

TI_GERICHTE 90.2011.59 vom 17. Mai 2013

TI Tribunale d'appello, 2013-05-17, IT

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_90.2011.59

FR: TI_GERICHTE 90.2011.59 du 17 mai 2013

IT: TI_GERICHTE 90.2011.59 del 17 maggio 2013

Regeste

Piano particolareggiato per un complesso alberghiero

Erwägungen

E. 20

dicembre 2011 dell'arch. _____), e non, tutt'al più, al comparto G, riservato appunto alle pensiline. 9.2. Più articolato l'esame della richiesta di inserire nel comparto F la sala-riunioni, denominata " _____", già realizzata sotto il parcheggio di servizio dell'albergo, e di accorpare l'area libera adiacente, anch'essa situata sotto la superficie del parcheggio, al fine di ricavarne ulteriori spazi per attività di servizio. In proposito va osservato che, come esposto sopra, il complesso inferiore _____ mantiene nell'insieme, salvo per la veranda al servizio del ristorante posto nelle vicinanze della piscina, le sue caratteristiche architettoniche originarie, tipicamente residenziali. In particolare, lo spazio libero, di cui la ricorrente chiede l'attribuzione al comparto F, è stato concepito come spazio di servizio con la duplice funzione di permettere l'accesso, sui tre livelli, agli appartamenti ed agli spazi interni, tramite dei ballatoi, nonché l'illuminazione e la ventilazione dei locali che vi si affacciano. Esso non incide quindi sull'indice di sfruttamento (cfr. art. 37 e 38 legge edilizia cantonale del 13 marzo 1991; LE; RL 7.1.2.1). Appare a questo punto evidente che la richiesta della ricorrente, volta a permettere l'ampliamento verso ovest dell'edificio esistente, tramite l'inclusione di questo spazio nel comparto F, che permette un'edificazione fino al livello della strada, è palesemente contraria alle finalità del piano, che non consente aumenti di sorta della sostanza edilizia esistente, in considerazione del fatto che le aree interessate sono occupate da costruzioni che già eccedono in modo esorbitante gli indici pianificatori dell'attuale piano regolatore. Non solo, ma, come giustamente osserva il Municipio, la richiesta non può essere accolta anche perché comprometterebbe l'abitabilità dei locali che si affacciano sullo spazio di servizio. Per il che, anche in questo caso, la decisione del Governo va tutelata. 9.3. Alla luce di queste considerazioni e quale loro logica conseguenza va parimenti tutelata l'impostazione del piano che non include nel comparto F la sala-riunioni, denominata " _____", già realizzata sotto il parcheggio di servizio dell'albergo. Tale sala, di ca. 40 mq, è stata ritagliata, senza autorizzazione, dallo spazio libero di servizio sopra descritto, all'altezza del terzo piano, snaturandone la funzione, in risposta a bisogni contingenti dell'albergo ma senza logica precisa dal profilo della sua organizzazione interna. Poiché includere la sala nel comparto F significherebbe avallare nel principio un modo di procedere secondo necessità e senza un disegno preciso, consolidando per di più una situazione anomala dal profilo tipologico, che viene ad incidere sull'indice di sfruttamento, la decisione del Governo di non accogliere la richiesta della ricorrente risulta coerente con le finalità del piano. Va così respinta la critica dell'insorgente, secondo cui il mancato

inserimento della sala " _____ " nel comparto F costituirebbe una palese violazione del principio posto dalla stessa autorità, secondo cui il piano particolareggiato deve tener in considerazione lo stato esistente, anche perché, come già detto, il piano non è inteso a sanare situazioni specifiche di illegalità, che neppure la situazione insoddisfacente dal profilo pianificatorio, precedente l'adozione del piano particolareggiato, possono giustificare.

9.4. Il piano particolareggiato concede infine la possibilità di realizzare, al servizio del ristorante, una pensilina esterna di ca. 100 mq e alta al massimo 4 m, in prossimità della piscina. La pensilina beneficerebbe di una deroga alle distanze dal lago (cfr. art. 10 norme di attuazione del piano particolareggiato; NAPP; e 18 cifra 5.3 norme di attuazione del piano regolatore; NAPR), potendo sorgere ad una distanza di m 3 dal giardino antistante, di 355 mq, realizzato, grazie ad una concessione, sulle acque demaniali. La ricorrente, che nel frattempo ha (già) provveduto, senza permesso, a realizzare e a chiudere con delle vetrate la tettoia, ampliando la superficie destinata al ristorante, e per di più a confine con il terreno demaniale, chiede l'integrazione di tale struttura, definita "giardino d'inverno", nel comparto G, così come realizzata, al fine di " eliminare i conflitti fra esistente e nuovo piano regolatore ". In proposito si osserva che il piano particolareggiato, in sintonia con il principio ispiratore di mantenere la situazione edilizia esistente, non permettendone ampliamenti, ha previsto nel comparto G l'esecuzione di una pensilina, ovvero di una tettoia aperta "(...) sporgente da un muro o isolata e appoggiata su colonne con la funzione di riparare cose e persone dalla pioggia e dal sole " (cfr. Giacomo Devoto/Gian Carlo Oli , Vocabolario della lingua italiana, Firenze 2013), al servizio del ristorante, struttura che, in base all'art. 38 cpv. 1 LE non incide nel computo della superficie utile lorda. Ben diversa la struttura realizzata dalla ricorrente, che, oltre a non rientrare (più) nella definizione di "pensilina" (di modo che un'attribuzione al comparto G sarebbe tipologicamente errata) e a non rispettare le distanze dal demanio pubblico, essendo chiusa lateralmente, viene ad incidere nel calcolo dell'indice di sfruttamento. Di conseguenza la decisione del Governo di non accogliere la richiesta della ricorrente è perfettamente coerente con le finalità perseguite dal piano e va esente da critiche.

9.5. La facciata a lago della porzione di edificio che insiste sul mapp. 340 è munita attualmente al piano terreno di un tendone avvolgibile, che protegge dal sole gli ospiti della SPA dell'albergo che soggiornano sulla terrazza. La stessa soluzione è stata adottata per i balconi ai piani superiori, muniti anch'essi di tende avvolgibili parasole. La ricorrente ha preteso in prima sede la possibilità di realizzare, in sostituzione del tendone al piano terreno dell'edificio, lungo tutta la sua facciata, una pensilina sporgente ca. 2.5 m, chiedendone l'inserimento nel comparto G. In proposito si osserva anzitutto che non è ben chiara la finalità della richiesta, posto che l'attuale tendone avvolgibile assolve già la funzione di "(...) offrire agli ospiti durante il relax sulla terrazza una zona ombreggiata ", così come indica la ricorrente nel suo ricorso. Non solo, ma, come correttamente rileva il Municipio, nella sua risposta, l'esecuzione di una pensilina, fissa e permanente e ben diversa, nel suo impatto, rispetto alla soluzione adottata per i balconi dei piani superiori, comprometterebbe, a non averne, dubbio la tipologia e l'organicità della facciata. Per il che la decisione del Governo di non accogliere la richiesta risulta immune da violazioni del diritto.

10. In definitiva, la risoluzione del Consiglio di Stato qui impugnata è sorretta da un sufficiente interesse pubblico e non viola il principio della proporzionalità. Benché la ricorrente non contesti, sotto quest'ultimo profilo, la soluzione pianificatoria adottata dal Comune, va detto che le finalità del piano non potevano venir realizzate altrimenti che tramite un ordinamento rigoroso, che riducesse al minimo il margine di manovra per quanto attiene agli interventi

ammessi nelle aree A e B. In quest'ordine di idee, i contestati vincoli che gravano i fondi della ricorrente non sono nient'altro che strumenti atti e necessari a realizzare gli intendimenti del piano. 11. Per tutti questi motivi il ricorso dev'essere respinto. La tassa di giustizia e le spese sono poste a carico della ricorrente, soccombente (art. 28 LPamm). Non si giustifica di assegnare ripetibili al comune, rappresentato da un organo nella sua funzione (art. 31 LPamm). Per questi motivi, dichiara e pronuncia: 1. Il ricorso è respinto. 2. La tassa di giustizia di fr. 3'000.- è posta a carico dell'RI 1. 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: Per il Tribunale cantonale amministrativo Il presidente
Il segretario

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