

TI_GERICHTE 90.2000.4 vom 25. Juli 2000

TI Tribunale d'appello, 2000-07-25, IT

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_90.2000.4

FR: TI_GERICHTE 90.2000.4 du 25 juillet 2000

IT: TI_GERICHTE 90.2000.4 del 25 luglio 2000

Regeste

Sentenza o decisione senza scheda

Erwägungen

E. 1

A norma dell'art. 38 LALPT contro le decisioni del Consiglio di Stato è dato ricorso al TPT entro 30 giorni dalla notificazione. L'art. 38 LALPT legittima a ricorrere il comune (cpv. 4 lett. a), i già ricorrenti, per gli stessi motivi (cpv. 4 lett. b), e ogni altra persona o ente che dimostri un interesse degno di protezione a dipendenza delle modifiche decise dal Consiglio di Stato (lett. c). La legittimazione attiva dell'insorgente in entrambi i ricorsi è senz'altro data, ai sensi dell'art. 38 cpv. 4 lett. b) LALPT. Presentati nei termini di legge, e quindi tempestivi, i ricorsi sono ricevibili in ordine.

E. 1.1

. Per questioni di economia processuale il TPT statuirà con un unico giudizio sui due ricorsi interposti rispettivamente in data 26 gennaio 1998 e 10 gennaio 2000, dal momento che riguardano il medesimo fondo, ancorché oggetto di due provvedimenti pianificatori leggermente differenti. Le motivazioni e le allegazioni dei due ricorsi risultano d'altronde sostanzialmente le stesse.

E. 2

. L'art. 50 cpv. 1 della nuova Costituzione federale (Cost.) sancisce l'autonomia del comune in quelle materie che il diritto cantonale o federale non regola esaurientemente, ma lascia in tutto o in parte alla regolamentazione del comune, conferendogli una notevole latitudine decisionale (DTF 115 Ia 44). A livello cantonale questo principio è ancorato all'art. 16 della nuova Costituzione ticinese. Il comune ticinese usufruisce di questa autonomia in materia di pianificazione del territorio (Rep. 1989, pag. 422, consid. 2 e riferimenti). L'autonomia non è però assoluta. Giusta l'art. 33 cpv. 3 lett. b LPT il diritto cantonale deve garantire il riesame completo del PR da parte di almeno un'istanza. Nel Cantone Ticino l'autorità competente è, a norma dell'art. 37 LALPT, il Consiglio di Stato, che decide i ricorsi ed approva il PR con pieno potere cognitivo. Ciò significa controllo non solo della legittimità ma pure dell'opportunità delle scelte pianificatorie comunali. A contemperare l'estensione di tale controllo con l'autonomia riconosciuta al comune interviene il principio dell'art. 2 cpv. 3 LPT: "Le autorità incaricate di compiti pianificatori badano di lasciare alle autorità loro subordinate il margine d'apprezzamento necessario per adempiere i loro compiti". Il Consiglio di Stato non può, dunque, semplicemente sostituire il proprio apprezzamento a quello del comune, ma deve rispettarne il diritto di scegliere tra più soluzioni adeguate quella ritenuta più opportuna. Il Consiglio di Stato non può però limitarsi a intervenire nei soli casi in cui la soluzione comunale non poggi su alcun criterio

oggettivo, sia manifestamente insostenibile. Nella sua veste di autorità superiore di vigilanza esso veglia affinché la pianificazione comunale rispetti il diritto e segnatamente i principi pianificatori fondamentali enunciati dalla LPT, si conformi alla pianificazione cantonale, in particolare al Piano direttore (art. 6 LPT) e si armonizzi convenientemente con quella dei comuni vicini e regionale. Se il PR presentatogli per approvazione non risponde a questi requisiti o appare per altri versi insostenibile il Consiglio di Stato o lo rinvia sui punti difformi ordinando al comune di procedere alle necessarie varianti oppure modifica il piano d'ufficio (art. 37 LALPT). Di norma l'autonomia comunale vuole che si segua la prima via. L'approvazione del PR da parte del Consiglio di Stato quale autorità superiore di vigilanza non muta, malgrado l'effetto costitutivo di cui è munita, la natura del piano che è e rimane di diritto comunale. L'autorità di approvazione non può attraverso una modifica d'ufficio del PR sostituirsi al comune nell'ambito delle sue competenze, statuendo in suo luogo e vece contro la sua volontà, eludendo il processo di formazione democratica della volontà comunale: "nell'ambito della procedura approvativa il governo è unicamente autorizzato a decidere ev. modifiche del PR se il loro contenuto è chiaramente definibile e la modifica serve a emendare carenze o errori pianificatori evidenti" (DTF 111 Ia 69-70, consid. 3d, rilievo nostro). Così quando la soluzione può essere una sola, senza possibili alternative (cfr. Alfred Kuttler, *Zum Schutz der Gemeindeautonomie in der neueren bundesgerichtlichen Rechtsprechung*, in Rep. 1991, pag. 45 e segg., in part. pag. 55).

E. 3

Scopo essenziale della pianificazione è di "assicurare una funzionale utilizzazione del suolo e una razionale abitabilità del territorio" (art. 75 Cost.). La LPT riprende e sviluppa tale postulato. Secondo l'art. 1 LPT il suolo dev'essere utilizzato con misura, l'insediamento ordinato in vista di uno sviluppo armonioso del paese. A questo scopo la pianificazione deve tener conto delle condizioni naturali, dei bisogni della popolazione e dell'economia. Deve proteggere le basi naturali della vita, come il suolo, l'aria, l'acqua, il bosco e il paesaggio. Deve garantire la difesa nazionale. Giusta l'art. 3 LPT il paesaggio va tutelato sia mantenendo sufficienti superfici coltivate per l'agricoltura, sia integrando in esso gli insediamenti, conservando i siti naturali e gli spazi ricreativi, permettendo al bosco di adempiere le sue funzioni. Gli insediamenti vanno strutturati secondo i bisogni della popolazione e limitati nella loro estensione. Si dovrà aver cura di preservare l'abitato da immissioni nocive e moleste, di inserire molti spazi verdi e alberati, di creare vie pedonali e ciclabili. Si tratta di esigenze spesse volte contrastanti, di una realtà troppo complessa per poter essere gestita con formule riduttivamente rigide e schematiche. In realtà, solo un'attenta ponderazione dei molteplici e contrastanti interessi in giuoco consente di comporre in modo ottimale i conflitti tra le diverse utilizzazioni del territorio, al fine di consentire un insediamento equilibrato, dallo sviluppo armonioso, che rispetti la natura e più specificamente l'ambiente, rispondendo in modo diversificato ai bisogni e alle aspirazioni della popolazione (cfr. DTF 117 Ia 432 consid. 4b, 115 Ia 339 consid. 5, 113 Ia 461 consid. 5a).

E. 4

. Nel sistema della LPT il processo pianificatorio si svolge in 3 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 PD, che vincola solo le autorità (art. 22 LPT) e non (direttamente) i privati, è lo strumento strategico per eccellenza a livello cantonale. E' in questo piano che si

stabiliscono le grandi linee dell'organizzazione e dello sviluppo del territorio e si garantisce il coordinamento: "delle pianificazioni cantonali, di queste con quelle federali, dei Cantoni e delle Regioni limitrofe e delle pianificazioni regionali e comunali tra di loro" (art. 12 lett. b LALPT). Il PR è invece il classico strumento di pianificazione territoriale a livello comunale. La sua funzione principale è di disciplinare l'uso del territorio. Questo dev'essere suddiviso, giusta l'art. 14 LPT, almeno nella zona edificabile (art. 15), agricola (art. 16) e protetta (art. 17); con facoltà per il diritto cantonale di prevederne altre (art. 18 LPT). Il tutto in conformità col PD (art. 6 e 26 LPT), tenuto conto dei presumibili bisogni di sviluppo per i prossimi quindici anni e compatibilmente con le possibilità finanziarie del comune (art. 24 LALPT).

E. 5

A norma dell'art. 15 LPT la zona edificabile comprende i terreni idonei all'edificazione già edificati in larga misura o prevedibilmente necessari all'edificazione e urbanizzati entro quindici anni. L'art. 15 LPT pone le condizioni minime perché l'attribuzione alla zona edificabile possa entrare in linea di conto. Al disotto di questa soglia l'azzonamento è escluso, a priori. Non basta, per converso, che i requisiti legali siano tutti dati, e in modo chiaro e incontrovertibile, perché l'inserimento in zona edificabile si imponga. Un comprensorio può infatti rispondere alla definizione legale di più zone, prestarsi ad es. sia all'edificazione sia all'agricoltura o contenere valori naturali e paesaggistici che ne impongano la protezione a dispetto delle altre idoneità. Spesso non può essere categoricamente risposto al quesito se i singoli requisiti sono effettivamente adempiuti (ad es. se il terreno si presta effettivamente alla costruzione, se rientra o può esser fatto rientrare in un comprensorio già largamente edificato e neppure se sarà necessario per l'edificazione nei prossimi quindici anni). In simili circostanze i criteri dell'art. 15 LPT intervengono come punti di vista, elementi di giudizio da mettersi a raffronto con le opposte ragioni, in una ponderazione degli interessi che in quei casi è imprescindibile (DTF 113 Ia 448 segg. consid. 4bc/bd, 114 Ia 250 segg. consid. 5b, 118 Ib 344 segg. consid. 4a). Tranne, dunque, nella misura in cui servano ad escludere incontrovertibilmente l'appartenenza di un terreno alla zona da essi definita, gli articoli 15, 16 e 17 LPT vanno relativizzati. Si consideri inoltre che per la loro funzione eminentemente pianificatoria i criteri da essi enunciati possono solo riferirsi a interi comparti e non a singole particelle; essi intervengono in una prospettiva generale, d'ordine superiore che li rende inadeguati a risolvere i problemi attributivi di terreni isolati.

E. 5.1

L'idoneità va generalmente riconosciuta se il terreno si presta per le sue caratteristiche naturali (morfologiche, topografiche, climatiche, ecc.) all'uso che si vuol fare del suolo. La sua attribuzione a zona edificabile deve peraltro rispettare i principi pianificatori degli art. 1 e 3 LPT. Dev'essere in particolare compatibile con l'esigenza di creare e conservare insediamenti accoglienti (art. 1 cpv. 2 lett. b LPT), consentire una razionale ripartizione delle abitazioni e delle attività lavorative, offrire un sufficiente accesso attraverso la rete viaria pubblica, preservare l'abitato dalle immissioni nocive o moleste (art. 3 cpv. 3 lett. a e b LPT). Deve inoltre tener adeguatamente conto delle necessità delle infrastrutture pubbliche (DTF 114 Ia 251 consid. 5c).

E. 5.2

Per stabilire se un terreno è già ampiamente edificato si tiene conto delle costruzioni già esistenti, della natura della loro utilizzazione, delle infrastrutture presenti, delle licenze edilizie già rilasciate per progetti pubblici e privati, dell'attività edificatoria fin lì intrapresa, ecc. Entrano in considerazione solo le costruzioni che per la loro tipologia e l'impiego fattone appartengono di per sé alla zona edificabile, a eccezione segnatamente delle costruzioni agricole. Determinanti non sono però le singole costruzioni, né le singole particelle. Il requisito va invece esaminato per rapporto a tutto il comprensorio. Si terrà conto che l'art. 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 (DTF 116 Ia 336 segg. consid. 4, 114 Ia 255 consid. 3c). Va tuttavia considerato che il criterio della preesistenza di un'ampia edificazione, come gli altri dell'art. 15 LPT, può assumere valenza assoluta solo in senso negativo, serve cioè a escludere l'attribuzione a zona edificabile solo di quei terreni che incontrovertibilmente non presentino i requisiti necessari. Negli altri casi si dovrà procedere a ponderazione (DTF 113 Ia 450 segg. consid. 4 d).

E. 5.3

Il requisito più delicato è quello della prevedibile necessità di usare determinati fondi per l'edificazione nell'arco di quindici anni. Il metodo solitamente usato consiste nel determinare quale è stato il fabbisogno di terreno edificabile negli ultimi anni, se ne estrapola quindi il trend per pronosticare il fabbisogno dei prossimi quindici anni; nel contempo si rileva l'evoluzione demografica degli ultimi anni, ricavandone una prognosi di sviluppo per i prossimi quindici. Si confronta infine questi dati con la contenibilità del piano. Il metodo è stato ritenuto compatibile con l'art. 15 LPT dal Tribunale federale (DTF 116 Ia 230). Un altro metodo basa la prognosi dell'art. 15 sul rapporto tra superfici costruite e rimaste libere all'interno della zona edificabile. Dal raffronto annuale si evince il tasso di utilizzo delle riserve di aree edificabili negli ultimi anni e se ne calcola il fabbisogno per i prossimi 15. Pure questo metodo ha avuto l'approvazione del Tribunale federale (DTF 114 Ia 369, 116 Ia 231). Importante alla fin fine è che la riserva di aree edificabili offra sufficiente ricettività alla popolazione pronosticata. Una volta fatto il raffronto tra contenibilità e presumibile fabbisogno rimane da stabilire se la prima è ragionevolmente commisurata al secondo. Il Tribunale federale ha giudicato che il fattore due, ossia il raddoppio del numero degli abitanti nel termine di 15 anni, poteva essere accettato quale principio pianificatorio, purché si limitasse a fissare il dimensionamento massimo della zona edificabile ammissibile in casi estremi e in quelli solo, non invece se dovesse valere quale generale licenza di aumentare la zona edificabile sì da contenere il doppio della popolazione (DTF 116 Ia 230). Il Tribunale federale ha condannato l'eccessivo schematismo di simili formule. Pure qui si riterrà violato l'art. 15 LPT solo se è manifesto che la zona edificabile è eccessivamente dimensionata. L'art. 15 LPT, avverte il Tribunale federale, non ha carattere di absolutezza, non è da solo determinante. L'azzonamento deve tendere come tutta la pianificazione a realizzare un insediamento equilibrato, commisurato allo sviluppo che si vuole imprimere al paese. Ciò richiede la ponderazione generale di tutti gli aspetti ed interessi essenziali attinenti al territorio (DTF 116 Ia 232, 114 Ia 369, 113 Ib 230 segg. consid. 2c).

E. 6

Nel caso di specie è innanzitutto necessario esaminare la questione generale della contenibilità teorica del PR (art. 15 lett. b LPT). L'eccessivo dimensionamento delle zone edificabili del PR all'esame è, infatti, il motivo principale della mancata approvazione della proposta comunale del PR 1995 (che attribuiva ca. 4300 mq del fondo alla ZE) e della successiva adozione della variante di PR 1999, che ha ulteriormente ridotto l'area edificabile di 2650 mq (declassamento della zona RSE in zona agricola e conferma della sola zona artigianale-commerciale). L'idoneità all'edificazione e le altre caratteristiche del comparto territoriale all'esame saranno singolarmente esaminate di seguito.

E. 6.1

. In narrativa si è menzionato quanto argomentato in merito dal Consiglio di Stato. L'esame degli atti processuali conferma la tesi governativa. Dal Rapporto di pianificazione del PR 1995 si evince che la contenibilità teorica del nuovo PR indica quale limite 10'000 unità insediative, suddivise in 8'000 abitanti, 1400 posti-lavoro e 600 posti-turismo. Ora, a fine 1990 gli abitanti erano 2'810, i posti lavoro 440 e i posti-turismo 180, per un totale di 3'430 unità insediative. A fine 1995, la popolazione residente era sostanzialmente invariata rispetto a 5 anni prima (2'802). Il PR all'esame presentava quindi una riserva teorica di ben 6'570 unità insediative, di cui 5'190 riferite ai soli abitanti; ciò corrisponde ad un aumento del 184% rispetto alla situazione attuale. L'evoluzione demografica degli ultimi anni rende tuttavia altamente improbabile, per non dire del tutto irrealistico, l'esigenza di una così elevata ricettività del PR. L'aumento della popolazione di _____ è infatti risultato dell'11% nel decennio 1980-1990 e da allora si è addirittura stabilizzato. Commentando questi dati il Consiglio di Stato osserva che "come già evidenziato dal Dipartimento nell'ambito dell'esame preliminare il problema del sovradimensionamento della zona edificabile non potrà essere sanato a tutti gli effetti, siccome gran parte del territorio comunale si presenta già largamente edificato e urbanizzato, ed in quanto tale non potrà essere oggetto di importanti dezonamenti", ma che "nel caso di _____, caratterizzato da un considerevole sovradimensionamento, ai fini di poter giustificare l'opportuna politica di densificazione degli insediamenti promossa dal Comune con l'approvando PR è però indispensabile verificare in modo rigoroso l'estensione delle ZE con l'obiettivo di ridurle nella maggior misura possibile" e conclude più oltre rilevando che "l'incongruenza del Piano delle zone con i principi sanciti dalla LPT e dalla LALPT relativamente al dimensionamento del Piano, impone l'attuazione di ulteriori dezonamenti in particolare nel comprensorio situato tra la località Roggiana e il valico di _____, come già chiesto in sede di esame preliminare". Sono queste considerazioni che il TPT condivide pienamente; la contenibilità teorica del nuovo PR di _____ (ereditata, lo si riconosce, dal precedente PR del 1976, concepito in un'epoca di piena "euforia" edilizia) è tale da scoraggiare a priori ogni ulteriore espansione della zona insediativa, ed anzi, impone il dezonamento di quei comparti situati ai margini del territorio già largamente edificato, magari a contatto con le poche zone agricole e i pochi frammenti di bosco rimasti. La località di "_____" è stata giustamente individuata come una di queste aree; sia a monte sia a valle della strada d'accesso comunale di Via _____ si estende infatti una delle poche plaghe nel comune tuttora in gran parte libera da costruzioni (se si eccettuano un paio di costruzioni isolate sui f.n. _____ e _____ RFD), rimasta perlopiù a prato e orlata da lingue boschive (cfr. planimetrie in atti). Se dal profilo dell'idoneità agricola va detto che l'importanza dei fondi oggetto del proposto dezonamento è tutto sommato modesta, limitata ad un'attività di sfalcio regolare, risulta invece con evidenza la necessità di mantenere un'area di "stacco" paesaggistica tra le aree già costruite di

_____, salvaguardando uno dei pochi comparti ancora libero da costruzioni. Va ricordato a questo proposito che la giurisprudenza del TF ha più volte rilevato che devono essere mantenute libere dall'edificazione anche aree mediocrementemente idonee all'agricoltura ma che meritano per altre considerazioni di essere conservate. Tra gli scopi della zona agricola vi sono infatti, oltre a quello di fornire spazio all'agricoltura vera e propria, quello di assicurare l'approvvigionamento del paese in casi di necessità, quello di conservare aree libere per le prossime generazioni e di tutelare il paesaggio e la natura.

E. 7

Fin qui le considerazioni generali relative al netto sovradimensionamento delle zone edificabili del comune e sulla necessità, indiscutibile, di ridurle. Sull'entità di queste riduzioni e sull'opportunità delle scelte pianificatorie operate di conseguenza ci pronunceremo di seguito, passando in rassegna le varie domande formulate dall'insorgente nel suo più recente ricorso. 7.1. Ripristino della proposta pianificatoria del PR 1995 Come precedentemente accennato, in via principale la società ricorrente chiede di ripristinare la proposta contenuta nel PR 1995 approvata dal CC di _____, annullando invece la successiva variante del 1999 "imposta" in pratica dal CdS. Questa proposta prevedeva l'attribuzione della fascia a monte del fondo alla zona residenziale semi-estensiva (RSE) e di quella inferiore alla zona artigianale commerciale; nel mezzo rimaneva invece una zona inedificabile definita a titolo di "spazio libero" (cfr. doc. F allegato al ricorso). La ricorrente osserva che questa soluzione, pur contemplando una netta diminuzione dell'area edificabile rispetto al PR del 1976, non era stata contestata, dal momento che lasciava impregiudicati i progetti d'edificazione del fondo allora allo studio (cfr. doc G allegato al ricorso e relative planimetrie). Tale domanda non può tuttavia essere accolta. Nel corso dell'esame del PR 1995, il CdS aveva rilevato che malgrado le importanti riduzioni dell'area edificabile operate nel comparto di " _____ " rispetto a quanto previsto dal precedente PR, esageratamente sovradimensionato, la proposta comunale non era ancora del tutto soddisfacente, giacché a monte (f.n. _____ RFD) e a valle (f.n. _____ RFD) della via d'accesso al comparto (Via _____) era ancora possibile l'insediamento di nuove unità abitative per il tramite della zona RSE, e questo in contrasto con gli obiettivi e le intenzioni già segnalati in sede di esame preliminare di mantenere libere da nuove costruzione quelle (poche) zone del comune tuttora scampate alla massiccia e disordinata edificazione degli scorsi decenni. Alla luce di queste considerazioni (e dei dati riportati più sopra ai considerandi 6 e 6.1.) il declassamento della zona residenziale semi-estensiva operata dalla variante, e l'attribuzione di questo spazio alla zona agricola non può essere considerato sproporzionato né tantomeno contrario alla legge. La misura risponde invece al generale interesse pubblico volto a ridurre le zone edificabili troppo estese, e a quello di mantenere sufficienti spazi liberi sia per le attività agricole, sia per quelle ricreative e di svago. Si rileva al proposito che questo Tribunale, nella sua decisione del 20 ottobre 1998 in re CE Locatelli (inc. n. _____) si è già pronunciato contro l'attribuzione di una porzione del fondo n. _____ RFD, situato dirimpetto alla proprietà della qui ricorrente nel medesimo contesto territoriale, alla zona edificabile RSE, con motivazioni analoghe a quelle citate nella presente decisione. Voler ripristinare in questa sede la zona edificabile residenziale nella parte superiore del f.n. _____ sarebbe, oltre che contrario allo spirito della legge e al principio di una coerente pianificazione, un'evidente disparità di trattamento nei confronti dei proprietari del fondo n. _____ RFD.

E. 7.2

Attribuzione della zona _____ - _____ alla zona _____. Una delle censure espresse in via subordinata chiede la conversione della zona artigianale-commerciale delimitata nella parte inferiore del fondo in una zona residenziale semi-estensiva. A detta dell'insorgente infatti, le possibilità di sfruttare in modo redditizio quest'area a scopi commerciali e/o artigianali non è assolutamente dimostrata. Osserva inoltre come la strada di accesso esistente sia del tutto inadeguata a servire una simile zona. Non senza aver prima ricordato che il TPT deve fare uso del dovuto riserbo nel giudicare l'attribuzione delle varie zone, posto che non agisce quale organo di pianificazione ma quale istanza giudiziaria (cfr. cons. 2), va detto che l'area assegnata alla zona Ar-Co sul fondo dell'insorgente si inserisce nella più vasta zona omonima che interessa tutta la parte terminale di Via _____, a ridosso del confine di stato con l'Italia. La scelta di attribuire questo comparto ad un'area artigianale-commerciale, attentamente ponderata, è stata fatta dal Comune di _____ nell'ambito della sua autonomia in materia pianificatoria e, in assenza di ragioni obiettive che ne indichino l'insostenibilità a livello pianificatori o ancora sotto il profilo tecnico-finanziario, il TPT deve rispettare la volontà espressa dal legislativo comunale. Per quanto attiene alla strada di accesso, invece, il CdS ha giustamente osservato nella sua risposta al ricorso del 5 maggio 2000 che il Piano del traffico del PR prevede la realizzazione di una strada di 5,0 metri di carreggiata, oltre ad un marciapiede di 1,5 metri di larghezza, per complessivi 6,5 ml, calibro da ritenersi più che sufficiente in rapporto alla tutto sommata esigua zona edificabile da servire (ca. 1700 mq). Visto quanto precede, anche questa domanda subordinata non può essere accolta.

E. 7.3

Revoca del declassamento della zona _____ in zona agricola e attribuzione dello "spazio libero" alla zona agricola. A titolo ancora più subordinato la ricorrente postula, fermo restando il mantenimento della zona artigianale e commerciale, il ripristino della zona RSE e lo spostamento della zona agricola sull'area denominata dal PR 1995 quale "spazio libero". Tale ipotesi, al pari delle precedenti, è però improponibile; già si è discusso, ai considerandi precedenti, dell'impossibilità di ripristinare la zona residenziale semi-estensiva nella fascia superiore del fondo e della sostanziale validità della zona artigianale-commerciale. Quanto all'eventuale trasformazione dello "spazio libero" (comunque non computabile ai fini edificatori) in zona agricola vera e propria, non si vede quale giovamento potrebbe portare alla ricorrente, posto che si tratta in ogni caso di due destinazioni che escludono l'edificazione a scopo di reddito.

7.4. Destino del fabbricato sub. A) del mappale n. _____ Nelle tre ipotesi citate, la ricorrente chiede che in ogni caso la costruzione di cui al sub.A) del mappale n. _____ RFD resti adibita ad uso abitativo senza alcuna restrizione pianificatoria, come è stato sinora. La stessa, con l'entrata in vigore delle nuove disposizioni pianificatorie, si troverebbe infatti inserita nella zona artigianale-commerciale. Le preoccupazioni dell'insorgente su questo punto sono tuttavia infondate, visto che l'edificio esistente gode in ogni caso dei privilegi delle situazioni acquisite in virtù del diritto precedente, e potrà mantenere la sua attuale destinazione abitativa, perlomeno sino ad una sua demolizione o importante trasformazione. E' infatti solo in queste eventualità che le nuove disposizioni della zona Ar-Co diverranno applicabili. Sino a quel momento, il mantenimento e la rinnovazione del fabbricato a titolo di abitazione è garantita senza restrizioni di sorta.

E. 8

Ciò rilevato va detto in conclusione che l'interesse della ricorrente a edificare il suo fondo, non può, per quanto comprensibile, contrapporsi con successo all'interesse pubblico di assicurare un corretto dimensionamento della zona edificabile, interesse che integra quello di preservare la residua funzione agricola e con essa paesaggistica del comprensorio. Risulta infatti chiaramente dalle pregresse considerazioni che la soluzione pianificatoria scaturita dalla variante di PR-1999 è conforme al diritto e risponde ad un interesse pubblico preponderante. Il provvedimento rispetta inoltre il principio della proporzionalità e infatti non è fuori misura per rapporto allo scopo perseguito, è adeguato a conseguirlo e non potrebbe essere sostituito con successo da altro meno incisivo (DTF 117 Ia 318, 115 Ia 376). Bene ha fatto dunque il Consiglio di Stato ad approvarlo. Il TPT, che non ha il sindacato di opportunità e che ad ogni modo non può sostituire una soluzione oggettivamente sostenibile con un'altra che ritenga preferibile (come poteva essere ad esempio la proposta del PR-1995), non può che riconoscere la legittimità della variante qui impugnata

E. 9

Priva di fondamento è infine l'invocata disparità di trattamento, per il fatto che, a detta dell'insorgente, il suo fondo sarebbe uno dei pochi ad aver subito un così drastico dezonamento in occasione del nuovo PR e della successiva variante. A questo proposito si rammenta, preliminarmente, che in ambito pianificatorio il principio di uguaglianza svolge un ruolo attenuato e deve essere valutato con prudenza. E' quindi possibile che fondi dalle caratteristiche affini e in posizioni analoghe siano trattati in modo diverso in quanto a destinazione e facoltà edificatorie. Occorre tuttavia che la pianificazione sia oggettivamente difendibile, vale a dire che non sia arbitraria. La massima costituzionale di uguaglianza coincide in materia con il divieto dell'arbitrio: una misura pianificatoria è così insostenibile quando la discriminazione che tocca il singolo immobile contraddice ogni ragionevole intento o allorché l'operato dell'autorità obbedisce a riflessioni inaccettabili, manifestamente estranee al problema (DTF 111 Ia 100 consid. 3, 107 Ib 339 consid. 4a, 103 Ia 257 consid. 4 e citazioni). Simili circostanze non si verificano però nel caso all'esame. A questo Tribunale non risulta infatti che la scelta dell'autorità comunale di escludere gran parte del fondo della ricorrente dalla zona edificabile sia stata determinata da criteri discriminatori, manifestamente insostenibili o, peggio ancora, arbitrari. Al contrario, la posizione tutto sommato marginale del fondo e la sua residua valenza agricola, giustificano il suo diverso trattamento nei confronti degli altri terreni inclusi nella zona edificabile. Importante è al proposito rilevare come nell'ampia area a ridosso del confine di stato che si estende tra la località _____ e il valico di _____ siano stati operati numerosi e ampi dezonamenti, che hanno interessato parecchi proprietari oltre alla qui ricorrente.

E. 10

. Stando così le cose, i ricorsi, nella misura in cui chiedono l'attribuzione parziale del f.n. _____ alla zona edificabile, devono essere respinti, sia in via principale, sia in quelle subordinate di vario grado. Tassa di giudizio e spese seguono la soccombenza. Per questi motivi, viste le normative al caso applicabili, dichiara e pronuncia