



Comune di  
**Riva San Vitale**

## **MM 05-23 riguardante l'adozione di alcune modifiche di Piano Regolatore denominate "Variante PR - Il pacchetto":**

- nuovo vincolo di porto comunale**
- zone di pericolo**
- zona di protezione delle acque di superficie del Laveggio**

Gentili signore  
Egredi signori Consiglieri comunali,

richiamati in particolare gli articoli 13 lett. d) LOC e 27 Legge sviluppo territoriale (LST) mediante il presente messaggio vi sottoponiamo per esame e adozione alcune proposte di varianti del Piano Regolatore (PR) denominate "Il pacchetto" che fanno parte delle modifiche scaturite dalle richieste formulate dal Consiglio di Stato nell'ambito della decisione 1° luglio 2014 con la quale è stato approvato il Piano Regolatore comunale e completano quelle denominate "I pacchetto" contenute nello specifico MM 12-20 già approvato dal Legislativo.

Nello specifico il presente messaggio – **che annulla e sostituisce quello trasmesso in data 14.04.2023 e ritirato il 12.06.2023** - verte sulle varianti di Piano Regolatore concernenti l'inserimento a PR del nuovo vincolo di porto comunale in località Sant'Antonio, delle zone di pericolo adottate dal Consiglio di Stato e **della zona di protezione delle acque del fiume Laveggio quest'ultima adottata dal Consiglio di Stato con ris. gov. 2380 del 10 maggio 2023 e meglio come da decisione integrale allegata unitamente agli allegati pianificatori.**

Indichiamo inoltre che si è pure proceduto all'aggiornamento puntuale del Piano Regolatore al fine di garantire la coerenza fra i piani grafici e le disposizioni normative in funzione delle proposte di variante elencate in precedenza.

### **1. Introduzione**

#### **1.1 Il Piano regolatore in generale**

Il Piano Regolatore (PR) è lo strumento con il quale ogni Comune fissa gli obiettivi e le strategie per lo sviluppo del proprio territorio, determinandone l'uso. L'obbligo di pianificare, coordinando contenuti e procedure con il Cantone, è sancito dall'art. 3 LST. Il PR comprende i piani e le relative norme ed è vincolante per tutti i proprietari fondiari determinando (parcella per parcella) il modo, il luogo e la misura in cui è consentito utilizzare il suolo.

L'evoluzione della trasformazione del territorio così come le rinnovate esigenze della società, richiedono una verifica regolare del PR.

Aspetto che nel caso di Riva San Vitale è stato assicurato mediante la revisione del Piano Regolatore approvata dal Consiglio di Stato con decisione del 1° luglio 2014 tramite la quale è pure stato richiesto di adottare delle varianti di PR (procedura ordinaria) in parte oggetto del presente messaggio.

### 1.2 Il rapporto di pianificazione

Il rapporto di pianificazione informa sulle analisi, sugli obiettivi e sulle motivazioni delle scelte, su come si sia tenuto conto dei principi della pianificazione del territorio, dei suggerimenti della popolazione, della ponderazione degli interessi, del Piano direttore, dei costi delle opere e delle relative priorità di realizzazione.

Nello specifico appare lo strumento ideale anche per permettere al Consiglio comunale di determinarsi nel merito delle proprie competenze di adozione. Per questo motivo viene annesso quale parte integrante del presente messaggio.

## **2. Premessa, breve istoriato, procedure fin qui assicurate**

### 2.1 Esame preliminare

Come predetto la pianificazione attuale è disciplinata dal relativo atto legislativo approvato dal Consiglio di Stato il 1° luglio 2014. In virtù delle richieste dell’Autorità cantonale in precedenza indicate si è provveduto ad avviare la procedura ordinaria di revisione sottoponendo la variante denominata “Il pacchetto” al Dipartimento del territorio per esame preliminare il 16 ottobre 2019 (art. 25 LST).

Il Dipartimento del territorio ha preavvisato favorevolmente le proposte di varianti ed ha emesso il proprio avviso come al documento 10 marzo 2021 con l’indicazione di adeguare alcuni atti che nel frattempo sono stati modificati coerentemente alle richieste formulate in sede di esame.

### 2.2 Procedura di informazione e partecipazione pubblica

In ossequio ai disposti di Legge sono stati messi a disposizione gli atti della variante completato secondo le richieste dei Servizi cantonali. In particolare le modifiche legate al vincolo del porto sono state preliminarmente condivise con i funzionari degli Uffici cantonali competenti.

La procedura di informazione e partecipazione (art. 26 LST) è stata assicurata per un periodo di 30 giorni a contare dal 4 luglio 2022. Gli atti sono stati depositati al fine di permettere ad ogni cittadino attivo e ad ogni persona o Ente di presentare osservazioni o proposte.

Durante il periodo di pubblicazione sono stati recapitati due scritti all’attenzione del Municipio non direttamente pertinenti con la procedura pianificatoria e pertanto non è stato necessario modificare ulteriormente gli atti di variante.

### 2.3 Approvazione ai sensi della Legge organica comunale (LOC) Nuovo

Il Municipio ha preso atto della decisione del Consiglio di Stato del 10 maggio 2023 (art. 29 LST) di disciplinare d’ufficio in sede di ratifica della variante di PR denominato “Variante PR – I. Pacchetto” più precisamente, all’interno della variante relativa alla zona di protezione delle acque di superficie, il vincolo denominato zona di protezione delle acque del Laveggio. Questo aspetto non era per altro sancito nel MM 12-20. Ciò anticipando, di fatto, quanto inserito in questo messaggio municipale.

Con il MM 05-23 (in seguito ritirato) l’Esecutivo ha presentato al Consiglio comunale la variante di PR denominata “Variante PR – II. Pacchetto che regola la Zona di protezione delle acque del Laveggio e meglio come da rapporto di pianificazione allegato e proprio come voluto dal Consiglio di Stato.

Attraverso la decisione d’ufficio del Consiglio di Stato la variante è stata adottata d’ufficio in contrasto con 27 LST e in particolare all’art. 13 lett. d) LOC.

Per questo motivo, a tutela delle competenze comunali il MM 05-23 viene riproposto permettendo al Legislativo comunale di far proseguire l'iter di approvazione voluto dalla LOC – anche se con modifiche d'ufficio.

### **3. Descrizione delle varianti in esame**

Come in precedenza indicato le modifiche del PR che interessano il presente messaggio possono essere così descritte:

- Allestimento di una variante volta a inserire a PR il nuovo *vincolo di porto comunale in località Sant'Antonio*;
- Allestimento di una variante volta a inserire a PR i *piani delle zone di pericolo* adottati dal Consiglio di Stato;
- Allestimento di una variante volta a inserire a PR la *zona di protezione delle acque del fiume Laveggio*.

#### **3.1 Inserimento a PR del nuovo vincolo di porto comunale in località Sant'Antonio**

La creazione di un porto comunale è in linea con la politica cantonale ancorata nel Piano Direttore (PD) che prevede il riordino dello stazionamento dei natanti attraverso la rimozione di singoli attracchi privati, e promuove nel contempo la realizzazione di infrastrutture portuali che li possano sostituire. Infatti, le rive dei laghi, oltre a rappresentare degli importanti spazi per le funzioni ricreative e turistiche, costituiscono un'importante componente del paesaggio. Esse rappresentano un bene comune ed uno spazio collettivo pubblico che occorre proteggere e valorizzare.

Tenuto conto di questi concetti il Municipio ha conferito un mandato al Consorzio formato dagli architetti Zuccolo, Meyer e Piattini per allestire uno studio di fattibilità finalizzato a chiarire quale potesse essere il miglior scenario per la realizzazione di un porto di interesse locale a Riva San Vitale.

Questo studio basato su una lettura del territorio allargata che pone le basi per la presente variante di PR dimostra come non sia auspicabile realizzare un porto sul lato occidentale del vecchio delta del Laveggio e nel contempo propone la possibilità di formare una struttura portuale in località Sant'Antonio a nord della Battuta.

Tale struttura troverebbe spazio in prossimità di un'area di svago a lago che verrebbe riqualificata e valorizzata dal punto di vista dell'accessibilità e della fruibilità proprio grazie all'eliminazione degli attuali ormeggi a riva presenti e alla realizzazione di un posteggio a supporto del nuovo porto.

Individuata l'area più idonea e tenuto conto delle indicazioni della Sezione dello sviluppo territoriale (SST), il Municipio ha elaborato il catasto degli attracchi natanti presenti lungo la riva del lago che ha permesso di definire la capienza del nuovo porto in 100 posti barca.

Questo dato ha permesso di quantificare per eccesso il numero minimo di posti auto con cui attrezzare il nuovo posteggio a supporto della struttura portuale che si attesta a 50 unità.

Gli aspetti naturalistici e ambientali del progetto hanno una grande importanza. Infatti, l'impatto dei nuovi manufatti è già stato indagato e valutato grazie ad un rapporto ambientale che viene allegato al presente messaggio. In generale va considerato che la realizzazione di un porto d'interesse locale permette di recuperare e ripristinare le rive naturali lacustri grazie alla rimozione di numerosi natanti. Inoltre sono previste misure compensative a tutela dell'ambiente che vengono descritte nel dettaglio nel citato rapporto.

Dal punto di vista architettonico la proposta di variante di PR prevede, su tutte le aree coinvolte chiari vincoli per poter disporre di una progettazione qualitativa che tenga conto degli importanti aspetti paesaggistici, culturali ed ambientali esistenti nella zona.

Tutto ciò si traduce nella necessità di apportare le seguenti modifiche pianificatorie, ossia:

- l'ampliamento e l'adeguamento dei contenuti normativi relativi al vincolo P4 (posteggio);
- l'adeguamento dell'estensione del vincolo AP16 (attrezzature e costruzioni pubbliche), coerentemente con l'aggiornamento dell'estensione e dell'ubicazione dell'area di posteggio;
- l'inserimento del vincolo di porto comunale (Pb) per 100 posti-barca di categoria inferiore;
- l'inserimento del vincolo di interesse pubblico AP19 (attrezzature e costruzioni pubbliche) per garantire l'accesso al nuovo porto. Tale area potrà essere sistemata con la formazione di piccole costruzioni al servizio dell'infrastruttura portuale e strutture di arredo affinché si possa allestire un'ulteriore area di svago a lago.

In sostanza la riqualifica dell'intera zona situata in zona Sant'Antonio che prevede la creazione di un porto, di un posteggio pubblico e di una zona con attrezzature pubbliche permette di creare un'adeguata offerta di posti barca e posti auto a favore dei fruitori oltre che rivitalizzare parte delle rive del lago e di favorire la fruizione delle stesse a scopo ricreativo e di svago a beneficio dell'intera collettività. Per tale ragione questa proposta rientra nei progetti definiti strategici.

*Figura 1: Variante PR – Vincoli inerenti la variante del porto*



### 3.2 Allestimento di una variante volta ad inserire a PR i piani delle zone di pericolo adottati dal Consiglio di Stato

A seguito della risoluzione di approvazione della revisione del PR di Riva San Vitale del 1° luglio 2014, il Consiglio di Stato ha adottato i nuovi piani delle zone di pericolo. Si tratta in particolare di:

- Piano delle zone di pericolo relativo ai processi geologici (movimenti di versante) e ai fenomeni di alluvionamento dei riali laterali, adottato dal Consiglio di Stato il 13.12.2017;
- Piano delle zone di pericolo concernente il fenomeno di alluvionamento del fiume Laveggio, adottato dal Consiglio di Stato il 27.11.2018.

Il Municipio di Riva San Vitale ha dunque deciso di intraprendere la procedura di varianti di PR per inserire nei propri atti pianificatori i contenuti dei piani delle zone di pericolo adottati dal Consiglio di Stato.

Dal punto di vista normativo, non sono previsti adeguamenti siccome l'art. 31 NAPR che regola le zone di pericolo è già stato aggiornato nel 2014 in sede di approvazione della revisione del PR da parte del Consiglio di Stato.

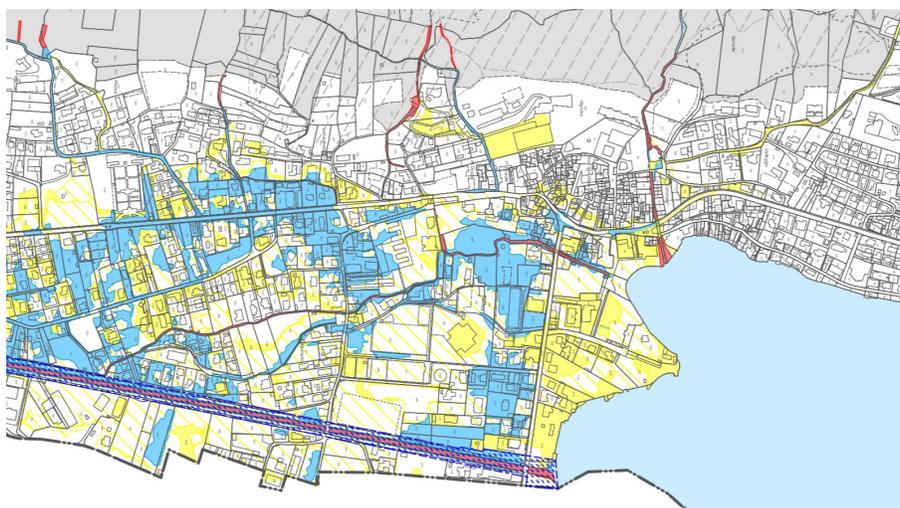
### 3.3 Allestimento di una variante volta ad inserire a PR la zona di protezione delle acque del fiume Laveggio

Il quadro legale riferito allo spazio riservato ai corsi d'acqua (SRA) ha subito importanti modifiche a livello federale (Ordinanza federale sulla protezione delle acque, OPAC) che comportano una modifica del Piano Regolatore.

Lo SRA ha lo scopo di proteggere persone e beni materiali importanti dall'azione dannosa delle acque, di rispettare ed eventualmente ricostituire il tracciato naturale, di offrire un biotopo adeguato ad una fauna e una flora variate, di salvaguardare, per quanto possibile, l'interazione tra acque di superficie e acque sotterranee e di favorire la crescita di una vegetazione rituale stanziale.

In sintesi, la presente variante di PR risponde all'obbligo di legge di determinare lo spazio riservato alle acque del fiume Laveggio conformemente agli articoli 41 a e 41 b OPAC e di inserirlo a PR tramite l'adeguamento delle NAPR in materia di distanze dalle acque (art. 30 NAPR).

*Figura 2: Variante PR – Zone di pericolo*



## 4. Modifiche delle NAPR

Il rapporto di pianificazione annesso al presente messaggio e che ne è parte integrante indica e motiva le ragioni che postulano le modifiche delle Norme di attuazione (NAPR) che sono qui integralmente richiamate.

Nello specifico interessano gli articoli 9, 30, 51, 51 bis (nuovo) e 56 e sono pure richiamate nel relativo documento di formale approvazione.

5. Compendio dello stato dell'urbanizzazione

Le presenti varianti di PR non riguardano direttamente le possibilità edificatorie dei fondi. L'influenza degli spazi riservati alle acque del fiume Laveggio sul compendio e sulla contenibilità di PR, se presente, sarebbe comunque di piccola entità oltre che difficilmente stimabile; in tutti i casi, si tratterebbe di una riduzione e non di un aumento della contenibilità del PR. La presente variante di PR non incide sul dimensionamento del PR in vigore.

6. Programma di realizzazione

La variante di PR volta a inserire il nuovo vincolo di porto comunale in zona Sant'Antonio implica la realizzazione di determinate infrastrutture con conseguenti costi a carico del Comune.

Le altre varianti descritte in questo messaggio non comportano invece alcun onere.

Di seguito sono analizzati gli investimenti per la realizzazione del porto comunale che considerano i costi per la realizzazione dei manufatti necessari alla realizzazione dell'opera tramite esecuzioni standard e con materiali usuali, nonché i costi derivanti da indennità espropriative delle superfici necessarie per la realizzazione delle opere pubbliche.

Essi non comprendono invece:

- eventuali opere di moderazione del traffico;
- l'utilizzo di materiali particolari (pavimentazioni pregiate);
- eventuali interventi alle sottostrutture (canalizzazioni, acquedotto, ecc.);
- l'illuminazione;
- gli onorari;
- l'imposta valore aggiunto (IVA).

In particolare:

| OGGETTO   | COSTO UNITARIO | SUPERFICIE | COSTO TOTALE        |
|---|----------------|------------|---------------------|
| Nuovo parco/giardino con sistemazioni a terra - vincolo AP16              | 120 Fr./m2     | 1'800 m2   | 216'000.--          |
| Sistemazione accesso al porto e area di svago adiacente – vincolo AP19    | 350 Fr./m2     | 800 m2     | 280'000.--          |
| Posteggio all'aperto P4   | 250 Fr./m2     | 1'500 m2   | 375'000.--          |
| Attracco natanti, 100 posti barca (pb)                                    | 15'000 Fr./pb  | 100 pb     | 1'500'000.--        |
| Espropriazione  |                |            |                     |
| Zona senza destinazione, mapp. 686, 687, 779 e 999 (vincolati quali AP19) | 5 Fr./m2       | 780 m2     | 3'900.--            |
| <b>TOTALE</b>   |                |            | <b>2'374'900.--</b> |

Circa l'80% degli investimenti previsti è determinato dalla realizzazione di posteggi pubblici per autoveicoli e dalla realizzazione dell'infrastruttura portuale per l'attracco dei natanti. Gli investimenti previsti potranno essere in buona parte autofinanziati grazie alle tariffe sui posteggi per auto ed al noleggio dei posti barca.

I posteggi per le autovetture sono già attualmente soggetti a tariffa oraria, che andrà adeguata, e che garantiscono una copertura parziale dei costi.

In merito ai posti-barca, la sostenibilità è data da un costo medio annuo, per posto barca, di CHF. 1'500.— circa, che permetterebbe in 20 anni di ammortizzare i costi di realizzazione e manutenzione.

#### 7. Procedura di approvazione

La presenti varianti seguono la procedura ordinaria per l'adozione definitiva degli articoli 25 e seguenti della Legge sullo sviluppo territoriale (LST), che dopo l'approvazione da parte del Consiglio comunale e del Consiglio di Stato con la relativa crescita in giudicato, potranno entrare in vigore.

L'adozione della variante di PR segue la procedura entrata in vigore il 1° gennaio 2023 che prevede l'inserimento delle varianti di piano regolatore nella banca dati cantonale (geodati digitali). Al Consiglio comunale verrà pertanto messo a disposizione un collegamento specifico e indicato dov'è possibile consultare il Messaggio municipale e tutti gli allegati relativi.

#### 8. Costi della procedura

I costi della procedura pianificatoria e la gestione della banca dati è posto a carico del MM 02-15 e approvato dal Consiglio comunale in data 29 aprile 2015.

Preso atto di quanto precede e degli allegati citati, ritenuto che il MM 05-23 in oggetto annulla e sostituisce il testo con la stessa numerazione datato restando a disposizione per ulteriori informazioni, si invita il Consiglio comunale a voler

### **r i s o l v e r e:**

1. Sono adottate le varianti di piano regolatore denominate "varianti di PR - Il pacchetto" per l'inserimento a PR e in particolare:
  - 1.1 Zone di pericolo  
art. 9 Distanze: da confine; supplemento; tra edifici; casi particolari; eccezioni; dal bosco; verso l'area pubblica e Geodati pubblicati sul portale cantonale di pubblicazione.
  - 1.2 Zone di protezione delle acque di superficie del Laveggio – modifica d'ufficio -  
art. 30 Acque di superficie e del sottosuolo e Geodati pubblicati sul portale cantonale di pubblicazione.
  - 1.2 Vincoli relativi al nuovo porto comunale  
art. 51 Posteggi pubblici  
art. 51 bis Porto d'interesse locale (nuovo) - art. 9, art. 30, art. 51, art. 56  
art. 56 Attrezzature di interesse pubblico AP (Comune)  
e Geodati pubblicati sul portale cantonale di pubblicazione.
2. Sono adottati il rapporto di pianificazione ed il programma di realizzazione della variante di PR, entrambi di carattere indicativo.
3. Gli atti delle varianti sono adottati nel loro complesso.
4. Il Municipio è autorizzato a completare la procedura di approvazione ai sensi della Legge cantonale sullo sviluppo territoriale (LST).

Con ossequi.

PER IL MUNICIPIO

Il Sindaco:

La Segretaria:

Antonio Guidali

Lorenza Capponi

Per esame e rapporto:

| Gestione | Opere pubbliche | Petizioni |
|----------|-----------------|-----------|
| •        | •               | •         |

Riva San Vitale, 16.11.2023/LC/MC  
RM 14.11.2023

Annessi:

Rapporto di pianificazione

Allegati citati (varianti al piano delle zone, al piano del traffico e attrezzature ed edifici di interesse pubblico, al piano del paesaggio, RIA, esame preliminare)

**Decisione del Consiglio di Stato ris. 2380 del 10.05.2023**

Ai sensi dell'art. 7 della Legge cantonale sullo sviluppo territoriale (LST) «Il geodato digitale ha valenza giuridica ed è prevalente rispetto al supporto cartaceo per i piani d'utilizzazione adottati, pubblicati e approvati in forma di Geodati». Lo stesso è consultabile al seguente sito:

<https://www.test.variantipr.ti.ch/PRPortal/RMPub/PL/src.production?target=DMZ.test&guid=RIV-23-IIPac&idOggettoVariante=ch08pp8p063100000&idPubblicazione=2>