

GR_GERICHTE R 2008 12 vom 15. Mai 2008

GR Gerichte, 2008-05-15, IT

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/gr_gerichte_R_2008_12

FR: GR_GERICHTE R 2008 12 du 15 mai 2008

IT: GR_GERICHTE R 2008 12 del 15 maggio 2008

Regeste

domanda di costruzione e piano di quartiere | Baurecht

Erwägungen

E. 1

Il 19 marzo 2008, in applicazione all'art. 6 lett. a della legge sulla giustizia amministrativa (LGA), i due ricorsi R 08 8 e 12 erano stati riuniti. Per questo si giustifica l'evasione del presente contenzioso mediante un'unica sentenza.

E. 2

a) Dal punto di vista formale viene anzitutto addotta la carenza di uno specifico riscontro nel dispositivo della decisione su opposizione della richiesta revisione del PdQ e l'insufficiente motivazione della decisione impugnata sulla stessa e altre questioni. Nella decisione del 10/27 dicembre 2007, l'autorità edilizia comunale esponeva i motivi per cui riteneva infondata la richiesta volta ad ottenere la revisione del PdQ (punto 1 delle considerazioni pag. 3 e 4), analizzando questa richiesta alla stregua delle tante altre contestazioni contenute nelle opposizioni e respingendo infine semplicemente le opposizioni presentate. Questo modo di procedere non dà adito ad alcuna critica. La richiesta di revisione del PdQ era stata formulata, separatamente, ma pur sempre nell'ambito della procedura di opposizione contro un concreto progetto di costruzione, per cui tale richiesta poteva venire senza alcun dubbio trattata con l'evasione dell'opposizione, considerando tale pretesa come uno dei tanti argomenti addotti contro la fattibilità del progetto edilizio. b) In principio, l'esigenza di una motivazione è rispettata non appena gli interessati possono, attraverso la decisione o sulla scorta di altri elementi della causa a loro noti, rendersi conto sufficientemente delle ragioni che stanno alla base del provvedimento preso (DTF 123 I 34 cons. 2c, 122 IV 8 cons. 2c). Per contro, la prassi non esige che l'autorità debba prendere posizione su tutti gli argomenti sollevati (DTF 121 I 57 cons. 2c e riferimenti), ma basta che si limiti alle questioni rilevanti ed essenziali (DTF 127 I 84, cons. 3 non pubblicato; 126 I 102 cons. 2b e 124 V 181 cons. 1a e riferimenti). In definitiva, l'insieme

dei motivi deve permettere all'interessato di afferrare le ragioni a fondamento del provvedimento per poterlo eventualmente deferire, con piena cognizione di causa, all'istanza superiore (DTF 124 II 146 cons. 2a, 121 I 57 cons. 2c e 119 Ia cons. 4d). La decisione su opposizione impugnata esponeva i motivi per cui l'autorità non riteneva di dover dar seguito alle pretese dei vicini. Sui punti essenziali la decisione reca indubbiamente una sufficiente motivazione, come verrà meglio detto anche nelle considerazioni che seguono. Che poi tutti gli aspetti sollevati non siano stati dettagliatamente discussi non è censurabile, poiché dall'autorità non può essere preteso

l'esame di proposte di varianti più interessanti per l'una e non per l'altra delle parti opponenti e che non trovano però essenzialmente il loro fondamento in norme di polizia delle costruzioni. Il fatto poi che la perizia introdotta non sia stata reputata suscettibile di mettere in dubbio la corretta applicazione della normativa comunale, deve pure bastare per giustificare la mancata presa in considerazione di una valutazione effettivamente del tutto generale e senza alcuna previa conoscenza del lungo iter giuridico di questo specifico PdQ. Determinante a questo riguardo è che sui punti essenziali, come dimostrano gli scritti di ricorso, i ricorrenti abbiano indubbiamente potuto rendersi conto dei motivi a suffragio della reiezione della loro opposizione, in modo tale da poter adire con piena cognizione di causa le vie legali a loro disposizione.

E. 3

a) Dalla mancata notifica dei nominativi dei componenti della comunione di comproprietari convenuta durante la procedura d'opposizione gli istanti concludono a torto alla nullità della licenza rilasciata, poiché le norme in parola sono essenzialmente delle disposizioni d'ordine nell'interesse dell'autorità edilizia. Infatti, giusta la previgente prassi di questo Giudice, all'autorità edilizia non era dato rifiutare un progetto edilizio per motivi che esulavano dalle disposizioni di polizia delle costruzioni (PTA 1987 no. 19, 1974 no. 24, 1971 no. 17 e 1970 no. 30) a meno che si palesasse fin dall'inizio l'assoluta mancanza di legittimazione del petente, non essendo questi in grado di comprovare il proprio diritto di proprietà sul fondo (PTA 1990 no. 25, 1989 no. 15, 1987 no. 20 e 1982 no. 23). In queste situazioni la presa in considerazione di aspetti del diritto privato trovava la propria giustificazione nella necessità di evitare che l'autorità esaminasse nel dettaglio delle magari complesse

domande di costruzione, quando la legittimazione del petente faceva già manifestamente difetto. La nuova normativa cantonale in materia di pianificazione in vigore dal 1. novembre 2005 ha tenuto conto di questa problematica. Giusta l'art. 89 cpv. 3 della legge cantonale sulla pianificazione del territorio (LPTC) infatti, se il committente non è proprietario del terreno edificabile, la domanda di costruzione va controfirmata dal proprietario. L'art. 98 cpv. 2 della legge edilizia comunale (LE) riprende lo stesso principio e sancisce che la domanda di costruzione deve essere firmata dal proprietario, dal committente e dal progettista. Sulla base di tale normativa, i ricorrenti non possono però dedurre quanto pretendono. b) Non è contestato che la domanda di costruzione fosse stata sottoscritta dal proprietario del mappale no. 1337, dal rappresentante della comunione di comproprietari e dal progettista, per cui non vi è di primo acchito alcuna violazione delle due citate disposizioni d'ordine. Per i ricorrenti, il difetto formale consisterebbe nella mancata comunicazione dei nominativi dei componenti della comunione di comproprietari nell'ambito della procedura di opposizione. Allora però veniva essenzialmente posto in forse l'accordo dal proprietario del fondo (mentre in realtà questi aveva sottoscritto la domanda di costruzione) e non le problematiche addotte poi in sede di ricorso, motivo per cui l'autorità non aveva giustamente ritenuto di doversi chinare oltre sulla questione. A questo riguardo va precisato che l'interesse dei ricorrenti a conoscere i nomi dei componenti della comunione convenuta non può essere quello di sapere chi sia eventualmente perseguibile penalmente o chi sia tenuto a corrispondere i contributi di allacciamento, poiché relativamente a queste questioni il loro interesse alla causa è quello di qualsiasi altro cittadino del comune. Ammettendo ciò malgrado un certo interesse degli istanti a conoscere i nominativi dei componenti della comunione convenuta, affinché fosse possibile verificare l'inesistenza di eventuali conflitti d'interesse con membri dell'autorità,

l'omissione va comunque qualificata d'importanza del tutto secondaria e non certo propria a rendere nulla la licenza edilizia accordata. Il proprietario del fondo era pure membro della comunione di comproprietari e aveva sottoscritto la domanda di costruzione in qualità di proprietario. Per l'autorità comunale, i richiedenti si erano pertanto

sufficientemente legittimati nell'ambito della procedura di domanda di costruzione per quanto intendevano fare, senza che si palesassero imperativamente dei motivi per conoscere i nominativi di tutti i membri della comunione di comproprietari richiedente, di cui ancora una volta faceva parte anche il proprietario della particella da edificare. L'omissione commessa dall'autorità edilizia deve comunque ritenersi sanata in questa sede. Infatti, la conoscenza di questi nominativi nell'ambito di questo procedimento non ha dato adito ad alcuna pretesa concreta da parte degli istanti, motivo per cui un ritorno degli atti all'autorità comunale per ovviare a questo vizio formale costituirebbe un inutile supplemento procedurale.

E. 4

a) Ai sensi dell'art. 21 dell'ordinanza cantonale sulla pianificazione territoriale (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 (vedi anche art. 42 RPdQ). Prima del rilascio della licenza di costruzione, i ricorrenti sostengono la necessità di procedere ad una revisione del PdQ a dieci anni dalla sua entrata in vigore, in considerazione dell'accento architettonico che hanno preso i dintorni negli ultimi anni, dopo la revisione della LE e della LPTC nonché in ossequio alla volontà di limitare le residenze secondarie nell'... b) Il PdQ qui in discussione non era vecchio di dieci anni, bensì nel momento qui determinante di otto anni. Esso è, infatti, entrato in vigore nel luglio del 1999 e la domanda di costruzione è stata presentata il 4 luglio del 2007. Nell'ambito della revisione della pianificazione del 2003, entrata in vigore nel 2004, sono poi stati operati i necessari adattamenti, in particolare del piano delle zone e della LE, anche per l'area del quartiere qui in oggetto per la definizione di: il tipo di zona, l'indice di sfruttamento (IS) e quello di edificabilità (IE), l'altezza dei fabbricati, le distanze minime da confine e dagli edifici, le emissioni ed i gradi di sensibilità al rumore (vedi appendice alla LE). Non è di conseguenza dato concludere all'applicazione di una normativa vecchia di dieci anni come

preteso nel ricorso e neppure alla collisione della nuova normativa edilizia comunale con il PdQ. Anche le nuove disposizioni cantonali entrate in vigore nel 2005, in particolare la norma generale sull'inserimento nel paesaggio di cui all'art. 71 cpv. 1 LPTC, non permettono di concludere alla necessità di rivedere il PdQ, poiché anche la normativa comunale conosceva già una simile norma d'impatto sull'ambiente circostante (art. 19 cpv. 1 LE). Sulla base del testo letterale delle disposizioni citate, in gran parte uguali, non è poi dato dedurre in ossequio a quali fondamenti oggettivi gli istanti reputino che la disposizione cantonale imporrebbe ai comuni l'applicazione di un criterio ben più severo di quello adottato dal comune convenuto o applicato precedentemente. c) All'epoca dell'elaborazione del PdQ circa metà delle particelle incluse nel suo perimetro erano già sopraedificate. Negli ultimi otto anni, il grado di edificazione ha raggiunto il 95%. Dei circa 62000 m² di superficie edificabile inclusi nel PdQ l'unica particella importante non sopraedificata è quella della comunione convenuta che conta 3239 m² e la cui superficie rappresenta quindi

circa il 5% dell'area del PdQ. Per il comune, l'impatto che queste tre costruzioni possono avere sull'intero quadro locale va pertanto alquanto relativizzato, dopo che l'area circostante è già stata costruita, e non giustifica certo una revisione del PdQ. Per i ricorrenti invece la costruzione di 18 appartamenti e le possibilità edificatorie residue di parte delle altre particelle per quanto non interamente sopraedificate confermerebbero la liceità della richiesta revisione. Per questo Giudice, l'elevato grado d'edificazione che le particelle incluse nel PdQ hanno lascia effettivamente apparire anche sotto questo punto di vista infondata la richiesta di revisione, perlomeno in relazione a quelli che vogliono essere gli scopi dei ricorrenti e che nell'evenienza non possono certo venire raggiunti tramite la modifica delle possibilità edificatorie di una particella che costituisce il 5% del territorio in discussione. Giova ancora precisare che la particella in oggetto è stata assegnata alla zona residenziale R3 anche in base al nuovo piano delle zone, per cui le tanto criticate dimensioni delle tre costruzioni oggetto di licenza edilizia trovano la loro legittimità essenzialmente nell'ordinamento di base entrato in vigore nel 2004. Il fatto poi che attualmente la LE preveda all'art. 5 cpv. 5 la necessità di

una consulenza architettonica per l'elaborazione di piani di quartiere non può evidentemente essere un motivo per pretendere la revisione del PdQ elaborato senza tale consulenza quando il 95% dell'area è già stata edificata. Simili norme si applicano in genere alle procedure future e non sono di per sé motivo sufficiente per una revisione. d) L'art. 51 LPTC stabilisce quali sono gli scopi ed i contenuti di uno strumento pianificatorio quale un piano di quartiere. Per porre un freno alla proliferazione di residenze secondarie, il comune ha avviato una procedura di revisione della pianificazione locale ed è stata aperta la via della consultazione per l'emanazione di "disposizioni sul contingentamento delle residenze primarie (recte: secondarie) e riscossione di una tassa d'incentivazione". Tale contingentamento è già stato tenuto in considerazione nella licenza di costruzione (in applicazione all'art. 9 del progetto) per quanto alla committente è stata autorizzata la costruzione frazionata delle tre case (lo stabile A nel 2008, B nel 2009 e C nel 2010) in virtù del contingentamento annuo a disposizione (vedi licenza edilizia pag. 6 e 7). Per ossequiare la volontà di limitare le abitazioni secondarie lo strumento del piano di quartiere non si rivelerebbe poi essere lo strumento adatto. Una simile problematica va risolta a livello di ordinamento di base, come del resto sta avvenendo, giacché la validità di questa misura deve riguardare tutto il territorio comunale e non solo parti di esso. e) Anche la critica rivolta alla grossolanità del piano di quartiere ed alla mancanza di precise norme strutturali che disciplinino in modo dettagliato la configurazione degli edifici non merita protezione. In merito ai contenuti, la necessità di un dettagliato piano delle strutture non è di ordine imperativo nel senso preteso dai ricorrenti. E' vero che, giusta la definizione di cui all'art. 51 LPTC, il piano di quartiere disciplina nel dettaglio, nell'ambito comunque dell'ordinamento di base, la struttura e l'urbanizzazione della zona edificabile prescelta (cpv. 1) e che esso è composto, a seconda dello scopo, dal piano delle strutture e dal piano di urbanizzazione (art. 51 cpv. 2). Facoltativamente poi esso può contenere disposizioni più ampie, segnatamente per quanto concerne le volumetrie, la loro utilizzazione e strutturazione (art. 52 cpv. 2

LPTC). Nel caso che ci occupa si è voluto espressamente rinunciare a delle specifiche norme sulla struttura degli edifici nel PdQ, essendo state considerate sufficienti le disposizioni contenute nell'ordinamento di base e in particolare nella LE, come del resto è dimostrato dall'effettiva edificazione del 95% dell'area del PdQ. Nella fattispecie, il

nocciolo del PdQ era stato quello di salvaguardare il circostante paesaggio, delimitando il più possibile le aree edificabili tramite delle linee di allineamento (anche con delle concentrazioni del nucleo) e quelle che avrebbero invece dovuto restare libere da costruzioni, accanto all'indiscussa necessità di migliorare la viabilità della zona. Per concludere su detta questione, non è dato ritenere che dall'epoca dell'entrata in vigore del PdQ siano intervenute modifiche tali da imporre una rettifica del piano, motivo per cui va in questa sede confermato il rifiuto di procedere alla richiesta revisione.

E. 5

a) La procedura amministrativa cantonale è retta dal principio inquisitorio (art. 11 cpv. 1 LGA). In virtù di questo principio l'autorità amministrativa deve accertare d'ufficio gli elementi suscettibili di determinare la decisione ed assumere di sua iniziativa le prove necessarie confrontando accuratamente i contrapposti interessi, senza essere peraltro vincolata dalle domande delle parti (art. 11 cpv. 3 LGA). In quest'ambito, all'autorità spetta la facoltà di procedere al cosiddetto apprezzamento anticipato delle prove, rinunciando a quelle offerte dalle parti la cui assunzione non condurrebbe verosimilmente ad alcun nuovo chiarimento rilevante per il giudizio (DTF 126 II 71, cons. 4b/aa). In base alla valutazione anticipata delle prove esibite, l'autorità amministrativa può quindi rifiutarsi di assumere quelle considerate ininfluenti, ma deve darne ragione nel proprio giudizio (RDAT II - 1994, N. 50; RDAT 1990, N. 43). Per i ricorrenti il progetto di costruzione non verrebbe ad inserirsi armoniosamente nei dintorni e per comprovare tale contrasto con il quadro architettonico-paesaggistico locale vengono in sede di ricorso prodotte le perizie del 2 agosto 2007 dell'architetto ... e del 3 aprile 2008 degli architetti ... e ... Qualora le censure sollevate dagli esperti non dovessero trovare materialmente ascolto, il ricorrente 1 ribadisce la necessità di ordinare una perizia giudiziaria sulla questione dell'integrazione nel paesaggio del progetto di costruzione.

b) Essenzialmente il progetto viene in ambedue le valutazioni contestato con gli stessi o analoghi argomenti. Per quanto riguarda l'esigenza di procedere previamente ad una revisione del PdQ va fatto riferimento a quanto esposto in precedenza. Relativamente invece al concreto intervento presentato, gli esperti fondano la loro convinzione sul fatto che la particella in parola si troverebbe in un punto particolarmente sensibile dal profilo paesaggistico, le case avrebbero delle dimensioni troppo grandi nonché un'architettura standardizzata e negligente. La loro ubicazione una vicino all'altra comprometterebbe poi la panoramica del luogo e contrasterebbe con le caratteristiche dei dintorni. A conclusione della perizia del 3 aprile 2008 vengono proposte delle modifiche al progetto tendenti essenzialmente al suo ridimensionamento (diminuzione dei piani da tre a due, diminuzione dei volumi, diversa entrata dei garage ecc.). Per questo Giudice, la questione dell'inserimento delle tre costruzioni nel quadro locale non è da deferire ad un esperto, ma va decisa sulla base delle concrete circostanze e degli effettivi elementi che caratterizzano i dintorni della costruzione, motivo per cui da una perizia giudiziaria non sarebbe da attendersi un veritiero chiarimento in vista dell'evasione della controversia. Non è contestato che il progetto non contrasti con delle norme legali specifiche e verificabili come ad esempio quelle sulle distanze, altezza dei fabbricati e disposizioni di zona. Considerata poi la diversità degli stabili che sono stati costruiti nelle vicinanze (vedi cons. 6), la questione dell'inserimento paesaggistico non è di natura tale da poter essere meglio decisa da terzi. Anche per i motivi che seguono pertanto la richiesta di una perizia giudiziaria va respinta.

E. 6

a) Vada previamente precisato che nelle immediate vicinanze della particella no. 1337 non vi sono zone di protezione della natura o del paesaggio (il villaggio stesso di ... non è incluso nell'oggetto BLN no. 1908). La frazione non è neppure stata posta tra gli oggetti d'importanza nazionale, contrariamente a tanti altri paesini della valle (... , ... , ... , ... , ... ecc.), giusta l'inventario degli insediamenti svizzeri da proteggere, ma essa viene ritenuta un caso d'importanza regionale. Per questo la zona non può essere giudicata particolarmente sensibile dal punto di vista della protezione del paesaggio nel

senso preteso dai ricorrenti. Del resto già in precedenza era stata ripetutamente invocata la particolare sensibilità di tale zona per contestare la possibilità di un concentramento dell'edificabilità (vedi DTA 98/425) sulla collina della ... e dello sfruttamento previsto nel PdQ (STA R 99 169). Rispetto al resto dell'area del PdQ ed in particolare rispetto agli insediamenti sulla collina stessa, appare nel contesto attuale eccessivo pretendere che la particella della convenuta abbia l'ubicazione assolutamente dominante e determinante per il quadro paesaggistico locale. b) Per quanto riguarda l'insediamento architettonico, come ha del resto confermato il sopralluogo, le costruzioni sono caratterizzate da una molteplicità di stili, volumi, forme del tetto e materiali. Nelle immediate vicinanze delle tre previste costruzioni e fino sulla collina della ..., si alternano un gruppo di case di tipo moderno in sasso, con delle grandi aperture in vetro dalle forme più svariate, normali case per una sola o più famiglie, degli chalet e delle costruzioni che vogliono imitare con la loro spiccata corposità, i colori, le mura massicce, le finestre ad imbuto (solitamente solo grazie ad accorgimenti ottici) e gli "sgraffi" (tecnica di decorazione che consiste nel graffiare e scalfire nel primo strato d'intonaco umido, coperto di calce, fino a far emergere gli ornamenti nello strato sottostante più scuro) quello che viene - magari riduttivamente - generalmente definito stile engadinese. In questo contesto il progetto presentato, che riprende lo stile massiccio e decorativo delle due case poste sull'altro lato della strada, tra cui quello della casa del ricorrente 1, non è censurabile. Sulla particella adiacente invece, la facciata della costruzione è in sasso e lo stile decisamente più moderno. In termini di stile e materiali il progetto non collide pertanto con il paesaggio circostante. La riunione in gruppi di case analoghe o che comunque possono essere associate tra di loro non è neppure nuova per la zona, come dimostrano le tre costruzioni in sasso sulla collina e le due unità di cui fa parte la costruzione del ricorrente 1. Anche i balconi previsti, si conformano perfettamente alla molteplicità di ubicazioni, forme, stili e materiali dei balconi che adornano le facciate delle abitazioni incluse nel PdQ.

c) Per quanto riguarda i volumi della costruzione, le angolature, le distanze dei tre edifici tra di loro e il numero dei piani, le censure di ricorso vanno respinte. Le tre unità A, B e C sono progettate entro il limite delle linee di allineamento verso la strada di quartiere (5 m) e, sul lato opposto, entro quelle a salvaguardia degli spazi liberi verso l'antistante pianura (10 m). La richiesta di porre le tre case ad una maggior distanza dalla strada di quartiere come preteso dai ricorrenti 2 al sopralluogo non ha pertanto alcuna legittimità. Anche la direzione delle tre costruzioni è dettata dall'art. 10 cpv. 1 RPdQ, per cui la pretesa ... di ispirarsi ad un allineamento come sulla collina della ... contrasta con il diritto materiale. Come non è poi giustamente contestato, il progetto rispetta le distanze da confine, tra costruzioni e dalla strada, le altezze, e il numero dei piani ammessi. La particella no. 1337 è sita in zona R3, come quella dei ricorrenti 2, mentre tutte le altre costruzioni incluse nel PdQ sono poste in una zona, essenzialmente R2, con possibilità di edificazione più limitate. Non è pertanto

dato pretendere che il progetto venga limitato ad una costruzione a due piani, essendo le circostanti costruzioni articolate su due soli piani. In effetti, anche l'adiacente particella dei ricorrenti 2 sita in zona R3 conta 3 piani e il volume della stessa corrisponde grosso modo alle dimensioni delle singole costruzioni progettate. Il concentramento dell'edificazione è poi in gran parte riconducibile alla linea di allineamento posta a 10 m dal confine nord del fondo. La volontà di mantenere libera da costruzioni questa striscia di terreno favorisce implicitamente una concentrazione dei volumi sulla parte restante del fondo. Dalla disposizione di cui all'art. 17 RPdQ – e stando alla quale le nuove costruzioni devono avere delle forme semplici e chiare - non è dato dedurre che le tre case debbano contare quattro angoli regolari cadauna come pretendono gli istanti. A parte il fatto che tale pretesa non trova alcun riscontro nel concreto quadro locale, ambedue le costruzioni circostanti di proprietà delle parti ricorrenti ed erette sotto l'egida dello stesso disposto presentano delle forme caratterizzate da molti più angoli di quelli propri alla classica forma rettangolare regolare che vorrebbero invece imporre alla committente. Come si è detto, la distanza tra edifici ossequia la legislazione comunale e non dà pertanto adito a critiche anche se gli istanti ritengono che la successione delle tre costruzioni contrasti con il paesaggio circostante e intralci enormemente la panoramica del sito.

Per quanto riguarda la distanza tra la casa C e quella dei ricorrenti 2 la vicinanza risulta dalla libera scelta di ambedue i proprietari di attenersi solo alle regolari distanze da confine e tra edifici. Il restringimento apportato dalle linee di allineamento alla larghezza della particella da edificare e la sua assegnazione alla zona R3 corrisponde poi ad una chiara volontà del legislatore comunale e degli organi incaricati della pianificazione comunale. Come poi giustamente addotto dalle parti convenute, in linea di principio, le norme di carattere estetico non possono essere invocate per imporre in una zona R3 lo sfruttamento previsto per la zona R2 (DTF 115 Ia 377 cons. 5), giacché in tal modo verrebbe completamente misconosciuto il principio della legalità.

E. 7

Nella valutazione dell'indice di sfruttamento (IS), l'autorità comunale è partita dal presupposto che fossero applicabili le disposizioni della LE attualmente in vigore, giusta la quale è ammesso uno sfruttamento in zona R3 dello 0.8. Il ricorrente 1, richiamando l'art. 16 RPdQ, ritiene esclusivamente applicabile un IS dello 0.5, giusta la LE vigente all'epoca della decisione di PdQ. Le due disposizioni qui determinanti sono gli art. 4 e 16 RPdQ. Nell'interpretazione letterale del testo dell'art. 4 RPdQ, che fa riferimento alla "legge edilizia in vigore", il rinvio è alla LE di volta in volta in vigore. L'art. 16 RPdQ, per il quale "lo sfruttamento si basa sulla legge edilizia (con un abbuono di sfruttamento di 0.1)" è indubbiamente meno chiaro. Per i ricorrenti, questa disposizione costituirebbe una regola speciale propria a derogare al principio di carattere generale di cui all'art. 4 RPdQ. Per il Tribunale la tesi non merita protezione. In primo luogo, in tutti gli altri ambiti (distanze, altezza, piani ecc.) non è contestata l'applicazione della nuova normativa comunale. Per lo sfruttamento non vi è pertanto motivo di ritenere fondato un regime derogatorio, tanto più che i casi speciali dello sfruttamento "R2 in zona ..." e nella "zona residenziale piani di quartiere ..." sono stati pure espressamente regolati nell'ambito della nuova LE. Non è pertanto sostenibile pretendere che per la zona R3 ... valga la legislazione precedente sulla base di una disposizione speciale che però non vale nel contesto di altri piani di quartiere. Sarebbe infine anche da un punto di vista materiale alquanto strano che l'IS della zona R2 ... dello 0.5 giusta il nuovo diritto e quello della zona R3 ... giusta la disposizione

previgente dello 0.5 sia lo stesso. Se poi si tiene in considerazione che la vecchia LE non considerava nel calcolo certi spazi come i locali tecnici, le scale e le cantine, mentre questi vengono ora presi in considerazione, non sarebbe coerente procedere in futuro a due distinti calcoli dello sfruttamento a seconda della legislazione applicabile all'interno dello stesso PdQ. Il concreto incremento dello sfruttamento non è poi del doppio come calcolato in base alla differenza matematica dei due indici dal ricorrente 1. Grazie all'inclusione nel nuovo calcolo dei locali precedentemente non presi in considerazione, l'IS effettivo per le diverse zone risulta essere in larga misura lo stesso di quello previsto dalla legislazione precedente. Per questo, nella zona R3 del PdQ è stato correttamente applicato l'IS che la nuova LE prevede in generale per detta zona. Anche la LE stessa prevede poi all'art. 111 cpv. 3 l'abrogazione di tutte le precedenti prescrizioni del comune in contraddizione con la stessa.

E. 8

a) Il ricorrente 1 invoca l'insufficienza dell'accesso che rappresenta la strada di quartiere attuale e chiede che l'entrata del garage sotterraneo venga spostata in prossimità della costruzione C. Dal canto loro i ricorrenti 2 temono che numerosi posti macchina possano venire affittati al personale degli adiacenti alberghi con una conseguente affluenza di traffico superiore a quella oggettivamente derivante dai tre complessi edilizi. Previamente va detto che la questione della sufficienza degli accessi era già stata oggetto di precedenti giudizi. In base alle precedenti sentenze (cfr. per tutte DTA 387/98 cons. 5), la strada di quartiere progettata ad una sola corsia era stata da questo Giudice ritenuta sufficiente per l'allacciamento delle particelle edilizie della zona. In base al punto 7 della fattispecie della decisione 378/98 e giusta l'elenco delle comunicazioni fatte, tutti i proprietari inclusi nel perimetro del PdQ erano stati invitati a prendere posizione sulla vertenza. Tra questi figuravano necessariamente anche i predecessori in diritto degli attuali ricorrenti, motivo per cui il provvedimento vincola anche gli attuali ricorrenti. Nella realizzazione concreta del tratto stradale, non sono state eseguite tutte le piazzuole di scambio previste e il marciapiede. Interrogata al riguardo, l'autorità comunale ha ammesso in sede di sopralluogo di non aver eseguito l'opera esattamente secondo i piani a causa dei costi dell'infrastruttura e della conseguente

contrarietà espressa dai proprietari inclusi nel PdQ. Vi sarebbero però già attualmente delle esplicite richieste da parte di proprietari della zona per limitare l'eccessiva velocità sulla tratta della strada di quartiere. L'autorità starebbe pertanto vagliando la possibilità di costruire dei dossi. Su richiesta degli interessati comunque, l'autorità comunale non avrebbe motivo per opporsi alla costruzione di marciapiedi, anche se con questo intervento la velocità della strada non verrebbe certamente limitata e neppure favorito l'incrocio di due vetture. Nell'evenienza, le imperfezioni nell'esecuzione della rete viaria non hanno però ripercussioni sulla situazione del ricorrente 1. Inoltre, ambedue le parti ricorrenti confinano con la strada lungo una tratta pianeggiante, che garantisce una perfetta visuale, e ambedue le proprietà dispongono di spazi liberi - per eventualmente permettere lo scambio di due vetture - antistanti alle entrate dei rispettivi garage. b) Il ricorrente 1 chiede lo spostamento dell'entrata del garage sotterraneo a livello della casa C anziché della casa A. Come si è visto al sopralluogo, le quote del terreno in prossimità della casa A sono a livello della strada di quartiere, mentre la parte di fondo destinata alla costruzione C ha una quota più elevata del fondo stradale. Per la committenza la scelta è pertanto caduta sulla soluzione morfologicamente meno incisiva rispetto alla configurazione naturale del terreno e senza pertanto la necessità di innalzare ancora maggiormente la casa C e di conseguenza pure

quelle B e A, a scapito di tutti i vicini. Infatti, l'altezza della costruzione C è prevista raggiungere i 9.74 m e non sfrutta attualmente interamente le possibilità date dalla LE che prevede un'altezza massima della costruzione di 10.5 m (cfr. prescrizioni di zona in appendice alla LE). A prescindere dalla questione di sapere se uno spostamento dell'accesso ai garage comporterebbe un innalzamento del blocco C, la pretesa ricorsuale va respinta. Come si è detto, dinnanzi alla proprietà del ricorrente 1 la tratta stradale è diritta e pianeggiante e lo spostamento richiesto concerne una tratta di circa 60 m. Che per il vicino tale spostamento possa costituire un vantaggio è comprensibile. Non vi è però alcun diritto di fondo a pretendere che la via d'accesso venga utilizzata lungo la minor tratta possibile, quando però la soluzione scelta si rivela essere quella tecnicamente meno incisiva per la parità di quote.

c) Per le tre costruzioni ed i relativi 18 appartamenti è prevista la costruzione di 48 posti macchina coperti. Giusta l'art. 26 LE, per edifici residenziali vanno realizzati almeno 1 posteggio per abitazione fino a 100 m² di SUL, oltre due posteggi. Nove degli appartamenti previsti superano i 100 m² di SUL e necessitano pertanto per legge di due posti macchina, degli altri, otto unità contano una SUL superiore ai 95 m². La scelta di creare per tutte le unità abitative almeno due posti macchina non può essere criticata, e non appare sproporzionata. Non essendovi poi alcun posteggio esterno, per i 18 appartamenti sono stati previsti 12 posteggi per i visitatori. Anche questa scelta appare pertanto giustificata.

E. 9

In conclusione, i ricorsi vanno respinti e viene in questa sede confermata la licenza edilizia rilasciata. L'esito della controversia giustifica l'accollamento proporzionale delle spese occasionate dal presente procedimento alle parti ricorrenti. Giusta l'art. 78 LGA, la parte soccombente viene di regola obbligata a rimborsare alla parte vincente tutte le spese necessarie causate dalla procedura (cpv. 1). Ai comuni invece non vengono di regola assegnate ripetibili, se vincono la causa nell'esercizio delle loro attribuzioni ufficiali (cpv. 2). Alla nota d'onorario introdotta dal patrocinatore della convenuta in data 2 aprile 2008 e pari di fr. 8'711.10 vanno aggiunti lo studio della perizia introdotta nel frattempo da controparte e il sopralluogo. Il Tribunale decide: 1. I ricorsi sono respinti. 2. Vengono prelevate - una tassa di Stato di fr. 10'000.-- - e le spese di cancelleria di fr. 524.-- totale fr. 10'524.--

il cui importo sarà versato per metà da ... e per l'altra metà da ..., ..., ..., ..., ... e ..., quest'ultimi responsabili in solido, entro trenta giorni dalla notifica della presente decisione all'Amministrazione delle finanze del Cantone dei Grigioni, Coira. 3. ... (fr. 5'000.--), da un lato, e ..., ..., ..., ..., ... e ... (fr. 5'000.--), dall'altro, versano alla Comunione di comproprietari ... fr. 10'000.-- (IVA inclusa) a titolo di ripetibili. Nella misura in cui è stato ammissibile l'interposto ricorso al Tribunale federale è stato respinto in data 20 febbraio 2009 (1C_346/2008).

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