

TI_GERICHTE 90.2001.77 vom 5. Dezember 2002

TI Tribunale d'appello, 2002-12-05, IT

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_90.2001.77

FR: TI_GERICHTE 90.2001.77 du 5 décembre 2002

IT: TI_GERICHTE 90.2001.77 del 5 dicembre 2002

Regeste

Sentenza o decisione senza scheda

Erwägungen

E. 33

cpv. 3 lett. b LPT - i casi in cui è impugnata una modifica del piano regolatore disposta d'ufficio dal Consiglio di Stato. 3. Giusta l'art. 75 Cost. i Cantoni devono allestire dei piani d'azonamento per assicurare una funzionale utilizzazione del suolo e una razionale abitabilità del territorio. A livello legislativo l'obbligo di pianificare è codificato all'art. 2 LPT. Secondo quest'ultima legge la pianificazione deve avere luogo in diverse tappe: pianificazione direttrice, pianificazione dell'utilizzazione e procedura del permesso di costruzione. Esse stanno in reciproco rapporto e formano un tutto coerente, di cui ogni parte adempie una specifica funzione. Il piano di utilizzazione - in Ticino detto piano regolatore - viene adottato, secondo le indicazioni del piano direttore (art. 6 e segg., 26 cpv. 2 LPT), sulla scorta di un'ampia coordinazione e valutazione (art. 1 cpv. 1 2.a frase, 2 cpv. 1 LPT) e nell'ambito di una procedura ove è garantita protezione giuridica (art. 33 e segg. LPT) e partecipazione democratica (art. 4 LPT). Il piano regolatore disciplina l'uso ammissibile del suolo (art. 14 e segg. LPT) e attua il contenuto del piano direttore, rendendolo vincolante verso i privati (art. 21 cpv. 1 LPT). Il piano regolatore si compone di un rapporto di pianificazione, di rappresentazioni grafiche, di norme di attuazione e di un programma di realizzazione (art. 26 LALPT). Le rappresentazioni grafiche comprendono i piani del paesaggio, delle zone, del traffico, delle attrezzature e costruzioni di interesse pubblico e il piano indicativo dei servizi pubblici (art. 28 cpv. 1 LALPT). Esse fissano, tra l'altro, la rete delle vie di comunicazione per i mezzi di trasporto pubblici e privati con la precisazione delle linee di arretramento (art. 28 cpv. 2 lett. p LALPT). 4. Una restrizione di diritto pubblico della proprietà è compatibile con la garanzia della proprietà sancita dall'art. 26 Cost. solo se si fonda su di una base legale, è giustificata da un interesse pubblico preponderante, rispetta il principio della proporzionalità, non viola la garanzia della proprietà quale istituto e dà luogo a piena indennità ove equivalga ad una espropriazione (art.

E. 36

Cost.). 5. I ricorrenti contestano l'interesse pubblico dei vincoli pianificatori gravanti i loro fondi; in particolare si aggravano da un lato contro la linea di arretramento posta a 11 m di profondità, che, in aggiunta alla larghezza di via _____ e all'arretramento sul versante opposto della strada, forma un'area di stacco larga 22 m, e dall'altro lato contro la linea di arretramento posta trasversalmente rispetto a via _____ (mapp. _____). 5.1. Prima di entrare nel merito occorre rilevare che il concetto di interesse pubblico è un concetto dinamico, che evolve con la società riflettendone esigenze ed aspirazioni (Imboden

/ Rhinow / Krähenmann, Schweizerische Verwaltungsrechtsprechung, Nr. 57 B II). In linea generale è pubblico l'interesse che coinvolge la generalità dei cittadini o una sua frazione significativa che compete al potere pubblico promuovere nell'esercizio delle sue funzioni. V'è interesse pubblico a un provvedimento di pianificazione del territorio quando la sua adozione corrisponde a un bisogno importante, chiaramente avvertito dalla collettività (G. Müller, Commentaire de la Constitution fédérale, art. 22ter n. 34). Tale interesse deve prevalere sui contrapposti interessi pubblici e privati in giuoco.

5.2. Il comune di _____, individuate le problematiche e i conflitti sorti negli ultimi 20 anni, in seguito a mutamenti intervenuti essenzialmente a livello socioeconomico ed edilizio, ha adottato il nuovo piano regolatore allo scopo di consolidare e rafforzare l'importanza della città a livello cantonale e regionale, curando la salvaguardia e valorizzazione dei contenuti storici e culturali, con l'obiettivo di migliorare la qualità di vita. Tra gli indirizzi pianificatori del nuovo piano regolatore figurano, per quanto qui interessa, la suddivisione coordinata dei comparti sul territorio giurisdizionale, l'impostazione di uno schema viario principale di accesso alle attività e servizi a carattere cantonale e regionale, avuto riguardo alle peculiarità delle zone residenziali, la riqualificazione e ricomposizione delle fasce territoriali adiacenti all'asse stradale nord-sud, la completazione della cornice di svago e di riposo della zona urbana attraverso l'integrazione di una fascia verde qualificata e attrezzata, lungo la gola del fiume Ticino, l'individuazione delle possibilità per uno sfruttamento razionale del territorio a correttivo della casuale densità abitativa dei quartieri periferici (cfr. rapporto di pianificazione, pagg. da 19 a 23). In particolare, riconosciuto che alcuni quartieri residenziali di più recente edificazione, sia a sud, sia a nord della città, si sono sviluppati con una sostanza edilizia poco strutturata e discontinua a detrimento di un'immagine cittadina all'insegna della qualità e della vivibilità, è stato messo a punto un concetto urbanistico di recupero (Concetto urbanistico, aprile 1989), che comporta il riassetto del contesto urbano attraverso l'impianto di spazi attrattivi, privati e pubblici, sia dal profilo ambientale che sociale, favorendo, laddove necessario, l'incremento della densificazione abitativa. A questo scopo, il piano regolatore prevede alcuni elementi di riferimento quali i "centri di quartiere", posizionati nel baricentro dei quartieri a forte sviluppo della città, che, fungendo da alternativa all'offerta del centro cittadino, esplicano la funzione di copertura delle necessità di base (negozi alimentari, farmacia, posta, culto, ecc.; cfr. rapporto di pianificazione, pag. 37). Oltre a questi centri di quartiere, il piano prevede "una trama ortogonale di fasce di stacco da arredare a verde tra comparti edificati (ca. 20 ml di larghezza) e di una rete di collegamenti e percorsi alternativi a quelli veicolari" (cfr. rapporto di pianificazione, pag. 25), intesa a facilitare i contatti tra città e l'area golenale, che, come detto in precedenza, è un'importante zona con funzioni paesaggistiche e di svago per la popolazione. Fra gli strumenti, propri della disciplina urbanistica, atti a realizzare questi intendimenti figurano le linee d'arretramento, di costruzione, la localizzazione delle aree inedificabili e i parametri edificatori minimi. Sull'interesse pubblico in genere delle distanze dalle strade (arretramenti o allineamenti che siano), volte a ridefinire e ristrutturare le adiacenze delle stesse, è inutile dilungarsi: tali vincoli, noti ed applicati da lungo tempo, possono avere svariate giustificazioni. In particolare tutelano la sicurezza della circolazione stradale, assicurano la possibilità di attuare future correzioni stradali, permettono uno sviluppo armonioso degli agglomerati, danno il necessario respiro ai quartieri (aria, luce, tutela dalle immissioni), migliorano l'estetica dei centri urbani, facilitano la creazione di aree verdi e spazi riservati ai pedoni, contribuiscono in definitiva ad elevare la qualità di vita della popolazione (DTF 109 Ib 116 e relativi rinvii; A. Scolari, Commentario, ad art. 25

LE, n. 1026 segg.). 5.3. Nel caso specifico, via _____ è ubicata nel quartiere situato in località _____. Questo quartiere costituisce una delle estensioni della città sviluppatesi verso settentrione in questi ultimi trent'anni. L'ossatura del comparto è costituita, in sequenza parallela, da via _____, da via _____, dalla stessa via _____ e dal collegamento ciclabile e pedonale con via _____, la cui approvazione, va tuttavia specificato, è per ora tenuta in sospenso (cfr. risoluzione, punto 4.2.3., pag. 31). Queste strade confluiscono ad ovest nell'asse stradale costituito da via _____ e via _____, formando quella trama ortogonale sulla quale il nuovo piano regolatore ha previsto le fasce di stacco di circa 20 ml di larghezza (campo stradale incluso), determinate da linee di arretramento come quelle in contestazione. La visita dei luoghi effettuata da questo Tribunale ha permesso di appurare che questa zona costituisce un quartiere eminentemente residenziale, relativamente tranquillo. Dal profilo della sostanza edilizia il quartiere si caratterizza per la presenza dominante di case monofamiliari di 1 e 2 piani, alcune disposte a schiera, e di 3 palazzine di 4 piani, allineate tuttavia sul margine est, a contatto con l'area che ospita gli ex magazzini dello Stato. Il comparto è contornato su quasi tre lati da vaste superfici ancora inedificate: la fascia ad ovest, essendo a ridosso della gola del fiume Ticino, è destinata a rimanere tale, mentre per quelle che si estendono a nord e ad est, il piano regolatore prevede l'apertura ad un considerevole insediamento, denominato Comparto speciale nord _____, che, per motivi che qui non è necessario riassumere, il Consiglio di Stato non ha ancora approvato (cfr. risoluzione, punto 4.2.3., pag. 26 segg.). In particolare, sul versante est, è previsto l'impianto di uno dei summenzionati centri di quartiere, il CQ 2, quale punto cardine per il futuro sviluppo della città verso nord, costituendo in quanto tale uno spazio urbano di aggregazione sociale qualitativo, date le infrastrutture e i servizi di cui dovrà disporre. Questo centro è direttamente collegato con l'area di svago golenale per mezzo di via _____. 5.4. Alla luce di queste circostanze e degli scopi perseguiti con il piano regolatore, occorre riconoscere la sussistenza di un interesse pubblico all'imposizione alla formazione di fasce di stacco inedificate lungo le strade del comparto in esame. Per tutte le ragioni esposte nel rapporto pianificatorio e riassunte nei considerandi precedenti, il comparto costituisce, per la sua posizione mediana fra l'area golenale e il Comparto speciale, una componente importante del territorio cittadino, in quanto area di transizione e di collegamento tra un comparto ad alto potenziale di sviluppo e uno destinato allo svago, che merita indubbiamente di venir organizzata e valorizzata dal profilo strutturale e funzionale. In questo contesto, le aree di stacco lungo le strade del quartiere, marcando il prospetto viario con fasce arredate a verde, formano quella trama trasversale di collegamenti che favorisce i contatti tra città e zona verde per una miglior integrazione delle diverse funzioni di vita (abitazione, svago, lavoro, ecc.); obiettivo, questo, perseguito dal nuovo piano regolatore (cfr. art. 4 cifra 1 lett. c NAPR). Tutte queste considerazioni valgono a maggior ragione per via _____, la cui valenza strategica è ravvisabile nella funzione di unico raccordo diretto del centro di quartiere CQ 2, punto focale delle attività pubbliche e sociali del futuro quartiere, con la fascia golenale. Vi è quindi indubbiamente un interesse pubblico a definire e localizzare delle aree di stacco lungo le strade per mezzo di linee di arretramento. Esse si rivelano conformi al principio pianificatorio, che prescrive di inserire negli insediamenti spazi verdi e alberati (art. 3 cpv. 3 lett. e LPT). 6. Verificata la presenza di un interesse pubblico alle misure pianificatorie in contestazione, occorre ora esaminare se per rapporto alle circostanze concrete, i vincoli così adottati dal comune risultano ragionevoli, attuabili e sopportabili; segnatamente se non sacrificano

sproporzionatamente l'interesse privato contrapposto. Se così fosse, queste misure violerebbero il principio della proporzionalità (DTF 118 Ia 394). A tale proposito, i ricorrenti sostengono che le linee di arretramento imponendo agli edifici una distanza di almeno 11 m da via _____ e, per il mapp. _____, di 8 m fino a 16 m da via _____, siano troppo incisive, ritenuto che l'art. 6 cifra 1.1. NAPR prevede un semplice arretramento di 4 m in assenza di divergenti indicazioni a livello di rappresentazioni grafiche (piano delle zone e piano della rete viaria). Inoltre, esse limitano gravemente le potenzialità edificatorie dei fondi, in particolare di quelli che, per la loro ampiezza, sarebbero edificabili con più costruzioni.

6.1. Va innanzitutto premesso che gli arretramenti contestati sono sicuramente idonei al raggiungimento dello scopo prefisso, vale a dire la formazione delle fasce di stacco lungo le strade del comparto in predicato. Dall'esame dei piani risulta difatti che le linee di arretramento sono state tracciate considerando le facciate degli edifici che si affacciano sul lato nord (quelli dei ricorrenti) e sul lato sud di via _____, i quali, quindi, risultano già sin d'ora allineati sulle stesse. Identica situazione si può riscontrare per tutte le altre strade del quartiere - via _____ compresa, la cui linea di arretramento è determinata dall'ubicazione dell'edificio insistente sul mapp. 6026 - di modo che gli edifici non intaccano l'assetto delle fasce di stacco, men che meno ne causano un'interruzione. In questo caso, il piano non fa nient'altro che codificare una situazione di fatto già da tempo consolidata. Inoltre, il nuovo ordinamento pianificatorio ha aumentato tutti i parametri edificatori di zona rispetto al piano previgente: difatti, la zona residenziale semi-estensiva D, che include i fondi dei ricorrenti, prevede un incremento dell'indice di sfruttamento dello 0,2 (ora pari a 0,6), dell'altezza massima di 3 m (ora pari a 10,50 m) e l'abolizione dell'indice di occupazione massimo del 30%, il quale, essendo sostituito dall'imposizione di un'area verde minima del 45%, risulterebbe virtualmente del 55%. L'altezza massima dà quindi luogo ad una previsione edificatoria nel quartiere di edifici alti 3 piani. Orbene, a fronte di questi dati e ritenuto l'obiettivo di miglioramento della qualità di vita perseguito dal piano (cfr. art. 4 cifra 1 lett. c NAPR), una fascia di stacco di 22 m (campo stradale compreso) fra due fronti edificati, come quelli che si affacciano sui lati di via _____, risulta congrua alla natura di una zona a carattere eminentemente residenziale. Queste zone necessitano indubbiamente di aree aperte, che possano garantire alle abitazioni la miglior insolazione ed aerazione possibile, favorendo parimenti la formazione di spazi verdi destinati allo svago. Tutte queste funzioni non possono in genere essere assicurate compiutamente dalla sola ampiezza del campo stradale; a maggior ragione se, come nella fattispecie, si tratta di una semplice strada di servizio, per definizione, di modeste dimensioni. Ciò detto, si giustifica pure la maggior ampiezza della fascia inedificabile (profondità 11 m), che interessa i fondi dei ricorrenti, rispetto a quella prevista lungo il lato opposto di via _____ (profondità 4 m): difatti, questi, essendo ubicati sul lato nord della strada, godono di una completa esposizione al sole, negata, per contro, alla fascia ubicata lungo l'altro versante, quello sud, oscurata dalla volumetria degli edifici che vi insistono.

6.2. Inconferente risulta, da ultimo, la pretesa limitazione avanzata dai ricorrenti delle potenzialità edificatorie causata dai vincoli ai loro fondi. Difatti, considerando un edificio, che, singolarmente per ciascun dei quattro fondi, tenesse conto delle linee di arretramento, delle distanze minime dai confini (art. 6 cifra 2.1. NAPR: 3 m) e fosse di 3 piani di altezza (10,50 m), esaurirebbe integralmente l'indice di sfruttamento a disposizione (art. 46 NAPR: i.s. 0,6), pur con un considerevole avanzo di superficie potenzialmente occupabile. Da quanto precede, risulta quindi assodato che i vincoli in contestazione non intaccano minimamente le potenzialità edificatorie dei fondi; ciò,

malgrado il nuovo piano regolatore abbia incrementato i parametri edificatori. Pertanto, le misure pianificatorie all'esame devono essere considerate oggettivamente ragionevoli; una riduzione della distanza delle linee di arretramento dalla strada, quindi della profondità della fascia di rispetto, non può entrare in linea di conto. 7 . In conclusione, le linee di arretramento gravanti i mapp. _____, _____, _____ e _____ non prefigurano una violazione del principio della proporzionalità. Pertanto, essendo queste misure pianificatorie giustificate da un prevalente interesse pubblico, il ricorso deve essere respinto. 8. La tassa di giudizio e le spese devono essere poste a carico dei ricorrenti (art. 28 PAmm) Per questi motivi, visti gli articoli di legge applicabili alla fattispecie, dichiara e pronuncia

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