



Ris. mun. 4656 del 31 marzo 2026

13 aprile 2026

MM N. 56 /2026

Variante al Piano regolatore della Città di Mendrisio /Quartiere di Meride - Ampliamento e aggiornamento campeggio e richiesta di un credito di CHF 36'000.-- quale contributo per la compensazione agricola

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

Premessa

A Meride il campeggio esiste fin dagli anni '60 e da allora è un tassello essenziale all'interno della rete di ospitalità che si sviluppa tra il villaggio di Meride ed il vicino Serpiano. In origine era pensato solo per le tende, mentre oggi ha la necessità di adeguarsi al nuovo mercato, ampliando l'offerta sempre in un contesto sostenibile. Il consolidamento ed il potenziamento del campeggio al centro di questo messaggio sono funzionali a promuovere e a completare l'attrattiva di Meride e la permanenza di un turismo che non sia solo di giornata e, analogamente ad altre strutture ricettive nella zona, a permettere l'innestarsi di un circolo virtuoso tra diversi attori interessati alla conservazione del paesaggio, tra i quali spicca in particolare la Fondazione del Monte San Giorgio con il Museo dei fossili.

In questo contesto il Municipio è consapevole della necessità di adeguare la pianificazione dell'area del campeggio di Meride al fine di permettere uno sviluppo sostenibile del comparto turistico del Monte San Giorgio, che sia compatibile con gli aspetti paesaggistici e naturalistici locali e al passo coi tempi del mercato di questo settore.

La variante oggetto di questo messaggio risponde infatti alle odierne necessità del campeggio che mirano, da un lato ad estendere la superficie da destinare agli utenti, e dall'altro a offrire sistemazioni concorrenziali con quelle degli altri campeggi del Ticino e della Svizzera, quali le sistemazioni su superfici rialzate dal suolo già munite della tenda (tende safari e Teepee), e l'accoglienza di campers.

1. Situazione attuale ed esigenze di ampliamento del campeggio

Dal 2016 il Campeggio di Meride è gestito dalla Fondazione Main dans la Main. Quest'ultima è nata nel 1998 con lo scopo di promuovere e sostenere progetti di protezione all'infanzia a favore dei bambini più poveri e bisognosi in paesi in via di sviluppo. In seguito, la Fondazione ha intrapreso un nuovo progetto che ha portato alla ristrutturazione di Ca.Stella, un'antica fabbrica che produceva l'olio del saurolo, situata nel territorio di Meride, una struttura polivalente che oggi può accogliere giovani, studenti, scuole e associazioni. Nel 2016 la Fondazione ha deciso di acquistare il Camping con l'obiettivo di allargare le attività di Ca.Stella e di trasformarlo in un'Azienda Sociale che possa offrire diversi sbocchi professionali stimolanti per ragazzi e ragazze (svantaggiati, diversamente abili, rifugiati o con necessità particolari) nei vari settori: dalla manutenzione, all'accoglienza e alla ristorazione.

Nel corso degli anni sono stati eseguiti lavori di manutenzione (sistemazione del ristorante, costruzione di muri per la messa in sicurezza delle piazzole, nuovi bagni, rifacimento delle due piscine), che hanno portato ad un miglioramento della struttura.

Attualmente, la superficie vincolata a Piano regolatore come Zona campeggio si estende per ca. 7'800 m² e presenta 80 posti tenda (di cui 14 a permanenza prolungata), un'area camper, i bagni, il locale tecnico, due piscine ed un ristorante-grotto.

I dati statistici a partire dal 2017 evidenziano una tendenza positiva per l'attrattività del campeggio. Questa crescita, per poter essere consolidata ed implementata, necessita di ulteriore potenziamento ed aggiornamento dell'infrastruttura, sia a livello quantitativo (superficie disponibile; numero tende), sia a livello qualitativo (diversificazione dell'offerta e qualità delle infrastrutture), che risulta necessario già solo per mantenere attrattiva e competitiva questa infrastruttura ricettiva. In caso contrario la stessa non potrebbe continuare a funzionare in quanto la sostenibilità economica-finanziaria non sarebbe data.

L'ampliamento qualitativo dell'offerta prevede:

- l'ampliamento degli spazi adibiti a piazzole per camper e grandi tende (tende da traino con roulotte), con una nuova pianificazione delle piazzole legata alla creazione di nuovi spazi tali da garantire uno standard qualitativo adeguato al sito di notevole pregio;
- la messa in esercizio delle tende safari (circa 7), ovvero tende non attrezzate di toilettes e paragonabili per struttura alle tende Teepee già presenti;
- la rimessa in esercizio delle 5 tende Teepee già presenti.

L'ampliamento quantitativo prevede:

- comparto nord: messa a disposizione di 4'850 m² aggiuntivi che permetterebbero di ospitare una ventina di tende attrezzate (tipo Teepee o simili) ed i relativi servizi ed aree di svago, oppure 30-40 posti tenda normali o combinazioni di queste due soluzioni;
- comparto sud: messa a disposizione di ulteriori 3'410 m² che potranno essere utilizzati quale area sosta per 10-15 camper e/o tende attrezzate (tende safari) con i relativi servizi.

L'ampliamento della zona riservata al campeggio è illustrato nelle immagini a pag. 5 del presente Messaggio: "PR in vigore" e "PR variante".

2. Coerenza con gli obiettivi del Piano Direttore comunale e delle strategie 2035 della Città di Mendrisio

La presente variante di Piano regolatore è finalizzata al riordino paesaggistico e funzionale del comparto nel quale si trova il campeggio. Il consolidamento ed il potenziamento di questa infrastruttura sono funzionali a promuovere l'attrattività del Quartiere di Meride e la permanenza di un turismo che non sia solo di giornata. Permette di innestare un circolo virtuoso in cui i diversi attori sono interessati alla conservazione del paesaggio ed agli altri valori esistenti. Consente ai frequentatori della Montagna, tra le altre cose sito UNESCO, di ricevere un'accoglienza rispettosa dei principi ambientali e paesaggistici, ma pure adeguata agli standard turistici di quest'epoca.

La variante di Piano regolatore è pertanto allineata con gli obiettivi del Piano Direttore comunale, tra i quali troviamo quelli di *"Riconoscere e valorizzare i tratti paesaggistici di qualità propri alla Città di Mendrisio: boschi, colline viticole, zona agricola nel fondovalle"*, *"Valorizzare le qualità paesaggistiche intrinseche ai diversi quartieri"* e *"Promuovere le zone a vocazione turistica integrandole con le aree di svago per popolazione residente"*.

La variante di Piano regolatore è pure adeguata alle strategie 2035 della Città di Mendrisio in particolare con i Punti strategici: *"Meta turistica sostenibile"*, *"Salvaguardia del paesaggio"* e *"Vivere lo spazio"*.

La variante si inserisce inoltre nel Piano strategico dell'Organizzazione turistica regionale del Mendrisiotto e Basso Ceresio, che prevede *"un'attenzione particolare all'evoluzione dell'offerta di vitto e alloggio sul Monte San Giorgio, che ad oggi risulta infatti ancora carente malgrado siano stati portati avanti alcuni importanti progetti (Campeggio di Meride, Grotto presso il campeggio, Camino Spinirolo, Osteria con alloggio San Silvestro, Osteria La Guana), presentando l'obiettivo principale di aumentare il numero di pernottamenti nella regione e sul Monte San Giorgio"*.

3. Esame preliminare cantonale

L'esito dell'esame preliminare è stato sostanzialmente positivo. Il Dipartimento del territorio ha rilevato solo alcuni aspetti puntuali da approfondire nell'ambito della procedura (pubblicazione del limite del bosco accertato, stima della compensazione pecuniaria per la perdita di territorio agricolo, quantificazione del contributo del plusvalore), che sono stati quindi debitamente esaminati ed integrati nei documenti di variante.

Inoltre, l'Ufficio Natura e Paesaggio, tenuto conto che il piano delle zone di protezione interessa anche la Zona riservata al Campeggio, ha elaborato una proposta di decreto di protezione per lo Stagno Roggio, chiedendo di pubblicarlo per informazione e partecipazione della popolazione contestualmente alla pubblicazione della variante, dopo l'adozione di quest'ultima da parte del Consiglio Comunale.

4. Forma e procedura

La presente variante di Piano regolatore viene elaborata in formato LALPT¹, coerentemente con il formato del Piano regolatore di Meride in vigore attualmente. Si tratta infatti di una modifica puntuale, che agisce su un vincolo già in vigore che viene ampliato (zona riservata a campeggio).

Questa variante di Piano regolatore segue la procedura ordinaria:

- esame preliminare da parte del Dipartimento del territorio, avvenuto il 21 marzo 2025;
- informazione alla popolazione, avvenuta dal 6 ottobre 2025 al 4 novembre 2025 (durante la quale non sono pervenute osservazioni);
- adozione da parte del Consiglio Comunale e successiva pubblicazione;
- approvazione da parte del Consiglio di Stato.

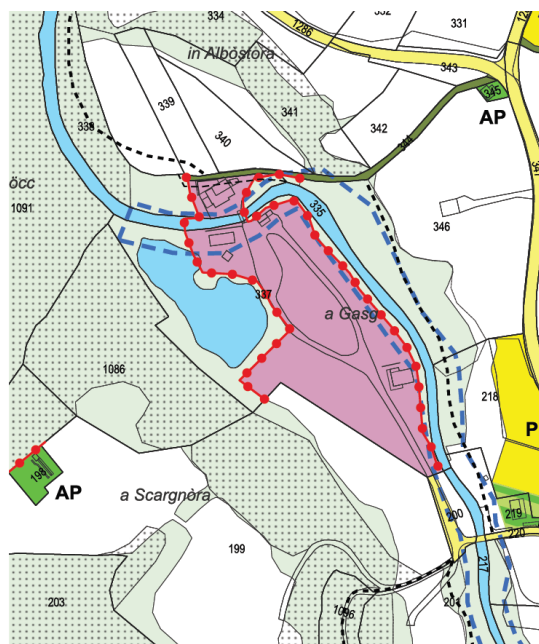
A partire dal 1° gennaio 2023 l'adozione degli atti pianificatori è possibile unicamente attraverso i geodati digitali, i quali hanno la prevalenza giuridica sui supporti cartacei. La procedura di informatizzazione del Piano regolatore avviene attraverso il caricamento dei relativi geodati sul portale cantonale di pubblicazione.

5. Variante di Piano regolatore

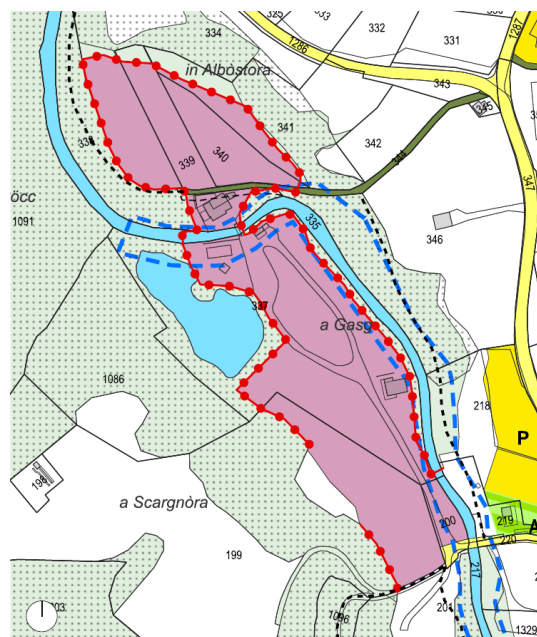
La variante di Piano regolatore finalizza la proposta pianificatoria con l'aggiornamento dei piani settoriali (Piani delle zone, del paesaggio, del traffico e EAP) e delle disposizioni normative (NAPR), che in particolare consistono:

- nell'ampliamento del campeggio a nord e a sud, riducendo le superfici agricole;
- nell'eliminazione del vincolo EAP dalle zone dello Stand di tiro quale compenso per la perdita di terreno agricolo;
- nell'inserimento del nuovo accertamento del limite del bosco a sud;
- nell'adeguamento della larghezza del ponte per facilitare l'accesso veicolare;
- nello stralcio del tratto nord-sud della strada di accesso;
- nello spostamento del percorso pedonale verso ovest in zona forestale, in modo da non interferire con lo sviluppo del campeggio e nello stralcio della linea di arretramento;
- nell'inserimento della zona di pericolo indicativa legata ai processi di alluvionamento;
- nell'introduzione delle zone di protezione dello Stagno Roggio e nello stralcio delle Zone di protezione della natura (ZPN1 e ZPN2).

¹ Legge di applicazione della legge federale sulla pianificazione del territorio



PR zone in vigore



PR zone variante

Le norme pianificatorie chiedono che le nuove costruzioni debbano limitarsi alle esigenze funzionali cui sono destinate, ed inserirsi in modo adeguato nel paesaggio e rispettare i seguenti parametri:

- Indice di edificabilità: 0.2 m³/m²
- Indice di occupazione: 5%
- Distanza da confine: 1.50 m
- Altezza massima: 3.00 m per i nuovi edifici
- Altezza attuale per gli edifici esistenti

Dal computo degli indici sono escluse le installazioni mobili (tipo tende, «roulottes», «motorhomes») nonché le installazioni tipo bungalow fissi, che vengono regolamentate direttamente dalla Legge cantonale sui campeggi e dal relativo regolamento. Quest'ultime disciplinano l'utilizzazione delle aree destinate a campeggio e stabiliscono in particolare le dimensioni dei bungalows, la capienza massima dei posti (tenda, roulottes, motorhomes, bungalows) in base alla superficie globale del campeggio, così come l'area del campeggio destinata allo stazionamento di installazioni mobili che possono restare inoccupate per più giorni o di installazioni fisse e che non può essere superiore al 40%² del numero dei posti totali.

² La modifica dell'art. 8 Legge sui campeggi è entrata in vigore il 6 gennaio 2024. In precedenza, tale percentuale era del 30%.

6. Compensazione agricola

Conformemente alle Legge sulla conservazione del territorio agricolo, il Municipio ha presentato una proposta di compenso per il territorio agricolo sottratto a causa dell'ampliamento del campeggio. La Legge stabilisce che, in caso di sottrazione di terreni agricoli, bisogna provvedere prioritariamente ad una compensazione reale e subordinatamente, in mancanza di una compensazione reale (anche parziale), ad una compensazione pecuniaria sostitutiva.

La nuova superficie assegnata alla zona campeggio che viene sottratta all'agricoltura ammonta complessivamente a 8'040 m² (4'847 m² comparto nord e 3'193 m² comparto sud). Per la compensazione agricola reale sono stati individuati i terreni ancora vincolati per lo Stand di tiro, attualmente dismesso, che ammontano a 518 m².

Il 15 ottobre 2025, il Consiglio di Stato ha rilasciato il preavviso vincolante per il contributo pecuniario per la compensazione agricola che risulta essere pari a CHF 35'924.08.

Si ricorda che il titolare della compensazione è l'Ente pianificante, che dovrà versare il contributo al momento dell'approvazione della variante di PR. All'Ente pianificante che ha versato i contributi compensativi è conferito un diritto di regresso sul proprietario del fondo fino a concorrenza di una quota della metà del contributo.

7. Limite del bosco

Il limite del bosco accertato si estende anche al di fuori delle zone edificabili in vigore in corrispondenza del comparto nord, mentre per l'estensione della nuova zona campeggio a sud viene definito in modo coordinato alla presente variante di PR. Il nuovo accertamento limite del bosco è stato pubblicato dal 9 luglio 2025 all'8 settembre 2025, durante questo periodo non sono giunte osservazioni. Lo stesso è stato approvato dalla Sezione forestale il 6 ottobre 2025.

8. Spazio riservato alle acque

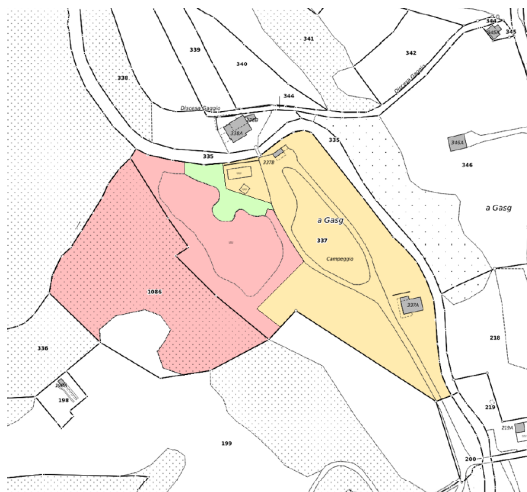
Lo spazio riservato alle acque del Gaggiolo è stato definito nell'ambito della revisione di Piano regolatore del 2015. Non si registrano conflitti tra gli ampliamenti previsti del campeggio e questo spazio, se non in corrispondenza del mappale n. 200 RFD Mendrisio /Sezione Meride a sud-est, dove non potranno essere previsti interventi in conflitto con quest'ultimo (costruzioni, sistemazioni del terreno, ...).

9. Decreto di protezione del biotopo Stagno Roggio

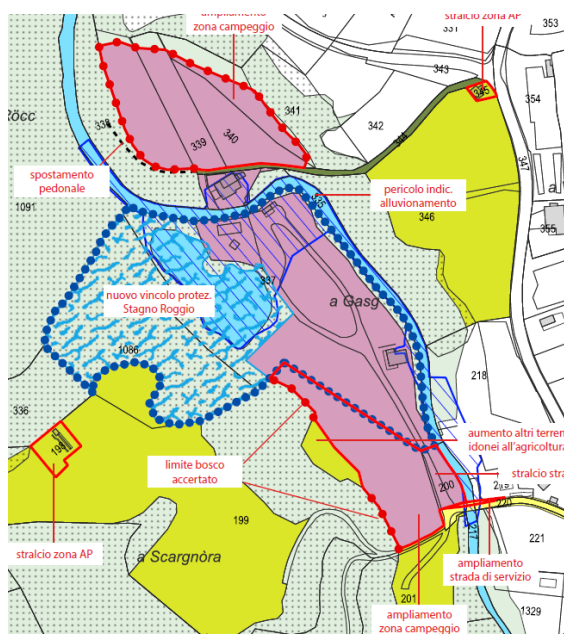
In occasione dell'esame preliminare, per razionalizzare la procedura di adozione del decreto di protezione della natura relativo allo Stagno Roggio, il Dipartimento del territorio ha chiesto di coordinare quest'ultima con quella di approvazione della variante di Piano regolatore. La zona di protezione dello Stagno Roggio (zona nucleo e zona cuscinetto) è stata quindi debitamente inserita a Piano regolatore quale zona sovrapposta. Al contempo, sono stati stralciati i vincoli relativi alle zone di protezione della natura (ZPN1 e ZPN2), sostituiti da quelli del decreto di protezione.

In particolare, nella Zona riservata al campeggio sono vietati interventi che ostacolano la funzionalità ecologica della riserva (i muri, le bordure e le recinzioni non devono ostacolare la migrazione degli anfibi ed è vietato l'uso di concimi, erbicidi e pesticidi, ...).

La procedura di adozione del decreto di protezione prevede che, dopo l'adozione della variante da parte del Consiglio comunale e contestualmente alla sua pubblicazione, il Comune pubblica il decreto per informazione e partecipazione della popolazione. Lo stesso sarà adottato dal Consiglio di Stato unitamente all'approvazione della variante.



Proposta decreto di protezione



Piano di sintesi della variante

10. Compensazione di vantaggi e svantaggi derivanti dalla pianificazione territoriale (Prelievo del plusvalore)

La Legge federale sulla pianificazione del territorio e la Legge cantonale sullo sviluppo del territorio indicano che bisogna prevedere un'adeguata compensazione dei vantaggi o svantaggi derivanti da varianti pianificatorie. Secondo la Legge, il proprietario di un fondo interessato da un vantaggio superiore a CHF 30'000.-- (aumento di valore del terreno), derivante da una nuova assegnazione in zona edificabile, da un aumento di 0,2 punti dell'indice di sfruttamento o di 1,5 punti dell'indice di edificabilità, è tenuto a pagare un contributo di plusvalore.

In questo caso la proposta prevede il cambiamento di destinazione di 8'040 m² da Zona agricola a Zona riservata a campeggio. Come richiesto nell'esame preliminare, è stato dato incarico allo Studio Galli Partners Consulting di Grono di allestire una stima di massima del plusvalore generato dalla variante. Quest'ultimo è stato stimato in CHF 12'736.92. Essendo inferiore ai CHF 30'000.--, quest'importo non è sufficiente per poter prevedere un prelievo del plusvalore (art. 93, cpv. 2 Lst).

11. Compendio dello stato dell'urbanizzazione e contenibilità

La presente variante non comporta modifiche alla contenibilità, in quanto si tratta dell'ampliamento di una zona speciale destinata a campeggio già esistente. Si può supporre che vi potrà essere un leggero incremento dei posti di lavoro, ad oggi difficilmente stimabile e comunque di limitata entità. L'influenza sul dimensionamento del Comune di Mendrisio sarà pressoché nulla. Pertanto, la presente variante di Piano regolatore può procedere in modo indipendente rispetto al dimensionamento delle zone edificabili di Mendrisio, che comunque non presenta problemi dal profilo del dimensionamento dei posti di lavoro. Il Municipio ha pure già istituito delle zone di pianificazione atte a ridurre il dimensionamento ai sensi della scheda R6 di Piano Direttore cantonale.

12. Programma di realizzazione – costi delle opere

La variante di Piano regolatore non prevede opere di urbanizzazione ai sensi di quanto stabilito dalla Linea guida "Piano di urbanizzazione - Programma di urbanizzazione" (dicembre 2014), nella misura in cui i comparti oggetto di variante sono già adeguatamente equipaggiati in relazione alle destinazioni d'uso ed all'ampliamento previsti. Pertanto, per la presente variante non è necessario elaborare il Programma di urbanizzazione.

Le opere ed i relativi costi sono già in parte previsti nel Programma di realizzazione del Piano regolatore in vigore, che ammontano complessivamente in CHF 219'500.-- e prevedono principalmente la sistemazione e l'allargamento della strada di accesso all'ecocentro e al campeggio con la ristrutturazione del ponte sul fiume Gaggiolo.

Dato che buona parte della strada di accesso al campeggio viene inclusa nell'ampliamento della zona campeggio prevista con la presente variante di Piano regolatore, i costi per la sua sistemazione restano solo parzialmente a carico del Comune.

Rispetto al Piano regolatore in vigore, si prevede ora l'allargamento della sezione stradale anche in corrispondenza del ponte sul Gaggiolo a 5.00 m ed il raccordo con la sezione di 5.00 m già prevista a est, che consente di rendere maggiormente adeguato l'unico accesso carrabile al campeggio, che sarà percorso giornalmente da un numero maggiore di veicoli anche pesanti (camper, auto con roulotte) e che può essere percorso anche dai mezzi agricoli. Unitamente ai costi per la demolizione dei manufatti allo stand di tiro (mappali n. 345 e n. 198), i costi totali dati dalla presente variante assommano a CHF 202'500.--, con la sola esclusione del compenso agricolo pecuniario.

In considerazione di quanto esposto, si ritiene che l'insieme dei costi generati dalla presente variante sia adeguatamente integrato nel Programma di realizzazione del Piano regolatore in vigore. Per quanto riguarda le opere, si ha una riduzione rispetto a quest'ultimo di CHF 17'000.--, che verranno utilizzati a copertura del compenso agricolo pecuniario. La sostenibilità finanziaria della presente variante di PR, già dimostrata dal PR in vigore, è pertanto confermata.

13. Ponderazione degli interessi

Nell'ambito della presente variante di PR sono considerati i seguenti interessi pubblici e privati valutati in funzione dello sviluppo territoriale auspicato:

- Realizzazione dell'ampliamento del campeggio:
 - L'infrastruttura a ubicazione vincolata risponde alla volontà del Municipio di promuovere la conoscenza e la fruizione del Monte San Giorgio, favorendo soggiorni più lunghi con modalità compatibili con il sito;
 - Il campeggio per sua natura comporta un limitato impatto sull'ambiente ed una "reversibilità" delle infrastrutture realizzate;
 - I dati qualitativi e quantitativi dimostrano la necessità del potenziamento dell'offerta ricettiva del campeggio.
- Evoluzione delle superfici agricole:
 - La superficie agricola sottratta per la realizzazione dell'ampliamento del campeggio è compensata parzialmente a Meride nella misura del possibile;
 - Altre possibilità di compensazione reale non risultano possibili in considerazione delle ampie superfici agricole e boschive presenti.
- Conservazione della superficie boschiva:
 - L'ampliamento della zona campeggio rispetta il limite del bosco accertato in modo da non ridurre la superficie boschiva esistente. Si è rinunciato a ricercare la compensazione agricola reale a scapito della superficie boschiva in quanto quest'ultima è altrettanto meritevole di conservazione dal profilo naturalistico e componente del paesaggio di Meride.
- Zone di pericolo:
 - Le zone di pericolo sono state adeguatamente considerate. L'ampliamento sud della zona campeggio è stato verificato in modo da non interessare le zone di pericolo.
- Adeguamento dei vincoli stradali:
 - Il minimo adeguamento alla situazione esistente si è reso necessario per garantire l'adatta accessibilità ed uso delle nuove superfici vincolate a campeggio.

14. Conclusioni

La variante di Piano regolatore proposta rappresenta un'importante opportunità di valorizzazione per le strutture ricettive presenti sul Monte San Giorgio, garantendo condizioni infrastrutturali migliori, permettendo in particolare di:

- istituire il vincolo di zona riservata a campeggio a nord e a sud del vincolo esistente,
- definire le modalità di compensazione per la perdita di superfici agricole;
- coordinare la procedura di accertamento del limite del bosco laddove necessario;
- coordinare la procedura di adozione del Decreto di protezione dello Stagno Roggio;
- adeguare i vincoli di percorrenze pedonali e stradali laddove necessario.

Ciò premesso, ricordiamo che il Municipio e la Cancelleria comunale rimangono a disposizione per ogni complemento d'informazione che potrà occorrere in sede di esame e discussione, e confidiamo pertanto nell'approvazione di codesto Onorando Consiglio.

Nel mentre vi proponiamo, Egregio Signor Presidente, Gentili Signore ed Egregi Signori Consiglieri, di

risolvere

1. **È adottata la variante al Piano regolatore Quartiere di Meride relativa all'ampliamento e aggiornamento del campeggio.**
2. **È stanziato un credito di CHF 36'000.-- quale contributo per la compensazione agricola.**
3. **La spesa sarà registrata a consuntivo nel Gruppo conto investimenti – voce n. 5290.107 (300).**
4. **Il credito d'investimento deve essere utilizzato entro il 31 dicembre 2029.**
5. **Il Municipio è autorizzato a completare la procedura di approvazione ai sensi della Legge cantonale sullo sviluppo del territorio (Lst).**

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

Con osservanza.

Per il Municipio

Il Sindaco

Samuele Cavadini
Economista aziendale SUP

Il Segretario comunale

Massimo Demenga
Lic. rer. pol.

I documenti della variante:

Il rapporto della variante al Piano regolatore Quartiere di Meride relativa all'ampliamento e aggiornamento del campeggio unitamente ai seguenti allegati:

- Accertamento del limite del bosco – comparto sud;
- Decreto di protezione dello Stagno Roggio;
- Compensazione agricola;
- PR in vigore (Piano del paesaggio e piano delle zone);
- Preavviso vincolante del Consiglio di Stato in ragione della diminuzione di territorio agricolo;
- Valutazione – Calcolo del plusvalore,

è consultabile sul portale del Cantone al seguente link:

<https://www.test.variantipr.ti.ch/PRPortal/RMPub/PL/src.production/?target=DMZ.test&idOggettoVariante=ch08yqmqm066100000&idPubblicazione=1>

