

TI_GERICHTE 52.2016.504 vom 16. März 2018

TI Tribunale d'appello, 2018-03-16, IT

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_52.2016.504

FR: TI_GERICHTE 52.2016.504 du 16 mars 2018

IT: TI_GERICHTE 52.2016.504 del 16 marzo 2018

Regeste

Licenza edilizia per un nuovo stabile d'appartamenti

Erwägungen

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 del ricorrente, vicino opponente, personalmente e direttamente toccato dal giudizio impugnato, di cui è destinatario (art. 21 cpv. 2 LE; art. 65 cpv. 1 legge sulla procedura amministrativa del 24 settembre 2013; LPAm; RL 3.3.1.1). Il ricorso, tempestivo (art. 68 cpv. 1 LPAm), è dunque ricevibile in ordine.

E. 1.2

Il giudizio può essere emanato sulla base degli atti, integrati dalle risultanze del sopralluogo di cui si è detto in narrativa, dagli incarti edilizi archiviati riferiti alla part. _____ richiamati dalla Divisione edilizia privata e dagli ulteriori piani prodotti dall'istante in licenza su richiesta del Tribunale (cfr. supra, consid. G).

E. 2

Completezza e complementi della domanda di costruzione

E. 2.1

Giusta l'art. 4 LE, la domanda di costruzione deve essere corredata della documentazione necessaria. Secondo l'art. 11 cpv. 1 del regolamento d'applicazione della legge edilizia del 9 dicembre 1992 (RLE; RL 7.1.2.1.1), i progetti devono fornire tutte le indicazioni atte a rendere chiaramente comprensibili la natura e l'estensione delle opere oggetto della domanda. L'autorità, soggiunge la norma (cpv. 3), può all'occorrenza chiedere informazioni o completamenti. L'esigenza di completezza della documentazione da allegare alla domanda di costruzione è volta, da un lato, a permettere all'autorità di esperire un esame approfondito ed esauriente della conformità dell'intervento per rapporto alle disposizioni concretamente applicabili, dall'altro, a definire esattamente i limiti della licenza che viene semmai accordata al richiedente. La disposizione che permette all'autorità di chiedere di precisare e completare domande di costruzione carenti è espressione del principio di proporzionalità e del conseguente divieto di formalismo eccessivo. Non è tanto un diritto, quanto piuttosto un dovere dell'autorità, che non può respingere domande di costruzione lacunose dal profilo della documentazione allorché il difetto può essere facilmente sanato chiedendo all'istante di completarle o di fornire le informazioni mancanti (STA 52.2011.520 del 9 luglio 2012 consid. 2.1; 52.2010.171 del 22 giugno 2010 consid. 2.1.).

E. 2.2

Eventuali carenze formali della domanda di costruzione devono in primo luogo essere rimosse davanti al municipio. Se l'autorità comunale non procede nelle sue incombenze, spetta al Consiglio di Stato, nell'ambito dell'accertamento d'ufficio dei fatti rilevanti, esigere quei chiarimenti o complementi che si rendessero necessari, salvaguardando il diritto di essere sentito delle parti. Ciò vale segnatamente allorché le informazioni mancanti possono essere acquisite facilmente (cfr. RDAT I-1995 n. 19 consid. 3.1 in fine; cfr. anche STA 52.2010.171 citata, consid. 2.4). Parimenti, nulla impedisce all'istante in licenza, segnatamente in presenza di una contestazione, di produrre spontaneamente davanti all'autorità di ricorso documenti mancanti o aggiuntivi (ad es. perizie, studi, ecc.) tendenti ad accertare la conformità del progetto con il diritto applicabile (cfr. Marco Borghi/Guido Corti, Compendio di procedura amministrativa ticinese, Lugano 1997, ad art. 57 LPamm, n. 1; cfr. anche STA 52.2010.171 citata, consid. 2.2). Riservate le modifiche (varianti) di progetto di una certa importanza, la produzione di simili complementi, al pari delle differenze che non superano un grado di tolleranza ragionevolmente ammissibile, non soggiace a particolari formalità (cfr. art. 16 cpv. 2 LE; STA 52.2013.94/97 del 2 maggio 2014 consid. 3.1 e 3.2; cfr. inoltre, sull'art. 16 LE: STA citata, consid. 2.1; 52.2004.311 del 26 ottobre 2004 consid. 2; 52.2000.261 del 14 dicembre 2000 consid. 2; Adelio Scolari, Commentario, II. ed., Cadenazzo 1996, ad art. 16 LE, n. 900 seg.).

E. 2.3

In concreto, l'istante in licenza ha annesso al proprio progetto un piano di smaltimento delle acque e delle canalizzazioni (tav. 11 e 12) e la relativa relazione tecnica (luglio 2014). Il concetto di smaltimento proposto è stato preavvisato favorevolmente dalla SPAAS, che ha nondimeno richiesto la presentazione, prima dell'inizio dei lavori, di una perizia idrogeologica (con prova di permeabilità) volta in particolare a stabilire il dimensionamento delle opere di infiltrazione (pozzi perdenti e/o trincee d'infiltrazione; cfr. avviso cantonale, pag. 5). Dal canto suo il municipio ha da un lato fatto propria tale richiesta (condizione n. 1), dall'altro non ha approvato, siccome incompleto, il progetto delle canalizzazioni, subordinando il permesso alla condizione (n. 2) di presentare in un secondo tempo (30 giorni prima dell'inizio dei lavori) tale progetto tecnico, che preveda il riutilizzo dell'allacciamento esistente acque luride e la predisposizione esistente delle acque meteoriche, tenendo conto di una serie di specifiche. A fronte delle censure sollevate dal vicino opponente - che contestava la possibilità di differire tale aspetto (in base all'art. 17 LE) - dinanzi al Governo l'istante in licenza ha completato e perfezionato direttamente il proprio progetto, allegando un piano di smaltimento delle acque e delle canalizzazioni (tav. 11 e 12) aggiornato, con la relativa relazione tecnica (agosto 2015), accompagnati dalla perizia idrogeologica mancante (relazione _____, luglio 2015; cfr. duplica e scritto 3 settembre 2015). Il Servizio dei ricorsi ha quindi sottoposto tale documentazione alla SPAAS, che l'ha preavvisata favorevolmente. Ha poi interpellato il municipio - che ha a sua volta espresso un parere positivo (precisando una serie di condizioni tecniche e di esercizio da rispettare, cfr. scritto 30 giugno 2016) - dando altresì al vicino RI 1 la facoltà di esprimersi. Con queste premesse, in sede di giudizio il Consiglio di Stato ha quindi ritenuto superate le critiche di quest'ultimo, concludendo che il progetto fosse completo in punto allo smaltimento delle acque e non prestasse il fianco a critiche; ha pertanto confermato la licenza edilizia, che ha riformato alle condizioni (1) e (2) di cui si è detto in narrativa e a cui si rimanda per brevità (consid. B). Ora, contrariamente a quanto eccepisce l'insorgente, tale modo di procedere non è censurabile. Nella misura in cui si è limitato a completare e aggiornare il progetto, al fine di dimostrarne la conformità con il diritto materiale

concretamente applicabile, non è dato di vedere per quale motivo il resistente, davanti al Governo, non potesse produrre i suddetti atti, di cui lo stesso vicino opponente criticava l'assenza rispettivamente il differimento. Le variazioni che essi comportano hanno determinato modifiche tutto sommato secondarie rispetto ai documenti precedentemente pubblicati; non hanno in particolare stravolto il concetto di eliminazione delle acque scure (allacciamento alla canalizzazione), delle acque chiare (infiltrazione) e di quelle meteoriche (tetti, posteggi e viali, per cui, in base alla perizia, è stata parimenti predisposta l'infiltrazione in luogo della canalizzazione; cfr. relazione tecnica e piani citati). Non porta ad altra conclusione l'evocata presenza di un piccolo dissabbiatore e due pozzetti interrati (larghi da m 0.80 a 1 m) nel centro del fondo (in prossimità dello sbocco dell'autorimessa), contro cui il ricorrente non solleva del resto alcuna obiezione di natura sostanziale. Non concernendo differenze importanti, suscettibili di pregiudicare diritti di terzi sinora rimasti silenti, non è dato di vedere per quale motivo richiederebbero ora la ripetizione della procedura (pubblicazione). Il municipio e l'autorità dipartimentale, ma anche RI 1 (opponente) hanno d'altra parte potuto prendere conoscenza dei diversi atti, pronunciandosi in merito. In queste circostanze, da respingere è pertanto la censura, meramente formale, del ricorrente.

E. 3

Terreno naturale L'insorgente solleva svariate censure in punto alle altezze dell'edificio e delle opere di sistemazione esterna previste dal progetto (muri e terrapieni). Considerato che il criterio di misurazione della loro altezza, rispettivamente la loro conformità con le norme concretamente applicabili, dipende anzitutto dalla qualifica del terreno, segnatamente dal quesito di sapere se quello esistente possa essere assimilato a terreno naturale, va preliminarmente esaminato tale aspetto.

E. 3.1

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 52.2016.409 dell'8 agosto 2017 consid. 3.3; 52.2014.394 del 13 gennaio 2016 consid. 2.3 e rimandi; 52.2012.137-142-161 del 13 novembre 2012 consid. 4.1, confermata da STF 1C_4/2013 in RtiD II-2013 n. 16).

E. 3.2

In concreto, il progetto ha considerato terreno naturale quello esistente (su cui insiste la villa da demolire), così come rilevato dal geometra revisore (cfr. piani e sezioni). Questo terreno è contenuto da un muro in sasso alto sino a 4-5 m, che segue il confine sud, degradando progressivamente verso ovest, sulla curva di via _____ (fino all'accesso esistente, a confine con la part. _____). Ne fa essenzialmente eccezione (oltre a un ingresso

pedonale nell'angolo sud-ovest) un tratto (< a 10 m) lungo la _____, in cui è stato scavato un varco per l'entrata al garage sotterraneo della villa (cfr. piano facciata sud 2018 e sezione 4; verbale sopralluogo 16 gennaio 2018, pag. 2, foto 3 e 4; cfr. anche foto doc. B e infra, schema consid. 4.3).

E. 3.3

Il ricorrente contesta che il terreno così rilevato possa essere assimilato a quello naturale, come stabilito dal municipio e dal Governo. Al contrario, si tratterebbe di un terrapieno artificiale, sorretto da un muro di sostegno che avrebbe rimodellato la morfologia del fondo in modo artificiale, ancora oggi percepibile come tale. La censura va disattesa. Il terreno in questione non mostra infatti un andamento che si scosta in modo abnorme dai fondi circostanti. È anzitutto più basso (da mezzo metro a un paio di metri) rispetto ai due fondi a monte (part. _____ e _____; cfr. verbale, pag. 2 e foto 24-28) e non presenta un apprezzabile dislivello con il terreno confinante a est (mapp. _____; cfr. verbale, pag. 2 e foto 29-30). Situazione, questa, che - al di là di una variazione di ± 1 m - non appare molto diversa da quella riscontrabile negli anni '60, quando il fondo latistante (part. _____) e la part. _____ a monte non erano edificati e sulla part. _____ (ex proprietà _____) insisteva invece la prima villa (cfr. incarto relativo alla sopraelevazione di un muro di cinta del 1966, planimetria 1:500 e sezioni A-A e B-B; cfr. inoltre, nel 1968, fronte e sezioni approvati il 12 giugno 1968). Dai documenti agli atti emerge poi che - già in quegli anni - non solo il confine sud della part. _____, ma pure quello degli altri fondi affacciati sulla _____ (part. _____ e _____), era contraddistinto da un muro (cfr. citata planimetria 1:500, linee tratteggiate lungo i confini [sulla part. _____ è inoltre visibile una scala]; cfr. inoltre foto del 1964, doc. 1 prodotto il 23 gennaio 2018). Anche da questo profilo, la situazione non si scosta sensibilmente da quella odierna, al di là del fatto che la part. _____, come detto, è stata frattanto edificata e il suo fronte murario è stato in pratica arretrato di un paio di metri (muro con un varco che dà l'accesso a garage interrati, cfr. verbale pag. 2 e foto 7, 8 e 9; per la part. _____, cfr. foto 10-13). La configurazione più o meno simile che presentano tutti questi mappali (part. _____, _____ e _____) rispetto alla _____, induce a ritenere - pur con un certo grado di approssimazione - che non siano tanto i terreni di questo comparto a essere stati innalzati con terrapieni artificiali (sorretti da muri di sostegno), ma piuttosto che sia il pendio ai suoi piedi a essere stato sbancato per realizzare la strada, contenendo il terreno a monte - naturale - con il muro in sasso. Nessun elemento agli atti sconfessa tale ipotesi, neppure le foto più vecchie del 1919 e del 1930. Al contrario, avvalorano questa tesi le deduzioni che si possono trarre volgendo lo sguardo da via _____ (ovest). Neppure su questo lato il controverso terreno appare sopraelevato in modo artificiale. Certo, il muro s'innalza dal piano della strada. In corrispondenza dell'accesso esistente, tuttavia, il terreno della part. _____ - analogamente a quello del fondo a monte (part. _____) - sembra come scavato, siccome più basso del terreno circostante (cfr. verbale, pag. 2 e foto 18-23). Non appare pertanto improbabile l'ipotesi che, da via _____, il pendio originale del comparto degradasse leggermente su un primo tratto (asse nord-sud, cfr. anche verbale, foto 18), per poi discendere più ripido in corrispondenza della curva di via _____ (cfr. verbale, pag. 2 e foto 14-16, dai quali emerge la ripidità del pendio tuttora visibile oltre la strada; cfr. pure, a titolo indicativo, curve di livello 1930-1950 di cui al doc. 1). La circostanza che pure tra la _____ e i fondi sottostanti vi sia un apprezzabile dislivello (cfr. verbale, pag. 2 e foto 2, 4) non smentisce tale ipotesi, ma semmai l'avvalora. Verosimile è inoltre che, verso via

_____, il comparto presentasse anche una lieve pendenza sull'asse est-ovest: tale inclinazione si ritrova in effetti (già) nei citati piani del 1966 e 1968 (sia sui mapp. _____ e _____ a monte, sia sulla part. _____, cfr. sezioni e fronte muro di cinta), così come grossomodo tuttora (cfr. sezioni geometra 1 e 5; cfr. anche verbale, pag. 2). Da ultimo, corrobora la tesi che il livello del terreno si presenti ancora (a grandi linee) allo stato naturale il suo andamento, piuttosto omogeneo (senza particolari alterazioni e con un importante sviluppo della vegetazione), riscontrabile al suo interno, in particolare ove sorgerà il nuovo stabile (cfr. verbale, pag. 2 e foto 31-35). A fronte di tutto ciò, ancorché non si possa escludere con certezza che il terreno della part. _____ non sia stato in passato (almeno in parte) oggetto di una sistemazione artificiale (mediante terrapieni), nelle circostanze concrete, avuto soprattutto riguardo al suo attuale grado d'integrazione nel contesto dei fondi circostanti - e meglio del comparto in cui è inquadrato (tra via _____, la _____ e via _____) -, non appare insostenibile ritenere che ad esso possa alla fin fine essere attribuita la qualifica di terreno naturale, così come concluso dalle precedenti istanze. Qualifica, questa, che s'impone in particolare per quel che concerne la superficie occupata dal nuovo edificio, ma anche per l'area circostante. Deve quindi essere considerato tale il terreno rilevato dal geometra, al filo della corona del muro che lo contiene, segnatamente verso la _____ e l'intersezione con via _____ (cfr. sezioni geometra 2-4, sezioni 2 e 3 2018 e verbale, foto 36-38) - ovvero nel tratto che qui più interessa (cfr. infra, consid. 4).

E. 3.4

Ciò detto, resta ora da verificare se l'altezza dell'edificio, come pure dei muri e delle opere di sistemazione del terreno previste dal progetto che il ricorrente contesta, siano conformi alle norme concretamente applicabili.

E. 4

m) occupa soltanto ■ circa del fronte ovest; può pertanto essere ricondotto a una trincea, trascurabile dal profilo degli ingombri. Al fine di meglio assicurare questa configurazione (trincea), va però soppressa l'ampia pensilina (terrazza) che la ricopre, allargandosi oltre il varco fino a 6 m, ad una distanza di 3 m (cfr. pianta PT); l'area antistante il prospetto ovest, da sistemare solo con i predetti terrapieni alti m 1.50 (senza terrazza), andrà di conseguenza resa inaccessibile (a partire dai due spigoli della facciata). A questa condizione, non vi è dubbio che l'altezza dell'edificio sul lato ovest rispetterà in ogni punto l'altezza massima ammessa. Non è invece dato di vedere perché il suo sviluppo verticale dovrebbe essere determinato dalle più distanti rampe d'accesso. Essenti da critiche sono infine i muri che delimitano lo sbocco, sostenendo il terreno sui lati; in parte riconducibili a muri di controriva e per il resto (m 1.50) a muri di sostegno (cfr. sezione 5; cfr. anche sezione 1), gli stessi non disattendono alcuna norma edilizia concretamente applicabile.

E. 4.1

In base all'art. 26 cpv. 1 NAPR, nella zona R3a l'altezza massima degli edifici non può superare m 10.50. Giusta l'art. 40 cpv. 1 LE, 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 si misura dunque 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 la formazione di terrapieni

(piani o inclinati) la cui altezza va aggiunta a quella dell'edificio sovrastante soltanto nella misura in cui supera il limite di 1.50 m ad una distanza di 3.00 m dal filo della facciata (cfr. art. 41 LE; RtiD II-2006 n. 18 consid. 3).

E. 4.2

L'art. 41 LE fissa unicamente un criterio di misurazione. Ciò non significa che le opere di sistemazione del terreno (muri, terrapieni) non soggiacciano a limitazione di sorta. I muri che non fanno parte di un edificio sono comunque costruzioni; nella misura in cui determinano ingombri verticali rilevanti dal profilo delle finalità perseguite dalle norme sull'altezza delle costruzioni, sono anch'essi assoggettati a restrizioni. Al riguardo fanno stato le norme previste dagli ordinamenti edilizi (che sono soliti distinguere tra muri di cinta, muri di sostegno ed eventualmente muri di controripa) o, in loro assenza, i principi giurisprudenziali ad essi generalmente applicabili (cfr. STA 52.2008.34 del 2 febbraio 2010 consid. 4).

E. 4.2.1

Le NAPR di Lugano non prevedono una disciplina per questo genere di opere. Riservate le prescrizioni concernenti la visuale per il traffico e le misure necessarie per evitare pregiudizio all'area pubblica confinante, l'art. 9 cpv. 9 NAPR si limita ad ammettere la possibilità di realizzare opere di cinta, sistemazioni del terreno (ecc.) oltre le linee di edificazione. Come già ha avuto modo di indicare il Tribunale (cfr. STA 52.2014.394 del 13 gennaio 2016 consid. 2.7), l'attività edilizia del comune di Lugano non è tuttavia solo regolata dalle NAPR, ma anche dal già citato regolamento edilizio della città, tuttora in vigore (cfr. STA 52.2002.126 del 21 gennaio 2003 consid. 3.3; cfr. anche art. 1 cpv. 2 NAPR; cfr. inoltre, e contrario, l'annotazione in capo al RE, che si limita a dichiarare "inapplicabili", ancorché non formalmente abrogate, solo le norme riprodotte in corsivo).

E. 4.2.2

L'art. 69 RE (non riprodotto in corsivo) stabilisce in particolare che gli spazi liberi fra gli edifici e le aree pubbliche devono essere tenuti in condizioni decorose (cpv. 1). Se questi sono cinti con un muro, l'altezza dello stesso non potrà superare i m 0.60. Al muro, soggiunge il cpv. 1, potrà essere aggiunta una cancellata di ferro o, se il complesso estetico lo permette, di altro materiale idoneo, salvaguardata la visuale per il traffico. Se i due fondi non sono allo stesso piano, soggiunge poi il cpv. 3, l'altezza del muretto di cinta è misurata dal livello del terreno superiore. L'altezza delle cinte lungo i confini interni delle proprietà private è invece regolata dalla legge di applicazione e complemento al Codice civile svizzero (art. 69 cpv. 7 RE).

E. 4.2.3

Per quanto qui interessa, la predetta norma disciplina l'altezza massima (m 0.60) dei muri di cinta verso l'area pubblica (cpv. 1). Conformemente ai principi generali, tale disposizione va comunque applicata anche ai muri di sostegno eretti lungo la strada. Dal profilo degli ingombri verticali, le ripercussioni ingenerate da queste opere sui fondi contermini non sono in effetti diverse da quelle derivanti dai muri di cinta (cfr. STA 52.2012.112 del 19 febbraio 2013 consid. 5.1; cfr. anche STA 52.2008.34 citata, consid. 4.2). Per giurisprudenza, al medesimo limite (m 0.60) devono inoltre attenersi i terrapieni retrostanti, ma solo nella fascia determinata dalla distanza dalla strada (cfr. STA 52.2012.112 citata, consid. 5.1; 52.2011.230 del 3 aprile 2012 consid. 2.3). Se sono eretti all'interno dei fondi, in assenza di una diversa norma, fanno invece stato i limiti d'altezza per gli edifici (cfr. STA

52.2008.34 citata, consid. 4.2.3); resta comunque riservato il criterio di misurazione dell'art. 41 LE (supra , consid. 4.1).

E. 4.2.4

In mancanza di un'esplicita indicazione, all'art. 69 RE sfuggono per contro i muri di controripa. Per principio la situazione di questi manufatti (ovvero di opere di sostegno di escavazioni di terreno in pendio) è infatti diversa: non determinando nuovi ingombri verticali, con conseguenti ripercussioni sui fondi contermini, i muri di controripa non sono di regola assoggettati alle norme sulle altezze applicabili ai muri di sostegno di terrapieni artificiali (cfr. STA 52.2008.34 citata, consid. 4.2). Nessuna norma dell'ordinamento edilizio di Lugano regola poi l'eventuale sovrapposizione di un muro (o opera) di cinta o di sostegno a un muro di controripa; tanto meno stabilisce particolari limiti d'altezza o criteri di misurazione al riguardo (ad esempio, che impongano di sommarne le altezze). In assenza di una specifica regolamentazione, avuto riguardo alla diversa funzione dei muri e alle diverse finalità perseguite dalle disposizioni che ne limitano lo sviluppo, come pure al fatto che i muri di controripa servono specialmente a permettere l'escavazione del terreno a valle, è da ritenere che, di principio, nulla osta alla costruzione di un muro di cinta (o di sostegno) sopra un muro di controripa (a confine). In questa ipotesi - conformemente a quanto già ammesso dalla recente giurisprudenza per casi simili - i manufatti vanno trattati in modo distinto e l'altezza dell'opera di cinta (o muro di sostegno) sovrastante va di regola misurata dalla corona del muro di controripa, il cui livello coincide con quello naturale (cfr. STA 52.2016.197 del 20 febbraio 2018 consid. 2.5; 52.2016.279 del 13 novembre 2017 consid. 3.2; 52.2013.529 dell'8 aprile 2015 consid. 4; cfr. peraltro anche l'art. 69 cpv. 3 RE); resta riservata l'applicazione della clausola estetica, qualora dal cumulo dei differenti muri risulti un'opera incompatibile con l'inserimento ordinato e armonioso nel paesaggio.

E. 4.3

In concreto, il progetto prevede di erigere il nuovo stabile sul terreno esistente, che prevede in particolare di innalzare a valle (a filo con lo zoccolo dell'autorimessa), con un terrapieno alto da m 0.49 a m 1.29, sostenuto da un muro di pari altezza, eretto sulla corona di quello in sasso esistente, a confine con la strada. SEZIONE 4 (schema) Verso ovest è invece prevista una parziale escavazione del terreno esistente, eliminando il muro in sasso dalla curva di via _____ e contenendo il terreno con un nuovo muro che, dalla _____, piega all'interno del fondo (cfr. facciata sud 2018 e facciata ovest; sezioni 2 e 4).

E. 4.4

Ora, certo è anzitutto che il muro in sasso esistente che contiene il terreno della part. _____ verso la _____ non si pone in contrasto con alcuna norma di diritto edilizio. In assenza di un'esplicita disposizione, i muri di controripa verso l'area pubblica - quale deve essere assimilato il manufatto in questione - non soggiacciono in concreto a particolari restrizioni. Identica conclusione deve valere per il tratto che - come ben risulta dai piani prodotti in questa sede con scritto 23 gennaio 2018 - andrà a chiudere il varco esistente (per accedere al garage che verrà demolito con la villa; facciata sud 2018 e sezioni 2 e 3 2018).

E. 4.5

Da escludere è invece che al di sopra del predetto muro in sasso possa essere eretto un nuovo muro di sostegno alto m 1.29, così come è previsto nel tratto più a ovest (lungo una

dozzina di metri), prima dell'intersezione con via _____ (cfr. sezione 4 e facciata sud 2018). Ancorché nulla osti di principio alla sovrapposizione di un muro di sostegno a uno di controriva e l'altezza del primo vada determinata dalla corona di quello sottostante (che coincide essenzialmente con il livello del terreno naturale; cfr. consid. 3.3 in fine e 4.2.4 con rimandi), nel tratto in questione il nuovo manufatto disattende il limite massimo di m 0.60 prescritto dall'art. 69 cpv. 1 RE (applicabile anche ai muri di sostegno) e, come tale, non può essere approvato. Identica conclusione s'impone per il terrapieno retrostante, nella fascia determinata dalla linea di arretramento dalla _____. La precedente istanza ha nondimeno ritenuto che al difetto potesse essere posto rimedio alla condizione che la sopraelevazione del muro in questione e il terrapieno retrostante non superassero l'altezza di m 0.60 (dalla corona del muro, sormontabile da un parapetto). A giusta ragione. Tale condizione - chiara e concernente un aspetto di secondaria importanza - permette infatti di ricondurre nell'ingombro massimo ammesso (m 0.60) le opere in questione. Contrariamente a quanto pretende l'insorgente, la clausola non si ripercuote sull'altezza dell'edificio retrostante. Considerato l'ampio spazio che divide il nuovo stabile dalla strada e la fascia di arretramento dalla _____ (5 m dalla mezzeria della strada, non dal suo ciglio come erroneamente riportato in alcune piante di progetto e affermato dal ricorrente; cfr. piano di dettaglio traffico agli atti), la predetta condizione non impedisce affatto di realizzare - al filo dello zoccolo dell'autorimessa (interrata) - un terrapieno, se del caso inclinato, alto m 1.29 ad una distanza di 3 m (raccordato a quello sottostante; cfr. infra , schema indicativo). Lungo il tratto in questione è pertanto altrettanto certo che l'edificio rispetterà il limite massimo (m 10.50) prescritto (cfr. sezione 4); il terrapieno non va conteggiato sulla sua altezza (supra , consid. 4.1). SEZIONE (schema)

E. 4.6

e 4.7.

E. 4.7

Da respingere è pure la censura riferita all'altezza dello stabile sul lato ovest. Su questo versante, ai piedi della facciata, il progetto prevede di sistemare il terreno mediante terrapieni alti al massimo m 1.50, ad una distanza di 3 m (cfr. prospetti ovest e nord, sezioni 1 e 5). Misurato dal livello dei terrapieni (+ 0.00), lo stabile presenta un'altezza di m 10.50. Da questo profilo rispetta dunque il limite massimo ammesso. Ne fa tuttavia eccezione un tratto, largo ca. 4 m (alla base della facciata), ove è prevista un'escavazione del terreno naturale per realizzare l'ingresso all'autorimessa. Contrariamente a quanto pretende l'insorgente, l'ingombro risultante da questo scavo non determina alcun sorpasso dell'altezza massi ma consentita. È ben vero che quando la sistemazione è ottenuta abbassando il livello del terreno naturale, il maggior sviluppo verticale delle facciate che ne risulta va di regola preso in considerazione ai fini della misurazione dell'altezza (cfr. STA 52.2016.149 del 15 settembre 2017 consid. 2.1 e rinvii; 52.2014.204 del 27 marzo 2015 consid. 2.1; 52.2005.426 del 15 febbraio 2006 consid. 4.1 e rimandi, confermata da STF 1P.173/2006 del 26 ottobre 2006 consid. 2.2; Scolari , op. cit., ad art. 40 LE, n. 1123). Una trincea che occupa soltanto una frazione della facciata, scavata nel terreno per formare un'area di disimpegno (come l'accesso ad un'autorimessa o a locali sotterranei), non è tuttavia da considerare quale livello del terreno sistemato. Le sue dimensioni non sono in effetti tali da determinare un aumento dell'impatto risultante dagli ingombri verticali dell'edificio sul paesaggio circostante (cfr. STA 52.2016.149 citata, consid. 2.1 e rimandi; 52.2005.39 del 20 aprile 2005 consid. 2.1; Scolari, op. cit., ad art. 40/41 LE, n. 1129). In concreto, lo

sbocco (a filo facciata) dell'autorimessa (largo ca.

E. 4.8

I predetti muri non richiamano neppure il rispetto delle distanze tra edifici. Ciò che vale anche per il tratto che prosegue verso sud (contenendo il terreno lungo la rampa) e il muro a confine con la _____ di cui si è detto (che potranno essere innalzati al massimo di m 0.60, cfr. supra consid. 4.5 e 4.6). Questi muri non ledono come visto nessuna norma loro applicabile. In ogni caso va ricordato che le costruzioni non soggiacciono alle distanze tra edifici per rapporto ai manufatti che le sorreggono. Un muro di sostegno o di controriva non determina in effetti alcun ingombro per l'edificio sovrastante, dal quale non è neppure percettibile. Considerate le finalità delle norme sulle distanze tra edifici, strettamente correlate alle ripercussioni sui fondi circostanti (salubrità, adeguata insolazione, aereazione e illuminazione), una simile esigenza sarebbe priva di senso, così come già stabilito dalla giurisprudenza (cfr. RtiD II-2006 n. 18 consid. 2.2; 52.2005.47 del 6 aprile 2005 consid. 3.1; cfr. pure STA 52.2012.46 del 22 giugno 2012 consid. 2.6). Per prassi costante, le opere di sistemazione del terreno sfuggono del resto anche all'applicazione dei criteri di misurazione dell'altezza sanciti dall'art. 40 cpv. 2 LE. Da questo profilo, soggiacciono (solo) alla disciplina di cui all'art. 41 LE, che come già visto impone unicamente di conteggiare sull'edificio sovrastante l'altezza del terrapieno che supera il limite di m 1.50 ad una distanza di 3 m dal piede della facciata, non anche l'eccedenza di altezza riscontrabile alla distanza di 12 m (cfr. RDAT II-1996 n. 35; cfr. inoltre: RDAT II-1994 n. 42; STA 52.2008.24-27-28 del 28 aprile 2008, consid. 3.2.4; STA 52.2011.147 del 31 maggio 2012, 4.2.3). Anche su questo punto, il ricorso va pertanto respinto.

E. 5

Punti panoramici

E. 5.1

Giusta l'art. 38 NAPR di Lugano, per la protezione del panorama, il piano delle zone ed il piano del paesaggio indicano i punti panoramici da rispettare o da valorizzare, per i quali sono da applicare le seguenti prescrizioni, complementari a quelle di zona: 1. Per i punti panoramici designati sui piani citati con il n. 1, le costruzioni devono essere contenute sotto il fascio di rette inclinate di 10° sotto l'orizzonte e tracciate a partire dal confine della particella all'altezza di un metro sopra il campo viabile panoramico; 2. Per i punti panoramici designati sui piani citati con il n. 2, le costruzioni devono permettere la creazione di canali di vista che si ottengono con una distanza minima dai confini di 5 m, riservate quelle (maggiori) previste dalle zone R7, R7a, R7b, R5. Per le costruzioni il cui ingombro massimo supera i 20 m le distanze dai confini vanno aumentate di un metro rispetto a quelle stabilite dal primo capoverso. Per le costruzioni il cui ingombro massimo supera i 30 m le distanze dai confini vanno aumentate di due metri rispetto a quelle stabilite dal primo capoverso. Non sono ammessi edifici il cui ingombro supera i 40 m. 3. Il municipio può inoltre imporre restrizioni alla formazione di posteggi e piantagioni. Tanto i punti panoramici del primo tipo (n. 1), quanto quelli del secondo (n. 2), sono in genere definiti lungo il ciglio a valle di strade dalle quali si può godere di un panorama meritevole di protezione. I punti del primo tipo istituiscono un vincolo che grava sui fondi sottostanti vietando costruzioni oltrepassanti in altezza la linea situata 10° al di sotto dell'orizzonte dato dalla quota di un metro più alta del campo stradale lungo il confine a monte del fondo. L'art. 38 cpv. 2 NAPR protegge invece i punti panoramici di categoria 2 attraverso una

limitazione dello sviluppo orizzontale delle costruzioni, attuata mediante l'imposizione di un limite d'ingombro (40 m) e di una distanza dal confine dei fondi, graduata in funzione dell'estensione orizzontale delle costruzioni, destinata a formare canali di vista più larghi di quelli che risulterebbero altrimenti dall'applicazione delle distanze dal confine prescritte dalle norme di zona (cfr. STA 52.2009.285 del 1° aprile 2010 consid. 2.1; 52.2004.31 del 4 marzo 2004 consid. 2.1). La restrizione sancita dall'art. 38 cpv. 2 NAPR grava unicamente i fondi direttamente a valle della strada, lungo la quale sono fissati i punti (tratti) panoramici di categoria 2 (cfr. piano del paesaggio). In assenza di un'esplicita disposizione, non si estende anche ai fondi ancora più a valle, discosti dalla strada. L'interpretazione, data dal municipio (al proprio diritto comunale autonomo), non appare insostenibile. È anzi confermata dal diverso assetto fondiario - non allineato ai confini dei fondi sovrastanti - che presentano in diversi casi i terreni più a valle (cfr. piano del paesaggio). Avesse inteso creare dei canali estesi non solo ai terreni adiacenti alla strada, ma anche ad altri situati in zone più basse, la norma avrebbe in effetti fatto astrazione da fasce stabilite in funzione dei limiti delle proprietà, per considerare invece punti o rette fisse (a partire dal ciglio della strada) - aventi una determinata estensione (sia sul piano orizzontale che verticale) - indipendenti dall'assetto fondiario dei terreni.

E. 5.2

In concreto, il piano del paesaggio fissa vincoli di protezione del panorama di categoria 2 lungo il lato a valle di via _____. Il fondo dedotto in edificazione non è adiacente a questa strada, dal quale è separato dai due fondi confinanti a monte (part. _____ e _____). Trovandosi oltre una trentina di metri più a valle, il fondo non soggiace pertanto al vincolo dell'art. 38 cpv. 2 NAPR, che come detto grava solo le proprietà immediatamente sottostanti alla strada. La conclusione del municipio, che scaturisce da un'interpretazione sostenibile della norma, non può pertanto che essere confermata anche da questo Tribunale.

E. 6.1

Sulla base di tutte le considerazioni che precedono, il ricorso deve pertanto essere parzialmente accolto, riformando la decisione del Consiglio di Stato, che viene completata nel senso che la licenza edilizia è assoggettata alle ulteriori condizioni indicate ai consid.

E. 6.2

Dato l'esito, la tassa di giustizia (art. 47 cpv. 1 LPAmM), commisurata al lavoro occasionato dall'impugnativa, è posta a carico del ricorrente, proporzionalmente al suo preponderante grado di soccombenza. Nella misura in cui non sono compensate, l'insorgente è tenuto a rifondere al resistente, assistito da un legale, un'adeguata indennità a titolo di ripetibili (art. 49 cpv. 1 LPAmM). Per questi motivi, dichiara e pronuncia: 1. Il ricorso è parzialmente accolto. §. Di conseguenza, la decisione 7 settembre 2016 (n. 3867) del Consiglio di Stato è riformata, completando il dispositivo n 1.1 nel senso che la licenza edilizia 24 aprile 2015 rilasciata dal municipio di Lugano a CO 1 è subordinata alle ulteriori seguenti condizioni: · l'innalzamento del muro che piega all'interno del fondo e il terrapieno retrostante, nella fascia di arretramento delle due strade (5 m dalla mezzeria della _____ e 4 m dal ciglio di via _____), non potrà oltrepassare m 0.60 (così come indicato al consid. 4.6); · eliminare la terrazza (PT) davanti alla facciata ovest, rendendo inaccessibile l'area antistante, così come illustrato al consid. 4.7. Per il resto è confermata. 2. La tassa di giustizia di fr. 4'000.- è a carico di RI 1 in ragione di fr. 3'500.- e per la rimanenza (fr. 500.-)

viene addossata a CO 1. Dall'importo addebitato al ricorrente va dedotta la somma (fr. 1'800.-) che egli ha già versato a titolo di anticipo delle presunte spese processuali.

3.L'insorgente è tenuto a versare a CO 1 fr. 2'500.- a titolo di ripetibili per questa sede.

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 segg. legge sul Tribunale federale del 17 giugno 2005; LTF; RS 173.110).

5. Intimazione a: Per il Tribunale cantonale amministrativo Il vicepresidente La
vicecancelliera

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