

GR_GERICHTE R 2012 190 vom 30. Mai 2013

GR Gerichte, 2013-05-30, IT

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/gr_gerichte_R_2012_190

FR: GR_GERICHTE R 2012 190 du 30 mai 2013

IT: GR_GERICHTE R 2012 190 del 30 maggio 2013

Regeste

opposizione edilizia | Baurecht

Erwägungen

E. 1

E' controversa la liceità della licenza edilizia rilasciata ai privati convenuti per l'edificazione di un complesso di sei appartamenti.

E. 2

a) Nella decisione impugnata l'autorità edilizia ritiene indifferente la questione di sapere se gli appartamenti in oggetto siano delle residenze

- 8 - secondarie, in quanto fino alla fine del 2012 sarebbe ancora stato possibile il rilascio di una licenza di costruzione anche per tali progetti edilizi. Dopo quanto deciso dal Tribunale federale in data 22 maggio 2013 (sentenze 1C-614 e 646/2012), l'affermazione fatta dall'autorità comunale si rivela però errata. Infatti, per il Tribunale federale l'art. 75b della Costituzione federale (Cost.; RS: 101) esplica i propri effetti già a partire dalla data della votazione sulla limitazione delle residenze secondarie l'11 marzo 2012. Essendo incontestato che il comune convenuto conti già una percentuale di residenze secondarie superiore al 20% è pertanto esclusa la possibilità di rilasciare una licenza di costruzione per abitazioni secondarie. b) Per quanto addotto in sede di sopralluogo, la committenza intende però nell'evenienza creare delle residenze primarie. In applicazione all'art. 6 dell'ordinanza sulle abitazioni secondarie (RS: 702), entrato in vigore il 1. gennaio 2013, l'autorità preposta al rilascio dell'autorizzazione edilizia dovrà d'ora in poi stabilire nell'autorizzazione per la costruzione di una nuova abitazione l'obbligo di utilizzare la stessa come residenza primaria o quale abitazione sfruttata a scopi turistici qualificati e incaricare l'Ufficio del registro fondiario di apporre la relativa menzione. Nel caso in esame, la licenza edilizia non arreca alcuna precisazione a questo riguardo, essendo stata rilasciata prima del 1. gennaio 2013. Poiché però sul territorio del comune convenuto la licenza edilizia impugnata potrebbe essere concessa unicamente per delle residenze primarie ed essendo gli appartamenti in oggetto da ritenere tali, secondo le asserzioni fatte in sede di sopralluogo, qualora il ricorso fosse respinto, tale mancanza andrebbe corretta in questa sede, senza che per questo motivo si giustifichi un ritorno della pratica all'autorità comunale.

- 9 -

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 legge edilizia del 2001 (LE) e delle successive modifiche che si sono rese necessarie per adattare la normativa comunale alla nuova legge sulla pianificazione territoriale del Cantone dei Grigioni (LPTC; CS: 801.100) e alla relativa ordinanza (OPTC; CS: 801.110), 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 i quali sono previsti solo se possono contare sul principio della stabilità dei piani sancito all'art. 21 della legge federale sulla pianificazione del territorio (LPT; RS: 700). 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).

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 2011 no. 17 e 2008 no. 19). Giusta l'art. 21 OPTC, qualora dal momento

- 10 - 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

- 11 - 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 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 contengono 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 fundamentalmente 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.

- 12 - 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 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,

- 13 - 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 prevedendo 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 quasi sistematicamente superiori ai regolamentari 3 m. Queste linee di arretramento intendono indubbiamente dare un chiaro indirizzo all'edificazione, lasciando libera da costruzioni

- 14 - 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 confinati, 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

- 15 - 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 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 5 m a nord e di 7 m a sud (del resto non applicabili alla particella qui in oggetto, che conta una distanza da confine sul lato nord di 15 m) non sono state accompagnate da alcuna norma d'inserimento che permetterebbe di trarre conclusioni nel senso di quanto perorato dai ricorrenti. e) I ricorrenti rimproverano all'autorità comunale di confondere le linee di struttura e quelle di allineamento. Che le linee di allineamento contenute nel piano delle strutture non siano delle linee di struttura sulle quali va tassativamente eretta la facciata degli edifici risulta però già dal progetto dell'edificio approvato, previsto contare due profondità e del quale solo la facciata del primo blocco è posta sulla linea di allineamento. In questo senso, il rimprovero fatto all'autorità comunale è immotivato. Per i motivi esposti in precedenza, può invece nell'evenienza restare aperta la questione di sapere quale sia la portata dell'art. 55 cpv. 2 LPTC, stando al

- 16 - quale le linee di arretramento hanno la precedenza su tutte le altre prescrizioni di diritto pubblico sulla distanza, non essendo tale questione più rilevante dopo quanto già esposto in precedenza riguardo le distanze da confine determinanti.

E. 5

a) Giusta i piani prodotti dall'autorità edilizia al Tribunale amministrativo e approvati dalla commissione edilizia il 22 novembre 2012, sono previsti cinque posteggi esterni sul lato sud della particella e due a nord. I ricorrenti contestano la validità di questi piani, ritenendo che possano essere decisivi ai fini della vertenza solo i piani esposti pubblicamente e non quelli modificati successivamente. In realtà, la licenza edilizia era stata rilasciata alla precisa condizione che venissero corrette le distanze della scarpata e del muro di sostegno lungo la strada di quartiere. Queste correzioni venivano dalla committenza trasmesse all'autorità comunale due giorni dopo il rilascio della licenza di costruzione del 12/14 novembre 2012 e le modifiche venivano approvate il 22 novembre successivo. Anziché però indicare sui piani esposti le correzioni apportate in seguito in colore rosso e datare solo tali modifiche con la data 22 novembre 2012, ovvero con una data successiva al rilascio della licenza di costruzione, l'autorità comunale ha integrato le modifiche apportate - senza lasciare la situazione precedente - e ha datato i piani 22 novembre 2012, lasciando quindi erroneamente supporre una intera modifica degli stessi, mentre in realtà era stata corretta solo la sistemazione esterna, nel senso richiesto dalla licenza di costruzione. Da questo fatto agli istanti non ne è comunque derivato alcun notevole svantaggio. Nell'ambito del presente procedimento, la modifica approvata il 22 novembre 2012 veniva trasmessa agli istanti e gli stessi potevano prenderne visione e determinarsi al riguardo. Ne consegue che l'agire dell'autorità edilizia, anche se formalmente non del tutto corretto, non ha comunque

- 17 - pregiudicato agli istanti la possibilità di impugnare con la dovuta cognizione di causa la definitiva sistemazione esterna dell'edificio. b) Giusta l'art. 2.4.2 DPdQ, per i posteggi vanno osservate le prescrizioni della legge edilizia. Essi devono essere disposti all'interno delle rispettive particelle e non sono previsti posteggi d'interesse comune. Materialmente, non è contestato che il progetto preveda complessivamente due posteggi per ogni unità abitabile, superando la superficie utile lorda (SUL) di ogni appartamento i 100 m² (art. 29 cpv. 2 LE). La LE non prevede la necessità di creare posteggi per i visitatori o che i posti macchina siano coperti, anche se giusta la prassi comunale almeno la metà dei posteggi è da ubicare in un'autorimessa. Nell'evenienza, sei posteggi sono previsti al coperto e sette all'aperto. Per i cinque posteggi esterni ubicati a sud del fondo e la cui larghezza è di 2.70 m per 5 m di profondità, lo spazio di manovra di 5.5 m rispetta ampiamente le disposizioni VSS e quindi tali infrastrutture non danno adito ad alcuna rimostranza. Per contro, gli istanti contestano lo spazio di manovra dei due posteggi a nord e l'accesso al garage. Come giustamente precisato dall'autorità comunale, le norme VSS per i parcheggi nonché per le entrate e uscite da un'autorimessa sotterranea vanno applicate ad edifici e impianti con forte afflusso d'utenza come centri d'acquisto, discoteche, grossisti, centri industriali e di vendite ecc. (art. 29 cpv. 5 LE). Il fatto quindi che i due posteggi privati qui in discussione possano anche non soddisfare le disposizioni VSS non è come tale un motivo sufficiente per non approvare il progetto. Per gli istanti, simili accessi potrebbero però in queste condizioni rappresentare un pericolo. Anche questa tesi non merita protezione. L'uscita e l'entrata per l'autorimessa posta sul lato nord del fondo, come pure i due posteggi esterni, sono ubicati in modo tale che le manovre ad essi connesse vengano eseguite interamente sulla particella da edificare. Per tutti gli altri

- 18 - utenti della strada quindi, la disposizione di questi impianti all'interno della particella non può comportare né uno svantaggio e tantomeno un pericolo. L'immissione sulla strada di quartiere avviene alcuni metri dopo l'uscita dal garage sotterraneo, situazione che rende inapplicabile l'art.28 cpv. 1 LE, e la manovra d'entrata e d'uscita dai due posteggi esterni siti a nord viene eseguita sul fondo stesso. È poi indiscusso che questi due posti macchina esterni possano essere convertiti anche in un solo posteggio, sempre nel rispetto del numero minimo richiesto dalla LE. Ne consegue che la situazione dei garage non contravviene ad alcuna diversa disposizione della LE e non giustifica alcun intervento correttivo nel senso perorato nel ricorso. c) Anche le censure rivolte al numero e alla posizione degli accessi sulla strada di quartiere non meritano protezione. L'8 novembre 2012, l'ufficio tecnico comunale regolava nel permesso rilasciato la geometria degli accessi giusta quanto previsto all'art. 28 LE e chiedeva alla committenza la realizzazione dell'opera d'intesa con lo stesso ufficio. Per il resto, la strada di quartiere conta circa 110 m di lunghezza e la particella no. 1026 confina con la stessa per una tratta di oltre la metà di questa lunghezza, ovvero per circa 75 m. Essendo prevista l'edificazione di due blocchi di tre appartamenti ciascuno, anche la scelta di ricorrere a due separati accessi sulla strada di quartiere è comprensibile. La strada è un rettilineo, la visibilità è buona e non sono ravvisabili motivi per imporre alla committenza una scelta diversa. Per il resto, anche l'accesso a nord, contrariamente a quanto pretendono i ricorrenti, non sbocca su di incrocio, ma si immette sulla strada di quartiere circa 15 m prima del bivio stradale. In termini di sicurezza pertanto anche tale accesso non presta fianco a critiche. Per le censure rivolte alla pretesa pericolosità della pendenza degli accessi, pendenze che comunque attualmente divergono dal progetto iniziale a seguito dei cambiamenti apportati alla sistemazione

- 19 - esterna, gli istanti non sono in grado di invocare la violazione di una relativa disposizione edilizia comunale. Pertanto le critiche sollevate si rivelando infondate. d) Relativamente alla strada, gli istanti invocano poi un intollerabile aumento delle immissioni dovute al traffico, giacché il complesso edilizio comprenderebbe ben sei appartamenti. La censura cade però a lato. La strada di quartiere è prevista urbanizzare un limitatissimo numero di particelle e il relativo traffico su detta tratta, anche dopo l'erezione dei sei appartamenti, resterebbe alquanto modesto. La zona è una zona residenziale con grado di disturbo 1 (corrispondente al grado di sensibilità fonica II) giusta quanto previsto dai combinati art. 33 cpv. 2 cifra 1 e 53 cpv. 2 LE. In tali zone sono ammesse anche attività di servizio come studi medici, panetterie, ristoranti, pensioni, scuole, musei ecc., tutti servizi che comporterebbero certamente una maggiore affluenza di vetture di quella che è dato attendersi dai sei appartamenti. In quest'ottica, la progettata costruzione non può oggettivamente essere considerata come fonte di molestia a causa del traffico, come vorrebbero i ricorrenti. Per garantire la viabilità del quartiere è stata prevista e ampliata l'attuale particella no. 1045. Il principale sbocco sulla strada di quartiere dell'autorimessa e dei posti macchina all'aperto è previsto a 15 m circa dall'inizio di detta tratta. Essendo poi indubbio che le particelle site all'interno del piano di quartiere siano da allacciare tramite la strada di quartiere, non vi sono dubbi che le nuove unità abitative possano far capo alla strada di quartiere senza che si rendano necessarie altre indagini sull'impatto di tali residenze in termine di traffico e immissioni prodotte dalla strada, trattandosi di un'abitazione in zona residenziale. Infatti, lo sfruttamento previsto è del tutto conforme alla funzione prevista per la zona di utilizzazione e il numero di unità abitative rientra pienamente nello sfruttamento ammissibile.

- 20 -

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 precisato 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'11 maggio 2004, fascicolo no. 3/2004-2005, pag. 343). La nozione di buon effetto generale costituisce una

nozione giuridica indeterminata che come tale conferisce

- 21 - 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. 11, 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 oggettivamente. 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 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

- 22 - 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.

E. 7

I ricorrenti invocano ancora l'instabilità del muro di sponda, di cui è dotata la strada di quartiere in prossimità della particella no. 859. Con un incremento del traffico come quello che è dato attendersi dall'edificazione di sei nuovi appartamenti, la strada di quartiere verrebbe ulteriormente sollecitata e di conseguenza aumenterebbe la pericolosità del muro in parola. Come giustamente addotto dal comune convenuto questa censura non è opponibile alla committenza e non può giustificare il rifiuto della licenza di costruzione. All'epoca della realizzazione del piano di quartiere, la strada no. 1045 era stata ampliata e adattata alle esigenze della viabilità del quartiere. Per quanto già esposto in precedenza, in base alle disposizioni del piano di quartiere non è in ogni caso dato trarre conclusioni nel senso proposto nel ricorso quanto al possibile sfruttamento a scopo di casette per una sola famiglia delle particelle incluse nel perimetro del quartiere. Per questo non vi sono motivi per considerare che la struttura viaria non vada considerata consona a sopportare lo sfruttamento legalmente ammissibile dei fondi. Che la strada non sia atta a sopportare carichi superiori a 18 t non è contestato. Sulla tratta vige conseguentemente anche una

corrispondente limitazione. Altri motivi che si opporrebbero al rilascio della licenza edilizia per questo motivo non ve ne sono.

- 23 -

E. 8

In conclusione, la licenza edilizia rilasciata si palesa conforme all'ordinamento in materia di pianificazione e viene in questa sede confermata alla condizione che le unità abitative siano a scopo di residenze primarie. Il ricorso è respinto e le spese occasionate dalla presente procedura seguono la soccombenza giusta quanto previsto all'art. 73 cpv. 2 della legge sulla giustizia amministrativa (LGA; CS: 370.100). I ricorrenti sono pure tenuti a rimborsare alla parte vincente le spese necessarie causate dalla procedura (art. 78 cpv. 1 LTA). Il Tribunale decide: 1. a) Il ricorso è respinto. b) La licenza edilizia del 12/14 novembre viene confermata alla condizione che tutti i sei appartamenti progettati siano delle residenze primarie. 2. Vengono prelevate - una tassa di Stato di fr. 4'000.-- - e le spese di cancelleria di fr. 544.-- totale fr. 4'544.-- ===== il cui importo sarà versato per metà da B._____, C.____ e D._____, responsabili in solido, e per l'altra metà da E.____ e F._____, pure responsabili solidalmente, entro trenta giorni dalla notifica della presente decisione all'Amministrazione delle finanze del Cantone dei Grigioni, Coira.

- 24 - 3. Alla cresciuta in giudicato della presente sentenza, all'Ufficio del registro fondiario Valposchiavo viene fatto ordine di procedere alla seguente menzione: Particella no. 1026, piano no. 9 a N._____, Comune di Poschiavo - Vincolo di residenza primaria per tutte le sei unità abitative. 4. Le ripetibili a favore di G.____ e H.____ vanno in ragione di fr. 3'307.50 (IVA inclusa) a carico di B._____, C.____ e D._____, responsabili in solido, e in ragione di fr. 3'307.50 (IVA inclusa) a carico di E.____ e F._____, responsabili in solido. 5. [Vie di diritto] 6. [Comunicazioni]

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