

TI_GERICHTE 52.2016.415 vom 1. Dezember 2017

TI Tribunale d'appello, 2017-12-01, IT

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_52.2016.415

FR: TI_GERICHTE 52.2016.415 du 1 décembre 2017

IT: TI_GERICHTE 52.2016.415 del 1 dicembre 2017

Regeste

Licenza edilizia per la costruzione di due edifici bifamiliari. Ammissibilità di nuove censure ma non di nuove domande. Linee di costruzione (allineamenti)

Erwägungen

E. 1

RI

E. 1.1

La competenza del Tribunale cantonale amministrativo è data dall'art. 21 cpv. 1 della legge edilizia cantonale del 13 marzo 1991 (LE; RL 7.1.2.1). Certa è la legittimazione attiva dei vicini RI 1, RI 3 e RI 2 - proprietari dei fondi confinanti (part. _____ e strada coattiva, part. _____) e di quello prospiciente (part. _____) - tutti personalmente e direttamente toccati dal giudizio impugnato (art. 21 cpv. 2 LE; art. 65 cpv. 1 legge sulla procedura amministrativa del 24 settembre 2013; LPAm; RL 3.3.1.1). Identica conclusione vale per RI 4, usufruttuario degli stessi fondi. Contrariamente a quanto eccipisce il municipio, è evidente che gli insorgenti sono portatori di un interesse personale, diretto e concreto a impedire - attraverso le censure sollevate con il loro ricorso - che a ridosso dei loro fondi vengano eseguiti interventi già solo suscettibili di alterare in misura apprezzabile lo stato fisico dei luoghi e il quadro del paesaggio su cui si affacciano (cfr. peraltro, per la situazione evocata dal municipio della casa sulla part. _____, orientata verso il mapp. _____, il rendering prodotto dalla resistente). Ne segue che il ricorso, tempestivo (art. 68 cpv. 1 LPAm), è pertanto ricevibile in ordine.

E. 1.2

Il giudizio può essere reso sulla base degli atti, senza istruttoria (art. 25 cpv. 1 LPAm). La situazione dei luoghi e dell'oggetto della contestazione emerge in modo sufficientemente chiaro dai piani, dalle fotografie e dal rendering agli atti. Il sopralluogo postulato dalle parti non appare idoneo a portare ulteriori elementi rilevanti ai fini del presente giudizio. 2. Da respingere è anzitutto la critica di CO 1, che ritiene improponibili determinate censure sollevate dai vicini, siccome addotte solo in questa sede. Al di là del fatto che alcune di queste eccezioni (quale quella relativa agli allineamenti obbligatori) non fanno che riproporre temi già sollevati in sede di opposizione e che, per la loro evidenza manifesta (cfr. infra, consid. 3), avrebbero finanche dovuto essere esaminate d'ufficio dal Governo, va comunque ricordato che, per prassi costante, vietate davanti a questo Tribunale sono soltanto nuove domande (cfr. art. 70 cpv. 2 LPAm), non nuove argomentazioni giuridiche a sostegno della richiesta di annullare il permesso (cfr. STF 25 settembre 1974 n. 878/73, in GAT n. 484, concernente una vertenza in materia edilizia; cfr. ad esempio: STA 52.2013.501/52.2014.261 del

E. 2

RI

E. 3

RI 4,

contro

la decisione 12 luglio 2016 (n. 3292) del Consiglio di Stato che ha parzialmente accolto l'impugnativa dei ricorrenti avverso la risoluzione 1° dicembre 2014 con cui il municipio di Porza ha rilasciato a CO 1 la licenza edilizia per due nuovi edifici bifamiliari (part. _____);

Per questi motivi,

1.1. la decisione 12 luglio 2016 (n. 3292) del Consiglio di Stato;

1.2. la licenza edilizia 1° dicembre 2014 rilasciata dal municipio di Porza a CO 1 per la costruzione di due edifici bifamiliari (part. _____).

;

patr. da;;

patr. da;;

;

.

Per il Tribunale cantonale amministrativo

Il presidente

La vicecancelliera

E. 3.1

Il piano particolareggiato di _____ - approvato dal Consiglio di Stato il 12 ottobre 1994 (ris. gov. n. 8952) - persegue diverse finalità: accanto a quella di provvedere all'avvaloramento ambientale (costituito dalla particolare situazione esistente) e a salvaguardare e indirizzare verso concreti obiettivi l'utilizzazione agricola del territorio, il PP _____ ha per scopo di disciplinare nel dettaglio gli interventi previsti nell'area edificabile del comprensorio (cfr. art. 3 cpv. 1 NA-PP _____). Quest'ultima è costituita dalla zona R2S, un'area residenziale (suddivisa in tre comparti: R2S/1, R2S/2 e R2S/3) disciplinata segnatamente dall'art. 15 NA-PP _____, che, unitamente al piano delle zone, ne definisce le caratteristiche, la tipologia delle costruzioni, i requisiti e i vincoli edificatori (cfr. art. 14 seg. NA-PP _____).

E. 3.2

Oltre a stabilire l'ingombro planimetrico massimo di ogni edificio (cpv. 11) - come pure le quote di altezza massima (cpv. 2 e 13) e la SUL massima (cpv. 12) - l'art. 15 NA-PP _____ prescrive che le costruzioni (principali e accessorie) devono rispettare le linee di allineamento obbligatorio indicate sul piano (cpv. 3). Conformemente a tale norma, il piano delle zone riporta, per ogni sagoma di massimo ingombro, i fronti interessati dal vincolo (raffigurato a forma di pettine). Per quanto concerne il fondo dedotto in edificazione (part. _____) - sovrapposto in pratica al comparto R2S/3 - il piano prevede per entrambe le sagome che ingloba, due facciate assoggettate alle linee di

costruzione: ESTRATTO PIANO ZONE PP_____ N DETTAGLIO COMPARTO R2S/3 (PART. _____) linee di costruzione (allineamenti obbligatori) sagoma di massimo ingombro

E. 3.3

Per definizione le linee di costruzione (allineamenti) sono linee sulle quali devono obbligatoriamente insistere le costruzioni. A differenza delle linee di arretramento - che stabiliscono unicamente la barriera oltre la quale è vietato costruire - le linee di costruzione non vietano soltanto di edificare oltre l'estremità definita dalla linea, ma impongono anche di costruire fino sulla linea, ad esclusione di qualsiasi arretramento (cfr. STA 52.2007.272 del 17 settembre 2007 consid. 2.1). A questa definizione si adegua implicitamente anche l'art. 15 cpv. 3 NA-PP_____, come pure l'art. 7 NAPR (applicabile anche al PP_____, salvo diversa disposizione, cfr. art. 7 cpv. 2 NA-PP_____), secondo cui la linea delle costruzioni (allineamento) indica l'allineamento obbligatorio per le nuove costruzioni e le ricostruzioni (cpv. 4). Il tenore dell'art. 15 cpv. 3 NA-PP_____ è chiaro: con l'allineamento obbligatorio la norma non richiede di edificare tutto il fronte della sagoma di massimo ingombro definita dal piano particolareggiato, impone però di costruire esattamente sin sulla linea (devono rispettare le linee). Laddove una costruzione occupa l'ingombro planimetrico, la facciata deve dunque coincidere con la linea di costruzione. L'effetto del vincolo si estende a tutta la profondità dell'edificio, e ciò conformemente alla sua finalità urbanistica e di valorizzazione del paesaggio. Questo strumento interviene infatti puntualmente sul disegno del piccolo quartiere, che il PP_____ disciplina in modo dettagliato, al fine di conciliare lo sfruttamento edilizio con la salvaguardia dei valori ambientali del comprensorio. L'allineamento obbligatorio permette un efficace controllo degli interventi in relazione alle situazioni specifiche di ogni fondo (cfr. rapporto di pianificazione, pag. 9). Queste linee di costruzione - che determinano anche l'orientamento degli edifici (cfr. art. 15 cpv. 4 NA-PP_____) -, come ben si evince dalla lettura del piano delle zone, definiscono non solo le relazioni degli edifici verso le strade, ma anche tra di loro, nell'evidente intento di creare una sostanza edilizia con una struttura organica e ordinata, all'insegna della qualità di questo quartiere.

E. 3.4

In concreto, l'edificio più a nord previsto dal progetto (casa 1) presenta una sorta di pianta a "P", che si sviluppa all'interno della sagoma di massimo ingombro indicata sul piano, ma senza occuparne il tassello ad angolo a nord-est, verso l'intersezione tra la strada coattiva (part. _____) e quella di quartiere. Su questi due lati, l'edificio presenta parti arretrate: quasi metà fronte a est (ca. 7 m) e più di un terzo a nord (ca. 5.70 m). Ora non vi è chi non veda come, così concepito, lo stabile disattenda manifestamente le due linee di costruzione obbligatorie riportate sulla tavola grafica del PP_____, contrariamente a quanto prescrive l'art. 15 cpv. 3 NA-PP_____. È ben vero che questa norma non comanda di occupare l'ingombro massimo delimitato sul piano delle zone; la stessa, come detto, impone però di costruire esattamente sin sulla linea (supra, consid. 3.3). Invano il municipio, richiamandosi alle Linee guida cantonali del regolamento edilizio (2014) edite dal Dipartimento del territorio, afferma che la disposizione ammetterebbe possibili rientranze o limitate interruzioni purché non venga compromessa l'immagine di continuità e di unitarietà spaziale. Al di là del fatto che l'art. 15 cpv. 3 NA-PP_____, stando al suo testo, non ha previsto alcuna limitazione alla portata del vincolo (che di per sé interessa tutto il fronte, senza eccezioni), è chiaro che in concreto le parti arretrate non possono essere ricondotte a

semplici rientranze o limitate interruzioni, insuscettibili di modificare l'immagine di contiguità e unitarietà spaziale. Al contrario. L'angolo mancante (di proporzioni consistenti, in particolare verso est, ove interessa metà fronte) priva il volume pensato dal piano particolareggiato in quel luogo di un tassello importante che ne conclude il disegno. Da un lato perché inibisce allo stabile di allinearsi alla strada di servizio privata e a via _____, marcando l'unico incrocio del comprensorio; d'altro lato, poiché rompe il particolare equilibrio con la sagoma d'ingombro prevista sul fondo opposto (part. _____, comparto R2S/2), al di là della via privata, che presenta una struttura speculare, con linee di costruzione simmetriche. Da questo profilo, la sua situazione ben si distingue pure da quella dell'edificio dei ricorrenti (part. _____) a cui accennano la resistente e il municipio, che presenta una rientranza molto più contenuta sulla facciata ovest (peraltro apparentemente mitigata dalla posizione equidistante dei pilastri antistanti, cfr. foto di cui al doc. 1 prodotto dal municipio e citato rendering). Ne segue che, disattendendo le linee di costruzione e pregiudicando irrimediabilmente il disegno urbanistico, in particolare le relazioni ordinate e qualificate con l'area pubblica e gli ingombri circostanti, l'edificio in questione - e con esso tutto il progetto a cui è funzionalmente e inscindibilmente connesso - non può essere approvato siccome apertamente in contrasto con l'art. 15 cpv. 3 NA-PP _____. La conclusione opposta a cui è pervenuto il municipio, pur tenendo conto del riserbo di cui deve dar prova questo Tribunale nell'interpretazione e applicazione del diritto comunale autonomo (cfr. DTF 96 I 369 consid. 4; RtiD I-2013 n. 44 consid. 2.3 e rimandi), non può invece essere tutela, poiché trascende il chiaro testo della norma, vanificando nel contempo lo scopo da essa perseguito. Poco conta che la controversa impostazione del progetto, secondo le spiegazioni fornite dalla resistente, sia da ricondurre alla necessità di creare un accesso che sbocca direttamente su via _____, evitando di servirsi della strada privata considerata dal PP _____, sulla quale i proprietari del mapp. _____ non vantano alcun diritto di natura civile. Tale infelice situazione, per quanto possa essere ricondotta a un inadeguato impianto del piano particolareggiato (che ha mantenuto "privata" questa via di urbanizzazione) o anche solo a un imperfetto frazionamento della part. _____ (da cui come detto deriva il mapp. _____ [cfr. anche art. 5 NA-PP _____] e nell'ambito del quale non è stata evidentemente prevista la costituzione di una servitù di passo a favore di quest'ultimo) non può comunque giustificare una progettazione in netto contrasto con le prescrizioni del PP _____ e che ne vanifica il disegno e gli scopi. Se questo stato di cose possa semmai richiedere ai proprietari della part. _____ di intraprendere i passi occorrenti per promuovere una modifica del piano regolatore o ottenere in via civile i diritti necessari, è invece questione che esula dalla presente procedura.

E. 3.5

Ciò detto va nondimeno precisato, per quanto concerne invece il volume fuori terra previsto a sud (casa 2), che, da una lettura combinata delle tavole di progetto con il piano delle zone del PP _____, non risulta che la sua pianta rettangolare si ponga senz'altro in contrasto con gli allineamenti obbligatori prescritti, così come eccepiscono i ricorrenti. Pur con un certo grado di approssimazione, lo si può dedurre in effetti raffrontando, ad esempio, le distanze (misurabili sulla planimetria generale, in scala 1:500) tra la casa progettata e gli angoli degli "edifici esistenti" sugli altri fondi (ad es. part. _____ sub A e B; o anche il punto di confine tra le part. _____ e _____) con quelle (ricavabili dal piano delle zone, pure in scala 1:500) tra la sagoma di massimo ingombro e questi stessi termini - a prima vista equivalenti. Inapplicabile è invece l'interpolazione suggerita dal piano (doc. 6)

prodotto dagli insorgenti: questa tavola parte infatti dall'assunto - errato - che il confine sud della part. _____ corrisponda al limite sud del comparto edificabile R2S/3 (definito sul piano delle zone). Ciò che non è corretto, come si può desumere già solo misurando il lato ovest del mapp. _____, che è all'evidenza più corto (sulla pianta: di circa 0.8 mm, ovvero di m 4.00) rispetto al corrispondente lato del comparto. Si può ipotizzare che tale divergenza sia da ricondurre al fatto che in sede di frazionamento della part. _____ si sia inteso ricavare un unico fondo con una superficie pari a esattamente 2'000 mq (cfr. in tal senso anche art. 5 lett. d NA-PP _____, che fa riferimento a due parcelle da 1'000 mq e l'annotazione a mano riportata a margine); ai fini del giudizio non occorre ad ogni modo approfondire oltre la questione. 4.Fermo quanto precede, considerato che il controverso permesso non risulta conforme al diritto già per il grave difetto del progetto appena illustrato, il giudizio impugnato deve essere annullato, senza che si renda necessario esaminare le ulteriori censure sollevate dagli insorgenti. 5.5.1. Sulla base delle considerazioni che precedono, il ricorso va dunque accolto, annullando la contestata licenza e la decisione governativa che la conferma, siccome lesive del diritto. 5.2. Dato l'esito, la tassa di giustizia (art. 47 cpv. 1 LPAm) è posta a carico della resistente, secondo soccombenza. Il comune ne va esente essendo comparso in lite per esigenze di funzione e non per tutelare suoi interessi particolari. La resistente è inoltre tenuta a rifondere ai ricorrenti, assistiti da un legale, un'adeguata indennità a titolo di ripetibili (art. 49 cpv. 1 LPAm), per entrambe le istanze. Per questi motivi, dichiara e pronuncia: 1. Il ricorso è accolto . §. Di conseguenza, sono annullate: 1.1. la decisione 12 luglio 2016 (n. 3292) del Consiglio di Stato; 1.2. la licenza edilizia 1° dicembre 2014 rilasciata dal municipio di Porza a CO 1 per la costruzione di due edifici bifamiliari (part. _____). 2. La tassa di giustizia di fr. 1'800.- è posta a carico di CO 1, la quale è inoltre tenuta a rifondere ai ricorrenti un importo identico a titolo di ripetibili per entrambe le istanze. Agli insorgenti va restituito l'importo di fr. 1'800.- versato a titolo di anticipo delle presunte spese processuali. 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: ; patr. da:; patr. da:; ; . Per il Tribunale cantonale amministrativo II
presidente
La vicecancelliera

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