

TI_GERICHTE 52.2014.394 vom 13. Januar 2016

TI Tribunale d'appello, 2016-01-13, IT

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_52.2014.394

FR: TI_GERICHTE 52.2014.394 du 13 janvier 2016

IT: TI_GERICHTE 52.2014.394 del 13 gennaio 2016

Regeste

Licenza edilizia per la costruzione di un complesso residenziale

Erwägungen

E. 25

cpv. 1 LPAm). La situazione dei luoghi e dell'oggetto della contestazione emerge in modo sufficientemente chiaro dai piani e dalle diverse fotografie agli atti, integrati da quelli esibiti in questa sede dalla ricorrente. Il sopralluogo postulato non appare pertanto idoneo a portare la conoscenza di ulteriori elementi rilevanti ai fini del presente giudizio. 2. 2.1. Secondo l'art. 21 NAPR, nella zona R7 l'altezza massima degli edifici non può superare m 22.70. Se l'edificio progettato dista, come in concreto, solo 6 m dai confini con i fondi vicini, l'altezza massima è pari a m 19.70. Lo si deduce dall'art. 16 cpv. 1.1 NAPR che fissa una distanza ridotta di 6 m (anziché 7 m), per gli stabili alti al massimo m 19.70, situati nelle zone R7, 7a e 7b. 2.2. Secondo l'art. 40 cpv. 1 LE, a cui rimanda anche l'art. 5 NAPR, l'altezza di un edificio è misurata dal terreno sistemato al punto più alto del filo superiore del cornicione di gronda o del parapetto. Per principio, l'altezza degli edifici è misurata sulla verticale delle facciate, a partire dal terreno sistemato sino al punto superiore determinante; il punto inferiore di misurazione è dato dal livello del terreno sistemato, perpendicolarmente sottostante (cfr. RDAT II-1996 n. 35 consid. 4.1). Il terreno naturale può essere sistemato mediante formazione di terrapieni, la cui altezza va aggiunta a quella dell'edificio sovrastante soltanto nella misura in cui supera il limite di m 1.50 ad una distanza di 3.00 m dal filo della facciata (cfr. art. 41 LE). 2.3. Per terreno naturale si intende in genere il terreno che non è mai stato oggetto di interventi edilizi volti a modificarne l'assetto originario mediante colmate od escavazioni. Ripiene e sbancamenti possono comunque perdere con il trascorrere del tempo il carattere di sistemazione artificiale. In questi casi, benché modificato, l'assetto del suolo torna ad assumere le connotazioni del terreno naturale. Determinante ai fini della distinzione tra terreno naturale e terreno sistemato non è tanto lo scopo della modifica attuata, quanto piuttosto il suo grado d'integrazione nel contesto dei fondi circostanti: sistemazioni che si scostano in modo abnorme dall'andamento del terreno adiacente sono da considerare come tali anche dopo molti anni, mentre alterazioni che rimodellano il suolo, inserendosi in modo armonioso nelle altimetrie dei fondi limitrofi possono essere assimilate al terreno naturale anche in un lasso di tempo relativamente breve (cfr. RDAT I-1996 n. 38, consid. 3.2; STA 52.2012.137-142-161 del 13 novembre 2012, confermata da STF 1C_4/2013 in RtiD II-2013 n. 16; STA 52.2007.321 del 2 novembre 2007 consid. 2.1; 52.2003.26 del 7 luglio 2003 consid. 2). 2.4. In concreto, per stabilire l'altezza dell'edificio del nuovo stabile il progetto ha considerato quale terreno naturale il livello del terreno esistente, così come rilevato dal geometra revisore (cfr. piani e sezioni). Secondo questi rilievi (sezione longitudinale), tra il fondo e via _____ vi è

un dislivello dato dalla presenza di un muro alto ca. 4-5 m, che contiene il terreno a monte. A salire vi è un altro terrazzamento, arretrato di un metro e mezzo circa e sorretto da un muro alto poco più di 2 m, che rende pianeggiante una fascia di terreno lunga 6-7 m, oltre la quale si eleva l'edificio esistente. SEZIONE 2 geometra (SCHEMA) edificio esistente terrazzamento ca. 2.20 m ca. 5 m via _____ Fatta astrazione da quest'ultimo terrazzamento, di cui si dirà ancora in seguito (consid. 2.5), il fondo mostra un andamento che non si scosta tutto sommato sostanzialmente da quello dei fondi latitanti (part. _____ e _____), situati sul pendio tra via _____ e via _____ (cfr. sezioni 5, 6 e 7), dai quali è separato da muri di cinta. Pure queste particelle presentano un dislivello analogo verso via _____, determinato dal muro alto 4-5 m che contiene il terreno a monte. Tale muro contraddistingue in effetti, su un fronte di almeno un centinaio di metri, i diversi fondi che - a partire dalla part. _____ (ovest) - si affacciano su questo lato della strada (est; cfr. panoramica fotografica del piano vista muro di cui al doc. I, allegato al ricorso). Ciò detto, nulla permette seriamente di ritenere che i suddetti terreni siano stati sistemati con dei terrapieni artificiali, sorretti verso la strada dal citato muro alto 4-5 m, così come assunto dal Governo (ricalcando peraltro la motivazione addotta in un caso diverso, cfr. STA 52.2003.26 del 7 luglio 2003, consid. 3). Al contrario, così come concluso dal municipio e afferma l'insorgente, vi è da ritenere, con ogni probabilità, che il terreno di questo comparto in collina sia stato scavato a suo tempo per realizzare via _____ (allora denominata via _____) - da ultimo negli anni '30, al momento dell'allargamento della strada (cfr. piani e foto di cui ai plichi doc. B e C prodotti dalla ricorrente). Da ciò discende che, contrariamente a quanto stabilito dall'Esecutivo cantonale, al terreno a monte di questo muro - da assimilare a muro di controriva e non di sostegno (cfr. anche sulle distinzioni, STA 52.2008.34 del 2 febbraio 2010, consid. 4) - deve essere attribuita la qualifica di terreno naturale. 2.5. Come accennato, la parte bassa del fondo dedotto in edificazione (part. _____) presenta tuttavia un ulteriore terrazzamento a monte del muro di controriva (cfr. supra consid. 2.4, schema). Questo terrapieno, largo una ventina di metri, trae evidentemente origine dal giardino terrazzato, sostenuto dal muro di sostegno, che era stato realizzato a metà del secolo scorso (cfr. foto della villa del 1950, di cui al doc. F annesso al ricorso). Tale terrapieno, nel corso degli anni, è stato innalzato, tant'è che da un raffronto fotografico risulta percettibilmente più elevato e al suo interno sembra essere stato ricavato un vano (cfr. citato doc. I; cfr. anche foto di cui al doc. 1, incarto del municipio). Sia come sia, è evidente che a questa sistemazione, il cui carattere artificiale è chiaramente percettibile ancora a distanza di anni (cfr. in particolare sezioni 2, 4 e citato doc. I), non può essere riconosciuta la qualifica di terreno naturale. Questo zoccolo non è anzitutto presente sui lati dello stesso fondo (part. _____), nella fascia a confine (in cui si situano dei passaggi pedonali; cfr. sezione 4). SEZIONE 4 geometra (SCHEMA) PART. _____ PART. _____ PART. _____ ca. 3.5 m 20 m ca. 2 m terrazzamento Un simile terrapieno non è inoltre riscontrabile nella parte bassa dei fondi vicini, a monte di via _____: né sulla particella a ovest (part. _____), né su quella sul lato opposto (part. _____; cfr. doc. I, nonché piani plico doc. D). Dai piani riferiti alla costruzione del palazzo sulla part. _____, si può anzi dedurre che il terreno naturale a valle, a confine con la part. _____ - al di là del passaggio pedonale scavato al suo interno - risaliva il pendio senza particolari balze (cfr. piano 1100/82 di cui al plico doc. L, sezione 2-2a; cfr. anche sezione 1 del geometra, che riflette grossomodo questo andamento sulla part. _____).

2.6. Ciò detto, il progetto prevede di sistemare il terreno a valle della facciata sud-est con un ulteriore terrapieno largo tra ca. m 2.30 e m 2.80 (cfr. piano n. 005 pianta -P2 [-6.24; quota 0.00 = 326.77 msm] e piano n. 004 pianta -P3 [-8.92]). Il nuovo terrapieno, sorretto da un muro di sostegno, presenta un'altezza di più di 3 m dal terreno che deve essere considerato naturale (cfr. supra, consid. 2.3). Lo si può dedurre, con buona approssimazione, interpolando le sezioni H-H e I-I, che riportano il livello del terreno naturale rilevato dal geometra verso il confine est (sezione 3) rispettivamente ovest (sezione 1). La sezione A-A, che taglia l'edificio, come pure le sezioni G-G e F-F non sono invece decisive poiché riportano quale terreno naturale (indicato in rosso) anche il suddetto terrazzamento (zoccolo) al quale, come detto, deve però essere negato questo attributo. Una sezione longitudinale praticata perpendicolarmente al confine con via _____, considerando quale terreno naturale quello deducibile orientandosi alla sezione 3, si presenterebbe più o meno come segue. SEZIONE (SCHEMA) (3° appartamento) PT (2° appartamento) -P1 (1° appartamento) -P2 ca. 2.80 m (piano cantine) -P3 m 3.50 (autorimessa) -P4 (autorimessa) -P5 Via _____ Ora, misurato dal terreno così sistemato, l'edificio presenta a valle un'altezza di m 19.70 (cfr. citate sezioni). Su quest'altezza deve tuttavia essere computato integralmente anche il citato terrapieno alto più di 3 m, siccome largo meno di 3 m (art. 41 LE). Ne discende che la facciata a valle dello stabile supera abbondantemente l'altezza massima (m 19.70) consentita dall'art. 16 NAPR. Il difetto, di rilevante importanza, non può essere emendato da questo Tribunale mediante l'imposizione di una condizione, poiché richiede evidentemente una nuova progettazione (cfr. STF 1C.207/2010 del 21 aprile 2011, pubbl. in RtiD II-2011 n. 13 consid. 4.4; STA 52.2012.137-142-161 citata, consid. 2.3; Adelio Scolari, Commentario, 2. ed., Cadenazzo 1996, ad art. 2 LE, n. 684).

2.7. A maggior ragione si giustifica questa conclusione se si considera che neppure il terrapieno in quanto tale e il muro che lo sorregge - distante un metro e mezzo circa da via _____ e dunque all'interno della fascia di 4 m determinata dalla relativa linea di arretramento stabilita dal PR (cfr. estratto del piano del traffico) - risultano conformi dal profilo delle altezze. Le NAPR non prescrivono invero un'altezza massima per i muri di cinta, i muri di sostegno e i terrapieni eretti verso l'area pubblica (né verso fondi privati). Riservate le prescrizioni concernenti la visuale per il traffico e tutte le misure necessarie per evitare pregiudizio all'area pubblica confinante, l'art. 9 cpv. 9 NAPR si limita infatti ad ammettere la possibilità di realizzare queste opere oltre le linee di edificazione. Per principio, in quanto riconducibile ad una lacuna che va colmata, fa dunque stato l'altezza massima di m 2.50 fissata dall'art. 134 cpv. 1 della legge di applicazione e complemento del codice civile svizzero del 18 aprile 1911 (LAC; RL 4.1.1.1; cfr. STA 52.2011.230 del 3 aprile 2012, consid. 2.2; 52.2007.324 del 26 marzo 2008, consid. 2.1; 52.2002.194 del 20 marzo 2003 consid. 2.1; Scolari, op. cit., ad art. 39 LE, n. 1186). Nella fascia determinata dalla distanza degli edifici dal confine con la strada, per principio i terrapieni non devono pertanto superare l'altezza di m 2.50 misurata dal terreno naturale situato sulla verticale del punto superiore preso in considerazione (cfr. STA 52.2012.112 del 19 febbraio 2013, consid. 5.1; 52.2011.230 citata, consid. 2.3 con rinvii). Altezza, questa, che in concreto il muro di sostegno e il terrapieno a monte tuttavia non rispettano. Ancor più sfavorevole alla ricorrente sarebbe la conclusione qualora invece dell'altezza di m 2.50 applicabile in assenza di una norma specifica delle NAPR, fosse applicabile l'altezza (m 0.60) fissata dall'art. 69 del regolamento edilizio della città di Lugano del 16 dicembre 1963, apparentemente tuttora in vigore (cfr. in tal senso STA 52.2002.126 del 21 gennaio 2003, consid. 3.3).

3. Lo stabile presenta all'ultimo livello un corpo arretrato, costituito da

un attico. Per principio l'altezza dell'attico deve essere computata nell'altezza dell'edificio (art. 43 regolamento di applicazione della legge edilizia del 9 dicembre 1992; RLE; RL 7.1.2.1.1). Nella misura in cui, come in concreto, è assimilabile al gradone superiore di una costruzione articolata sulla verticale del pendio, che sfrutta quale terrazza il tetto del corpo sottostante, torna applicabile il particolare criterio di misurazione dell'art. 40 cpv. 2 seconda frase LE. 3.1. In base a quest'ultima norma, nel caso di costruzioni in pendio, articolate sulla verticale, l'altezza si misura per ogni singolo edificio quando - come nel caso specifico - tra i corpi situati a quote diverse si verifica una rientranza di almeno 12.00 m (cfr. art. 40 cpv. 2 LE). Ciò vale anche nella misura in cui si applica l'art. 43 NAPR, che disciplina le costruzioni a gradoni. Ai fini del presente giudizio basta ricordare che nel caso di costruzioni articolate sulla verticale l'altezza dei singoli edifici che la compongono deve essere misurata sino al livello del terreno sottostante sulla verticale della loro facciata a valle e non soltanto sino al livello del tetto del gradone immediatamente inferiore. L'art. 40 cpv. 2 LE non introduce un diverso punto di riferimento a partire dal quale deve essere misurata l'altezza dei singoli edifici (cfr. RtiD I-2006 n. 17 consid. 5.1; RDAT I-2003, n. 59 consid. 3.2; cfr. anche STA 52.2012.137-142-161 del 13 novembre 2012, consid. 3). Per le facciate laterali, l'altezza si misura pertanto nel punto più alto, ovvero sullo spigolo a valle di ogni singolo gradone a partire dal terreno sistemato ai lati (cfr. RtiD I-2006 n. 17 consid. 5.1.). Allo stesso modo si procede per la facciata (a valle) che collega le due facciate laterali (cfr. STA 52.2012.137-142-161 citata, consid. 3.2. con disegno illustrativo). 3.2. La facilitazione derivante dall'art. 41 LE, che permette di non conteggiare sull'altezza dell'edificio terrapieni alti fino a m 1.50 e larghi almeno 3 m dal piede della facciata (cfr. supra, consid. 2.2) è applicabile anche alle costruzioni a gradoni. In particolare, per i gradoni superiori (a monte), la facilitazione prevista dall'art. 41 LE può essere concessa se il terrapieno è presente almeno sui lati (cfr. al riguardo: STA 52.2013.414 del 6 febbraio 2015, consid. 2.3 e STA 52.2012.137-142-161 citata, consid. 3.3 con disegni illustrativi). 3.3. In concreto, il "gradone" superiore dell'edificio che culmina con l'attico presenta un'altezza di m 19.34 dal terreno sistemato sottostante, sia sul lato est sia su quello opposto (spigoli a valle). Su entrambi i lati il terreno è sistemato con un terrapieno coperto da vegetazione intensiva (non praticabile), che si allunga a valle per 3 m ed è profondo altrettanto e presenta un'altezza di 3 m (cfr. sezioni H-H e I-I). Ora, nella misura in cui è superiore a m 1.50 l'altezza di questi terrapieni deve essere conteggiata sull'altezza dei rispettivi spigoli a valle del "gradone" in questione (m 19.34 + 1.50). Ne discende che, anche in corrispondenza di questo corpo, l'edificio supera l'altezza massima (m 19.70) fissata dall'art. 16 cpv. 1.1 NAPR. 3.4. La modifica di progetto inoltrata dall'insorgente dinnanzi al Governo (plico di piani "variante riduttiva" di cui al doc. 3) - che prevede un sensibile ridimensionamento dell'attico (mediante arretramento della facciata a valle di ca. 7 m) - permette a prima vista di riportare l'altezza di questo "gradone" nel tetto massimo ammesso. Non consente tuttavia di risolvere i superamenti d'altezza riscontrati per l'edificio sottostante (consid. 2.6 e 2.7). Non mette dunque conto di soffermarsi su tale proposta. Né occorre peraltro chiedersi in questa sede se la copertura a terrazza del gradone sottostante non dovrebbe essere sistemata a giardino ai sensi dell'art. 43 cpv. 1.2 NAPR. 4. Ciò posto, considerato che la licenza annullata dal Governo non può essere ripristinata già per i difetti del progetto sin qui evidenziati, si prescinde dall'esaminare le ulteriori censure riproposte in questa sede dai resistenti. 5. 5.1. Sulla base delle considerazioni che precedono, sebbene per motivazioni diverse da quelle addotte dal Governo, il ricorso deve essere respinto. 5.2. Dato l'esito, la tassa di giustizia (art. 47 cpv. 1 LPAm), com-misurata al lavoro

occasionato dall'impugnativa e ai valori in discussione, è posta a carico della ricorrente, secondo soccombenza. Quest'ultima è inoltre tenuta a rifondere ai resistenti CO 2 e CO 3, CO 4 e CO 5, assistiti da un legale, un'adeguata indennità a titolo di ripetibili (art. 49 cpv. 1 LPAm) per questa sede. Per questi motivi, dichiara e pronuncia: 1. Il ricorso è respinto . 2. La tassa di giustizia di fr. 2'000.-, dedotta la somma già versata a titolo di anticipo delle presunte spese processuali (fr. 1'500.-), è posta a carico della RI 1. L'insorgente è inoltre tenuta a rifondere a CO 2 e CO 3, CO 4 e CO 5 complessivi fr. 2'000.- a titolo di ripetibili per questa sede. 3. 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 segg. legge sul Tribunale federale del 17 giugno 2005; LTF; RS 173.110). 4. Intimazione a: Per il Tribunale cantonale amministrativo II
presidente La segretaria

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