

TI_GERICHTE 52.2007.338 vom 19. November 2007

TI Tribunale d'appello, 2007-11-19, IT

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_52.2007.338

FR: TI_GERICHTE 52.2007.338 du 19 novembre 2007

IT: TI_GERICHTE 52.2007.338 del 19 novembre 2007

Regeste

Licenza edilizia: distanza minima da confine

Erwägungen

E. 1

1 2.25 2.25 12.75 12.75

E. 1.1

la decisione 12 settembre 2007 (n. 4618) del Consiglio di Stato è annullata in quanto riferita ai qui ricorrenti;

E. 1.2

la licenza edilizia 13 ottobre 2007 del CO 1 è confermata alla condizione che le facciate dei locali deposito previsti sul tetto siano arretrate sino alla distanza di m 12.00 dalla facciata a valle degli edifici sottostanti. 2. La tassa di giustizia di fr. 4'000.- è a carico: - dei ricorrenti RI 1 nella misura di fr. 1'000.-; - dei ricorrenti _____ nella misura di fr. 2'500.-; - della resistente CO 2 nella misura di fr. 500.-. 3. I ricorrenti RI 1 rifonderanno fr. 2'000.- alla CO 2 a titolo di ripetibili di entrambe le istanze. I ricorrenti _____ rifonderanno fr. 4'000.- alla CO 2 a titolo di ripetibili di entrambe le istanze. 4. Contro la presente decisione è dato ricorso in materia di diritto pubblico al Tribunale federale a Losanna entro il termine di 30 giorni dalla sua notificazione (art. 82 seg. LTF). Qualora non sia proponibile il ricorso in materia di diritto pubblico, entro il medesimo termine è ammesso il ricorso sussidiario in materia costituzionale al Tribunale federale (art. 113 seg. LTF). 5. Intimazione a: ; ; . Per il Tribunale cantonale amministrativo Il presidente Il segretario

E. 2

2 2.74 2.50 13.00 12.12

E. 2.00

e ricoperti da un tetto arcuato (a "mezzabotte"), destinati a deposito. m 11.10 m 2.00 Secondo i ricorrenti, l'altezza (m 2.00) della facciata rivolta verso valle di questi manufatti andrebbe aggiunta quella degli edifici su cui insistono. I controversi manufatti non sono corpi tecnici. Essi non servono infatti al funzionamento di impianti degli edifici sottostanti. Non possono dunque essere esclusi dal computo dell'altezza in applicazione dell'art. 20 cpv. 4 NAPR. Quali corpi tecnici possono essere considerate soltanto le torrette degli ascensori e quelle che collegano le scale al tetto. Il municipio ha nondimeno autorizzato anche i manufatti ad uso deposito, reputando che il colmo degli archi, non superando l'altezza massima (m 12.50) prescritta dall'art. 45 cpv. 1 lett. c NAPR per il colmo dei tetti a falde,

fosse comunque contenuto nei limiti degli ingombri ammissibili. La tesi non può essere condivisa. Verso valle, i manufatti in discussione presentano infatti una facciata verticale, alta m 2.00, che non può sfuggire al computo dell'altezza, poiché determina un ingombro verticale analogo a quello di un attico (art. 43 RLE; cfr. anche RDAT I-1991, n. 36).

E. 2.30

12.80 12.80

E. 3

3

E. 3.1

Secondo l'art. 20 cpv. 4 NAPR, i corpi tecnici non sono computati nell'altezza dell'edificio, purché non siano più alti di m 2.50. La loro superficie deve essere limitata alle esigenze funzionali. L'art. 95 cpv. 1 NAPR considera corpi tecnici i volumi sporgenti oltre la copertura dell'edificio che servono al funzionamento di impianti al servizio del medesimo (cabine di comando degli ascensori, impianti di raffreddamento dell'acqua di climatizzazione, uscite di soccorso, collegamenti verticali con il piano tetto, ecc.).

E. 3.2

Il progetto in esame prevede di realizzare sul tetto adibito a terrazza di ciascun edificio, in arretramento a m 11.10 dalla facciata a valle, due corpi edilizi, di m 6.00 x 5.33, alti m

E. 3.3

Il difetto non è comunque tale da comportare l'annullamento dell'intera licenza o anche solo la soppressione dei manufatti. Esso può infatti essere facilmente corretto, imponendo di arretrare la loro facciata di m 0.90 verso monte, in modo da rispettare una distanza di m 12.00 dal filo della facciata rivolta verso valle degli edifici sottostanti e beneficiare di conseguenza dell'eccezione prevista dall'art. 40 cpv. 2 LE a favore delle costruzioni a gradoni. 4. Accesso veicolare all'autorimessa

E. 4

4 1.72 1.72 12.12 11.05 Dalla tabella si evince chiaramente che le altezze massime prescritte dagli art. 18 e 45 NAPR sono rispettate. Dato che le altezze sono misurate a partire dal livello del terreno naturale sino al filo superiore del parapetto, l'altezza del terrapieno previsto a valle è del tutto irrilevante. Contrariamente a quanto sostengono i ricorrenti RI 1, non v'è alcun cumulo di supplementi. 3. Corpi edilizi sul tetto

E. 4.1

Giusta l'art. 22 cpv. 2 lett. b LPT, l'autorizzazione a costruire è accordata solo se il fondo è urbanizzato. A tal fine, esso deve, fra l'altro, essere dotato di accesso sufficiente ai fini della prevista utilizzazione (art. 19 cpv. 1 LPT; 77 LALPT). La nozione di accesso sufficiente è un concetto giuridico indeterminato del diritto federale (DTF 117 Ib 308 consid. 4a). Il suo contenuto normativo deve quindi essere concretamente determinato, tenendo conto delle finalità perseguite da questo requisito, della destinazione della costruzione che deve servire e della situazione concreta dei luoghi (DTF 123 II 337 consid. 5b). Per risultare sufficiente, l'accesso deve anzitutto essere configurato in modo tale da non compromettere la sicurezza della circolazione stradale e la fluidità del traffico. Esso deve inoltre garantire ai mezzi di soccorso la possibilità di giungere liberamente sul posto. Da questo profilo, un

accesso è quindi considerato sufficiente solo quando è tale da consentire ai mezzi di soccorso di raggiungere la costruzione senza difficoltà (STA 5.3.2007, n. 52.2006.143; DFGP, Commento alla LPT, ad art. 19 n. 12; Scolari, Commentario, ad art. 77 LALPT, n. 569 seg.). In caso di contestazione dell'adeguatezza dell'accesso le istanze di ricorso devono procedere con il dovuto riserbo, limitandosi a verificare che l'interpretazione data dall'autorità decidente alla nozione di accesso sufficiente non violi il diritto, travalicando in particolare i limiti della latitudine di giudizio che deve esserle riconosciuta nell'ambito dell'applicazione di concetti giuridici indeterminati. Censurabili, in quanto lesive del diritto, sono soltanto le valutazioni basate su considerazioni insostenibili od estranee alla materia, che attribuiscono al concetto da determinare un contenuto inconciliabile con i principi fondamentali del diritto. Analoghe considerazioni valgono per quanto attiene all'art. 68 NAPR, giusta il quale gli accessi non devono arrecare disturbo o pericolo alla circolazione.

E. 4.2

Nel caso concreto, il progetto prevede di realizzare sotto le quattro case un'autorimessa comune dotata di 36 posteggi, collegata a via _____ da un raccordo lungo una decina di metri e largo altrettanto. Riprendendo testualmente le considerazioni sviluppate da questo tribunale nella sentenza 26 novembre 2002 (n. 52.2002.114), che confermava la licenza 19 luglio 2001 rilasciata dal municipio per l'edificazione di un analogo complesso residenziale, il Consiglio di Stato ha ritenuto che la valutazione operata dal municipio in merito alla sufficienza dell'accesso fosse immune da violazioni del diritto. La deduzione regge alla critica dei ricorrenti. Via _____ è una strada di servizio della categoria SS3, che scende dall'abitato di _____ verso il _____. Per evitare che venga utilizzata come scorciatoia per raggiungere lo svincolo dell'autostrada A2, a partire dall'intersezione con via _____ la strada è gravata da un divieto generale di circolazione, con riserva a favore dei beneficiari di una speciale autorizzazione del municipio. L'accesso ai fondi dedotti in edificazione è previsto a circa 30 m a valle della predetta intersezione. Su questo tratto la strada è larga circa m 4.50 e presenta una pendenza leggermente superiore al 10%. Il raccordo a gomito tra l'autorimessa sotterranea e via _____ è costituito da una rampa in trincea che in corrispondenza dello sbocco sulla pubblica via consente ai veicoli di incrociare senza difficoltà. L'uscita richiede una certa attenzione, ma non pone particolari problemi dal profilo della sicurezza della circolazione. La visuale verso valle è sufficientemente ampia. Verso monte, il marciapiede previsto lungo via _____ garantisce a sua volta manovre altrettanto sicure. Ritenendo sufficiente l'accesso in contestazione, il municipio non ha travalicato i limiti della latitudine di giudizio che gli compete nell'interpretazione della nozione indeterminata di cui era chiamato ad individuare la portata normativa. La valutazione non appare per nulla insostenibile. Non sussistono invero ragionevoli motivi per dubitare che il breve tratto di strada che collega il nuovo insediamento a via _____ sia in grado di sopportare il volume di traffico da esso indotto. L'incrocio tra veicoli su questo tratto di strada non presenta particolari difficoltà. Il volume di traffico indotto dall'insediamento è relativamente modesto ed appare del tutto conciliabile con quello, ridotto, che transita su via _____. Dal profilo della sufficienza dell'accesso veicolare, la licenza in contestazione va quindi confermata. 5. Posteggi lungo via _____. A valle dell'accesso all'autorimessa, il progetto prevede di realizzare 16 posteggi scoperti, allineati lungo il ciglio di via _____. I ricorrenti _____ li contestano, giudicandoli pericolosi a causa della forte pendenza, del calibro e della mancanza di visuale della strada. Essi sarebbero inoltre causa di immissioni foniche inammissibili. Anche questa censura è infondata. I pericoli ed i disagi enfaticamente

paventati dagli insorgenti non permettono di ravvisare alcuna violazione del diritto nella decisione del municipio di ritenerli conformi all'art. 68 NAPR ed alle norme VSS richiamate dall'art. 67 NAPR. È ben vero che la pendenza di via _____ si accentua nel tratto che corre a fianco dei posteggi. Questa circostanza non permette tuttavia di rimproverare al municipio di aver abusato della latitudine di giudizio che l'art. 67 NAPR gli riserva per aver escluso che le manovre di accesso ai posteggi dalla strada e viceversa arrechino disturbo o creino pericolo per la circolazione. Per quanto opinabile possa apparire ai ricorrenti, la valutazione, operata dal municipio in base ad una norma del diritto comunale autonomo, non risulta priva di fondamento. L'interpretazione data dall'autorità comunale alle nozioni giuridiche indeterminate di disturbo e di sicurezza della circolazione non è per nulla insostenibile. Considerato lo scarso traffico che grava via _____, la deduzione risulta del tutto plausibile. Il fatto che altre soluzioni possano apparire preferibili non la rende insostenibile. I posteggi in contestazione non violano nemmeno l'obbligo, sancito dall'art. 11 cpv. 2 LPAmb, di limitare le emissioni nella misura massima consentita dal progresso tecnico, dalle condizioni d'esercizio e dalle possibilità economiche. Anche ad un profano appare in effetti evidente che una diversa disposizione dei posteggi procurerebbe vantaggi talmente insignificanti in termini di carico fonico da rendere inesigibile un loro spostamento.

6. Distanze da confine

6.1. L'art. 45 cpv. 1 lett. d NAPR prescrive una distanza minima di 4.00 m dal confine. L'art. 16 cpv. 2 NAPR stabilisce inoltre che per facciate lunghe oltre i 16.00 m, nelle zone R, RL, RLA e RUV, la distanza dal confine verso fondi privati deve essere aumentata di 1/3 della maggior lunghezza della facciata per un massimo di 2/3 dell'altezza massima prevista dalla zona. Stando al municipio, il limite di 2/3 dell'altezza massima, fissato dalla norma, non costituirebbe l'aumento massimo da applicare nel caso di facciate lunghe più di 16 m, ma comprenderebbe anche la distanza minima. Di avviso contrario sono invece i ricorrenti _____, per i quali il limite di 2/3 dell'altezza massima sarebbe invece da intendere quale supplemento massimo, da aggiungere in ogni caso alla distanza minima. La tesi del municipio, accreditata dal Consiglio di Stato, non regge. Lo esclude anzitutto l'interpretazione letterale della norma, che stabilisce il supplemento da applicare, fissandone un massimo. Lo esclude inoltre l'ordinamento edificatorio della zona a lago A (RLA), ove vigono una distanza minima dai confini privati di 4.00 m ed un'altezza massima di 3.00 m; parametri, questi, che, avallando la tesi del municipio, escluderebbero qualsiasi maggiorazione nel caso facciate di lunghezza superiore a 16.00 m, poiché i 2/3 dell'altezza massima sono comunque inferiori alla distanza minima dal confine. Di scarsa efficacia sarebbe peraltro l'art. 16 cpv. 2 NAPR anche nella zona RL. Considerato che la distanza minima dal confine è di 4.00 m e l'altezza massima di 7.50 m, il supplemento massimo di distanza esigibile sarebbe infatti di appena m 1.00.

6.2. Il controverso complesso residenziale è costituito da quattro distinti edifici, realizzati su un corpo interrato, nel quale sono alloggiati le cantine e l'autorimessa comune. Verso monte (ovest) i quattro edifici, distano 8.00 m fra loro e 7.00 m dal confine retrostante. Le costruzioni non formano un'unica facciata, lunga 84.00 m, ma quattro distinte facciate, lunghe 15.00 m l'una. L'unico elemento che le collega fra loro è costituito da un'esile pensilina, arretrata a 3.00 dal filo delle facciate e posta a m 2.50 dal suolo, che ricopre delle coppie di gabbionetti, larghi m 1.70, posti a m 1.60 dagli edifici e separati da un vialetto largo m 1.40. Ora, anche se questi manufatti rappresentano un certo ingombro, non si può ragionevolmente sostenere che formino una facciata unica ed ininterrotta con gli edifici adiacenti. Essi costituiscono con tutta evidenza delle semplici costruzioni accessorie, soggette ad un diverso ordinamento delle distanze, che dal profilo degli ingombri possono

essere assimilate a muri di cinta, nei quali le aperture (varchi) prevalgono sulle opere in muratura . Ne discende che il supplemento di distanza prescritto dall'art. 16 cpv. 2 NAPR non è applicabile e che la distanza di 7.00 m dal confine rispetta ampiamente quella minima (4.00 m), prescritta dall'art. 45 cpv. 1 lett. d NAPR. Di transenna, va comunque rilevato che anche se fosse accreditata la tesi dei ricorrenti _____, il difetto non comporterebbe comunque l'annullamento della licenza, poiché potrebbe essere facilmente corretto, subordinandola alla condizione di eliminare la pensilina. 7. Superamento della SUL A mente dei ricorrenti _____ la superficie delle scale d'ac-cesso alla terrazza del tetto e quella dei locali ad uso deposito previsti sul tetto andrebbe computata come SUL. La censura è infondata. L'altezza, inferiore a 2.00 m, e la mancanza di finestre escludono che i locali in oggetto possano essere utilizzati per l'abitazione. Le loro dimensioni (25 mq nemmeno completamente utilizzabili a causa della curvatura del tetto) corrispondono d'altro canto alle dimensioni di un normale solaio. Non apparendo sovradimensionati, non sono dunque da computare nella SUL nemmeno parzialmente. Da escludere dal computo della SUL sono pure le scale di accesso alla terrazza del tetto, poiché non servono per accedere a superfici utilizzabili per l'abitazione o il lavoro. 8. Conformità con le finalità del PR 8.1. Secondo l'art. 3 NAPR, il PR organizza e disciplina le attività d'incidenza territoriale sul territorio comunale (cpv. 1). In funzione delle specificità del territorio di _____, esso persegue in particolare i seguenti obiettivi: - protezione dell'ambiente e di tutte le sue componenti; - densificazione degli insediamenti; - ricerca di un rapporto di qualità col paesaggio naturale e col paesaggio antropico (...); - trasformazione della rete dei sentieri agricoli in un sistema per lo svago e la ricreazione. La norma ha valore essenzialmente programmatico. Le limitazioni della proprietà sono definite dalle norme successive, in particolare da quelle delle singole zone. 8.2. In concreto, i ricorrenti _____ rimproverano al municipio di aver disatteso l'art. 3 NAPR. La censura è priva di fondamento. La conformità dell'intervento con le singole prescrizioni edilizie è stata accertata nei precedenti considerandi. Non v'è spazio per esaminare se la costruzione risponda anche alle finalità ed alle disposizioni di carattere programmatico del PR. 9. Sulla scorta delle considerazioni che precedono, i ricorsi vanno in minima parte accolti, annullando il giudizio governativo impugnato e confermando la licenza alla condizione che le facciate dei locali deposito previsti sul tetto siano arretrate sino alla distanza di m 12.00 dalla facciata a valle degli edifici sottostanti. La tassa di giustizia, commisurata al lavoro occasionato dalle impugnative ed ai valori in discussione (> 7 mio), è suddivisa fra le parti proporzionalmente al rispettivo grado di soccombenza. Le ripetibili sono poste a carico dei ricorrenti nella misura in cui non sono compensate. Per questi motivi, visti gli art. 21, 38, 40, 41 LE; 16, 45 NAPR di _____ (sezione 3), 3, 18, 28, 31, 43, 60, 61 ,65 PAm; dichiara e pronuncia: 1. I ricorsi sono parzialmente accolti. § Di conseguenza:

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