

# **TI\_GERICHTE 90.2017.40 vom 23. April 2018**

TI Tribunale d'appello, 2018-04-23, IT

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti\\_gerichte\\_90.2017.40](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_90.2017.40)

FR: TI\_GERICHTE 90.2017.40 du 23 avril 2018

IT: TI\_GERICHTE 90.2017.40 del 23 aprile 2018

## **Regeste**

Ricorso contro una zona di pianificazione

## **Erwägungen**

### **E. 2**

.1. Secondo l'art. 27 cpv. 1 LPT, se i piani d'utilizzazione mancano o devono essere modificati, l'autorità competente può stabilire zone di pianificazione per comprensori esattamente delimitati, al cui interno nulla è lecito intraprendere che possa rendere più ardua la pianificazione dell'utilizzazione. Il principio è ripreso, a livello cantonale, all'art. 57 LST, che consente di istituire zone di pianificazione se i piani mancano o devono essere modificati, oppure in caso di problemi riguardo all'uso del territorio o conflitti con principi pianificatori. La zona di pianificazione è adottata, nell'ambito delle proprie competenze, dal municipio, rispettivamente dal Consiglio di Stato (art. 59 LST); quest'ultimo può inoltre stabilire zone di pianificazione a salvaguardia di obiettivi di sviluppo territoriale e per garantire l'adeguamento delle pianificazioni locali (art. 57 cpv. 2 LST). Il diritto cantonale riprende all'art. 62 cpv. 2 LST gli effetti del provvedimento prescritti all'art. 27 cpv. 1 LPT, secondo cui all'interno della zona nulla può essere intrapreso che possa rendere più ardua la pianificazione dell'utilizzazione, precisando inoltre che le domande di costruzione in contrasto con gli obiettivi del piano in formazione sono decise negativamente (art. 62 cpv. 3 LST). La zona di pianificazione entra in vigore con la sua pubblicazione e lo resta fino a che sia pubblicato il piano sostitutivo, ma comunque non oltre cinque anni, con facoltà del Consiglio di Stato di concedere, per fondati motivi, una proroga di due anni al massimo (art. 27 cpv. 2 LPT e art. 60 LST).

### **E. 2.2**

La zona di pianificazione è un provvedimento conservativo (RDAT 1990 n. 79 consid. 2b), volto a evitare che la pianificazione in atto o in procinto di essere intrapresa venga ostacolata o comunque sia influenzata negativamente da un uso del territorio contrastante col suo indirizzo. Lo scopo principale dell'istituto consiste quindi nel tutelare la libertà di decisione dell'autorità durante lo svolgimento del processo di pianificazione (DTF 118 Ia 510 consid. 4d, 113 Ia 362 consid. 2a/bb; Alexander Ruch, Kommentar RPG, n. 21 ad art. 27; Bernhard Walmann/Peter Hänni, Raumplanungsgesetz, Berna 2006, n. 7 seg. ad art. 27). A questo stadio l'assetto definitivo dell'ordinamento allo studio non può essere dato per certo. Non si può, in particolare, affermare che ne deriverà effettivamente la restrizione della proprietà che l'indirizzo pianificatorio potrebbe far temere. La zona di pianificazione non si confonde con la pianificazione sottostante: è un provvedimento a sé stante che, pur condizionato nei suoi effetti dall'indirizzo pianificatorio di cui si pone a tutela, provoca direttamente, per la sua durata, una restrizione della proprietà. La legittimità della zona di pianificazione va dunque esaminata distintamente da quella delle intenzioni pianificatorie

che, pur nei limiti della loro indeterminatezza, ne informano l'azione. Per i motivi che sono appena stati spiegati, l'esame giurisdizionale che l'art. 33 cpv. 3 lett. b LPT garantisce nella materia specifica non può estendersi, salvo il caso di un'impostazione manifestamente erronea, all'ordinamento pianificatorio nel quale dovrebbero sfociare gli studi avviati, bensì e soltanto alla fondatezza e all'idoneità del vincolo istituito per non compromettere la loro efficacia (RDAT 1990 n. 79 consid. 2b). Solo importa dunque, in questo contesto, determinare se il provvedimento si giustifichi in quanto tale.

### **E. 3**

Una restrizione di diritto pubblico è compatibile con la garanzia della proprietà sancita dall'art. 26 della Costituzione federale della Confederazione Svizzera del 18 aprile 1999 (Cost.; RS 101) solo se si fonda su una base legale, è giustificata da un interesse pubblico preponderante e rispetta il principio della proporzionalità (art. 36 cpv. 1-3 Cost.).

#### **E. 3.1**

In linea generale, è pubblico l'interesse che coinvolge la generalità dei cittadini o una sua frazione significativa e che compete al potere pubblico promuovere nell'esercizio delle sue funzioni. L'interesse pubblico a un provvedimento di pianificazione del territorio è, pertanto, segnatamente dato quando la sua adozione corrisponde a un bisogno importante, chiaramente avvertito dalla collettività. Tale interesse deve prevalere sui contrapposti interessi pubblici e privati in gioco (RDAT I-2000 n. 24 consid. 4.1. con rinvii; Piermarco Zen-Ruffinen/Christine Guy-Ecabert, *Aménagement du territoire, construction, expropriation*, Berna 2001, n. 98-102; Adelio Scolari, *Diritto amministrativo, Parte generale*, II a ed., Cadenazzo 2002, n. 558-594). L'adozione di una misura di salvaguardia della pianificazione presuppone, come requisito centrale, una seria intenzione di mutare l'ordinamento pianificatorio vigente (RDAT I-1995 n. 31 consid. 2b i.f.; Ruch, op. cit., n. 27 ad art. 27): questo significa che deve sussistere un interesse pubblico sia alla modificazione del piano di utilizzazione (piano regolatore, a livello comunale) sia all'impiego transitorio dello strumento della zona di pianificazione (Ruch, op. cit., n. 25 seg. ad art. 27; Waldmann/Hänni, op. cit., n. 12 seg. ad art. 27). Il grado di concretizzazione di questa intenzione non deve essere, tuttavia, necessariamente elevato, in particolare quando il provvedimento è adottato, come si avvera nel nostro Cantone, dall'esecutivo comunale, che non è l'autorità competente a adottare il piano di utilizzazione che la zona di pianificazione vuole tutelare (cfr. Ruch, op. cit., n. 27 seg. ad art. 27; Zen-Ruffinen/Guy-Ecabert, op. cit., n. 457).

#### **E. 3.2**

Il principio della proporzionalità esige invece che le restrizioni della proprietà siano idonee a raggiungere lo scopo d'interesse pubblico desiderato (regola dell'idoneità), che tra i diversi provvedimenti a disposizione per conseguire tale scopo venga scelto quello che lede in misura minore gli interessi del proprietario (regola della necessità), infine che sussista un rapporto ragionevole tra lo scopo d'interesse pubblico perseguito e i mezzi utilizzati (regola della proporzionalità in senso stretto; RDAT II-2000 n. 75 consid. 5 b con rinvii; Zen-Ruffinen/Guy-Ecabert, op. cit., n. 103-106; Scolari, op. cit., n. 595-610).

### **E. 4**

Secondo l'insorgente la zona di pianificazione sarebbe lesiva della garanzia della proprietà. Pur non mettendo in dubbio la sua base legale, in ogni caso come visto data (cfr. supra, consid. 2), essa ritiene anzitutto che il provvedimento pianificatorio non sia sorretto da un

interesse pubblico preponderante rispetto a tutti gli altri interessi pubblici e privati in gioco. In proposito si osserva quanto segue.

#### **E. 4.1**

Una pianificazione razionale del territorio risponde di principio a un pubblico interesse, costituendo un preciso mandato costituzionale all'indirizzo dell'ente pubblico (art. 75 cpv. 1 Cost.). Nel caso concreto è fuori dubbio che le caratteristiche del comparto toccato dalla zona di pianificazione e delle ulteriori problematiche individuate dal municipio giustificano pienamente un riesame della sua pianificazione per i motivi che seguono.

#### **E. 4.2**

Secondo il piano regolatore di Monteceneri, sezione Bironico, in vigore, l'area compresa nella zona di pianificazione è suddivisa in svariate zone di utilizzazione (zona industriale-commerciale, zona per attrezzature ed edifici pubblici, zona per attrezzature ed edifici privati di interesse pubblico, zona residenziale semi intensiva, zona residenziale intensiva, zona mista), disposte in modo disordinato e intercalate da spazi liberi più o meno estesi. Il Masterplan Comune di Monteceneri evidenzia a pagina 10, n. 1, come "nelle sezioni di Rivera e Bironico vi sono aree industriali sulle quali è necessario intervenire a livello pianificatorio per assicurare uno sviluppo più ordinato che risponda ad una logica e a un disegno generale anche per quanto concerne i contenuti". Anche dalla scheda del Masterplan Comparto Parrocchia, che illustra a pag. 5 il piano regolatore in vigore, si evince che "le aree oggetto dell'analisi iniziale non presentano ancora un azzonamento ordinato e coerente con un progetto unitario e più esteso (...)". Con particolare riferimento alle aree industriali di Bironico e al settore E della zona di pianificazione, che comprende i fondi di proprietà della ricorrente che ricoprono una porzione della zona industriale-commerciale pari a 5'572 mq, il Masterplan Comune di Monteceneri illustra a pag. 10, n. 1.2, che le stesse "presentano una struttura urbana fortemente disordinata, la quale necessita una rivisitazione urbanistica precisa e ordinata". Il disordine insediativo che caratterizza l'area toccata dal provvedimento è evidente e contrasta con l'interesse pubblico a uno sviluppo ordinato e a una pianificazione razionale del territorio. Esso giustifica pienamente la scelta del municipio di impiegare lo strumento transitorio della zona di pianificazione che garantisca un adeguamento della pianificazione locale e permetta quindi all'autorità pianificante di intervenire attraverso il "riordino delle destinazioni e dei contenuti ammessi all'interno del comprensorio con lo scopo di migliorare l'utilizzo del suolo e razionalizzare l'organizzazione territoriale" (cfr. Scheda descrittiva, "Tipo di intervento").

#### **E. 4.3**

L'interesse pubblico a una misura di protezione della pianificazione presuppone una seria intenzione di voler modificare la pianificazione vigente (cfr. supra, consid. 3.1). Nel caso concreto, l'intenzione pianificatoria del comune è dimostrata dai tre Masterplan prodotti, che rappresentano gli studi di base sui quali potrà essere sviluppata la futura pianificazione dell'area del Vedeggio (cfr. Masterplan Medio-Alto Vedeggio), rispettivamente dell'esteso territorio comunale di Monteceneri, che comprende la sezione di Bironico (cfr. Masterplan Comune di Monteceneri) e l'area oggetto della zona di pianificazione (cfr. Masterplan Comparto Parrocchia). Sebbene tali studi non siano vincolanti, aspetto quest'ultimo peraltro rettamente rilevato dalla ricorrente, essi rappresentano degli strumenti di cui l'autorità pianificante può servirsi per affrontare con coerenza territoriale e urbanistica una serie di

approfondimenti tematici che potranno se del caso venir concretizzati attraverso un adattamento del piano di utilizzazione. Nel caso concreto, il Masterplan Medio-Alto Vedeggio illustra il contributo essenziale che l'intera Valle del Vedeggio è in grado di offrire al progetto di sviluppo dell'agglomerato del Luganese, sia dal punto di vista residenziale e di svago, che produttivo e di collegamento tra il nord e il sud del Cantone. Il Masterplan Comune di Monteceneri propone interventi volti a "rafforzare il valore degli spazi urbani liberi", "sviluppare nuove centralità, che possano dare identità alla nuova realtà comunale", valorizzare le zone industriali "attraverso un riordino urbano capace di infondere qualità spaziale, sociale e di rapporto con il tessuto urbano residenziale esistente (...)", riconvertire a destinazioni più adatte le zone che presentano contenuti non più sostenibili e a inserire nuovi elementi di mobilità pubblica nel comparto (cfr. in particolare pag. 18). Il Masterplan Comparto Parrocchia sottolinea invece a pag. 1 la volontà del comune di valorizzare l'area attraverso la riconversione della stessa, "in modo tale da proporre un'edificazione che abbia qualità urbanistica, e che tenga conto dei problemi del traffico, dei trasporti, dei posteggi e delle connessioni pedonali (...)". Gli obiettivi e gli interventi pianificatori prospettati dai tre Masterplan, e in particolare quelli descritti nei documenti di studio che si riferiscono al comune di Monteceneri, non lasciano dubbi circa la concretezza e la serietà dell'intenzione dell'autorità comunale di affrontare determinati problemi e conflitti di carattere pianificatorio riscontrati all'interno del perimetro comunale, tra i quali spicca l'attuale disordine urbanistico del comparto racchiuso nel perimetro della zona di pianificazione.

#### **E. 4.4**

Tutto ciò considerato, il provvedimento impugnato appare fondato sotto il criterio dell'interesse pubblico, così come risulta dimostrata l'intenzione seria e concreta del comune di Monteceneri di mutare l'ordinamento pianificatorio vigente nel comparto toccato dalla misura.

#### **E. 5**

Secondo la ricorrente il provvedimento pianificatorio adottato, così come proposto, non presenterebbe la densità richiesta. La doglianza non viene ulteriormente dettagliata. Ora, se la critica si riferisce all'assenza di concretizzazione dell'intenzione del comune di modificare il piano regolatore vigente, si rileva come la stessa sia infondata. Infatti, come rilevato nei considerandi che precedono, l'intenzione del comune di Monteceneri di modificare la pianificazione attuale appare sufficientemente concreta e seria da legittimare l'introduzione di una zona di pianificazione per il comparto in oggetto. Del resto, va considerato come il grado di concretizzazione di questa intenzione non debba essere necessariamente elevato ( cfr. supra , consid. 3.1) , ritenuto come sia sufficiente che l'autorità pianificante sia in grado di provare l'insufficienza dell'assetto pianificatorio attuale e la conseguente necessità di modificare il piano di utilizzazione, ciò che nella fattispecie è stato fatto. Inoltre, si ritiene che l'intenzione dell'autorità appaia sufficientemente concretizzata nella misura in cui il proprietario stesso sia in grado di concepire le ragioni essenziali alla base della pianificazione prospettata (cfr. Alexander Ruch , Commentaire pratique LAT: Planifier l'affectation, Ginevra, Zurigo, Basilea 2016, n. 35 ad art. 27), ciò che, alla luce dei contenuti del ricorso, appare in concreto avvenuto. Infine, si conviene con la Sezione come, dal profilo formale, la documentazione presentata sia completa, di chiara lettura e conforme agli art. 58 LST e 81 del regolamento della legge sullo sviluppo territoriale del 20 dicembre 2011 (RLst; RL 7.1.1.1.) (cfr. preavviso 12 giugno 2017, cap.

3.1, pag. 2).

#### **E. 6**

La ricorrente, estrapolando un passaggio del testo del preavviso della Sezione, sostiene che il provvedimento pianificatorio non sarebbe sorretto "da alcuna visione in merito ai contenuti" e meglio, che esso non sarebbe inserito in una strategia complessiva. A torto. Infatti, la Sezione nel suo preavviso ha indicato al cap. 3.2 a pag. 2 quanto segue: Si rileva come il Municipio individui una parte ben delimitata del proprio territorio per avviare una puntuale modifica del Piano regolatore nel complesso contesto della pianificazione esistente. La stessa è stata concepita verso la metà degli anni '90 mentre l'approvazione del Piano regolatore di Bironico è avvenuta nel 2002. Il nuovo Comune di Monteceneri si è formato nel 2010 e da allora l'assetto delle singole pianificazioni che lo compongono è rimasto pressoché il medesimo. Considerate le ragioni alla base della Zona di pianificazione e ritenuto quanto sopra, l'inquadramento del provvedimento qui in discussione in una strategia complessiva renderebbe lo stesso più solido e comprensibile. A tal proposito entra in linea di conto il contenuto del progetto di adattamento del PD alla LPT che sarà oggetto di consultazione da metà giugno 2017. Tali considerazioni, così come le ulteriori questioni sollevate nel preavviso, non invalidano il provvedimento della zona di pianificazione, bensì rappresentano dei suggerimenti che il comune è stato invitato a considerare e che, alla luce del contenuto della sua risposta, esso ha pienamente dimostrato di aver recepito (cfr. "Osservazioni ai ricorsi contro l'introduzione di una zona di pianificazione a Bironico", 16 novembre 2017, pag. 4: "Ciò significa che il Municipio, in ambito di allestimento del piano di indirizzo relativo all'adeguamento del PR in questo comparto, terrà evidentemente conto di quanto avviene anche all'esterno dei limiti della ZP, affinché sia garantita la coerenza anche ad una scala superiore" ). In ogni caso, il fatto che vi sia una revisione del piano regolatore in atto non esclude la possibilità per il municipio di istituire una zona di pianificazione che consenta di preservare l'assetto territoriale attuale e contemporaneamente di valutare nuove soluzioni volte a ottimizzare il potenziale strategico del comparto e a risolvere le problematiche esistenti.

#### **E. 7**

Infine, l'insorgente sostiene che l'impostazione pianificatoria prospettata dal comune sarebbe manifestamente erronea, perché sovvertirebbe completamente l'assetto attuale del settore E dove sono inserite le sue proprietà. La critica non viene tuttavia estesa agli altri settori contemplati dal provvedimento, ciò che la indebolisce notevolmente. A ogni modo, la doglianza si riferisce alla futura pianificazione, ciò che non è permesso contestare già nell'ambito della procedura volta a valutare esclusivamente la fondatezza e l'idoneità della zona di pianificazione. Infatti, come già rilevato in precedenza (cfr. supra, consid. 2.2), lo scopo principale della misura consiste nel tutelare la libertà di decisione dell'autorità durante lo svolgimento del processo di pianificazione. Spetterà quindi agli studi pianificatori in atto trovare la soluzione migliore sotto questo profilo. La zona di pianificazione non va confusa con la pianificazione soggiacente: soluzioni alternative al progetto pianificatorio elaborato dal municipio, così come eventuali contestazioni, potranno semmai essere proposte, rispettivamente sollevate in seguito, nell'ambito della procedura di revisione del piano regolatore. Del resto non è possibile prevedere oggi che, una volta effettuato il riordino territoriale auspicato dal comune, all'interno del comparto toccato dalla zona di pianificazione non potranno più inserirsi superfici con destinazione industriale-commerciale. In ogni caso, in base all'esame della documentazione, non risulta

che gli intendimenti pianificatori del comune siano manifestamente erronei, ovvero contrari al diritto o sprovvisti di senso. Le spiegazioni fornite dal municipio in proposito alla pianificazione prospettata e agli effetti della zona di pianificazione, desumibili dalla documentazione agli atti e, più precisamente, dalla scheda descrittiva del provvedimento, appaiono del tutto condivisibili. La doglianza va dunque respinta.

#### **E. 8**

Neppure può essere condivisa la tesi sostenuta dall'insorgente nelle osservazioni, secondo la quale la zona di pianificazione sarebbe "in netto contrasto con il Masterplan Vedeggio Valley, ripreso formalmente dal piano direttore nella scheda R/M 3". Infatti, la Sezione ha preavvisato favorevolmente la zona di pianificazione contestata, escludendo la sussistenza di eventuali motivi di contrasto con obiettivi pianificatori superiori (cfr. preavviso 12 giugno 2017, cap. 4, pag. 5). Parere che l'autorità cantonale ha in seguito confermato in sede responsiva. Inoltre, si rileva come anche in questo caso la censura della ricorrente si riferisca alla pianificazione futura, che deve essere ben distinta dallo strumento pianificatorio avversato. Non essendo la pianificazione soggiacente definitiva, non è possibile prevedere già ora le destinazioni d'uso che saranno attribuite alle zone comprese nel perimetro del contestato provvedimento. In ogni modo, si rileva che i contenuti della scheda R/M 3 del piano direttore cantonale, cui la ricorrente fa riferimento, non riguardano precipuamente il comparto del comune di Monteceneri interessato dal vincolo pianificatorio, bensì l'area territoriale più estesa della Valle del Vedeggio nel suo complesso.

#### **E. 9**

Fondata sotto il criterio dell'interesse pubblico, va ancora esaminato se, per rapporto alle circostanze concrete, la misura pianificatoria all'esame risulta ragionevole, idonea e necessaria; segnatamente se non sacrifica sproporzionatamente l'interesse privato contrapposto. In concreto, l'insorgente sostiene che la zona di pianificazione leda il principio della proporzionalità, tuttavia, non sostanzia in alcun modo tale censura. A ogni modo, a titolo generale si rileva come la misura conservativa adottata dal municipio soddisfi i requisiti di idoneità, di necessità e di proporzionalità in senso stretto. Da un canto, il provvedimento, senz'altro idoneo, è nello stesso tempo necessario a assicurare che la modifica del piano regolatore possa compiutamente conseguire gli obiettivi che il municipio si è prefisso, tra cui figurano il riordino delle zone industriali, la riqualifica delle aree, la riconversione delle zone, la tutela e l'utilizzo degli spazi liberi e la realizzazione di nuove connessioni di mobilità sia lenta che motorizzata (cfr. Masterplan Comune di Monteceneri, pag. 9). La zona di pianificazione vieta, di conseguenza, ogni intervento che possa rendere più ardua la pianificazione dell'utilizzazione in via di studio e adozione. Va poi considerata la durata comunque limitata del provvedimento impugnato: considerata la rilevanza della pianificazione da salvaguardare da un punto di vista strategico e la complessità delle problematiche che la concernono, la durata massima di cinque anni è più che giustificata. In conclusione, malgrado si possa riconoscere che il vincolo all'esame imponga un sacrificio alla ricorrente, la bilancia pende tuttavia a favore dell'interesse pubblico. La scelta operata dal comune di mantenere la pianificazione al riparo da iniziative edilizie, che potrebbero seriamente compromettere la pianificazione in fieri o comunque renderne più arduo lo svolgimento appare pienamente condivisibile. In ogni caso, per la durata di validità del provvedimento la ricorrente potrà continuare a godere degli stabili a sua disposizione per svolgere la propria attività professionale. Di conseguenza, la zona di pianificazione risulta

proporzionata.

## **E. 10**

Secondo la ricorrente il vincolo pianificatorio contrasterebbe con il principio della stabilità dei piani e della sicurezza del diritto. Il municipio non avrebbe dimostrato un notevole mutamento delle circostanze atto a giustificare un adattamento dell'assetto pianificatorio del comparto toccato dal provvedimento conservativo. La tesi non è condivisibile.

### **E. 10.1**

Il principio della stabilità dei piani, deducibile dagli art. 21 cpv. 2 LPT e 33 LST, ha una portata per sua natura limitata. Il diritto pianificatorio cantonale prescrive infatti che i piani regolatori sono sottoposti a verifica di regola ogni dieci anni (33 cpv. 1 LST, che ha ripreso il contenuto dell'art. 41 cpv. 1 LALPT). Inoltre, le zone fabbricabili vanno definite in modo da soddisfare il fabbisogno prevedibile per quindici anni (art.

### **E. 10.2**

In concreto, il piano regolatore del comune di Bironico è entrato in vigore il 20 novembre 2002, mentre il nuovo comune di Monteceneri si è formato nel 2010 a seguito dell'aggregazione dei comuni di Rivera, Bironico, Camignolo, Medeglia e Sigirino. Dal 2002 sino all'adozione della misura qui in contestazione sono trascorsi quindici anni, per cui è escluso che il principio della stabilità dei piani si opponga alla verifica dei contenuti pianificatori. Già solo per tale motivo, tenuto oltremodo conto del limitato esame che qui si è chiamati a svolgere, la zona di pianificazione non viola il precetto della sicurezza giuridica e il principio della stabilità dei piani. 11. 11.1. Per i motivi che precedono, il ricorso dev'essere integralmente respinto. 11.2. La tassa di giustizia è posta a carico della ricorrente, soccombente (art. 47 cpv. 1 LPAm), la quale verserà al comune, patrocinato, congrue ripetibili (art. 49 cpv. 1 e 2 LPAm). Per questi motivi, dichiara e pronuncia: 1. Il ricorso è respinto. 2. La tassa di giustizia di fr. 1'500.-, già anticipata dalla ricorrente, rimane a suo carico. L'insorgente verserà al comune il medesimo importo (fr. 1'500.-) a titolo di ripetibili. 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  
vicepresidente La vicecancelliera

## **E. 15**

cpv. 1 LPT). Più questo orizzonte temporale si avvicina, più la portata di tale principio è dunque attenuata e la revisione del piano può risultare giustificata anche da visioni e esigenze diverse da parte delle autorità (cfr. STF 1A.125/2005 del 21 settembre 2005 consid. 4.2, 1P.611/2001 del 25 gennaio 2002 consid. 3.2, pubbl. in: ZBl 104/2003 pag. 654 segg.). A prescindere da ciò, la revisione del piano regolatore può apparire giustificata - anche prima - a seguito di un notevole cambiamento delle circostanze (art. 21 cpv. 2 LPT, art. 33 cpv. 2 LST; cfr. Waldmann/Hänni, op. cit., n. 15 segg. ad art. 21).