[AZA 1/2]

1P.355/2000

I CORTE DI DIRITTO PUBBLICO
****

8 novembre 2000

Composizione della Corte: giudici federali Aemisegger, presidente
della Corte, Aeschlimann e Scartazzini, supplente.
Cancelliere: Gadoni.

Visto il ricorso di diritto pubblico del 5 giugno 2000 presentato dalla Fondazione Leo e Maria Crepaz Antonietti, Paradiso, patrocinata dagli avv. Ilario Bernasconi e avv. Luca Beretta Piccoli, Lugano, contro la decisione emessa il 28 aprile 2000 dal Tribunale della pianificazione del territorio del Cantone Ticino nella causa che oppone la ricorrente al Comune di Paradiso, rappresentato dal Municipio, e al Consiglio di Stato del Cantone Ticino, in merito all'approvazione del piano regolatore;
Ritenuto in fatto :

A.- La Fondazione Leo e Maria Crepaz Antonietti è proprietaria dei fondi n. 217, 218, 219, 221, 271 e 272 RFD di Paradiso. La particella n. 218 è annessa come comproprietà coattiva alle part. n. 217 e 219, in ragione di 1/6 ciascuna, e alla part. n. 221, in ragione di 1/3. Questi fondi, ubicati in località "Morchino", erano inseriti - tranne il n. 272, attribuito parzialmente alla zona residua - nelle zone edificabili R2 e R2s del piano regolatore comunale, approvato dal Consiglio di Stato del Cantone Ticino il 21 febbraio 1979.

Il 25 marzo 1996 il Consiglio comunale di Paradiso ha adottato il progetto di revisione del piano regolatore, che prevedeva l'inserimento dei fondi n. 217, 218, 219, 221 e di parte del fondo n. 271 nella zona agricola, con un vincolo di protezione paesaggistica (ZPP1). Gli edifici ai mappali n. 218 e 219 sono inoltre stati considerati monumenti culturali e classificati come "meritevoli di conservazione con possibile cambiamento di destinazione d'uso".

Contro tale decisione Leo Crepaz, allora proprietario dei fondi, è insorto al Consiglio di Stato del Cantone Ticino, chiedendo la modifica del piano regolatore nella misura in cui li riguardava. Con risoluzione del 27 agosto 1997 il Consiglio di Stato ha respinto il ricorso e approvato la revisione del piano regolatore.

B.- Il Tribunale della pianificazione del territorio del Cantone Ticino (TPT), adito da Leo Crepaz, cui è poi subentrata la Fondazione, ne ha respinto il ricorso con sentenza del 28 aprile 2000. Ha accertato che i fondi erano sostanzialmente liberi da costruzioni e ritenuto che essi non erano prevedibilmente necessari all'edificazione secondo l'art. 15 lett. b LPT; la loro idoneità agricola risulterebbe peraltro storicamente comprovata, perché costituirebbero parte integrante di un antico podere agricolo. Il TPT ha aggiunto che sia il vincolo di protezione paesaggistica sia quello di monumento culturale sono compatibili con la garanzia della proprietà e concluso che l'interesse pubblico a preservare la funzione agricola e paesaggistica del comprensorio prevale su quello della ricorrente a edificare.

C.- La Fondazione Leo e Maria Crepaz Antonietti impugna questa sentenza con un ricorso di diritto pubblico al Tribunale federale. Chiede di eseguire un sopralluogo e di annullare sia il giudizio impugnato che la risoluzione governativa e il piano regolatore, nella misura in cui stralciano i citati fondi dalla zona edificabile e li attribuiscono alla zona agricola e a quella di protezione paesaggistica e istituiscono un vincolo di monumento culturale.
Chiede inoltre il rinvio degli atti al Comune per la definizione di un nuovo assetto pianificatorio conforme alle sue domande.

La ricorrente fa valere una violazione della garanzia della proprietà, del divieto dell'arbitrio, della parità di trattamento, della sicurezza del diritto e dell'affidamento.
Dei motivi si dirà, in quanto necessario, nei considerandi.

D.- Il TPT rinuncia a presentare una risposta. La Divisione cantonale della pianificazione territoriale e il Municipio di Paradiso chiedono di respingere il ricorso.
Considerando in diritto :

1.- a) Il Tribunale federale esamina d'ufficio e con piena cognizione l'ammissibilità dei ricorsi che gli vengono sottoposti, senza essere vincolato, in tale ambito, dagli argomenti delle parti o dalle loro conclusioni (DTF 126 I 81 consid. 1, 125 I 14 consid. 2a, 253 consid. 1a).

b) Il ricorso di diritto pubblico, interposto tempestivamente contro la decisione cantonale di ultima istanza inerente al nuovo piano regolatore di Paradiso è, per principio, ricevibile giusta gli art. 84 cpv. 1 lett. a e 86 cpv. 1 OG, come pure in virtù dell'art. 34 cpv. 3 LPT.

c) La decisione impugnata concerne direttamente le particelle di proprietà della ricorrente, la cui legittimazione ai sensi dell'art. 88 OG è pertanto data (DTF 119 Ia 362 consid. 1a; cfr. in generale DTF 125 I 119 consid. 2a).

d) Con la riserva di eccezioni, i cui presupposti non sono qui adempiuti, il ricorso di diritto pubblico ha natura meramente cassatoria (DTF 125 I 104 consid. 1b, 124 I 327 consid. 4a e rinvii). In quanto vadano oltre l'annullamento della decisione impugnata, le conclusioni ricorsuali sono quindi inammissibili.

e) La ricorrente chiede di annullare, oltre la sentenza della Corte cantonale, anche la decisione governativa.
Ciò è inammissibile. Infatti, secondo la giurisprudenza, quando, come in concreto (art. 38 della legge cantonale di applicazione della LPT del 23 maggio 1990, LALPT), il potere cognitivo dell'autorità cantonale è pari o comunque non è più limitato di quello che compete al Tribunale federale nell'ambito del ricorso di diritto pubblico, solo la decisione di tale istanza, ad esclusione di quella dell'autorità precedente, può formare oggetto del gravame (DTF 125 I 492 consid. 1a/aa, 119 Ia 316 consid. 1 inedito, 118 Ia 20 consid. 3b, 115 Ia 414 consid. 1).

f) Anche nella sede federale la ricorrente chiede un sopralluogo. Esso non appare tuttavia necessario, e non viene quindi effettuato, gli atti di causa essendo sufficienti a chiarire la situazione (art. 95 OG; DTF 123 II 248 consid. 2a, 122 II 274 consid. 1d, 120 Ib 224 consid. 2b).

g) Secondo l'art. 90 cpv. 1 OG l'atto di ricorso, oltre la designazione della decisione impugnata, deve contenere le conclusioni del ricorrente (lett. a), l'esposizione dei fatti essenziali e quella concisa dei diritti costituzionali o delle norme giuridiche che si pretendono violati, precisando in che consista la violazione (lett.
b). Nell'ambito di un ricorso di diritto pubblico il Tribunale federale non applica d'ufficio il diritto, ma statuisce unicamente sulle censure sollevate e solo quando esse siano sufficientemente motivate. Nella misura in cui il ricorso non adempie queste esigenze di motivazione, esso si rivela inammissibile (DTF 125 I 71 consid. 1c, 492 consid. 1b, 122 I 70 consid. 1c, 119 Ia 197 consid. 1d): la ricorrente ripropone infatti, in maniera appellatoria, numerose critiche già sollevate dinanzi alle precedenti istanze, senza prendere puntualmente posizione sulle argomentazioni sviluppate dalla Corte cantonale, segnatamente per quanto riguarda le censure di violazione del divieto dell'arbitrio, del principio dell'affidamento e della sicurezza del diritto.

2.- La ricorrente critica il fatto che le sue particelle siano state tolte dalla zona edificabile secondo il precedente piano regolatore per inserirle in quella agricola.
Essa non sostiene che il provvedimento pianificatorio si fondi su una base legale insufficiente, ma contesta ch' esso sia sorretto da un interesse pubblico preponderante e che rispetti il principio della proporzionalità. Rileva che i fondi avrebbero una chiara vocazione all'edificabilità, dimostrata - tra l'altro - dalla loro pregevole ubicazione, dall'esistente edificazione del nucleo di "Morchino" e dalla loro urbanizzazione; essi sarebbero inoltre

circondati da zone edificabili e da aree già edificate. La ricorrente osserva poi che il contestato intervento pianificatorio sarebbe essenzialmente dettato dalla necessità di compensare l'attribuzione alla zona edificabile di superfici situate in altre località del Comune. Lo stralcio dalla zona edificabile non sarebbe in effetti giustificato da un suo sovradimensionamento, essendo le contenibilità del nuovo piano regolatore e di quello previgente simili. Secondo la ricorrente le particelle non sarebbero inoltre idonee a uno sfruttamento agricolo razionale, tale idoneità non essendo peraltro prevista dal piano direttore cantonale.

a) Secondo la giurisprudenza del Tribunale federale si è in presenza di una mancata attribuzione alla zona edificabile ("Nichteinzonung") quando l'autorità adotta per la prima volta un piano di utilizzazione conforme alle esigenze del diritto federale, segnatamente della LPT, e non inserisce un fondo in alcuna zona edificabile. È irrilevante che i terreni in discussione fossero edificabili secondo il diritto previgente o che appartenessero al comprensorio già largamente edificato ai sensi dell'art. 36 cpv. 3 LPT (DTF 125 II 431 consid. 3b, 123 II 481 consid. 6b-c, 122 II 326 consid. 4c, 121 II 417 consid. 3e; Enrico Riva, in Aemisegger/Kuttler/Moor/Ruch, editori, Kommentar zum Bundesgesetz über die Raumplanung, Zurigo 1999, n. 141 seg.
all'art. 5). Vi è invece un'esclusione dalla zona edificabile, o dezonamento ("Auszonung"), ove una particella, già inserita formalmente nella zona edificabile secondo un piano regolatore conforme ai principi della LPT, venga attribuita a una zona non edificabile (DTF 122 II 326 consid. 4c; Riva, op. cit. , n. 140 all'art. 5).

In concreto, contrariamente a quanto sembra ritenere la ricorrente, che fonda le sue censure su un asserito dezonamento, essendo la previgente normativa antecedente all'entrata in vigore della LPT (avvenuta il 1°gennaio 1980), il piano regolatore approvato dal Consiglio di Stato il 27 agosto 1997 è il primo ad esserne conforme: il contestato provvedimento pianificatorio deve quindi essere considerato quale mancata attribuzione dei fondi alla zona edificabile. Questa conclusione vale anche nel caso in cui il piano previgente rispettasse materialmente le esigenze della LPT, ciò che comunque la ricorrente non dimostra.

b) Di regola, come ogni altra restrizione di diritto pubblico della proprietà, il mancato inserimento di un fondo nella zona edificabile è compatibile con la garanzia della proprietà dell'art. 26 Cost. - che riprende essenzialmente l'art. 22ter vCost. (FF 1997 I 161) - solo se si fonda su una base legale sufficiente, se è giustificato da un interesse pubblico preponderante e se è conforme al principio della proporzionalità (art. 36 cpv. 1-3 Cost. ; DTF 125 II 129 consid. 8, 121 I 117 consid. 3b, 119 Ia 348 consid. 2a, 362 consid. 3a; sentenza del 3 febbraio 1995 consid. 7b, pubblicata in ZBl 97/1996 pag. 272 segg. , concernenti l'art. 22ter vCost. ; Jörg Paul Müller, Grundrechte in der Schweiz, 3a ed., Berna 1999, pag. 605 seg.). Il Tribunale federale esamina di massima liberamente tali questioni, salvo imporsi un certo riserbo, non essendo un'autorità superiore di pianificazione, in presenza di situazioni locali meglio conosciute e valutate dall'autorità cantonale; esso si astiene inoltre dall'interferire in questioni di spiccato apprezzamento, quali sono in genere l'istituzione o la delimitazione delle zone edilizie (DTF 124 II 146 consid. 3c, 121 I 117 consid. 3b, 119 Ia 88 consid. 5c/bb, 362 consid. 3a, 117 Ia 434 consid. 3c).
L'accertamento dei fatti e la valutazione delle prove vengono comunque esaminati unicamente sotto il ristretto profilo dell'arbitrio (DTF 119 Ia 362 consid. 3a erinvii).

3.- Occorre quindi esaminare se la criticata misura pianificatoria è giustificata da un interesse pubblico preponderante e se è conforme al principio della proporzionalità, ritenuto che, come visto (cfr. consid. 2), la ricorrente non fa valere l'assenza di una base legale sufficiente.

a) I piani di utilizzazione, istituiti per garantire un'utilizzazione funzionale del suolo e un'abitabilità razionale del territorio, compito costituzionale che spetta ai Cantoni in virtù dell'art. 75 cpv. 1 Cost. (che riprende essenzialmente il previgente art. 22quater vCost. , cfr. FF 1997 I 230), devono delimitare in primo luogo le zone edificabili, agricole e protette (art. 14 cpv. 2 LPT). Le zone edificabili comprendono, giusta l'art. 15 cpv. 1 LPT, i terreni idonei all'edificazione che sono già edificati in larga misura (lett. a; al riguardo cfr. DTF 119 Ib 138 consid. 5b, 117 Ia 434 consid. 3e e rinvii) e quelli prevedibilmente necessari all'edificazione e urbanizzati entro quindici anni (lett. b). Di massima, un terreno che adempie queste esigenze deve essere attribuito alla zona edificabile, salvo che, dopo una ponderazione globale degli interessi che la legislazione sulla pianificazione del territorio tende a salvaguardare (cfr. in particolare gli art. 1 e 3 LPT), debbano essere inclusi, parzialmente o

totalmente, nel territorio fuori della zona edificabile (DTF 118 Ia 151 consid. 4 e rinvii). Un terreno mantenuto o attribuito al territorio fuori della zona edificabile deve essere incluso, di massima, nella zona agricola ai sensi dell'art. 16 LPT quando è idoneo all'utilizzazione agricola o all'orticoltura (lett. a) o quando è compreso nei terreni che, nell'interesse generale, devono essere utilizzati dall' agricoltura (lett. b; cfr. anche l'art. 3 cpv. 2 lett. a LPT). Riguardo alle zone agricole, il 1°settembre 2000, è entrato in vigore un nuovo art. 16 LPT (RU 2000 2042), di diverso tenore, che amplia la nozione di utilizzazione agricola (cfr. FF 1996 III 467 segg. ; Marco Lucchini, Compendio giuridico per l'edilizia, Lugano 1999, pag. 282 seg.). Le procedure ricorsuali pendenti sono portate a termine secondo il diritto previgente, nella misura in cui il nuovo diritto non sia più favorevole al richiedente; ciò che non è il caso in concreto (cfr. art. 52 cpv. 2 OPT, [RS 700. 1]; RU 2000 2064).

b) Secondo l'art. 15 lett. a LPT le zone edificabili comprendono i terreni idonei all'edificazione già edificati in larga misura. Per la giurisprudenza, tale area include essenzialmente il territorio urbanizzato ristretto, oltre eventualmente a singole particelle inedificate al suo interno, direttamente confinanti con la zona edificata, in genere già edificate e di superficie relativamente ridotta (DTF 122 II 326 consid. 6c/aa, 455 consid. 6a, 121 II 417 consid. 5a e rinvii). Certo, la ricorrente sostiene che i suoi fondi avrebbero una chiara vocazione all'edificabilità, la loro ubicazione essendo tra l'altro pregevole e il nucleo di "Morchino" già edificato. La Corte cantonale ha tuttavia accertato che, salvo gli edifici che compongono tale nucleo, l'area ove sono situati i fondi risulta libera da costruzioni. Premesso che la ricorrente non censura l'eventuale arbitrarietà di questo accertamento, si può in concreto prescindere dall'esaminare se, e in che misura, il complesso colonico di "Morchino", quale eventuale costruzione di carattere agricolo, debba essere considerato nella valutazione del comprensorio largamente edificato (cfr. DTF 116 Ia 197 consid. 2b e rinvio). Dagli atti risulta infatti che il territorio litigioso, delimitato dalla strada cantonale, da un'ampia superficie boschiva e dalla zona edificabile del Comune vicino, e che - secondo la stessa ricorrente - misura poco più di 10'000 m2, è sostanzialmente inedificato e costituisce un'area verde legata al nucleo di "Morchino" che assume un'importanza e una funzione indipendenti rispetto al territorio circostante (cfr. art. 1 cpv. 2 lett. b e art. 3 cpv. 3 lett. e LPT; DTF 121 II 417 consid. 5a). Essa non risulta pertanto edificata in larga misura ai sensi dell'art. 15 lett. a LPT.

c) La ricorrente ritiene adempiuto anche il requisito dell'art. 15 lett. b LPT, secondo cui le zone edificabili comprendono i terreni idonei all'edificazione ad essa prevedibilmente necessari e urbanizzati entro quindici anni.

Certo, essa osserva che la contenibilità del nuovo piano regolatore non si scosterebbe sostanzialmente da quella del piano previgente. Non censura tuttavia un'eventuale accertamento arbitrario dei fatti, segnatamente dei parametri demografici alla base del provvedimento pianificatorio litigioso, da parte della Corte cantonale, né tale circostanza è ravvisabile nella fattispecie. I Giudici cantonali hanno infatti stabilito che la popolazione del Comune di Paradiso è passata da 3'261 abitanti nel 1980 a 3'372 nel 1990, aumentando quindi del 3,4 %. Nel 1998 il numero di abitanti ha raggiunto 3'400 unità, corrispondenti ad un aumento rispetto al 1990 dello 0,83 %. Sulla base di questa evoluzione demografica, il TPT ha quindi ritenuto improbabile l'esaurimento della contenibilità del piano regolatore, commisurato a un totale di 11'200 unità insediative, di cui 5'250 destinate agli abitanti. La conclusione della Corte cantonale, secondo cui, anche in considerazione dell' interesse generale a impedire la formazione di zone edificabili troppo vaste (DTF 117 Ia 434 consid. 3e), i fondi appartenenti alla ricorrente non risultano prevedibilmente necessari all'edificazione ai sensi dell'art. 15 lett. b LPT, non presta pertanto il fianco a critiche. D'altra parte, il fatto che, come sostiene la ricorrente, i fondi in questione sarebbero urbanizzati non è determinante. Tale circostanza non le conferisce infatti un diritto alla loro attribuzione alla zona edificabile (DTF 123 II 481 consid. 5c, 122 II 326 consid. 6a, 455 consid. 4a, 117 Ia 434 consid. 3g).

d) Né appare determinante la circostanza, addotta dalla ricorrente, secondo cui le particelle non si presterebbero a un'attività agricola moderna, che necessiterebbe di ampi spazi e di apposite macchine. La zona agricola non comprende infatti unicamente i terreni idonei all'agricoltura, ma anche quelli che, nell'interesse generale, devono essere da essa utilizzati (cfr. art. 16 cpv. 1 lett. b LPT); ciò può anche essere il caso, come nella fattispecie, di fondi declivi, non strettamente idonei alla coltivazione (cfr. DTF 115 Ia 231 consid. 4, 113 Ia 32 consid. 3b/ee; sentenza del 12 dicembre 1995 nella causa M.-M., consid. 7c, pubblicata in ZBl 98/1997, pag. 266 segg.

; Walter Haller/Peter Karlen, Raumplanungs-, Bau- und Umweltrecht, Vol.
I, 3a ed., Zurigo 1999, n. 267).

Né giova alla ricorrente il fatto che il territorio in questione non sia designato come idoneo all'agricoltura dal piano direttore cantonale. In effetti, secondo la giurisprudenza, divergenze dal piano direttore sono possibili, segnatamente quando siano oggettivamente giustificate, di secondaria importanza, e quando, secondo le circostanze, una previa formale modificazione del piano direttore non appaia ragionevole (DTF 119 Ia 362 consid. 4a e rinvii). In concreto la Corte cantonale ha tenuto conto delle particolarità del caso, segnatamente della pregevole situazione dei fondi e del fatto che essi costituivano parte integrante di un antico podere agricolo. In queste circostanze essa poteva ritenere che la loro attribuzione alla zona agricola soddisfacesse le esigenze pianificatorie (cfr. art. 1 e 3 LPT) e che una modificazione del piano direttore non apparisse proporzionata. I Giudici cantonali potevano quindi, senza cadere nell'arbitrio, considerare come oggettivamente giustificata la divergenza tra il piano regolatore e il piano direttore (DTF 119 Ia 362 consid. 4c, pag. 370 seg.).

e) La mancata attribuzione dei fondi litigiosi alla zona edificabile risponde di conseguenza a un sufficiente interesse pubblico, prevalente su quello della ricorrente a edificarli, pur se per esercitarvi un'attività di pubblica utilità. Tale misura pianificatoria rispetta inoltre il principio della proporzionalità, ritenuto che le criticate limitazioni della proprietà sono idonee a raggiungere lo scopo desiderato e che sussiste un rapporto ragionevole tra lo scopo perseguito e i mezzi utilizzati (DTF 125 I 209 consid. 10d/aa, 441 consid. 3b erinvii).

4.- La ricorrente contesta inoltre l'imposizione del vincolo di protezione del paesaggio, ritenendola lesiva del principio della proporzionalità.

A prescindere dal fatto che questa censura non è stata sollevata in modo esplicito dinanzi al TPT, ove è stato contestato essenzialmente il mancato inserimento dei fondi litigiosi nella zona edificabile, essa è infondata.
In effetti la Corte cantonale ha rilevato che l'area inedificata attorno al nucleo colonico di "Morchino" caratterizza, con i pendii vignati nelle immediate vicinanze del Comune limitrofo, una parte delle pendici del Monte San Salvatore, creando un'armoniosa cornice al territorio insediativo.
La ricorrente non contesta tali argomentazioni, e - anche in considerazione del fatto che la protezione di un edificio meritevole di conservazione (cfr. consid. 4) può comportare anche quella dei suoi dintorni (Elsbeth Wiederkehr Schuler, Denkmal- und Ortsbildschutz, Zurigo 1999, pag. 84) - il vincolo litigioso risulta dettato da un sufficiente interesse pubblico. Né la misura lede il principio della proporzionalità ritenuto che, secondo l'art. 24 delle norme di attuazione del piano regolatore, l'uso agricolo dei fondi rimane in sostanza ammissibile, mentre sono vietati unicamente quegli interventi che modificano in modo rilevante la morfologia del terreno e l'aspetto del luogo.

5.- La ricorrente sostiene che le citate misure pianificatorie sarebbero lesive anche del principio della parità di trattamento.

a) Secondo la giurisprudenza del Tribunale federale, il principio dell'uguaglianza dinanzi alla legge (cfr.
al riguardo DTF 124 I 170 consid. 2e, 123 I 19 consid. 3b) ha una portata necessariamente limitata nell'ambito di provvedimenti pianificatori. Siccome occorre formare zone, è necessario poterle delimitare: non è quindi insostenibile trattare differentemente dal profilo pianificatorio ed edilizio anche terreni analoghi per conformità e posizione (DTF 121 I 245 consid. 6e/bb, 117 Ia 302 consid. 4b, 116 Ia 193 consid. 3b). L'invocato principio si identifica in sostanza, come rileva peraltro rettamente la ricorrente, con il divieto dell'arbitrio: per non essere definita arbitraria, la delimitazione delle zone deve fondarsi pertanto su criteri pianificatori oggettivi e ragionevoli (DTF 117 Ia 434 consid. 3e, 115 Ia 384 consid. 5b).

b) Anche questa censura non è stata fatta valere dinanzi alla Corte cantonale, che di conseguenza non l'ha trattata. Essa è pertanto inammissibile (cfr. DTF 119 Ia 88 consid. 1a; Walter Kälin, Das Verfahren der staatsrechtlichen Beschwerde, 2a ed., Berna 1994, pag. 369 seg.). Comunque, la lamentata disparità di trattamento derivante dal fatto che fondi siti nelle località di "Guidino inferiore" e "Guidino superiore" sarebbero stati attribuiti alla zona edificabile è infondata. In effetti non risulta, e del resto la ricorrente non lo afferma, che essi

presenterebbero situazioni simili a quelle della zona in località "Morchino".
Nella fattispecie le misure pianificatorie litigiose erano motivate da circostanze specifiche, in particolare di ordine paesaggistico, legate tra l'altro all'antico nucleo colonico e ai suoi dintorni, e non rese verosimili all'infuori dell'area in esame. Ne deriva che la delimitazione delle zone non èarbitraria.

6.- In merito all'imposizione del vincolo di monumento culturale sugli edifici che sorgono sulle particelle n. 218 e 219, la ricorrente riprende essenzialmente le asserzioni presentate dinanzi al Tribunale cantonale, disattendendo in tal modo i requisiti di motivazione di cui all' art. 90 cpv. 1 lett. b OG.

A titolo abbondanziale si rileva che un simile vincolo, che il Tribunale federale esamina comunque con riserbo, trattandosi di una situazione locale, meglio conosciuta dalle autorità cantonali (DTF 120 Ia 270 consid. 3b), risponde per principio all'interesse pubblico (DTF 120 Ia 270 consid. 4a, 119 Ia 305 consid. 4b e rinvii). Inoltre, la protezione dei monumenti si può estendere anche agli edifici caratteristici del periodo in cui sono sorti (DTF 120 Ia 270 consid. 4a; sentenza del 28 giugno 2000 nella causa S., destinata a pubblicazione in DTF 126 I xxx, consid. 2e; sentenza del 6 maggio 1998 nella causa S.-S., consid. 4a, pubblicata in ZBl 101/2000, pag. 99 segg.), come è il caso del complesso colonico di "Morchino", che la Corte cantonale ha accertato risalire al 1735 e rappresentare l'ultima testimonianza di quell'epoca presente sul territorio comunale.
Contrariamente a quanto sembrerebbe ritenere la ricorrente, non è per contro necessaria una particolare pregevolezza degli edifici che si intendono proteggere (sentenza del 6 maggio 1998, citata, consid. 4a; Wiederkehr Schuler, op. cit. , pag. 27 seg.), né il mantenimento delle loro funzioni e strutture originarie (DTF 109 Ia 257 consid. 5c; sentenza del 6 maggio 1998, citata; cfr. anche Patrizia Cattaneo Beretta, La legge cantonale sulla protezione dei beni culturali, in RDAT I-2000, pag. 139 segg. , in particolare pag. 144).

Né il vincolo litigioso viola il principio della proporzionalità, ritenuto che le attuali possibilità di utilizzazione, segnatamente per quanto riguarda gli spazi interni, non vengono irragionevolmente pregiudicati (cfr. sentenza del 6 maggio 1998, citata, consid. 5c). L'art. 29 cpv. 2 NAPR vieta infatti, peraltro genericamente, unicamente gli interventi che potrebbero danneggiare l'integrità dei monumenti e impone ai proprietari di provvedere alla loro conservazione e di astenersi dal farne un uso indecoroso.
Né risulta che la ricorrente eserciti, nell'edificio, un'attività economica che non sarebbe più redditizia con l'emanazione del provvedimento litigioso (cfr. sentenza del 28 giugno 2000, citata, consid. 2h).

Ne consegue che l'imposizione del vincolo di monumento culturale non viola la garanzia della proprietà.

7.- La ricorrente si prevale inoltre di una violazione dei principi dell'affidamento e della sicurezza del diritto.

Come visto, queste censure sono inammissibili perché non adempiono le esigenze di motivazione imposte dall' art. 90 cpv. 1 lett. b OG (cfr. consid. 1g). Esse sarebbero comunque infondate.

In effetti, riguardo all'asserita violazione del principio dell'affidamento, la ricorrente non dimostra, né sostiene - come esige invece la giurisprudenza - di avere ricevuto dall'autorità competente concrete assicurazioni che i suoi fondi, inseriti in zona edificabile secondo il piano regolatore approvato dal Consiglio di Stato il 21 febbraio 1979, lo sarebbero stati anche secondo il nuovo piano regolatore conforme alla LPT. Né essa afferma che, in conseguenza di tali assicurazioni, avrebbe affrontato ingenti spese in previsione di edificare su quelle particelle (cfr. DTF 122 I 328 consid. 5-7, 119 Ib 124 consid. 4c/aa, 138 consid. 4e, 118 Ia 245 consid. 4b, 117 Ia 285 consid. 3g, 297 consid. 2). D'altra parte, anche nel caso di assicurazioni sull'edificabilità di un fondo, un eventuale effetto vincolante fondato sul principio dell'affidamento verrebbe a cadere trascorsi più di quindici anni, durante i quali è anche entrata in vigore la LPT (DTF 119 Ib 138 consid. 4e).

La ricorrente invoca pure a torto il principio della sicurezza del diritto derivante dal fatto che i suoi fondi erano edificabili secondo il piano regolatore previgente.
Questo, approvato il 21 febbraio 1979, è antecedente il regime della LPT, per cui la ricorrente non può prevalersi del citato principio (cfr. sentenza del 17 agosto 1999, nella causa M.A., consid. 6, pubblicata in Pra 2000,

n. 8, pag. 32 segg.).

Del resto la circostanza, non dimostrata dalla ricorrente, che tale piano fosse eventualmente già materialmente conforme al diritto federale non è determinante.
L'età del piano, nella fattispecie, non permetterebbe infatti di contare sulla sua stabilità e di opporsi validamente a una modifica, basata per principio su una previsione di quindici anni (DTF 120 Ia 227 consid. 2c; sentenza del 17 agosto 1999, citata).

8.- Ne segue che il ricorso, in quanto ammissibile, deve essere respinto. Le spese processuali seguono la soccombenza (art. 156 cpv. 1 OG). Al Comune di Paradiso, che non ha fatto capo al patrocinio di un legale, non competono indennità per ripetibili della sede federale.

Per questi motivi

il Tribunale federale

pronuncia :

1. Nella misura in cui è ammissibile, il ricorso è respinto.

2. La tassa di giustizia di fr. 4'000.– è posta a carico della ricorrente.

3. Comunicazione ai patrocinatori della ricorrente, al Municipio di Paradiso, al Consiglio di Stato (Divisione della pianificazione territoriale) e al Tribunale della pianificazione del territorio del Cantone Ticino.
Losanna, 8 novembre 2000 VIZ

In nome della I Corte di diritto pubblico
del TRIBUNALE FEDERALE SVIZZERO:
Il Presidente,

Il Cancelliere,