

TI_GERICHTE 52.1997.115 vom 10. Juni 1997

TI Tribunale d'appello, 1997-06-10, IT

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_52.1997.115

FR: TI_GERICHTE 52.1997.115 du 10 juin 1997

IT: TI_GERICHTE 52.1997.115 del 10 giugno 1997

Regeste

Sentenza o decisione senza scheda

Erwägungen

E. 18

PAmM). 2. Le eccezioni di natura procedurale sollevate dal resistente _____ con riferimento all'omessa notifica individuale della domanda di costruzione ai singoli proprietari per piani del condominio in cui abita possono rimanere indecise. L'irregolarità denunciata non gli ha in effetti precluso la possibilità di opporsi tempestivamente alla domanda di costruzione e di impugnare la licenza edilizia rilasciata dal municipio di _____ al _____. Non essendo stato minimamente pregiudicato nell'esercizio dei suoi diritti di ricorso, non mette conto di esaminare ulteriormente tale questione. 3. 3.1. L'art. 56 LALPT definisce il piano di quartiere come "un progetto planovolumetrico per un insieme di edifici, inteso a favorire la promozione urbanistica quando sussiste un interesse generale derivante dalla realizzazione degli obiettivi urbanistici qualitativi fissati dal PR". Dal profilo delle finalità perseguite, il piano di quartiere è simile al piano particolareggiato (art. 54-55 LALPT; Scolari, Commentario, II ed., N. 417 seg.). A differenza di quest'ultimo, esso è tuttavia promosso dai proprietari e segue la procedura di rilascio della licenza edilizia, anziché quella di adozione dei PR (art. 55 cpv. 1 LALPT). Per incentivare il ricorso a questo strumento pianificatorio i piani di quartiere prevedono spesso la concessione di abbuoni sulle quantità edificatorie fissate dalle norme di zona. L'abbuono più frequente è quello legato all'indice di sfruttamento; parametro che come risulta dal nome determina l'intensità dello sfruttamento ammissibile di un fondo, stabilendo il rapporto fra la superficie utile lorda degli edifici e la superficie edificabile del fondo. La concessione di abbuoni sull'indice di sfruttamento non è tuttavia sufficiente se non è accompagnata da altre facilitazioni volte a permetterne l'utilizzazione effettiva mediante un aumento delle possibilità edificatorie in altezza od in senso orizzontale. I bonus sull'indice di sfruttamento devono quindi essere abbinati a facilitazioni sull'indice di occupazione o sull'altezza massima delle costruzioni. Questi abbuoni sono talora definiti impropriamente come deroghe. In realtà si tratta semplici agevolazioni, espressamente accordate dalla legge per il conseguimento di determinate finalità pianificatorie (cfr. Scolari, op. cit., N. 1146). 3.2. Secondo l'art. 15 NAPR di _____: "1. Il piano di quartiere è un progetto unitario per l'utilizzazione edilizia di singoli comparti della zona edificabile del comune con lo scopo di promuovere insediamenti architettonicamente armoniosi e funzionalmente ben organizzati. Dal profilo qualitativo il piano di quartiere è giudicato in base: - all'inserimento armonico nel contesto urbano e nel paesaggio; - alla disposizione razionale degli accessi veicolari, dei posteggi e alla minimizzazione delle superfici veicolari esterne; - alla minimizzazione delle immissioni foniche; - alla formazione di adeguate aree verdi, in posizione soleggiata

e discosta dal traffico veicolare; - alla presentazione di un programma d'attuazione del piano laddove è prevista una realizzazione a tappe. 2. La stesura di un piano di quartiere è obbligatoria per l'edificazione di tutte o di parte delle superfici previste dal piano delle zone. Per le superfici dell'ordine di 5'000 mq e oltre situate in zona edificabile, i rispettivi proprietari possono ottenere l'applicazione delle prescrizioni valide per il piano di quartiere. La validità del piano di quartiere segue quella del piano regolatore. La presentazione del piano di quartiere non esime dalla regolare procedura della domanda di costruzione per la realizzazione dei contenuti del piano. 3. Per progetti che ossequiano i principi qualitativi del cpv. 1 sono concesse le seguenti facilitazioni edificatorie: - sullo sfruttamento è concesso, quale supplemento all'indice di zona, un bonus fino ad un massimo di - 0,1 nella zona R2 - 0,15 nella zona R3 - 0,2 nelle zone R4, R5 e RC5 - 1 m³/m² nella zona Ar - sull'indice di occupazione è concesso un bonus fino a un massimo del 10%; - sulle altezze previste nelle rispettive zona, il municipio può derogare qualora i bonus concessi non possono venir sfruttati salvaguardando la qualità del progetto; - le distanze tra edifici all'interno del comparto del piano di quartiere possono essere scelte in ragione degli obiettivi qualitativi del progetto unitario. Non sono ammesse distanze tra edifici su fondi contigui inferiori a quelle previste dall'art. 9 a meno di un raggruppamento particellare e successivo divieto di frazionamento da iscrivere a Registro fondiario." Dal testo della norma si evince chiaramente che l'abbuono sull'indice di sfruttamento è connesso in primo luogo all'abbuono sull'indice di occupazione. Il bonus sull'altezza massima prescritta dalle norme di zona è invece concesso in subordine, "qualora i bonus concessi non possono venir sfruttati salvaguardando la qualità del progetto". Il Consiglio di Stato ha interpretato questa condizione assumendo che la deroga in altezza può essere accordata soltanto quando gli abbuoni sugli indici non vengono utilizzati. Siffatta interpretazione non può esser accreditata. Non solo perché si scontra con il tenore letterale della norma, ma anche perché la concessione di un abbuono in altezza, disgiunto da un abbuono sull'indice di sfruttamento, perde buona parte di quella funzione d'incentivo che caratterizza le disposizioni sui bonus dei piani di quartiere. Correttamente interpretata, la facilitazione relativa alle altezze prevista dall'art. 15 cifra 3 NAPR può soltanto significare che il bonus sull'altezza è concesso quando l'utilizzazione degli altri abbuoni pregiudicherebbe la qualità del progetto. Ciò che si verifica, in particolare, quando l'esigenza di salvaguardare le scelte progettuali che determinano la qualità dell'intervento edilizio dal profilo dei criteri di valutazione sanciti dall'art. 15 cpv. 1 NAPR impone la concessione di un abbuono sull'altezza delle costruzioni allo scopo di permettere lo sfruttamento della SUL supplementare. 4. Nel caso in esame, il controverso piano di quartiere interessa un fondo di 15'424 mq, di cui 15'209 edificabili, situato nella zona R3 (residenziale semintensiva) di _____, tra via _____ e via _____. Esso prevede l'edificazione di un complesso residenziale formato da otto stabili di appartamenti strutturati su tre (case 1, 3, 6), rispettivamente quattro piani (case 2, 4, 5, 7, 8). La SUL totale ammonta a 12'890 mq e corrisponde ad un i.s. di 0,848. Supera quindi di 2244 mq quella ammessa dalle norme di zona (art. 44 NAPR, indice di sfruttamento 0,7). La superficie edificata ammonta invece a 4060 mq e rientra pertanto nei limiti dell'occupazione massima ammessa da tali norme (i.o. = 25%). L'altezza degli edifici di tre piani è di m 8,40 al filo di gronda, rispettivamente m 10,60 al colmo. Si situa quindi a m 1,40 / 1,00 al di sotto dei limiti fissati dall'art. 44 NAPR (m 9,80 al filo di gronda e m 11,60 al colmo). Quella degli stabili di quattro piani invece li supera di m 1,60 / 2,00, collocandosi a m 11,40 (gronda), rispettivamente m 13,60 (colmo). Gli edifici, dotati di un tetto a doppia falda, sono concepiti secondo criteri architettonici

uniformi di stampo tradizionale e sono disposti sul terreno in modo da lasciare ampi spazi verdi, grazie anche all'interramento delle autorimesse. Valutato il progetto nel suo insieme, il municipio ha ritenuto dati i presupposti per la concessione delle facilitazioni e degli incentivi previsti dall'art. 15 NAPR per i piani di quartiere. La valutazione operata dall'autorità comunale regge alla critica del vicino opponente e qui resistente. Non procede in particolare da un esercizio scorretto del potere d'apprezzamento che la norma in questione riserva al municipio in ordine al riconoscimento delle condizioni generali che devono essere soddisfatte dai piani di quartiere. Non appare in effetti insostenibile affermare che il complesso si inserisca in modo armonico nel contesto urbano e nel quadro del paesaggio, che preveda una disposizione razionale degli accessi veicolari e dei posteggi (sotterranei) e che disponga di adeguate aree verdi, in posizione soleggiata e discosta dal traffico veicolare (cfr. art. 15 cifra 1 NAPR). Fondandosi su questa valutazione, il municipio ha accordato al ricorrente un abbuono di 0,15 sull'indice di sfruttamento ed una deroga sulle altezze variante tra m 1,60 (gronda) e m 2,00 (col-mo) per cinque degli otto edifici previsti. Controversa è la legittimità di quest'ultima facilitazione: facilitazione che il Consiglio di Stato ha ritenuto ingiustificata siccome abbinata alla concessione di un abbuono sull'indice di sfruttamento. A torto, tuttavia, poiché nemmeno queste deduzioni dell'autorità comunale risultano lesive dell'art. 15 cifra 3 NAPR. Considerate le caratteristiche del piano di quartiere in esame, appare in effetti fuori luogo affermare che l'abbuono di SUL (2244 mq) accordato in base all'art. 15 NAPR non possa essere sfruttato attraverso un aumento dell'occupazione senza incidere negativamente sulla qualità dell'intervento. Riportando la SUL supplementare, ripartita su tre livelli, sull'orizzontale, invece che sulla verticale, la superficie edificata aumenterebbe infatti di circa 700 mq. Ora, non v'è chi non veda come una simile soluzione, oltre a determinare un sorpasso dell'occupazione massima ammissibile con l'abbuono sull'indice di occupazione, finirebbe per incidere negativamente sulla qualità del progetto, caratterizzata non solo da ampi spazi verdi, ma anche da un'armoniosa alternanza tra edifici di quattro piani ed edifici di tre piani. L'occupazione, contenuta in 4'060 mq, salirebbe in effetti a 4'562 mq (+ 502) con conseguente, significativa riduzione delle aree verdi, mentre l'alternanza delle volumetrie verticali scomparirebbe per lasciare il posto ad edifici strutturati in modo uniforme su soli tre piani. Ben potendosi di conseguenza ammettere che la deroga in altezza sia stata concessa per consentire al ricorrente di utilizzare il bonus sull'indice di sfruttamento, in modo da salvaguardare la qualità del progetto, il ricorso va quindi accolto, annullando la decisione governativa impugnata e ripristinando la licenza edilizia accordata al _____ dal municipio di _____. 4. La tassa di giustizia e le ripetibili seguono la soccombenza. Per questi motivi, visti gli art. 21 LE; 15, 44 NAPR di _____; 3, 18, 28, 31, 60, 61, 65 PAm, dichiara e pronuncia: 1. Il ricorso è accolto. §. Di conseguenza: 1.1. la decisione 23 aprile 1997 del Consiglio di Stato (n. 1946) è annullata; 1.2. la licenza edilizia 24 dicembre 1996 rilasciata dal municipio di _____ al ricorrente per l'edificazione delle part. n. _____, _____ e _____ RFD è confermata. 2. Le spese e la tassa di giustizia di fr. 1'500.-- sono a carico del resistente, che rifonderà fr. 2'000.-- alla ricorrente a titolo di ripetibili. 3. Intimazione a: _____ Per il Tribunale cantonale amministrativo Il presidente Il segretario