

## **TI\_GERICHTE 90.2002.41 vom 6. Juni 2003**

TI Tribunale d'appello, 2003-06-06, IT

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti\\_gerichte\\_90.2002.41](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_90.2002.41)

FR: TI\_GERICHTE 90.2002.41 du 6 juin 2003

IT: TI\_GERICHTE 90.2002.41 del 6 giugno 2003

### **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 un'appropriata e parsimoniosa utilizzazione del suolo e un ordinato insediamento 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 sono garantite 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). Le norme di attuazione stabiliscono le regole generali e particolari sull'utilizzazione e l'edificabilità del suolo (art. 29 cpv. 1 lett. a, b LALPT) e la regolamentazione dei posteggi privati, delle aree di svago e di ricreazione annesse agli edifici e delle aree verdi e alberate (art. 29 cpv. 1 lett. c LALPT). Il piano particolareggiato (art. 28 cpv. 2 lett. c, 54 segg. LALPT) organizza e disciplina nel dettaglio l'uso ammissibile di una parte esattamente delimitata del territorio comunale, quando particolari obiettivi di promozione urbanistica o socio-economica lo giustificano oppure interessi inerenti alla protezione naturalistica o ambientale, di monumenti, nuclei o centri storici lo richiedono. Esso deve essere previsto nell'ambito di un piano regolatore comunale (art. 54 cpv. 2 LALPT). 4. Una restrizione di diritto pubblico 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. 36 Cost.). Nella fattispecie, non è

contestata la carenza di una base legale, comunque data (cfr. consid. 3, in fine), né si pone il problema della violazione della garanzia della proprietà quale istituto. I problemi espropriativi esulano invece da questa procedura. Non resta quindi che esaminare l'interesse pubblico e la proporzionalità dei vincoli in discussione. 5. I ricorrenti si aggravano contro la nuova concezione pianificatoria riguardante il settore n. 3 che, in luogo della previgente e ritenuta più consona zona mista, destinata ad insediamenti abitativi, commerciali, artigianali ed industriali non moleste (zona RAR6: art. 43 NAPR), prevede ora la suddivisione dell'isolato in tre zone d'utilizzazione distinte, caratterizzate da differenti parametri edificatori, per lo più penalizzanti rispetto alla pianificazione precedente, con l'impianto di gravose linee di arretramento e di costruzione. A mente dei ricorrenti, questo concetto, adottato con l'obiettivo di consolidare e favorire la funzione residenziale dell'isolato in oggetto, non crea le premesse per uno sviluppo concreto dello stesso, proprio perché non tiene conto dei contenuti di alcune preesistenze consolidate, come ad esempio i capannoni industriali de La \_\_\_\_\_, che scoraggiano l'insediamento di nuove abitazioni, men che meno di tipo qualitativo. Esso determina, per converso, un congelamento allo stato attuale della sostanza edilizia, evidenziando così di non essere sostenuto da un interesse pubblico preponderante. 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 quartiere \_\_\_\_\_ costituisce uno fra i comparti insediati abitativi più popolosi della città di \_\_\_\_\_. Sviluppatosi principalmente negli anni 60-70 del secolo scorso, attraverso un'edificazione di tipo intensivo, a volte poco strutturata e discontinua, che si è venuta a contrapporre a preesistenze d'inizio secolo meno concentrate e dalla tipologia edilizia di una certa qualità, il quartiere si presenta oggi con una situazione urbanistica disorganica, in parte degradata, con spazi pubblici e privati carenti, in aggiunta a stati conflittuali determinati dalla commistione di alcune attività industriali e artigianali con la residenza. Tutto ciò a detrimento di un'immagine cittadina all'insegna della qualità e della vivibilità. Il comune di \_\_\_\_\_, ritenute queste premesse e preso atto che il piano regolatore vigente non dava sufficienti risposte pianificatorie atte a favorire un recupero e una valorizzazione efficace di un quartiere importante per lo sviluppo residenziale della città, ha deciso di rivedere la pianificazione di questo comparto cittadino adottando un piano particolareggiato. Scopo di questa pianificazione è di rafforzare la preminente funzione abitativa del quartiere, nonché di favorire, laddove ancora possibile, uno sviluppo insediativo, per mezzo di un riassetto urbanistico e dei suoi contenuti, impiantando spazi pubblici e privati attrattivi, migliorando i collegamenti con gli altri comparti cittadini e la fruizione di adeguati spazi destinati allo svago, al fine di migliorare la qualità di vita degli abitanti e dei loro rapporti sociali (cfr. rapporto di pianificazione, pag. 3 segg.). A questo scopo, il piano particolareggiato sviluppa un concetto urbanistico, che prevede la concentrazione delle funzioni lavorative sulle fasce esterne del quartiere. La loro funzione consiste principalmente nella protezione delle aree interne esclusivamente residenziali dalle emissioni rumorose prodotte dagli impianti ferroviari adiacenti e dai flussi di traffico degli

assi stradali principali, che circoscrivono e delimitano il perimetro del quartiere. In particolare, è prevista lungo via \_\_\_\_\_, via \_\_\_\_\_ e via \_\_\_\_\_ una corona ad edificazione di tipo intensivo con destinazione residenziale-commerciale che cinge e scherma la zona centrale del quartiere, destinata invece, come detto, unicamente alla residenza con un carattere semi-estensivo. All'esterno di questa corona, più discosta, è prevista una fascia destinata all'artigianato e alle attività commerciali. Negli intendimenti del piano, via \_\_\_\_\_, attraversante longitudinalmente e al centro il quartiere \_\_\_\_\_, assume la funzione di asse di riferimento per il recupero e il consolidamento in senso qualitativo della funzione residenziale: il piano ne prevede un nuovo assetto con una pavimentazione speciale, la creazione di aree verdi e la piantumazione di filari alberati, nonché la chiusura, dal tratto intersecato da via dei \_\_\_\_\_ a via \_\_\_\_\_, a strada pedonale e ciclabile, in modo da assumere il ruolo di piazza per tutte le attività d'aggregazione sociale. 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 la panoplia dei parametri edificatori. 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.). Il piano regolatore può limitarsi a prescrivere delle distanze minime dalle strade, imponendo delle linee di arretramento, oppure stabilire un obbligo di costruire lungo le stesse, fissando le cosiddette linee di costruzione o di allineamento (cfr. art. 13 cpv. 2 RLALPT).

5.3. Nel caso specifico, il settore n. 3 costituisce un isolato rettangolare assai vasto, con una superficie di 18'000 mq. Questo settore era assegnato dal piano regolatore (PR88) alla zona mista RAr6, caratterizzata da parametri edificatori intensivi. Difatti, per costruzioni a carattere commerciale, artigianale ed industriale questa prevedeva un indice di edificabilità di 5,0 mc/mq, un indice di occupazione del 50% e un'altezza massima di 19,50 m, mentre per edifici a carattere abitativo un indice di sfruttamento dell'1,5 e un indice di occupazione del 30% (art. 43 NAPR). Il sopralluogo esperito da questo Tribunale ha tuttavia permesso di appurare come la sostanza edilizia esistente si sia insediata ancor prima dell'entrata in vigore del PR88 e che, malgrado i parametri edificatori favorevoli e a differenza di tutti gli isolati del quartiere, quello all'esame non ha avuto uno sviluppo edilizio importante, potendo ancora contare su di un notevole quantitativo di superficie inedificata, consistente in ben più della metà del suo totale, ripartita in ampi lotti omogenei. La sostanza edilizia esistente risulta quindi essenzialmente raggruppata nei due angoli opposti dell'isolato, con edifici eterogenei, di varia tipologia, che si sviluppano in superficie, piuttosto che in altezza: nell'angolo nord-ovest, sul margine esterno del quartiere a contatto con via \_\_\_\_\_, insistono una palazzina (3 piani, sul mapp. \_\_\_\_\_), lo stabilimento de La \_\_\_\_\_ (sul margine ovest del mapp. \_\_\_\_\_) e l'officina meccanica (mapp. \_\_\_\_\_), mentre in quello sud-est, verso il centro del quartiere, sono ubicate due case monofamiliari (mapp. \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_). Al centro del comparto è sito il complesso del mulino: un'edificazione tuttavia vetusta, in evidente stato di degrado

ed abbandono, articolata con una serie di edifici disposti sul mapp. \_\_\_\_\_ in modo irrazionale. Per rapporto agli altri settori del quartiere, vuoi per la commistione casuale degli edifici, vuoi per le attività conflittuali che vi si svolgono in relazione alla residenza, il comparto appare nel suo complesso disordinato, evidenziando una certa qual carenza di strutturazione urbanistica, che determina un carattere cittadino quasi irriconoscibile, tipico di una realtà urbana in parte sfuggita di mano. 5.4. Alla luce di queste circostanze e degli scopi perseguiti con il piano particolareggiato, occorre riconoscere la sussistenza di un interesse pubblico alla differenziazione del comparto in tre differenti zone d'utilizzazione con differenti parametri edificatori. Per tutte le ragioni esposte nel rapporto pianificatorio e riassunte nei considerandi precedenti, il quartiere \_\_\_\_\_ costituisce nel contesto cittadino di \_\_\_\_\_ un elemento importante, sia per la sua taglia, sia per la cospicua popolazione residente, che necessita indubbiamente di venir recuperato attraverso una riorganizzazione e valorizzazione strutturale e funzionale, in modo da garantire appieno uno sviluppo razionale e coerente, al fine di favorire un consolidamento in termini qualitativi della funzione residenziale. In quest'ottica, si giustifica pienamente la scelta del comune di istituire una corona sulle fasce esterne dove concentrare le attività di tipo commerciale, che, per mezzo di un'edificazione notevolmente intensiva in corrispondenza dell'anello di circonvallazione del quartiere (via \_\_\_\_\_, via \_\_\_\_\_, via \_\_\_\_\_ e via \_\_\_\_\_), protegge la parte più pregiata per la residenza, il centro dello stesso, dalle immissioni foniche causate dai flussi di traffico e dalla ferrovia, attuando parimenti una ripartizione razionale dei luoghi destinati all'abitazione e al lavoro (art. 3 cpv. 3 lett. a LPT). Tale premessa risulta fondamentale per la conservazione e lo sviluppo del quartiere con un insediamento accogliente (art. 1 cpv. 2 lett. b LPT), i cui parametri edificatori meno intensivi (cfr. zona residenziale semi-estensiva A: indice di sfruttamento dello 0,7 e altezza massima degli edifici pari a 12,50 m), seppur di apprezzabile densità (cfr. A. Scolari, Commentario, Cadenazzo 1996, ad art.

### **E. 37**

LE, n. 1111), risultante dalla media ponderata degli indici di sfruttamento della zona A (0,7) e della zona C (1,5). Di conseguenza, sul mapp. \_\_\_\_\_ essi potrebbero ad esempio erigere un edificio, le cui dimensioni in pianta sarebbero, tenendo conto della linea di arretramento e delle distanze minime dai confini, di 21 m di larghezza (fronte strada) per una profondità di 12 m, ottenendo una superficie di base di 252 mq. Se tale edificio fosse costruito su 4 piani (altezza massima della zona A), disporrebbe allora di una superficie utile lorda (SUL) di 1'008 mq, esaurendo integralmente l'indice di sfruttamento a disposizione. Ritenuto che anche la zona C, in aggiunta alla destinazione commerciale, ammette la residenza, non sussiste nessun impedimento a conformare l'immobile alle destinazioni di entrambe le zone. Da quanto precede, appare assodato che la pianificazione in contestazione non pregiudica minimamente l'edificabilità del fondo in parola, risultando oggettivamente proporzionata e ragionevole. 7. Di conseguenza, la pianificazione in contestazione e i vincoli sin qui considerati, essendo sorretti da un interesse pubblico preponderante e risultando proporzionati, devono essere confermati e i ricorsi respinti su questi punti. 8. Linee di arretramento interne all'isolato 8.1. Lungo tutte le strade del quartiere \_\_\_\_\_ il piano particolareggiato prevede linee d'edificazione, la cui conformità con il diritto, in particolare per ciò che concerne il settore n. 3, è stata vagliata nei paragrafi precedenti. In aggiunta agli arretramenti stradali, il piano traccia anche alcune linee di arretramento interne ai fondi, che i ricorrenti contestano, limitatamente alle loro proprietà, ritenendole incomprensibili, pianificatoriamente ingiustificate e sproporzionate.

Ne chiedono quindi lo stralcio. 8.2. Prima di entrare nel merito, occorre premettere che il piano particolareggiato regola nel dettaglio l'uso dei singoli fondi. Esso può stabilire ad esempio l'ubicazione e le dimensioni dei fabbricati, le superfici da mantenere libere, l'arredo di superficie e le caratteristiche degli edifici; può inoltre stabilire la formazione in comune di infrastrutture che interessino un preciso numero di proprietari, come aree di svago, posteggi e strade di accesso (cfr. A. Scolari, op. cit., ad art. 55 LALPT, n. 409). Uno strumento della disciplina urbanistica, atto a concretizzare gran parte dei suindicati intendimenti in ambito cittadino, è senz'altro la linea di arretramento, particolarmente efficace laddove sono ben riscontrabili problemi di strutturazione urbanistica e degrado della qualità degli spazi privati, come nel caso del quartiere \_\_\_\_\_.

8.3. In concreto, nel settore n. 3 sono poste in contestazione le linee di arretramento che incidono internamente i fondi \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_, riservata la disamina di quella a contatto con l'area dei posteggi ammessi in superficie concernente il mapp. \_\_\_\_\_, che, per chiarezza d'esposizione, verrà trattata in seguito unitamente alla problematica dei posteggi (cfr. infra, consid. 9.3).

8.3.1. Il Consiglio di Stato ha ritenuto che la linea di arretramento definita sul mapp. \_\_\_\_\_ ha una chiara valenza urbanistica. Questa linea, dall'incrocio con via \_\_\_\_\_, costeggia per una ventina di metri via dei \_\_\_\_\_, come un normale arretramento dalla strada. Essa penetra poi sul mapp. \_\_\_\_\_, circoscrivendo un'ampia area libera da costruzioni nel suo centro. Quest'area risulta simmetricamente corrispondente e di pari misura a quella prevista sul lato opposto di via dei \_\_\_\_\_, ubicata sul fondo \_\_\_\_\_, formando con la stessa un'area di stacco trasversale posta al centro dei due isolati. Rilevandone l'incisività, il Governo ha tuttavia approvato questo vincolo in quanto idoneo a favorire la prospettata edificazione futura in consonanza con gli obiettivi perseguiti dal piano particolareggiato (cfr. risoluzione impugnata, pag. 71). Il Tribunale non può che far sue, su questo punto, le considerazioni adottate dal Consiglio di Stato. Va anzi semmai puntualizzato che il settore n. 3, proprio sul versante di via dei Canova, è prospiciente a quello n. 5. Questo isolato è contraddistinto da una sostanza edilizia densa per la presenza di palazzi residenziali alti 7-8 piani, retaggio della speculazione edilizia avvenuta negli anni del folgorante sviluppo che ha interessato il quartiere. Alcuni dei fondi che lo compongono sono difatti sfruttati con valori che superano abbondantemente il 2.0 di indice di sfruttamento (cfr. rapporto di pianificazione, pag. 6). A fronte di questa situazione e ritenuto che, per la parte che qui interessa, i settori n. 3 e 5 sono stati assegnati alla zona residenziale, semi-estensiva il primo, intensiva (zona B) il secondo, consolidando con ciò una realtà che la pianificazione non poteva ignorare, è sicuramente d'interesse pubblico la formazione di aree libere da costruzioni, che possano garantire il dovuto respiro a quartieri a destinazione esclusivamente residenziale, ripristinando nel contempo un certo equilibrio di pesi fra il costruito e il non costruito. Queste zone necessitano indubbiamente di aree aperte, che, in aggiunta ad una migliore insolazione ed aerazione, favoriscano parimenti la formazione di spazi verdi (art. 3 cpv. 3 lett. e LPT) a beneficio di un miglioramento della qualità della vita; obiettivo, questo, perseguito dal piano particolareggiato (cfr. art. 2 cifra 1 lett. c NAPPQS). Per tutti questi motivi, il vincolo contestato, oltre che rivestire un interesse pubblico preponderante, è indubbiamente necessario ed idoneo. Resta da valutare se esso soddisfa anche il requisito della proporzionalità in senso stretto. Il mapp. \_\_\_\_\_ dispone di una superficie di 2'533 mq, di cui ben 1'184 mq sono destinati all'area libera da costruzioni. Malgrado ciò, la superficie residua effettivamente edificabile, tenuto comunque conto delle linee di costruzione, di arretramento dalla strada e delle

distanze da confine, è largamente sufficiente, garantendo parimenti ampi margini di manovra progettuali, per consentire l'edificazione di costruzioni che esauriscano le potenzialità edificatorie date da un indice di sfruttamento dello 0,7 e da un'altezza massima pari a 12,50 m. In effetti, il vincolo all'esame, non intaccando minimamente le potenzialità edificatorie del fondo in parola, determina semplicemente l'ubicazione dell'area verde unitaria prescritta dall'art. 10 cifra 1 NAPPQS, risultando quindi anche proporzionato. 8.3.2. Le due linee di arretramento che, disposte parallelamente, incidono il mapp. \_\_\_\_\_ la prima e il mapp. \_\_\_\_\_ e parte del mapp. \_\_\_\_\_ la seconda sono funzionali alla creazione di una fascia di stacco a cavallo della zona artigianale e commerciale (zona D) e quella residenziale semi-intensiva (zona A), che distanzia sufficientemente gli edifici a diversa destinazione (cfr. risoluzione impugnata, pag. 70, in fine). Difatti, è fuori discussione che laddove entrano in contatto queste due zone, lungo il lato occidentale delle part. \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_, si pongano conflitti dovuti alle rispettive destinazioni, a scapito di quella residenziale, più sensibile. Con la fascia di stacco di circa 24 m di profondità, misura idonea e necessaria, il piano crea le premesse per ottenere una migliore strutturazione urbanistica in grado di minimizzare gli effetti negativi dell'una sull'altra zona. In quanto tale, questa misura pianificatoria è sicuramente sorretta da un interesse pubblico e, ritenuta l'ampiezza sia del mapp. \_\_\_\_\_ (4'583 mq), sulla quale essa incide maggiormente, sia del mapp. \_\_\_\_\_ (4'523 mq), risulta pure proporzionata per gli stessi motivi enunciati al paragrafo precedente. Inoltre, contrariamente a quanto sostiene la \_\_\_\_\_, la linea di arretramento che incide il suo fondo non solo non la pregiudica minimamente, semmai l'avvantaggia. Proprio perché posto sul confine del mapp. \_\_\_\_\_, quest'arretramento costituisce implicitamente una deroga alla distanza da confine che normalmente una costruzione dovrebbe rispettare dal mapp. \_\_\_\_\_ (cfr. art. 6 NAPPQS): alla proprietaria, quindi, su quel lato del fondo, è concesso il pieno sfruttamento edilizio. Di conseguenza, nella misura in cui ne chiede lo stralcio, la domanda è irricevibile per carenza di un qualsiasi interesse. 8.4. Di conseguenza, nella misura in cui i ricorrenti chiedono lo stralcio delle linee di arretramento testè esaminate, i loro ricorsi sono, per quanto ricevibili, respinti su questo punto. 9. La Samar mette in seguito in discussione il vincolo determinante l'area di posteggi privati ammessi in superficie, gravante i mapp. \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_. Dopo aver censurato in modo affatto generico, e pertanto irricevibile, l'obbligo di realizzare detti posteggi, il quantitativo e le modalità del loro utilizzo, essa contesta la loro ubicazione, in quanto l'area a loro riservata si sovrappone allo stabile che insiste sul mapp. \_\_\_\_\_. 9.1. Nella risposta 14 maggio 2002 la divisione della pianificazione territoriale ha rilevato che i piani - in particolare il piano no. \_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_ "assetto degli spazi pubblici e viabilità" - e il tenore della norma che regge i posteggi privati in superficie (art. 14 cifra 1 NAPPQS), sono sufficientemente chiari. Difatti, fatta riserva per i settori 14, 16 e 17, il piano designa espressamente ed esaustivamente, segnalandole cartograficamente, le aree in cui viene concesso al proprietario di edificare posteggi all'aperto, congruentemente con i principi e l'impostazione del piano particolareggiato. Lo scopo di questo ordinamento è dunque di concedere la facoltà di edificare posteggi all'aperto soltanto in punti specifici del quartiere in modo ordinato e concentrato che, altrimenti, come nel caso dei proprietari non interessati da questo vincolo, andrebbero integrati nella costruzione, oppure interrati (cfr. risposta 14 maggio 2002 della divisione della pianificazione territoriale del dipartimento del territorio, pag. 3). 9.2. Le argomentazioni testè riassunte sono condivise da questo Tribunale. A differenza di quanto previsto in generale dal piano regolatore (PR 88), che permette in

principio l'edificazione di posteggi privati in superficie, prescrivendo, tuttavia, per stabili con più di 9 appartamenti, l'interramento di almeno il 50% dei posteggi (cfr. art. 45 cifra 4 NAPR e risoluzione n. \_\_\_\_\_ del 14 marzo 2001 del Consiglio di Stato d'approvazione della variante concernente il piano del traffico del comune di \_\_\_\_\_, pag. 19 segg.), il piano particolareggiato del quartiere \_\_\_\_\_ ne vieta di massima l'edificazione all'aperto, se non nei casi indicati nel piano n. \_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_ (piano "assetto degli spazi pubblici e viabilità") e nei comparti 14, 16, e 17 (art. 14 cifra 1 NAPPQS). Ciò si giustifica per evidenti motivi di riqualificazione urbanistica e di miglioramento della gestione degli spazi privati, oltre che per un coerente processo di razionalizzazione del tutto conseguente con gli scopi prefissi dal piano particolareggiato. Il vincolo in contestazione, di conseguenza, determina unicamente l'ubicazione dell'area dei posteggi, la loro strutturazione e gli accessi; esso non impone un obbligo di eseguire posteggi all'aperto, come impropriamente sottende la ricorrente: trattasi difatti di una facoltà, che il proprietario gravato può dunque sfruttare a tutto suo vantaggio, a differenza degli altri proprietari fondiari, potendo valutare, secondo le proprie esigenze, se e quanti posteggi, che gli competono, edificare in superficie, con un verosimile risparmio in costi di realizzazione. Per il restante, in particolare per il calcolo del fabbisogno e il numero di posteggi da realizzare, l'art. 14 cifra 4 NAPPQS rinvia alle NAPR (cfr. art. 45 NAPR): il numero di stalli indicato nel piano - nel caso specifico del settore n. 3 sono 54 - rappresenta il numero massimo di posteggi privati realizzabili all'aperto; il quantitativo eccedente dovendo quindi essere, in ogni caso, interrato o integrato nelle costruzioni.

9.3. Nel caso specifico, ritenute queste premesse, va considerata l'incongruenza, giustamente rilevata dalla ricorrente, del suddetto vincolo e delle linee di arretramento con l'immobile ubicato sul mapp. \_\_\_\_\_. Durante il sopralluogo si è potuto constatare che l'area riservata ai posteggi fa astrazione di questo fabbricato, invadendolo nella sua parte meridionale per circa un terzo della sua superficie. In effetti, questa parte dell'edificio costituisce un recente ampliamento della struttura originaria, che i piani approvati, per manifesto errore, non hanno rilevato. Orbene, ritenuta la palese intenzione dell'ente pianificante di contemplare la presenza di questa costruzione, che si evince, da una parte, dal tracciato delle linee di arretramento che, cingendola su tutti i suoi lati, considera perfettamente la pianta originaria - ma non quella effettiva - e, dall'altra, dalla qualifica che ne dava il piano dei concetti d'intervento - non approvato dal Consiglio di Stato per motivi di ordine generale - quale "volumetria esistente da valorizzare", nonché ritenuta la sua conformità con la destinazione di zona (zona D), il vincolo relativo ai posteggi privati in superficie deve essere stralciato, come pure vanno stralciate le due linee parallele di arretramento che ne definiscono l'area. Tuttavia, una di queste ultime, quella che interseca l'immobile all'esame, dovrà essere riposizionata, per mezzo di una semplice rettifica dei piani che rilevi inoltre il corretto perimetro di questa costruzione, e tracciata a contatto della sua parete meridionale. Visto che il vincolo di posteggi privati in superficie è comunque sorretto da valide giustificazioni pianificatorie, rimane riservata la facoltà, per il comune, di riproporlo attraverso una variante del piano particolareggiato, dopo averne ristudiato l'ubicazione e la conformazione.

10. La controversa pianificazione nemmeno è costitutiva di una disparità di trattamento, vietata dall'art. 8 cpv. 1 Cost. (e in precedenza dall'art. 4 vCost.). Innanzitutto, il principio dell'uguaglianza dinanzi alla legge ha una portata necessariamente limitata nell'ambito di provvedimenti pianificatori. Siccome occorre formare zone, è necessario poterle delimitare, talora prescindendo da situazioni esistenti. Non è quindi insostenibile trattare diversamente dal profilo pianificatorio ed edilizio anche terreni analoghi per conformità e

posizione. L'invocato principio si identifica in sostanza con il divieto dell'arbitrio: per non essere arbitrario, il provvedimento deve fondarsi pertanto su criteri pianificatori oggettivi e ragionevoli (RDAT I-2001 n. 49 consid. 5a). Ora, in concreto, i motivi che escludono l'attribuzione dei fondi del settore n. 3 alla zona residenziale intensiva (zona B), con parametri edificatori maggiori rispetto alla zona A, come per contro è avvenuto per i vicini settori n. 5 e 7, sono senza dubbio oggettivi e ragionevoli, come vagliato nel dettaglio nei considerandi precedenti (cfr. in particolare, consid. 7.3.1). Meritano, pertanto, conferma. Va inoltre ritenuto che, analogamente al settore n. 3, la maggior parte dei settori costituenti il centro del quartiere \_\_\_\_\_, destinato esclusivamente alla residenza, sono stati assegnati alla zona A (cfr. settori n. 2, 4, 6, 8, 9, 10, 11, 12 e 13). 11. Da ultimo, La \_\_\_\_\_ ripropone la domanda di riattribuzione del settore n. 3 alla zona RAr6 con obbligo per il municipio d'istituire una base legale che assoggetti il settore ad un piano di quartiere, a cui anche gli altri ricorrenti hanno aderito. Tranne nel caso de La \_\_\_\_\_, tale richiesta costituisce una domanda nuova, quindi irricevibile, giacché formulata dagli altri proprietari soltanto nei loro ricorsi davanti a questo Tribunale (art. 38 cpv. 4 lett. b LALPT e art. 63 cpv. 2 PAmM). 11.1. Nel merito, tuttavia, si è già rilevato ai considerandi precedenti che elemento cardine del concetto urbanistico del piano di particolareggiato, al fine di favorire un risanamento di alcuni settori del quartiere in modo da rafforzare e rendere attrattiva la componente residenziale, comunque predominante nel quartiere \_\_\_\_\_, è la conversione della zona mista RAr6. Essa viene dunque sostituita, a seconda dei casi, con le zone C o D che, attraverso nuovi assetti territoriali, minimizzano i conflitti riscontrati dalla commistione di destinazioni fra loro incompatibili e attuano parimenti il concetto di crosta urbana a protezione del comparto interno del quartiere, a destinazione esclusivamente residenziale (cfr. rapporto di pianificazione, pag. 12 e consid. 5.2 segg, consid. 6.1.2.1). In concreto, si è appurato che la suddivisione del settore n. 3 in tre differenti zone di utilizzazione (zone A, C e D) in luogo della precedente zona RAr6 risulta congruente con l'impostazione pianificatoria del piano particolareggiato, resistendo pure a tutte le censure ricorsuali. Di conseguenza, la domanda che intende istituire un piano di quartiere, essendo strettamente correlata con una pianificazione (la zona mista RAr6) che ad esso deve essere soggiacente, ma il cui ripristino, come ampiamente considerato, non può entrare in casu in linea di considerazione, diviene priva d'oggetto; pertanto il ricorso va respinto anche su questo punto. 11.2. Anche il municipio, nelle osservazioni al ricorso di prima istanza aveva avanzato, per il settore n. 3, un'ipotesi di piano di quartiere. Abbondanzialmente, questo Tribunale osserva, senza tuttavia entrare nel merito di tale ipotesi, che il piano di quartiere rispecchia in talune caratteristiche e finalità l'istituto del piano particolareggiato; tant'è che Scolari lo qualifica come uno strumento urbanistico alternativo a quest'ultimo (cfr. Scolari, op. cit., ad art. 56 LALPT, n. 417). Sia l'uno che l'altro istituto sono regolati nel capitolo IV della LALPT (art. 54 a 56 LALPT). Nondimeno, la legge non specifica il loro rapporto reciproco. A priori, non può dunque essere escluso che un piano di quartiere possa essere previsto nell'ambito di un piano particolareggiato, il contrario essendo ovviamente improponibile. Ciò, tuttavia, a patto che vi siano sufficienti premesse pianificatorie giustificanti tale sovrapposizione e che le condizioni determinanti il piano di quartiere abbiano a porlo in consonanza con la pianificazione soggiacente del piano particolareggiato, completandola. Un piano di quartiere non potrebbe invece, di certo, essere concepito quale strumento alternativo rispetto ad un piano particolareggiato che lo prevedesse, sostituendosi a quest'ultimo, come sembrerebbe prefigurare la proposta formulata dal municipio di \_\_\_\_\_. 12. In conclusione, il ricorso della \_\_\_\_\_

deve dunque essere parzialmente accolto, gli altri ricorsi sono respinti. La tassa di giudizio e le spese devono essere poste a carico dei ricorrenti proporzionalmente al grado di soccombenza (art. 28 PAmM). Le ripetibili sono commisurate al successo dell'impugnativa (art. 31 PAmM). Per questi motivi, visti gli articoli di legge applicabili alla fattispecie, dichiara e pronuncia 1. In quanto ricevibili, i ricorsi La \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ sono respinti. Il ricorso della \_\_\_\_\_.

\_\_\_\_\_ è parzialmente accolto. § La risoluzione 22 gennaio 2002 (n. \_\_\_\_\_) con cui il Consiglio di Stato ha approvato il piano particolareggiato del Quartiere \_\_\_\_\_ del comune di \_\_\_\_\_ è annullata nella misura in cui approva il vincolo di posteggi privati ammessi in superficie gravante i mapp. \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_ e le due linee di arretramento parallele che lo contornano. Gli atti sono retrocessi al comune, con l'ordine di rettificare i piani conformando la linea di arretramento all'edificio che insiste sul mapp. 2342. 2. La tassa di giudizio di complessivi fr. 5'800.- (cinquemilaottocento) è posta a carico in ragione di fr. 2'000.- (duemila) della \_\_\_\_\_.

\_\_\_\_\_ di fr. 1'800.- (milleottocento) de La \_\_\_\_\_, di fr. 1'300.- (milletrecento), solidalmente, di \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_ e di fr. 700.- (settecento), pure in via solidale, di \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_.

Il comune di \_\_\_\_\_ è condannato a versare alla \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_, fr. 500.- (cinquecento) per ripetibili. 3. Intimazione a: -

rappr. da avv. \_\_\_\_\_, Via \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ - Comunione ereditaria \_\_\_\_\_

rappr. da avv. \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ - La \_\_\_\_\_, Via \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ - \_\_\_\_\_ n.

\_\_\_\_\_ rappr. da avv. \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ Via \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ - Municipio di \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ - Divisione

della pianificazione territoriale, \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ - Consiglio di Stato, Residenza governativa,

\_\_\_\_\_ Tribunale della pianificazione del territorio Il presidente

Il segretario