

# GR\_GERICHTE PVG 2013 26 vom 13. Februar 2026

GR Gerichte, 2026-02-13, IT

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/gr\\_gerichte\\_PVG\\_2013\\_26](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/gr_gerichte_PVG_2013_26)

FR: GR\_GERICHTE PVG 2013 26 du 13 février 2026

IT: GR\_GERICHTE PVG 2013 26 del 13 febbraio 2026

## Erwägungen

### E. 3

a) Materialmente, gli istanti contestano la validità stessa del piano di quartiere risalente al 1998 – allorquando era in vigore la legge edilizia del 19 giugno 1983 (vLE) – dopo l’entrata in vigore dell’attuale LE del 2001 e delle successive modifiche che si sono rese necessarie per adattare la normativa comunale alla LPTC e alla relativa OPTC, queste ultime entrate in vigore il 1. novembre 2005. A questo proposito gli istanti invocano gli art. 126 cpv. 3 (abrogazione di tutte le precedenti disposizioni in contrasto con la nuova normativa) e 95 cpv. 2 cifra 1 LE (possibilità di derogare alle disposizioni sulle distanze per i piani di quartiere che adempiono determinati presupposti). In principio, al Tribunale amministrativo è dato statuire sulla legalità di un piano di quartiere cresciuto in giudicato solo a ben precise condizioni (vedi PTA 1996 no. 44 e riferimenti), potendo simili strumenti adempiere alle funzioni per le quali sono previsti solo se possono contare sul principio della stabilità dei piani sancito all’art. 21 LPT. Fermo restando che un piano di quartiere va considerato come un piano regolatore (vedi per tutte la decisione del Tribunale federale 1C\_518/2010 del 22 marzo 2011), ai sensi dell’art. 21 cpv. 2 LPT, la modifica di un piano regolatore può allora avvenire solamente a condizione che le circostanze siano cambiate, che questi mutamenti concernano i criteri determinanti della pianificazione, che i cambiamenti siano notevoli e che un adattamento del piano di utilizzazione si renda necessario (vedi anche sentenza del Tribunale amministrativo R 06 36 del 14 luglio 2006).

26

10/26 Raumordnung und Umweltschutz PVG 2013 183 b) Attualmente, ovvero dopo l’entrata in vigore della nuova LPTC e dell’OPTC nel 2005, le procedure di adozione e modifica dei piani di quartiere sono rette esclusivamente dal diritto cantonale (PTA 201 no. 17 e 2008 no. 19). Giusta l’art. 21 OPTC, qualora dal momento dell’emanazione le condizioni siano notevolmente cambiate, i piani di quartiere vengono verificati e, se necessario, adeguati d’ufficio o su richiesta degli interessati dal piano di quartiere. Un adeguamento va effettuato in particolare quando un piano di quartiere non ancora attuato non corrisponde più alle prescrizioni modificate dell’ordinamento base. Già dal testo di tale disposto è evidente che una modifica dell’ordinamento di base non comporta l’annullamento del piano di quartiere, che in assenza di una chiara disposizione contraria mantiene quindi la propria validità. Per contro, resta possibile, qualora fosse necessario e le condizioni per operare in questo modo fossero date, modificare tale piano per conformarlo alle mutate esigenze dell’ordinamento di base. c) Nell’evenienza, al momento attuale è evidente che le condizioni per procedere ad una modifica del piano di quartiere per conformarlo all’ordinamento di base non sono date già per il fatto che non si tratta di un piano di quartiere non ancora attuato. Dei sei appezzamenti inclusi nel perimetro del piano di quartiere, solo la particella della committenza e il fondo no. 1047 non sono edificati. Il

piano di quartiere è conseguentemente già in gran parte attuato e quindi il principale presupposto per la sua modifica fa già difetto. In principio quindi, anche attualmente il piano di quartiere in parola mantiene intatta la sua validità ed esplica tutti i suoi effetti. d) Resta da stabilire se, come sembrano pretendere i ricorrenti, il piano di quartiere sia stato abrogato o modificato con l'adozione della nuova LE del 2001 e prima della successiva revisione del 2005. Per il periodo tra l'adozione della nuova normativa edilizia comunale nel 2003 (anno dell'approvazione da parte del Governo) e il suo adeguamento al diritto cantonale (2005), l'art. 126 cpv. 2 LE enunciava quali erano gli atti che le nuove disposizioni erano reputate abrogare. Poiché il piano di quartiere in oggetto non veniva esplicitamente abrogato, lo stesso manteneva la propria validità. Anche in questa eventualità però i ricorrenti reputano che i confini definiti nel piano delle strutture avrebbero dovuto automaticamente adattarsi alla nuova LE, non essendo comunque nell'evenienza giustificata una deroga alle regolari disposizioni sulle distanze da confine come previsto all'art. 95 cpv. 2

10/26 Raumordnung und Umweltschutz 184 cifra 1 LE. La pretesa non può però essere condivisa. Una diretta applicazione delle nuove disposizioni sulle distanze a correzione del piano delle strutture del quartiere non è possibile, senza una previa procedura di modifica. La nuova normativa trova invece applicazione in tutti gli ambiti che il piano di quartiere non ha disciplinato separatamente (altezze, indice di sfruttamento, volumi, materiali ecc.). Pretendere che l'autorità avrebbe dovuto al momento dell'introduzione della nuova LE operare anche una modifica del piano di quartiere è pure fuori discussione. Come si è visto, già in virtù del diritto federale una modifica del piano di quartiere su questioni già espressamente regolate è possibile solo se riguarda i criteri determinanti della pianificazione e se i cambiamenti sono notevoli oltre che necessari. Poiché però l'art. 95 e anche l'art. 94 cpv. 2 LE contemplano la possibilità per un piano di quartiere di derogare alle norme edilizie generali ed alle distanze da confine, anche se in parte a condizioni diverse da quelle conosciute sotto la vLE, le modifiche apportate dalla LE sarebbero allora anche in quest'ottica difficilmente qualificabili come dei cambiamenti che avrebbero mutato fondamentalmente i criteri pianificatori vigenti in precedenza e che avrebbero quindi richiesto imperativamente un adattamento del piano di quartiere. e) Malgrado la sua indubbia semplicità, il piano di quartiere in oggetto adempie poi anche ai presupposti formali richiesti dal diritto cantonale. Giusta i combinati disposti di cui agli art. 51 cpv. 2 e 52 cpv. 2 e 3 LPTC, infatti, il piano di quartiere è composto dalle disposizioni del piano di quartiere e, a seconda dello scopo, dal piano delle strutture di quartiere e dal piano di urbanizzazione di quartiere. Il piano delle strutture di quartiere stabilisce l'inserimento di costruzioni e impianti e le superfici da mantenere libere. Per quanto riguarda le volumetrie, la loro utilizzazione e strutturazione, una relativa normativa nel piano di quartiere ha carattere facoltativo. Dal profilo formale pertanto, il piano di quartiere è munito di quanto è indispensabile ad un tale strumento urbanistico. Determinante per dirimere la presente controversia sono le specifiche disposizioni del piano di quartiere (DPdQ) ed i relativi piani, in particolare quello delle strutture del quartiere.

#### **E. 4**

a) Viene innanzitutto contestato il calcolo delle distanze da confine e quindi la definizione di superficie o finestra edificabile. Per le parti convenute, con la determinazione della superficie edificabile nel rispettivo piano delle strutture sarebbe stata definita l'area da edificare e questa sostituirebbe tutte le altre disposizioni sulle distanze, mentre per i

ricorrenti, la finestra edificabile

10/26 Raumordnung und Umweltschutz PVG 2013 185 non esonererebbe la committenza dal rispetto anche della distanza da confine di 7 m lungo il lato ovest, essendo questo il lato sul quale verrebbe a trovarsi la facciata principale dell'edificio (vedi art. 53 LE). In conformità all'art. 2.3.1 DPdQ, le nuove costruzioni all'interno dell'area edificabile devono essere erette rispettando i limiti della superficie edificabile e le linee di allineamento riportati nel piano delle strutture. La superficie edificabile è definita come l'area all'interno di una particella sulla quale può essere costruito. Il posizionamento della costruzione non viene regolato dal piano di quartiere; sono comunque da rispettare i limiti della superficie edificabile e le linee di allineamento riportati sul piano delle strutture, così come le norme della legge edilizia in vigore di volta in volta (art. 2.3.2 DPdQ). In conformità all'art. 2.5 DPdQ, all'interno dell'area di quartiere sono concesse deroghe alle prescrizioni edilizie per i supplementi di distanza (solo per i limiti della superficie edificabile e per le linee di allineamento). I «supplementi di distanza» della vLE erano le maggiori distanze in caso di facciata principale superiore a 12 m. b) Sulla scorta delle disposizioni che precedono ed in base alla chiara indicazione contenuta nel piano delle strutture, per questo Giudice non vi sono dubbi che la finestra di costruzione definita nel piano delle strutture del quartiere, nella misura in cui definisce i limiti entro i quali può avvenire la nuova edificazione, vale come l'area che può essere edificata e che l'edificazione entro tale area non possa aggiuntivamente sottostare ad altre disposizioni sulle distanze. Del resto le DPdQ non riservano solo il regime derogatorio per la superficie edificabile e le linee di allineamento alle quali non si applicano i supplementi di distanza, ma prevedono pure espressamente la possibilità di costruire all'interno delle singole superfici edificabili delle case congiunte (art. 2.3.2 cpv. 2 DPdQ), alle quali evidentemente non possono essere imposte i supplementi di distanza. Che la determinazione di tali superfici sia vincolante anche attualmente è del resto giustificato dal fatto che queste finestre contenute nel piano delle strutture andavano ben oltre le legali distanze da confine della vLE che erano – come attualmente – di 3 m per la distanza minore e di 7 m per quella maggiore. Le superfici edificabili venivano stabilite in base ad una distanza di 7 m lungo il lato sud ed una distanza di 5 m lungo il lato nord, distanza massima altrimenti imponibile alle costruzioni la cui facciata superava una lunghezza di 12 m (art. 73 vLE). In generale poi, queste superfici edificabili contano delle distanze dalla strada di quartiere e da confine lungo le linee di arretramento

10/26 Raumordnung und Umweltschutz 186 quasi sistematicamente superiori ai regolamentari 3 m. Queste linee di arretramento intendono indubbiamente dare un chiaro indirizzo all'edificazione, lasciando libera da costruzioni tutta una larga fascia che attraversa da nord a sud il perimetro del quartiere, dividendo lo stesso in un comparto a monte ed uno a valle della strada di quartiere. Imporre in queste condizioni alla committenza delle ulteriori limitazioni sulle distanze da confine nel senso proposto nel ricorso è improponibile. c) In qualità di proprietari della particella no. 859 – non inclusa nel perimetro del piano di quartiere – parte dei ricorrenti chiede comunque il rispetto delle prescritte distanze dai confini, in conformità a quanto previsto all'art. 95 cpv. 3 LE. Ai sensi dell'art. 60 LE, quale distanza dal confine vale la distanza più corta misurata orizzontalmente tra il muro esterno dell'edificio e il confine con il fondo. Nell'evenienza, la particella no. 859 non è inclusa nel perimetro del piano di quartiere e la stessa non confina neppure con il fondo no. 1026. Lungo il lato ovest, la particella da edificare confina

con la strada di quartiere. Pertanto, oltre a non poter invocare il rispetto delle distanze da confine, non essendo confinanti, questi ricorrenti non possono neppure pretendere l'applicazione dell'art. 95 cpv. 3 LE poiché la particella no. 1026 lungo il lato ovest confina con una proprietà inclusa nel perimetro del piano di quartiere. Semmai i proprietari del fondo no. 859 avrebbero potuto invocare il rispetto delle disposizioni sulle distanze, qualora – rispetto al loro fondo – la distanza complessiva tra il loro confine e la facciata esterna della prevista costruzione fosse stata inferiore a 7 m. Come però è stato misurato anche in sede di sopralluogo e per quanto risulta dai piani allegati, la distanza tra la facciata esterna della prevista costruzione e il fondo no. 859 è di 7.5 m, per cui anche in quest'ottica, le censure sollevate sono prive di fondamento. d) Ispirandosi a quanto precedentemente previsto all'art. 77 vLE, gli istanti ritengono che i supplementi di distanza di 7 e 5 m lungo i lati nord e sud determinerebbero anche l'orientamento degli edifici, nel senso che all'interno del piano di quartiere le facciate principali andrebbero rivolte a sud e non a ovest, come prevederebbe il progetto in discussione. In questo senso gli istanti pretendono che vada nell'evenienza applicata una norma d'inserimento di cui però non vi è alcun riscontro nei documenti del piano di quartiere e che, come si è visto in sede di sopralluogo, collide palesemente con il quadro locale, giacché praticamente tutte le costruzioni, incluse le due degli istanti, nelle immediate adiacenze

10/26 Raumordnung und Umweltschutz PVG 2013 187 di quella progettata e oggetto del presente ricorso, sono rivolte sostanzialmente a ovest verso la sottostante borgata. Anche la costruzione dei ricorrenti proprietari del fondo no. 870 era del resto rivolta verso il borgo e non orientata a sud già all'epoca dell'elaborazione del piano di quartiere. Se quindi l'orientamento delle costruzioni avesse dovuto seguire la logica delle maggiori distanze da confine anziché quella degli edifici circostanti, tale pretesa avrebbe dovuto trovare la debita regolamentazione nelle disposizioni del piano di quartiere. Invece le distanze da confine di

## **E. 5**

...

## **E. 6**

a) Contrariamente a quanto preteso dalla committenza, gli istanti possono di massima presentare anche censure concernenti l'estetica delle costruzioni e la loro integrazione nel paesaggio per quanto ciò possa avere un'influenza sulla loro situazione di vicini. Infatti, i vicini possono chiedere il riesame di una licenza di costruzione alla luce di qualsiasi disposizione che possa legalmente o di fatto ripercuotersi sulla loro situazione, ovvero dalla quale possono trarre un vantaggio pratico in caso di annullamento o modifica della decisione contestata (DTF 133 II 400 cons. 2.2, 133 II 249 cons. 1.3 e 120 Ib 48 cons. 2a). Il vantaggio pratico è un elemento importante per decidere sull'entrata nel merito del ricorso e per evitare una selezione delle possibilità di ricorso secondo le censure invocate (DTF 137 II 33 cons. 2. 2. 3). Come pre-

10/26 Raumordnung und Umweltschutz 188 cisato dal Tribunale federale, non è ammissibile ammettere o negare settorialmente la legittimazione al ricorso sulla base delle motivazioni fatte valere (vedi sul tema STF 1C\_492/2010 del 23 marzo 2011, cons. 3.2 con i riferimenti dottrinali e giurisprudenziali), come nell'evenienza sembra proporre la committenza. b) Ai sensi dell'art. 73 cpv. 1 LPTC, le costruzioni devono essere costruite ed inserite nell'ambiente e nel paesaggio secondo le regole dell'arte di costruire, in modo tale

da creare un buon effetto generale. Lo stesso principio è contenuto all'art. 20 cpv. 1 LE il quale sancisce che gli edifici devono essere architettonicamente ben strutturati e inseriti nel loro ambiente urbanistico e paesaggistico. Malgrado la loro valenza positiva, queste norme non vanno interpretate come se il legislatore avesse preteso un inserimento globale ottimale (cfr. per la disposizione cantonale il Messaggio del Governo al Gran consiglio dell'1 maggio 2004, fascicolo no. 3/2004 – 2005, pag. 343). La nozione di buon effetto generale costituisce una nozione giuridica indeterminata che come tale conferisce all'autorità edilizia un certo margine di apprezzamento ai fini dell'individuazione del suo contenuto normativo. Questa latitudine di giudizio va rispettata anche dalle istanze di ricorso (vedi per tutte la sentenza del Tribunale amministrativo R 12 10 ed i riferimenti). In questo contesto, se la valutazione estetica è plausibile essa merita conferma, non essendo compito dell'autorità di ricorso sostituire il proprio apprezzamento a quello dell'autorità edilizia (RtiD I – 2012 n. 1, cons. 2. 2.1). c) Per questo Giudice le considerazioni espresse dall'autorità comunale, alle quali può essere fatto ampiamente riferimento, sono pertinenti, convincenti e oggettivabili. La zona è effettivamente caratterizzata da costruzioni per una o per più famiglie, le forme, i materiali, i colori, gli stili, le volumetrie e la direzione del tetto sono alquanto eterogenei e in ogni caso nella zona vi sono anche altri grandi complessi residenziali. Non vi sono pertanto per questo Giudice motivi per intervenire nella valutazione fatta. In particolare è indiscusso che anche con la costruzione delle due particelle del piano di quartiere non ancora edificate, il carattere della zona non potrà certo venire essenzialmente cambiato. All'interno del piano di quartiere stesso gli stili, i colori e le dimensioni degli edifici sono alquanto diversi e non hanno grandi caratteristiche in comune. In sede di sopralluogo, soprattutto fondandosi sul parere dell'architetto che accompagnava i ricorrenti, veniva più volte ribadita la presunta volontà degli allora incaricati della stesura del piano di quartiere di promuovere l'edificazione di case

10/26 Raumordnung und Umweltschutz PVG 2013 189 per una sola famiglia e non di complessi residenziali come quello in parola. A questo proposito va però precisato che il piano di quartiere non contiene alcuna disposizione in questo senso e che, nella misura in cui permette la costruzione di case congiunte, promuove propriamente un tipo di costruzione come quella in parola. In ogni caso costruzioni congiunte non sono solitamente per una sola famiglia. Come si è poi ampiamente visto in sede di sopralluogo, quasi tutte le case che caratterizzano i dintorni sono di dimensioni importanti, indipendentemente dalla questione di sapere quante famiglie vi abitino. Infine, anche la costruzione a monte, lungo il lato est della particella no. 1026, condivide il carattere residenziale del progetto qui in discussione. L'effetto generale che l'inserimento della nuova costruzione può avere sulle adiacenze va in queste condizioni considerato buono e non sono ravvisabili ragioni estetiche che possano ostare al rilascio della licenza di costruzione. U 12 190 Sentenza del 30 maggio 2013

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte Originaltext. Quellen-URL siehe oben.