



16 novembre 2020 (RM 2347/2020)

**MM 13/2020 concernente la convenzione fra il Comune Lavertezzo e il Motel Lago Maggiore SA che regola l'iter d'attuazione del piano particolareggiato di riqualifica dei mappali 1231-1233 RFD<sup>1</sup>**

<b>1</b>	<b>Retrospettiva</b> .....	<b>2</b>
<b>2</b>	<b>Prospettiva</b> .....	<b>3</b>
2.1	Aspetti procedurali e formali .....	3
2.2	Attribuzione MM .....	4
2.3	Proposta di decisione .....	4
<b>3</b>	<b>Abbreviazioni</b> .....	<b>5</b>
<b>4</b>	<b>Testo convenzione</b> .....	<b>6</b>

---

<sup>1</sup> Inc.opere.pubbliche.2020.05

Signori Consiglieri comunali

Vi sottoponiamo la convenzione fra il Comune Lavertezzo e il Motel Lago Maggiore SA che regola l'iter d'attuazione del piano particolareggiato di riqualifica dei mappali 1231-1233 RFD.

## 1 Retrospettiva

L'attuale zona di piano regolatore denominata ZTP (zona turistico alberghiera del Piano - cfr. Figura 1) è stata introdotta con l'approvazione del piano regolatore nell'anno 1983.

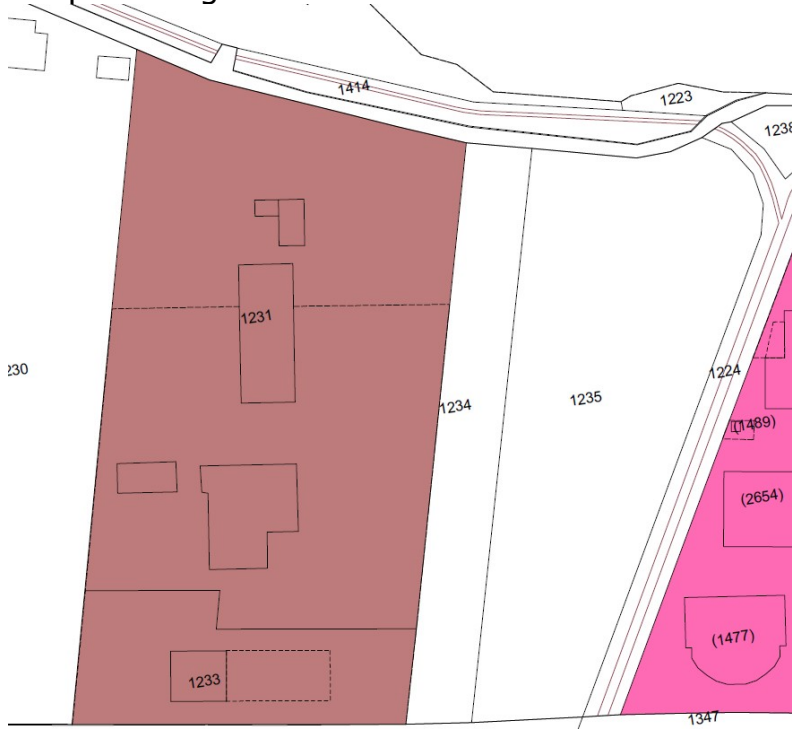


Figura 1 - area di colore marrone, mappali 1231 e 1233 RFD

Se negli anni 1980 l'area ZTP, in particolare il mappale 1231 RFD, era utilizzato secondo gli scopi pianificatori, con il trascorrere del tempo ha subito un inesorabile declino d'utilizzo, fino alla chiusura definitiva dell'infrastruttura ricettiva (motel) avvenuta in data 3 agosto 2010, in quanto l'immobile era stato riconvertito illegalmente all'attività del meretricio.

Le chances di uno sviluppo a scopo turistico-alberghiero sono molto scarse, in considerazione del fatto che dalla chiusura avvenuta nell'agosto 2010, con alcune riaperture parziali dell'area adibita a ristorante fino alla stagione 2015, il comparto non ha più avuto alcun sviluppo. Anzi il degrado è palese, gli immobili sono fatiscenti, benché l'attuale proprietario metta in atto le necessarie risorse, al fine di mantenere un certo decoro urbanistico della proprietà.

## 2 Prospettiva

Il proprietario nel corso del 2019<sup>2</sup> ha inoltrato una procedura di licenza edilizia preliminare a titolo informativo, atta alla riqualifica della proprietà, riconvertendola sempre nell'ambito turistico-alberghiero ma con la possibilità di offrire dei servizi medicalizzati post ospedalieri. Il Municipio negava, in data 20 luglio 2020, la licenza edilizia, adducendo il motivo che l'azzonamento del Piano regolatore è di carattere turistico-alberghiero, il quale esclude l'insediamento di servizi medicalizzati.

Al di là del diniego che è da ricondurre a questioni prettamente formali, l'Esecutivo comunicava al proprietario che *"Il Municipio preso atto della volontà di riqualificare il comparto turistico-alberghiero dei mappali 1231 e 1233 RFD, vi comunica l'entrata in materia di un'eventuale modifica del piano regolatore mediante lo strumento del piano particolareggiato (art. 53 Lst)."*

Conseguentemente a ciò il Municipio chiedeva allo studio habitat.ch, consulente pianificatore del Comune, di elaborare un concetto di *"Variante di PR con PP ai sensi art. 53 Lst, Comparto ex-Motel" ai fmn 1231 e 1333, programma di lavoro e preventivo"*, illustrandone l'iter e i costi della procedura.

Il Municipio preso atto delle intenzioni del proprietario di riqualificare il comparto ZPT, che prevede di introdurre la possibilità di mettere a disposizione della clientela dei servizi medicalizzati post ospedalieri, ritiene che l'opzione individuata dal promotore sia una possibilità di riqualifica territoriale con conseguenti ricadute economiche positive.

Si fa notare che il nuovo orientamento pianificatorio ha accolto i favori del Cantone, ottenendo l'avvio di uno studio di fattibilità.

Altre proposte di azzonamento non risultano attuabili (artigianale-commerciale o residenziale), in quanto non ci sono le premesse.

### 2.1 Aspetti procedurali e formali

Puntualizziamo che tale procedura è retta dagli art. 76 Legge sviluppo territoriale, 193a e 13 let. r) LOC.

---

<sup>2</sup> Inc.LE.

## 2.2 Attribuzione MM

Richiamati gli art. 10 RALOC, 45 e 47 ROC, si attribuisce alla

### ***Commissione della gestione***

e alla

### ***Commissione delle petizioni***

l'esame del seguente MM.

Le Commissioni potranno prendere visione dell'intera documentazione al fine di formulare il necessario rapporto all'indirizzo del Consiglio Comunale (art. 71 e 105 LOC).

Rammentiamo tuttavia che i lavori commissionali e dei singoli membri sono vincolati all'obbligo di discrezione e riserbo in ossequio alle disposizioni della LOC (in particolare l'art. 104).

Pertanto, si invita a voler esaminare ed allestire, per iscritto, i rapporti commissionali, i quali dovranno essere depositati, presso la Cancelleria comunale, almeno sette giorni prima della seduta del Consiglio comunale.

**La domanda per l'ottenimento della documentazione o della presenza del Capo dicastero ci dovrà pervenire in forma scritta almeno 7 giorni prima della data dei lavori commissionali.**

## 2.3 Proposta di decisione

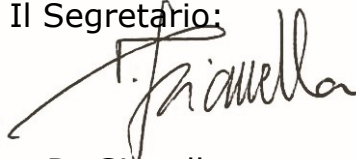
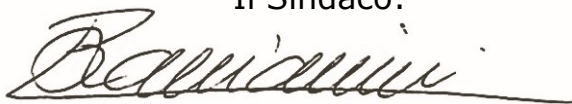
Visto quanto sopra esposto, richiamato l'art. 13 let. a) LOC, vi invitiamo a voler approvare:

1. la ratifica della convenzione fra il Comune Lavertezzo e il Motel Lago Maggiore SA che regola l'iter d'attuazione del piano particolareggiato di riqualifica dei mappali 1231-1233 RFD, come da annesso nel capitolo 4 Testo convenzione;
2. la delega al Municipio di definire il termine di cui all'art. 1 cpv 3 Convenzione.

PER IL MUNICIPIO DI LAVERTEZZO

Il Sindaco:

Il Segretario:



R. Bacciarini

D. Gianella

### **3    Abbreviazioni**

art.	articolo/articoli.
CHF	franchi svizzeri.
cpv	capoverso/i.
let.	lettera.
LOC	Legge organica comunale.
MM	messaggio municipale.
R.	regolamento
RALOC	Regolamento d'applicazione della legge organica comunale.
RM	risoluzione municipale.
ROC	Regolamento organico comunale.
SEL	Sezione enti locali.

#### **4 Testo convenzione**

*Il testo non è pubblicato (Legge sulla protezione dei dati personali – LPDP – RL 163.100).*