

TI_GERICHTE 90.1997.180 vom 30. Juli 1998

TI Tribunale d'appello, 1998-07-30, IT

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_90.1997.180

FR: TI_GERICHTE 90.1997.180 du 30 juillet 1998

IT: TI_GERICHTE 90.1997.180 del 30 luglio 1998

Regeste

Sentenza o decisione senza scheda

Erwägungen

E. 3

LPT esigendo che gli insediamenti siano strutturati secondo i bisogni della popolazione e limitati nella loro estensione pone il principio della concentrazione delle aree edificabili e, implicitamente, della densificazione edificatoria. L'edificazione sparsa (Streubauweise) è condannata, per lo spreco di terreno e l'irrazionalità dell'assetto territoriale che ne consegue; la creazione di piccole zone lontano dall'abitato può essere considerata non solo indesiderata ma addirittura contraria al diritto federale. (DTF 116 Ia 336 ss consid. 4, 114 Ia 255 consid. 3c). In casi estremi la giurisprudenza ha tuttavia riconosciuto il carattere di zona edificabile marginale, secondaria, a certi gruppi di case posti al bordo della zona edificabile che ne condividono in larga misura la funzione insediativa, o perché presentano più o meno la stessa sua densità edilizia o perché le sono collegati da strade o altri mezzi di comunicazione o per altri analoghi motivi (DTF 113 Ia 444 consid. d/da pag. 452). Da questo caso si distingue quello di più edifici che già posseggono un certo carattere insediativo unitario e non possono essere associati all'insediamento principale a causa della distanza o della differenza di quota di livello. In queste circostanze può imporsi la creazione di una piccola zona edificabile, ev. con disposizioni edificatorie restrittive (loc. cit.). 6.1.2. In concreto Il comparto in discussione confina lato sud (fondo _____) con Via Muraccio. Dal lato opposto della strada si stende verso sud una zona edificabile confinante a ovest col campo da golf e ad est ancora con Via _____ che all'altezza dei nostri tre fondi piega a sud con un angolo di 90° puntando verso _____. Dall'altro lato di Via _____ o, a ovest, si allunga la zona edificabile, stretta tra Via _____ e via _____. Tra questa zona e il nostro comparto si interpone il lungo campo sopra menzionato, seguito ad est, senza soluzione di continuità, dalla grande zona agricola che sconfinava nel territorio giurisdizionale di _____. Il comparto litigioso è dunque immerso in piena zona agricola nella quale iscrive una minuscola enclave. Questa enclave risulta pure nella rappresentazione grafica del PD che la indica quale edificabile. Il ricorrente ne deduce che il PR deve riprendere questa designazione, in ossequio al rapporto di subordinazione gerarchica tra PR e PD. L'argomento non può trovare adesione. Per prima cosa il PD non ha per funzione di stabilire la destinazione delle zone a livello di singole particelle, tant'è che usa la scala 1:25.000 che non consente di regola simile precisione. Inoltre, e principalmente, il PD non pianifica l'insediamento abitativo ossia le zone edificabili destinate all'abitazione che in rapporto a specifici temi, ad es. per rapporto alle SAC (scheda 10.1: riduzione delle zone edificabili dei PR in conflitto con le SAC); ai "Comprensori con abitati tradizionalmente dispersivi interessati dall'esodo" (art. 24 OPT:

scheda 10.2); ai Paesaggi con edifici e impianti degni di protezione (art. 24 cpv. 2 e 3 OPT: rustici, scheda 8.5); agli insediamenti d'importanza nazionale (scheda 8.4). Le zone edificabili nondimeno rappresentate graficamente nel PD non sono altro che la fotografia della situazione esistente al momento dell'elaborazione del piano; non hanno alcuna funzione regolatrice e nessuna forza cogente. Per una migliore comprensione in generale del ruolo del PD e della sua relazione col PR rinviamo al DTF 23.6.1995 in re F., Comune di _____, ricordando che in quella fattispecie il PD indicava una zona destinata alla creazione di un cimitero cui il PR aveva poi rinunciato, trapassando l'area alla zona agricola. La funzione del piano direttore, precisa il TF, "è la realizzazione delle misure di pianificazione previste dalla LPT. Se la legge esige una riduzione della zona edificabile, il conseguimento di questo scopo non può essere reso impossibile dal fatto che il piano direttore aveva previsto l'opportunità di utilizzare il fondo escluso per la costruzione. Come già il Tribunale federale ha avuto modo di rilevare, il Piano direttore cantonale è destinato a preparare lo sviluppo della pianificazione e deve adattarsi all'evoluzione dei bisogni. Pertanto, se necessario, l'organo di pianificazione può discostarsene per meglio adattarsi ad una nuova situazione (DTF 119)a 367 consid. 4 e rinvii). " Il qui contestato comparto non può quindi essere considerato zona edificabile per il fatto di essere rappresentato come tale nel PD. Determinante è per contro la sua inequivocabile ubicazione nella zona agricola. Non si può senza eccessiva forzatura interpretare la sua presenza in questa zona come una sorta di estroflessione (protrusione) della zona edificabile presente dall'altro lato della strada (via _____). La strada crea una cesura così chiara e perentoria da non lasciar spazio a simili interpretazioni. Il comparto non è una continuazione della zona edificabile posta dall'altra parte della strada, ma una microzona edificata a sé stante; essa rappresenta precisamente quel tipo di sparuti gruppetti di case, avulsi dal contesto insediativo vero e proprio, che il diritto della pianificazione del territorio condanna recisamente. Né ci sono motivi come la distanza dal centro abitativo principale, la differenza di quota o altri analoghi fattori a giustificare la sua promozione a zona edificabile; motivi tutti che hanno semmai qualche rilevanza solo laddove il comparto abbia in sé sufficiente carattere insediativo (Siedlungscharakter), il che le tre particelle, con le loro tre villette, certamente non hanno. Se poi volgiamo l'attenzione a ovest vediamo che la zona edificabile termina con via _____ e che tra questa e il controverso comparto si interpone il campo già ricordato, facente parte a sua volta di una vasta area agricola. Con ogni evidenza le tre case rappresentano un episodio estraneo, una presenza spuria, impotente nella sua insignificanza a creare una realtà pianificatoria propria. Quanto all'urbanizzazione del comparto non è notoriamente determinante, come ripetutamente enunciato dalla giurisprudenza. Si veda per tutti il DTF 21.3.1994 in re S. c. Comune di Vaglio (1P.673/1993) ai cui sensi possono essere esclusi dalla zona edificabile non solo " terreni situati nelle immediate vicinanze di fondi edificati o ai margini del territorio urbanizzato e persino completamente urbanizzati, ma addirittura terreni che si trovano in aree già edificate, in particolare quando si tratta, come in concreto (e così nella fattispecie presente; n.d.r.), soltanto di singoli edifici" (in quel caso, due). Situazione, avverte il Tribunale federale, " che non impone alle autorità competenti in materia di pianificazione del territorio di attribuire questo settore alla zona edilizia, ritenuto che le abitazioni esistenti sulle note particelle beneficiano della garanzia della situazione acquisita in virtù dell'art. 22ter Cost, ciò che è sufficiente per salvaguardare i diritti legittimi del proprietario (DTF 113 Ia 119; sentenza inedita del 9 novembre 1993 nella causa C, consid. 3c) ". 6.2. necessità per l'edificazione nei prossimi 15 anni Non vi sono ovviamente i presupposti dell'art. 15 lett. b) LPT. I poco più di 3.000 mq dell'area in

questione (3.600, per la precisione) non hanno alcuna influenza sulla contenibilità del PR e non sono stati inseriti nella zona edificabile a questo scopo ma, come nota il comune, per "sanare" una situazione anomala. Che l'intrusione di tre abitazioni in piena zona agricola costituisca un'anomalia è esatto e la preoccupazione di porvi rimedio è certamente legittima. L'unico mezzo offerto dal diritto nelle circostanze attuali e allo stadio attuale della pianificazione del comune è la via delle autorizzazioni eccezionali dell'art. 24 cpv. 2 LPT e degli art. 70 segg. LALPT, corrispondente essenzialmente alla garanzia delle situazioni acquisite sopra menzionata. Se la ridefinizione dell'area aeroportuale o la revisione generale del PR possa portare ad un ripensamento dell'intero comprensorio e comportare un ampliamento della zona edificabile che inglobi pure le particelle dei ricorrenti è stato ventilato a titolo puramente ipotetico dal Consiglio di Stato e non muta alcunché alle circostanze del caso concreto. Né a questo proposito può giovare ai ricorrenti l'assunto che " il confine della zona edificabile del Comune di _____ è oramai definito in modo chiaro (v. all. A) e non potrà subire in futuro modifiche sostanziali, nemmeno nell'ambito di una revisione totale del PR. " Ciò sarà tanto più vero quanto più il Comune sarà cosciente dell'importanza di conservare l'attuale assetto il cui pregio anche paesistico è innegabile: non è motivo per comprometterne ora l'integrità incuneandovi una piccola zona edificabile.

7. Parità di trattamento I ricorrenti contestano l'esclusione dei loro terreni dalla zona edificabile quando invece a beneficio di questa promozione sono stati posti i terreni a nord del campo di via _____. L'argomento non può trovare adesione. Il principio della parità di trattamento ha una portata necessariamente attenuata in materia di pianificazione del territorio; in special modo trattandosi di azionamento. E' quanto la giurisprudenza ha costantemente ribadito, rilevando come dovendosi formare delle zone si debba anche poterle delimitare: " non è quindi insostenibile trattare diversamente dal profilo pianificatorio ed edilizio anche terreni analoghi per conformità e posizione ", afferma il Tribunale federale in DTF 25.4.1995 in re F. c. Consiglio di Stato - Comune di Arzo, citando i DTF 116 Ia 195 consid. 3b e 115 Ia 348 consid. 2). Il principio, precisa il TF, " si identifica in sostanza con il divieto dell'arbitrio: per non essere arbitraria, la delimitazione delle zone deve fondarsi pertanto su criteri pianificatori oggettivi e ragionevoli (DTF 117 Ia 438 consid. 3e, 115 Ia 389 consid. 5b). " Come il TF ha rilevato nella sentenza in re F. con riferimento alla licenza edilizia concessa sul fondo vicino (n. 512) "si potrebbe ammettere una disuguaglianza e un arbitrio a scapito del ricorrente soltanto qualora lo scopo assegnato al fondo n. 512 dovesse far apparire privo di ogni ragionevole senso il rifiuto di inserire la particella n. _____ nella zona edificabile." Ipotesi che il TF ha immediatamente scartato posto che "i motivi adottati dalle autorità cantonali per negare la destinazione edilizia del terreno in discussione (quello del ricorrente: n. 756; n.d.r.), mantengono il proprio valore e non sono affievoliti in modo decisivo dall'avvenuto rilascio della nota licenza edilizia." Nel nostro caso abbiamo visto che i motivi per escludere l'attribuzione del discusso comparto alla zona edificabile poggiano su precisi, fondamentali principi della pianificazione del territorio e sulla chiara definizione legale della zona edificabile medesima. D'altro lato l'assegnazione a questa zona del minuscolo triangolo (3.100 mq) costituito dalle due particelle confinanti col noto campo (comparto nord) trova qualche spiegazione, per fragile che sia, nel fatto che il lato ovest del comparto confina con la zona AP-EP (Centro sportivo comprendente alcuni campi da tennis e un Club-House + ristorante aperto al pubblico). V'è quindi l'adiacenza con una zona edificabile ancorché sui generis e non di natura residenziale come il comparto stesso. Quel che è certo è che tale azionamento non toglie le sue chiare ragioni d'essere al rifiuto del Consiglio di Stato di approvare lo

stesso regime per i fondi dei qui ricorrenti. Le stesse considerazioni in tema di parità di trattamento valgono peraltro mutatis mutandis per il motivo fatto valere col ricorso che in tutto il comune non esista nessun'altra situazione di fondi abitativi non inseriti nell'azzonamento urbano.

E. 8

Nell'evenienza concreta il Consiglio di Stato non poteva far altro che negare la sua approvazione all'inserimento del comparto litigioso in zona edificabile. La sua riattribuzione alla zona agricola ne è la logica conseguenza. Per questi motivi, dichiara e pronuncia

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