



**MM 11-20 adozione della variante di Piano Regolatore denominata "Variante PR - Zona industriale".**

Lodevole  
Consiglio comunale

Riva San Vitale

Riva San Vitale, 25 novembre 2020

Signora Presidente,  
Signore e Signori Consiglieri comunali,

richiamati in particolare gli articoli 13 LOC e 27 Legge sviluppo territoriale (LST) mediante il presente messaggio vi sottoponiamo per esame e adozione di vostra competenza, la documentazione che interessa la procedura di variante di Piano regolatore, specificatamente la Zona industriale.

Sostanzialmente per le ragioni che esporremo in seguito e che sono desumibili anche dal rapporto di pianificazione novembre 2020 che è annesso al presente messaggio, siamo davanti ad una modifica delle norme di attuazione (NAPR) interessanti la Zona industriale che prevede l'aggiornamento degli articoli 8, 23 Bis (nuovo) e 43 e l'adeguamento del Piano delle zone, tenuto conto dell'occorrenza di adeguamento alle Linee guida del Dipartimento del Territorio in materia di pianificazione.

Sempre in tema di pianificazione indichiamo che con specifico messaggio separato (MM No. 12-20) sono formulate altre proposte che riguardano l'estensione delle zone SAC, la determinazione dello spazio riservato ai corsi d'acqua, la definizione delle utilizzazioni dei terreni situati in territorio senza destinazione specifica in località Ronco di Santa Croce e l'approfondimento relativo alle aree di svago a lago.

## **1. PREMESSA.**

### **1.1 Il Piano regolatore e la sua variante in esame.**

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 della Legge sullo sviluppo territoriale (LST – RL 701.100).

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.

La variante in esame mira specificatamente ad aggiornare i disposti normativi interessanti la Zona industriale che non rispondono più alle mutate disposizioni legislative in materia di pianificazione del territorio né allo sviluppo territoriale comunale auspicato (cfr. DT – esame preliminare del 25.2.2020).

### **1.2 La procedura di istituzione della zona di pianificazione.**

Per raggiungere lo scopo prefisso, dopo avere raccolto il parere favorevole del Dipartimento del Territorio (cfr. atto del 21.03.2018) abbiamo inizialmente istituito una zona di pianificazione (art. 57 e segg. LST) concernente tutto il comprensorio a destinazione industriale.

Con questa misura di salvaguardia della pianificazione si è inteso esaminare nuove e concrete possibilità per regolare la coesistenza tra le attività possibili in tale comprensorio con quelle residenziali limitrofe, nonché per adattare in modo unitario le attività destinate al lavoro in funzione di quanto stabilito dalla LST e per meglio gestire gli aspetti naturalistici e paesaggistici lungo il fiume Laveggio.

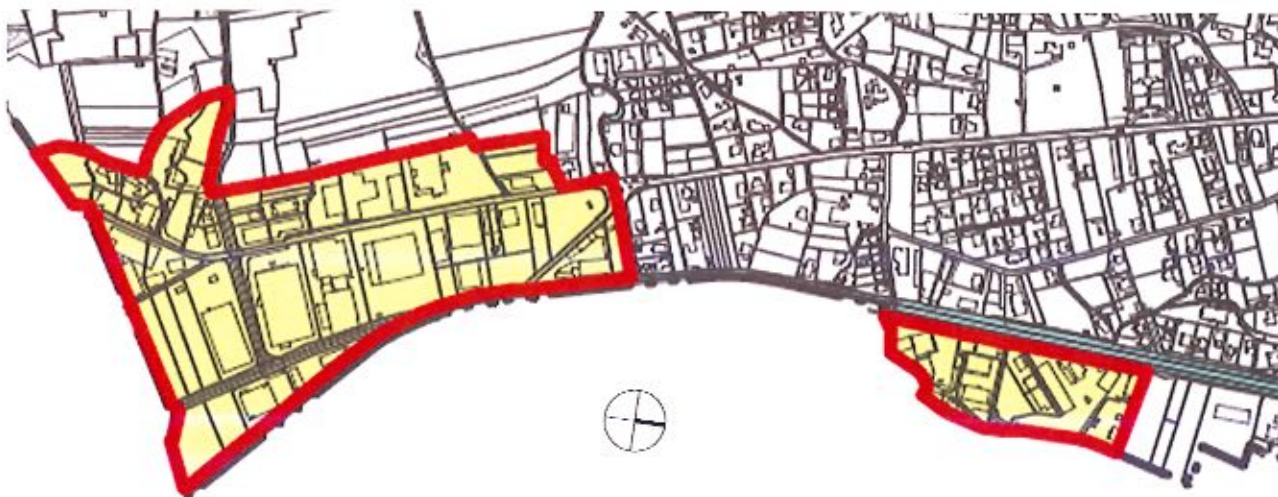
La formale decisione di istituzione della zona di pianificazione è stata pubblicata con avviso dell'11 aprile 2018 ed è entrata in vigore con effetto al 23 aprile 2018. La medesima è cresciuta in giudicato.

### **1.3 La variante in esame denominata “Variante di PR, Zona industriale”.**

Prima di entrare nel merito dell'argomento in esame è opportuno indicare che il comprensorio adibito a Zona industriale si situa a sud e a est del territorio comunale dove vi è una morfologia pianeggiante che favorisce lo sfruttamento del suolo.

Nell'attuale Zona industriale sono presenti diverse tipologie di edifici e aree lavorative: vi sono sia capannoni e edifici completamente chiusi all'interno dei quali si svolgono le attività principali e sia strutture che presentano solo limitate aree coperte, con depositi a cielo aperto. Queste ultime permettono di limitare solo parzialmente gli impatti verso le aree adiacenti, di tipo visivo, di tipo fonico, di propagazione delle polveri, legati al diffondersi degli odori e delle neofite invasive.

**Figura 1 Ubicazione della Zona industriale (comparto est e comparto sud)**



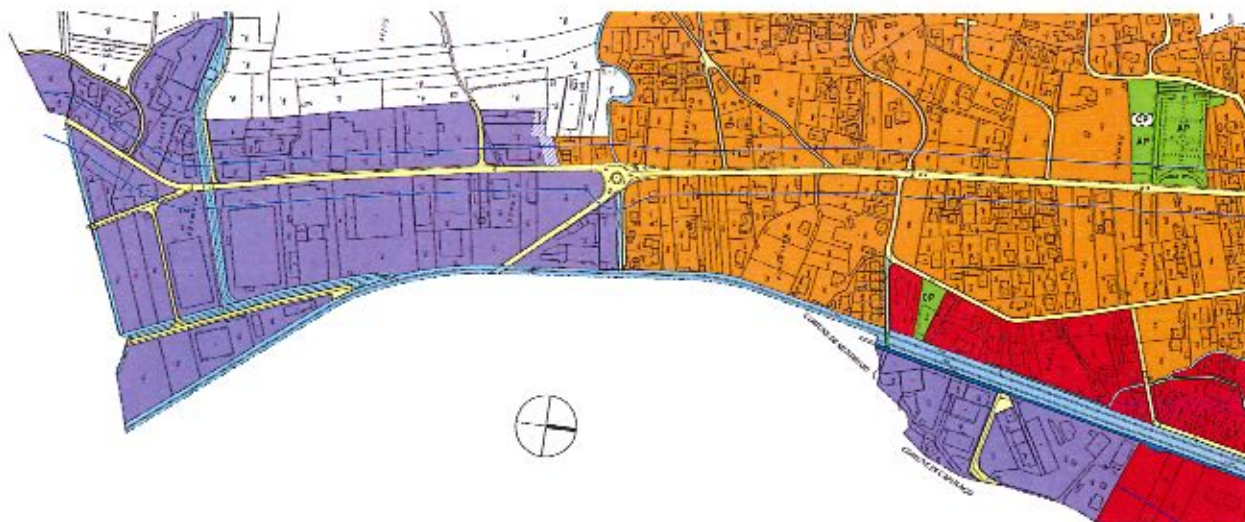
Ai margini dei due comparti attribuiti alla zona industriale, si segnalano le seguenti destinazioni d'uso, previste dal PR vigente. Per quanto riguarda le aree limitrofe al comparto posto ad est del territorio comunale, si segnala che:

- a nord vi è una zona residenziale R3 (art. 39 NAPR), in parte della quale è definita un'area con immissioni foniche superiori ai valori-limite. La ciclopista prosegue lungo il Laveggio e costeggia anche questa zona residenziale;
- a sud vigono i disposti del PR di Mendrisio. Sono validi i disposti della zona senza destinazione specifica e della zona agricola;
- a ovest vi è la strada di servizio (via Segoma) alla quale si sovrappone il vincolo di ciclopista affiancata al fiume Laveggio. Aldilà del fiume vi è una zona residenziale R3 (art. 39 NAPR) e un vincolo d'interesse pubblico definito come CP7 - magazzini comunali, centro diurno, spazi da affittare;
- a est vigono i disposti del PR di Capolago (quartiere di Mendrisio), il quale definisce aree stradali e ferroviarie, all'interno delle quali s'inserisce una striscia di zona residenziale R3. Si segnala che le due sponde del Laveggio sono collegate grazie ad un ponte posto a sud di questa parte della zona industriale.

Mentre per le aree limitrofe al comparto posto a sud del territorio comunale, si segnala che:

- a nord vi è una zona residenziale R2 (art. 40 NAPR), in parte della quale è definita un'area con immissioni foniche superiori ai valori-limite (essenzialmente lungo la strada principale);
- a sud vigono i disposti del PR di Mendrisio. Sono validi i disposti della zona industriale;
- a ovest vi sono zone agricole;
- a est vigono i disposti del PR di Mendrisio, il quale principalmente definisce aree senza destinazione specifica a contatto con il territorio di Riva S. Vitale;

**Figura 2**                      **Aree limitrofe alla Zona industriale**



In base al PR vigente, i due perimetri descritti in precedenza, sono attribuiti alla Zona industriale (ZI) e regolati dall'art. 43 NAPR.

## 2. DESCRIZIONE DELLE MODIFICHE DI VARIANTE.

### 2.1 Premessa.

Gli obiettivi della variante sono dettagliatamente esplicitati nel rapporto di pianificazione che è annesso al presente messaggio. Con la nuova pianificazione si intende ridurre in modo efficace gli impatti negativi delle attività verso l'esterno e garantire un inserimento nel paesaggio ordinato ed armonioso, soprattutto per le aree lavorative poste in prossimità di aree insediative sensibili quali in particolare le aree residenziali.

All'occorrenza è stato adeguato il testo normativo secondo quanto previsto dalle linee guida del Dipartimento del territorio in base alle quali si fa ora riferimento ad una Zona per il lavoro all'interno della quale sono ammesse attività di produzione di beni e di servizi.

Preso pure atto dello scopo e della funzione della zona lavorativa in esame, riteniamo altresì opportuno precisare anche i limiti ammessi per lo sviluppo di attività commerciali in modo da garantire che le eventuali superfici di vendita siano strettamente legate alle attività produttive principali e che non siano ammesse in misura sproporzionata rispetto allo scopo della zona.

### 2.2 Adeguamento testo normativo: da Zona industriale a Zona per il lavoro.

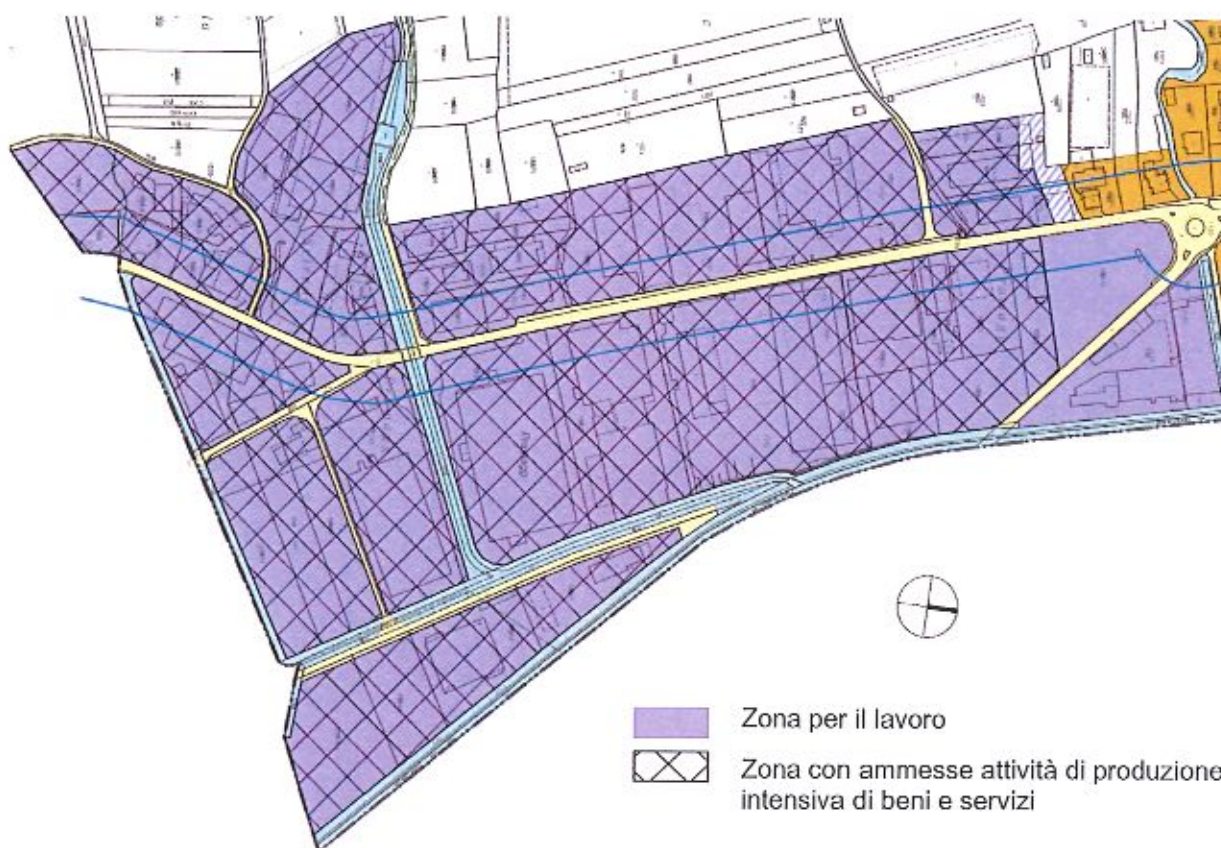
Per quanto attiene all'adeguamento del testo normativo della Zona industriale alle linee guida del Dipartimento del territorio in materia di pianificazione si fa ora riferimento alla Zona per il lavoro, all'interno della quale sono ammesse attività di produzione di beni e servizi che sono definite come segue:

- attività di produzione di beni:  
s'intendono le attività del settore secondario dell'economia, con l'impiego di risorse di personale e infrastrutture (artigianato e industria);
- attività di produzione intensiva di beni:  
si caratterizzano per rilevanti immissioni, grandi volumi di costruzioni, ampie superfici di produzione, depositi, posteggi, ecc.;
- attività di produzione di servizi:  
s' intendono le attività legate al settore terziario dell'economia, caratterizzate dalla fornitura di beni (commercio) o da prestazioni d'opera;
- attività di produzione intensiva di servizi:  
si caratterizzano per attività del settore terziario che necessitano di grandi superfici e generano immissioni importanti in particolare per il traffico indotto, quali centri commerciali, centri logistici, ecc.;

Le attività intensive di produzione di beni e servizi saranno ammesse unicamente nel comparto industriale collocato a sud rispetto al territorio di Riva San Vitale come desumibile dalla figura 3.

Figura 3

Zona per il lavoro con ammesse attività di produzione intensiva



### 2.3 Limitazione degli impatti considerati negativi.

La soluzione per limitare gli impatti considerati negativi, garantire un opportuno ordine del costruito e tutelare il paesaggio, risiede nel porre dei vincoli costruttivi e distinguere due settori della zona lavorativa all'interno dei quali, a dipendenza della loro ubicazione, sono ammesse oppure non ammesse attività di produzione intensiva.

Tramite la variante in oggetto gli impianti necessari alle attività di produzione di beni dovranno essere collocati in volumi completamente chiusi e questi inserirsi in modo ordinato nel paesaggio. Per ciò che attiene ai depositi a cielo aperto, gli stessi saranno ammessi se strettamente connessi all'attività lavorativa svolta, purché siano disposti in modo ordinato e rispettoso del decoro generale del luogo e siano adottate le necessarie misure per evitare effetti molesti. Al Municipio sarà riservata la possibilità di imporre qualsiasi misura di ordine estetico – architettonico e funzionale per un corretto inserimento nel territorio.

### 2.4 Limiti ammessi per lo sviluppo della attività commerciali.

Le superfici di vendita sono ammesse solo se direttamente connesse alle attività di produzione di beni ivi presenti, ritenuto che la superficie occupata dall'attività di produzione sia preponderante. Non sono ammessi grandi generatori di traffico. Si intende infatti limitare il traffico indotto da attività commerciali nelle aree a vocazione lavorativa.

## **2.5 Ponderazione degli interessi pubblici e privati.**

La presente variante è anche il risultato della ponderazione dei seguenti interessi di carattere pubblico:

- tutela delle aree residenziali poste in prossimità della zona lavorativa;
- riqualifica del Laveggio con promozione dell'uso pubblico delle sue rive;
- aggiornamento dei disposti normativi alla nuova legge sullo sviluppo territoriale, agli articoli nuovi della LPT ed alle conseguenti indicazioni contenute nella bozza di revisione del PD.

E gli interessi di carattere privato:

- è garantita la tutela delle proprietà private e di poter sfruttare i propri terreni per realizzare impianti per attività lavorative;
- la presente variante di PR considera anche gli interessi privati dei proprietari confinanti con la Zona industriale e gli interessi pubblici di tutti i residenti di Riva San Vitale ponendo vincoli costruttivi che permetteranno di limitare gli effetti secondari non graditi legati alla zona per il lavoro.

Si ritiene che la presente variante, rivesta un preponderante interesse a carattere pubblico.

## **2.6 Contenibilità del PR.**

La presente variante di PR non comporta modifiche alla contenibilità del PR in quanto non accresce le superfici insediative.

## **2.7 Programma di realizzazione.**

La presente variante di PR non comporta modifiche al programma di realizzazione.

## **3. LA PROCEDURA FIN QUI ASSICURATA.**

La predetta variante è stata oggetto di esame preliminare di competenza del Dipartimento del Territorio (art. 25 LST, 34 RLST) che si è espresso mediante avviso del 25 febbraio 2020.

Rileviamo che nel medesimo l'Autorità cantonale indica che la proposta pianificatoria tiene adeguatamente conto delle specificità geografiche della zona (vicinanza con la Zona ad uso residenziale), dell'interesse a valorizzare le aree naturali limitrofe, di svago di prossimità e di completamento della rete ciclabile e che considera pure correttamente le linee guida del Dipartimento del territorio.

A seguito dell'esame dipartimentale abbiamo provveduto ad assicurare la procedura di informazione e partecipazione pubblica come al relativo avviso del 22 aprile 2020. Nel termine fissato sono pervenute due osservazioni e/o proposte pianificatorie da parte di privati che sono state considerate nell'ambito dell'elaborazione della variante in esame.

#### **4. IL RAPPORTO DI PIANIFICAZIONE (art. 24 LST).**

Il rapporto di pianificazione è un documento importante perché informa sulle analisi, sugli obiettivi e sulla giustificazione 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 altresì lo strumento ideale anche per permettere al Consiglio comunale di determinarsi nel merito delle proprie competenze di adozione. Per questo motivo viene annesso integralmente al presente messaggio.

#### **5. PROCEDURA DI ADOZIONE E APPROVAZIONE.**

La variante in esame è trattata per il tramite della procedura ordinaria di adozione regolata dagli articoli 25 e seguenti della LST. Nello specifico:

- ✓ il Consiglio comunale adotta la variante;
- ✓ dopo l'adozione della variante, il Municipio procede sollecitamente alla sua pubblicazione presso la cancelleria comunale per il periodo di trenta giorni;
- ✓ contestualmente alla pubblicazione, il Municipio trasmette al Consiglio di Stato gli atti adottati relativi alla variante;
- ✓ contro il contenuto della variante è dato ricorso al Consiglio di Stato entro quindici giorni dalla scadenza del termine di pubblicazione;
- ✓ il Consiglio di Stato esamina gli atti e decide nel merito di eventuali ricorsi;
- ✓ contro le decisioni del Consiglio di Stato è dato ricorso al Tribunale cantonale amministrativo entro trenta giorni dalla notificazione;
- ✓ la variante entra in vigore con l'approvazione del Consiglio di Stato. I ricorsi non hanno effetto sospensivo;

## 6. DISPOSITIVO FINALE.

Ciò premesso, ringraziandovi per l'attenzione che vorrete prestare a questo importante documento e restando volentieri a vostra disposizione qualora vi occorressero ulteriori informazioni, vi invitiamo a voler:

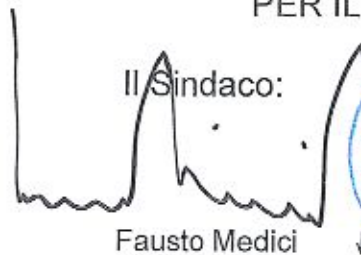
### **d e c i d e r e :**

1. È adottata la variante del Piano Regolatore denominata "Variante di PR, Zona industriale" come alle considerazioni generali indicate nel presente messaggio e nei relativi elaborati comprendenti:
  - il rapporto di pianificazione denominato "Variante di PR, Zona industriale";
  - il piano delle zone 1:2000;
  - la modifica delle NAPR: nello specifico gli articoli 8 (modificato), 43 (modificato), art. 23 bis (nuovo);
2. Il Municipio è autorizzato a procedere alla pubblicazione degli atti a norma della Legge sullo sviluppo territoriale.

Con i migliori ossequi.

PER IL MUNICIPIO

Il Sindaco:



Fausto Medici



La segretaria suppl.:



Claudia Bortolotti

### **Per esame e rapporto:**

Gestione	Opere pubbliche	Petizioni
	•	•

RM 482 del 24 novembre 2020



Annessi:

**Allegato 1:** rapporto di pianificazione novembre 2020;

**Allegato 2:** estratto piano delle zone;

**Allegato 3:** articoli 8 e 43 NAPR modificati e nuovo articolo 23 bis

Il documento 25 febbraio 2020 di esame preliminare del Dipartimento del Territorio e la sintesi e la presa di posizione sulle osservazioni della popolazione sono consultabili all'Ufficio tecnico comunale.