



Determinazione del fabbisogno di zone edificabili

Istruzioni tecniche per la
determinazione del fabbisogno di zone edificabili nella
pianificazione locale

Dicembre 2020, con correzioni
del maggio 2022

Prefazione

Nel marzo 2013 il Popolo svizzero ha approvato la prima revisione di ampia portata della legge federale sulla pianificazione del territorio (LPT 1). La LPT 1 mira a frenare l'estensione delle zone edificabili nei terreni coltivati e a promuovere lo sviluppo degli insediamenti verso il loro interno.

L'art. 15 LPT sulle zone edificabili è un articolo centrale della nuova legislazione federale. Nell'ambito della determinazione del fabbisogno di zone edificabili, le considerazioni di ordine puramente quantitativo hanno assunto - insieme ad altre disposizioni del diritto federale, alle Direttive tecniche sulle zone edificabili del DATEC (indirizzate ai Cantoni), alle disposizioni di diritto cantonale e alle determinazioni del Piano direttore cantonale - una importanza maggiore rispetto a quella avuta finora. Il metodo applicato finora, cioè il metodo della tendenza, non vale più. La giurisprudenza mostra in modo sempre più evidente la portata delle nuove disposizioni. La questione relativa alle dimensioni delle zone edificabili - sia nel caso di azzonamenti, sia di dezonamenti - è regolarmente oggetto di ricorsi di pianificazione. Con questo strumento privati e comuni fanno verificare in via giudiziaria la regolarità delle decisioni prese. Per questa ragione, anche alla luce del diritto di ricorso delle organizzazioni ambientaliste in caso di azzonamenti, è importante considerare la nuova giurisprudenza relativa alla LPT 1.

Lo sviluppo del territorio non è però caratterizzato solo da aspetti quantitativi. Benessere e prosperità dipendono anche da aspetti qualitativi. La qualità è difficile da esprimere in cifre, dipende inoltre in ampia misura dalle condizioni locali (contesto urbanistico, topografia, struttura insediativa esistente, spazi esterni e pubblici, vie di comunicazione, ecc.).

Le presenti istruzioni tecniche affrontano gli aspetti soprattutto quantitativi legati alla determinazione del fabbisogno di zone edificabili a livello comunale. Le istruzioni si soffermano nondimeno anche sugli aspetti qualitativi che permettono di derogare dall'argomentazione prettamente quantitativa. Questi aspetti qualitativi sono legati alla località specifica e alla situazione concreta; devono essere presentati in modo plausibile dall'ente di pianificazione.

Con le presenti istruzioni tecniche il Cantone espone e motiva un metro di misura quantitativo da applicare al dimensionamento delle zone edificabili. L'obiettivo delle istruzioni tecniche è di mostrare le aspettative che il Cantone ha quando verifica e approva le pianificazioni locali. Con ciò intende rendere affidabili e prevedibili le sue decisioni così da rendere più sicuro il processo di pianificazione.

Richard Atzmüller, capoufficio ARE-GR

Impressum

Editore

Ufficio per lo sviluppo del territorio dei Grigioni (ARE-GR)

Ringstrasse 10, 7000 Coira

Tel. 081 257 23 23

info@are.gr.ch

Autori

Ralf Petter, ARE-GR

Linus Wild, ARE-GR

Gruppo di accompagnamento

Michael Ruffner, Remund + Kuster Büro für Raumplanung AG (R+K)

Marina Grob, R+K

Carlo Decurtins, DVS

Richard Atzmüller, ARE-GR

Alberto Ruggia, ARE-GR

Markus Peng, ARE-GR

Documento online all'indirizzo www.are.gr.ch

Dicembre 2020

Indice

I. Introduzione	3
II. Determinazione del fabbisogno di dezonamento nei comuni C	4
1) Comuni C con evoluzione demografica negativa	5
2) Comuni C con evoluzione demografica positiva	5
3) Comuni C con evoluzione demografica > riserva di capacità utilizzabile nel 2040	6
III. Delocalizzazioni nei comuni B	6
IV. Determinazione del fabbisogno di azionamento nei comuni A	7
1) Fabbisogno in base all'evoluzione demografica	7
2) Fabbisogno in considerazione di progetti di sviluppo centripeto noti	7
3) Fabbisogno di superfici in considerazione delle densità edilizie minime	8
4) Verifica della densità di popolazione	8

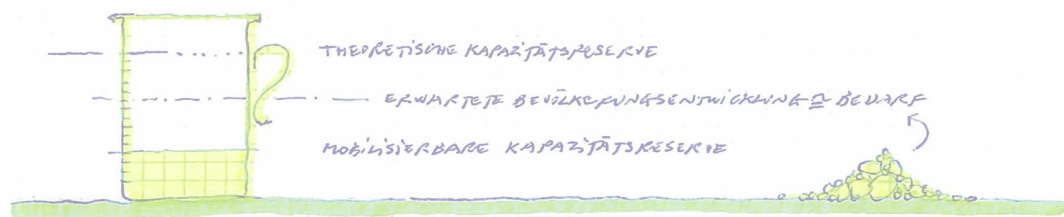


I. Introduzione

Con la prima tappa di revisione della legge federale sulla pianificazione del territorio (LPT 1) entrata in vigore il 1° maggio 2014 sono state inasprite le disposizioni relative alle dimensioni delle zone edificabili (ZE). I Cantoni devono ad esempio determinare le dimensioni dell'area insediativa nei loro piani direttori (PDC) e indicare in che modo le dimensioni delle ZE nei singoli comuni vengono adeguate alle nuove direttive del diritto federale (art. 8a LPT). Per i comuni, il diritto federale prescrive l'obbligo di dezonare le riserve di ZE sovradimensionate (art. 15 cpv. 2 LPT) e limita la possibilità di azzonare, tra le altre cose, all'avvenuto **sfruttamento coerente** delle riserve esistenti (art. 15 cpv. 4 lett. b. LPT).

Il Cantone dei Grigioni ha attuato le direttive federali adeguando il PDC nel settore insediamento (PDC-I: cap. 2 «Politica di orientamento territoriale» e 5 «Insediamento»). A questo scopo, usando le Schede tecniche comunali è stata allestita un'analisi cantonale sul tasso di sfruttamento delle ZE. In base a tali Schede tecniche sono stati determinati i comuni con ZE presumibilmente sovradimensionate, dimensionate in modo corretto o scarsamente dimensionate. In questo contesto si è proceduto a una distinzione tra la **riserva di capacità teorica** e la **riserva di capacità mobilitabile**. Quest'ultima parte dal presupposto che senza misure di pianificazione attive (solo) la metà delle ZE non edificate sarà disponibile entro la fine di un orizzonte pianificatorio (10 – 15 anni). Per quanto riguarda le riserve nelle ZE già edificate si presuppone un potenziale mobilitabile pari solo al due per cento nel territorio rurale risp. al 10 per cento nel territorio urbano e suburbano. I comuni che nonostante queste ipotesi generose e/o in base all'evoluzione demografica presentano riserve di ZE sovradimensionate (cosiddetti comuni C), devono ridimensionarle conformemente all'art. 15 LPT e al PDC-I.

I comuni sono stati incaricati di verificare le Schede tecniche ponendo l'accento su casi speciali, norme di diritto locali o servitù. Le Schede tecniche riviste dai comuni portano ora il nome di **Compendio delle capacità di zone edificabili** (CZE). In base all'esperienza, le capacità di ZE determinate nei compendi CZE divergono in misura del 10 per cento circa da quelle indicate nelle Schede tecniche del Cantone.



Con il rilevamento nelle Schede tecniche risp. nei Compendi CZE e le determinazioni stabilite nel PDC-I il Cantone adempie il mandato legislativo sancito nell'art. 8a LPT con la dovuta moderazione per il suo intero territorio (con indicazioni appunto a scala cantonale). Le pianificazioni locali dei comuni contengono per contro indicazioni nettamente più dettagliate. Di conseguenza, anche le direttive relative alle dimensioni delle ZE di cui all'art. 15 LPT sono più concrete. Nelle sue recenti sentenze (1C_494/2016 del 26 novembre 2018, Develier JU; 1C_105/2018 del 18 dicembre 2018, Glattfelden ZH), il Tribunale federale stabilisce in modo chiaro cosa s'intende con sfruttamento coerente delle riserve interne e cioè sfruttamento di tutte le riserve – non solo di un terzo (come a Develier) e nemmeno del 50 per cento (come ammesso nelle Schede tecniche). Questo significa che le ipotesi di cui alle Schede tecniche non sono sufficienti per il calcolo concreto del fabbisogno di ZE a livello comunale, in particolare nel caso di azzonamenti.

Le presenti istruzioni indicano come vengono verificate le pianificazioni locali per quanto riguarda le dimensioni delle ZE – in particolare delle **zone residenziali, miste e centrali** (RMC) nel quadro della procedura di approvazione. In questo modo viene garantita una rigorosa prassi di approvazione. Al contempo viene indicato il margine di manovra a disposizione delle autorità di pianificazione locali. In base alla loro frequenza, vengono dapprima presentati i comuni C, successivamente i comuni B e infine i comuni A.

II. Determinazione del fabbisogno di dezonamento nei comuni C

Nel cap. 5.2.2 del PDC-I vengono indicati i comuni con ZE sovradimensionate (comuni C) che devono procedere a dezonamenti (art. 15 cpv. 2 LPT). La riduzione delle ZE deve avvenire in primo luogo in base a criteri di pianificazione territoriale in considerazione degli obiettivi e dei principi della pianificazione del territorio (art. 1 e 3 LPT). Ne risulta una procedura graduale per la riduzione di RMC:

1. Riserve di RMC non urbanizzate al margine dell'insediamento e spazi liberi importanti dal punto di vista del contesto urbanistico
Occorre dapprima individuare le riserve di RMC non urbanizzate e/o non edificabili (ad es. a causa di ostacoli all'edificazione come zona di pericolo, distanza dal bosco, distanza dalle strade, ecc.) al margine dell'area insediativa e assegnarle a una zona che non sia RMC. Anche gli spazi liberi importanti dal punto di vista del contesto architettonico-urbanistico come ad es. spazi verdi all'interno dell'area insediativa vanno assegnati a un'altra zona edilizia (ad es. zona per piccole costruzioni e impianti accessori, zona per spazi verdi). Se dopo questo passaggio vi sono ancora riserve di ZE, risp. RMC sovradimensionate, sono necessari altri dezonamenti o riclassificazioni indicati nel passaggio successivo.
2. Riserve di RMC urbanizzate al margine dell'insediamento
Qualora dopo il passaggio 1 siano ancora presenti riserve di RMC sovradimensionate, anche le riserve di RMC già urbanizzate al margine dell'insediamento devono essere assegnate a una «non RMC» adatta.
3. Riserve di RMC non urbanizzate all'interno dell'area insediativa
Se i passaggi 1 e 2 non sono sufficienti per ottenere la necessaria riduzione delle riserve di RMC, occorre dezonare anche le riserve di RMC non urbanizzate all'interno dell'area insediativa.
4. Riserve di RMC urbanizzate all'interno dell'area insediativa
Se anche dopo aver proceduto ai passaggi 1–3 un comune continua a disporre di riserve di RMC sovradimensionate, quale ultima priorità devono essere dezonate o riclassificate in una zona «non RMC» anche le riserve di RMC già urbanizzate all'interno dell'area insediativa.

L'entità in metri quadrati a cui deve ammontare la riduzione della RMC, ovvero la verifica quantitativa, dipende dall'evoluzione demografica per l'imminente orizzonte di pianificazione di 15 anni. Questo porta alla considerazione differenziata descritta di seguito fra i comuni C con evoluzione demografica positiva e quelli con evoluzione demografica negativa.

1) Comuni C con evoluzione demografica negativa

In teoria i comuni con popolazione in calo dovrebbero procedere a un numero maggiore di dezonamenti rispetto alle ZE non edificate di cui dispongono. Questo sarebbe tuttavia in contraddizione con gli obiettivi e i principi della pianificazione del territorio e non considererebbe il fatto che un fabbisogno di terreni edificabili può esistere anche se la popolazione è in calo. Per determinare una riserva idonea si applicano i seguenti principi:

1. Tutte le ZE al di fuori dell'area insediativa devono essere di principio dezonate (salvo le eccezioni indicate al punto 3).
2. Ai comuni viene concessa una riserva adeguata (fabbisogno di base; cfr. PDC-I, cap. 5.2.2):
 - Ai comuni più piccoli di regola quattro lotti edificabili.
 - Ai comuni con più di 500 abitanti, un lotto ogni 100 abitanti all'interno del comprensorio già edificato in larga misura (CEL)¹.
3. Il fabbisogno di base può essere aumentato in presenza di una motivazione plausibile (ad es. evidenze di immigrazione). Se per motivi legati al contesto urbanistico, per aspetti dovuti alla protezione dei siti caratteristici o simili all'interno del CEL non vi sono più superfici disponibili, è possibile concedere anche lotti al di fuori o al margine del CEL. In generale occorre osservare la riserva di capacità teorica in abitanti; le riserve al di fuori del CEL non possono infatti superare tale capacità di oltre il 15 % ca. del numero di abitanti. La capacità edificatoria di un lotto² dipende dalla situazione legata al contesto urbanistico. Si deve inoltre mirare ai valori di densità tipici riscontrati nel corrispondente territorio.³ Oltre a ciò occorre osservare che secondo l'art. 32 cpv. 2 OPT possono essere urbanizzate solo le ZE necessarie a coprire il fabbisogno corrispondenti alle previsioni di crescita dello scenario «medio». Questo significa che non è possibile urbanizzare lotti supplementari che non siano già parzialmente urbanizzati.

In ogni caso, spetta al rispettivo comune dimostrare il fabbisogno di un numero di lotti superiore a quelli sopra indicati nel quadro delle motivazioni che deve fornire secondo l'art. 47 OPT (di regola nel Rapporto di pianificazione e partecipazione RPP).

2) Comuni C con evoluzione demografica positiva

Di principio, le RMC devono essere ridotte dal punto di vista quantitativo in considerazione degli obiettivi e dei principi della pianificazione del territorio in misura tale che il comune possa soddisfare il fabbisogno atteso per gli abitanti supplementari. Il Compendio CZE può essere un indicatore in tal senso e fissa un valore target.⁴ Concretamente, il fabbisogno va indicato in base ai lotti necessari in considerazione dei valori relativi alla densità del tipo di territorio.

1| Il concetto di “comprensorio già edificato in larga misura” comprende sostanzialmente l'area insediata compatta, inclusi i vuoti (interstizi) non edificati al suo interno. L'appartenenza o meno di un fondo al comprensorio già edificato in larga misura va verificata sulla base dell'intera struttura insediativa, cioè non solo in riferimento a un nucleo locale. I vuoti non edificati sono fondi non costruiti che confinano direttamente con terreni edificati, che sono di regola già urbanizzati e che presentano una superficie relativamente esigua. L'uso dei vuoti non edificati è pre-valentemente improntato all'edificazione esistente; il terreno non edificato deve cioè appartenere all'area edificata in modo compatto, deve condividere le qualità insediative date, e deve essere tanto plasmato dall'edificato circostante da, giustamente, non poter essere attribuito ad altro che alla zona edificabile. DTF 1A.236/2005

2| Un lotto si definisce in base alla struttura edilizia circostante (densità edilizia, morfologia urbanistica). Se l'edificazione circostante è caratterizzata ad es. da fattorie a più piani tipiche di un villaggio rurale, un lotto corrisponderà a una casa plurifamiliare.

3| Densità di popolazione media (D_{TT}) e consumo di superfici di piano/abitante (SP_A) in base al tipo di territorio:

Territorio urbano	$D_{TT} = 83 \text{ A/ha}$	$SP_A = 55 \text{ m}^2/\text{A}$
Territorio suburbano	$D_{TT} = 51.5 \text{ A/ha}$	$SP_A = 60 \text{ m}^2/\text{A}$
T. urb.-turist.	$D_{TT} = 39.5 \text{ A/ha}$	$SP_A = 65 \text{ m}^2/\text{A}$
T. suburb.-turistico	$D_{TT} = 25 \text{ A/ha}$	$SP_A = 65 \text{ m}^2/\text{A}$
T. svago turistico intensivo	$D_{TT} = 28 \text{ A/ha}$	$SP_A = 70 \text{ m}^2/\text{A}$
Territorio rurale	$D_{TT} = 30 \text{ A/ha}$	$SP_A = 70 \text{ m}^2/\text{A}$

4| La formula del compendio CZE calcola solo la metà delle superfici non edificate (grado di sfruttamento 50 % = superficie concreta/2). Con questa formula, per il calcolo del fabbisogno di dezonamento concreto la superficie deve essere raddoppiata.

3) Comuni C con evoluzione demografica > riserva di capacità utilizzabile nel 2040

Vi sono comuni che in base al compendio CZE nel 2030 disporranno di zone edificabili sovradimensionate, ma in base all'evoluzione demografica è presumibile che ne avranno di nuovo bisogno nel 2040. Di principio, anche questi comuni devono procedere a una riduzione delle zone edificabili affinché rientrino nei comuni B conformemente al compendio CZE. In questi comuni è possibile valutare una suddivisione in tappe delle zone edificabili. Un'approvazione o unedificazione delle superfici suddivise in tappe deve avvenire in ogni caso attraverso una procedura di pianificazione locale con approvazione del Governo. Questa può essere attuata con la delimitazione di una zona per utilizzazione edilizia futura (UEF)¹. I requisiti per le delocalizzazioni e per la riduzione delle ZE devono essere soddisfatti cumulativamente.

III. Delocalizzazioni nei comuni B

I comuni con zone edilizie dimensionate correttamente possono procedere a delocalizzazioni di ZE di pari superficie da posizioni “sfavorevoli” a posizioni “favorevoli”.² Questi concetti sono definiti con criteri di pianificazione del territorio. Una delocalizzazione può avvenire se – nel complesso – i seguenti criteri relativi al miglioramento della posizione portano effettivamente a un miglioramento:

- viene creato un insediamento più compatto (densità minime, raggruppamento di terreni nell'area insediativa);
- viene migliorato il collegamento ai trasporti pubblici;
- viene migliorato l'inserimento urbanistico e paesaggistico;
- viene migliorata l'urbanizzazione infrastrutturale (approvvigionamento/smaltimento, elettricità, strade, traffico lento, ecc.).

Le delocalizzazioni sono possibili anche in comuni A e C. In casi simili questi principi valgono per analogia. Devono essere soddisfatti i principi del PDC-I per le rispettive categorie di comuni.³ Nel caso dei comuni C, una delocalizzazione è ammessa solo se l'intero mandato di dezonamento non viene ostacolato o addirittura reso impossibile.

1| Il Consiglio federale ha escluso di poter liberare dalla norma di riduzione le zone edificabili eccedenti il fabbisogno di 15 anni.

2| Nota: anche in caso di delocalizzazioni di ZE l'azzonamento è soggetto alla tassa sul plusvalore conformemente all'art. 19i segg. LPTC.

3| Il Consiglio federale ha incaricato il Cantone di definire nel PDC-I dei criteri qualitativi per ampliamenti e delocalizzazioni dell'area insediativa. Questo mandato di complemento è in fase di esecuzione; ev. ciò comporterà l'adeguamento delle presenti istruzioni.

IV. Determinazione del fabbisogno di azzonamento nei comuni A

Secondo l'art. 15 LPT, gli azzonamenti sono ammessi tra l'altro solo se il fabbisogno è dimostrato e se le riserve esistenti sono sfruttate coerentemente. Come già menzionato nell'introduzione, i «valori di sfruttamento» del compendio CZE non possono essere usati per calcolare il fabbisogno di azzonamento. Per osservare le prescrizioni della LPT e la giurisprudenza più recente del Tribunale federale, in questo ambito occorre inserire valori più elevati di sfruttamento. Per quanto riguarda la **riserva di capacità mobilabile** (C_{mob}) vengono ad esempio inseriti valori più elevati per lo sfruttamento rispetto a quelli indicati nella Scheda tecnica e nel Compendio CZE.

Devono inoltre essere considerati i progetti di sviluppo centripeto cresciuti in giudizio (ad es. rivitalizzazioni di superfici dismesse) come pure i valori relativi alla densità. Questo avviene attraverso i passaggi successivi:

1) Fabbisogno in base all'evoluzione demografica

In un primo passaggio viene calcolata la differenza tra l'aumento degli abitanti e degli addetti (E_{+15}) prevista tra 15 anni (A_{+15}) e la C_{mob} per determinare un **fabbisogno approssimativo** (F_A). Il calcolo avviene in base al Compendio CZE con i valori elevati per lo sfruttamento.

Se il fabbisogno approssimativo F_A risulta inferiore o uguale a 0, non sussiste un fabbisogno di azzonamento (in tal caso sono possibili delocalizzazioni con gli stessi criteri dei comuni B). In un caso simile non sono necessari dezonamenti poiché ciò rappresenterebbe una disparità di trattamento nei confronti di altri comuni e sarebbe contrario alla struttura a gradi in atto nel sistema di pianificazione («da approssimativo a preciso»). Se F_A è superiore a 0, è possibile attuare il passaggio 2).

2) Fabbisogno in considerazione di progetti di sviluppo centripeto noti

Anche i progetti di sviluppo centripeto (SC) possono aumentare la capacità. Si pensi ad esempio all'assegnazione di aree industriali dismesse alle zone residenziali o alle pianificazioni per lo sviluppo centripeto con aumento della densità edificatoria. Queste **capacità da progetti di sviluppo centripeto** (C_{SC}) devono essere considerate nel calcolo del fabbisogno di azzonamento se hanno già acquisito forma vincolante nel quadro di una pianificazione comunale, ecc.). Le C_{SC} vengono dedotte dal F_A e il risultato è un **fabbisogno di ampliamento** F_{Am} . Se dovesse risultare un valore ≤ 0 , non sussiste un diritto ad azzonamenti.¹

Valori di riferimento per lo sfruttamento:

- 70 % delle particelle non edificate
- 50 % delle particelle non edificate nei comuni del territorio suburbano/urbano con funzione di centro conformemente al PDC
- 40 % delle particelle non edificate nei comuni del territorio suburbano/urbano senza funzione di centro conformemente al PDC
- 30 % delle particelle edificate in territorio rurale

In casi speciali è possibile fissare valori divergenti, se viene fatta valere una motivazione plausibile.

Fabbisogno approssimativo F_A nuove zone edificabili per abitanti e addetti supplementari:

$$F_A = A_{+15} - C_{mob}$$

$$F_A \leq 0 \Rightarrow \text{nessun azzonamento}; F_A > 0 \Rightarrow \text{passaggio 2)}$$

Fabbisogno di ampliamento F_{Am} nuova zona edificabile per abitanti supplementari in considerazione dello sviluppo centripeto

$$F_{Am} = F_A - C_{SC}$$

$$F_{Am} \leq 0 \Rightarrow \text{nessun azzonamento}; F_{Am} > 0 \Rightarrow \text{passaggio 3)}$$

1) Con rimando al passaggio 4) è errato dedurre che rinunciare a progetti di sviluppo centripeto permetta azzonamenti più semplici. Nell'ultimo passaggio viene verificato se si raggiungono densità di popolazione sufficienti. Inoltre, per quanto riguarda i comuni A senza progetti di sviluppo centripeto si deve partire dal presupposto che non venga osservato l'art. 1 cpv. 2 lett. abis LPT.

3) Fabbisogno di superfici in considerazione delle densità edilizie minime

Il PDC-I prescrive densità minime (indice di sfruttamento minimo IS_{min}) pari a 1.0 o 0.8 nel territorio suburbano/urbano, rispettivamente pari a 0.5 nel territorio turistico e rurale. Occorre dunque dapprima determinare il **fabbisogno di superfici di piano degli abitanti supplementari** (SP_F). A questo scopo il **consumo medio di superfici di piano per abitante** (SP_A) in base al tipo di territorio viene moltiplicato con il fabbisogno F_A .

In seguito il SP_F viene convertito nella superficie di terreno necessaria attraverso la densità minima prescritta nel PDC-I (IS 1.0, 0.8 o 0.5 risp. densità minime equivalenti). Il SP_F calcolato viene poi diviso per il relativo valore minimo della densità (IS_{min}) – in questo modo si calcola il **fabbisogno di superficie per terreni edificabili in considerazione della densità edilizia** (F_S).

4) Verifica della densità di popolazione

In base all'art. 30a OPT risultano le seguenti condizioni relative alla densità di popolazione:

1. La **nuova densità di popolazione** (D_{nuova}) deve essere superiore alla **densità di popolazione attuale** (D_0) del comune.
2. Qualora la densità attuale dovesse essere inferiore alla **densità media del tipo di territorio in questione** (D_{TT}), la nuova densità (D_{nuova}) dovrà essere aumentata almeno fino alla **densità media dello stesso tipo di territorio** (D_{TT}).

Per determinare la densità di popolazione occorre dapprima calcolare la nuova densità di popolazione (D_{nuova}). A questo scopo viene dapprima accertata la **futura superficie di RMC** (RMC_{nuova}), ovvero la somma della **RMC esistente** (RMC_0) più il fabbisogno di superficie determinato F_S (dedotte eventuali riduzioni di RMC previste). La nuova densità di popolazione (D_{nuova}) risulta dal numero di abitanti previsto (A_p) e dalla RMC_{nuova} . In questo ambito è tuttavia possibile considerare le particolarità legate al contesto edificato (v. PDC-I, cap. 5.2.2, pag. 5.2-9), se dimostrate nel RPP. Se sono soddisfatte entrambe le condizioni, il fabbisogno di azzonamento è di principio dimostrato in modo sufficiente.

Consumo di superfici di piano per abitante (SP_A) in base al tipo di territorio secondo i valori dei parametri di scheda tecnica comunale/compendio CZE:

Territorio urbano	$SP_A = 55 \text{ m}^2/\text{A}$
Territorio suburbano	$SP_A = 60 \text{ m}^2/\text{A}$
Territorio turistico-urbano di svago intensivo	$SP_A = 65 \text{ m}^2/\text{A}$
Territorio turistico- suburbano di svago intensivo	$SP_A = 65 \text{ m}^2/\text{A}$
Territorio di svago turistico intensivo	$SP_A = 70 \text{ m}^2/\text{A}$
Territorio rurale	$SP_A = 70 \text{ m}^2/\text{A}$

Fabbisogno di superficie F_S nuova zona edificabile per abitanti supplementari in considerazione di fabbisogno di superfici di piano/densità/numero di piani:

$$SP_F = F_A \times SP_A$$

$$F_A = SP_F \div IS_{min} \Rightarrow \text{passaggio 4)}$$

1. $D_{nuova} \geq D_0 \Rightarrow$ azzonamento ok
2. $D_0 \leq D_{TT} \Rightarrow D_{nuova} \geq D_{TT} \Rightarrow$ azzonamento ok

Fabbisogno di una nuova zona edificabile per abitanti supplementari in considerazione di fabbisogno di superfici di piano/densità/numero di piani:

$$RMC_{nuova} = RMC_0 + F_S$$

$$D_{nuova} = A_p \div RMC_{nuova}$$

1| vedi nota marginale 2| a pag. 5.