

TI_GERICHTE 52.2021.18 vom 25. November 2020

TI Tribunale d'appello, 2020-11-25, IT

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_52.2021.18

FR: TI_GERICHTE 52.2021.18 du 25 novembre 2020

IT: TI_GERICHTE 52.2021.18 del 25 novembre 2020

Regeste

Licenza edilizia per l'edificazione di uno stabile d'appartamenti e di due case unifamiliari

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 705.100). Certa è la legittimazione attiva dell'insorgente, istante in licenza, personalmente e direttamente toccato dal giudizio impugnato di cui è destinatario (art. 21 cpv.

E. 1.2

Il giudizio può essere reso sulla base degli atti, integrati della documentazione relativa alla variante di piano regolatore di cui si è detto in narrativa. Dato l'esito, le prove sollecitate dal ricorrente (richiamo atti della procedura raggruppamento terreni, testi) non appaiono idonee a portare ulteriori elementi rilevanti ai fini del presente giudizio.

E. 2

Accesso sufficiente

E. 2.1

L'autorizzazione a costruire può essere rilasciata solo se il fondo è urbanizzato (art. 22 cpv. 2 lett. b LPT). Un fondo è urbanizzato solo se dispone, fra l'altro, di un accesso sufficiente ai fini della prevista utilizzazione (art. 19 cpv. 1 LPT). La nozione di accesso sufficiente attiene al diritto federale, il quale stabilisce tuttavia unicamente principi generali, mentre i requisiti di dettaglio sono eventualmente fissati dal diritto cantonale e comunale (DTF 123 II 337 consid. 5b, 117 Ib 308 consid. 4a; RDAT I-2003 n. 59 consid. 3; André Jomini, in: Kommentar zum Bundesgesetz über die Raumplanung, Zurigo 2010, n. 2, 10 e 19 ad art. 19). L'esigenza di un accesso sufficiente si riallaccia a considerazioni di polizia del traffico, sanitaria e del fuoco. L'accesso deve essere tale da non compromettere la sicurezza della circolazione stradale e la fluidità del traffico. Deve inoltre garantire ai mezzi di soccorso la possibilità di accedere liberamente al fondo. La sufficienza dell'accesso deve essere valutata tenendo conto dell'utilizzazione prevista, segnatamente delle possibilità edificatorie del comparto interessato e delle circostanze concrete (cfr. DTF 127 I 103 consid. 7d, 123 II 337 consid. 5b). L'autorità decidente fruisce in proposito di una certa latitudine di giudizio, censurabile da parte del Tribunale unicamente nella misura in cui perfezioni gli estremi della violazione del diritto (art. 69 cpv. 1 lett. a LPAm; DTF 121 I 65 consid. 3a). La sufficienza dell'accesso, che comprende anche il collegamento dalla strada pubblica (cfr. DTF 121 I 65 consid. 3c), deve di massima essere assicurata sia di fatto, sia di diritto al momento del rilascio del permesso (cfr. DTF 127 I 103 consid. 7d; RtiD I-2011 n. 39

consid. 2.2 con rinvii, I-2011 n. 19 consid. 4.1 e rimandi).

E. 2.2

In concreto, il progetto prevede di realizzare l'accesso al nuovo stabile d'appartamenti (part. _____) e alle due case unifamiliari (A e B) attraverso una nuova strada privata, che dalla via sterrata di proprietà del Comune (vincolata a strada di servizio), risale perpendicolarmente il pendio, piegando in successione all'interno dei due fondi (part. _____ e _____). Ora - al di là della questione che ruota attorno al diritto di passo veicolare a carico della part. _____ (di cui, stando alla corrispondenza con il notaio prodotta dal ricorrente, beneficerebbe anche la part. _____, nonostante la mancata iscrizione a registro fondiario, cfr. doc. C) - a giusta ragione il Governo ha ritenuto che la strada d'accesso progettata si pone in contrasto con la pianificazione locale. Come visto in narrativa, il primo tratto della strada privata - larga ca. 3 m e lunga più di una ventina di metri - si sovrappone infatti al percorso pedonale previsto dal PR. Percorso che va inteso quale vera e propria strada pedonale, e meglio quale superficie di circolazione esclusivamente pedonale, larga solo m 1.50 e non praticabile dalle automobili (cfr. piano del traffico, art. 55 NAPRG e rapporto di pianificazione giugno 2010, pag. 41; cfr. pure il vecchio art. 5 cpv. 6 della legge sulle strade del 23 marzo 1983 [Lstr; RL 725.100] che nella versione ancora in vigore al momento dell'elaborazione del PR, esplicitava chiaramente tale funzione; cfr. inoltre la citata risoluzione di approvazione della revisione del PR del 10 novembre 2015, pag. 113 seg., che aveva in generale richiesto al Comune di elaborare una variante per correggere l'impropria terminologia dei "percorsi pedonali", adattandola alla nuova Linea guida cantonale, Piano dell'urbanizzazione - Programma di urbanizzazione del dicembre 2014, che distingue tra strade pedonali e ad uso prevalentemente pedonale). Lungo questo percorso, che il Comune non ha ancora realizzato, potrebbe tutt'al più essere ammesso il transito di ciclisti (cfr. art. 55 cpv. 2 NAPRP), ma non delle automobili. Non fa che confermare tale conclusione la recente variante di PR avviata dal Municipio, che prevede di allargare la prima parte del percorso a 3 m e assegnarlo alla categoria delle strade prevalentemente pedonali (in cui può essere ammesso un limitato transito di veicoli), lasciando la parte restante (superiore) attribuita a strada pedonale (cfr. estratto rapporto di pianificazione ottobre 2019 pag. 14 e piano di variante del traffico ottobre 2019; cfr. pure la variante relativa al nuovo posteggio P4/A2 mappa. _____, rapporto di pianificazione novembre 2020 a pag. 8 ed estratto grafico allegato, che riportano l'esistenza della predetta variante). Ciò detto, forza è constatare che, allo stato attuale e indipendentemente dal diritto di passo veicolare invocato dal ricorrente, il progetto si pone in urto con il PR. A maggior ragione se si considera che la nuova strada privata invade pure, non solo l'area non ancora pianificata della part. _____, ma anche la zona APP4 (Parco Fondazione Pierina Storni), in cui è ammessa solo una sistemazione quale area di svago privata con piantagioni indigene (cfr. art. 51 cpv. 4 NAPRP). In queste circostanze, e considerato già solo il vincolo relativo alla superficie a circolazione pedonale, a giusta ragione il Governo ha negato la sussistenza di un accesso sufficiente. Per principio, le strade pedonali e i sentieri non soddisfano infatti il requisito dell'accesso sufficiente in diritto posto dall'art. 19 cpv. 1 LPT (cfr. STA 52.2010.172 del 12 ottobre 2010 consid. 4.2.1, in RtiD I-2011 n. 19, 52.2020.268 del 24 novembre 2021 consid. 3.2, 52.2000.142 del 17 agosto 2000 consid. 4.2 confermata da STF 1P.600/2000 del 29 agosto 2001). Resta riservata l'ipotesi in cui, a livello pianificatorio, al percorso venga assegnata anche la funzione di assicurare l'accesso ai fondi, aprendolo a un traffico veicolare limitato (cfr. anche art. 17 cpv. 2 della legge sui percorsi pedonali ed i sentieri escursionistici del 9 febbraio 1994; LCPS; RL 726.100; STA

52.2010.172 citata consid. 4.2.1, 52.2020.268 citata consid. 3.2; cfr. pure Linea guida citata, pag. 20). Eventualità, questa, che in concreto è come visto oggetto di una variante di PR tuttora in corso (ad oggi solo oggetto di esame preliminare), che non può tuttavia esplicitare alcun effetto anticipato, come giustamente osservato dal Governo. A ciò aggiungasi peraltro che, per giurisprudenza, se l'accesso sufficiente non esiste al momento del rilascio del permesso (ad es. perché è solo pianificato), deve essere almeno certo che sarà concretamente realizzato al momento in cui vengono portati a compimento i lavori di costruzione dell'edificio che ne sarà servito (cfr. STA 52.2017.297 del 3 dicembre 2018 consid. 3.1 e rinvii; inoltre, sull'urbanizzazione anticipata da parte dei proprietari: STA citata consid. 3.2 e rimandi). Ne discende che, già solo per questo motivo, il giudizio impugnato che ha annullato le due controverse licenze edilizie deve essere confermato.

E. 3

Distanza dal prefabbricato esistente sulla part. _____

E. 3.1

L'art. 12 cpv. 6 NAPRG disciplina la distanza verso piazze e strade pubbliche e private ad uso pubblico o collettivo, in funzione della presenza o meno di linee di arretramento o di costruzione (cfr. lett. a e b, che in assenza di linee prevede una distanza minima di 4 m dal ciglio stradale o marciapiedi). Dal ciglio dei sentieri la distanza è invece di almeno 2 m (cfr. lett. c). Queste distanze si applicano per principio a tutte le costruzioni (principali o secondarie), fatti salvi gli edifici o impianti di piccola entità (cfr. art. 12 cpv. 6 lett. d NAPRG).

E. 3.2

In concreto il Governo ha ritenuto che la nuova strada d'accesso privata violasse l'art. 12 cpv. 6 lett. b NAPRG, poiché una costruzione prefabbricata esistente sulla part. _____ non rispetta la distanza minima di 4 m dal suo ciglio. Se non priva di oggetto, la questione è comunque diventata irrilevante: non vi è infatti alcun dubbio che con la demolizione integrale del manufatto sia stato rimosso qualsiasi eventuale momento di contrasto con tale norma (cfr. scritto del 22 ottobre 2021 e foto di cui al doc. E).

E. 4

Altezza

E. 4.1

Secondo l'art. 40 cpv. 1 LE, ripreso dall'art. 17 cpv. 1 NAPRG, l'altezza di un edificio è misurata dal terreno sistemato al punto più alto del filo superiore del cornicione di gronda o del parapetto. Il terreno può essere sistemato mediante formazione di terrapieni, la cui altezza va aggiunta a quella dell'edificio sovrastante nella misura in cui supera il limite di m 1.50 a una distanza di 3 m dal filo della facciata (cfr. art. 41 LE e 17 cpv. 6 NAPRG).

E. 4.2

Nella zona RE è prescritta un'altezza alla gronda massima di m 7.50 (art. 30 cpv. 2 lett. c NAPRG). In base all'art. 18 cpv. 2 NAPRG, in questa zona (e in altre che qui non interessano), nel caso di terreni con forte pendenza può tuttavia essere concessa una maggior altezza per la facciata a valle fino a: (a) m 1.50 per fondi con pendenza tra il 30% ed il 60%; (b) m 2.00 per fondi con pendenza oltre il 60%. Condizione per l'ottenimento della deroga è la presentazione di almeno una sezione del terreno in corrispondenza del

previsto edificio, con l'indicazione delle quote assolute, allestito dal geometra ufficiale (art. 18 cpv. 2 NAPRG). Più che conferire una vera e propria facoltà di deroga generale, tale norma istituisce un regime secondario a favore delle costruzioni su fondi in pendio, che vincola l'autorità, permettendole di scostarsi dalla regola generale allorquando ne sono adempiute le condizioni (cfr. STA 52.2007.298 del 21 gennaio 2008 consid. 3.1. e rinvii; Adelio Scolari, Commentario, Cadenazzo 1996, n. 692 ad art. 2 LE). L'art. 18 NAPRG non specifica su quale asse del versante debba essere rilevata la pendenza del fondo al fine della concessione del supplemento. L'agevolazione fa nondimeno espressamente riferimento alla facciata a valle. Avuto pure riguardo allo scopo della norma, che è quello di facilitare l'edificazione su terreni particolarmente inclinati, determinante può quindi essere soltanto la pendenza del pendio sull'asse perpendicolare alla facciata a valle, data dal dislivello tra questo fronte (su cui s'orienta l'edificio) e il terreno a monte della costruzione. Per principio irrilevante appare invece l'inclinazione sull'asse laterale (cfr. in senso analogo, relativamente a una norma sull'altezza dei muri di sostegno: STF 1C_38/2009 del 27 maggio 2009 consid. 3.2; STA 52.2009.228 del 3 marzo 2010 consid. 4.2). Tant'è che anche l'art. 18 cpv. 2 NAPRG si limita a esigere (almeno) una sezione del terreno.

E. 4.3

In concreto, dai piani agli atti risulta che una delle nuove case unifamiliari (B), orientata a sud, presenta un'altezza fino a 9 m verso lo spigolo sud-ovest (cfr. facciata sud casa B e sezione 3 dei piani di specifica accesso privato mapp. _____). In sede di rilascio del permesso, il Municipio ha concesso la deroga per la maggiore altezza per l'edificio "casa B" alla gronda di 1.50 per terreni in forte pendenza (tra il 30% e il 60% ; licenza edilizia ad 5c) . Dalle sue spiegazioni risulta che, visto che il terreno presenta in generale anche un'inclinazione sull'asse est-ovest, ha in sostanza calcolato una media tra le pendenze degli assi nord-sud (55%) e est-ovest (12%; cfr. sua risposta al Governo e in questa sede). A opposta conclusione è giunto il Consiglio di Stato, il quale ha ritenuto che ammesso e non concesso che risulti ammissibile (..) considerare quale facciata a valle anche quella rivolta ad ovest, ha osservato che il terreno non presenta in quel punto una pendenza sufficiente a giustificare il bonus, negando quindi a un primo esame che sussistessero ragioni per la concessione di un'eventuale deroga. Il giudizio d'apparenza manifestamente non regge. Proprio perché lo stabile è chiaramente orientato a sud - come intravisto anche dalla precedente istanza - anziché stigmatizzare la concessione della deroga considerando solo l'inclinazione del terreno sull'asse est-ovest (12%), il Governo ben avrebbe dovuto tutelarla: conformemente a quanto sopraindicato, determinante ai fini dell'art. 18 NAPRG è infatti la pendenza del terreno sull'asse perpendicolare alla facciata a valle (sud) che, in concreto, risulta ampiamente compresa nella forchetta (30-60%) considerata dal Municipio (pur procedendo da un calcolo improprio). Su questo punto, e seppur non muti l'esito dell'impugnativa, il giudizio del Governo non può quindi essere confermato.

E. 5.1

Sulla base delle considerazioni che precedono, e senza che occorra soffermarsi sugli ulteriori aspetti evocati dall'insorgente (quali gli elementi di protezione solare), il ricorso è respinto.

E. 5.2

Dato l'esito, la tassa di giustizia (art. 47 cpv. 1 LPAm) è posta a carico del ricorrente, soccombente. Non si assegnano ripetibili ai resistenti, non assistiti da un legale (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 dal ricorrente, resta a suo carico. Non si assegnano ripetibili. 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.