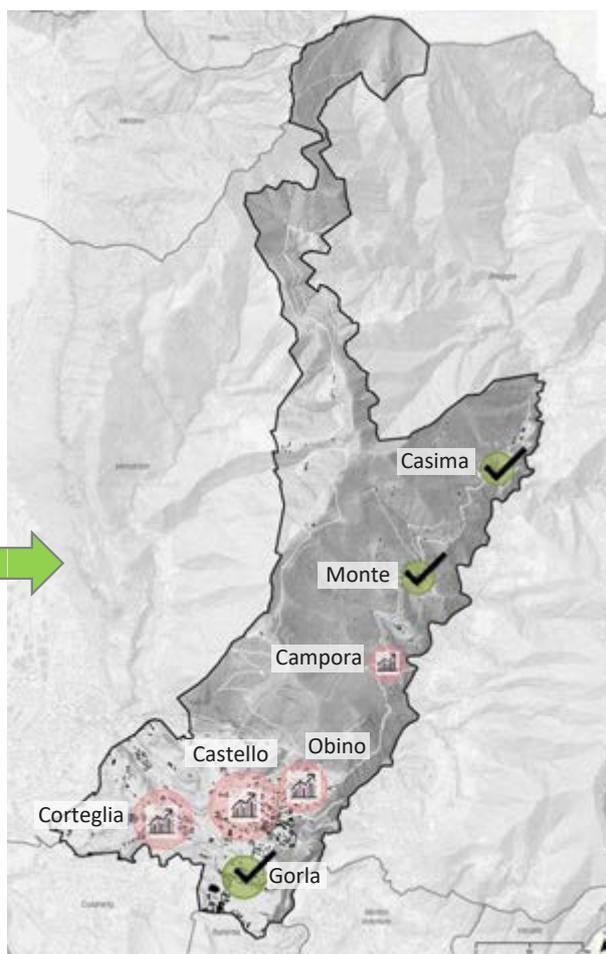
### OCCUPAZIONE DEGLI EDIFICI

-  Occupato
-  Parzialmente occupato
-  Residenza secondaria
-  Vuoto
-  \* Edificio parzialmente occupato e residenza secondaria

OGGI



DOMANI



# Corteglia

## Dalle analisi alle strategie

IDENTITÀ  
INSEDIATIVA

### TIPO DI IDENTITÀ PREVALENTE



Residenziale



Residenziale-lavorativa



Residenziale-turistica

### STRATEGIA FUTURA



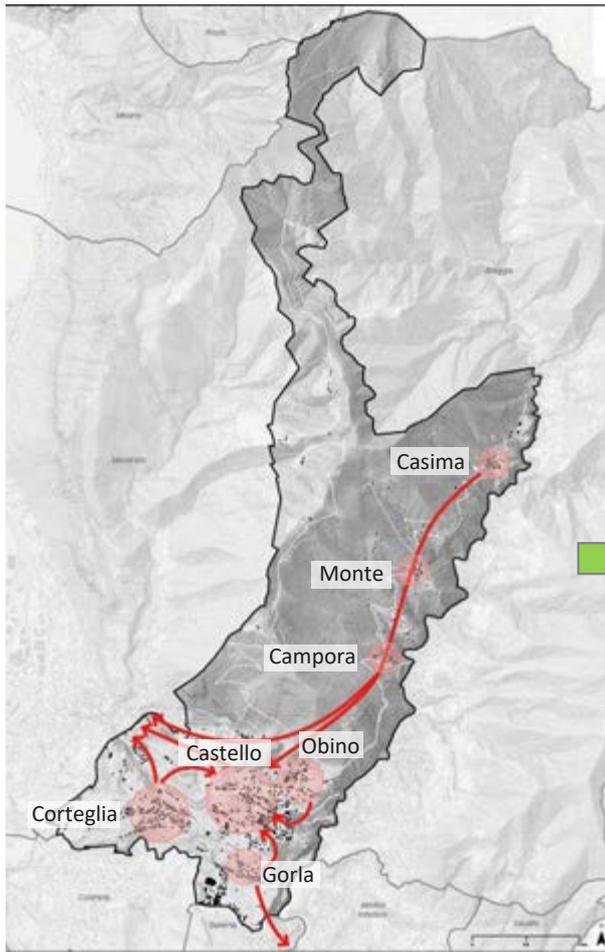
Nuclei delle frazioni con identità (vocazione/carattere) socio-economica e turistica da implementare



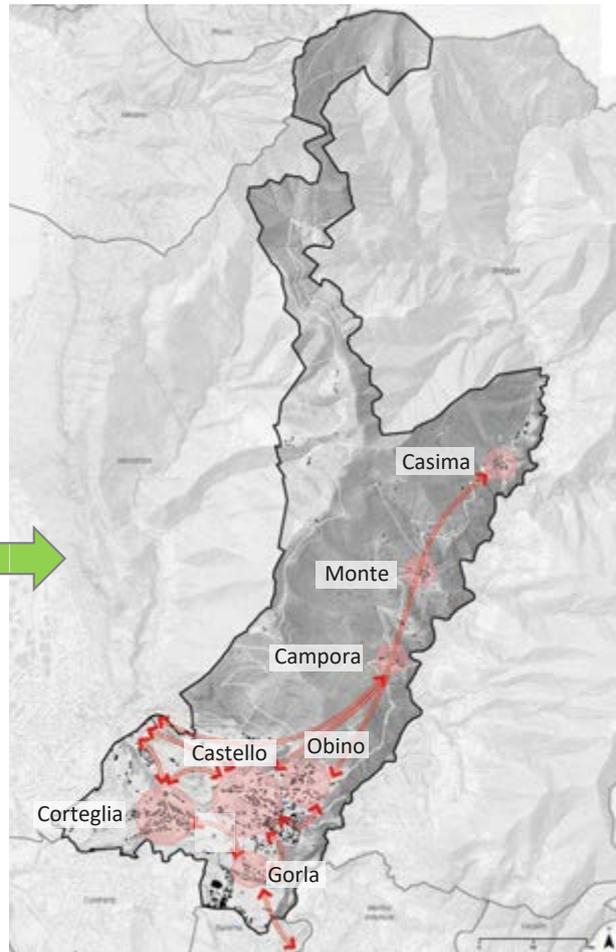
Nuclei delle frazioni con identità confermata

L'identità odierna delle frazioni viene mantenuta, implementando anche il carattere turistico di alcune delle frazioni (Campora, Obino, Castello e Corteglia).

OGGI



DOMANI



# Corteglia

## Dalle analisi alle strategie

### FLUSSI NELLE FRAZIONI

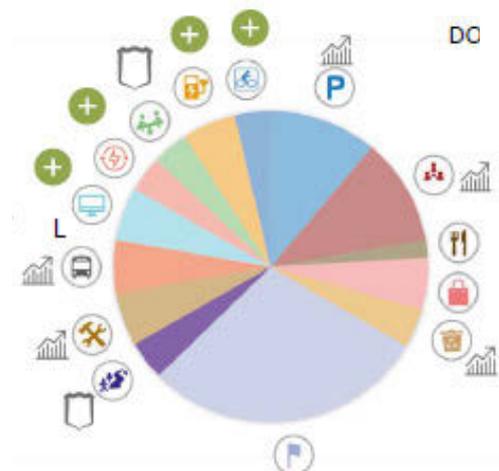
-  Flussi per necessità  
(lavorativo, scolastico, servizi)
-  Flussi per svago e necessità
-  Nuclei delle frazioni

I flussi di domani favoriranno movimenti e interscambi all'interno del comune per svago e tempo libero e in secondo luogo per necessità (lavorativo, scolastico, servizi).

OGGI

DOMANI

Qualità da vivere



Qualità da esplorare



# Corteglia

## Dalle analisi alle strategie

### QUALITÀ DA VIVERE E DA ESPORARE

#### SERVIZI CHE GARANTISCONO LA QUALITÀ DA VIVERE

-  Parcheggi
-  Stazione ricarica auto elettriche
-  Punti d'incontro
-  Bar/Ristorante/Osteria/Rifugio
-  Parco giochi/area verde
-  Scuole
-  Negozi/Self-service/servizi a domicilio
-  Fermata trasporto pubblico
-  Attività economiche
-  Sala conferenze
-  Artigiano
-  Servizi informatici efficienti
-  Efficienza energetica
-  Raccolta rifiuti
-  Bike-sharing
-  Partenza Casa-Scuola
-  Fruizione del territorio

#### STRATEGIE

-  Nuovo servizio nella frazione
-  Servizio da potenziare
-  Servizio da salvaguardare

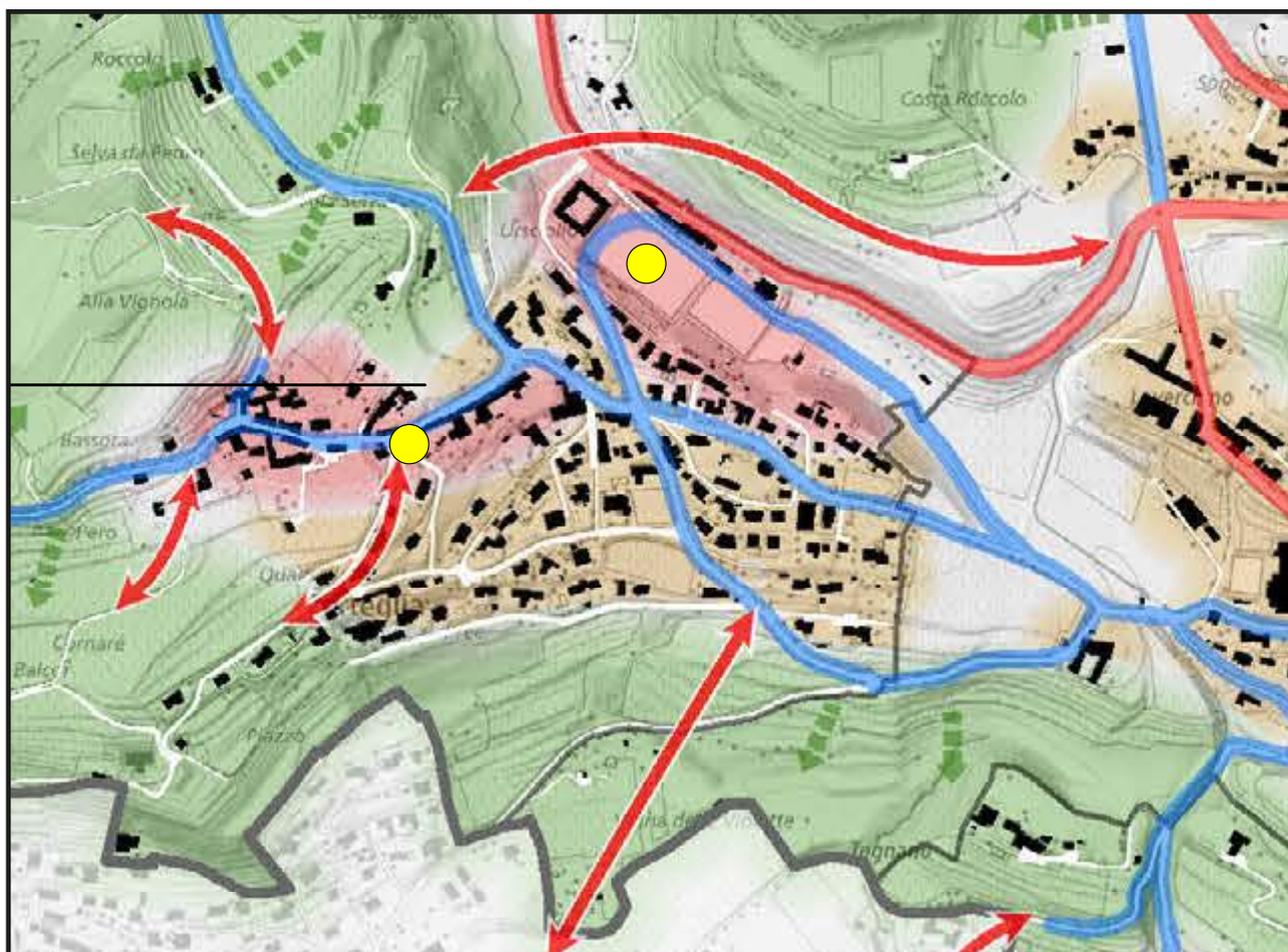
L Locale

#### FATTORI ELEMENTI QUALITÀ DA ESPORARE

-  B&B/Hotel
-  Rifugio con camere
-  Appartamento vacanze (AirBnB/Booking)
-  Residenze secondarie
-  Alimentari/panetteria/self-service
-  Parco giochi/area verde
-  Ristorante/osteria/self-service
-  Banca
-  Cantina
-  Chiesa
-  Artigiano
-  Azienda agricola/macelleria /self-service km0
-  Stazione
-  Sala conferenze
-  Parcheggio

#### STRATEGIE

-  Nuovo servizio nella frazione
-  Servizio da diminuire nella frazione
-  Servizio da potenziare
-  Servizio da salvaguardare



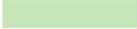
# Corteglia

## Strategie

QUALITÀ  
DA VIVERE

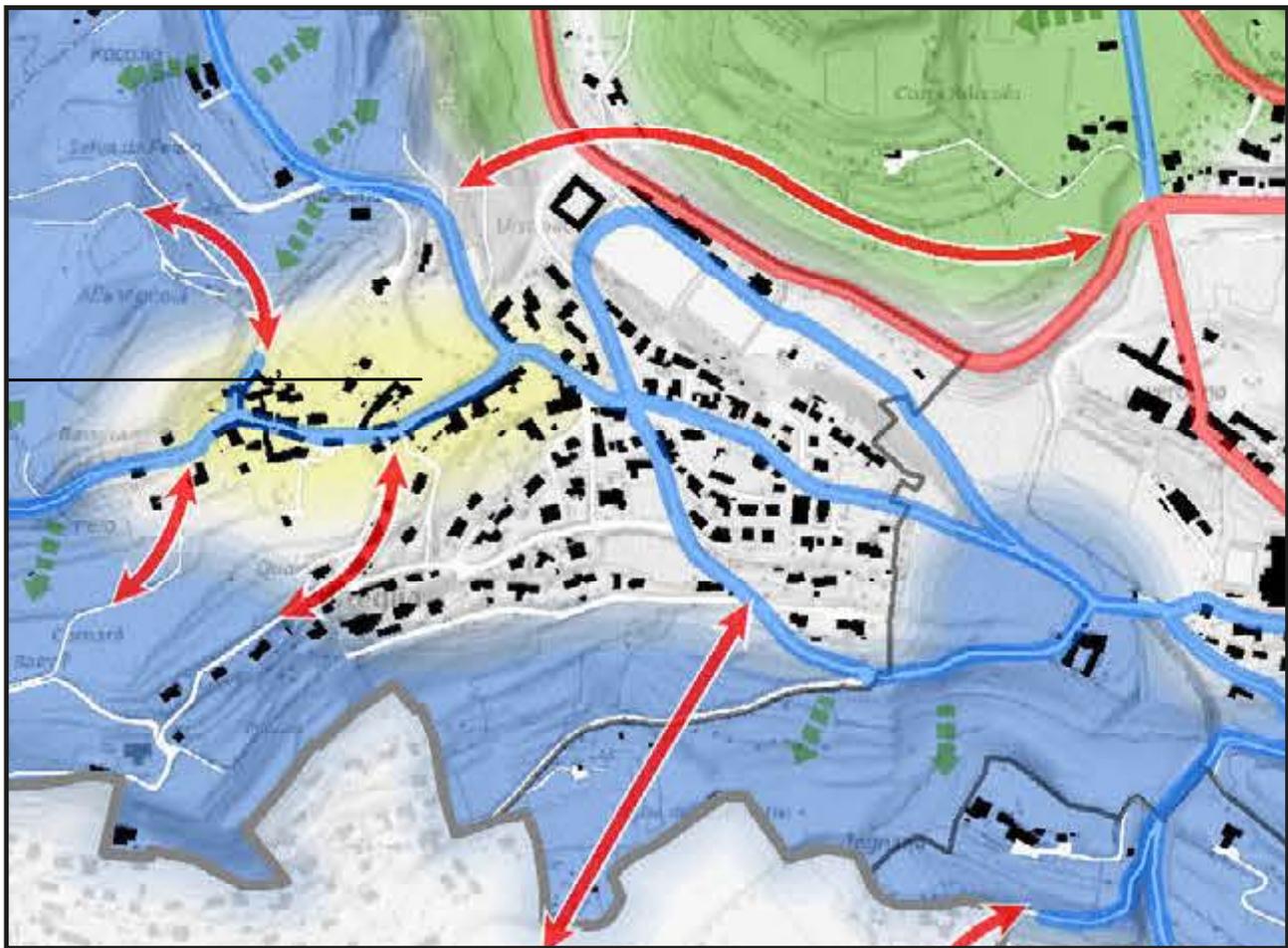
Premessa: si considera e si integra quanto già in corso

### Sigla Obiettivi

Ins 1		Luoghi sensibili
Ins 2		Luoghi strategici
Ins 3		Integrazione di nuovi punti di riferimento socio-economici nelle frazioni
Ins 4		Potenziamento tecnologico
Ins 5		Incremento della sostenibilità energetica
Ins 6		Sviluppo di un'economia circolare
Mo 1		Valorizzazione dei collegamenti esistenti
Mo 2		Valorizzazione dei tracciati ciclo-pedonali esistenti
Mo 3		Realizzazione di nuovi tracciati ciclo-pedonali
Mo 4		Potenziamento della fruibilità degli spazi pubblici non edificati grazie alla messa in rete con eventuale sinergia pubblico-privato
Mo 5		Potenziamento dell'offerta di posteggi
Mo 6		Potenziamento dei servizi per la mobilità elettrica
Mo 7		Messa in rete degli elementi d'interesse attraverso sentieri tematici
Pa 1		Salvaguardia del territorio, del paesaggio e della biodiversità
Pa 2		Potenziamento della fruibilità delle aree di svago/naturali e agricole da parte della collettività
Pa 3		Creazione o potenziamento di punti di accesso alle aree di svago/naturali e agricole
Pa 4		Potenziamento dell'accessibilità e della fruibilità del museo diffuso

### Contenuti informativi

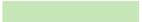
	Strade
	Edifici
	Limiti amministrativi del Comune
	Perimetro delle frazioni



# Corteglia

## Strategie

### QUALITÀ DA ESPORARE

Ins 3	 	Integrazione di nuovi punti di riferimento socio-economici nelle frazioni: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Potenziamento dei servizi offerti nel punto di partenza turistico a Castello</li> <li>- Integrazione di un nuovo "centro servizi" per le frazioni a monte</li> </ul>
Ins 4		Potenziamento tecnologico
Ins 5		Incremento della sostenibilità energetica
Ins 6		Sviluppo di un'economia circolare
Mo 1		Valorizzazione dei collegamenti esistenti (assi d'accesso principali)
Mo 2		Valorizzazione dei tracciati ciclo-pedonali esistenti
Mo 3		Realizzazione di nuovi tracciati ciclo-pedonali e mountainbike
		- Tracciati ciclo-pedonali
		- Tracciati mountainbike
Mo 4		Potenziamento della fruibilità degli spazi pubblici non edificati grazie alla messa in rete con eventuale sinergia pubblico-privato
Mo 5		Potenziamento dell'offerta di posteggi
Mo 6		Potenziamento dei servizi per la mobilità elettrica
Mo 7		Messa in rete degli elementi d'interesse attraverso sentieri tematici
Pa 1		Salvaguardia del territorio, del paesaggio e della biodiversità
Pa 2		Potenziamento della fruibilità delle aree di svago/naturali e agricole da parte della collettività:
		- Offerta turistica relativa al paesaggio naturalistico
		- Offerta turistica relativa al paesaggio agricolo e alla enogastronomia
Pa 3		Creazione o potenziamento di punti di accesso alle aree di svago/naturali e agricole
Pa 4		Messa in rete degli elementi d'interesse attraverso sentieri tematici:
		- Stimolare la messa in rete dei nuclei storici delle frazioni con vocazione turistica e del Parco delle Gole della Breggia (museo diffuso)
		- Valorizzazione degli accessi al Parco delle Gole della Breggia

### Contenuti informativi

	Strade
	Edifici
	Limiti amministrativi del Comune
	Perimetro delle frazioni

Priorità d'intervento

A 2024-2029 B 2029-2032 C 2032-2040

Sigla	Strategia generale	Legenda grafica	Obiettivo specifico - VIVERE	Obiettivo specifico - ESPLORE
<b>Ins 1</b>	Luoghi sensibili		Controllo del consumo di suolo e dell'edificazione a favore di un incremento degli spazi e dei percorsi pubblici di qualità, con conseguente incremento della socialità e della qualità del paesaggio.	Tutela delle aree libere e degli elementi identitari architettonico-paesaggistici interni alle aree edificabili per garantire una valorizzazione e cura delle peculiarità del "Mendrisiotto che non ti aspetti".
<b>Ins 1.1</b>	Luoghi sensibili			
<b>Ins 2.1</b>	Luoghi strategici		Potenziamento e valorizzazione degli spazi interessanti per lo sviluppo qualitativo del Comune tramite la proposta di edifici, infrastrutture, servizi, spazi pubblici e aree verdi che favoriscano un'alta qualità di vita e un ricambio intergenerazionale delle frazioni. Al fine di evitare la tesaurizzazione dei terreni a scopo speculativo (art. 87a LST), previsione dell'obbligo di mobilitazione per i terreni liberi.	Sviluppo dell'attrattività comunale grazie ad infrastrutture, attività, spazi pubblici e strutture ricettive tradizionali e innovative in grado di sviluppare rami economici di nicchia e aree per lo svago altamente qualitative non solo per i fruitori locali ma anche per i visitatori esterni al Comune.
<b>Ins 2.2</b>	Luoghi strategici			
<b>Ins 2.3</b>	Luoghi strategici			
<b>Ins 2.6</b>	Luoghi strategici			
<b>Ins 3</b>	Integrazione di nuovi punti di riferimento socio-economici nelle frazioni		Miglioramento dell'offerta dei servizi essenziali tramite la creazione di un punto di riferimento per la comunità (anche self-service), con conseguente riduzione degli spostamenti "per necessità" e stimolo per l'attrattività e socialità delle frazioni. Sensibilizzazione e promozione dell'artigianato locale.	Miglioramento dell'offerta tramite la creazione di un punto di riferimento per i visitatori.
<b>Ins 4</b>	Potenziamento tecnologico		Implementazione intelligente delle tecnologie, delle infrastrutture, dell'informazione e della comunicazione al fine di migliorare la vita dei cittadini.	Implementazione intelligente delle tecnologie, delle infrastrutture, dell'informazione e della comunicazione al fine di migliorare l'offerta e la fruizione del territorio per i visitatori.
<b>Ins 5</b>	Incremento della sostenibilità energetica		Adeguamento e potenziamento del vivere sostenibile, con conseguente implementazione di soluzioni energeticamente sufficienti.	Maggiori servizi e comfort per i visitatori nel rispetto del modello sostenibilità energetica.
<b>Ins 6.1</b>	Sviluppo di un'economia circolare		Potenziamento dell'economia circolare che mira alla minimizzazione degli sprechi e alla riduzione dello sfruttamento di materie prime vergini. Raccolta differenziata ottimale dei rifiuti e sensibilizzazione dei cittadini sul tema attraverso servizi e informazioni utili.	Potenziamento di un'offerta globale per la scoperta del territorio che garantisca modelli sostenibili di produzione e di consumo.
<b>Mo 1</b>	Valorizzazione dei collegamenti esistenti		Miglioramento della rete viaria esistente per renderla efficace, comoda e di qualità per tutti i tipi di mobilità e utenze.	Valorizzazione degli assi d'accesso principali per promuovere un'immagine di un comune curato e accogliente.
<b>Mo 1.3</b>				
<b>Mo 2</b>	Valorizzazione dei tracciati ciclo-pedonali esistenti		Supporto e promozione della mobilità lenta.	Promozione e sostegno dell'offerta per la scoperta del territorio con la mobilità lenta.
<b>Mo 3.1</b>	Realizzazione di nuovi tracciati ciclo-pedonali e MTB		Miglioramento della capillarità verso il territorio paesaggistico e conseguente maggior fruibilità del territorio.	Implementazione dell'offerta per la scoperta del territorio con la mobilità lenta (tracciati ciclo-pedonali e MTB).
<b>Mo 3.2</b>	Realizzazione di nuovi tracciati ciclo-pedonali e MTB			
<b>Mo 4</b>	Potenziamento della fruibilità degli spazi pubblici non edificati grazie alla messa in rete con eventuale sinergia pubblico-privato		Miglioramento della capillarità verso le aree di svago/naturali e conseguente maggior fruibilità del territorio.	Promozione e sostegno dell'offerta globale per il tema dello scoprire.
<b>Mo 5.2</b>	Potenziamento dell'offerta di posteggi		Miglioramento dell'attrattività dei nuclei delle frazioni per vivere.	Miglioramento dell'accessibilità per la scoperta del territorio.
<b>Mo 6.1</b>	Potenziamento dei servizi per la mobilità elettrica		Miglioramento dell'attrattività dei nuclei delle frazioni e potenziamento del vivere sostenibile.	Potenziamento dell'offerta per la scoperta del territorio relativa alla sostenibilità.
<b>Mo 6.2</b>	Potenziamento dei servizi per la mobilità elettrica			
<b>Mo 7</b>	Messa in rete degli elementi d'interesse attraverso sentieri tematici		Miglioramento dell'attrattività e socialità delle frazioni e implementazione dell'offerta delle aree di svago.	Potenziamento dell'offerta per la scoperta del territorio relativa ai sentieri tematici.

# Corteglia

## Azioni

Azione (Cosa?)	Studio	Zona piani.	Variante PR	Progetto	Esecuzione
Salvaguardia e tutela del suolo, attraverso l'istituzione di zone di pianificazione (misure di salvaguardia) e avvio di revisioni pianificatorie volte a preservare il paesaggio che caratterizza il Comune.	A	A	A	-	-
Migliorare la qualità del verde privato con particolare attenzione al miglioramento della biodiversità e alla vegetazione autoctona (rif. guide "Giardini naturali" di Pro Natura Ticino). Curare anche l'aspetto della permeabilità di questi fondi.	A	A	A	-	-
Sviluppo del comparto sportivo con azioni in favore della socialità della frazione e punto attrattivo per la vita comunitaria tramite spazi per eventi, spazi sportivi funzionali, aree verdi, illuminazione e arredo urbano di qualità. <u>Integrazione nello stesso comparto del nuovo ecocentro comunale.</u>	A	-	A	B	C
Sviluppo di piano particolareggiato del nucleo, attraverso le seguenti azioni: - rilievo stato attuale del nucleo, comprensivo di sistemazioni esterne e di spazi interni degli edifici; - individuazione di misure atte a favorire il risanamento degli edifici storici del nucleo e a favorire l'insediamento di nuove attività economiche; - definizione di linee guida per la qualità del costruito (regolamento edilizio).	A	-	A	-	-
Censimento dei beni culturali e sviluppo di concetto di messa in rete degli stessi attraverso itinerari tematici all'interno dell'intero territorio comunale.	A	-	A	-	-
Istituzione dell'obbligo di mobilitazione applicato a tutti i terreni liberi all'interno dei luoghi strategici. (obiettivo generale).	A	A	A	-	-
Recupero e riqualificazione dell'ex scuola. Apertura di spazi condivisi e di promozione del territorio e offerta di luoghi di incontro per la socialità e la vita comunitaria.	-	-	-	A	B
Sviluppo delle tecnologie, delle infrastrutture e degli elementi per la comunicazione, come la fibra ottica, le reti elettriche, le canalizzazioni, acquedotto, ecc. al fine di raggiungere i servizi che si trovano nelle smart cities.	-	-	-	A	B
Sceita fra le seguenti opportunità di sostenibilità energetica: sviluppo di sistemi di raggruppamento di consumo proprio per la condivisione di sistemi di riscaldamento e/o energetici (smart communities), installazione di pannelli fotovoltaici, utilizzo della biomassa e realizzazione di una filiera del cippato, diffusione del teleriscaldamento.	A	-	-	B	C
Potenziamento della raccolta differenziata ottimale dei rifiuti e azioni di sensibilizzazione dei cittadini sul tema attraverso servizi e informazioni utili.	A	-	-	A	A
Valorizzazione dell'asse viario d'ingresso al Comune. Inserimento di punti sosta e integrazione di un collegamento ciclopedonale sicuro per la mobilità leggera. Piantumazione di alberature per l'ombreggiamento e di arbusti per la biodiversità.	A	-	A	B	C
Misure di moderazione del traffico di via Saga e chiusura del traffico negli orari dei percorsi casa - scuola.	A	-	A	B	C
Valorizzazione della strada esistente per aumentare la qualità dello spazio urbano tramite l'inserimento di una pavimentazione di pregio, panchine, punti acqua e adeguamento dell'illuminazione. Valorizzazione del muretto a secco. Inserimento di un punto self service di prodotti km0 e fruizione delle aree agricole per lo svago e il tempo libero.	A	-	A	B	C
Realizzazione di un percorso pedonale per il collegamento della mobilità dolce tra Corteglia e Castello.	-	-	A	A	A
Realizzazione di un percorso pedonale per il collegamento della mobilità dolce tra Corteglia e Coldrerio.	-	-	A	A	A
Manutenzione e apertura al pubblico di sentieri di proprietà privata per il completamento del tracciato pedonale in collaborazione con il privato.	A	-	A	B	C
Aumento dei posteggi pubblici come da calcolo del fabbisogno dei posteggi pubblici comunali.	-	-	A	A	B
Inserimento di nuovi posteggi per la mobilità elettrica (da 2 a 5 nuovi stalli).	-	-	-	-	A
Inserimento di posteggi per l'e-bike per favorire la mobilità sostenibile anche per le attività escursionistiche.	-	-	-	-	A
Valorizzazione e messa in rete degli elementi meritevoli individuati nell'ambito del censimento dei beni culturali.	-	-	-	-	A

Priorità d'intervento

**A** 2024-2029 **B** 2029-2032 **C** 2032-2040

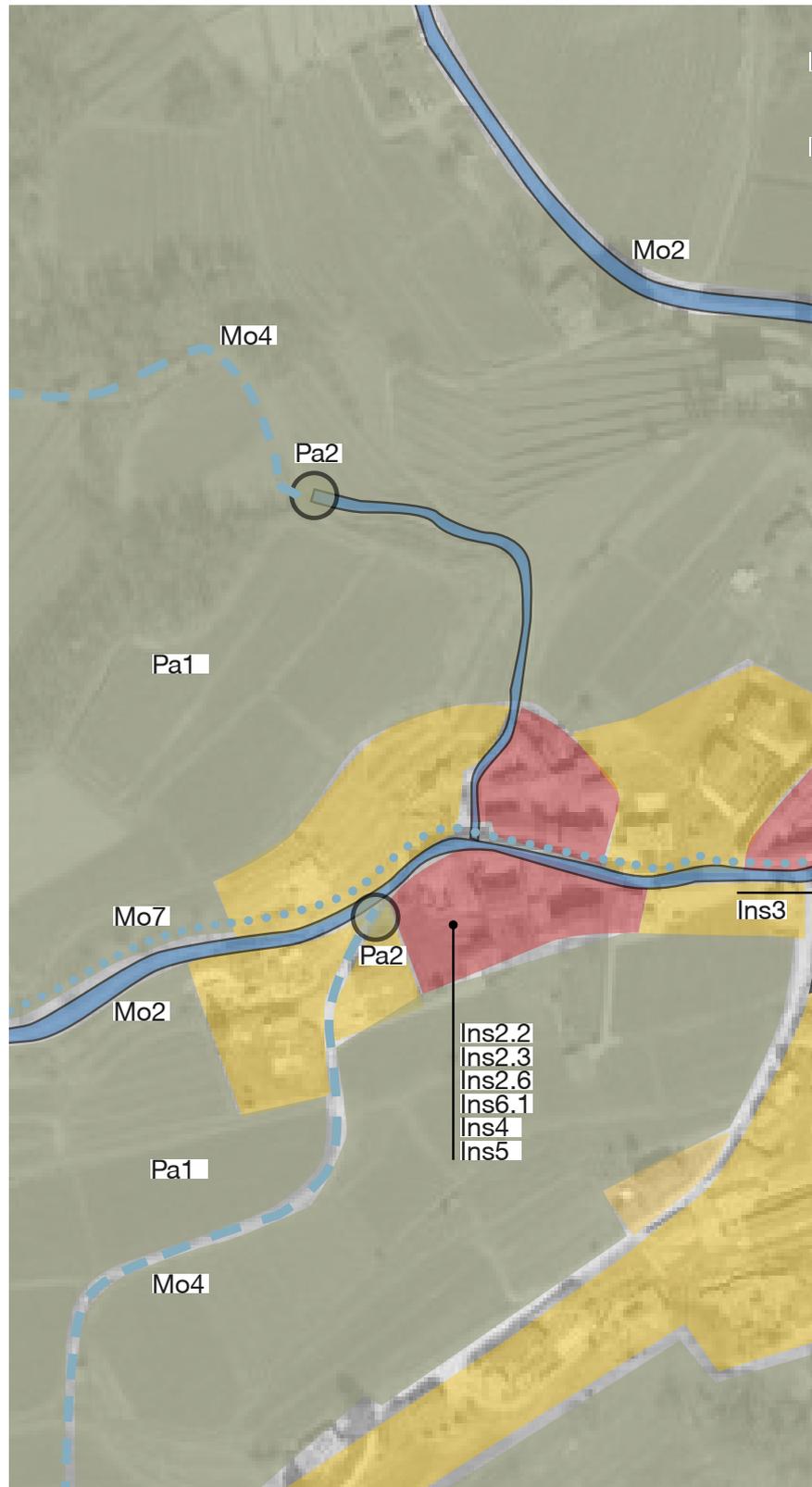
Sigla	Strategia generale	Legenda grafica	Obiettivo specifico - VIVERE	Obiettivo specifico - ESPLORARE
<b>Pa 1</b>	Salvaguardia del territorio, del paesaggio e della biodiversità		Salvaguardia e valorizzazione dei luoghi importanti per l'attrattività e socialità delle frazioni e potenziamento della fruibilità degli spazi del paesaggio come pure promozione della biodiversità nello spazio insediativo.	Valorizzazione del paesaggio naturalistico attraverso il potenziamento dell'offerta per la scoperta del territorio.
<b>Pa 2</b>	Potenziamento della fruibilità delle aree di svago/naturali e agricole da parte della collettività		Miglioramento della raggiungibilità in tutta sicurezza degli spazi pubblici e del paesaggio come anche della visibilità dei relativi accessi.	Potenziamento dell'offerta per la scoperta del territorio relativa al paesaggio naturalistico, agricolo e alla enogastronomia.
<b>Pa 3</b>	Creazione o potenziamento di punti di accesso alle aree di svago/naturali e agricole		Definizione lungo i tracciati ciclo-pedonali e i collegamenti viari di più punti d'accesso alle aree di svago/naturali come pure alle aree agricole.	Potenziamento dell'offerta per la scoperta del territorio relativa al paesaggio naturalistico, agricolo e alla enogastronomia.

# Corteglia

## Azioni

Azione (Cosa?)	Studio	Zona piani	Variante PR	Progetto	Esecuzione
Azioni di valorizzazione del territorio al fine di preservare le peculiarità paesaggistiche della frazione. Come da indicazione schema R2 del piano direttore Cantonale "Area di svago di prossimità di Corteglia Castello".	-	-	A	B	C
Miglioramento e valorizzazione dei punti d'accesso dei sentieri che portano al zone vignate per favorire la fruizione delle aree naturali. Come da indicazione scheda R9 del piano direttore Cantonale "Area di svago di prossimità di Corteglia Castello", pianificazione congiunta Castel San Pietro + Mendrisio + Coldererio.	-	-	A	B	C
Realizzazione di un accesso alla zona di protezione della natura ZPN 3 Nebbiano (zona umida) per rendere visitabile l'area e permettere la sensibilizzazione della salvaguardia della biodiversità e la loro importanza ecologica.	-	-	A	A	A

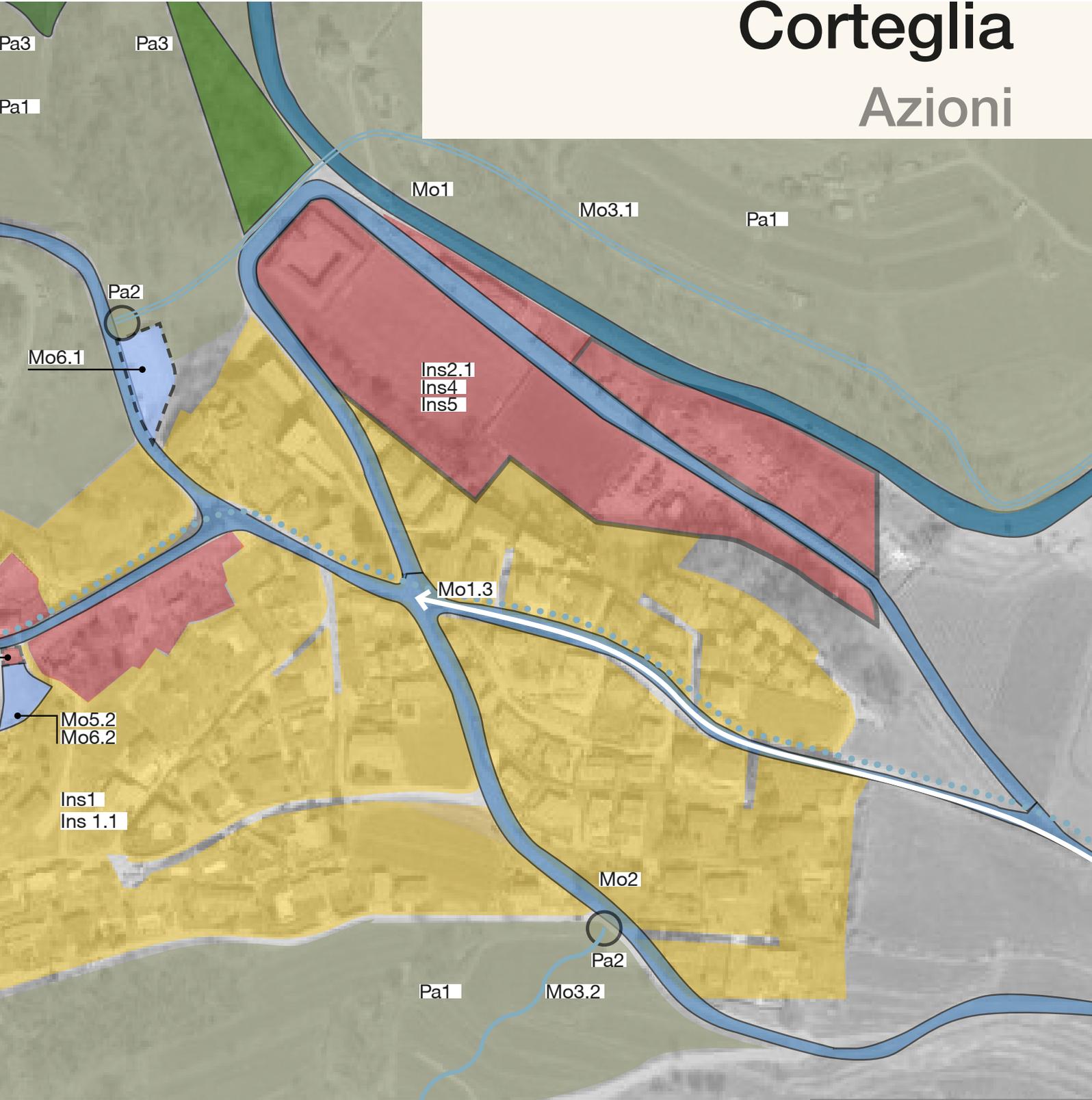
Sigla	Legenda grafica	Azione (Cosa?)
Ins 1		Salvaguardia e tutela del suolo, attraverso l'istituzione di zone di pianificazione (misure di salvaguardia) e avvio di revisioni pianificatorie volte a preservare il paesaggio che caratterizza il Comune.
Ins 1.1		Migliorare la qualità del verde privato con particolare attenzione al miglioramento della biodiversità e alla vegetazione autoctona (rif. guide "Giardini naturali" di Pro Natura Ticino). Curare anche l'aspetto della permeabilità di questi fondi.
Ins 2.1		Sviluppo del comparto sportivo con azioni in favore della socialità della frazione e punto attrattivo per la vita comunitaria tramite spazi per eventi, spazi sportivi funzionali, aree verdi, illuminazione e arredo urbano di qualità. Integrazione nello stesso comparto del nuovo ecocentro comunale.
Ins 2.2		Sviluppo di piano particolareggiato del nucleo, attraverso le seguenti azioni: - rilievo stato attuale del nucleo, comprensivo di sistemazioni esterne e di spazi interni degli edifici; - individuazione di misure atte a favorire il risanamento degli edifici storici del nucleo e a favorire l'insediamento di nuove attività economiche; - definizione di linee guida per la qualità del costruito (regolamento edilizio).
Ins 2.3		Censimento dei beni culturali e sviluppo di concetto di messa in rete degli stessi attraverso itinerari tematici all'interno dell'intero territorio comunale.
Ins 2.6		Istituzione dell'obbligo di mobilitazione applicato a tutti i terreni liberi all'interno dei luoghi strategici, (obiettivo generale).
Ins 3		Recupero e riqualificazione dell'ex scuola. Apertura di spazi condivisi e di promozione del territorio e offerta di luoghi di incontro per la socialità e la vita comunitaria.
Ins 4		Sviluppo delle tecnologie, delle infrastrutture e degli elementi per la comunicazione, come la fibra ottica, le reti elettriche, le canalizzazioni, acquedotto, ecc. al fine di raggiungere i servizi che si trovano nelle smart cities.
Ins 5		Scelta fra le seguenti opportunità di sostenibilità energetica: sviluppo di sistemi di raggruppamento di consumo proprio per la condivisione di sistemi di riscaldamento e/o energetici (smart communities), installazione di pannelli fotovoltaici, utilizzo della biomassa e realizzazione di una filiera del cippato, diffusione del teleriscaldamento.
Ins 6.1		Potenziamento della raccolta differenziata ottimale dei rifiuti e azioni di sensibilizzazione dei cittadini sul tema attraverso servizi e informazioni utili.
Mo 1		Valorizzazione dell'asse viario d'ingresso al Comune. Inserimento di punti sosta e integrazione di un collegamento ciclopedonale sicuro per la mobilità leggera. Piantumazione di alberature per l'ombreggiamento e di arbusti per la biodiversità.
Mo 1.3		Misure di moderazione del traffico di via Saga e chiusura del traffico negli orari dei percorsi casa - scuola.
Mo 2		Valorizzazione della strada esistente per aumentare la qualità dello spazio urbano tramite l'inserimento di una pavimentazione di pregio, panchine, punti acqua e adeguamento dell'illuminazione. Valorizzazione del muretto a secco. Inserimento di un punto self service di prodotti km0 e fruizione delle aree agricole per lo svago e il tempo libero.
Mo 3.1		Realizzazione di un percorso pedonale per il collegamento della mobilità dolce tra Corteglia e Castello.
Mo 3.2		Realizzazione di un percorso pedonale per il collegamento della mobilità dolce tra Corteglia e Coldrerio.
Mo 4		Manutenzione e apertura al pubblico di sentieri di proprietà privata per il completamento del tracciato pedonale in collaborazione con il privato.
Mo 5.2		Aumento dei posteggi pubblici come da calcolo del fabbisogno dei posteggi pubblici comunali.
Mo 6.1		Inserimento di nuovi posteggi per la mobilità elettrica (da 2 a 5 nuovi stalli).
Mo 6.2		Inserimento di posteggi per l'e-bike per favorire la mobilità sostenibile anche per le attività escursionistiche.
Mo 7		Valorizzazione e messa in rete degli elementi meritevoli individuati nell'ambito del censimento dei beni culturali.
Pa 1		Azioni di valorizzazione del territorio al fine di preservare le peculiarità paesaggistiche della frazione. Come da indicazione schema R2 del piano direttore Cantonale "Area di svago di prossimità di Corteglia Castello".
Pa 2		Miglioramento e valorizzazione dei punti d'accesso dei sentieri che portano al zone vignate per favorire la fruizione delle aree naturali. Come da indicazione scheda R9 del piano direttore Cantonale "Area di svago di prossimità di Corteglia Castello", pianificazione congiunta Castel San Pietro + Mendrisio + Coldrerio.
Pa 3		Realizzazione di un accesso alla zona di protezione della natura ZPN 3 Nebbiano (zona umida) per rendere visitabile l'area e permettere la sensibilizzazione della salvaguardia della biodiversità e la loro importanza ecologica.



La cartografia riporta le azioni previste, al fine di permettere un'individuazione dei punti chiave di intervento. La stessa è da considerarsi a complemento della tabella riportata alla pagina precedente.

# Corteglia

## Azioni





# Corteglia

## Azioni

### VALORIZZAZIONE DELLA STRADA ESISTENTE

Frazione: Corteglia

Indirizzo: via Redegonda



Valorizzazione aree sosta con  
punti d'acqua e illuminazione

Apertura al pubblico e fruizione delle aree  
agricole per il tempo libero e lo svago

Valorizzazione della strada con pavimentazione di pregio

Passeggiate organizzate nei vigneti

Valorizzazione muretto a secco storico



# Gorla

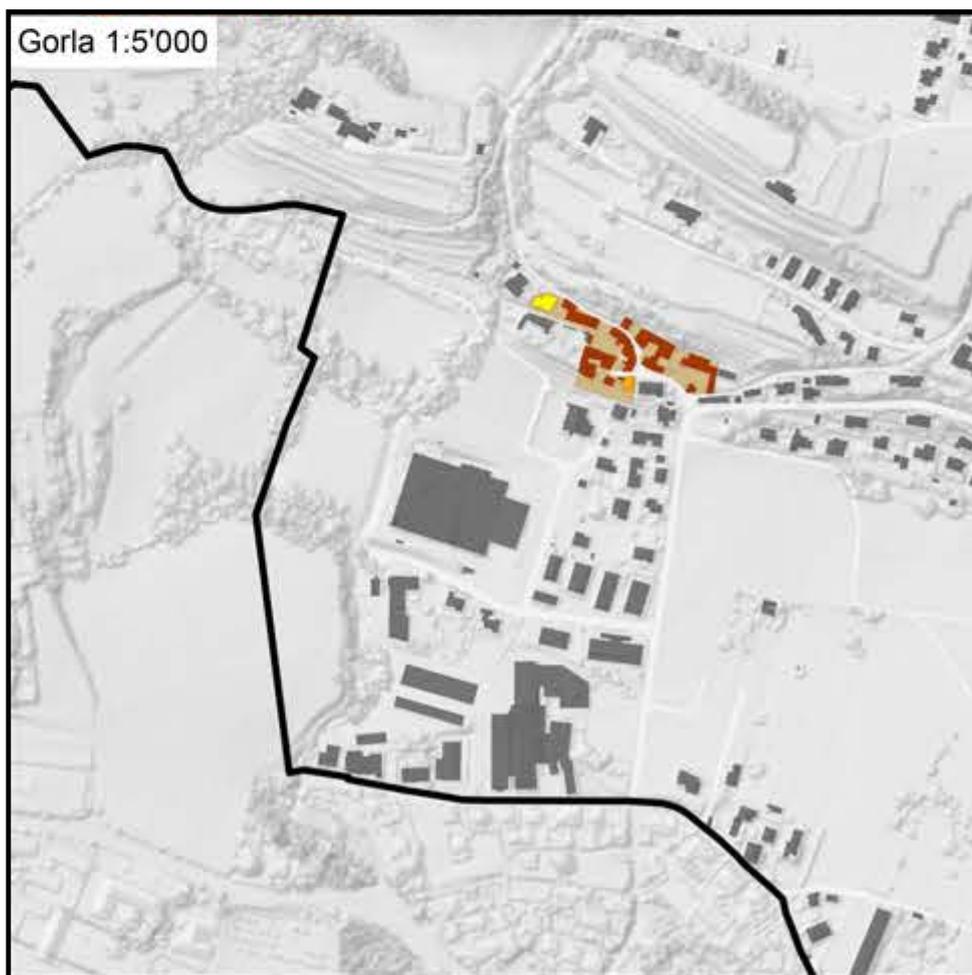
L'insediamento di Gorla si è sviluppato principalmente lungo l'asse di collegamento storico principale tra Castel San Pietro e Balerna.

Gli ampliamenti del tessuto costruito sono avvenuti in diversi periodi. In particolar modo, lo sviluppo delle abitazioni e delle prime piccole industrie si può collocare principalmente nel periodo tra il 1961 e il 1980.

L'edificio della ditta PAMP SA (per come lo si conosce oggi) è stato costruito nel 1983, ma la ditta è presente sul territorio comunale di Castel San Pietro già dal 1977. Una parte dell'edificio dove poi si è insediata nel 1999 la Medacta International SA era già esistente nel 1967.

Con il passare degli anni, Gorla è divenuta sempre più il polo lavorativo principale per Castel San Pietro.





Frazioni	Periodo di rinnovo	Numero di edifici rinnovati	% di edifici rinnovati
Nucleo di Gorla	2004 - 2010	1	
	2011 - 2015	1	
	Dopo il 2015	-	
	<b>Totale</b>	<b>2</b>	<b>8,7</b>

Stato al novembre 2021

# Gorla

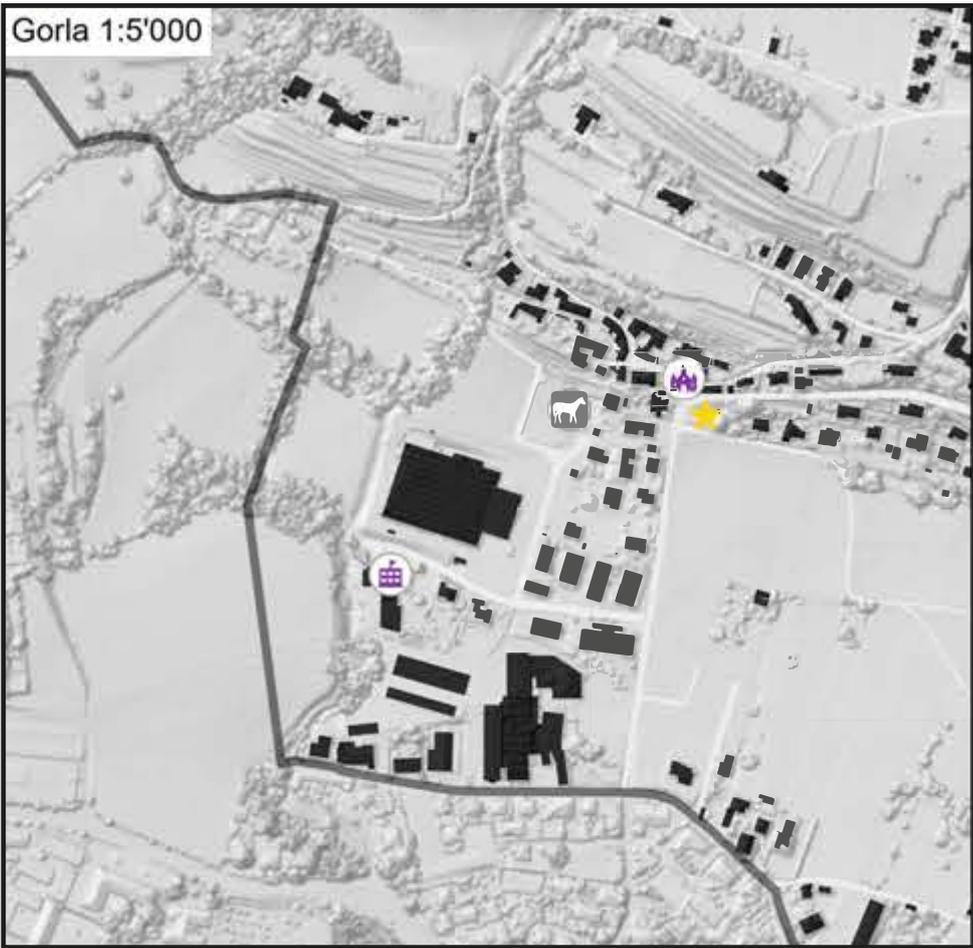
## Analisi

### STATO DI CONSERVAZIONE DEGLI EDIFICI

	edificio non rinnovato
	edificio rinnovato tra il 2004 e il 2010
	edificio rinnovato tra il 2011 e il 2015
	edificio rinnovato dopo il 2015

#### Contenuti informativi

	Nuclei storici
	Strade
	Edifici
	Limiti amministrativi del Comune
	Confini comunali degli altri comuni

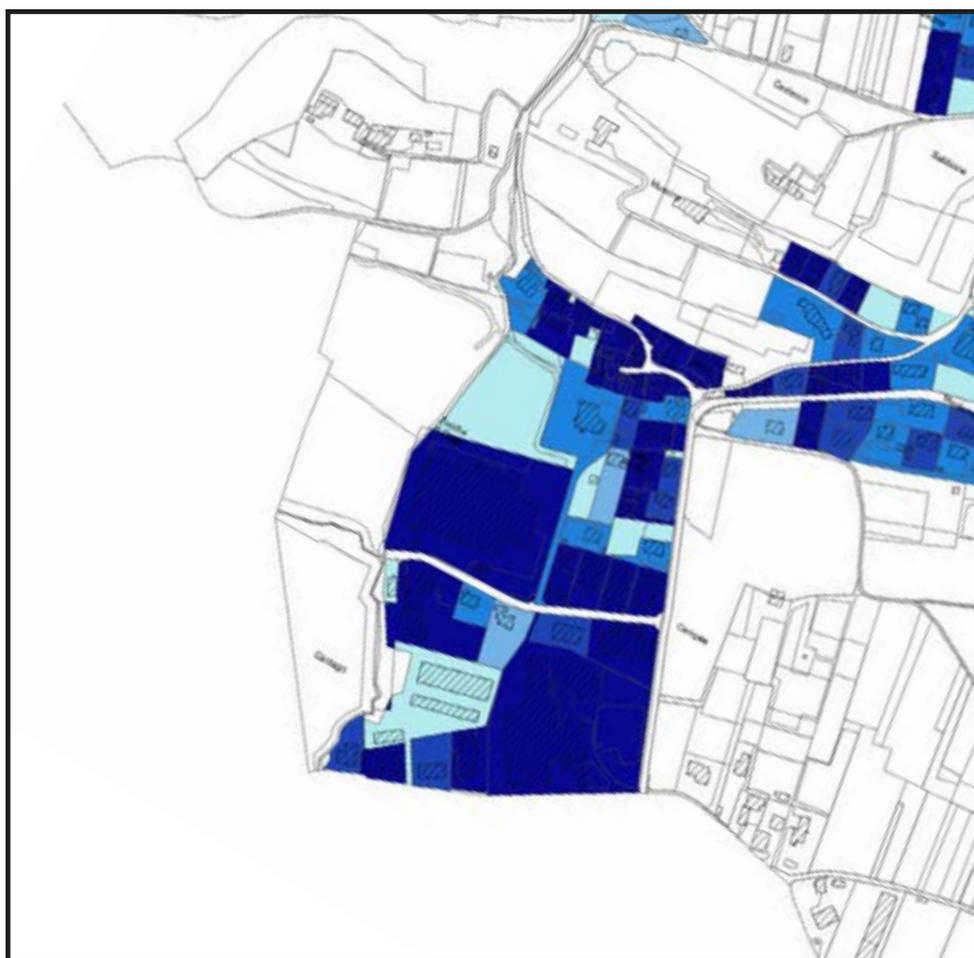


# Gorla

## Analisi

### SERVIZI

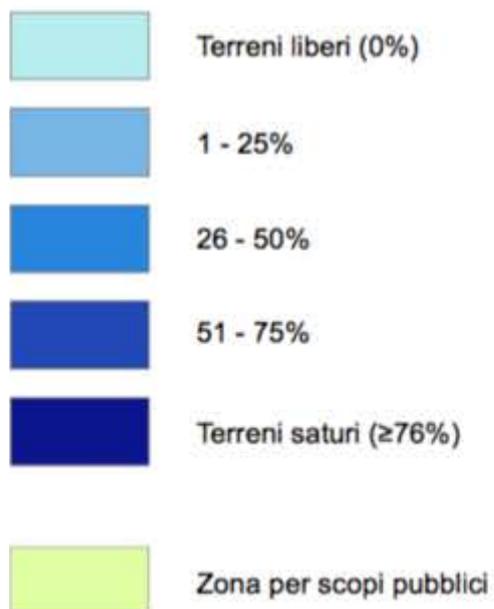
- |  |   |
|--|---|
|  Alimentari                       |  Ecocentro                   |
|  Archivio comunale                |  Farmacia                    |
|  Associazione sportiva ricreativa |  Hotel/alloggio              |
|  Azienda agricola                 |  Laboratorio educativo       |
|  Centro per escursioni            |  Luogo di culto              |
|  Banca                           |  Medico                     |
|  Bar                            |  Municipio                 |
|  Cantina                        |  Officina con distributore |
|  Casa di riposo                 |  Panetteria e pasticceria  |
|  Cimitero                       |  Ristorante                |
|  Sala conferenze                |   |
|  Salumificio e macelleria       |   |
|  Scuola                         |   |
|  Spazio Mamma-Bambino           |   |
|  Stazione ferroviaria           |   |
|  Ufficio postale                |   |

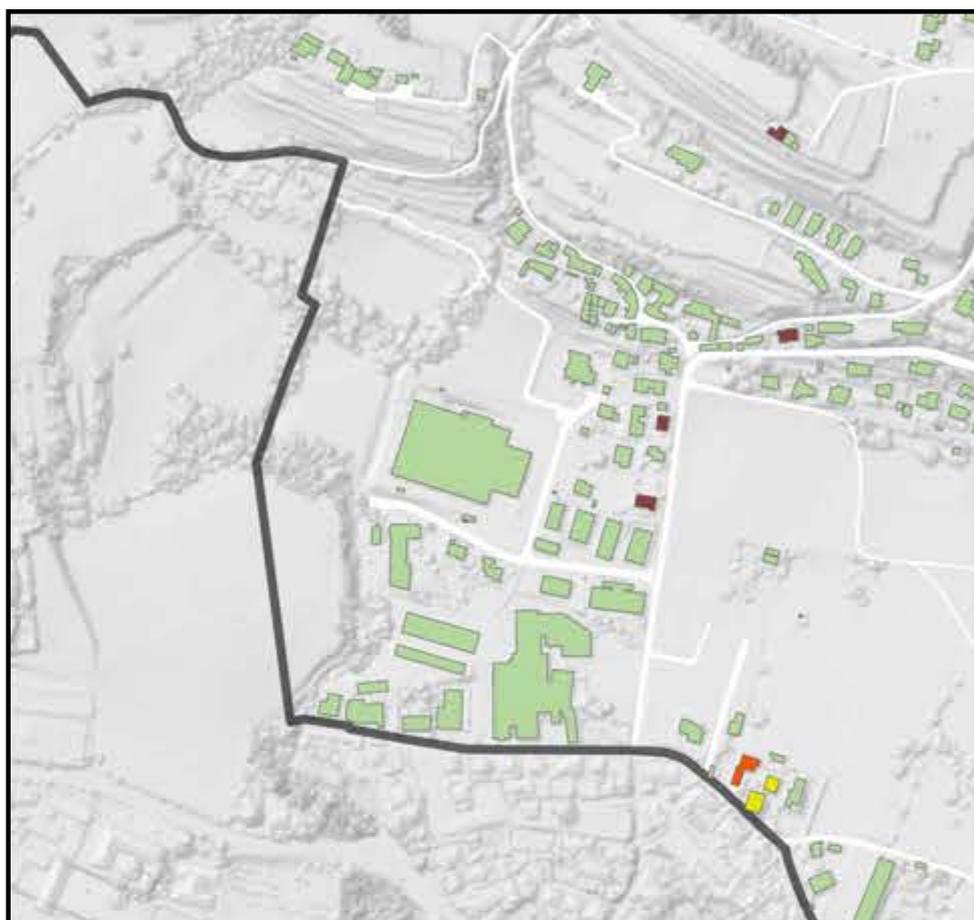


# Gorla

## Analisi

### SFRUTTAMENTO DEI TERRENI EDIFICABILI





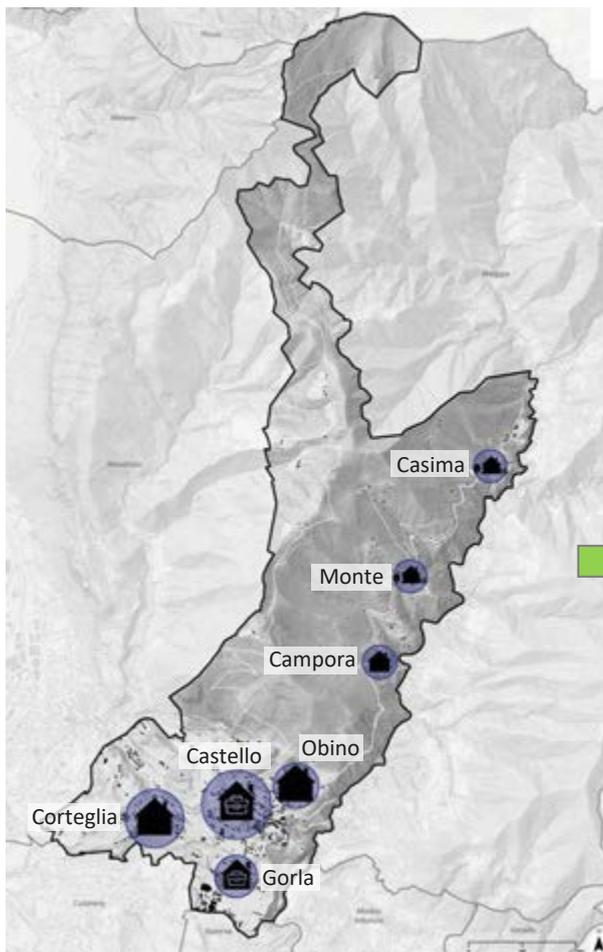
# Gorla

## Analisi

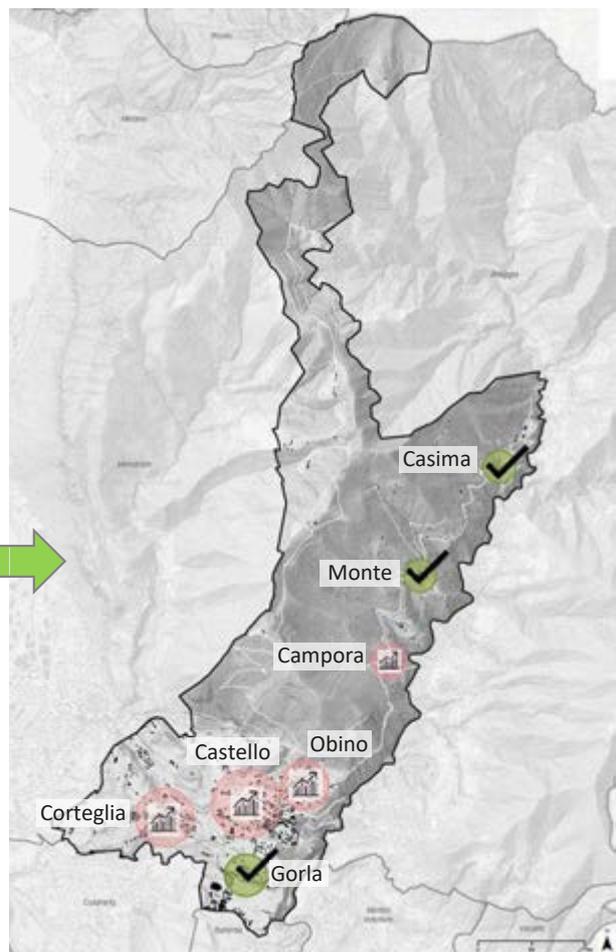
### OCCUPAZIONE DEGLI EDIFICI

-  Occupato
-  Parzialmente occupato
-  Residenza secondaria
-  Vuoto
-  \* Edificio parzialmente occupato e residenza secondaria

## OGGI



## DOMANI



#### TIPO DI IDENTITÀ PREVALENTE

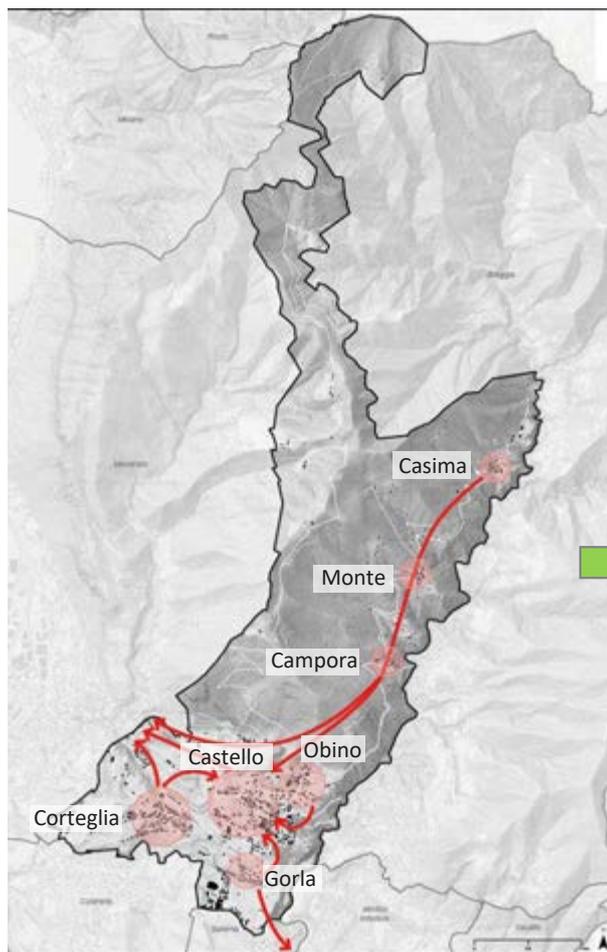
-  Residenziale
-  Residenziale-lavorativa
-  Residenziale-turistica

#### STRATEGIA FUTURA

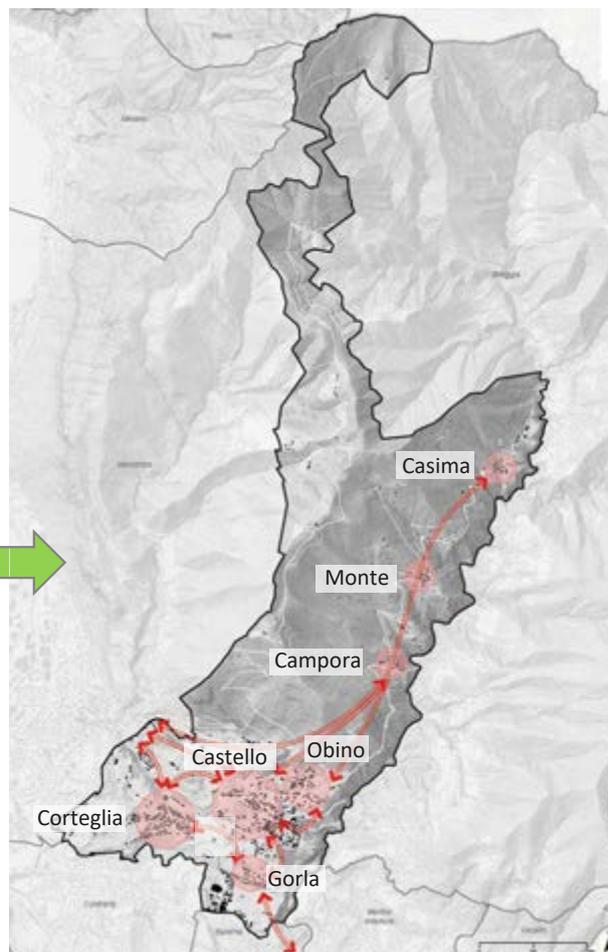
-  Nuclei delle frazioni con identità (vocazione/carattere) socio-economica e turistica da implementare
-  Nuclei delle frazioni con identità confermata

L'identità odierna delle frazioni viene mantenuta, implementando anche il carattere turistico di alcune delle frazioni (Campora, Obino, Castello e Corteglia).

OGGI



DOMANI



### FLUSSI NELLE FRAZIONI

 Flussi per necessità  
(lavorativo, scolastico, servizi)

 Flussi per svago e necessità

 Nuclei delle frazioni

I flussi di domani favoriranno movimenti e interscambi all'interno del comune per svago e tempo libero e in secondo luogo per necessità (lavorativo, scolastico, servizi).



## Dalle analisi alle strategie

### QUALITÀ DA VIVERE E DA ESPORARE

#### SERVIZI CHE GARANTISCONO LA QUALITÀ DA VIVERE

-  Parcheggi
-  Stazione ricarica auto elettriche
-  Punti d'incontro
-  Bar/Ristorante/Osteria/Rifugio
-  Parco giochi/area verde
-  Scuole
-  Negozi/Self-service/servizi a domicilio
-  Fermata trasporto pubblico
-  Attività economiche
-  Sala conferenze
-  Artigiano
-  Servizi informatici efficienti
-  Efficienza energetica
-  Raccolta rifiuti
-  Bike-sharing
-  Partenza Casa-Scuola
-  Fruizione del territorio

#### STRATEGIE

-  Nuovo servizio nella frazione
-  Servizio da potenziare
-  Servizio da salvaguardare

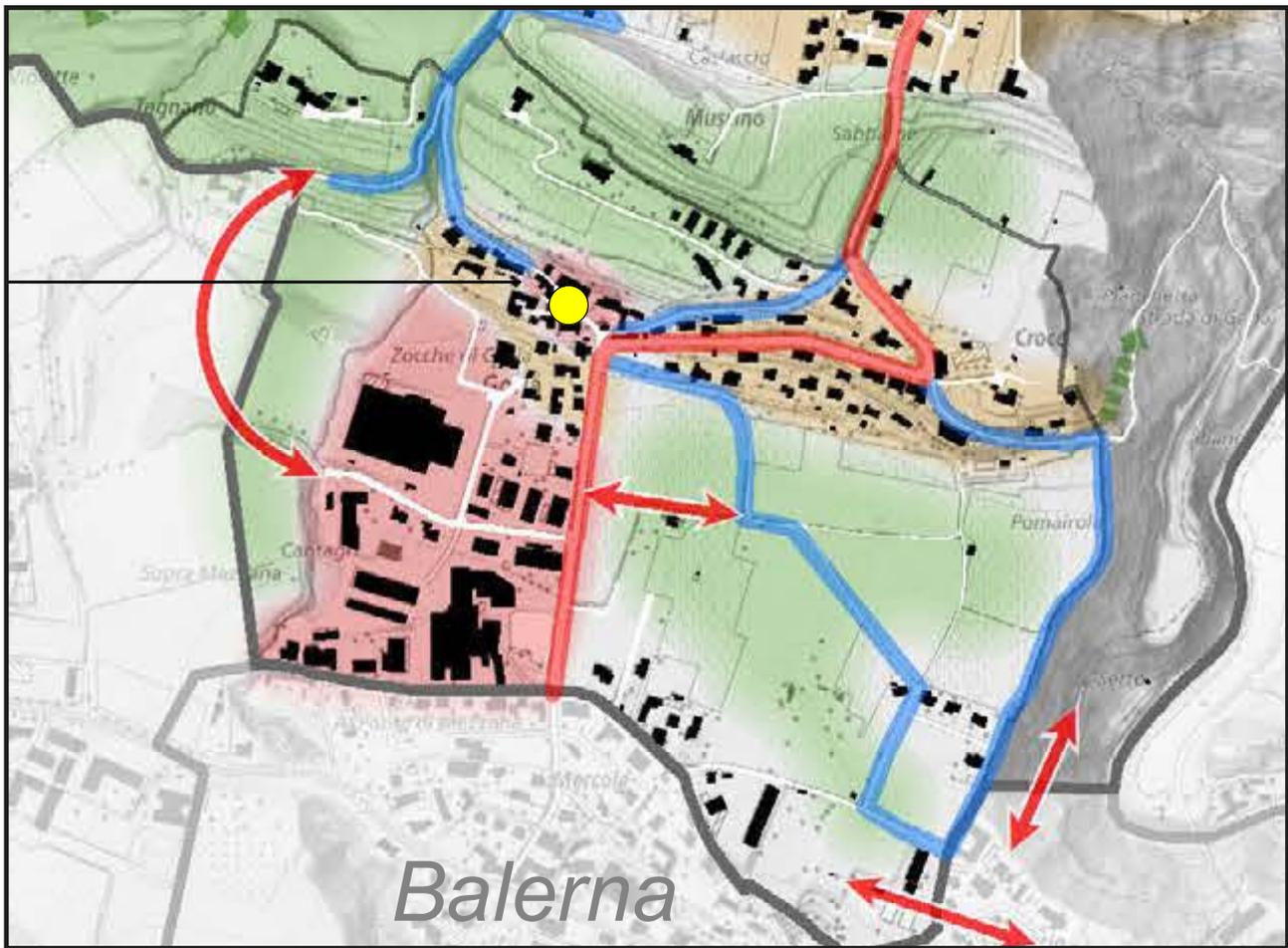
L Locale

#### FATTORI ELEMENTI QUALITÀ DA ESPORARE

-  B&B/Hotel
-  Rifugio con camere
-  Appartamento vacanze (AirBnB/Booking)
-  Residenze secondarie
-  Alimentari/panetteria/self-service
-  Parco giochi/area verde
-  Ristorante/osteria/self-service
-  Banca
-  Cantina
-  Chiesa
-  Artigiano
-  Azienda agricola/macelleria /self-service km0
-  Stazione
-  Sala conferenze
-  Parcheggio

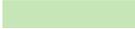
#### STRATEGIE

-  Nuovo servizio nella frazione
-  Servizio da diminuire nella frazione
-  Servizio da potenziare
-  Servizio da salvaguardare



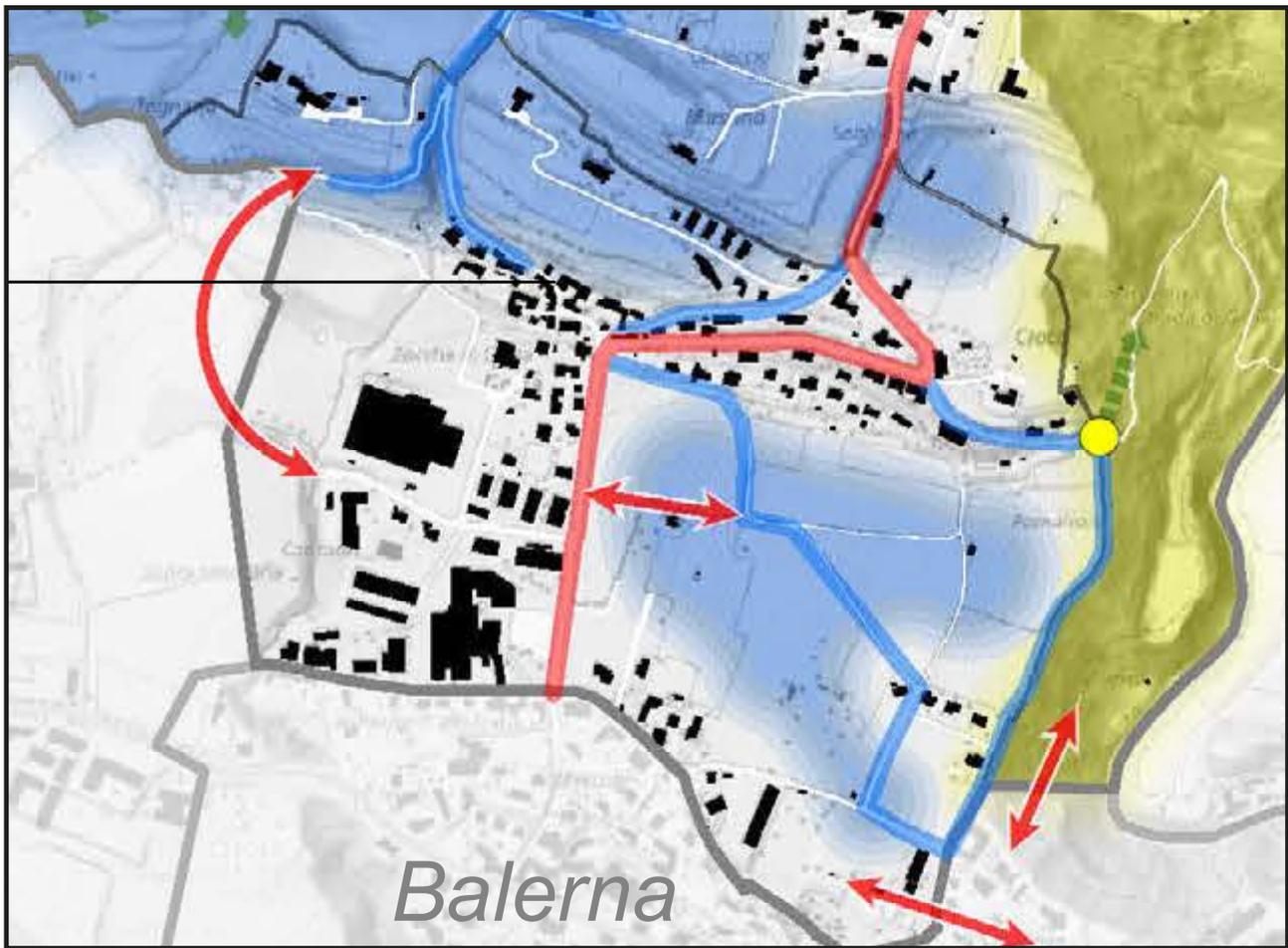
Premessa: si considera e si integra quanto già in corso

#### Sigla **Obiettivi**

Ins 1		Luoghi sensibili
Ins 2		Luoghi strategici
Ins 3		Integrazione di nuovi punti di riferimento socio-economici nelle frazioni
Ins 4		Potenziamento tecnologico
Ins 5		Incremento della sostenibilità energetica
Ins 6		Sviluppo di un'economia circolare
Mo 1		Valorizzazione dei collegamenti esistenti
Mo 2		Valorizzazione dei tracciati ciclo-pedonali esistenti
Mo 3		Realizzazione di nuovi tracciati ciclo-pedonali
Mo 4		Potenziamento della fruibilità degli spazi pubblici non edificati grazie alla messa in rete con eventuale sinergia pubblico-privato
Mo 5		Potenziamento dell'offerta di posteggi
Mo 6		Potenziamento dei servizi per la mobilità elettrica
Mo 7		Messa in rete degli elementi d'interesse attraverso sentieri tematici
Pa 1		Salvaguardia del territorio, del paesaggio e della biodiversità
Pa 2		Potenziamento della fruibilità delle aree di svago/naturali e agricole da parte della collettività
Pa 3		Creazione o potenziamento di punti di accesso alle aree di svago/naturali e agricole
Pa 4		Potenziamento dell'accessibilità e della fruibilità del museo diffuso

#### **Contenuti informativi**

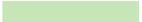
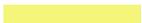
	Strade
	Edifici
	Limiti amministrativi del Comune
	Perimetro delle frazioni



# Gorla

## Strategie

### QUALITÀ DA ESPORARE

Ins 3	 	Integrazione di nuovi punti di riferimento socio-economici nelle frazioni: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Potenziamento dei servizi offerti nel punto di partenza turistico a Castello</li> <li>- Integrazione di un nuovo "centro servizi" per le frazioni a monte</li> </ul>
Ins 4		Potenziamento tecnologico
Ins 5		Incremento della sostenibilità energetica
Ins 6		Sviluppo di un'economia circolare
Mo 1		Valorizzazione dei collegamenti esistenti (assi d'accesso principali)
Mo 2		Valorizzazione dei tracciati ciclo-pedonali esistenti
Mo 3		Realizzazione di nuovi tracciati ciclo-pedonali e mountainbike
		- Tracciati ciclo-pedonali
		- Tracciati mountainbike
Mo 4		Potenziamento della fruibilità degli spazi pubblici non edificati grazie alla messa in rete con eventuale sinergia pubblico-privato
Mo 5		Potenziamento dell'offerta di posteggi
Mo 6		Potenziamento dei servizi per la mobilità elettrica
Mo 7		Messa in rete degli elementi d'interesse attraverso sentieri tematici
Pa 1		Salvaguardia del territorio, del paesaggio e della biodiversità
Pa 2		Potenziamento della fruibilità delle aree di svago/naturali e agricole da parte della collettività:
		- Offerta turistica relativa al paesaggio naturalistico
		- Offerta turistica relativa al paesaggio agricolo e alla enogastronomia
Pa 3		Creazione o potenziamento di punti di accesso alle aree di svago/naturali e agricole
Pa 4		Messa in rete degli elementi d'interesse attraverso sentieri tematici:
		- Stimolare la messa in rete dei nuclei storici delle frazioni con vocazione turistica e del Parco delle Gole della Breggia (museo diffuso)
		- Valorizzazione degli accessi al Parco delle Gole della Breggia

### Contenuti informativi

	Strade
	Edifici
	Limiti amministrativi del Comune
	Perimetro delle frazioni

Priorità d'intervento

A 2024-2029 B 2029-2032 C 2032-2040

Sigla	Strategia generale	Legenda grafica	Obiettivo specifico - VIVERE	Obiettivo specifico - ESPLORARE
<b>Ins 1</b>	Luoghi sensibili		Controllo del consumo di suolo e dell'edificazione a favore di un incremento degli spazi e dei percorsi pubblici di qualità, con conseguente incremento della socialità e della qualità del paesaggio.	Tutela delle aree libere e degli elementi identitari architettonico-paesaggistici interni alle aree edificabili per garantire una valorizzazione e cura delle peculiarità del "Mendrisiotto che non ti aspetti".
<b>Ins 1.1</b>	Luoghi sensibili			
<b>Ins 2.2</b>	Luoghi strategici		Potenziamento e valorizzazione degli spazi interessanti per lo sviluppo qualitativo del Comune tramite la proposta di edifici, infrastrutture, servizi, spazi pubblici e aree verdi che favoriscano un'alta qualità di vita e un ricambio intergenerazionale delle frazioni. Al fine di evitare la tesaurizzazione dei terreni a scopo speculativo (art. 87a LST), previsione dell'obbligo di mobilitazione per i terreni liberi.	Sviluppo dell'attrattività comunale grazie ad infrastrutture, attività, spazi pubblici e strutture ricettive tradizionali e innovative in grado di sviluppare rami economici di nicchia e aree per lo svago altamente qualitative non solo per i fruitori locali ma anche per i visitatori esterni al Comune.
<b>Ins 2.3</b>	Luoghi strategici			
<b>Ins 2.6</b>	Luoghi strategici			
<b>Ins 4</b>	Potenziamento tecnologico		Implementazione intelligente delle tecnologie, delle infrastrutture, dell'informazione e della comunicazione al fine di migliorare la vita dei cittadini.	Implementazione intelligente delle tecnologie, delle infrastrutture, dell'informazione e della comunicazione al fine di migliorare l'offerta e la fruizione del territorio per i visitatori.
<b>Ins 5</b>	Incremento della sostenibilità energetica		Adeguamento e potenziamento del vivere sostenibile, con conseguente implementazione di soluzioni energeticamente sufficienti.	Maggiori servizi e comfort per i visitatori nel rispetto del modello sostenibilità energetica.
<b>Ins 6</b>	Sviluppo di un'economia circolare		Potenziamento dell'economia circolare che mira alla minimizzazione degli sprechi e alla riduzione dello sfruttamento di materie prime vergini. Raccolta differenziata ottimale dei rifiuti e sensibilizzazione dei cittadini sul tema attraverso servizi e informazioni utili.	Potenziamento di un'offerta globale per la scoperta del territorio che garantisca modelli sostenibili di produzione e di consumo.
<b>Mo 1</b>	Valorizzazione dei collegamenti esistenti		Miglioramento della rete viaria esistente per renderla efficace, comoda e di qualità per tutti i tipi di mobilità e utenze.	Valorizzazione degli assi d'accesso principali per promuovere un'immagine di un comune curato e accogliente.
<b>Mo 1.3</b>				
<b>Mo 2</b>	Valorizzazione dei tracciati ciclo-pedonali esistenti		Supporto e promozione della mobilità lenta.	Promozione e sostegno dell'offerta per la scoperta del territorio con la mobilità lenta.
<b>Mo 3.1</b>	Realizzazione di nuovi tracciati ciclo-pedonali e MTB		Miglioramento della capillarità verso il territorio paesaggistico e conseguente maggior fruibilità del territorio.	Implementazione dell'offerta per la scoperta del territorio con la mobilità lenta (tracciati ciclo-pedonali e MTB).
<b>Mo 3.2</b>	Realizzazione di nuovo percorso ciclo-pedonale			
<b>Mo 4</b>	Potenziamento della fruibilità degli spazi pubblici non edificati grazie alla messa in rete con eventuale sinergia pubblico-privato		Miglioramento della capillarità verso le aree di svago/naturali e conseguente maggior fruibilità del territorio.	Promozione e sostegno dell'offerta globale per il tema dello scoprire.
<b>Mo 5.1</b>	Potenziamento dell'offerta di posteggi		Miglioramento dell'attrattività dei nuclei delle frazioni per vivere.	Miglioramento dell'accessibilità per la scoperta del territorio.
<b>Mo 5.2</b>	Potenziamento dell'offerta di posteggi			
<b>Mo 5.3</b>	Potenziamento dell'offerta di posteggi			
<b>Mo 6.1</b>	Potenziamento dei servizi per la mobilità elettrica		Miglioramento dell'attrattività dei nuclei delle frazioni e potenziamento del vivere sostenibile.	Potenziamento dell'offerta per la scoperta del territorio relativa alla sostenibilità.
<b>Mo 6.2</b>	Potenziamento dei servizi per la mobilità elettrica			

# Gorla

## Azioni

Azione (Cosa?)	Studio	Zona piani.	Variante PR	Progetto	Esecuzione
Salvaguardia e tutela del suolo, attraverso l'istituzione di zone di pianificazione (misure di salvaguardia) e avvio di revisioni pianificatorie volte a preservare il paesaggio che caratterizza il Comune.	A	A	A	-	-
Migliorare la qualità del verde privato con particolare attenzione al miglioramento della biodiversità e alla vegetazione autoctona (rif. guide "Giardini naturali" di Pro Natura Ticino). Curare anche l'aspetto della permeabilità di questi fondi.	A	A	A	-	-
Sviluppo di piano particolareggiato del nucleo, attraverso le seguenti azioni: - rilievo stato attuale del nucleo, comprensivo di sistemazioni esterne e di spazi interni degli edifici; - individuazione di misure atte a favorire il risanamento degli edifici storici dei nuclei; - consolidamento dell'attività economica, promuovendo una migliore convivenza tra l'area lavorativa e quella abitata; - definizione di linee guida per la qualità del costruito (regolamento edilizio).	A	-	A	-	-
Censimento dei beni culturali e sviluppo di concetto di messa in rete degli stessi attraverso itinerari tematici all'interno dell'intero territorio comunale.	A	-	A	-	-
Istituzione dell'obbligo di mobilitazione applicato a tutti i terreni liberi all'interno dei luoghi strategici. (obiettivo generale).	A	A	A	-	-
Sviluppo delle tecnologie, delle infrastrutture e degli elementi per la comunicazione, come la fibra ottica, le reti elettriche, le canalizzazioni, acquedotto, ecc. al fine di raggiungere i servizi che si trovano nelle smart cities.	-	-	-	A	A
Scelta fra le seguenti opportunità di sostenibilità energetica: sviluppo di sistemi di raggruppamento di consumo proprio per la condivisione di sistemi di riscaldamento e/o energetici (smart communities), installazione di pannelli fotovoltaici, utilizzo della biomassa e realizzazione di una filiera del cippato, diffusione del teleriscaldamento.	A	-	-	B	C
Potenziamento della raccolta differenziata ottimale dei rifiuti e azioni di sensibilizzazione dei cittadini sul tema attraverso servizi e informazioni utili.	A	-	-	A	A
Valorizzazione delle vie secondarie della zona artigianale.	-	-	-	A	A
Introduzione strada pedonale (transito consentito servizio a domicilio + bici)	-	-	-	A	A
Valorizzazione degli assi del nucleo storico della frazione e degli spazi pubblici centrali. Salvaguardia e sistemazione della pavimentazione di pregio, inserimento di panchine, punti acqua e adeguamento dell'illuminazione con lo scopo di favorire la conservazione e il benessere del nucleo storico. Inserimento di posteggi per bici secondo le necessità e dei servizi.	-	-	-	A	A
Consolidamento del percorso ciclopedonale per il collegamento della mobilità dolce tra Gorla e Castello per il superamento del dislivello morfologico esistente. Il percorso sarà in parte realizzato con la collaborazione del Comune di Colderio.	-	-	-	A	A
Stimolare Comune di Balerna per creare collegamento dell'area sportiva - ricreativa al comune di Balerna e ai mezzi pubblici. (non indicato in mappa data la pertinenza al Comune di Balerna)	A	-	A	-	-
Manutenzione e consolidamento della fruibilità pubblica del sentiero di proprietà privata per il completamento del tracciato ciclopedonale in collaborazione con il privato.	B	-	B	B	B
Calcolo del fabbisogno di posteggi della frazione esteso a tutta la frazione.	A	-	-	-	-
Aumento dei posteggi pubblici come da calcolo del fabbisogno dei posteggi pubblici comunali (a dipendenza dell'esito del calcolo del fabbisogno) tramite il potenziamento dell'attuale posteggio esistente ed eventuali ulteriori misure.	-	-	A	B	B
Individuazione di misure a sostegno della mobilità aziendale sostenibile	A	-	-	-	-
Inserimento di nuovi posteggi per la mobilità elettrica (da 2 a 5 nuovi stalli).	-	-	-	-	A
Inserimento di posteggi per l'e-bike per favorire la mobilità sostenibile anche per le attività escursionistiche.	-	-	-	-	B

Priorità d'intervento

A 2024-2029 B 2029-2032 C 2032-2040

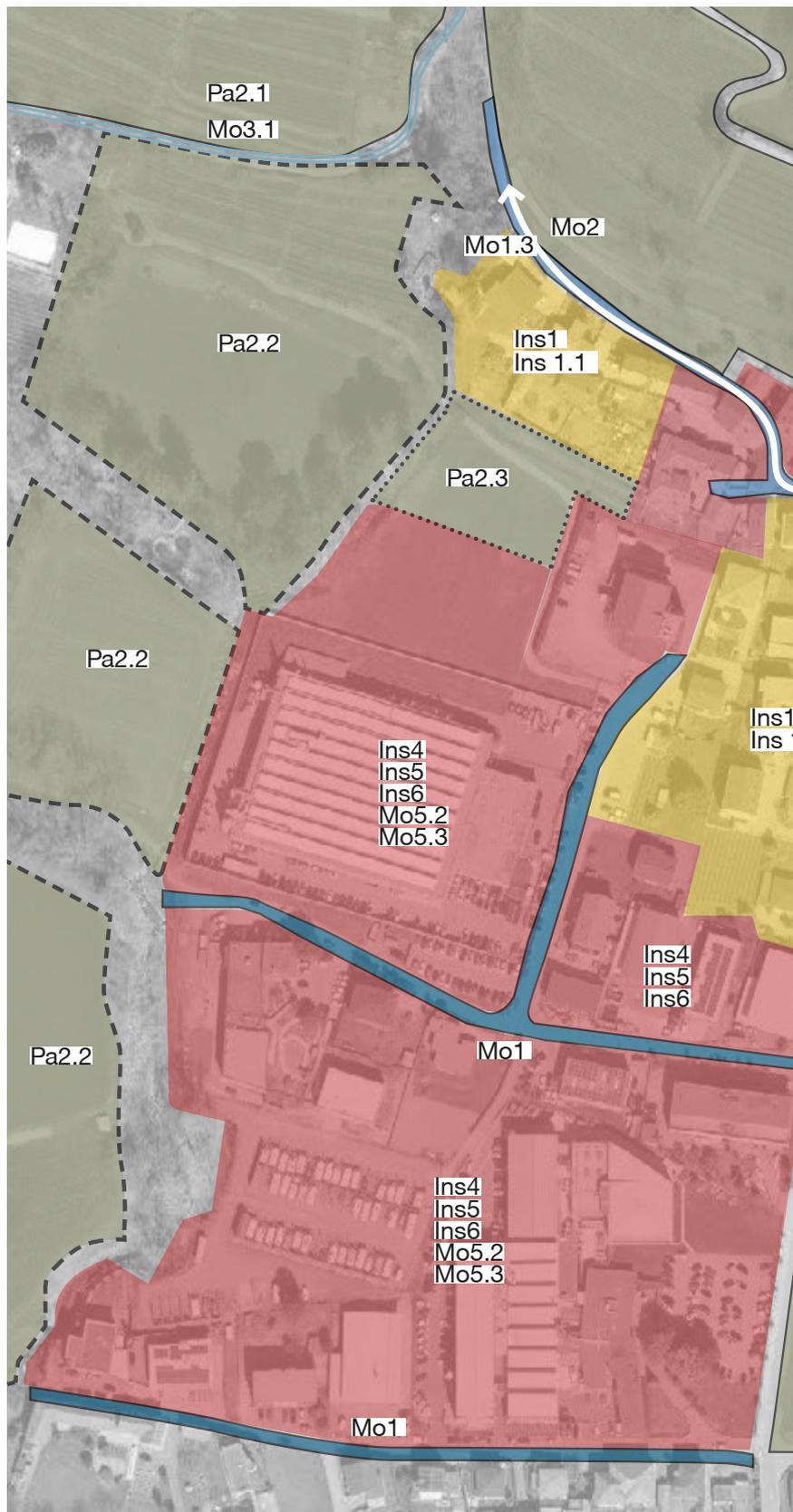
Sigla	Strategia generale	Legenda grafica	Obiettivo specifico - VIVERE	Obiettivo specifico - ESPLORARE
<b>Pa 1</b>	Salvaguardia del territorio, del paesaggio e della biodiversità		Salvaguardia e valorizzazione dei luoghi importanti per l'attrattività e socialità delle frazioni e potenziamento della fruibilità degli spazi del paesaggio come pure promozione della biodiversità nello spazio insediativo.	Valorizzazione del paesaggio naturalistico attraverso il potenziamento dell'offerta per la scoperta del territorio.
<b>Pa 2.1</b>	Potenziamento della fruibilità delle aree di svago/naturali e agricole da parte della collettività		Miglioramento della raggiungibilità in tutta sicurezza degli spazi pubblici e del paesaggio come anche della visibilità dei relativi accessi.	Potenziamento dell'offerta per la scoperta del territorio relativa al paesaggio naturalistico, agricolo e alla enogastronomia.
<b>Pa 2.2</b>	Potenziamento della fruibilità delle aree di svago/naturali e agricole da parte della collettività			
<b>Pa 2.3</b>	Sensibilizzazione e coinvolgimento dei privati per la creazione dei nuove aree verdi accessibili alla comunità.			
<b>Pa 4.3</b>	Potenziamento dell'accessibilità e della fruibilità del museo diffuso		Aumento di opportunità economico-sociali nelle frazioni e della flessibilità di utilizzazione degli spazi pubblici e delle aree di svago in prossimità degli insediamenti.	Potenziamento dell'offerta per la scoperta del territorio legata al concetto di "museo diffuso", tra cui il miglioramento della messa in rete e valorizzazione degli accessi al Parco delle Gole della Breggia.

# Gorla

## Azioni

Azione (Cosa?)	Studio	Zona piani.	Variante PR	Progetto	Esecuzione
Azioni di valorizzazione del territorio al fine di preservare le peculiarità paesaggistiche e architettoniche della frazione. (Azione generica).	-	-	A	B	C
Possibilità di fruizione delle aree agricole da parte dei visitatori locali e non per ampliare l'offerta delle aree per le attività di svago alla scoperta del territorio di Castel San Pietro.	-	-	-	A	A
Valorizzazione dell'area ripariale e boschiva esistente.	-	-	-	A	A
Sensibilizzazione e coinvolgimento dei privati per la creazione di aree cuscinetto per lo svolgimento di attività a favore del nucleo e del comparto industriale.	-	-	-	A	A
Valorizzazione punto d'accesso al Parco Gole della Breggia.	-	-	-	A	A

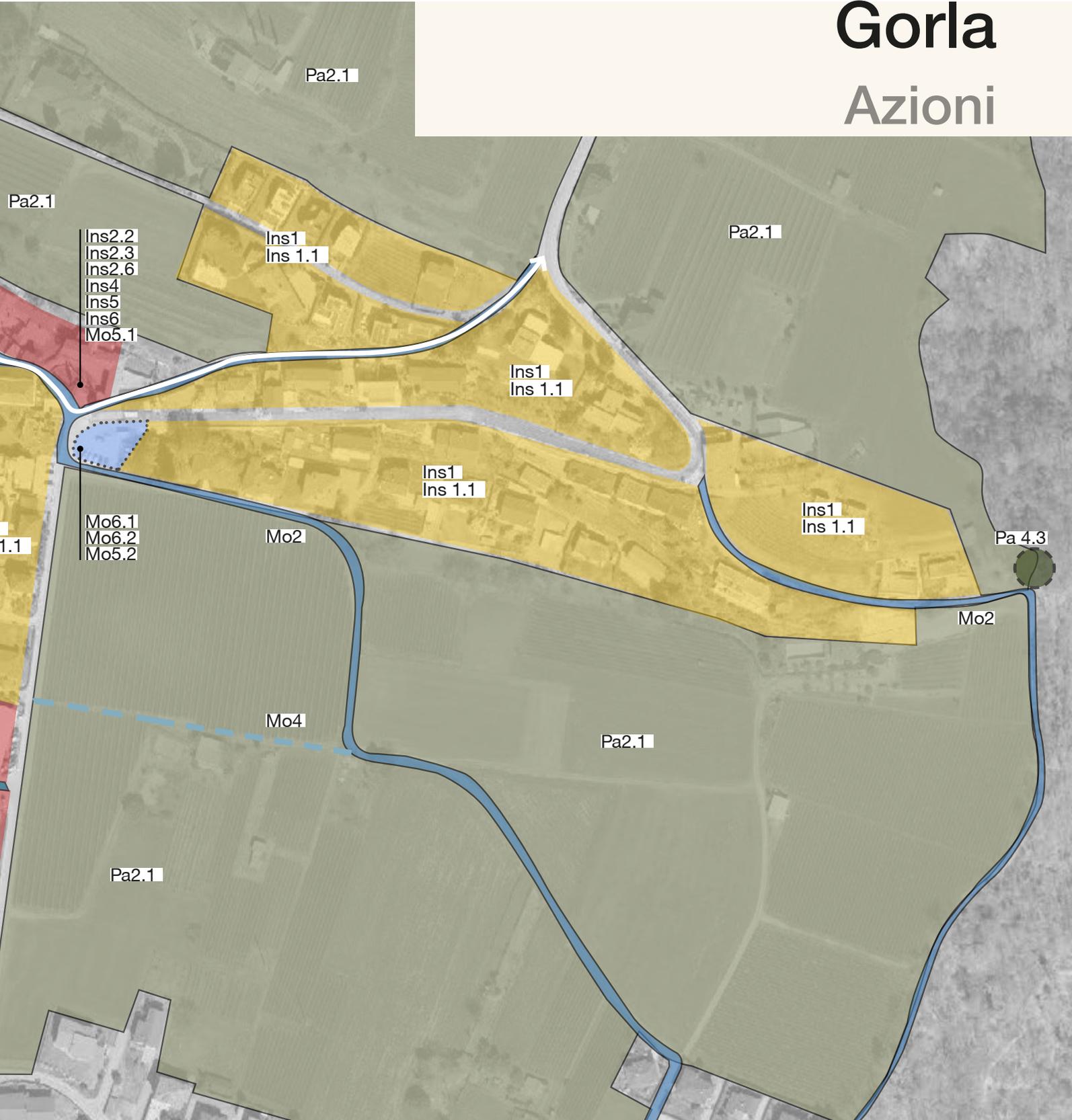
Sigla	Legenda grafica	Azione (Cosa?)
Ins 1		Salvaguardia e tutela del suolo, attraverso l'istituzione di zone di pianificazione (misure di salvaguardia) e avvio di revisioni pianificatorie volte a preservare il paesaggio che caratterizza il Comune.
Ins 1.1		Migliorare la qualità del verde privato con particolare attenzione al miglioramento della biodiversità e alla vegetazione autoctona (rif. guide "Giardini naturali" di Pro Natura Ticino). Curare anche l'aspetto della permeabilità di questi fondi.
Ins 2.2		Sviluppo di piano particolareggiato del nucleo, attraverso le seguenti azioni: - rilievo stato attuale del nucleo, comprensivo di sistemazioni esterne e di spazi interni degli edifici; - individuazione di misure atte a favorire il risanamento degli edifici storici dei nuclei; - consolidamento dell'attività economica, promuovendo una migliore convivenza tra l'area lavorativa e quella abitata; - definizione di linee guida per la qualità del costruito (regolamento edilizio).
Ins 2.3		Censimento dei beni culturali e sviluppo di concetto di messa in rete degli stessi attraverso itinerari tematici all'interno dell'intero territorio comunale.
Ins 2.6		Istituzione dell'obbligo di mobilitazione applicato a tutti i terreni liberi all'interno dei luoghi strategici. (obiettivo generale).
Ins 4		Sviluppo delle tecnologie, delle infrastrutture e degli elementi per la comunicazione, come la fibra ottica, le reti elettriche, le canalizzazioni, acquedotto, ecc. al fine di raggiungere i servizi che si trovano nelle smart cities.
Ins 5		Scelta fra le seguenti opportunità di sostenibilità energetica: sviluppo di sistemi di raggruppamento di consumo proprio per la condivisione di sistemi di riscaldamento e/o energetici (smart communities), installazione di pannelli fotovoltaici, utilizzo della biomassa e realizzazione di una filiera del cippato, diffusione del teleriscaldamento.
Ins 6		Potenziamento della raccolta differenziata ottimale dei rifiuti e azioni di sensibilizzazione dei cittadini sul tema attraverso servizi e informazioni utili.
Mo 1		Valorizzazione delle vie secondarie della zona artigianale.
Mo 1.3		Introduzione strada pedonale (transito consentito servizio a domicilio + bici)
Mo 2		Valorizzazione degli assi del nucleo storico della frazione e degli spazi pubblici centrali. Salvaguardia e sistemazione della pavimentazione di pregio, inserimento di panchine, punti acqua e adeguamento dell'illuminazione con lo scopo di favorire la conservazione e il benessere del nucleo storico. Inserimento di posteggi per bici secondo le necessità e dei servizi.
Mo 3.1		Consolidamento del percorso ciclopedonale per il collegamento della mobilità dolce tra Gorla e Castello per il superamento del dislivello morfologico esistente. Il percorso sarà in parte realizzato con la collaborazione del Comune di Coldererio.
Mo 3.2		Stimolare Comune di Balerna per creare collegamento dell'area sportiva - ricreativa al comune di Balerna e ai mezzi pubblici. (non indicato in mappa data la pertinenza al Comune di Balerna)
Mo 4		Manutenzione e consolidamento della fruibilità pubblica del sentiero di proprietà privata per il completamento del tracciato ciclopedonale in collaborazione con il privato.
Mo 5.1		Calcolo del fabbisogno di posteggi della frazione esteso a tutta la frazione.
Mo 5.2		Aumento dei posteggi pubblici come da calcolo del fabbisogno dei posteggi pubblici comunali (a dipendenza dell'esito del calcolo del fabbisogno) tramite il potenziamento dell'attuale posteggio esistente ed eventuali ulteriori misure.
Mo 5.3		Individuazione di misure a sostegno della mobilità aziendale sostenibile
Mo 6.1		Inserimento di nuovi posteggi per la mobilità elettrica (da 2 a 5 nuovi stalli).
Mo 6.2		Inserimento di posteggi per l'e-bike per favorire la mobilità sostenibile anche per le attività escursionistiche.
Pa 1		Azioni di valorizzazione del territorio al fine di preservare le peculiarità paesaggistiche e architettoniche della frazione. (Azione generica).
Pa 2.1		Possibilità di fruizione delle aree agricole da parte dei visitatori locali e non per ampliare l'offerta delle aree per le attività di svago alla scoperta del territorio di Castel San Pietro.
Pa 2.2		Valorizzazione dell'area ripariale e boschiva esistente.
Pa 2.3		Sensibilizzazione e coinvolgimento dei privati per la creazione di aree cuscinetto per lo svolgimento di attività a favore del nucleo e del comparto industriale.
Pa 4.3		Valorizzazione punto d'accesso al Parco Gole della Breggia.



La cartografia riporta le azioni previste, al fine di permettere un'individuazione dei punti chiave di intervento. La stessa è da considerarsi a complemento della tabella riportata alla pagina precedente.

# Gorla

## Azioni





# Gorla

## Azioni

### MANUTENZIONE E CONSOLIDAMENTO DELLA FRUIBILITA' PUBBLICA DEL SENTIERO DI PROPRIETA' PRIVATA

Frazione: Gorla

Indirizzo: via Nebione



Manutenzione e consolidamento della fruibilità pubblica del sentiero di proprietà privata per il completamento del tracciato ciclo-pedonale in collaborazione con il privato.

Realizzazione di una nuova recinzione inverdita tra percorso ciclo-pedonale e area agricola



# Obino

Obino è la più antica frazione del Comune di Castel San Pietro ed è la località che può vantare la prima attestazione in documenti storici (865 d.C.).

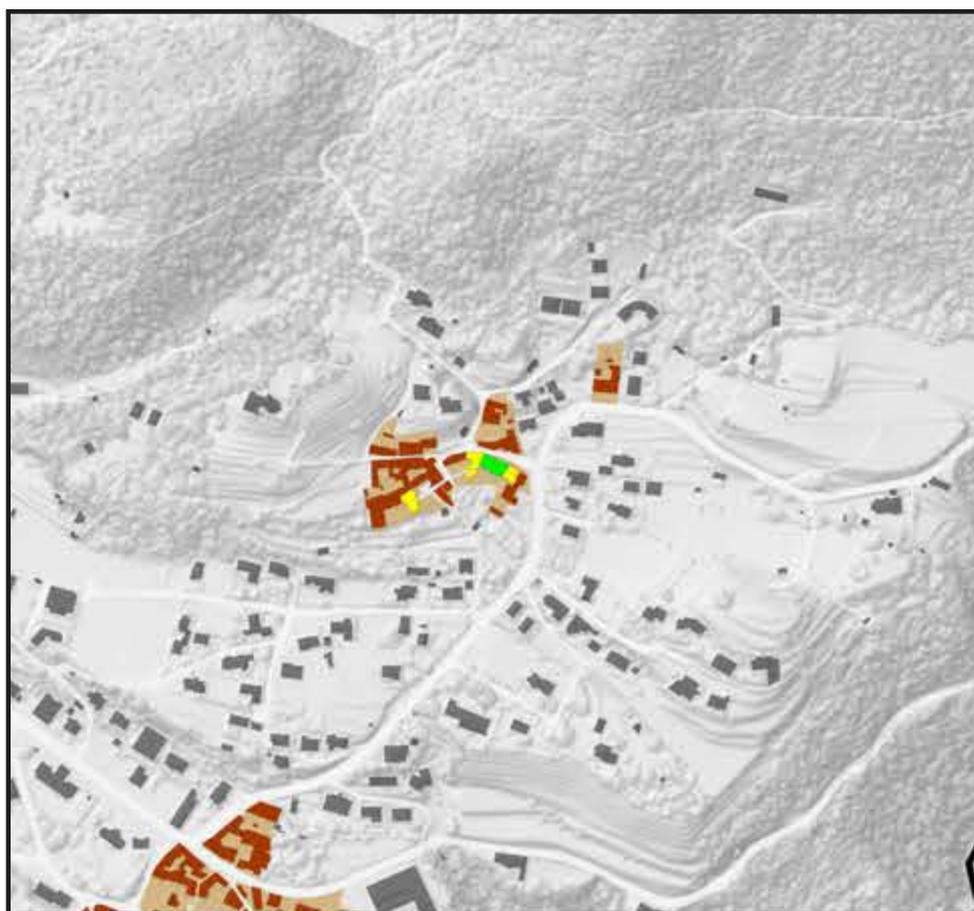
Si trova alle pendici del Monte Generoso e in particolare del Monte Caviano. Alla sua sinistra si apre la Valle di Muggio.

Può vantare una posizione soleggiata, con una vista impareggiabile su tutto il Mendrisiotto e sulla Pianura Padana.

Vista la posizione strategica, sembra che in epoca longobarda sul colle di Obino potesse esserci un castello o una torre quale punto di difesa, d'osservazione e di segnalazione, come in molti altri luoghi della regione.

Questa costruzione sarebbe stata abbattuta verso il 1200 per lasciare spazio ad una chiesa; sui resti della torre sarebbe stato poi costruito il campanile.





Frazioni	Periodo di rinnovo	Numero di edifici rinnovati	% di edifici rinnovati
Nucleo di Obino	2004 - 2010	-	
	2011 - 2015	4	
	Dopo il 2015	1	
	<b>Totale</b>	<b>5</b>	<b>11,4</b>

Stato al novembre 2021

# Obino

## Analisi

### STATO DI CONSERVAZIONE DEGLI EDIFICI

	edificio non rinnovato
	edificio rinnovato tra il 2004 e il 2010
	edificio rinnovato tra il 2011 e il 2015
	edificio rinnovato dopo il 2015

#### Contenuti informativi

	Nuclei storici
	Strade
	Edifici
	Limiti amministrativi del Comune
	Confini comunali degli altri comuni

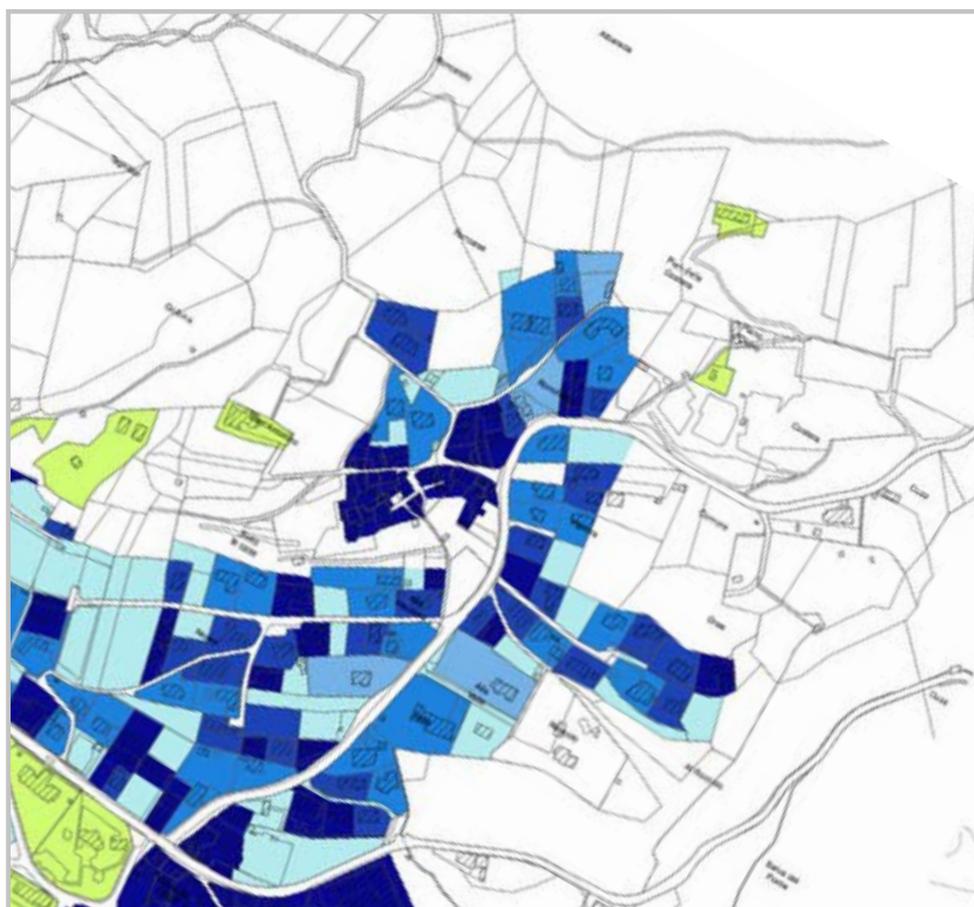


# Obino

## Analisi

### SERVIZI

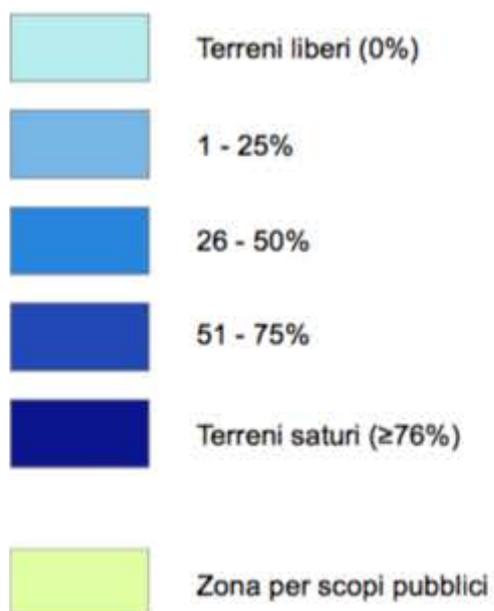
- |  |   |
|--|---|
|  Alimentari                       |  Ecocentro                   |
|  Archivio comunale                |  Farmacia                    |
|  Associazione sportiva ricreativa |  Hotel/alloggio              |
|  Azienda agricola                 |  Laboratorio educativo       |
|  Centro per escursioni            |  Luogo di culto              |
|  Banca                           |  Medico                     |
|  Bar                            |  Municipio                 |
|  Cantina                        |  Officina con distributore |
|  Casa di riposo                 |  Panetteria e pasticceria  |
|  Cimitero                       |  Ristorante                |
|  Sala conferenze                |   |
|  Salumificio e macelleria       |   |
|  Scuola                         |   |
|  Spazio Mamma-Bambino           |   |
|  Stazione ferroviaria           |   |
|  Ufficio postale                |   |

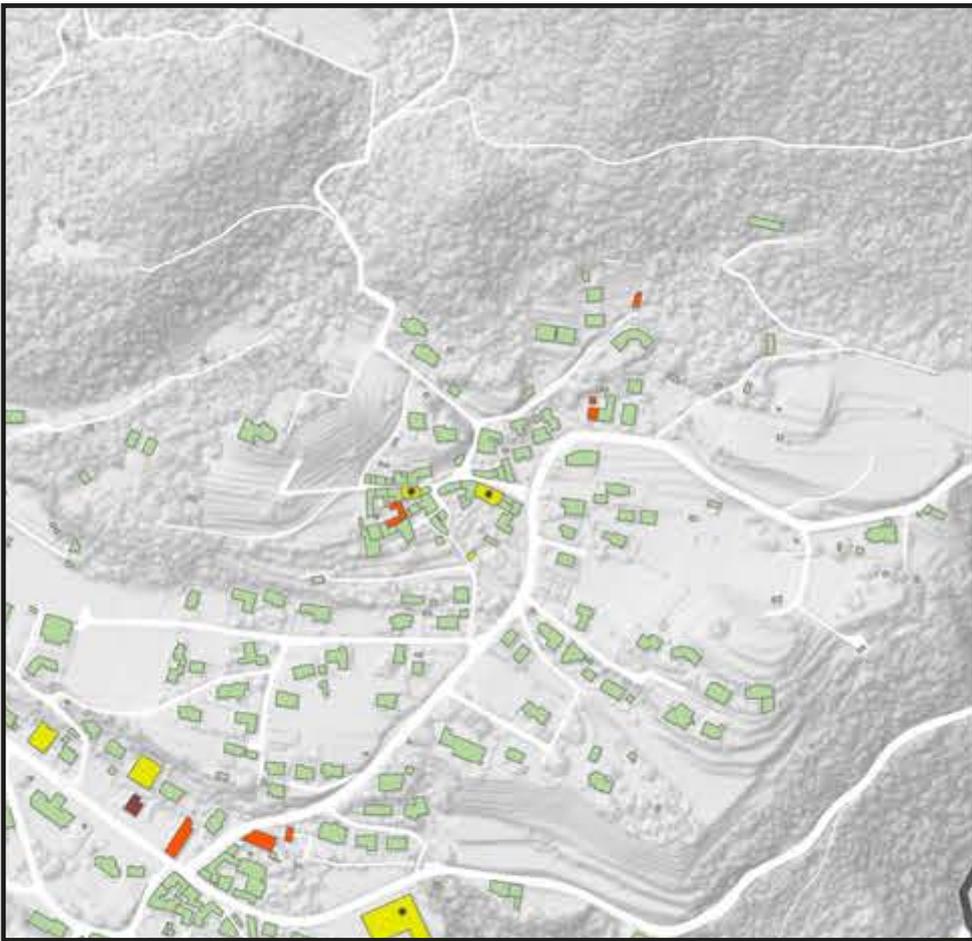


# Obino

## Analisi

### SFRUTTAMENTO DEI TERRENI EDIFICABILI





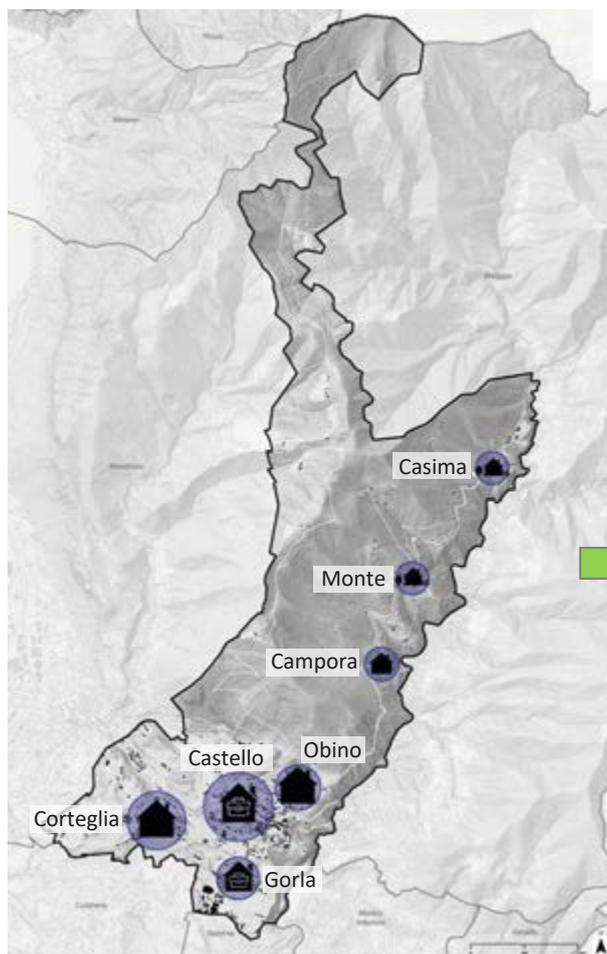
# Obino

## Analisi

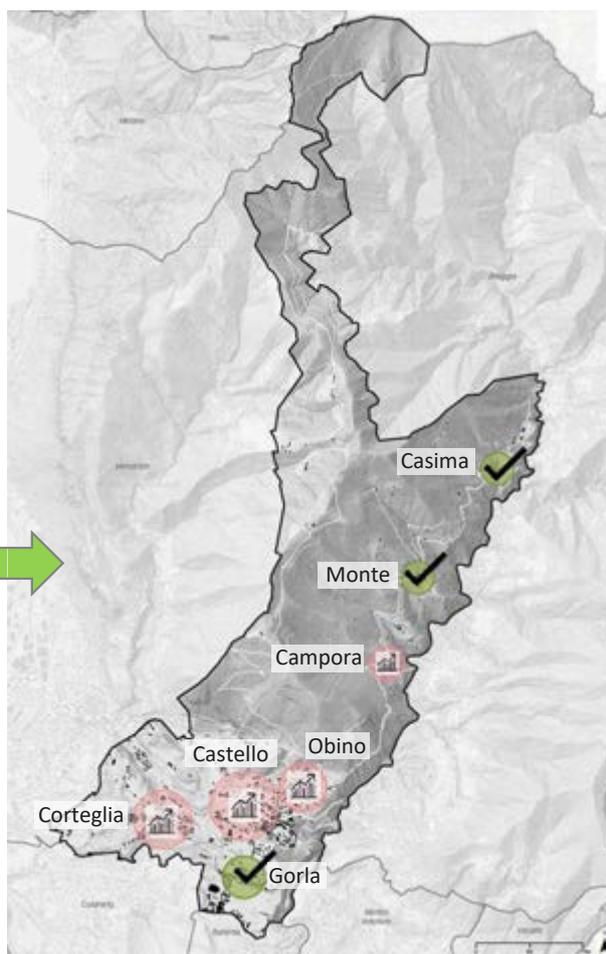
### OCCUPAZIONE DEGLI EDIFICI

-  Occupato
-  Parzialmente occupato
-  Residenza secondaria
-  Vuoto
-  \* Edificio parzialmente occupato e residenza secondaria

OGGI



DOMANI



#### TIPO DI IDENTITÀ PREVALENTE

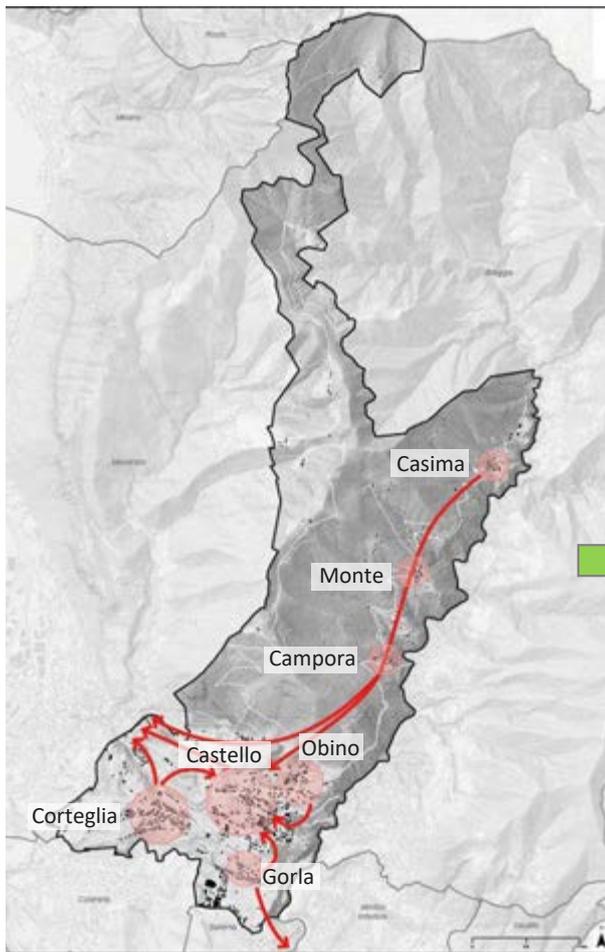
-  Residenziale
-  Residenziale-lavorativa
-  Residenziale-turistica

#### STRATEGIA FUTURA

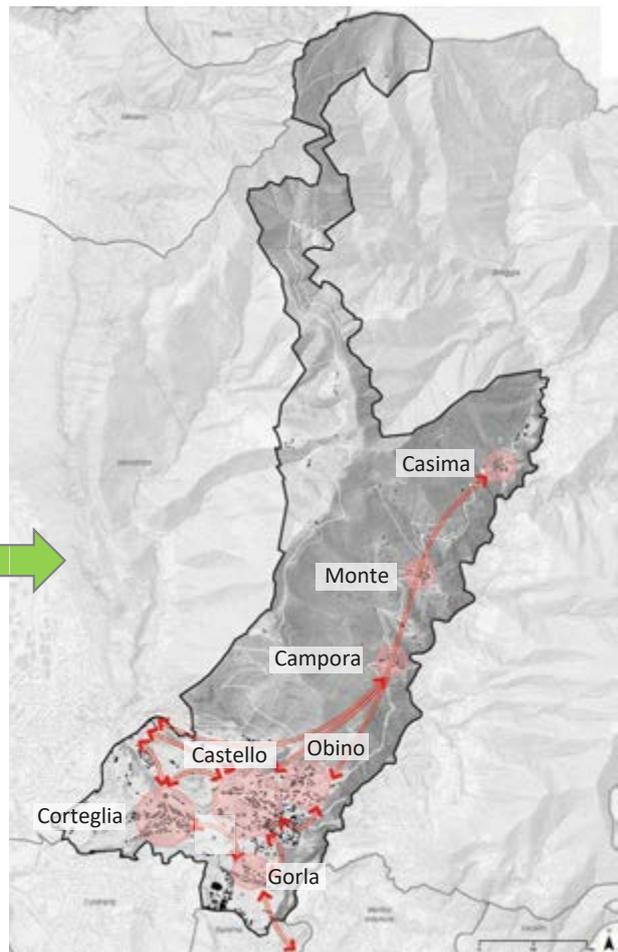
-  Nuclei delle frazioni con identità (vocazione/carattere) socio-economica e turistica da implementare
-  Nuclei delle frazioni con identità confermata

L'identità odierna delle frazioni viene mantenuta, implementando anche il carattere turistico di alcune delle frazioni (Campora, Obino, Castello e Corteglia).

OGGI



DOMANI



### FLUSSI NELLE FRAZIONI

 Flussi per necessità  
(lavorativo, scolastico, servizi)

 Flussi per svago e necessità

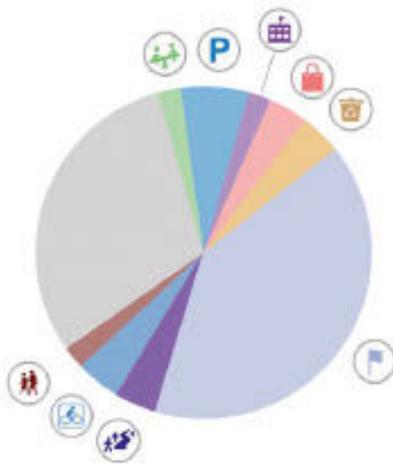
 Nuclei delle frazioni

I flussi di domani favoriranno movimenti e interscambi all'interno del comune per svago e tempo libero e in secondo luogo per necessità (lavorativo, scolastico, servizi).

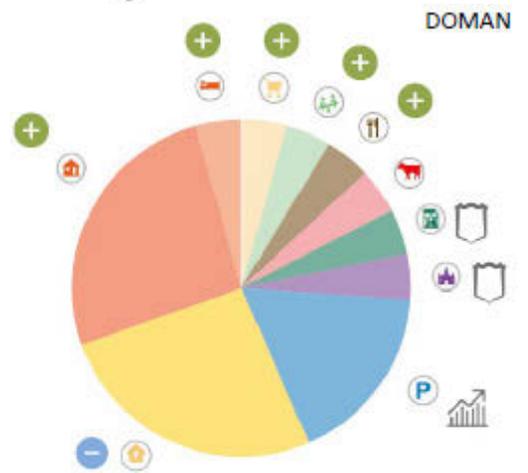
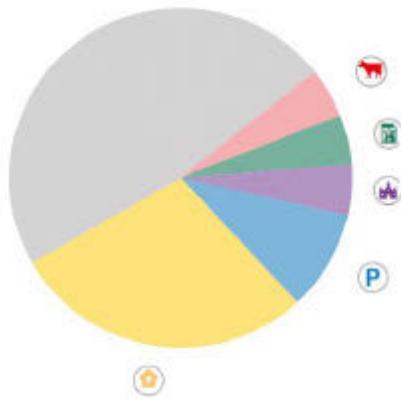
OGGI

DOMANI

Qualità da vivere



Qualità da esplorare



#### SERVIZI CHE GARANTISCONO LA QUALITÀ DA VIVERE

-  Parcheggi
-  Stazione ricarica auto elettriche
-  Punti d'incontro
-  Bar/Ristorante/Osteria/Rifugio
-  Parco giochi/area verde
-  Scuole
-  Negozi/Self-service/servizi a domicilio
-  Fermata trasporto pubblico
-  Attività economiche
-  Sala conferenze
-  Artigiano
-  Servizi informatici efficienti
-  Efficienza energetica
-  Raccolta rifiuti
-  Bike-sharing
-  Partenza Casa-Scuola
-  Fruizione del territorio

#### STRATEGIE

-  Nuovo servizio nella frazione
-  Servizio da potenziare
-  Servizio da salvaguardare

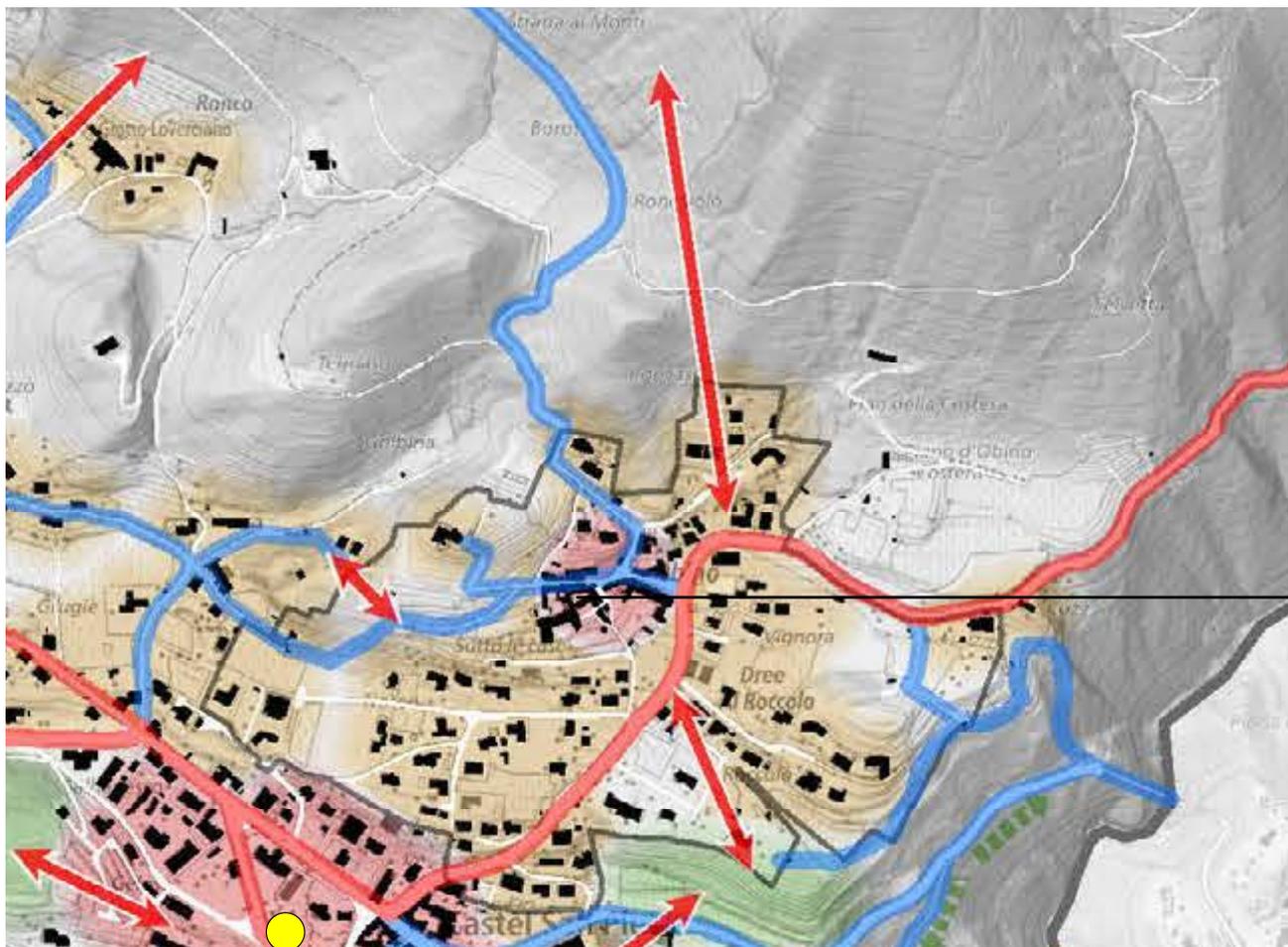
L Locale

#### FATTORI ELEMENTI QUALITÀ DA ESPORARE

-  B&B/Hotel
-  Rifugio con camere
-  Appartamento vacanze (AirBnB/Booking)
-  Residenze secondarie
-  Alimentari/panetteria/self-service
-  Parco giochi/area verde
-  Ristorante/osteria/self-service
-  Banca
-  Cantina
-  Chiesa
-  Artigiano
-  Azienda agricola/macelleria /self-service km0
-  Stazione
-  Sala conferenze
-  Parcheggio

#### STRATEGIE

-  Nuovo servizio nella frazione
-  Servizio da diminuire nella frazione
-  Servizio da potenziare
-  Servizio da salvaguardare



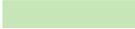
# Obino

## Strategie

QUALITÀ  
DA VIVERE

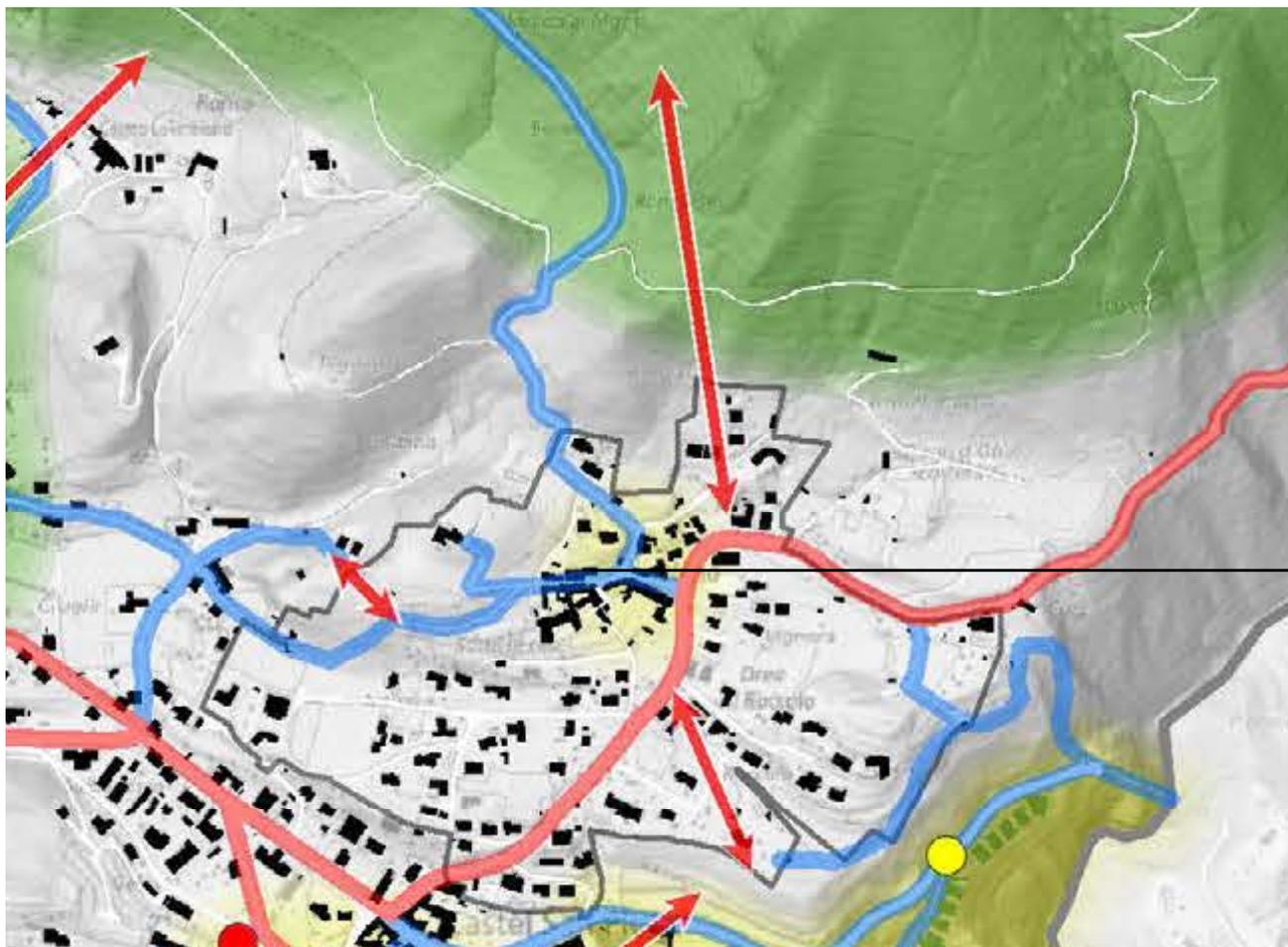
Premessa: si considera e si integra quanto già in corso

### Sigla Obiettivi

Ins 1		Luoghi sensibili
Ins 2		Luoghi strategici
Ins 3		Integrazione di nuovi punti di riferimento socio-economici nelle frazioni
Ins 4		Potenziamento tecnologico
Ins 5		Incremento della sostenibilità energetica
Ins 6		Sviluppo di un'economia circolare
Mo 1		Valorizzazione dei collegamenti esistenti
Mo 2		Valorizzazione dei tracciati ciclo-pedonali esistenti
Mo 3		Realizzazione di nuovi tracciati ciclo-pedonali
Mo 4		Potenziamento della fruibilità degli spazi pubblici non edificati grazie alla messa in rete con eventuale sinergia pubblico-privato
Mo 5		Potenziamento dell'offerta di posteggi
Mo 6		Potenziamento dei servizi per la mobilità elettrica
Mo 7		Messa in rete degli elementi d'interesse attraverso sentieri tematici
Pa 1		Salvaguardia del territorio, del paesaggio e della biodiversità
Pa 2		Potenziamento della fruibilità delle aree di svago/naturali e agricole da parte della collettività
Pa 3		Creazione o potenziamento di punti di accesso alle aree di svago/naturali e agricole
Pa 4		Potenziamento dell'accessibilità e della fruibilità del museo diffuso

### Contenuti informativi

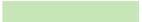
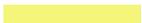
	Strade
	Edifici
	Limiti amministrativi del Comune
	Perimetro delle frazioni



# Obino

## Strategie

### QUALITÀ DA ESPORARE

Ins 3	 	Integrazione di nuovi punti di riferimento socio-economici nelle frazioni: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Potenziamento dei servizi offerti nel punto di partenza turistico a Castello</li> <li>- Integrazione di un nuovo "centro servizi" per le frazioni a monte</li> </ul>
Ins 4		Potenziamento tecnologico
Ins 5		Incremento della sostenibilità energetica
Ins 6		Sviluppo di un'economia circolare
Mo 1		Valorizzazione dei collegamenti esistenti (assi d'accesso principali)
Mo 2		Valorizzazione dei tracciati ciclo-pedonali esistenti
Mo 3		Realizzazione di nuovi tracciati ciclo-pedonali e mountainbike
		- Tracciati ciclo-pedonali
		- Tracciati mountainbike
Mo 4		Potenziamento della fruibilità degli spazi pubblici non edificati grazie alla messa in rete con eventuale sinergia pubblico-privato
Mo 5		Potenziamento dell'offerta di posteggi
Mo 6		Potenziamento dei servizi per la mobilità elettrica
Mo 7		Messa in rete degli elementi d'interesse attraverso sentieri tematici
Pa 1		Salvaguardia del territorio, del paesaggio e della biodiversità
Pa 2		Potenziamento della fruibilità delle aree di svago/naturali e agricole da parte della collettività:
		- Offerta turistica relativa al paesaggio naturalistico
		- Offerta turistica relativa al paesaggio agricolo e alla enogastronomia
Pa 3		Creazione o potenziamento di punti di accesso alle aree di svago/naturali e agricole
Pa 4		Messa in rete degli elementi d'interesse attraverso sentieri tematici:
		- Stimolare la messa in rete dei nuclei storici delle frazioni con vocazione turistica e del Parco delle Gole della Breggia (museo diffuso)
		- Valorizzazione degli accessi al Parco delle Gole della Breggia

### Contenuti informativi

	Strade
	Edifici
	Limiti amministrativi del Comune
	Perimetro delle frazioni

Priorità d'intervento

A 2024-2029 B 2029-2032 C 2032-2040

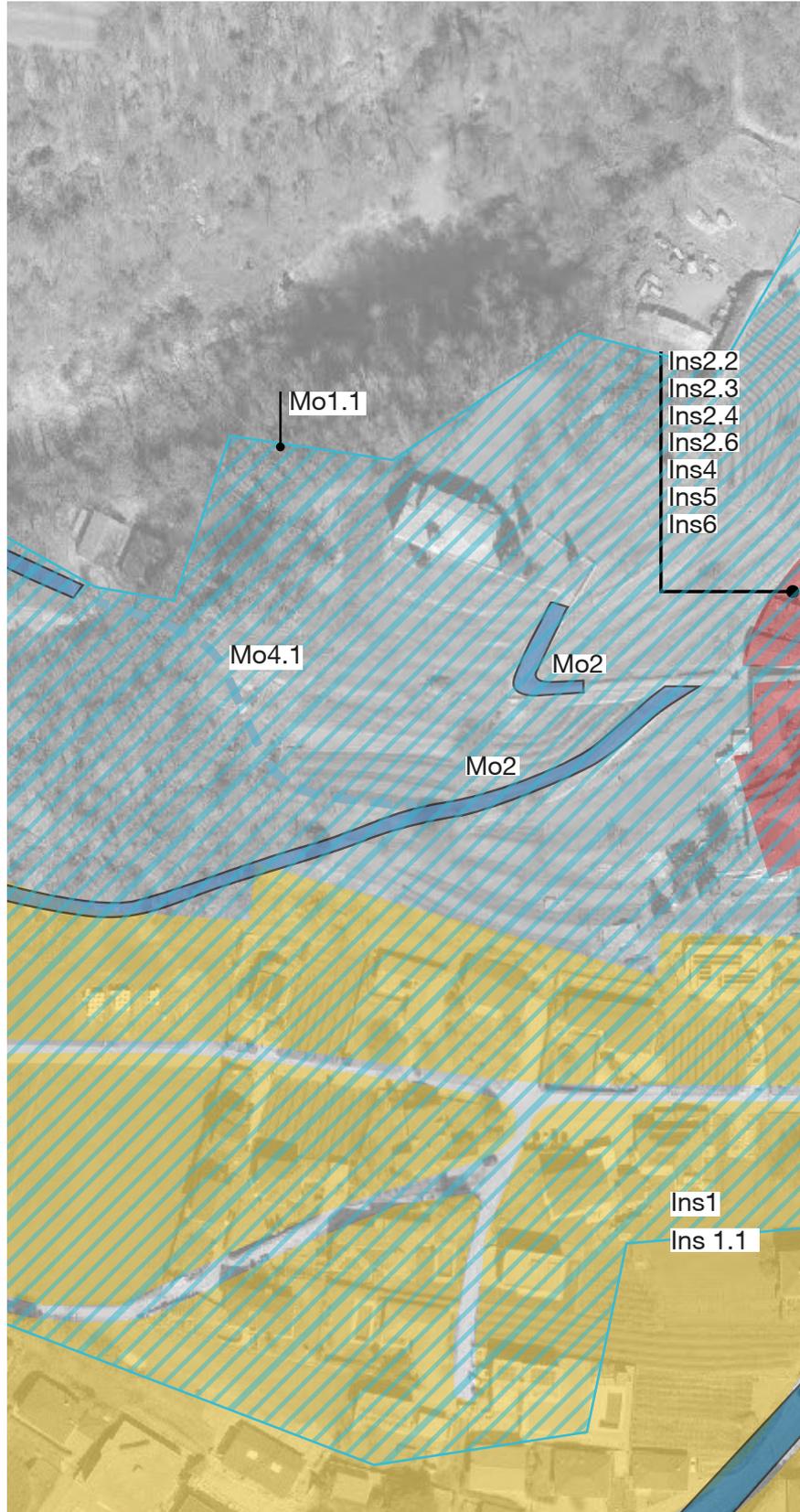
Sigla	Strategia generale	Legenda grafica	Obiettivo specifico - VIVERE	Obiettivo specifico - ESPLORARE
<b>Ins 1</b>	Luoghi sensibili		Controllo del consumo di suolo e dell'edificazione a favore di un incremento degli spazi e dei percorsi pubblici di qualità, con conseguente incremento della socialità e della qualità del paesaggio.	Tutela delle aree libere e degli elementi identitari architettonico-paesaggistici interni alle aree edificabili per garantire una valorizzazione e cura delle peculiarità del "Mendrisiotto che non ti aspetti".
<b>Ins 1.1</b>	Luoghi sensibili			
<b>Ins 2.1</b>	Luoghi strategici		Potenziamento e valorizzazione degli spazi interessanti per lo sviluppo qualitativo del Comune tramite la proposta di edifici, infrastrutture, servizi, spazi pubblici e aree verdi che favoriscano un'alta qualità di vita e un ricambio intergenerazionale delle frazioni. Al fine di evitare la tesaizzazione dei terreni a scopo speculativo (art. 87a LST), previsione dell'obbligo di mobilitazione per i terreni liberi.	Sviluppo dell'attrattività comunale grazie ad infrastrutture, attività, spazi pubblici e strutture ricettive tradizionali e innovative in grado di sviluppare rami economici di nicchia e aree per lo svago altamente qualitative non solo per i fruitori locali ma anche per i visitatori esterni al Comune.
<b>Ins 2.2</b>	Luoghi strategici			
<b>Ins 2.3</b>	Luoghi strategici			
<b>Ins 2.6</b>	Luoghi strategici			
<b>Ins 4</b>	Potenziamento tecnologico		Implementazione intelligente delle tecnologie, delle infrastrutture, dell'informazione e della comunicazione al fine di migliorare la vita dei cittadini.	Implementazione intelligente delle tecnologie, delle infrastrutture, dell'informazione e della comunicazione al fine di migliorare l'offerta e la fruizione del territorio per i visitatori.
<b>Ins 5</b>	Incremento della sostenibilità energetica		Adeguamento e potenziamento del vivere sostenibile, con conseguente implementazione di soluzioni energeticamente sufficienti.	Maggiori servizi e comfort per i visitatori nel rispetto del modello sostenibilità energetica.
<b>Ins 6</b>	Sviluppo di un'economia circolare		Potenziamento dell'economia circolare che mira alla minimizzazione degli sprechi e alla riduzione dello sfruttamento di materie prime vergini. Raccolta differenziata ottimale dei rifiuti e sensibilizzazione dei cittadini sul tema attraverso servizi e informazioni utili.	Potenziamento di un'offerta globale per la scoperta del territorio che garantisca modelli sostenibili di produzione e di consumo.
<b>Mo 1</b>	Valorizzazione dei collegamenti esistenti		Miglioramento della rete viaria esistente per renderla efficace, comoda e di qualità per tutti i tipi di mobilità e utenze.	Valorizzazione degli assi d'accesso principali per promuovere un'immagine di un comune curato e accogliente.
<b>Mo 1.1</b>				
<b>Mo 1.4</b>				
<b>Mo 2</b>	Valorizzazione dei tracciati ciclo-pedonali esistenti		Supporto e promozione della mobilità lenta.	Promozione e sostegno dell'offerta per la scoperta del territorio con la mobilità lenta.
<b>Mo 4.1</b>	Potenziamento della fruibilità degli spazi pubblici non edificati grazie alla messa in rete con eventuale sinergia pubblico-privato		Miglioramento della capillarità verso le aree di svago/naturali e conseguente maggior fruibilità del territorio.	Promozione e sostegno dell'offerta globale per il tema dello scoprire.
<b>Mo 4.2</b>	Potenziamento della fruibilità degli spazi pubblici non edificati grazie alla messa in rete con eventuale sinergia pubblico-privato			
<b>Mo 6.1</b>	Potenziamento dei servizi per la mobilità elettrica		Miglioramento dell'attrattività dei nuclei delle frazioni e potenziamento del vivere sostenibile.	Potenziamento dell'offerta per la scoperta del territorio relativa alla sostenibilità.
<b>Mo 6.2</b>	Potenziamento dei servizi per la mobilità elettrica			
<b>Mo 7</b>	Messa in rete degli elementi d'interesse attraverso sentieri tematici		Miglioramento dell'attrattività e socialità delle frazioni e implementazione dell'offerta delle aree di svago.	Potenziamento dell'offerta per la scoperta del territorio relativa ai sentieri tematici.
<b>Pa 4.1</b>	Potenziamento della fruibilità delle aree di svago/naturali e agricole da parte della collettività		Aumento di opportunità economico-sociali nelle frazioni e della flessibilità di utilizzazione degli spazi pubblici e delle aree di svago in prossimità degli insediamenti.	Potenziamento dell'offerta per la scoperta del territorio legata al concetto di "museo diffuso", tra cui il miglioramento della messa in rete e valorizzazione degli accessi al Parco delle Gole della Breggia.
<b>Pa 4.2</b>	Potenziamento dell'accessibilità e della fruibilità del museo diffuso			

# Obino

## Azioni

Azione (Cosa?)	Studio	Zona piani.	Variante PR	Progetto	Esecuzione
Salvaguardia e tutela del suolo, attraverso l'istituzione di zone di pianificazione (misure di salvaguardia) e avvio di revisioni pianificatorie volte a preservare il paesaggio che caratterizza il Comune.	A	A	A	-	-
Migliorare la qualità del verde privato con particolare attenzione al miglioramento della biodiversità e alla vegetazione autoctona (rif. guide "Giardini naturali" di Pro Natura Ticino). Curare anche l'aspetto della permeabilità di questi fondi.	A	A	A	-	-
Inserimento di nuova area di svago e gioco bambini. Si prevede l'inserimento di attrezzature per il gioco e arredo urbano di qualità, al fine di promuovere la socialità e favorire gli scambi intergenerazionali. Inserimento di una pavimentazione di pregio, panchine, punti acqua e adeguamento dell'illuminazione. Inserimento di pannelli informativi per il nuovo sentiero che collega al Monte Generoso.	A	-	A	B	B
Sviluppo di piano particolareggiato del nucleo, attraverso le seguenti azioni: - rilievo stato attuale del nucleo, comprensivo di sistemazioni esterne e di spazi interni degli edifici; - individuazione di misure atte a favorire il risanamento degli edifici storici del nucleo e a favorire l'insediamento di nuove attività economiche; - definizione di linee guida per la qualità del costruito (regolamento edilizio).	A	-	A	-	-
Censimento dei beni culturali e sviluppo di concetto di messa in rete degli stessi attraverso itinerari tematici all'interno dell'intero territorio comunale.	A	-	A	-	-
Istituzione dell'obbligo di mobilitazione applicato a tutti i terreni liberi all'interno dei luoghi strategici. (obiettivo generale)	A	A	A	-	-
Sviluppo delle tecnologie, delle infrastrutture e degli elementi per la comunicazione, come la fibra ottica, le reti, le canalizzazioni, ecc. al fine di raggiungere i servizi che si trovano nelle smart cities.	-	-	-	A	B
Sceita fra le seguenti opportunità di sostenibilità energetica: sviluppo di sistemi di raggruppamento di consumo proprio per la condivisione di sistemi di riscaldamento e/o energetici (smart communities), installazione di pannelli fotovoltaici, utilizzo della biomassa e realizzazione di una filiera del cippato, diffusione del teleriscaldamento.	A	-	-	B	C
Potenziamento della raccolta differenziata ottimale dei rifiuti e azioni di sensibilizzazione dei cittadini sul tema attraverso servizi e informazioni utili.	A	-	-	A	A
Valorizzazione degli assi d'accesso alla frazione: sistemazione urbanistica e riqualifica lungo l'asse urbano Via Obino.	A	-	-	A	A
Introduzione zone 30	A	-	-	A	A
Riqualifica accesso nucleo di Obino (pavimentazione + portale zona 30)	A	-	-	A	A
Valorizzazione degli assi del nucleo storico della frazione e degli spazi pubblici centrali. Salvaguardia e sistemazione della pavimentazione di pregio, inserimento di panchine con lo scopo di favorire la conservazione e il benessere del nucleo storico. Inserimento di posteggi per bici secondo le necessità e dei servizi.	-	-	-	A	A
Manutenzione e consolidamento della fruibilità pubblica del sentiero di proprietà privata per il completamento del tracciato ciclopedonale in collaborazione con il privato.	A	-	A	B	B
Realizzazione, manutenzione e apertura al pubblico di un sentiero per il completamento del tracciato a mobilità lenta di collegamento al Roccolo in collaborazione con il privato.	A	-	A	B	B
Inserimento di nuovi posteggi per la mobilità elettrica (da 2 a 5 nuovi stalli).	-	-	-	-	A
Inserimento di posteggi per l'e-bike per favorire la mobilità sostenibile anche per le attività escursionistiche.	-	-	-	-	B
Valorizzazione e messa in rete degli elementi meritevoli individuati nell'ambito del censimento dei beni culturali.	-	-	-	-	A
Restauro, messa in sicurezza e recupero della Bressanella. Selezione positiva delle essenze e valorizzazione vegetazione specifica a favore dei punti di vista sul contesto. Collegamento dell'area al sentiero ufficiale che porta dal Ponte di Castello alla frazione di Obino, passando accanto alla fontana di Cornora. L'area d'interesse sarà convertita in area pubblica di svago.	A	A	A	B	B
Sviluppo degli spazi pubblici e delle aree d'interesse per lo svago per garantire una maggiore accoglienza e una maggiore fruizione del nucleo da parte dei visitatori locali ed extra regionali. Sviluppo e promozione dei prodotti locali e dell'artigianato locale. (Azione generica).	-	-	-	A	A

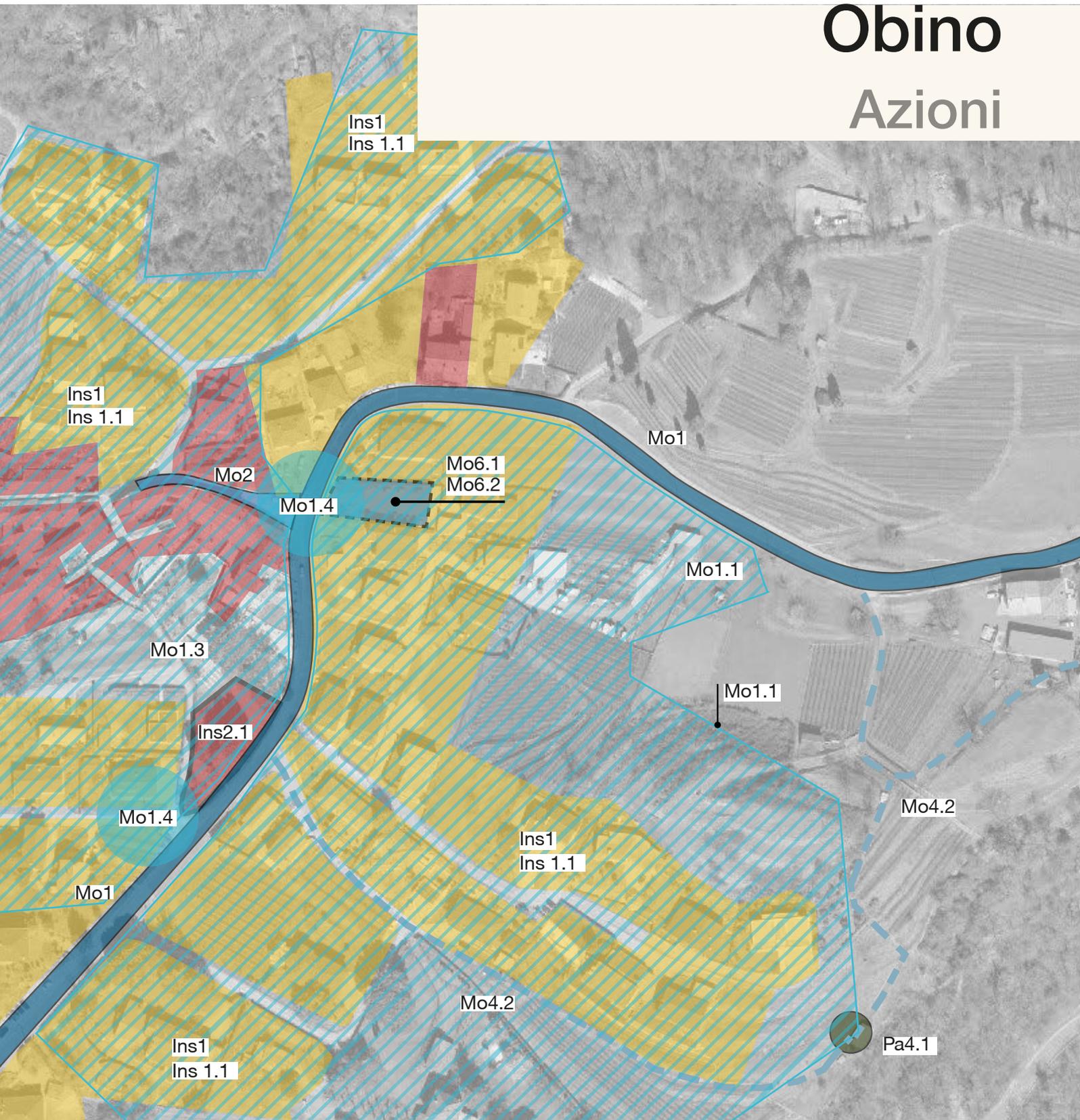
Sigla	Legenda grafica	Azione (Cosa?)
Ins 1		Salvaguardia e tutela del suolo, attraverso l'istituzione di zone di pianificazione (misure di salvaguardia) e avvio di revisioni pianificatorie volte a preservare il paesaggio che caratterizza il Comune.
Ins 1.1		Migliorare la qualità del verde privato con particolare attenzione al miglioramento della biodiversità e alla vegetazione autoctona (rif. guide "Giardini naturali" di Pro Natura Ticino). Curare anche l'aspetto della permeabilità di questi fondi.
Ins 2.1		Inserimento di nuova area di svago e gioco bambini. Si prevede l'inserimento di attrezzature per il gioco e arredo urbano di qualità, al fine di promuovere la socialità e favorire gli scambi intergenerazionali. Inserimento di una pavimentazione di pregio, panchine, punti acqua e adeguamento dell'illuminazione. Inserimento di pannelli informativi per il nuovo sentiero che collega al Monte Generoso.
Ins 2.2		Sviluppo di piano particolareggiato del nucleo, attraverso le seguenti azioni: - rilievo stato attuale del nucleo, comprensivo di sistemazioni esterne e di spazi interni degli edifici; - individuazione di misure atte a favorire il risanamento degli edifici storici del nucleo e a favorire l'insediamento di nuove attività economiche; - definizione di linee guida per la qualità del costruito (regolamento edilizio).
Ins 2.3		Censimento dei beni culturali e sviluppo di concetto di messa in rete degli stessi attraverso itinerari tematici all'interno dell'intero territorio comunale.
Ins 2.6		Istituzione dell'obbligo di mobilitazione applicato a tutti i terreni liberi all'interno dei luoghi strategici. (obiettivo generale).
Ins 4		Sviluppo delle tecnologie, delle infrastrutture e degli elementi per la comunicazione, come la fibra ottica, le reti, le canalizzazioni, ecc. al fine di raggiungere i servizi che si trovano nelle smart cities.
Ins 5		Sceita fra le seguenti opportunità di sostenibilità energetica: sviluppo di sistemi di raggruppamento di consumo proprio per la condivisione di sistemi di riscaldamento e/o energetici (smart communities), installazione di pannelli fotovoltaici, utilizzo della biomassa e realizzazione di una filiera del cippato, diffusione del teleriscaldamento.
Ins 6		Potenziamento della raccolta differenziata ottimale dei rifiuti e azioni di sensibilizzazione dei cittadini sul tema attraverso servizi e informazioni utili.
Mo 1		Valorizzazione degli assi d'accesso alla frazione: sistemazione urbanistica e riqualifica lungo l'asse urbano Via Obino.
Mo 1.1		Introduzione zona 30
Mo 1.4		Riqualifica accesso nucleo di Obino (pavimentazione + portale zona 30)
Mo 2		Valorizzazione degli assi del nucleo storico della frazione e degli spazi pubblici centrali. Salvaguardia e sistemazione della pavimentazione di pregio, inserimento di panchine con lo scopo di favorire la conservazione e il benessere del nucleo storico. Inserimento di posteggi per bici secondo le necessità e dei servizi.
Mo 4.1		Manutenzione e consolidamento della fruibilità pubblica del sentiero di proprietà privata per il completamento del tracciato ciclopedonale in collaborazione con il privato.
Mo 4.2		Realizzazione, manutenzione e apertura al pubblico di un sentiero per il completamento del tracciato a mobilità lenta di collegamento al Roccolo in collaborazione con il privato.
Mo 6.1		Inserimento di nuovi posteggi per la mobilità elettrica (da 2 a 5 nuovi stalli).
Mo 6.2		Inserimento di posteggi per l'e-bike per favorire la mobilità sostenibile anche per le attività escursionistiche.
Mo 7		Valorizzazione e messa in rete degli elementi meritevoli individuati nell'ambito del censimento dei beni culturali.
Pa 4.1		Restauro, messa in sicurezza e recupero della Bressanella. Selezione positiva delle essenze e valorizzazione vegetazione specifica a favore dei punti di vista sul contesto. Collegamento dell'area al sentiero ufficiale che porta dal Ponte di Castello alla frazione di Obino, passando accanto alla fontana di Cornora. L'area d'interesse sarà convertita in area pubblica di svago.
Pa 4.2		Sviluppo degli spazi pubblici e delle aree d'interesse per lo svago per garantire una maggiore accoglienza e una maggiore fruizione del nucleo da parte dei visitatori locali ed extra regionali. Sviluppo e promozione dei prodotti locali e dell'artigianato locale. (Azione generica).



La cartografia riporta le azioni previste, al fine di permettere un'individuazione dei punti chiave di intervento. La stessa è da considerarsi a complemento della tabella riportata alla pagina precedente.

# Obino

## Azioni





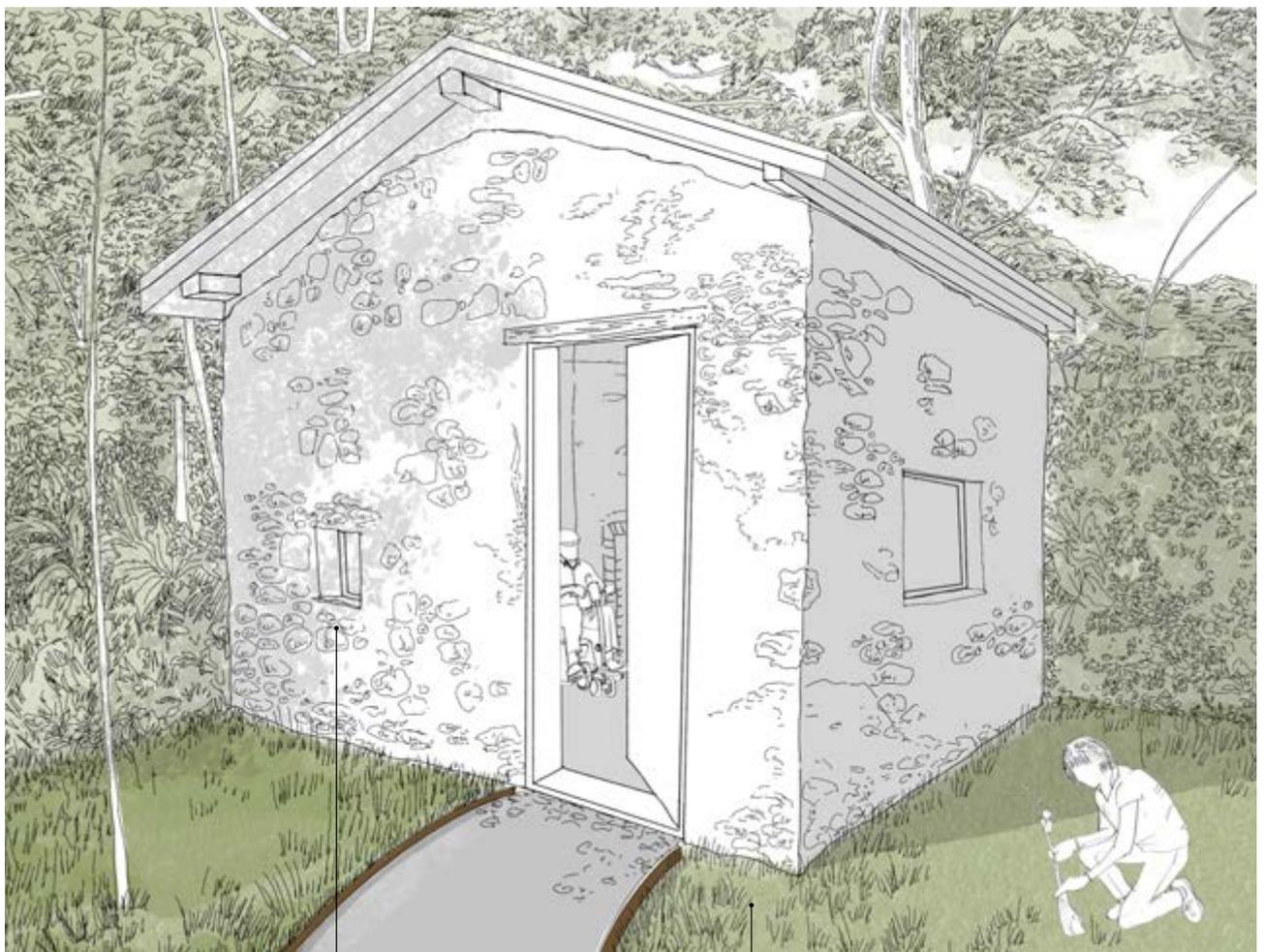
# Obino

## Azioni

### BRESSANELLA

Frazione: Obino

Indirizzo: -



Selezione positiva delle essenze e valorizzazione vegetazione specifica a favore dei punti di vista sul contesto.

Restauro, messa in sicurezza e recupero della Bressanella. Collegamento dell'area al sentiero ufficiale che porta dal Ponte di Castello alla frazione di Obino, passando accanto alla fontana di Cornora. L'area d'interesse sarà convertita in area pubblica di svago.



# Obino

## Azioni

### INSERIMENTO DI NUOVA AREA DI SVAGO E GIOCO BAMBINI

Frazione: Obino

Indirizzo: via Obino



Realizzazione nuovo parco giochi

Valorizzazione marciapiede con mocca in pietra

Nuova pavimentazione in asfalto



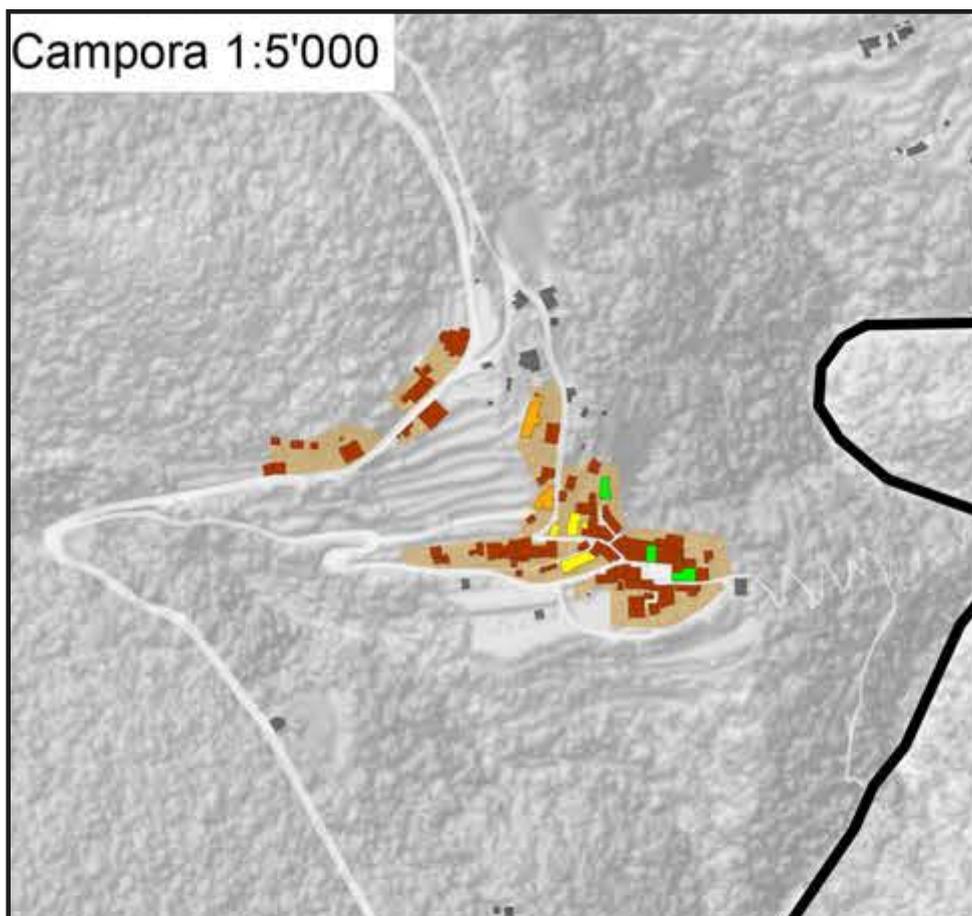
# Campora

Campora è situato sul versante occidentale della Valle di Muggio ed è caratterizzato da un tipo di edificazione rurale. Il nucleo principale si trova a valle della strada cantonale ed era legato all'epoca anche con il villaggio di Caneggio, insediamento del versante opposto.

Il nucleo storico a monte della strada cantonale era costituito dalla Chiesa di S. Fermo e il cimitero situati appunto lungo la strada storica di attraversamento della valle che collega l'insediamento di Castel San Pietro con le frazioni di Campora, Monte e Casima.

Da notare è la suddivisione tra i due nuclei a monte e a valle della strada cantonale. Questo spazio è un pendio terrazzato ancora oggi parzialmente a colture viticole e orticole.





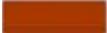
Frazioni	Periodo di rinnovo	Numero di edifici rinnovati	% di edifici rinnovati
Nucleo di Campora	2004 - 2010	2	
	2011 - 2015	4	
	Dopo il 2015	3	
	<b>Totale</b>	<b>9</b>	<b>11,1</b>

Stato al novembre 2021

# Campora

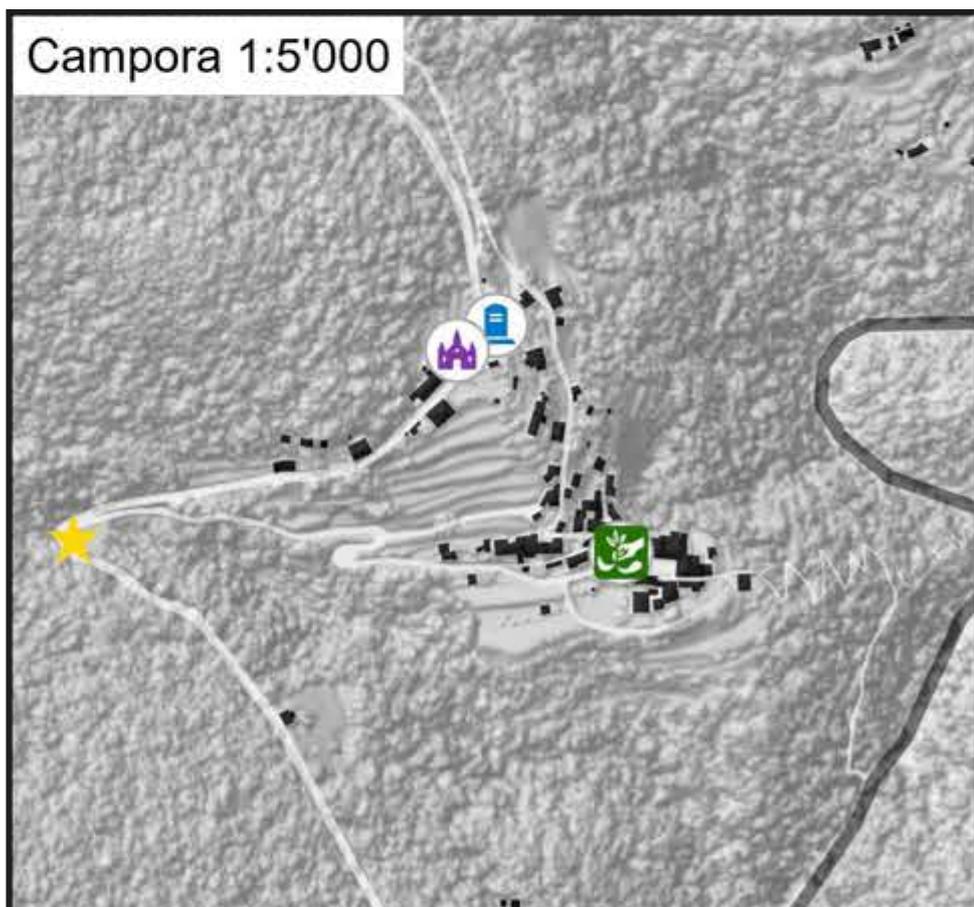
## Analisi

### STATO DI CONSERVAZIONE DEGLI EDIFICI

	edificio non rinnovato
	edificio rinnovato tra il 2004 e il 2010
	edificio rinnovato tra il 2011 e il 2015
	edificio rinnovato dopo il 2015

#### Contenuti informativi

	Nuclei storici
	Strade
	Edifici
	Limiti amministrativi del Comune
	Confini comunali degli altri comuni

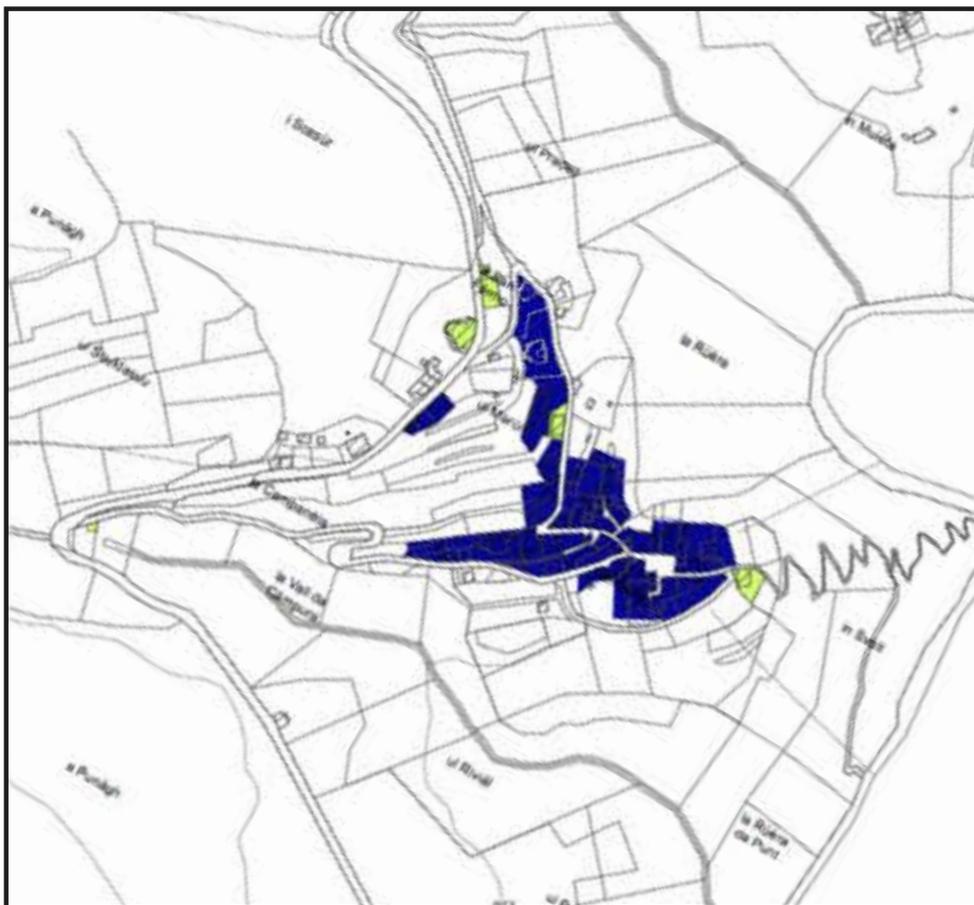


# Campora

## Analisi

### SERVIZI

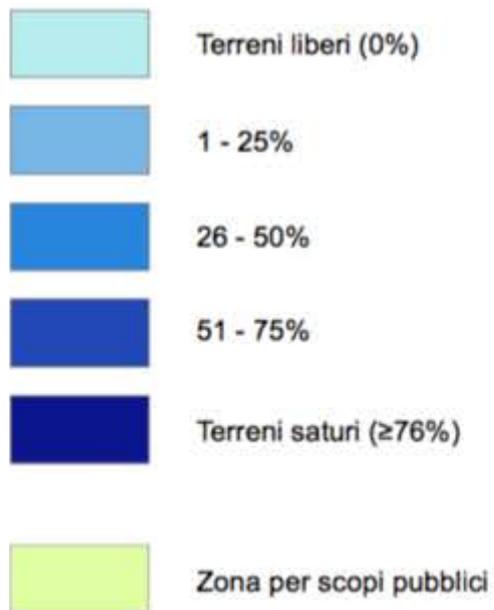
- |  |   |
|--|---|
|  Alimentari                       |  Ecocentro                   |
|  Archivio comunale                |  Farmacia                    |
|  Associazione sportiva ricreativa |  Hotel/alloggio              |
|  Azienda agricola                 |  Laboratorio educativo       |
|  Centro per escursioni            |  Luogo di culto              |
|  Banca                           |  Medico                     |
|  Bar                            |  Municipio                 |
|  Cantina                        |  Officina con distributore |
|  Casa di riposo                 |  Panetteria e pasticceria  |
|  Cimitero                       |  Ristorante                |
|  Sala conferenze                |   |
|  Salumificio e macelleria       |   |
|  Scuola                         |   |
|  Spazio Mamma-Bambino           |   |
|  Stazione ferroviaria           |   |
|  Ufficio postale                |   |

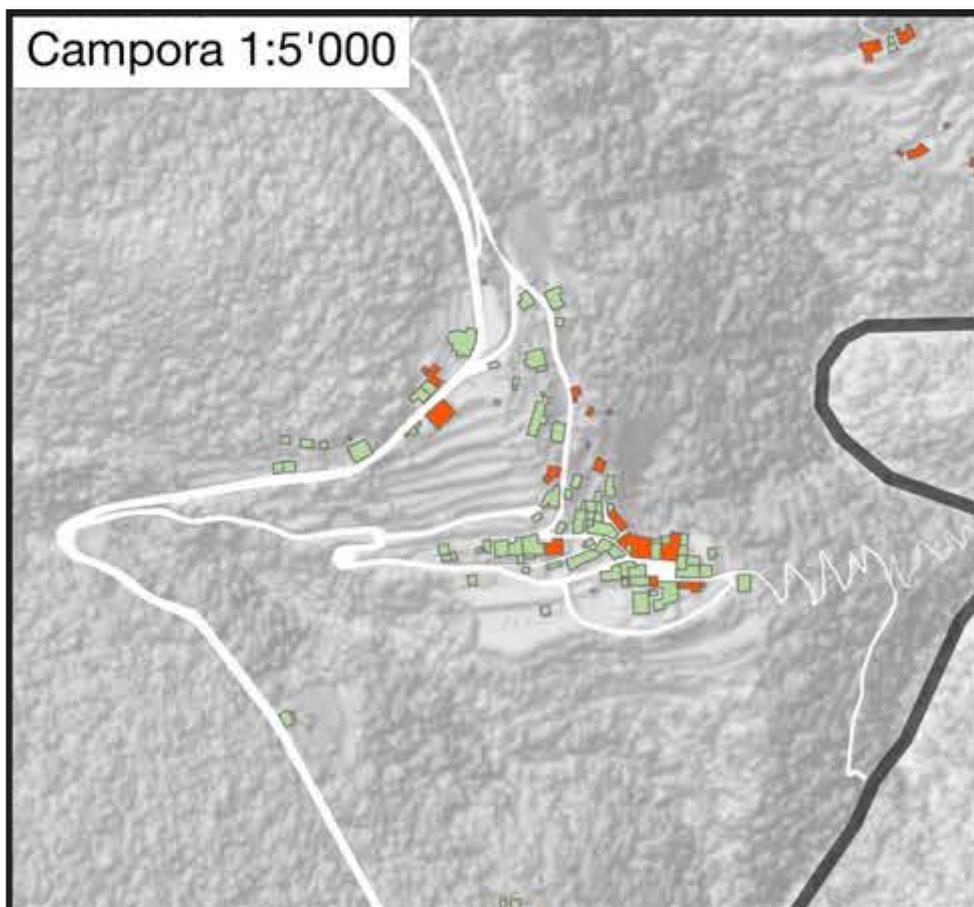


# Campora

## Analisi

### SFRUTTAMENTO DEI TERRENI EDIFICABILI





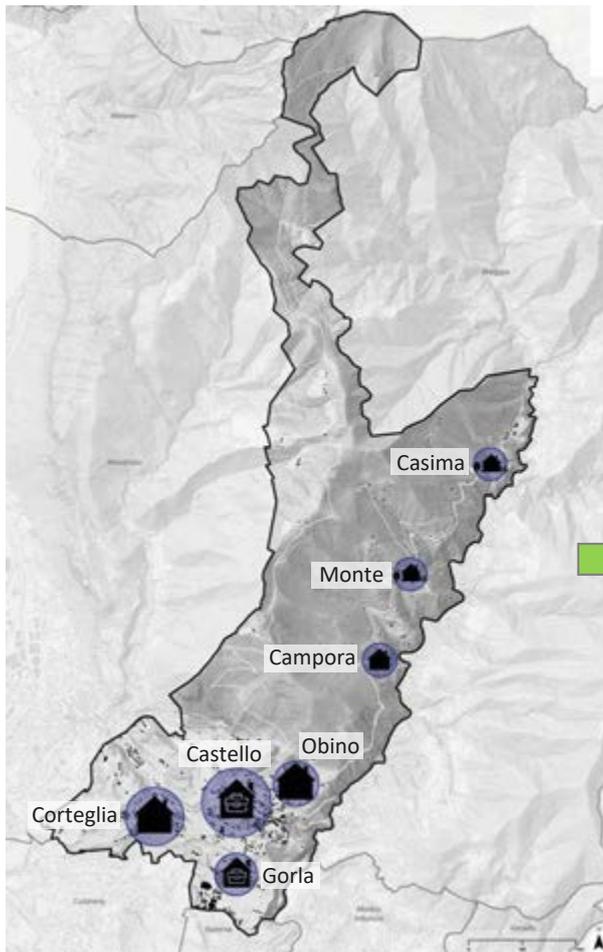
# Campora

## Analisi

### OCCUPAZIONE DEGLI EDIFICI

-  Occupato
-  Parzialmente occupato
-  Residenza secondaria
-  Vuoto
-  \* Edificio parzialmente occupato e residenza secondaria

OGGI



DOMANI



# Campora

## Dalle analisi alle strategie

IDENTITÀ  
INSEDIATIVA

### TIPO DI IDENTITÀ PREVALENTE

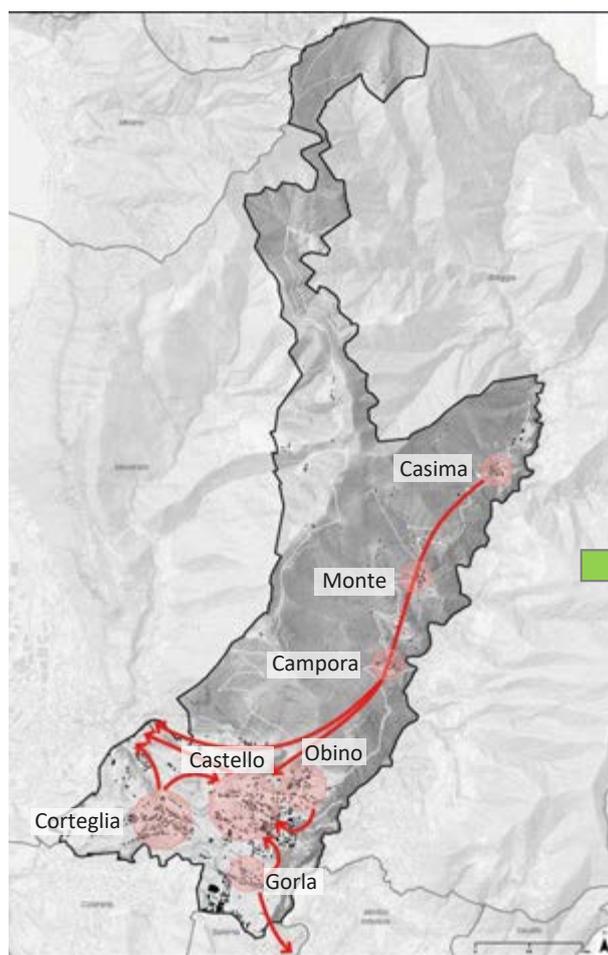
-  Residenziale
-  Residenziale-lavorativa
-  Residenziale-turistica

### STRATEGIA FUTURA

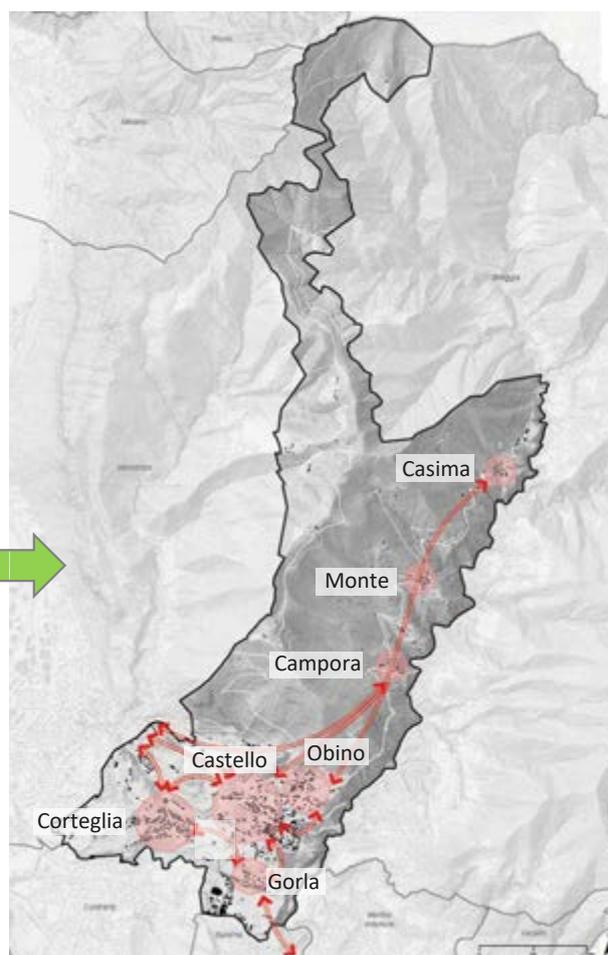
-  Nuclei delle frazioni con identità (vocazione/carattere) socio-economica e turistica da implementare
-  Nuclei delle frazioni con identità confermata

L'identità odierna delle frazioni viene mantenuta, implementando anche il carattere turistico di alcune delle frazioni (Campora, Obino, Castello e Corteglia).

OGGI



DOMANI



# Campora

## Dalle analisi alle strategie

### FLUSSI NELLE FRAZIONI

-  Flussi per necessità  
(lavorativo, scolastico, servizi)
-  Flussi per svago e necessità
-  Nuclei delle frazioni

I flussi di domani favoriranno movimenti e interscambi all'interno del comune per svago e tempo libero e in secondo luogo per necessità (lavorativo, scolastico, servizi).

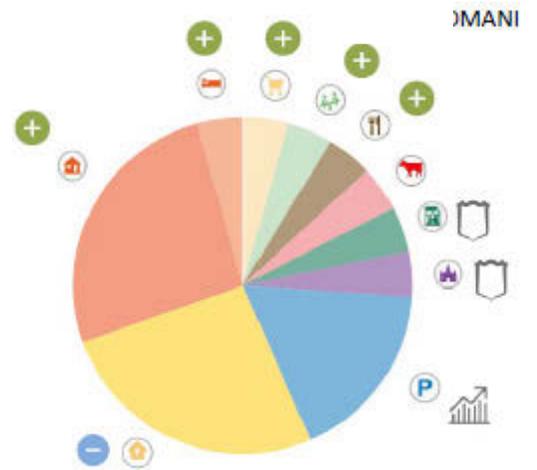
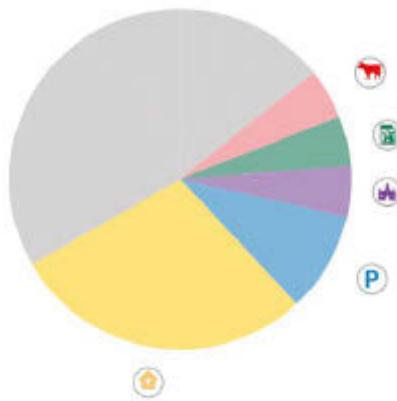
OGGI

DOMANI

Qualità da vivere



Qualità da esplorare



# Campora

## Dalle analisi alle strategie

QUALITÀ  
DA VIVERE  
E DA ESPORARE

### SERVIZI CHE GARANTISCONO LA QUALITÀ DA VIVERE

-  Parcheggio
-  Stazione ricarica auto elettriche
-  Punti d'incontro
-  Bar/Ristorante/Osteria/Rifugio
-  Parco giochi/area verde
-  Scuole
-  Negozi/Self-service/servizi a domicilio
-  Fermata trasporto pubblico
-  Attività economiche
-  Sala conferenze
-  Artigiano
-  Servizi informatici efficienti
-  Efficienza energetica
-  Raccolta rifiuti
-  Bike-sharing
-  Partenza Casa-Scuola
-  Fruizione del territorio

### STRATEGIE

-  Nuovo servizio nella frazione
-  Servizio da potenziare
-  Servizio da salvaguardare

L Locale

### FATTORI ELEMENTI QUALITÀ DA ESPORARE

-  B&B/Hotel
-  Rifugio con camere
-  Appartamento vacanze (AirBnB/Booking)
-  Residenze secondarie
-  Alimentari/panetteria/self-service
-  Parco giochi/area verde
-  Ristorante/osteria/self-service
-  Banca
-  Cantina
-  Chiesa
-  Artigiano
-  Azienda agricola/macelleria /self-service km0
-  Stazione
-  Sala conferenze
-  Parcheggio

### STRATEGIE

-  Nuovo servizio nella frazione
-  Servizio da diminuire nella frazione
-  Servizio da potenziare
-  Servizio da salvaguardare



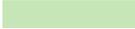
# Campora

## Strategie

QUALITÀ  
DA VIVERE

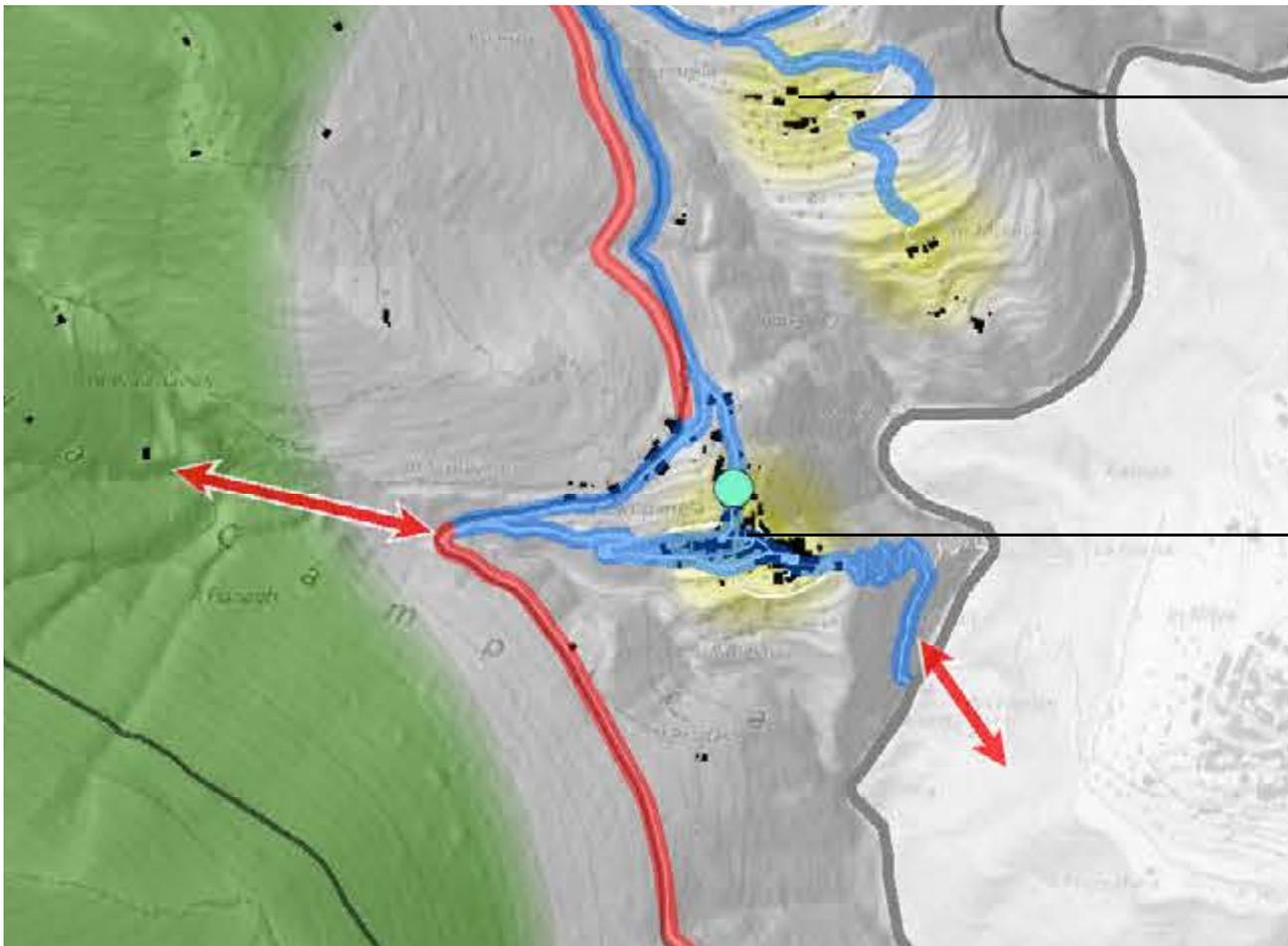
Premessa: si considera e si integra quanto già in corso

### Sigla **Obiettivi**

Ins 1		Luoghi sensibili
Ins 2		Luoghi strategici
Ins 3		Integrazione di nuovi punti di riferimento socio-economici nelle frazioni
Ins 4		Potenziamento tecnologico
Ins 5		Incremento della sostenibilità energetica
Ins 6		Sviluppo di un'economia circolare
Mo 1		Valorizzazione dei collegamenti esistenti
Mo 2		Valorizzazione dei tracciati ciclo-pedonali esistenti
Mo 3		Realizzazione di nuovi tracciati ciclo-pedonali
Mo 4		Potenziamento della fruibilità degli spazi pubblici non edificati grazie alla messa in rete con eventuale sinergia pubblico-privato
Mo 5		Potenziamento dell'offerta di posteggi
Mo 6		Potenziamento dei servizi per la mobilità elettrica
Mo 7		Messa in rete degli elementi d'interesse attraverso sentieri tematici
Pa 1		Salvaguardia del territorio, del paesaggio e della biodiversità
Pa 2		Potenziamento della fruibilità delle aree di svago/naturali e agricole da parte della collettività
Pa 3		Creazione o potenziamento di punti di accesso alle aree di svago/naturali e agricole
Pa 4		Potenziamento dell'accessibilità e della fruibilità del museo diffuso

### **Contenuti informativi**

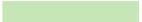
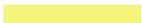
	Strade
	Edifici
	Limiti amministrativi del Comune
	Perimetro delle frazioni



# Campora

## Strategie

### QUALITÀ DA ESPORARE

Ins 3	 	Integrazione di nuovi punti di riferimento socio-economici nelle frazioni: - Potenziamento dei servizi offerti nel punto di partenza turistico a Castello - Integrazione di un nuovo "centro servizi" per le frazioni a monte
Ins 4		Potenziamento tecnologico
Ins 5		Incremento della sostenibilità energetica
Ins 6		Sviluppo di un'economia circolare
Mo 1		Valorizzazione dei collegamenti esistenti (assi d'accesso principali)
Mo 2		Valorizzazione dei tracciati ciclo-pedonali esistenti
Mo 3		Realizzazione di nuovi tracciati ciclo-pedonali e mountainbike
		- Tracciati ciclo-pedonali
		- Tracciati mountainbike
Mo 4		Potenziamento della fruibilità degli spazi pubblici non edificati grazie alla messa in rete con eventuale sinergia pubblico-privato
Mo 5		Potenziamento dell'offerta di posteggi
Mo 6		Potenziamento dei servizi per la mobilità elettrica
Mo 7		Messa in rete degli elementi d'interesse attraverso sentieri tematici
Pa 1		Salvaguardia del territorio, del paesaggio e della biodiversità
Pa 2		Potenziamento della fruibilità delle aree di svago/naturali e agricole da parte della collettività:
		- Offerta turistica relativa al paesaggio naturalistico
		- Offerta turistica relativa al paesaggio agricolo e alla enogastronomia
Pa 3		Creazione o potenziamento di punti di accesso alle aree di svago/naturali e agricole
Pa 4		Messa in rete degli elementi d'interesse attraverso sentieri tematici:
		- Stimolare la messa in rete dei nuclei storici delle frazioni con vocazione turistica e del Parco delle Gole della Breggia (museo diffuso)
		- Valorizzazione degli accessi al Parco delle Gole della Breggia

### Contenuti informativi

	Strade
	Edifici
	Limiti amministrativi del Comune
	Perimetro delle frazioni

Priorità d'intervento

A 2024-2029 B 2029-2032 C 2032-2040

Sigla	Strategia generale	Legenda grafica	Obiettivo specifico - VIVERE	Obiettivo specifico - ESPLORARE
<b>Ins 1</b>	Luoghi sensibili		Controllo del consumo di suolo e dell'edificazione a favore di un incremento degli spazi e dei percorsi pubblici di qualità, con conseguente incremento della socialità e della qualità del paesaggio.	Tutela delle aree libere e degli elementi identitari architettonico-paesaggistici interni alle aree edificabili per garantire una valorizzazione e cura delle peculiarità del "Mendrisiotto che non ti aspetti".
<b>Ins 1.1</b>	Luoghi sensibili			
<b>Ins 2.1</b>	Luoghi strategici		Potenziamento e valorizzazione degli spazi interessanti per lo sviluppo qualitativo del Comune tramite la proposta di edifici, infrastrutture, servizi, spazi pubblici e aree verdi che favoriscano un'alta qualità di vita e un ricambio intergenerazionale delle frazioni. Al fine di evitare la tesaurizzazione dei terreni a scopo speculativo (art. 87a LST), previsione dell'obbligo di mobilitazione per i terreni liberi.	Sviluppo dell'attrattività comunale grazie ad infrastrutture, attività, spazi pubblici e strutture ricettive tradizionali e innovative in grado di sviluppare rami economici di nicchia e aree per lo svago altamente qualitative non solo per i fruitori locali ma anche per i visitatori esterni al Comune.
<b>Ins 2.2</b>	Luoghi strategici			
<b>Ins 2.3</b>	Luoghi strategici			
<b>Ins 2.6</b>	Luoghi strategici			
<b>Ins 3</b>	Integrazione di nuovi punti di riferimento socio-economici nelle frazioni		Miglioramento dell'offerta dei servizi essenziali tramite la creazione di un punto di riferimento per la comunità (anche self-service), con conseguente riduzione degli spostamenti "per necessità" e stimolo per l'attrattività e socialità delle frazioni. Sensibilizzazione e promozione dell'artigianato locale.	Miglioramento dell'offerta tramite la creazione di un punto di riferimento per i visitatori.
<b>Ins 4</b>	Potenziamento tecnologico		Implementazione intelligente delle tecnologie, delle infrastrutture, dell'informazione e della comunicazione al fine di migliorare la vita dei cittadini.	Implementazione intelligente delle tecnologie, delle infrastrutture, dell'informazione e della comunicazione al fine di migliorare l'offerta e la fruizione del territorio per i visitatori.
<b>Ins 5</b>	Incremento della sostenibilità energetica		Adeguamento e potenziamento del vivere sostenibile, con conseguente implementazione di soluzioni energeticamente sufficienti.	Maggiori servizi e comfort per i visitatori nel rispetto del modello sostenibilità energetica.
<b>Ins 6.1</b>	Sviluppo di un'economia circolare		Potenziamento dell'economia circolare che mira alla minimizzazione degli sprechi e alla riduzione dello sfruttamento di materie prime vergini. Raccolta differenziata ottimale dei rifiuti e sensibilizzazione dei cittadini sul tema	Potenziamento di un'offerta globale per la scoperta del territorio che garantisca modelli sostenibili di produzione e di consumo.
<b>Ins 6.2</b>	Piazza di raccolta rifiuti			
<b>Mo 1</b>	Valorizzazione dei collegamenti esistenti		Miglioramento della rete viaria esistente per renderla efficace, comoda e di qualità per tutti i tipi di mobilità e utenze.	Valorizzazione degli assi d'accesso principali per promuovere un'immagine di un comune curato e accogliente.
<b>Mo 2</b>	Valorizzazione dei tracciati ciclo-pedonali esistenti		Supporto e promozione della mobilità lenta.	Promozione e sostegno dell'offerta per la scoperta del territorio con la mobilità lenta.
<b>Mo 3</b>	Valorizzazione tracciati a mobilità leggera		Miglioramento della capillarità verso il territorio paesaggistico e conseguente maggior fruibilità del territorio.	Implementazione dell'offerta per la scoperta del territorio con la mobilità lenta (tracciati ciclo-pedonali e MTB).
<b>Mo 5.1</b>	Potenziamento dell'offerta di posteggi		Miglioramento dell'attrattività dei nuclei delle frazioni per vivere.	Miglioramento dell'accessibilità per la scoperta del territorio.
<b>Mo 5.2</b>	Potenziamento dell'offerta di posteggi			
<b>Mo 6.1</b>	Potenziamento dei servizi per la mobilità elettrica		Miglioramento dell'attrattività dei nuclei delle frazioni e potenziamento del vivere sostenibile.	Potenziamento dell'offerta per la scoperta del territorio relativa alla sostenibilità.
<b>Mo 6.2</b>	Potenziamento dei servizi per la mobilità elettrica			
<b>Mo 7</b>	Messa in rete degli elementi d'interesse attraverso sentieri tematici		Miglioramento dell'attrattività e socialità delle frazioni e implementazione dell'offerta delle aree di svago.	Potenziamento dell'offerta per la scoperta del territorio relativa ai sentieri tematici.
<b>Pa 1</b>	Salvaguardia del territorio, del paesaggio e della biodiversità		Salvaguardia e valorizzazione dei luoghi importanti per l'attrattività e socialità delle frazioni e potenziamento della fruibilità degli spazi del paesaggio come pure promozione della biodiversità nello spazio insediativo.	Valorizzazione del paesaggio naturalistico attraverso il potenziamento dell'offerta per la scoperta del territorio.
<b>Pa 3</b>	Creazione o potenziamento di punti di accesso alle aree di svago/naturali e agricole		Definizione lungo i tracciati ciclo-pedonali e i collegamenti viari di più punti d'accesso alle aree di svago/naturali come pure alle aree agricole.	Potenziamento dell'offerta per la scoperta del territorio relativa al paesaggio naturalistico, agricolo e alla enogastronomia.
<b>Pa 4</b>	Potenziamento dell'accessibilità e della fruibilità del museo diffuso		Aumento di opportunità economico-sociali nelle frazioni e della flessibilità di utilizzazione degli spazi pubblici e delle aree di svago in prossimità degli insediamenti.	Potenziamento dell'offerta per la scoperta del territorio legata al concetto di "museo diffuso", tra cui il miglioramento della messa in rete e valorizzazione degli accessi al Parco delle Gole della Breggia.

# Campora

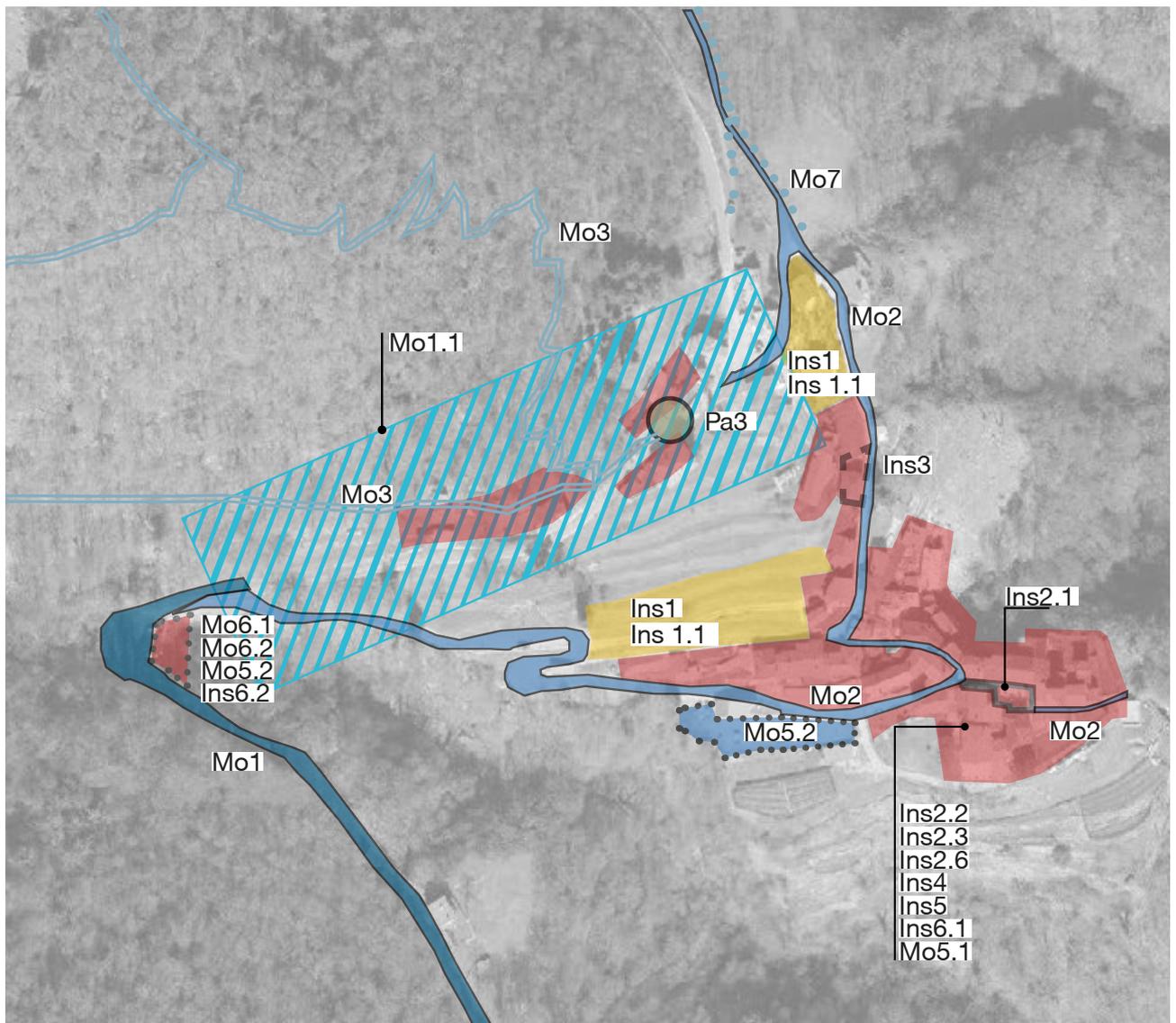
## Azioni

Azione (Cosa?)	Studio	Zona piani.	Variante PR	Progetto	Esecuzione
Salvaguardia e tutela del suolo, attraverso l'istituzione di zone di pianificazione (misure di salvaguardia) e avvio di revisioni pianificatorie volte a preservare il paesaggio che caratterizza il Comune.	A	A	A	-	-
Migliorare la qualità del verde privato con particolare attenzione al miglioramento della biodiversità e alla vegetazione autoctona (rif. guide "Giardini naturali" di Pro Natura Ticino). Curare anche l'aspetto della permeabilità di questi fondi.	A	A	A	-	-
Valorizzazione della piazzetta esistente tramite l'inserimento di piccole aree verdi per la biodiversità, panchine, punti acqua e adeguamento dell'illuminazione con lo scopo di favorire la conservazione e il benessere del nucleo storico.	A	-	-	A	A
Sviluppo di piano particolareggiato del nucleo, in considerazione dell'iscrizione del nucleo nell'inventario ISOS, attraverso le seguenti azioni: - rilievo stato attuale del nucleo, comprensivo di sistemazioni esterne e di spazi interni degli edifici; - individuazione di misure atte a favorire il risanamento degli edifici storici del nucleo e a favorire l'insediamento di nuove attività economiche; - definizione di linee guida per la qualità del costruito (regolamento edilizio).	A	-	A	-	-
Censimento dei beni culturali e sviluppo di concetto di messa in rete degli stessi attraverso itinerari tematici all'interno dell'intero territorio comunale.	A	-	A	-	-
Istituzione dell'obbligo di mobilitazione applicato a tutti i terreni liberi all'interno dei luoghi strategici. (obiettivo generale).	A	A	A	-	-
Recupero e riqualificazione dell'ex scuola. Apertura di spazi condivisi e di promozione del territorio e offerta di luoghi di incontro per la socialità e la vita comunitaria.	A	-	-	B	B
Sviluppo delle tecnologie, delle infrastrutture e degli elementi per la comunicazione, come la fibra ottica, le reti, le canalizzazioni, ecc. al fine di raggiungere i servizi che si trovano nelle smart cities.	-	-	-	A	B
Sceita fra le seguenti opportunità di sostenibilità energetica: sviluppo di sistemi di raggruppamento di consumo proprio per la condivisione di sistemi di riscaldamento e/o energetici (smart communities), installazione di pannelli fotovoltaici, utilizzo della biomassa e realizzazione di una filiera del cippato, diffusione del teleriscaldamento.	A	-	-	B	C
Potenziamento della raccolta differenziata ottimale dei rifiuti e azioni di sensibilizzazione dei cittadini sul tema attraverso servizi e informazioni utili.	A	-	-	A	A
Adeguamento luogo di raccolta rifiuti.	A	-	A	B	B
Valorizzazione degli assi d'accesso alla frazione: sistemazione urbanistica e riqualifica lungo l'asse urbano Strada per Campora.	A	-	-	A	A
Introduzione zone 30	A	-	-	A	A
Valorizzazione degli assi del nucleo storico della frazione e degli spazi pubblici centrali. Salvaguardia e sistemazione della pavimentazione di pregio, inserimento di panchine, punti acqua e adeguamento dell'illuminazione con lo scopo di favorire la conservazione e il benessere del nucleo storico. Inserimento di posteggi per bici secondo le necessità e dei servizi.	-	-	-	-	A
Valorizzazione e regolarizzazione tracciati MTB per collegare la vetta del Monte Generoso al nucleo e offrire nuove opportunità per gli spostamenti dedicati allo svago e al tempo libero.	A	-	B	B, C	B, C
Calcolo del fabbisogno di posteggi della frazione.	A	-	-	-	-
Aumento dei posteggi pubblici come da calcolo del fabbisogno dei posteggi pubblici comunali (a dipendenza dell'esito del calcolo del fabbisogno).	-	-	A	B	B
Inserimento di nuovi posteggi per la mobilità elettrica (da 2 a 5 nuovi stalli).	-	-	-	-	A
Inserimento di posteggi per l'e-bike per favorire la mobilità sostenibile anche per le attività escursionistiche.	A	-	-	A	A
Valorizzazione del sentiero tematico "dei suoni" per la messa in rete del nucleo storico con gli altri elementi peculiari del territorio e con il Monte Generoso nell'ambito del museo diffuso e delle attività outdoor delle aree naturalistiche.	A	-	-	-	B, C
Azioni di valorizzazione del territorio al fine di preservare le peculiarità paesaggistiche e architettoniche della frazione. (Azione generica).	-	-	A	B	C
Miglioramento e valorizzazione dei punti d'accesso dei sentieri che portano al Monte Generoso per favorire la fruizione delle aree naturali.	A	-	-	B, C	B, C
Sviluppo degli spazi pubblici e delle aree d'interesse per lo svago per garantire una maggiore accoglienza e una maggiore fruizione del nucleo da parte dei visitatori locali ed extra regionali. Sviluppo e promozione dei prodotti locali e dell'artigianato locale. (Azione generica).	-	-	-	A	A

Sigla	Legenda grafica	Azione (Cosa?)
Ins 1		Salvaguardia e tutela del suolo, attraverso l'istituzione di zone di pianificazione (misure di salvaguardia) e avvio di revisioni pianificatorie volte a preservare il paesaggio che caratterizza il Comune.
Ins 1.1		Migliorare la qualità del verde privato con particolare attenzione al miglioramento della biodiversità e alla vegetazione autoctona (rif. guide "Giardini naturali" di Pro Natura Ticino). Curare anche l'aspetto della permeabilità di questi fondi.
Ins 2.1		Valorizzazione della piazzetta esistente tramite l'inserimento di piccole aree verdi per la biodiversità, panchine, punti acqua e adeguamento dell'illuminazione con lo scopo di favorire la conservazione e il benessere del nucleo storico.
Ins 2.2		Sviluppo di piano particolareggiato del nucleo, in considerazione dell'iscrizione del nucleo nell'inventario ISOS, attraverso le seguenti azioni: - rilievo stato attuale del nucleo, comprensivo di sistemazioni esterne e di spazi interni degli edifici; - individuazione di misure atte a favorire il risanamento degli edifici storici del nucleo e a favorire l'insediamento di nuove attività economiche; - definizione di linee guida per la qualità del costruito (regolamento edilizio).
Ins 2.3		Censimento dei beni culturali e sviluppo di concetto di messa in rete degli stessi attraverso itinerari tematici all'interno dell'intero territorio comunale.
Ins 2.6		Istituzione dell'obbligo di mobilitazione applicato a tutti i terreni liberi all'interno dei luoghi strategici. (obiettivo generale).
Ins 3		Recupero e riqualificazione dell'ex scuola. Apertura di spazi condivisi e di promozione del territorio e offerta di luoghi di incontro per la socialità e la vita comunitaria.
Ins 4		Sviluppo delle tecnologie, delle infrastrutture e degli elementi per la comunicazione, come la fibra ottica, le reti, le canalizzazioni, ecc. al fine di raggiungere i servizi che si trovano nelle smart cities.
Ins 5		Scelta fra le seguenti opportunità di sostenibilità energetica: sviluppo di sistemi di raggruppamento di consumo proprio per la condivisione di sistemi di riscaldamento e/o energetici (smart communities), installazione di pannelli fotovoltaici, utilizzo della biomassa e realizzazione di una filiera del cippato, diffusione del teleriscaldamento.
Ins 6.1		Potenziamento della raccolta differenziata ottimale dei rifiuti e azioni di sensibilizzazione dei cittadini sul tema attraverso servizi e informazioni utili.
Ins 6.2		Adeguamento luogo di raccolta rifiuti.
Mo 1		Valorizzazione degli assi d'accesso alla frazione: sistemazione urbanistica e riqualifica lungo l'asse urbano Strada per Campora.
Mo 1.1		Introduzione zone 30
Mo 2		Valorizzazione degli assi del nucleo storico della frazione e degli spazi pubblici centrali. Salvaguardia e sistemazione della pavimentazione di pregio, inserimento di panchine, punti acqua e adeguamento dell'illuminazione con lo scopo di favorire la conservazione e il benessere del nucleo storico. Inserimento di posteggi per bici secondo le necessità e dei servizi.
Mo 3		Valorizzazione e regolarizzazione tracciati MTB per collegare la vetta del Monte Generoso al nucleo e offrire nuove opportunità per gli spostamenti dedicati allo svago e al tempo libero.
Mo 5.1		Calcolo del fabbisogno di posteggi della frazione.
Mo 5.2		Aumento dei posteggi pubblici come da calcolo del fabbisogno dei posteggi pubblici comunali (a dipendenza dell'esito del calcolo del fabbisogno).
Mo 6.1		Inserimento di nuovi posteggi per la mobilità elettrica (da 2 a 5 nuovi stalli).
Mo 6.2		Inserimento di posteggi per l'e-bike per favorire la mobilità sostenibile anche per le attività escursionistiche.
Mo 7		Valorizzazione del sentiero tematico "dei suoni" per la messa in rete del nucleo storico con gli altri elementi peculiari del territorio e con il Monte Generoso nell'ambito del museo diffuso e delle attività outdoor delle aree naturalistiche.
Pa 1		Azioni di valorizzazione del territorio al fine di preservare le peculiarità paesaggistiche e architettoniche della frazione. (Azione generica).
Pa 3		Miglioramento e valorizzazione dei punti d'accesso dei sentieri che portano al Monte Generoso per favorire la fruizione delle aree naturali.
Pa 4		Sviluppo degli spazi pubblici e delle aree d'interesse per lo svago per garantire una maggiore accoglienza e una maggiore fruizione del nucleo da parte dei visitatori locali ed extra regionali. Sviluppo e promozione dei prodotti locali e dell'artigianato locale. (Azione generica).

# Campora

## Azioni



La cartografia riporta le azioni previste, al fine di permettere un'individuazione dei punti chiave di intervento. La stessa è da considerarsi a complemento della tabella riportata alla pagina precedente.



# Campora

## Azioni

### VALORIZZAZIONE DELLA PIAZZETTA ESISTENTE

Frazione: Campora

Indirizzo: strada Vegia



Restauro conservativo della  
pavimentazione pregiata esistente

Arredo urbano per il nuovo parco-giochi



# Campora

## Azioni

### RECUPERO E RIQUALIFICAZIONE DELL'EX SCUOLA

Frazione: Campora

Indirizzo: nucleo Campora



Valorizzazione della strada con  
pavimentazione di pregio

Recupero e riqualificazione dell'ex scuola.  
Apertura di spazi condivisi e di promozione  
del territorio e offerta di luoghi di incontro per  
la socialità e la vita comunitaria.



# Monte

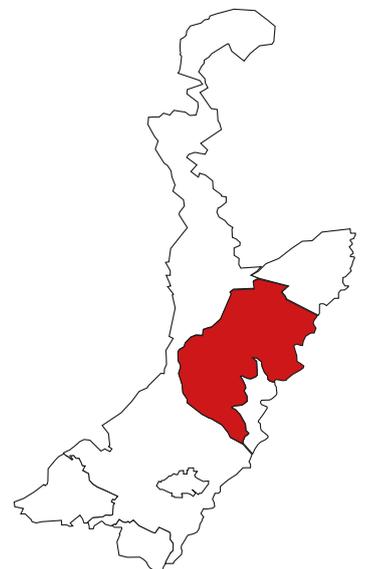
Monte è un villaggio rurale esposto sul versante occidentale della Valle di Muggio.

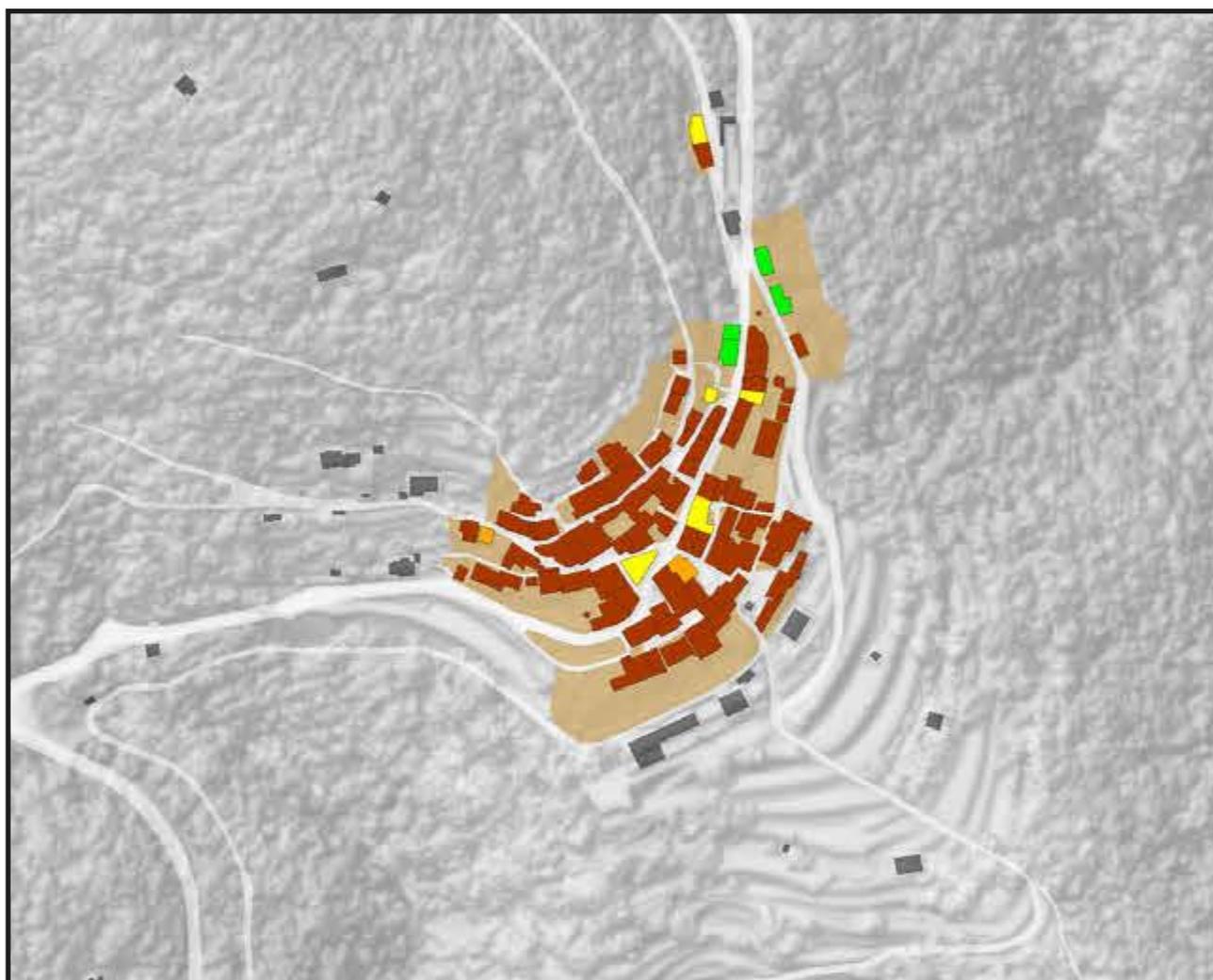
Il nucleo storico risulta compatto e la sua edificazione situata principalmente lungo la strada di attraversamento e i percorsi esistenti paralleli ad essa.

Per quanto riguarda la forma e l'estensione dell'edificazione, si può affermare che la situazione odierna non mostra in linea di massima significativi cambiamenti rispetto alla prima carta Siegfried del 1894.

Il villaggio è caratterizzato da percorsi e vicoli che portano trasversalmente a monte e a valle del percorso principale che attraversa il nucleo. Degno di nota è infatti il percorso che collega la strada principale con la Chiesa.

Per quanto riguarda ampliamenti recenti del nucleo storico si riscontra a sud ai margini del villaggio l'edificazione di alcuni edifici unifamiliari costruiti a partire dal 2015.





Frazioni	Periodo di rinnovo	Numero di edifici rinnovati	% di edifici rinnovati
Nucleo di Monte	2004 - 2010	2	
	2011 - 2015	5	
	Dopo il 2015	4	
	<b>Totale</b>	<b>11</b>	<b>11,2</b>

Stato al novembre 2021

# Monte

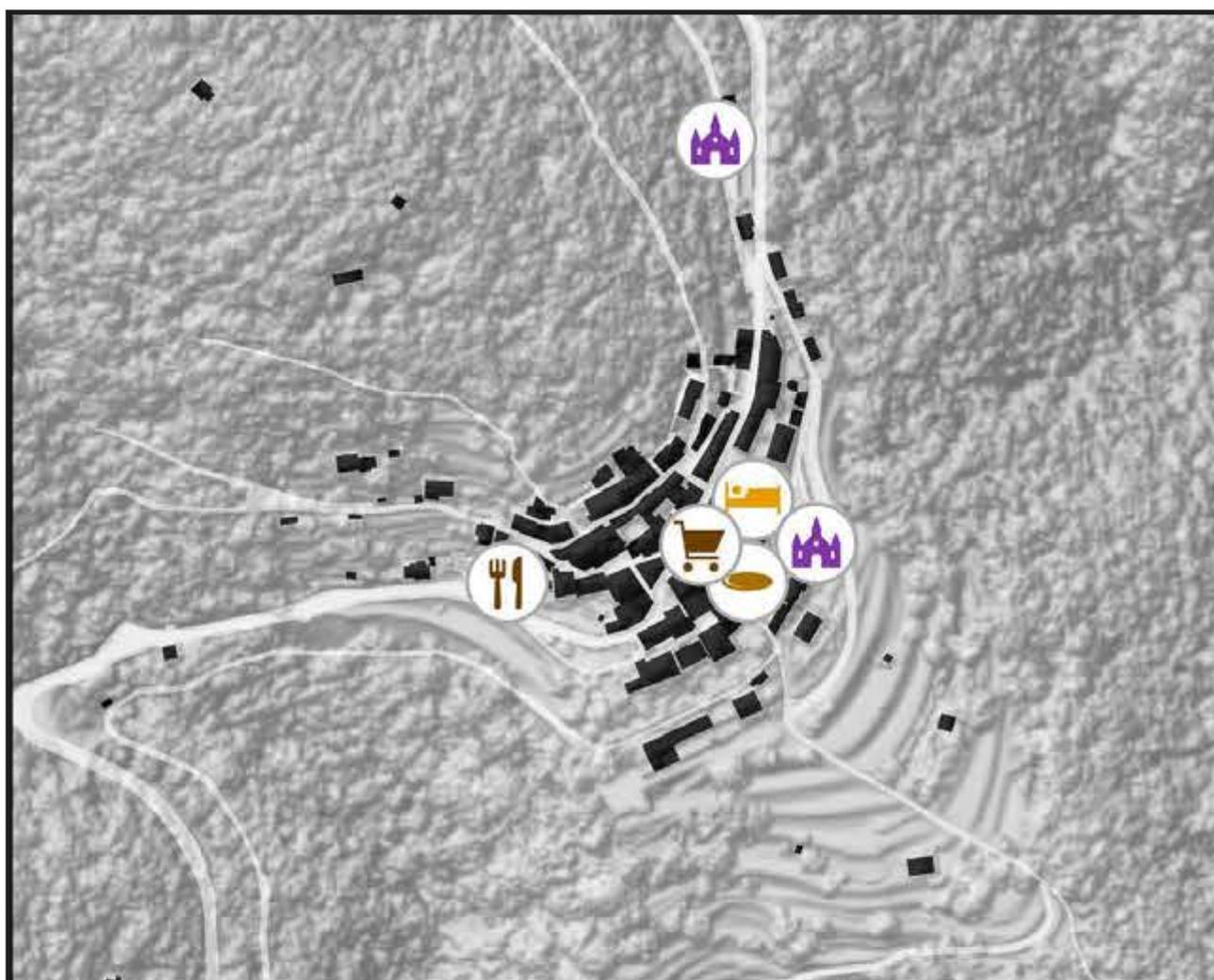
## Analisi

### STATO DI CONSERVAZIONE DEGLI EDIFICI

	edificio non rinnovato
	edificio rinnovato tra il 2004 e il 2010
	edificio rinnovato tra il 2011 e il 2015
	edificio rinnovato dopo il 2015

#### Contenuti informativi

	Nuclei storici
	Strade
	Edifici
	Limiti amministrativi del Comune
	Confini comunali degli altri comuni



# Monte Analisi

## SERVIZI

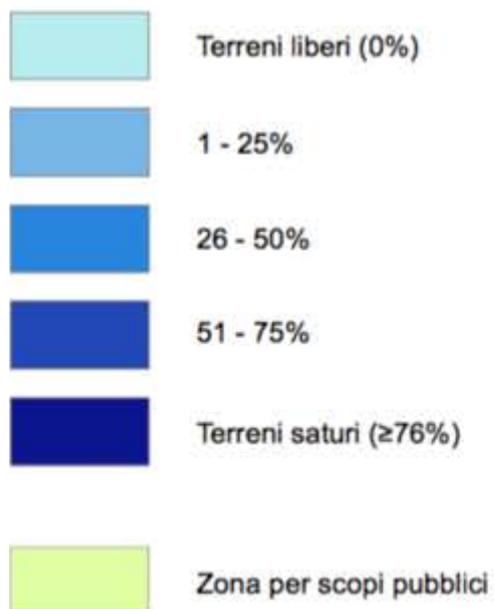
- |  |   |
|--|---|
|  Alimentari                       |  Ecocentro                   |
|  Archivio comunale                |  Farmacia                    |
|  Associazione sportiva ricreativa |  Hotel/alloggio              |
|  Azienda agricola                 |  Laboratorio educativo       |
|  Centro per escursioni            |  Luogo di culto              |
|  Banca                           |  Medico                     |
|  Bar                            |  Municipio                 |
|  Cantina                        |  Officina con distributore |
|  Casa di riposo                 |  Panetteria e pasticceria  |
|  Cimitero                       |  Ristorante                |
|  Sala conferenze                |   |
|  Salumificio e macelleria       |   |
|  Scuola                         |   |
|  Spazio Mamma-Bambino           |   |
|  Stazione ferroviaria           |   |
|  Ufficio postale                |   |

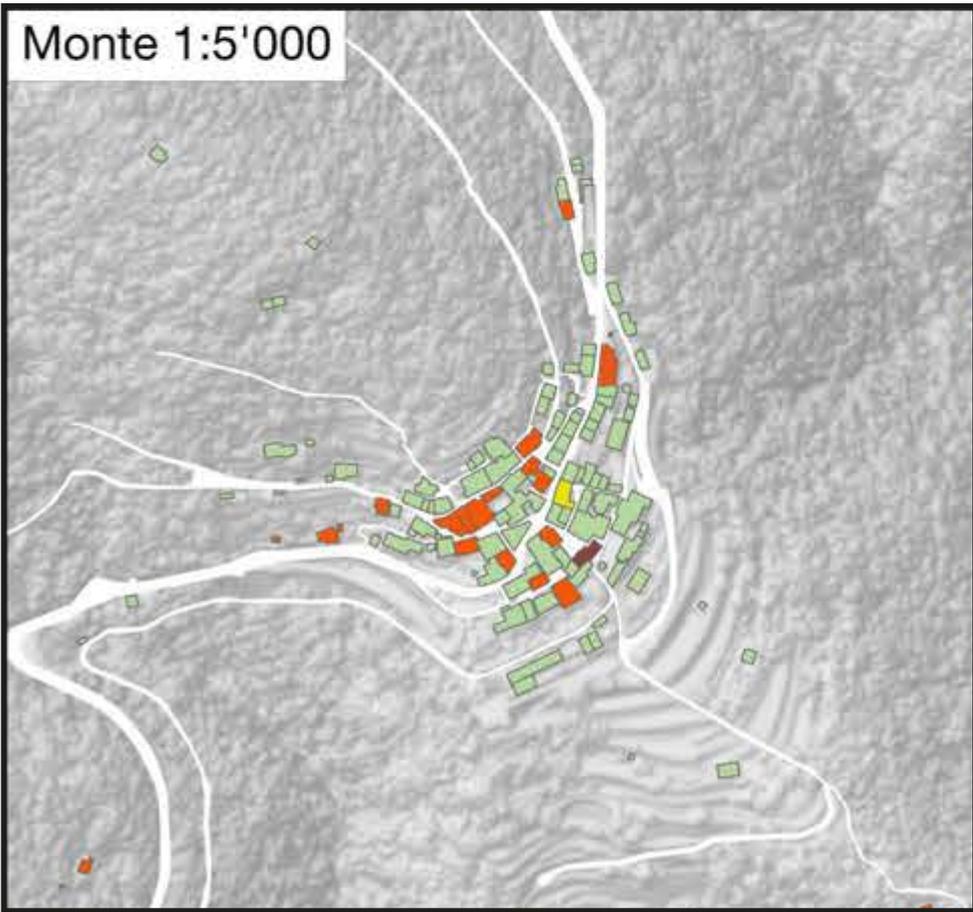


# Monte

## Analisi

### SFRUTTAMENTO DEI TERRENI EDIFICABILI



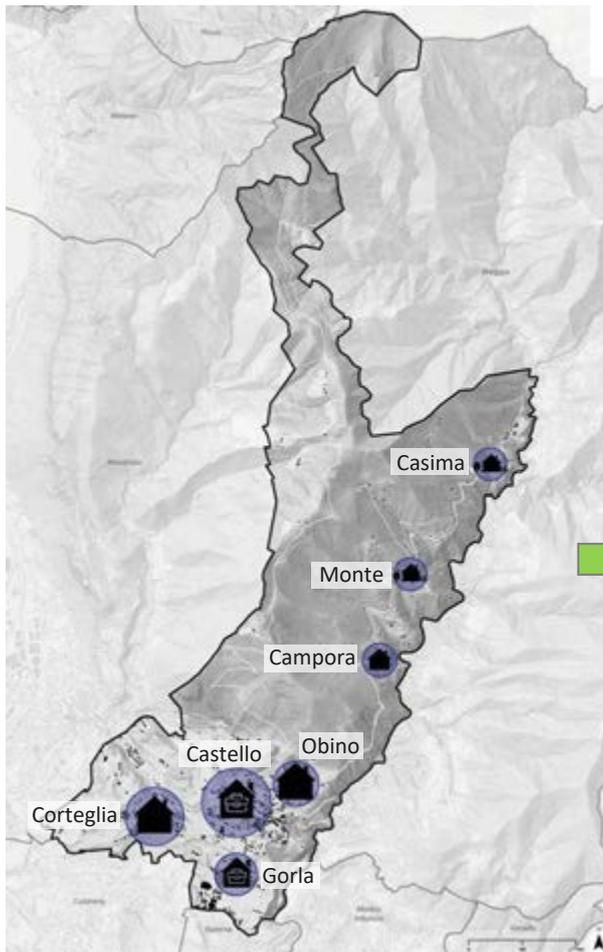


# Monte Analisi

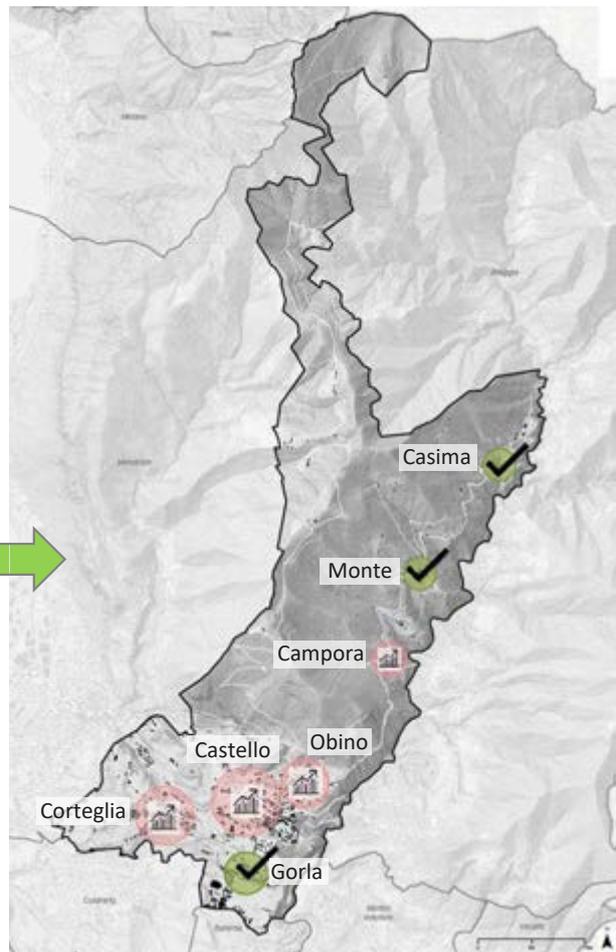
## OCCUPAZIONE DEGLI EDIFICI

-  Occupato
-  Parzialmente occupato
-  Residenza secondaria
-  Vuoto
- \* Edificio parzialmente occupato e residenza secondaria

## OGGI



## DOMANI



#### TIPO DI IDENTITÀ PREVALENTE

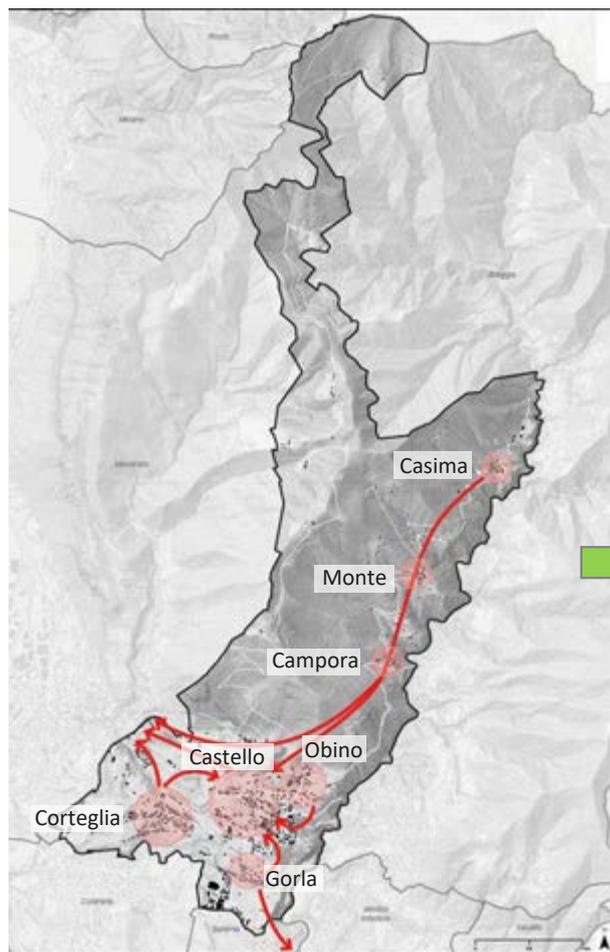
-  Residenziale
-  Residenziale-lavorativa
-  Residenziale-turistica

#### STRATEGIA FUTURA

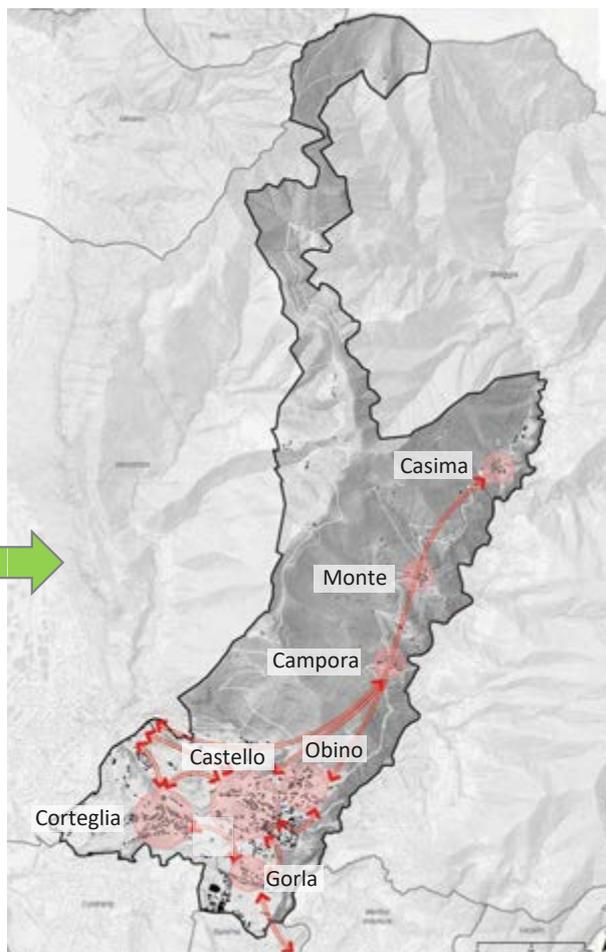
-  Nuclei delle frazioni con identità (vocazione/carattere) socio-economica e turistica da implementare
-  Nuclei delle frazioni con identità confermata

L'identità odierna delle frazioni viene mantenuta, implementando anche il carattere turistico di alcune delle frazioni (Campora, Obino, Castello e Corteglia).

OGGI



DOMANI



# Monte

## Dalle analisi alle strategie

### FLUSSI NELLE FRAZIONI

-  Flussi per necessità  
(lavorativo, scolastico, servizi)
-  Flussi per svago e necessità
-  Nuclei delle frazioni

I flussi di domani favoriranno movimenti e interscambi all'interno del comune per svago e tempo libero e in secondo luogo per necessità (lavorativo, scolastico, servizi).



# Monte

## Dalle analisi alle strategie

### QUALITÀ DA VIVERE E DA ESPORARE

#### SERVIZI CHE GARANTISCONO LA QUALITÀ DA VIVERE

-  Parcheggi
-  Stazione ricarica auto elettriche
-  Punti d'incontro
-  Bar/Ristorante/Osteria/Rifugio
-  Parco giochi/area verde
-  Scuole
-  Negozi/Self-service/servizi a domicilio
-  Fermata trasporto pubblico
-  Attività economiche
-  Sala conferenze
-  Artigiano
-  Servizi informatici efficienti
-  Efficienza energetica
-  Raccolta rifiuti
-  Bike-sharing
-  Partenza Casa-Scuola
-  Fruizione del territorio

#### STRATEGIE

-  Nuovo servizio nella frazione
-  Servizio da potenziare
-  Servizio da salvaguardare

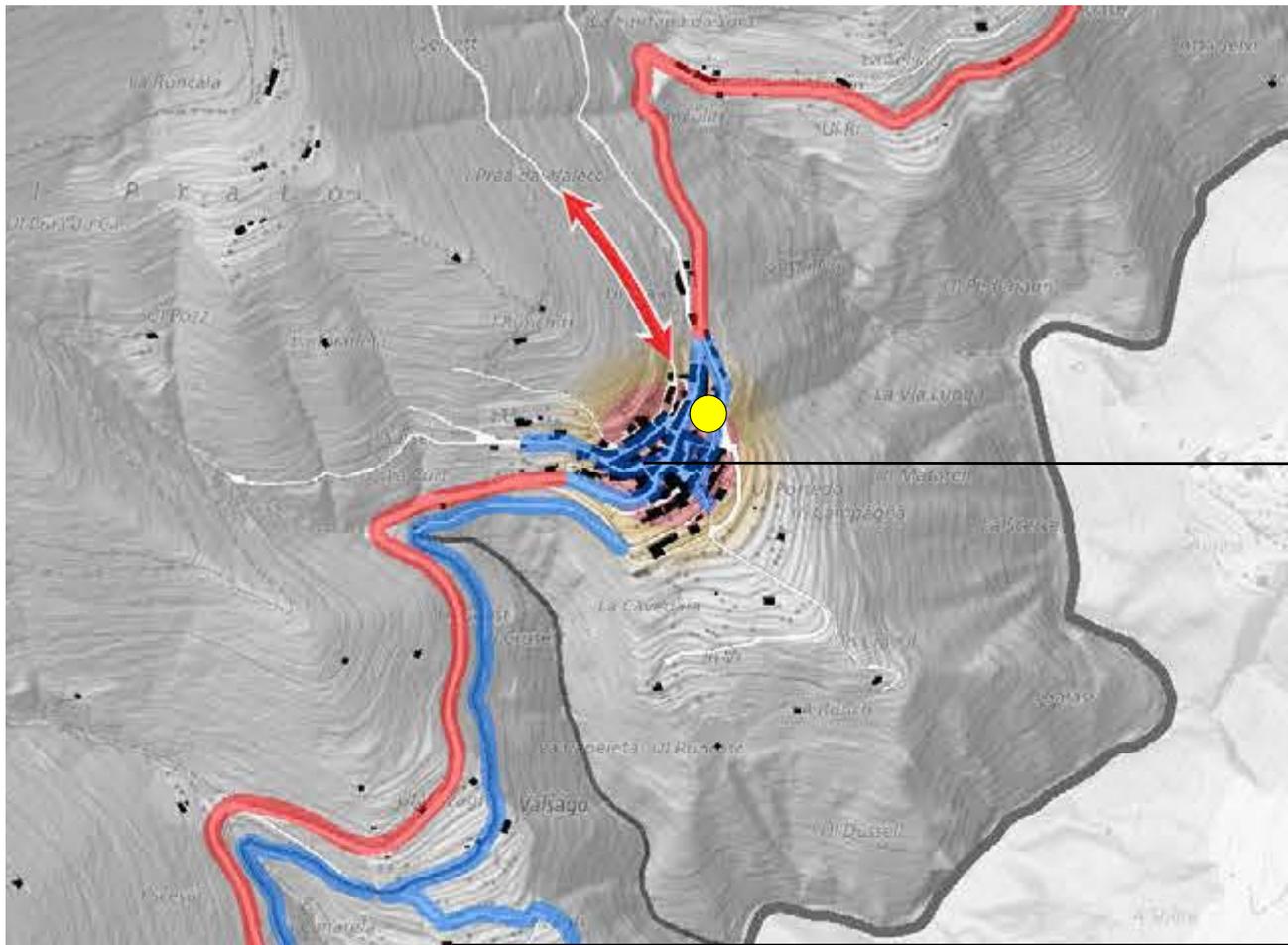
L Locale

#### FATTORI ELEMENTI QUALITÀ DA ESPORARE

-  B&B/Hotel
-  Rifugio con camere
-  Appartamento vacanze (AirBnB/Booking)
-  Residenze secondarie
-  Alimentari/panetteria/self-service
-  Parco giochi/area verde
-  Ristorante/osteria/self-service
-  Banca
-  Cantina
-  Chiesa
-  Artigiano
-  Azienda agricola/macelleria /self-service km0
-  Stazione
-  Sala conferenze
-  Parcheggio

#### STRATEGIE

-  Nuovo servizio nella frazione
-  Servizio da diminuire nella frazione
-  Servizio da potenziare
-  Servizio da salvaguardare

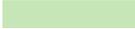


# Monte Strategie

QUALITÀ  
DA VIVERE

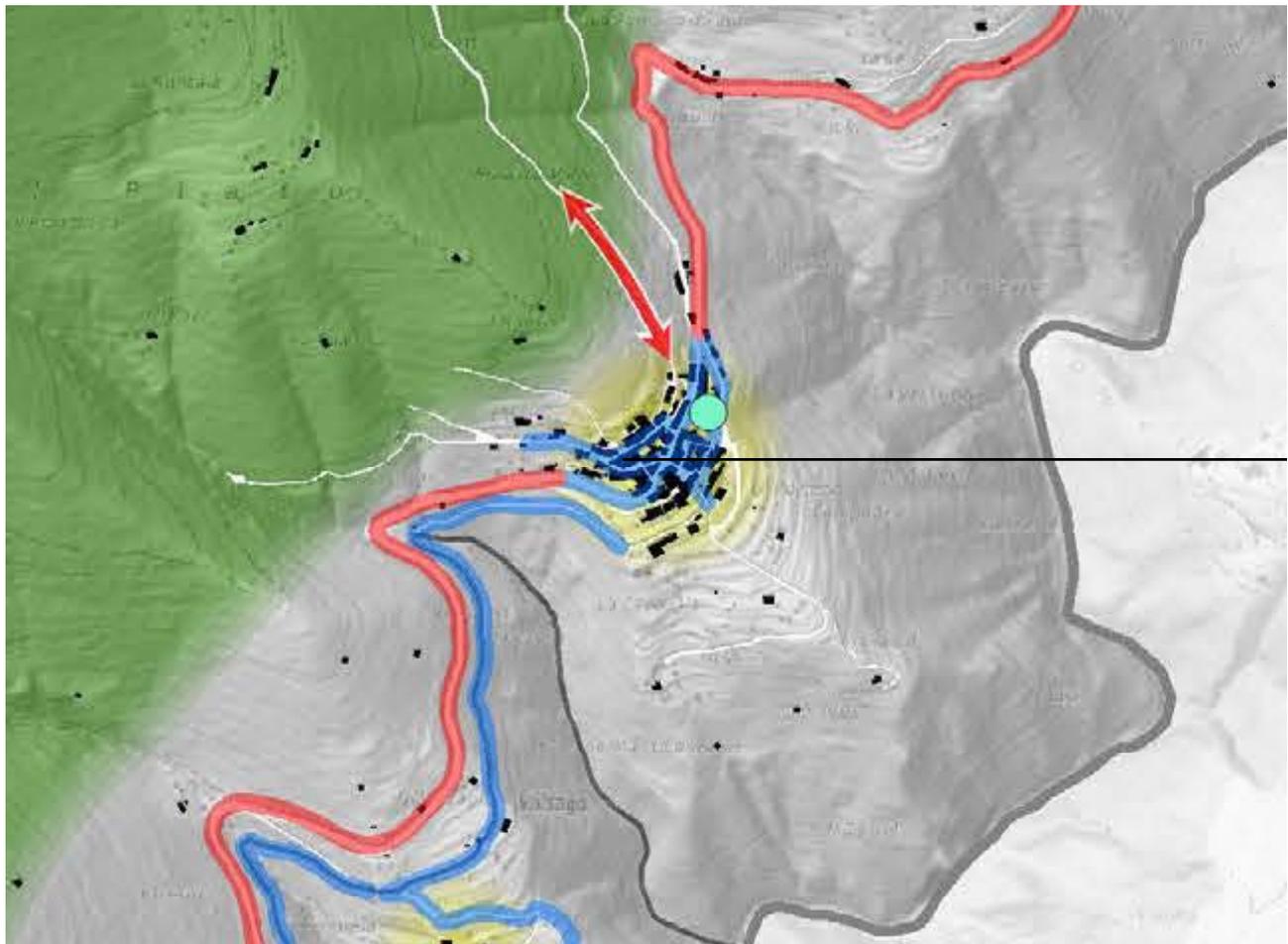
Premessa: si considera e si integra quanto già in corso

## Sigla Obiettivi

Ins 1		Luoghi sensibili
Ins 2		Luoghi strategici
Ins 3		Integrazione di nuovi punti di riferimento socio-economici nelle frazioni
Ins 4		Potenziamento tecnologico
Ins 5		Incremento della sostenibilità energetica
Ins 6		Sviluppo di un'economia circolare
Mo 1		Valorizzazione dei collegamenti esistenti
Mo 2		Valorizzazione dei tracciati ciclo-pedonali esistenti
Mo 3		Realizzazione di nuovi tracciati ciclo-pedonali
Mo 4		Potenziamento della fruibilità degli spazi pubblici non edificati grazie alla messa in rete con eventuale sinergia pubblico-privato
Mo 5		Potenziamento dell'offerta di posteggi
Mo 6		Potenziamento dei servizi per la mobilità elettrica
Mo 7		Messa in rete degli elementi d'interesse attraverso sentieri tematici
Pa 1		Salvaguardia del territorio, del paesaggio e della biodiversità
Pa 2		Potenziamento della fruibilità delle aree di svago/naturali e agricole da parte della collettività
Pa 3		Creazione o potenziamento di punti di accesso alle aree di svago/naturali e agricole
Pa 4		Potenziamento dell'accessibilità e della fruibilità del museo diffuso

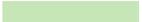
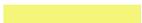
## Contenuti informativi

	Strade
	Edifici
	Limiti amministrativi del Comune
	Perimetro delle frazioni



# Monte Strategie

## QUALITÀ DA ESPORARE

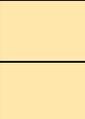
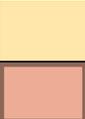
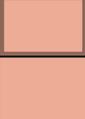
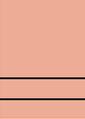
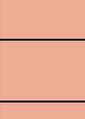
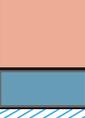
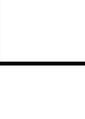
Ins 3	 	Integrazione di nuovi punti di riferimento socio-economici nelle frazioni: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Potenziamento dei servizi offerti nel punto di partenza turistico a Castello</li> <li>- Integrazione di un nuovo "centro servizi" per le frazioni a monte</li> </ul>
Ins 4		Potenziamento tecnologico
Ins 5		Incremento della sostenibilità energetica
Ins 6		Sviluppo di un'economia circolare
Mo 1		Valorizzazione dei collegamenti esistenti (assi d'accesso principali)
Mo 2		Valorizzazione dei tracciati ciclo-pedonali esistenti
Mo 3		Realizzazione di nuovi tracciati ciclo-pedonali e mountainbike
		- Tracciati ciclo-pedonali
		- Tracciati mountainbike
Mo 4		Potenziamento della fruibilità degli spazi pubblici non edificati grazie alla messa in rete con eventuale sinergia pubblico-privato
Mo 5		Potenziamento dell'offerta di posteggi
Mo 6		Potenziamento dei servizi per la mobilità elettrica
Mo 7		Messa in rete degli elementi d'interesse attraverso sentieri tematici
Pa 1		Salvaguardia del territorio, del paesaggio e della biodiversità
Pa 2		Potenziamento della fruibilità delle aree di svago/naturali e agricole da parte della collettività:
		- Offerta turistica relativa al paesaggio naturalistico
		- Offerta turistica relativa al paesaggio agricolo e alla enogastronomia
Pa 3		Creazione o potenziamento di punti di accesso alle aree di svago/naturali e agricole
Pa 4		Messa in rete degli elementi d'interesse attraverso sentieri tematici:
		- Stimolare la messa in rete dei nuclei storici delle frazioni con vocazione turistica e del Parco delle Gole della Breggia (museo diffuso)
		- Valorizzazione degli accessi al Parco delle Gole della Breggia

### Contenuti informativi

	Strade
	Edifici
	Limiti amministrativi del Comune
	Perimetro delle frazioni

Priorità d'intervento

A 2024-2029 B 2029-2032 C 2032-2040

Sigla	Strategia generale	Legenda grafica	Obiettivo specifico - VIVERE	Obiettivo specifico - ESPLORARE
<b>Ins 1</b>	Luoghi sensibili		Controllo del consumo di suolo e dell'edificazione a favore di un incremento degli spazi e dei percorsi pubblici di qualità, con conseguente incremento della socialità e della qualità del paesaggio.	Tutela delle aree libere e degli elementi identitari architettonico-paesaggistici interni alle aree edificabili per garantire una valorizzazione e cura delle peculiarità del "Mendrisiotto che non ti aspetti".
<b>Ins 1.1</b>	Luoghi sensibili			
<b>Ins 2.1</b>	Luoghi strategici		Potenziamento e valorizzazione degli spazi interessanti per lo sviluppo qualitativo del Comune tramite la proposta di edifici, infrastrutture, servizi, spazi pubblici e aree verdi che favoriscano un'alta qualità di vita e un ricambio intergenerazionale delle frazioni. Al fine di evitare la tesaizzazione dei terreni a scopo speculativo (art. 87a LST), previsione dell'obbligo di mobilitazione per i terreni liberi.	Sviluppo dell'attrattività comunale grazie ad infrastrutture, attività, spazi pubblici e strutture ricettive tradizionali e innovative in grado di sviluppare rami economici di nicchia e aree per lo svago altamente qualitative non solo per i fruitori locali ma anche per i visitatori esterni al Comune.
<b>Ins 2.2</b>	Luoghi strategici			
<b>Ins 2.3</b>	Luoghi strategici			
<b>Ins 2.6</b>	Luoghi strategici			
<b>Ins 3</b>	Integrazione di nuovi punti di riferimento socio-economici nelle frazioni			
<b>Ins 4</b>	Potenziamento tecnologico		Implementazione intelligente delle tecnologie, delle infrastrutture, dell'informazione e della comunicazione al fine di migliorare la vita dei cittadini.	Implementazione intelligente delle tecnologie, delle infrastrutture, dell'informazione e della comunicazione al fine di migliorare l'offerta e la fruizione del territorio per i visitatori.
<b>Ins 5</b>	Incremento della sostenibilità energetica		Adeguamento e potenziamento del vivere sostenibile, con conseguente implementazione di soluzioni energeticamente sufficienti.	Maggiori servizi e comfort per i visitatori nel rispetto del modello sostenibilità energetica.
<b>Ins 6</b>	Sviluppo di un'economia circolare		Potenziamento dell'economia circolare che mira alla minimizzazione degli sprechi e alla riduzione dello sfruttamento di materie prime vergini. Raccolta differenziata ottimale dei rifiuti e sensibilizzazione dei cittadini sul tema attraverso servizi e informazioni utili.	Potenziamento di un'offerta globale per la scoperta del territorio che garantisca modelli sostenibili di produzione e di consumo.
<b>Mo 1</b>	Valorizzazione dei collegamenti esistenti		Miglioramento della rete viaria esistente per renderla efficace, comoda e di qualità per tutti i tipi di mobilità e utenze.	Valorizzazione degli assi d'accesso principali per promuovere un'immagine di un comune curato e accogliente.
<b>Mo 1.1</b>	Valorizzazione dei collegamenti esistenti			
<b>Mo 2</b>	Valorizzazione dei tracciati ciclo-pedonali esistenti		Supporto e promozione della mobilità lenta.	Promozione e sostegno dell'offerta per la scoperta del territorio con la mobilità lenta.
<b>Mo 3</b>	Valorizzazione tracciati a mobilità leggera		Miglioramento della capillarità verso il territorio paesaggistico e conseguente maggior fruibilità del territorio.	Implementazione dell'offerta per la scoperta del territorio con la mobilità lenta (tracciati ciclo-pedonali e MTB).
<b>Mo 5.1</b>	Potenziamento dell'offerta di posteggi		Miglioramento dell'attrattività dei nuclei delle frazioni per vivere.	Miglioramento dell'accessibilità per la scoperta del territorio.
<b>Mo 5.2</b>	Potenziamento dell'offerta di posteggi			
<b>Mo 6</b>	Potenziamento dei servizi per la mobilità elettrica		Miglioramento dell'attrattività dei nuclei delle frazioni e potenziamento del vivere sostenibile.	Potenziamento dell'offerta per la scoperta del territorio relativa alla sostenibilità.
<b>Mo 7</b>	Messa in rete degli elementi d'interesse attraverso sentieri tematici		Miglioramento dell'attrattività e socialità delle frazioni e implementazione dell'offerta delle aree di svago.	Potenziamento dell'offerta per la scoperta del territorio relativa ai sentieri tematici.
<b>Pa 1</b>	Salvaguardia del territorio, del paesaggio e della biodiversità		Salvaguardia e valorizzazione dei luoghi importanti per l'attrattività e socialità delle frazioni e potenziamento della fruibilità degli spazi del paesaggio come pure promozione della biodiversità nello spazio insediativo.	Valorizzazione del paesaggio naturalistico attraverso il potenziamento dell'offerta per la scoperta del territorio.
<b>Pa 3</b>	Creazione o potenziamento di punti di accesso alle aree di svago/naturali e agricole		Definizione lungo i tracciati ciclo-pedonali e i collegamenti viari di più punti d'accesso alle aree di svago/naturali come pure alle aree agricole.	Potenziamento dell'offerta per la scoperta del territorio relativa al paesaggio naturalistico, agricolo e alla enogastronomia.
<b>Pa 4</b>	Potenziamento dell'accessibilità e della fruibilità del museo diffuso		Aumento di opportunità economico-sociali nelle frazioni e della flessibilità di utilizzazione degli spazi pubblici e delle aree di svago in prossimità degli insediamenti.	Potenziamento dell'offerta per la scoperta del territorio legata al concetto di "museo diffuso", tra cui il miglioramento della messa in rete e valorizzazione degli accessi al Parco delle Gole della Breggia.

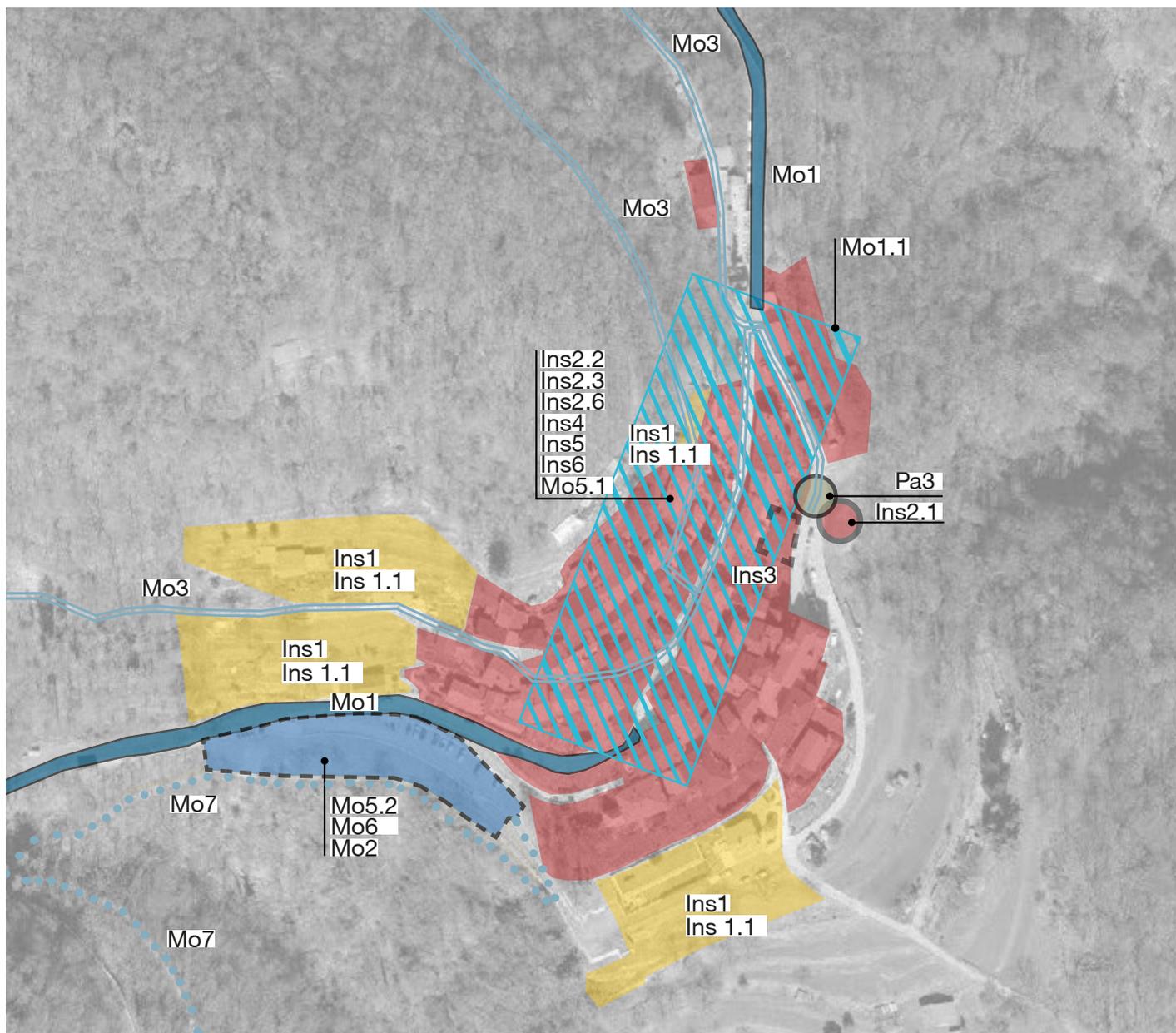
# Monte

## Azioni

Azione (Cosa?)	Studio	Zona pianif.	Variante PR	Progetto	Esecuzione
Salvaguardia e tutela del suolo, attraverso l'istituzione di zone di pianificazione (misure di salvaguardia) e avvio di revisioni pianificatorie volte a preservare il paesaggio che caratterizza il Comune.	A	A	A	-	-
Migliorare la qualità del verde privato con particolare attenzione al miglioramento della biodiversità e alla vegetazione autoctona (rif. guide "Giardini naturali" di Pro Natura Ticino). Curare anche l'aspetto della permeabilità di questi fondi.	A	A	A	-	-
Inserimento di nuova area di svago e gioco bambini. Si prevede l'inserimento di attrezzature per il gioco e arredo urbano di qualità, al fine di promuovere la socialità e favorire gli scambi intergenerazionali. Inserimento di una pavimentazione di pregio, panchine, punti acqua e adeguamento dell'illuminazione. Inserimento di pannelli informativi per il nuovo sentiero che collega al Monte Generoso.	A	-	A	B	B
Sviluppo di piano particolareggiato del nucleo, in considerazione dell'iscrizione del nucleo nell'inventario ISOS, attraverso le seguenti azioni: - rilievo stato attuale del nucleo, comprensivo di sistemazioni esterne e di spazi interni degli edifici; - individuazione di misure atte a favorire il risanamento degli edifici storici del nucleo e a favorire l'insediamento di nuove attività economiche; - definizione di linee guida per la qualità del costruito (regolamento edilizio).	A	-	A	-	-
Censimento dei beni culturali e sviluppo di concetto di messa in rete degli stessi attraverso itinerari tematici all'interno dell'intero territorio comunale.	-	-	-	-	A
Istituzione dell'obbligo di mobilitazione applicato a tutti i terreni liberi all'interno dei luoghi strategici. (obiettivo generale).	A	A	A	-	-
Recupero e riqualificazione delle proprietà immobiliari comunali (osteria, casa comunale, rustici). Apertura di spazi condivisi e di promozione del territorio e offerta di luoghi di incontro per la socialità e la vita comunitaria.	A	-	-	B	B
Sviluppo delle tecnologie, delle infrastrutture e degli elementi per la comunicazione, come la fibra ottica, le reti, ecc. al fine di raggiungere i servizi che si trovano nelle smart-cities.	-	-	-	A	B
Scelta fra le seguenti opportunità di sostenibilità energetica: sviluppo di sistemi di raggruppamento di consumo proprio per la condivisione di sistemi di riscaldamento e/o energetici (smart communities), installazione di pannelli fotovoltaici, utilizzo della biomassa e realizzazione di una filiera del cippato, diffusione del teleriscaldamento.	A	-	-	B	C
Potenziamento della raccolta differenziata ottimale dei rifiuti e azioni di sensibilizzazione dei cittadini sul tema attraverso servizi e informazioni utili.	A	-	-	A	A
Valorizzazione degli assi d'accesso alla frazione: sistemazione urbanistica e riqualifica lungo l'asse urbano Strada per Monte.	A	-	-	A	A
Introduzione zone 30	A	-	-	A	A
Inserimento di posteggi per bici secondo le necessità e dei servizi.	A	-	-	-	A
Valorizzazione tracciati per collegare la vetta del Monte Generoso al nucleo e offrire nuove opportunità per gli spostamenti dedicati allo svago e al tempo libero.	A	-	B	B, C	B, C
Calcolo del fabbisogno di posteggi della frazione.	A	-	-	-	-
Aumento dei posteggi pubblici come da calcolo del fabbisogno dei posteggi pubblici comunali (a dipendenza dell'esito del calcolo del fabbisogno).	-	-	A	B	B
Inserimento di nuovi posteggi per la mobilità elettrica (da 2 a 5 nuovi stalli).	-	-	-	-	A
Valorizzazione del sentiero tematico "dei suoni" per la messa in rete del nucleo storico con gli altri elementi peculiari del territorio e con il Monte Generoso nell'ambito delle attività outdoor delle aree naturalistiche.	A	-	B	B, C	B, C
Azioni di valorizzazione del territorio al fine di preservare le peculiarità paesaggistiche e architettoniche della frazione. (Azione generica).	-	-	A	B	C
Miglioramento e valorizzazione dei punti d'accesso dei sentieri che portano al Monte Generoso per favorire la fruizione delle aree naturali.	A	-	-	B, C	B, C
Sviluppo degli spazi pubblici e delle aree d'interesse turistico e di svago per garantire una maggiore accoglienza e una maggiore fruizione del nucleo da parte del turismo locale ed extra regionale. Sviluppo e promozione dei prodotti locali e dell'artigianato locale. (Azione generica).	-	-	-	A	A

Sigla	Legenda grafica	Azione (Cosa?)
<b>Ins 1</b>		Salvaguardia e tutela del suolo, attraverso l'istituzione di zone di pianificazione (misure di salvaguardia) e avvio di revisioni pianificatorie volte a preservare il paesaggio che caratterizza il Comune.
<b>Ins 1.1</b>		Migliorare la qualità del verde privato con particolare attenzione al miglioramento della biodiversità e alla vegetazione autoctona (rif. guide "Giardini naturali" di Pro Natura Ticino). Curare anche l'aspetto della permeabilità di questi fondi.
<b>Ins 2.1</b>		Inserimento di nuova area di svago e gioco bambini. Si prevede l'inserimento di attrezzature per il gioco e arredo urbano di qualità, al fine di promuovere la socialità e favorire gli scambi intergenerazionali. Inserimento di una pavimentazione di pregio, panchine, punti acqua e adeguamento dell'illuminazione. Inserimento di pannelli informativi per il nuovo sentiero che collega al Monte Generoso.
<b>Ins 2.2</b>		Sviluppo di piano particolareggiato del nucleo, in considerazione dell'iscrizione del nucleo nell'inventario ISOS, attraverso le seguenti azioni: - rilievo stato attuale del nucleo, comprensivo di sistemazioni esterne e di spazi interni degli edifici; - individuazione di misure atte a favorire il risanamento degli edifici storici del nucleo e a favorire l'insediamento di nuove attività economiche; - definizione di linee guida per la qualità del costruito (regolamento edilizio).
<b>Ins 2.3</b>		Censimento dei beni culturali e sviluppo di concetto di messa in rete degli stessi attraverso itinerari tematici all'interno dell'intero territorio comunale.
<b>Ins 2.6</b>		Istituzione dell'obbligo di mobilitazione applicato a tutti i terreni liberi all'interno dei luoghi strategici. (obiettivo generale).
<b>Ins 3</b>		Recupero e riqualificazione delle proprietà immobiliari comunali (osteria, casa comunale, rustici). Apertura di spazi condivisi e di promozione del territorio e offerta di luoghi di incontro per la socialità e la vita comunitaria.
<b>Ins 4</b>		Sviluppo delle tecnologie, delle infrastrutture e degli elementi per la comunicazione, come la fibra ottica, le reti, ecc. al fine di raggiungere i servizi che si trovano nelle smart-cities.
<b>Ins 5</b>		Scelta fra le seguenti opportunità di sostenibilità energetica: sviluppo di sistemi di raggruppamento di consumo proprio per la condivisione di sistemi di riscaldamento e/o energetici (smart communities), installazione di pannelli fotovoltaici, utilizzo della biomassa e realizzazione di una filiera del cippato, diffusione del teleriscaldamento.
<b>Ins 6</b>		Potenziamento della raccolta differenziata ottimale dei rifiuti e azioni di sensibilizzazione dei cittadini sul tema attraverso servizi e informazioni utili.
<b>Mo 1</b>		Valorizzazione degli assi d'accesso alla frazione: sistemazione urbanistica e riqualifica lungo l'asse urbano Strada per Monte.
<b>Mo 1.1</b>		Introduzione zone 30
<b>Mo 2</b>		Inserimento di posteggi per bici secondo le necessità e dei servizi.
<b>Mo 3</b>		Valorizzazione tracciati per collegare la vetta del Monte Generoso al nucleo e offrire nuove opportunità per gli spostamenti dedicati allo svago e al tempo libero.
<b>Mo 5.1</b>		Calcolo del fabbisogno di posteggi della frazione.
<b>Mo 5.2</b>		Aumento dei posteggi pubblici come da calcolo del fabbisogno dei posteggi pubblici comunali (a dipendenza dell'esito del calcolo del fabbisogno).
<b>Mo 6</b>		Inserimento di nuovi posteggi per la mobilità elettrica (da 2 a 5 nuovi stalli).
<b>Mo 7</b>		Valorizzazione del sentiero tematico "dei suoni" per la messa in rete del nucleo storico con gli altri elementi peculiari del territorio e con il Monte Generoso nell'ambito delle attività outdoor delle aree naturalistiche.
<b>Pa 1</b>		Azioni di valorizzazione del territorio al fine di preservare le peculiarità paesaggistiche e architettoniche della frazione. (Azione generica).
<b>Pa 3</b>		Miglioramento e valorizzazione dei punti d'accesso dei sentieri che portano al Monte Generoso per favorire la fruizione delle aree naturali.
<b>Pa 4</b>		Sviluppo degli spazi pubblici e delle aree d'interesse turistico e di svago per garantire una maggiore accoglienza e una maggiore fruizione del nucleo da parte del turismo locale ed extra regionale. Sviluppo e promozione dei prodotti locali e dell'artigianato locale. (Azione generica).

# Monte Azioni



La cartografia riporta le azioni previste, al fine di permettere un'individuazione dei punti chiave di intervento. La stessa è da considerarsi a complemento della tabella riportata alla pagina precedente.



# Monte

## Azioni

### VALORIZZAZIONE E POTENZIAMENTO POSTEGGIO ESISTENTE

Frazione: Monte

Indirizzo: via Monte



Realizzazione nuovi parcheggi per la mobilità elettrica

Realizzazione di nuovi parapetti

Valorizzazione paesaggistica e naturalistica degli spazi residuali.



# Casima

Casima è un villaggio rurale compatto che si sviluppa ad arco su più livelli in base alle curve altimetriche.

A differenza di Campora non è collegata direttamente con gli insediamenti sul versante orientale della valle.

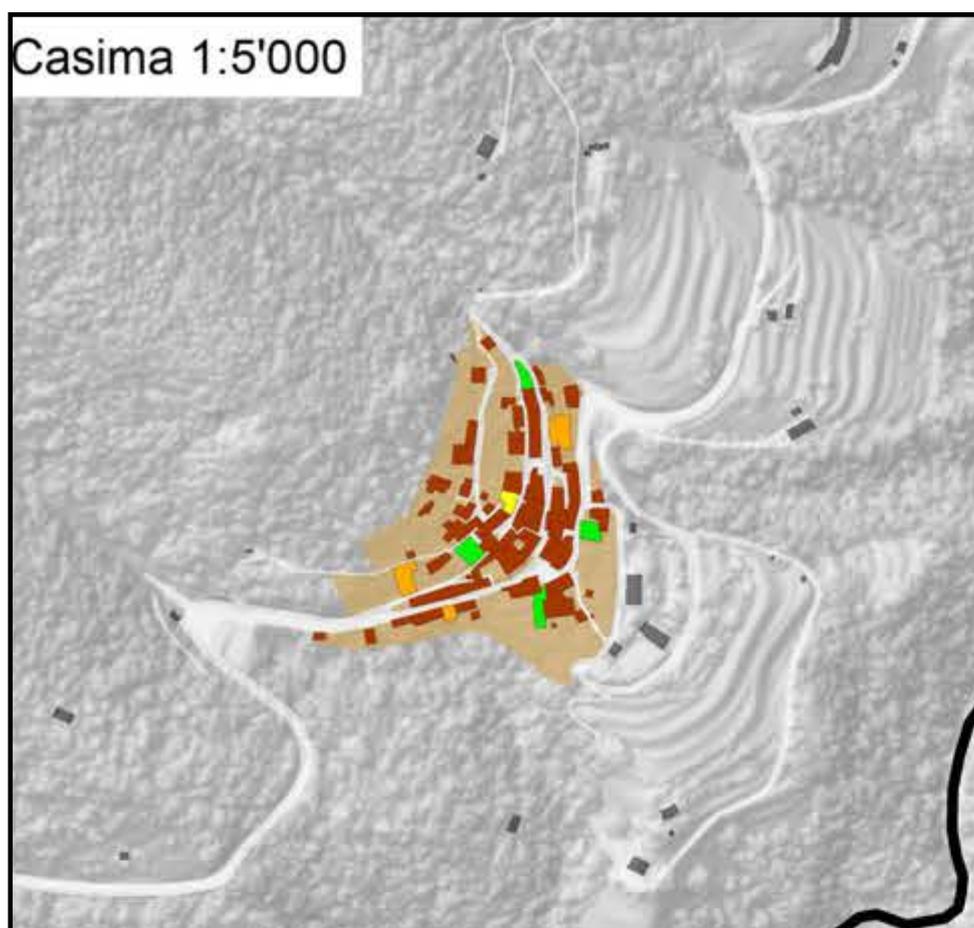
L'insediamento è attraversato dal tracciato del percorso principale, di cui l'andamento era già riscontrabile nella carta Siegfried del 1894, che collega tutti gli insediamenti sul lato occidentale della Valle e che in corrispondenza di Cabbio, passa appunto sul versante orientale.

Ai margini dell'insediamento, sia a monte che a valle, sono riscontrabili alcuni singoli edifici abitativi costruiti in periodi successivi alla nascita del nucleo storico del villaggio.

Le ultime costruzioni a valle del nucleo storico risalgono specificatamente al periodo 2001-2014.

Degni di nota sono i pendii prativi, caratterizzati da terrazze, ai margini dell'insediamento soprattutto a valle dell'edificazione





Frazioni	Periodo di rinnovo	Numero di edifici rinnovati	% di edifici rinnovati
Nucleo di Casima	2004 - 2010	3	
	2011 - 2015	2	
	Dopo il 2015	3	
	<b>Totale</b>	<b>8</b>	<b>9,6</b>

# Casima

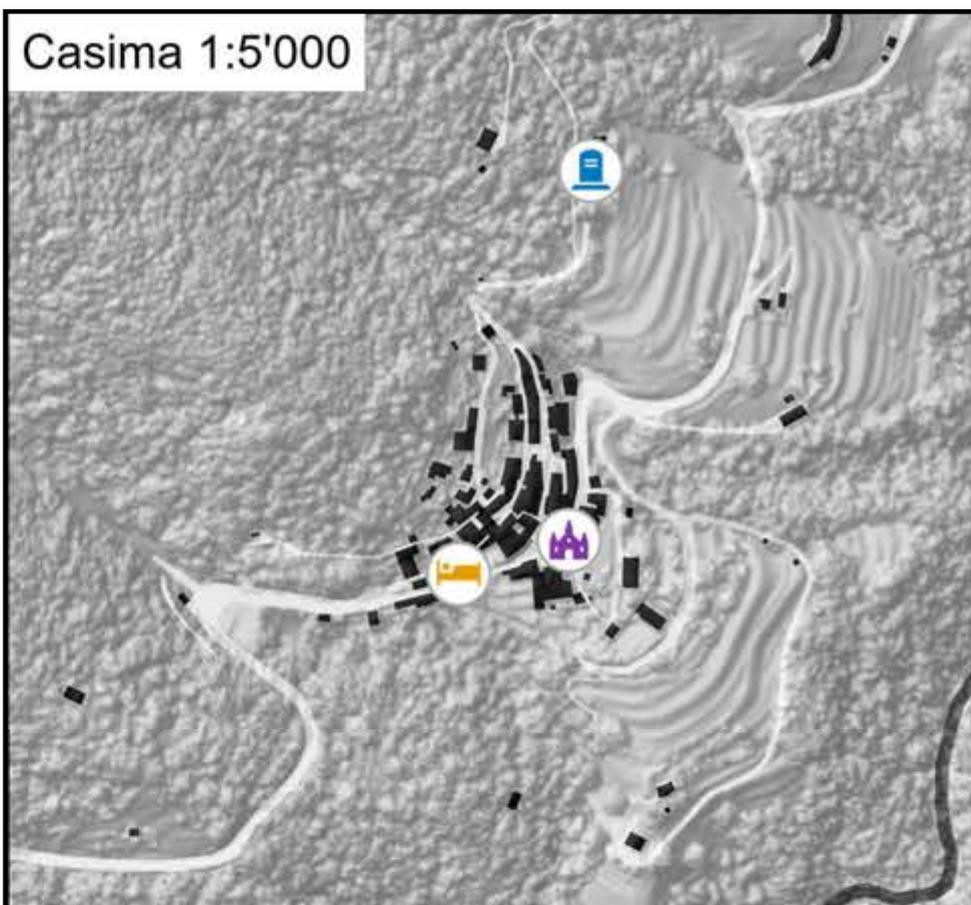
## Analisi

### STATO DI CONSERVAZIONE DEGLI EDIFICI

	edificio non rinnovato
	edificio rinnovato tra il 2004 e il 2010
	edificio rinnovato tra il 2011 e il 2015
	edificio rinnovato dopo il 2015

#### Contenuti informativi

	Nuclei storici
	Strade
	Edifici
	Limiti amministrativi del Comune
	Confini comunali degli altri comuni



# Casima

## Analisi

### SERVIZI

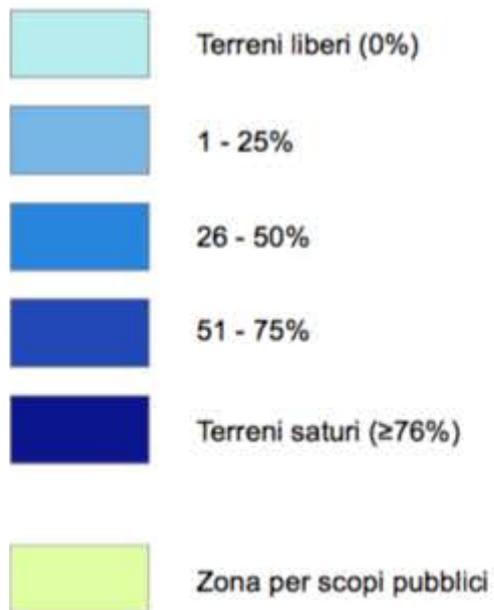
- |  |   |
|--|---|
|  Alimentari                       |  Ecocentro                   |
|  Archivio comunale                |  Farmacia                    |
|  Associazione sportiva ricreativa |  Hotel/alloggio              |
|  Azienda agricola                 |  Laboratorio educativo       |
|  Centro per escursioni            |  Luogo di culto              |
|  Banca                           |  Medico                     |
|  Bar                            |  Municipio                 |
|  Cantina                        |  Officina con distributore |
|  Casa di riposo                 |  Panetteria e pasticceria  |
|  Cimitero                       |  Ristorante                |
|  Sala conferenze                |   |
|  Salumificio e macelleria       |   |
|  Scuola                         |   |
|  Spazio Mamma-Bambino           |   |
|  Stazione ferroviaria           |   |
|  Ufficio postale                |   |

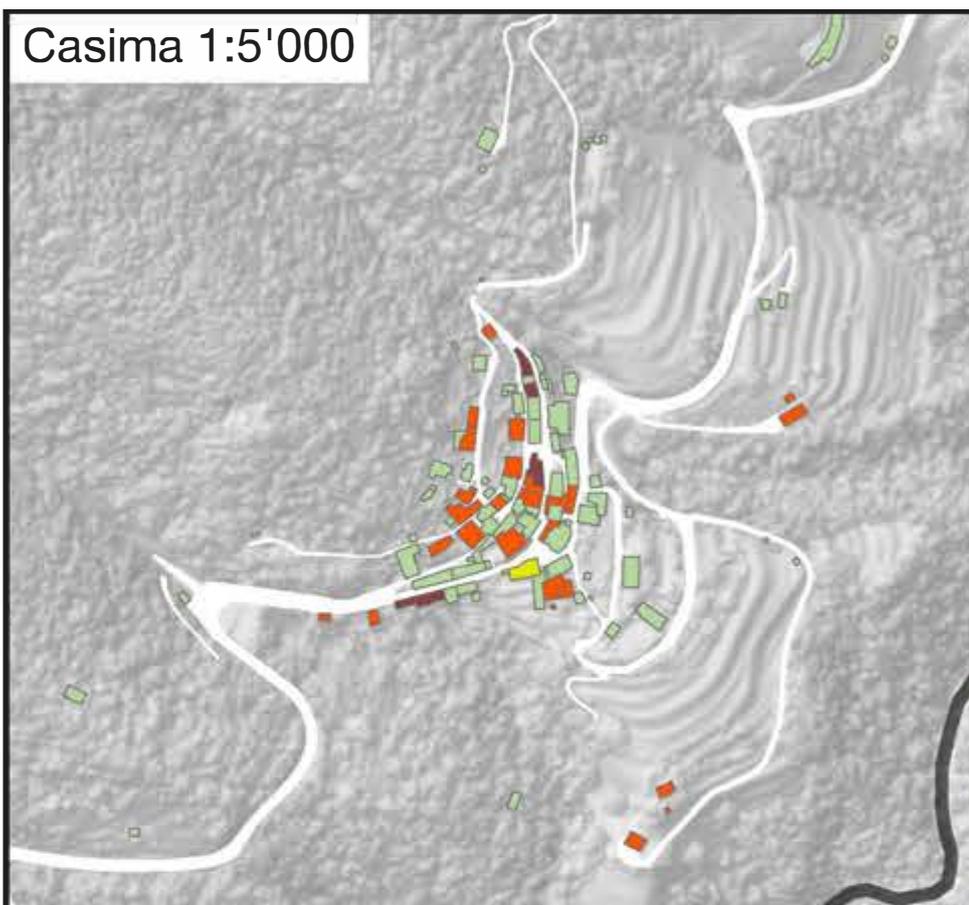


# Casima

## Analisi

### SFRUTTAMENTO DEI TERRENI EDIFICABILI





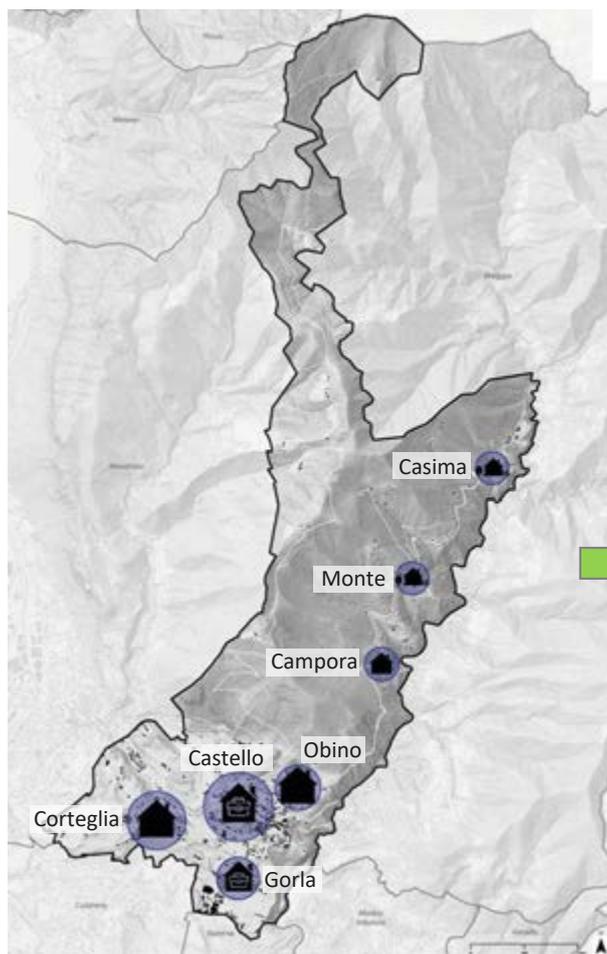
# Casima

## Analisi

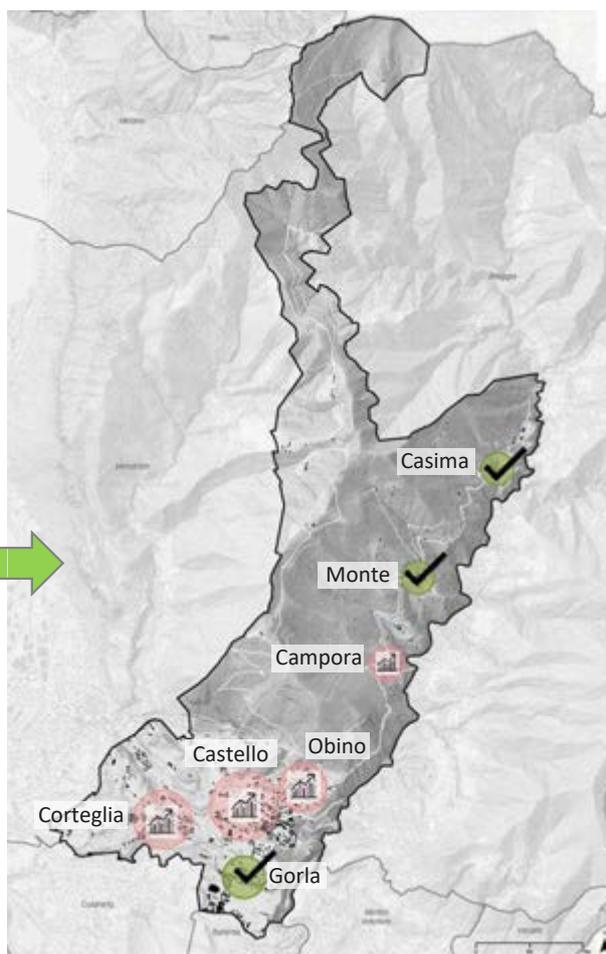
### OCCUPAZIONE DEGLI EDIFICI

-  Occupato
-  Parzialmente occupato
-  Residenza secondaria
-  Vuoto
-  \* Edificio parzialmente occupato e residenza secondaria

OGGI



DOMANI



### TIPO DI IDENTITÀ PREVALENTE



Residenziale



Residenziale-lavorativa



Residenziale-turistica

### STRATEGIA FUTURA



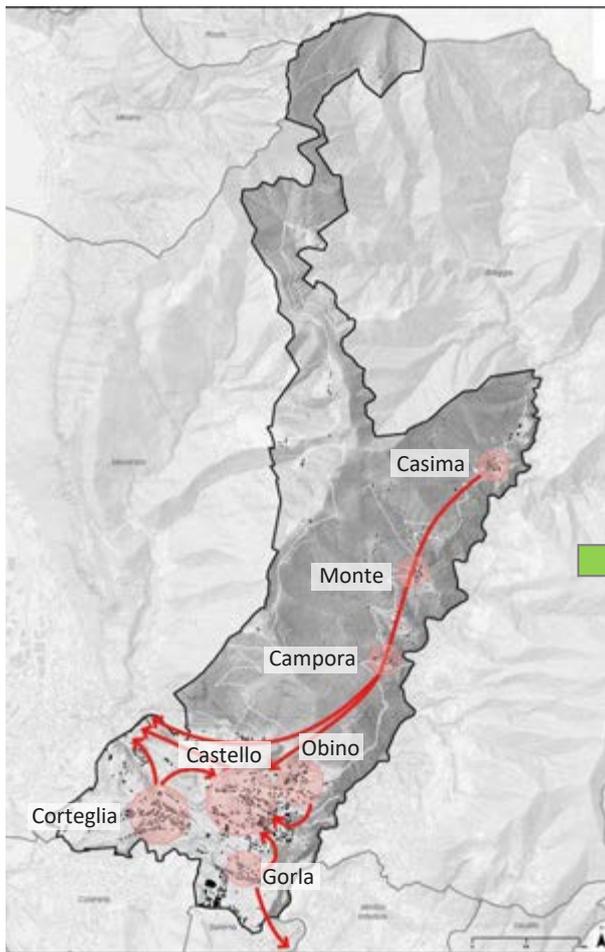
Nuclei delle frazioni con identità (vocazione/carattere) socio-economica e turistica da implementare



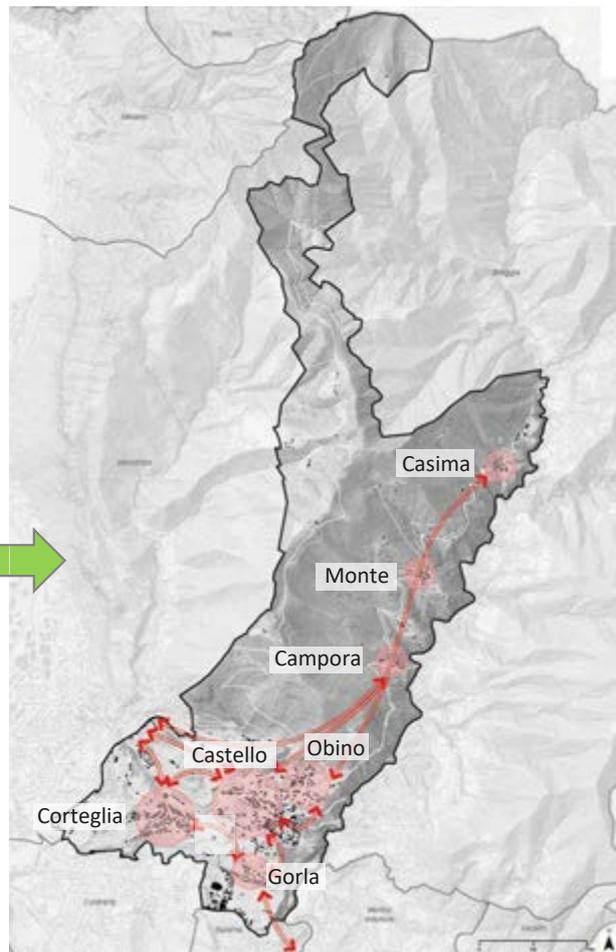
Nuclei delle frazioni con identità confermata

L'identità odierna delle frazioni viene mantenuta, implementando anche il carattere turistico di alcune delle frazioni (Campora, Obino, Castello e Corteglia).

OGGI



DOMANI



### FLUSSI NELLE FRAZIONI

-  Flussi per necessità  
(lavorativo, scolastico, servizi)
-  Flussi per svago e necessità
-  Nuclei delle frazioni

I flussi di domani favoriranno movimenti e interscambi all'interno del comune per svago e tempo libero e in secondo luogo per necessità (lavorativo, scolastico, servizi).



### QUALITÀ DA VIVERE E DA ESPORARE

#### SERVIZI CHE GARANTISCONO LA QUALITÀ DA VIVERE

-  Parcheggio
-  Stazione ricarica auto elettriche
-  Punti d'incontro
-  Bar/Ristorante/Osteria/Rifugio
-  Parco giochi/area verde
-  Scuole
-  Negozi/Self-service/servizi a domicilio
-  Fermata trasporto pubblico
-  Attività economiche
-  Sala conferenze
-  Artigiano
-  Servizi informatici efficienti
-  Efficienza energetica
-  Raccolta rifiuti
-  Bike-sharing
-  Partenza Casa-Scuola
-  Fruizione del territorio

#### STRATEGIE

-  Nuovo servizio nella frazione
-  Servizio da potenziare
-  Servizio da salvaguardare

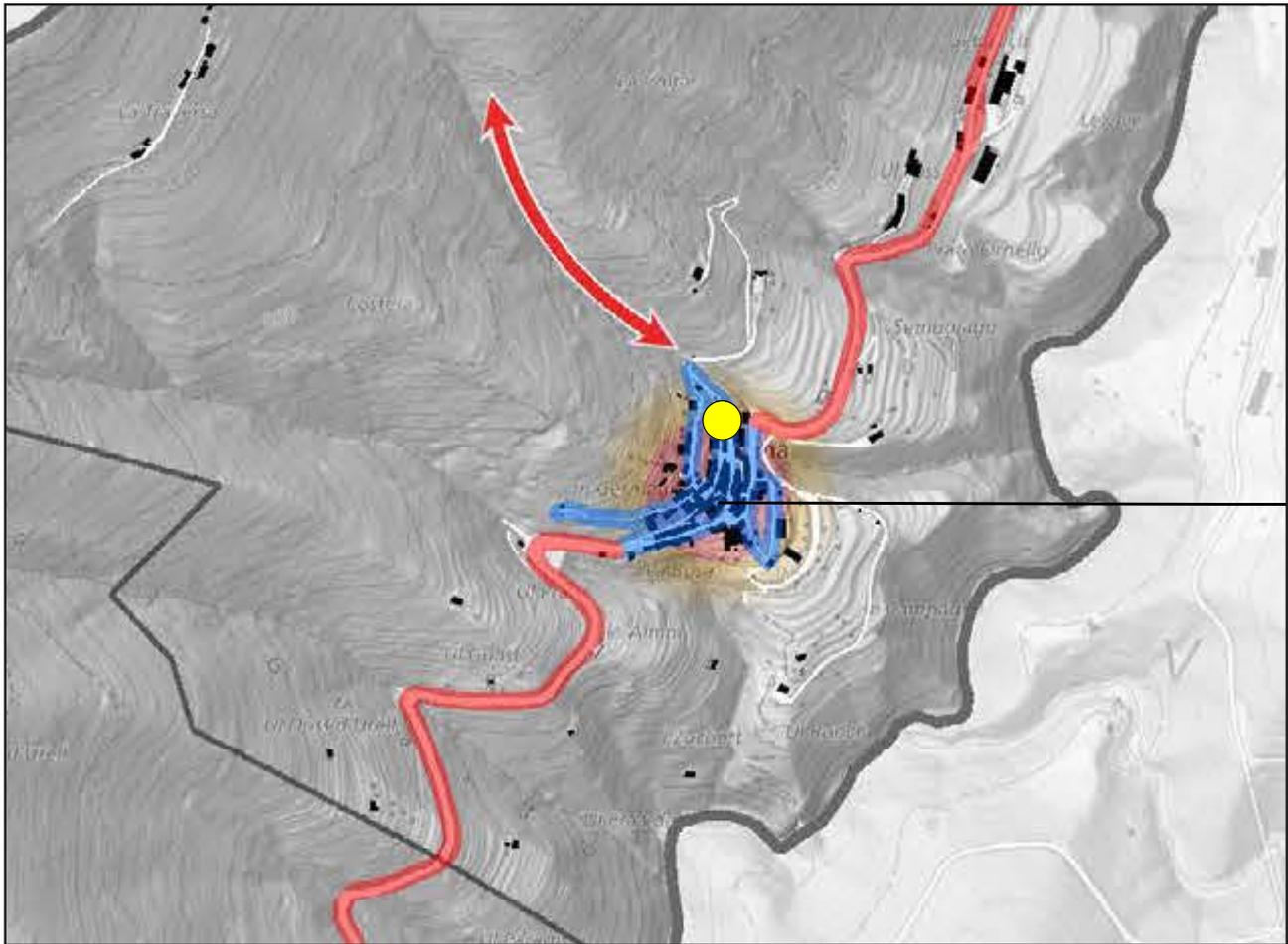
L Locale

#### FATTORI ELEMENTI QUALITÀ DA ESPORARE

-  B&B/Hotel
-  Rifugio con camere
-  Appartamento vacanze (AirBnB/Booking)
-  Residenze secondarie
-  Alimentari/panetteria/self-service
-  Parco giochi/area verde
-  Ristorante/osteria/self-service
-  Banca
-  Cantina
-  Chiesa
-  Artigiano
-  Azienda agricola/macelleria /self-service km0
-  Stazione
-  Sala conferenze
-  Parcheggio

#### STRATEGIE

-  Nuovo servizio nella frazione
-  Servizio da diminuire nella frazione
-  Servizio da potenziare
-  Servizio da salvaguardare



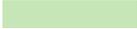
# Casima

## Strategie

QUALITÀ  
DA VIVERE

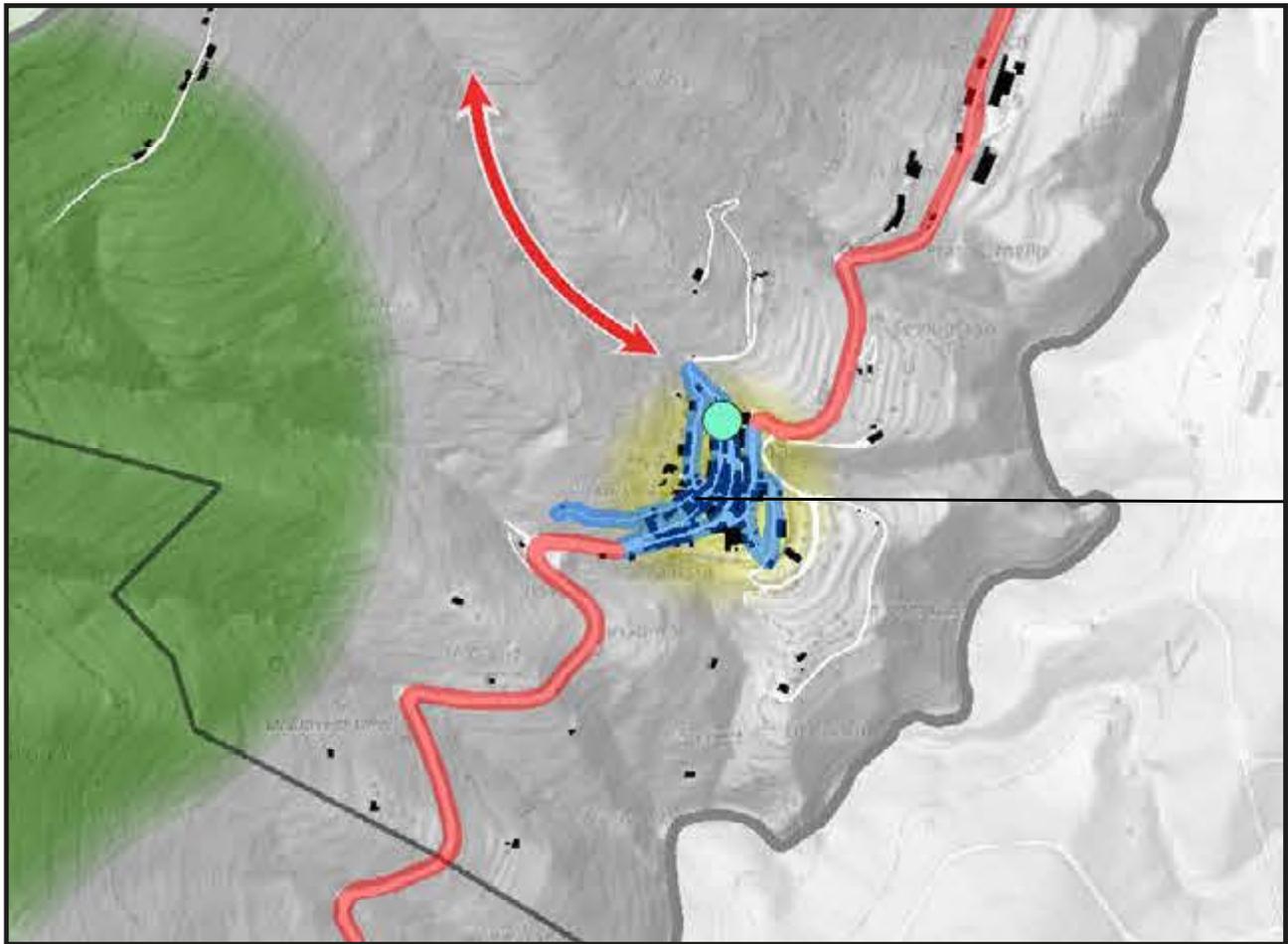
Premessa: si considera e si integra quanto già in corso

### Sigla Obiettivi

Ins 1		Luoghi sensibili
Ins 2		Luoghi strategici
Ins 3		Integrazione di nuovi punti di riferimento socio-economici nelle frazioni
Ins 4		Potenziamento tecnologico
Ins 5		Incremento della sostenibilità energetica
Ins 6		Sviluppo di un'economia circolare
Mo 1		Valorizzazione dei collegamenti esistenti
Mo 2		Valorizzazione dei tracciati ciclo-pedonali esistenti
Mo 3		Realizzazione di nuovi tracciati ciclo-pedonali
Mo 4		Potenziamento della fruibilità degli spazi pubblici non edificati grazie alla messa in rete con eventuale sinergia pubblico-privato
Mo 5		Potenziamento dell'offerta di posteggi
Mo 6		Potenziamento dei servizi per la mobilità elettrica
Mo 7		Messa in rete degli elementi d'interesse attraverso sentieri tematici
Pa 1		Salvaguardia del territorio, del paesaggio e della biodiversità
Pa 2		Potenziamento della fruibilità delle aree di svago/naturali e agricole da parte della collettività
Pa 3		Creazione o potenziamento di punti di accesso alle aree di svago/naturali e agricole
Pa 4		Potenziamento dell'accessibilità e della fruibilità del museo diffuso

### Contenuti informativi

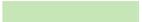
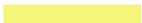
	Strade
	Edifici
	Limiti amministrativi del Comune
	Perimetro delle frazioni



# Casima

## Strategie

### QUALITÀ DA ESPORARE

Ins 3	 	Integrazione di nuovi punti di riferimento socio-economici nelle frazioni: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Potenziamento dei servizi offerti nel punto di partenza turistico a Castello</li> <li>- Integrazione di un nuovo "centro servizi" per le frazioni a monte</li> </ul>
Ins 4		Potenziamento tecnologico
Ins 5		Incremento della sostenibilità energetica
Ins 6		Sviluppo di un'economia circolare
Mo 1		Valorizzazione dei collegamenti esistenti (assi d'accesso principali)
Mo 2		Valorizzazione dei tracciati ciclo-pedonali esistenti
Mo 3		Realizzazione di nuovi tracciati ciclo-pedonali e mountainbike
		- Tracciati ciclo-pedonali
		- Tracciati mountainbike
Mo 4		Potenziamento della fruibilità degli spazi pubblici non edificati grazie alla messa in rete con eventuale sinergia pubblico-privato
Mo 5		Potenziamento dell'offerta di posteggi
Mo 6		Potenziamento dei servizi per la mobilità elettrica
Mo 7		Messa in rete degli elementi d'interesse attraverso sentieri tematici
Pa 1		Salvaguardia del territorio, del paesaggio e della biodiversità
Pa 2		Potenziamento della fruibilità delle aree di svago/naturali e agricole da parte della collettività:
		- Offerta turistica relativa al paesaggio naturalistico
		- Offerta turistica relativa al paesaggio agricolo e alla enogastronomia
Pa 3		Creazione o potenziamento di punti di accesso alle aree di svago/naturali e agricole
Pa 4		Messa in rete degli elementi d'interesse attraverso sentieri tematici:
		- Stimolare la messa in rete dei nuclei storici delle frazioni con vocazione turistica e del Parco delle Gole della Breggia (museo diffuso)
		- Valorizzazione degli accessi al Parco delle Gole della Breggia

### Contenuti informativi

	Strade
	Edifici
	Limiti amministrativi del Comune
	Perimetro delle frazioni

Priorità d'intervento

A 2024-2029 B 2029-2032 C 2032-2040

Sigla	Strategia generale	Legenda grafica	Obiettivo specifico - VIVERE	Obiettivo specifico - ESPLORARE
<b>Ins 1</b>	Luoghi sensibili		Controllo del consumo di suolo e dell'edificazione a favore di un incremento degli spazi e dei percorsi pubblici di qualità, con conseguente incremento della socialità e della qualità del paesaggio.	Tutela delle aree libere e degli elementi identitari architettonico-paesaggistici interni alle aree edificabili per garantire una valorizzazione e cura delle peculiarità del "Mendrisiotto che non ti aspetti".
<b>Ins 1.1</b>	Luoghi sensibili			
<b>Ins 2.1</b>	Luoghi strategici		Potenziamento e valorizzazione degli spazi interessanti per lo sviluppo qualitativo del Comune tramite la proposta di edifici, infrastrutture, servizi, spazi pubblici e aree verdi che favoriscano un'alta qualità di vita e un ricambio intergenerazionale delle frazioni. Al fine di evitare la tesaurizzazione dei terreni a scopo speculativo (art. 87a LST), previsione dell'obbligo di mobilitazione per i terreni liberi.	Sviluppo dell'attrattività comunale grazie ad infrastrutture, attività, spazi pubblici e strutture ricettive tradizionali e innovative in grado di sviluppare rami economici di nicchia e aree per lo svago altamente qualitative non solo per i fruitori locali ma anche per i visitatori esterni al Comune.
<b>Ins 2.2</b>	Luoghi strategici			
<b>Ins 2.3</b>	Luoghi strategici			
<b>Ins 2.6</b>	Luoghi strategici			
<b>Ins 3</b>	Integrazione di nuovi punti di riferimento socio-economici nelle frazioni		Miglioramento dell'offerta dei servizi essenziali tramite la creazione di un punto di riferimento per la comunità (anche self-service), con conseguente riduzione degli spostamenti "per necessità" e stimolo per l'attrattività e socialità delle frazioni. Sensibilizzazione e promozione dell'artigianato locale.	Miglioramento dell'offerta tramite la creazione di un punto di riferimento per i visitatori.
<b>Ins 4</b>	Potenziamento tecnologico		Implementazione intelligente delle tecnologie, delle infrastrutture, dell'informazione e della comunicazione al fine di migliorare la vita dei cittadini.	Implementazione intelligente delle tecnologie, delle infrastrutture, dell'informazione e della comunicazione al fine di migliorare l'offerta e la fruizione del territorio per i visitatori.
<b>Ins 5</b>	Incremento della sostenibilità energetica		Adeguamento e potenziamento del vivere sostenibile, con conseguente implementazione di soluzioni energeticamente sufficienti.	Maggiori servizi e comfort per i visitatori nel rispetto del modello sostenibilità energetica.
<b>Ins 6.1</b>	Sviluppo di un'economia circolare		Potenziamento dell'economia circolare che mira alla minimizzazione degli sprechi e alla riduzione dello sfruttamento di materie prime vergini. Raccolta differenziata ottimale dei rifiuti e sensibilizzazione dei cittadini sul tema	Potenziamento di un'offerta globale per la scoperta del territorio che garantisca modelli sostenibili di produzione e di consumo.
<b>Ins 6.2</b>	Piazza di raccolta rifiuti			
<b>Mo 1</b>	Valorizzazione dei collegamenti esistenti		Miglioramento della rete viaria esistente per renderla efficace, comoda e di qualità per tutti i tipi di mobilità e utenze.	Valorizzazione degli assi d'accesso principali per promuovere un'immagine di un comune curato e accogliente.
<b>Mo 1.1</b>	Valorizzazione dei tracciati ciclo-pedonali esistenti			
<b>Mo 2</b>	Valorizzazione tracciati a mobilità leggera		Supporto e promozione della mobilità lenta.	Promozione e sostegno dell'offerta per la scoperta del territorio con la mobilità lenta.
<b>Mo 3</b>	Valorizzazione tracciati a mobilità leggera		Miglioramento della capillarità verso il territorio paesaggistico e conseguente maggior fruibilità del territorio.	Implementazione dell'offerta per la scoperta del territorio con la mobilità lenta (tracciati ciclo-pedonali e MTB).
<b>Mo 5.1</b>	Potenziamento dell'offerta di posteggi		Miglioramento dell'attrattività dei nuclei delle frazioni per vivere.	Miglioramento dell'accessibilità per la scoperta del territorio.
<b>Mo 5.2</b>	Potenziamento dell'offerta di posteggi			
<b>Mo 5.3</b>	Potenziamento dell'offerta di posteggi			
<b>Mo 6.1</b>	Potenziamento dei servizi per la mobilità elettrica		Miglioramento dell'attrattività dei nuclei delle frazioni e potenziamento del vivere sostenibile.	Potenziamento dell'offerta per la scoperta del territorio relativa alla sostenibilità.
<b>Mo 6.2</b>	Potenziamento dei servizi per la mobilità elettrica			
<b>Mo 7</b>	Messa in rete degli elementi d'interesse attraverso sentieri tematici		Miglioramento dell'attrattività e socialità delle frazioni e implementazione dell'offerta delle aree di svago.	Potenziamento dell'offerta per la scoperta del territorio relativa ai sentieri tematici.
<b>Pa 1</b>	Salvaguardia del territorio, del paesaggio e della biodiversità		Salvaguardia e valorizzazione dei luoghi importanti per l'attrattività e socialità delle frazioni e potenziamento della fruibilità degli spazi del paesaggio come pure promozione della biodiversità nello spazio insediativo.	Valorizzazione del paesaggio naturalistico attraverso il potenziamento dell'offerta per la scoperta del territorio.
<b>Pa 3</b>	Creazione o potenziamento di punti di accesso alle aree di svago/naturali e agricole		Definizione lungo i tracciati ciclo-pedonali e i collegamenti viari di più punti d'accesso alle aree di svago/naturali come pure alle aree agricole.	Potenziamento dell'offerta per la scoperta del territorio relativa al paesaggio naturalistico, agricolo e alla enogastronomia.
<b>Pa 4</b>	Potenziamento dell'accessibilità e della fruibilità del museo diffuso		Aumento di opportunità economico-sociali nelle frazioni e della flessibilità di utilizzazione degli spazi pubblici e delle aree di svago in prossimità degli insediamenti.	Potenziamento dell'offerta per la scoperta del territorio legata al concetto di "museo diffuso", tra cui il miglioramento della messa in rete e valorizzazione degli accessi al Parco delle Gole della Breggia.

# Casima

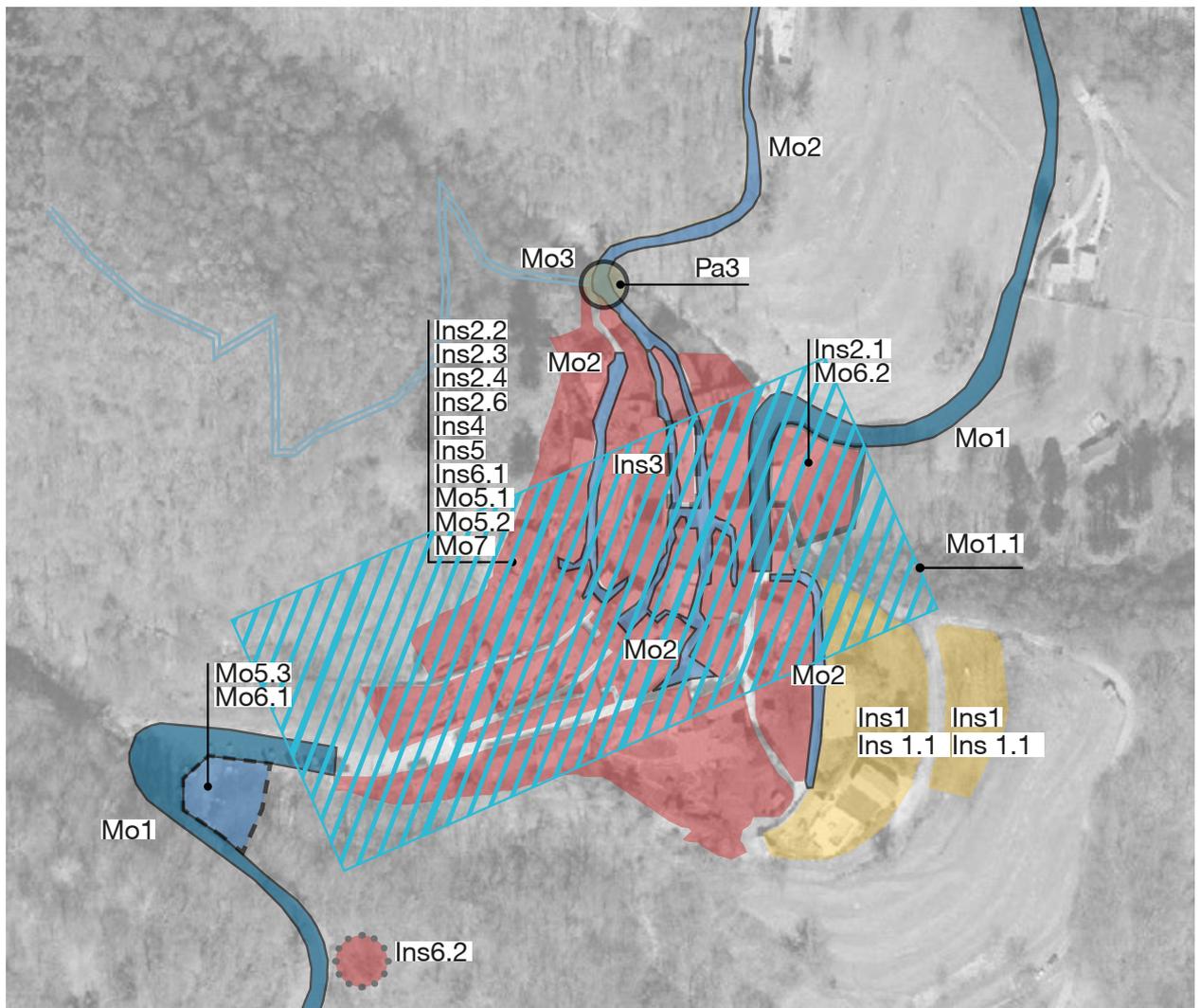
## Azioni

Azione (Cosa?)	Studio	Zona pianif.	Variante PR	Progetto	Esecuzione
Salvaguardia e tutela del suolo, attraverso l'istituzione di zone di pianificazione (misure di salvaguardia) e avvio di revisioni pianificatorie volte a preservare il paesaggio che caratterizza il Comune.	A	A	A	-	-
Migliorare la qualità del verde privato con particolare attenzione al miglioramento della biodiversità e alla vegetazione autoctona (rif. guide "Giardini naturali" di Pro Natura Ticino). Curare anche l'aspetto della permeabilità di questi fondi.	A	A	A	-	-
Valorizzazione dell'area di svago e gioco bambini. Si prevede l'inserimento di attrezzature per il gioco e arredo urbano di qualità, al fine di promuovere la socialità e favorire gli scambi intergenerazionali. Valorizzazione della strada esistente tramite l'inserimento di una pavimentazione di pregio, panchine, punti acqua e adeguamento dell'illuminazione con lo scopo di favorire la conservazione e il benessere del nucleo storico. Valorizzazione del muretto a secco, elemento distintivo e caratterizzante del territorio. Inserimento di pannelli informativi per i sentieri che partono da Casima.	A	-	-	A	A
Sviluppo di piano particolareggiato del nucleo, in considerazione dell'iscrizione del nucleo nell'inventario ISOS, attraverso le seguenti azioni: - rilievo stato attuale del nucleo, comprensivo di sistemazioni esterne e di spazi interni degli edifici; - individuazione di misure atte a favorire il risanamento degli edifici storici del nucleo e a favorire l'insediamento di nuove attività economiche; - definizione di linee guida per la qualità del costruito (regolamento edilizio).	A	-	A	-	-
Censimento dei beni culturali e sviluppo di concetto di messa in rete degli stessi attraverso itinerari tematici all'interno dell'intero territorio comunale.	-	-	-	-	A
Istituzione dell'obbligo di mobilitazione applicato a tutti i terreni liberi all'interno dei luoghi strategici. (obiettivo generale).	A	A	A	-	-
Recupero e riqualificazione dell'ex casa comunale e patriziale. Apertura di spazi condivisi e di promozione del territorio e offerta di luoghi di incontro per la socialità e la vita comunitaria.	A	-	-	B	B
Sviluppo delle tecnologie, delle infrastrutture e degli elementi per la comunicazione, come la fibra ottica, le reti, le canalizzazioni, ecc. al fine di raggiungere i servizi che si trovano nelle smart-cities.	-	-	-	A	B
Scelta fra le seguenti opportunità di sostenibilità energetica: sviluppo di sistemi di raggruppamento di consumo proprio per la condivisione di sistemi di riscaldamento e/o energetici (smart communities), installazione di pannelli fotovoltaici, utilizzo della biomassa e realizzazione di una filiera del cippato, diffusione del teleriscaldamento.	A	-	-	B	C
Potenziamento della raccolta differenziata ottimale dei rifiuti e azioni di sensibilizzazione dei cittadini sul tema attraverso servizi e informazioni utili.	A	-	-	A	A
Creazione di un nuovo punto di raccolta rifiuti centralizzato.	A	-	A	B	B
Valorizzazione degli assi d'accesso alla frazione: sistemazione urbanistica e riqualifica lungo l'asse urbano Strada per Casima.	A	-	-	A	A
Introduzione zone 30	A	-	-	A	A
Valorizzazione degli assi del nucleo storico della frazione e degli spazi pubblici centrali. Salvaguardia e sistemazione della pavimentazione di pregio, inserimento di panchine, punti acqua con lo scopo di favorire la conservazione e il benessere del nucleo storico. Inserimento di posteggi per bici secondo le necessità e dei servizi.	-	-	-	-	A
Valorizzazione e regolarizzazione tracciati per collegare la vetta del Monte Generoso al nucleo e offrire nuove opportunità per gli spostamenti dedicati allo svago e al tempo libero.	A	-	B	B, C	B, C
Calcolo del fabbisogno di posteggi della frazione.	A	-	-	-	-
Aumento dei posteggi pubblici come da calcolo del fabbisogno dei posteggi pubblici comunali (a dipendenza dell'esito del calcolo del fabbisogno).	-	-	A	B	B
Valorizzazione del parcheggio pubblico con riduzione della superficie impermeabile. (da valutare sulla base della zona di protezione)	-	-	-	A	A
Inserimento di nuovi posteggi per la mobilità elettrica (da 2 a 5 nuovi stalli).	-	-	-	-	A
Inserimento di posteggi per l'e-bike per favorire la mobilità sostenibile anche per le attività escursionistiche.	A	-	-	A	A
Sviluppo di uno studio per la messa in rete del nucleo storico con gli altri elementi peculiari del territorio e con il Monte Generoso nell'ambito delle attività outdoor delle aree naturalistiche.	A	-	-	-	B, C
Azioni di valorizzazione del territorio al fine di preservare le peculiarità paesaggistiche e architettoniche della frazione. (Azione generica).	-	-	A	B	C
Miglioramento e valorizzazione dei punti d'accesso dei sentieri che portano al Monte Generoso per favorire la fruizione delle aree naturali.	A	-	-	B, C	B, C
Sviluppo degli spazi pubblici e delle aree d'interesse turistico e di svago per garantire una maggiore accoglienza e una maggiore fruizione del nucleo da parte del turismo locale ed extra regionale. Sviluppo e promozione dei prodotti locali e dell'artigianato locale. (Azione generica).	-	-	-	A	A

Sigla	Legenda grafica	Azione (Cosa?)
<b>Ins 1</b>		Salvaguardia e tutela del suolo, attraverso l'istituzione di zone di pianificazione (misure di salvaguardia) e avvio di revisioni pianificatorie volte a preservare il paesaggio che caratterizza il Comune.
<b>Ins 1.1</b>		Migliorare la qualità del verde privato con particolare attenzione al miglioramento della biodiversità e alla vegetazione autoctona (rif. guide "Giardini naturali" di Pro Natura Ticino). Curare anche l'aspetto della permeabilità di questi fondi.
<b>Ins 2.1</b>		Valorizzazione dell'area di svago e gioco bambini. Si prevede l'inserimento di attrezzature per il gioco e arredo urbano di qualità, al fine di promuovere la socialità e favorire gli scambi intergenerazionali. Valorizzazione della strada esistente tramite l'inserimento di una pavimentazione di pregio, panchine, punti acqua e adeguamento dell'illuminazione con lo scopo di favorire la conservazione e il benessere del nucleo storico. Valorizzazione del muretto a secco, elemento distintivo e caratterizzante del territorio. Inserimento di pannelli informativi per i sentieri che partono da Casima.
<b>Ins 2.2</b>		Sviluppo di piano particolareggiato del nucleo, in considerazione dell'iscrizione del nucleo nell'inventario ISOS, attraverso le seguenti azioni: - rilievo stato attuale del nucleo, comprensivo di sistemazioni esterne e di spazi interni degli edifici; - individuazione di misure atte a favorire il risanamento degli edifici storici del nucleo e a favorire l'insediamento di nuove attività economiche; - definizione di linee guida per la qualità del costruito (regolamento edilizio).
<b>Ins 2.3</b>		Censimento dei beni culturali e sviluppo di concetto di messa in rete degli stessi attraverso itinerari tematici all'interno dell'intero territorio comunale.
<b>Ins 2.6</b>		Istituzione dell'obbligo di mobilitazione applicato a tutti i terreni liberi all'interno dei luoghi strategici. (obiettivo generale).
<b>Ins 3</b>		Recupero e riqualificazione dell'ex casa comunale e patriziale. Apertura di spazi condivisi e di promozione del territorio e offerta di luoghi di incontro per la socialità e la vita comunitaria.
<b>Ins 4</b>		Sviluppo delle tecnologie, delle infrastrutture e degli elementi per la comunicazione, come la fibra ottica, le reti, le canalizzazioni, ecc. al fine di raggiungere i servizi che si trovano nelle smart-cities.
<b>Ins 5</b>		Scelta fra le seguenti opportunità di sostenibilità energetica: sviluppo di sistemi di raggruppamento di consumo proprio per la condivisione di sistemi di riscaldamento e/o energetici (smart communities), installazione di pannelli fotovoltaici, utilizzo della biomassa e realizzazione di una filiera del cippato, diffusione del teleriscaldamento.
<b>Ins 6.1</b>		Potenziamento della raccolta differenziata ottimale dei rifiuti e azioni di sensibilizzazione dei cittadini sul tema attraverso servizi e informazioni utili.
<b>Ins 6.2</b>		Creazione di un nuovo punto di raccolta rifiuti centralizzato.
<b>Mo 1</b>		Valorizzazione degli assi d'accesso alla frazione: sistemazione urbanistica e riqualifica lungo l'asse urbano Strada per Casima.
<b>Mo 1.1</b>		Introduzione zona 30
<b>Mo 2</b>		Valorizzazione degli assi del nucleo storico della frazione e degli spazi pubblici centrali. Salvaguardia e sistemazione della pavimentazione di pregio, inserimento di panchine, punti acqua con lo scopo di favorire la conservazione e il benessere del nucleo storico. Inserimento di posteggi per bici secondo le necessità e dei servizi.
<b>Mo 3</b>		Valorizzazione e regolarizzazione tracciati per collegare la vetta del Monte Generoso al nucleo e offrire nuove opportunità per gli spostamenti dedicati allo svago e al tempo libero.
<b>Mo 5.1</b>		Calcolo del fabbisogno di posteggi della frazione.
<b>Mo 5.2</b>		Aumento dei posteggi pubblici come da calcolo del fabbisogno dei posteggi pubblici comunali (a dipendenza dell'esito del calcolo del fabbisogno).
<b>Mo 5.3</b>		Valorizzazione del parcheggio pubblico con riduzione della superficie impermeabile. (da valutare sulla base della zona di protezione)
<b>Mo 6.1</b>		Inserimento di nuovi posteggi per la mobilità elettrica (da 2 a 5 nuovi stali).
<b>Mo 6.2</b>		Inserimento di posteggi per l'e-bike per favorire la mobilità sostenibile anche per le attività escursionistiche.
<b>Mo 7</b>		Sviluppo di uno studio per la messa in rete del nucleo storico con gli altri elementi peculiari del territorio e con il Monte Generoso nell'ambito delle attività outdoor delle aree naturalistiche.
<b>Pa 1</b>		Azioni di valorizzazione del territorio al fine di preservare le peculiarità paesaggistiche e architettoniche della frazione. (Azione generica).
<b>Pa 3</b>		Miglioramento e valorizzazione dei punti d'accesso dei sentieri che portano al Monte Generoso per favorire la fruizione delle aree naturali.
<b>Pa 4</b>		Sviluppo degli spazi pubblici e delle aree d'interesse turistico e di svago per garantire una maggiore accoglienza e una maggiore fruizione del nucleo da parte del turismo locale ed extra regionale. Sviluppo e promozione dei prodotti locali e dell'artigianato locale. (Azione generica).

# Casima

## Azioni



La cartografia riporta le azioni previste, al fine di permettere un'individuazione dei punti chiave di intervento. La stessa è da considerarsi a complemento della tabella riportata alla pagina precedente.



# Casima

## Azioni

### VALORIZZAZIONE DELL'AREA DI SVAGO E GIOCO BAMBINI

Frazione: Casima

Indirizzo: strada per Casima





**Realizzato con la consulenza di**

atelier ribo +

STW AG für Raumplanung

SI-PLAN

Comal.ch

Studio d'ingegneria Fabio Bianchi & Associati

Studio L'idea