

TI_GERICHTE 52.1999.331 vom 4. April 2000

TI Tribunale d'appello, 2000-04-04, IT

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_52.1999.331

FR: TI_GERICHTE 52.1999.331 du 4 avril 2000

IT: TI_GERICHTE 52.1999.331 del 4 aprile 2000

Regeste

Sentenza o decisione senza scheda

Erwägungen

E. 29

deve essere riservata ad area verde una sup. almeno pari al 30 % di quella edificabile. Fanno eccezione le costruzioni previste al par. 5. 5. Per edificazioni adibite a negozi, uffici, centri o altre attività commerciali, valgono inoltre le seguenti norme: a. un indice di occupazione del piano terreno fino a un massimo del 60 % se il piano è utilizzato per tali attività. b. suppl. dell'indice di sfruttamento del 0.1 a condizione che lo stabile venga adibito a tali attività in ragione di un minimo del 25 % della SUL. c. per edifici adibiti unicamente ad alloggi a pigione moderata secondo la legislazione federale e cantonale in materia, è concesso un ulteriore supplemento dello 0.1 all'indice di sfruttamento massimo concesso (cumulabile col supplemento di indici di sfruttamento concesso per le costruzioni adibite a residenza primaria e con quello concesso per costruzioni su grandi superfici), allo scopo di favorire non soltanto gli insediamenti residenziali primari, ma anche gli insediamenti residenziali a pigione moderata. Il vincolo di destinazione "alloggi a pigione moderata" va iscritto nel registro degli indici e a registro fondiario. 6. In questa zona non sono permesse attività moleste. 7. Per gli stabili adibiti a residenza primaria è concesso un suppl. dello 0.1 all'indice di sfruttamento massimo ammesso. Il vincolo di destinazione "abitazioni primarie" è duraturo e iscritto nel registro degli indici e a registro fondiario. 8. Sui mapp. no. _____/_____-_____/_____/_____/_____/_____/_____-_____ lungo via _____ e Via _____ le edificazioni sono vincolate al rispetto delle seguenti norme: a. rispetto delle linee di costruzione e degli allineamenti b. la formazione dei porticati lungo via _____ e Via _____ è obbligatoria. La profondità minima misurata dalla linea di costruzione è di m 3. Il porticato avrà funzione di passo pubblico. L'iscrizione a RF della servitù dovrà precedere il rilascio della licenza di costruzione. Detto diritto è praticato per una larghezza di m. 3. c. La linea di arretramento per la costruzione degli stabili principali lungo Via _____ e Via _____ ha una profondità massima di m 15. Per queste edificazioni non viene applicato l'arretramento dai confini dovuto alla maggior lunghezza di facciata. d. L'altezza massima degli edifici m. 13.50 misurata dal campo stradale di via _____. Altezza minima dei portici m. 3. e. Entro il perimetro delle particelle con le costruzioni ad ubicazione vincolata non è ammessa l'edificazione di altri stabili principali." 3. 3.1. Il capoverso 8 dell'art. 35 NAPR é stato introdotto attraverso la modifica del PR adottata dal consiglio comunale nelle sedute del 28 e 29 settembre 1987, approvata dal Consiglio di Stato con risoluzione 28 novembre 1989. Esso istituisce un perimetro comprendente una decina di particelle ubicate sul lato a valle di via _____, tra le

intersezioni con via _____ e via _____, ove possono essere erette solo "costruzioni ad ubicazione vincolata" (cfr. la lettera e di quel capoverso). Appoggiato da una cartografia in scala 1:500, quel disposto autorizza infatti solo l'erezione di edifici provvisti di portici allineati lungo il confine con via _____, che abbiano inoltre una profondità massima rispetto a questa arteria di traffico di m 15 ed infine un'altezza massima sempre misurata rispetto a via _____ di m 13,5. L'inserimento di questo specifico comparto all'interno della zona RCA é stata giustificato come segue: "La ristrutturazione lungo via _____ è una conseguenza della pubblicazione voluta dal Cantone per sistemare e allargare la strada di collegamento principale in questo specifico tratto posto in zona centrale di _____. Infatti l'idea di progetto maturata dopo varie consultazioni con l'autorità locale prevede una edificazione intesa e raggruppata a valle della strada, appunto per costituire e creare un polo di attrazione centrale e vitale, con contenuti adeguati come commerci, residenze e negozi. Il progettato allargamento può essere attuato unicamente con l'allontanamento graduale dell'attuale edificazione assai vetusta e solo parzialmente rinnovata. Saranno costruiti dei portici lungo il fronte interno come desiderato dal Comune per favorire l'attività commerciale prevista." (cfr. risoluzione di approvazione del PR 28 novembre 1989, pag. 22) 3.2. La regolamentazione dell'edificazione in quell'area é stata adottata dal Legislativo comunale senza particolari discussioni, previo esame della commissione speciale per l'esame del PR, così come le era stata sottoposta dal municipio nel messaggio 24 febbraio 1987; la sola modifica operata in sede di consiglio comunale dietro suggerimento della menzionata Commissione concerne l'obbligo del rispetto degli allineamenti inserito nella lettera a dell'art. 35 cpv. 8 NAPR. Il municipio si era a sua volta appoggiato a questo scopo ad un documento intitolato "Proposta di edificazione ad ubicazione vincolata lungo via _____", allestito nel giugno 1986 dal pianificatore, che esso aveva adottato nel principio, apportandovi comunque delle modifiche: aumento della profondità delle costruzioni rispetto a via _____ (da 12 a 15 m), abolizione della restrizione di realizzare al massimo 4 piani abitabili, cambiamento della linea di costruzione concernente il mapp. _____ (da quadrato a L). La pagina 4 di quel fondamentale documento riportava una tabella con la valutazione di grande massima dell'aumento (considerevole) della superficie utile lorda (SUL) di cui avrebbero potuto beneficiare i singoli fondi interessati da quella speciale edificazione, se approvata, rispetto alla SUL conseguibile ossequiando l'indice di sfruttamento dello 0,8 prescritto per la zona RCA. 3.3. Contro l'adozione da parte del Legislativo dell'art. 35 cpv. 8 NAPR vennero inoltrati due ricorsi al Consiglio di Stato. Tra questi quello dell'ing. _____, del 10 marzo 1988, che denunciava il silenzio della norma, tra l'altro, per quanto riguardava gli indici di sfruttamento e di occupazione. Il ricorrente chiedeva ragione del perché il lato a monte di via _____ non potesse beneficiare di pari possibilità edificatorie pur dovendo subire "questa sorta di muraglia cinese", che poggiava di una proposta mancante di ogni limitazione dell'intensità edificatoria e di dati o piani concreti. Nel giudizio di approvazione del PR il Governo, dopo aver spiegato i motivi per cui l'avversata proposta di ristrutturazione edilizia non poteva essere ripetuta a monte della strada cantonale, aderendo alle osservazioni al ricorso inoltrate dal municipio il 25 luglio 1988 ha respinto la censura concernente l'assenza di parametri edificatori in forza delle seguenti considerazioni: "Sull'argomentazione generale portata dai ricorrenti circa la mancanza di parametri edilizi adeguati per la concretizzazione di questo centro comunale delle varie attività, possiamo affermare che l'edificazione è regolata da norme precise che definiscono i parametri edilizi, le linee di arretramento, gli allineamenti necessari, l'obbligo del porticato, gli ingombri in

superficie e in altezza. In fondo stiamo parlando di un piano particolareggiato vero e proprio elaborato appositamente per questo comparto. Possiamo inoltre ribadire che si tratta di un progetto di piano con le indicazioni tecnico-urbanistiche che sono necessarie per ottenere un inserimento ideale del complesso edilizio e un funzionamento ottimale e razionale dello stesso." (cfr. risoluzione di approvazione del PR 28 novembre 1989, pag. 22) L'ing. _____ é insorto innanzi al Gran Consiglio contro quel giudicato. Il gravame, trasmesso per competenza al Tribunale della pianificazione del territorio, é tuttavia stato ritirato il 28 maggio 1993. Per quanto può interessare ai fini del presente giudizio appare nondimeno utile ricordare che il Consiglio di Stato, alla pagina 6 seg. del messaggio 13 maggio 1992 con cui proponeva al Legislativo di respingere l'impugnativa, osservava: "Sul tema sollevato dal ricorrente e relativo al concetto urbanistico generale del comparto sotto la Via _____ si può osservare. Gli obiettivi della pianificazione comunale per questa zona lungo la _____ considerano un concetto di azionamento di ricupero e di qualifica del tessuto architettonico-urbanistico attualmente degradante e secondario. Si è previsto per il nuovo comparto un maggiore ed adeguato potenziale di volume edificabile e si è attribuito una destinazione più consona alla zona (progettando per esempio la facciata sulla strada principale) trasformandola in un centro di vita sociale e commerciale più attrattivo. Sicuramente la nuova tipologia degli edifici darà un'immagine qualificante della fascia edificata e ai suoi dintorni." 3.4. Fondandosi sulla genesi della disposizione si deve quindi concludere che gli edifici da realizzare entro il perimetro per costruzioni ad ubicazione vincolata di cui all'art. 35 cpv. 8 NAPR non devono rispettare gli indici di occupazione e di sfruttamento sanciti al capoverso 2 (e per i supplementi 5 e 7) della stessa disposizione. L'edificazione in quell'area é pertanto semplicemente delimitata dalla linea di costruzione (obbligatoria) ed inoltre dalle profondità ed altezza massime degli edifici rispetto a via _____ stabilite dal menzionato capoverso: quanto basta per definire l'ubicazione nonché gli ingombri in superficie ed altezza degli stessi. 4. 4.1. La decisione 11 luglio 1996 attraverso la quale il municipio ha rilasciato la licenza edilizia per la costruzione dello stabile commerciale-abitativo al mapp. _____ appare pertanto corretta sotto questo aspetto. Il fatto che quell'edificio presenti una SUL di mq 957 ed un superficie edificata di mq 223, che rappresentano degli indici di sfruttamento e di occupazione effettivi del fondo del 2,53 rispettivamente 59%, di gran lunga superiori a quelli ammessi nella residua zona RCA, non costituisce pertanto un ostacolo a tanto. Non é del resto la prima volta che il municipio interpreta in questo modo l'art. 35 NAPR. Il 10 febbraio 1992 l'Esecutivo aveva infatti rilasciato a favore di _____ e _____ e di _____ la licenza edilizia concernente uno stabile analogo, di mole tuttavia nettamente superiore (m 45,5 x 15 x 13,5, pari a quasi 3037 mq di SUL), al mapp. _____, separato dall'edificando mapp. _____ dal mapp. _____, i cui indici di sfruttamento e di occupazione effettivi assommano rispettivamente a 2,32 e 52%. 4.2. A torto pertanto nel giudizio impugnato il Consiglio di Stato é approdato alla soluzione opposta, affermando che gli indici di sfruttamento sono parametri essenziali che valgono per ogni zona edificabile. Al di là del fatto che quel giudicato ignora totalmente l'iter procedurale ma soprattutto la giustificazione e gli obiettivi dell'istituzione del comprensorio per costruzioni ad ubicazione vincolata di cui fa parte il mapp. _____, gli indici assolvono in realtà semplicemente una funzione ausiliare rispetto alle altre prescrizioni edilizie usuali, ma in particolare a quelle concernenti le distanze e le altezze degli edifici (cfr. STA inedita 15 luglio 1996 in re F. e Ilcc, consid. 4.3.; Scolari, Commentario, ed. 1997, ad art. 37 LE N. 1110 e 1113): prescrizioni che, nella fattispecie, sono senz'altro date.

La circostanza, addotta dei resistenti, secondo cui la regolamentazione istituita all'art. 35 cpv. 8 NAPR e relativo appoggio cartografico non adempie ai requisiti fissati all'art. 54 LALPT per i piani particolareggiati non é di rilievo: per autorizzare la controversa edificazione basta infatti che detta regolamentazione adempia ai presupposti, senz'altro dati, fissati per il piano regolatore. ..." Un ricorso inoltrato contro questo giudizio è stato dichiarato inammissibile dal Tribunale federale il 5 maggio 1998. 2.2. Il Tribunale amministrativo non può che riconfermare, nella presente sede, le suddette considerazioni. La censura di disattenzione degli indici prescritti per la zona RCA non può pertanto trovare accoglimento. Invano i ricorrenti sostengono che l'indirizzo pianificatorio sancito all'art. 35 cpv. 8 NAPR sia stato implicitamente annullato dalla deliberazione 20 marzo 1996 con cui il consiglio comunale di _____ ha respinto la proposta di permuta tra il comune, in quanto proprietario di via _____ (mapp. _____), e la _____, intestataria del mapp. _____, dirimpettaio al mapp. _____, volto alla soppressione dell'accesso di via _____ su via _____. Tale deliberazione non pregiudica difatti minimamente la validità e gli effetti del PR, ma solo una sua completa attuazione (cfr. inoltre sub 3.4. che segue). 3. 3.1. I ricorrenti ribadiscono indi che il controverso edificio debba ossequiare le distanze prescritte dal piano degli arretramenti. Anche questa censura non può trovare accoglimento. 3.2. Il piano degli arretramenti delle costruzioni dal ciglio delle strade esistenti, in scala 1:5000, é stato adottato direttamente dal Consiglio di Stato, in attesa dell'allestimento del piano viario comunale, al dispositivo n. 5 della risoluzione 28 novembre 1989: risoluzione attraverso la quale aveva pure approvato la pianificazione del comprensorio con costruzioni ad ubicazione vincolata di cui fa parte il mapp. _____. Quel piano che, previa pubblicazione presso la cancelleria comunale, é stato approvato dallo stesso Governo con risoluzione 18 dicembre 1990, prevede un arretramento di m 5 rispetto a via _____ e via _____, e di m 4 rispetto alle altre strade pubbliche. 3.3. L'avversato edificio è progettato all'intersezione tra via _____ e via _____, a confine con le due strade. I ricorrenti, correttamente, non contestano la distanza dell'edificio rispetto a via _____, poiché per esso fa stato - a titolo eccezionale - il perimetro esterno delle costruzioni definito dal piano 1:500 annesso alle NAPR: é quanto aveva già avuto modo di stabilire questo Tribunale al considerando 5.2. del summenzionato giudizio 15 luglio 1997 concernente l'edificazione al mapp. _____ (cfr. inoltre il messaggio 13 maggio 1992 con cui il Consiglio di Stato ha proposto al Gran Consiglio di respingere il gravame dell'ing. _____, pag. 6). Contrariamente a quanto essi assumono, l'edificio in parola non deve tuttavia nemmeno rispettare l'arretramento di m 3 rispetto a via _____. In effetti, coerentemente con l'impostazione pianificatoria dell'area per costruzioni ad ubicazione vincolata, che prevede l'edificazione lungo lo sbocco di via _____ su via _____ e la sua chiusura al traffico veicolare, il piano in rassegna, approvato dal Governo in scala 1:5000, esclude l'obbligo di arretramento lungo il tratto di via _____ compreso tra lo sbocco su via _____ e l'intersezione con via _____. Tale particolarità aveva del resto costituito un argomento del già ricordato ricorso inoltrato al Gran Consiglio il 19 gennaio 1990 dall'ing. _____, successivamente ritirato, il quale postulava l'estensione dell'obbligo di arretramento a tutta la via _____, sino allo sbocco su via _____. L'estratto in scala 1:2000, annesso quale doc. 10 alla risposta del municipio in questa sede, non riproduce pertanto in modo esatto la situazione legale, nella misura in cui prevede l'obbligo di arretramento su tutta via _____. 3.4. I ricorrenti sostengono che l'accesso (pedonale) dai portici direttamente su via _____ risultante dall'approvazione del progetto sarebbe pericoloso e

richiamano altresì l'art. 66 lett. h NAPR, secondo cui la visibilità nei pressi di un incrocio deve essere verificata secondo la norma VSS SN 640 269a del dicembre 1978. Ora, tuttavia quest'ultima norma - frattanto sostituita dalla VSS SN 640 273 del novembre 1992 - è riferita alla visibilità per il traffico veicolare, non pedonale. Del resto, l'avversato progetto, che prevede la realizzazione di un porticato con funzione di passo pubblico parallelamente a via _____ e sino al confine con via _____, è conforme alle scelte consegnate nel PR, che prevede la chiusura dello sbocco veicolare di via _____ su tale arteria: non é dunque lecito pretendere dalla resistente un arretramento dell'edificio rispetto a via _____ per conseguire una migliore sicurezza dei pedoni. Tale problema dovrà piuttosto essere affrontato e, se necessario, risolto in modo adeguato dalle autorità comunali nell'esercizio delle competenze che loro spettano nel settore della pianificazione del territorio, della costruzione di strade e di percorsi pedonali rispettivamente, a titolo di intervento più immediato, mediante una conveniente regolamentazione della circolazione di veicoli e pedoni in corrispondenza dello sbocco in rassegna: autorità che, come è stato spiegato sub 2.2., non hanno ancora voluto dar seguito, per il momento, alle (pur vincolanti) indicazioni di PR quò alla chiusura dell'accesso stradale da via _____ su via _____.

4. Sulla scorta di quanto precede il ricorso deve essere respinto. La tassa di giudizio deve essere posta a carico dei ricorrenti in solido (art. 28 PAmM), i quali devono altresì essere condannati a rifondere delle adeguate ripetibili alla resistente _____, patrocinata da un avvocato iscritto all'albo (art. 31 PAmM). Per questi motivi, visti gli art. 21 LE; 3, 18, 28, 31, 61 PAmM; dichiara e pronuncia: 1. Il ricorso è respinto. 2. La tassa di giudizio, di fr. 800.--, é posta a carico dei ricorrenti in solido, i quali sono altresì condannati a rifondere alla _____ un identico importo a titolo di ripetibili. 3. Intimazione a: _____ Per il Tribunale cantonale amministrativo II
vicepresidente Il segretario

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