

TI_GERICHTE 52.2021.102 vom 3. Februar 2021

TI Tribunale d'appello, 2021-02-03, IT

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_52.2021.102

FR: TI_GERICHTE 52.2021.102 du 3 février 2021

IT: TI_GERICHTE 52.2021.102 del 3 febbraio 2021

Regeste

Licenza edilizia per un'area di carico-scarico con una piattaforma elevatrice

Erwägungen

E. 1.1

La competenza del Tribunale cantonale amministrativo è data dall'art. 21 della legge edilizia cantonale del 13 marzo 1991 (LE; RL 705.100). Certa è la legittimazione attiva della ricorrente, istante in licenza, personalmente e direttamente toccata dal provvedimento impugnato (art. 21 cpv. 2 LE; art. 65 cpv. 1 della legge sulla procedura amministrativa del 24 settembre 2013; LPAm; RL 165.100). Il ricorso, tempestivo (art. 68 cpv. 1 LPAm), è dunque ricevibile in ordine.

E. 1.2

L'impugnativa può essere evasa sulla base degli atti, integrata dagli incarti acquisiti dal Tribunale di cui si è detto in narrativa (consid. G). Neppure le parti sollecitano l'assunzione di ulteriori mezzi di prova.

E. 2

SUL, poi ridotto, cfr. incarto PQ: rapporto citato, pag.

E. 2.1

Il piano di quartiere è un progetto planovolumetrico inteso a concretizzare gli obiettivi di qualità paesaggistica, architettonica ed urbanistica fissati dal piano regolatore (art. 54 cpv. 1 della legge sullo sviluppo territoriale del 21 giugno 2011; LST; RL 701.100). Esso si compone di una relazione tecnica, di piani di progetto e di un modello plastico (art. 54 cpv. 2 LST). In particolare, la relazione tecnica esprime gli obiettivi progettuali, i dati quantitativi ed i concetti paesaggistici, architettonici ed urbanistici del progetto per quanto attiene alle volumetrie degli edifici, alla sistemazione degli spazi esterni ed alle relazioni viarie e funzionali con il paesaggio circostante (art. 77 cpv. 1 del regolamento della legge sullo sviluppo territoriale del 20 dicembre 2011; RLST; RL 701.110). I piani di progetto mostrano invece in forma grafica i contenuti del piano di quartiere (in particolare le volumetrie e le quote altimetriche degli edifici previsti, le superfici ad uso collettivo e le loro destinazioni, quelle a verde, le piazze ed i parchi gioco con il loro arredo, l'organizzazione infrastrutturale, le strade interne con i parcheggi e le rampe d'accesso alle autorimesse sotterranee, i percorsi pedonali interni ed i raccordi con il sistema viario esterno al quartiere, art. 77 cpv. 2 RLST). Lo strumento del piano di quartiere mira a conferire ad un determinato comparto territoriale una particolare qualità urbanistica ed architettonica. Nel contempo favorisce lo spirito di collaborazione tra ente pubblico e iniziativa privata nella ricerca di soluzioni progettuali che conciliano l'interesse pubblico con quello privato,

incentivando la creatività dei promotori, ai quali è lasciata l'iniziativa in merito all'edificazione futura (cfr. RDAT I-1999 n. 25 consid. 5.3; Matea Pessina, Il piano di quartiere nel diritto della pianificazione del territorio ticinese, Aspetti e problematiche giuridiche in: RDAT II-1997, pag. 289 e 293; cfr. anche messaggio del 9 dicembre 2009 n. 6309 del Consiglio di Stato sul disegno di legge sullo sviluppo territoriale, pag. 78).

E. 2.2

Il piano di quartiere segue la procedura della domanda di costruzione (art. 55 cpv. 1 LST). Esso si configura in sostanza come un'assicurazione di massima, mediante la quale viene definito in modo vincolante il quadro degli interventi ammissibili all'interno di un determinato comprensorio territoriale (cfr. RDAT II-2000 n. 31 consid. 3.1; Adelio Scolari, Commentario, II. ed., Cadenazzo 1996, n. 418 ad art. 56 LALPT). Di principio, il permesso di piano di quartiere non autorizza direttamente l'edificazione delle opere che contempla. Non diversamente da una licenza preliminare, esso si limita ad accertare che nessun impedimento di diritto pubblico si oppone al rilascio di ulteriori licenze edilizie per l'attuazione degli interventi previsti dal piano a livello di semplice progetto planovolumetrico (cfr. RDAT II-2000 n. 31 consid. 3.1). La promozione di un piano quartiere richiede l'accordo dei proprietari che detengono almeno la maggioranza qualificata (■) della superficie soggetta al vincolo (cfr. art. 55 cpv. 1 LST che ha ripreso l'art. 56a cpv. 1 LALPT; cfr. al riguardo STF 1C_23/2010 del 16 agosto 2010 in RtiD I-2011 n. 14). L'attuazione delle singole componenti del piano di quartiere è invece lasciata all'iniziativa dei promotori, che a livello di elaborazione delle successive domande di costruzione sono liberi di definirne l'ulteriore contenuto nei limiti prestabiliti dal piano approvato. Elaborazioni delle singole componenti che travalicano questi limiti devono essere precedute da un adeguamento del piano di quartiere, a meno che non di tratti di modifiche minori (cfr. RDAT II-2000 n. 31 consid. 3.1). Sono tali quelle che non incidono in misura apprezzabile sull'impostazione generale del piano e non travalicano l'ambito della singola componente (cfr. art. 78 cpv. 2 RLST; RDAT II-2000 n. 31 consid. 3.2).

E. 2.3

Secondo l'art. 13 cpv. 1 NAPR, il piano di quartiere deve essere un progetto formalmente unitario con lo scopo di promuovere insediamenti armoniosi e funzionalmente ben organizzati su superfici di adeguate dimensioni come specificato dalle norme di zona. Dal profilo qualitativo il piano di quartiere deve soddisfare i seguenti criteri: - inserimento qualificante nel contesto urbano e territoriale, valorizzando le zone circostanti; - disposizione razionale delle aree di svago, degli accessi veicolari e dei posteggi; - formazione di posteggi per visitatori, piazze di carico e scarico per servizi, di un posto di raccolta dei rifiuti; - minimizzare le immissioni foniche; - ottimizzazione dei costi energetici e dei costi delle infrastrutture tecnologiche. In base all'art. 13 cpv. 2 NAPR i progetti che ossequiano i predetti principi qualitativi beneficiano quindi di determinate facilitazioni edificatorie (cfr. pure art. 34 cpv. 2 NAPR). L'art. 13 cpv. 3 NAPR precisa inoltre che la licenza di piano di quartiere vincola la realizzazione degli edifici in blocco o a tappe secondo le premesse urbanistiche e tecniche del progetto approvato.

E. 2.4

In concreto, come visto in narrativa, il progetto prevede di formare nel braccio sud della piazza pedonale un'area di carico e scarico per i camion con una piattaforma elevatrice, oltre a un deposito di carrelli. Non quindi solo una piattaforma. Contrariamente a quanto

sembra assumere il Governo, queste opere non hanno evidentemente una destinazione autonoma (fine a sé stessa), ma - come prospettato dalla domanda di costruzione - si porranno al servizio di un commercio di vendita al dettaglio, da insediare al pian terreno dello stabile di testa (cfr. istanza del 17 maggio 2019; cfr. pure pianta PT, da cui si evince che tale attività avrà una superficie commerciale netta superiore a 600 m

E. 5

segg.: cfr. art. 55 RLST, che per negozi e centri commerciali di generi alimentari con una SUL > a 500 m² richiede invece 8 P ogni 100 m² SUL). Anche l'impatto sulla viabilità è stato valutato tenendo conto del traffico indotto solo da piccoli commerci (cfr. incarto PQ: rapporto citato, pag. 11; cfr. pure pag. 18, in cui per le conseguenze sulla capacità stradale, era stata ritenuta adeguata la scelta di evitare l'insediamento di superfici di vendita di tipo intensivo/alimentare, che genera un traffico maggiore; cfr. pure STA 52.2013.485/491/498 citata consid. 11). Il piano approvato ha inoltre separato gli accessi pedonali e veicolari, concentrando questi ultimi nell'accesso all'autorimessa interrata, in cui è stata predisposta anche una zona di carico-scarico (cfr. incarto PQ: relazione tecnica citata, sub "Accessi, traffico ed autorimessa" e "Requisiti del piano di quartiere" pag. 5 seg.; sezioni trasversali e longitudinale, sezioni A-A e C-C; cfr. pure incarto DC: pianta autorimessa seminterrata). In queste circostanze, forza è constatare che le modifiche in questione incidono in misura apprezzabile sull'impostazione generale del piano di quartiere, che non si limitano ad attuare. Dal profilo dei contenuti e delle relative ripercussioni, il progetto rimette essenzialmente in discussione gli elementi precedentemente approvati, ciò che non è tuttavia possibile in sede di rilascio della licenza edilizia (cfr. pure Scolari, op. cit., n. 421 ad art. 56 LALPT). Le modifiche devono anzitutto essere precedute da una richiesta di adeguamento del piano di quartiere, che solo in seguito potrà semmai essere attuato mediante l'ulteriore concessione di una licenza edilizia. In che misura l'insediamento di un grande punto di vendita di prodotti di largo consumo con la relativa formazione di un'area di carico-scarico per mezzi pesanti sulla piazza pedonale possa rispondere ancora ai requisiti qualitativi imposti al piano di quartiere dall'art. 13 NAPR è invece questione di merito che può rimanere aperta, esulando dalla presente procedura. Già solo per questi motivi, trascurati dalle precedenti istanze, la controversa licenza edilizia - peraltro rilasciata solo su semplice notifica (cfr. sulla distinzione delle procedure: tra tante, STA 52.2017.358 del 9 febbraio 2018 consid. 3.1) - non poteva essere tutelata. 3. Costruzione accessoria 3.1. Secondo l'art. 5 cpv. 4 NAPR, si ritengono accessorie le costruzioni al servizio di un fabbricato principale ma separate dallo stesso che: (a) non siano destinate all'abitazione e al lavoro e (b) non superino m 3.00 di altezza nel punto più alto e non occupino più di 15 m² di superficie. Le costruzioni accessorie possono sorgere a confine (senza aperture) o ad almeno m 1.50 (con aperture, cfr. art. 6 cpv. 2.3 NAPR). La norma riprende in sostanza la nozione generalmente attribuita alle costruzioni accessorie: l'opera deve versare in un rapporto di subordinazione funzionale con la costruzione principale, ovvero deve apparire asservita a quest'ultima e dividerne la funzione. Non deve inoltre essere utilizzabile per il soggiorno di persone a scopo residenziale rispettivamente per l'esercizio di attività lavorative (cfr. RDAT I-2003 n. 24; II-1994 n. 51 e 52; 1986 n. 39; 1985 n. 61; Scolari, op. cit., n. 849 seg. ad art. 11). Dal profilo costruttivo, queste opere non possono inoltre superare determinati ingombri, in particolare d'altezza (H max 3 m). A differenza di altri Comuni, l'art. 5 cpv. 4 NAPR non esige anche che i manufatti non abbiano una funzione industriale, artigianale o commerciale (cfr. ad es. STA 52.2007.181 del 6 agosto 2007 consid. 2, 52.2001.86 del 1° giugno 2001 consid. 2). Non esclude quindi espressamente la

possibilità di realizzare costruzioni minori al servizio di edifici industriali, artigianali o commerciali, che ne condividono la funzione (cfr. STA 52.2001.86 citata consid. 2.2). 3.2. In concreto, il progetto di variante prevede di coprire la citata piattaforma con una tenda applicata alla facciata ovest dello stabile di testa, che scorrerà su una struttura tubolare alta fino a m 4.10, formata da una doppia serie di elementi verticali e orizzontali (ca. m 2.80 x 4.90), distante m 2.10 m dal confine del fondo a ovest (part. _____). A prescindere dall'apertura o meno della tenda, è chiaro che anche solo la struttura che la sorregge, fissa e ancorata al suolo, è una costruzione che, non diversamente da una pergola, deve rispettare i parametri edificatori concretamente applicabili nella zona di situazione, e in particolare le distanze e le altezze (cfr. STA 52.2020.258 del 16 maggio 2022 consid. 3.2, 52.2011.201 del 16 luglio 2012 consid. 2.1). Ne discende che, già per il suo sviluppo verticale (> a 3 m) - e non tanto per i motivi addotti dal Governo (che ha a torto negato la sussistenza di un rapporto di subordinazione funzionale con l'edificio commerciale) - questo manufatto non può essere assimilato a una costruzione accessoria (che può sorgere fino ad una distanza di m 1.50 dal confine). Di riflesso, non può nemmeno essere autorizzato poiché - come anche riconosce l'insorgente - non rispetta la distanza minima da confine (3 m) applicabile alle costruzioni principali (cfr. art. 6 cpv. 2.1 NAPR). Presa isolatamente, la singola piattaforma non disattenderebbe invece questo parametro: come afferma la ricorrente, la stessa potrebbe in effetti essere ricondotta a un'opera sotterranea ai sensi dell'art. 5 cpv. 5 NAPR, che non sporge più di m 0.50 dal terreno sistemato (se non quando è in funzione, cfr. in senso analogo STA 52.2020.45 del 2 settembre 2021 consid. 3.3) e non soggiace di conseguenza al rispetto delle distanze da confine (cfr. art. 42 cpv. 1 RLE). Considerato che il progetto non può essere approvato per le ragioni di cui si è detto in precedenza (considerando 2), non mette comunque conto di soffermarsi su tale quesito e sulla relativa modifica proposta dalla ricorrente (cfr. doc. E). Per le medesime ragioni, da questo profilo non occorre inoltre chinarsi sulla conformità del deposito per carrelli. 4. 4.1. In conclusione, nell'esito il giudizio che ha annullato la licenza edilizia rilasciata dal Municipio dev'essere confermato. Il ricorso è di conseguenza respinto. 4.2. La tassa di giustizia è posta a carico della ricorrente, soccombente (art. 47 cpv. 1 LPAm), la quale rifonderà alla resistente, assistita da un legale, adeguate ripetibili per questa istanza (art. 49 cpv. 1 LPAm). Per questi motivi, decide: 1. Il ricorso è respinto. 2. La tassa di giustizia di fr. 1'800.-, già anticipata, è posta a carico della ricorrente, la quale verserà un identico importo alla CO 1 a titolo di ripetibili di 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. della legge sul Tribunale federale del 17 giugno 2005; LTF; RS 173.110). 4. Intimazione a: Per il Tribunale cantonale amministrativo Il
presidente La vicecancelliera

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