

Densificazione edilizia e di utilizzazione

Analisi esplorativa a partire da casi studio

Sintesi

**Scuola universitaria professionale
di Lucerna – Economia**



Schweizerische Eidgenossenschaft
Confédération suisse
Confederazione Svizzera
Confederaziun svizra

Dipartimento federale dell'economia,
della formazione e della ricerca DEFR
Ufficio federale delle abitazioni UFAB



Colophon

Editore

Ufficio federale delle abitazioni UFAB
Storchengasse 6, 2540 Grenchen
Tel. +41 58 480 91 11
info@bwo.admin.ch, www.bwo.admin.ch

Download

www.ufab.admin.ch

Direzione del progetto

Christoph Enzler, UFAB

Autori

Scuola universitaria professionale di Lucerna – Economia
Zentralstrasse 9
6002 Lucerna

Katia Delbiaggio
Gabrielle Wanzenried
Melanie Lienhard
Markus Gmünder
Sibylla Amstutz

Gruppo d'accompagnamento

Matthias Howald, Ufficio federale dello sviluppo territoriale ARE
Urs Rey, Statistica Città di Zurigo
Mariano Riposi, Ufficio federale di statistica UST
Christian Rossé, Ufficio federale di statistica UST

Citazione

Scuola universitaria professionale di Lucerna – Economia (2020). *Densificazione edilizia e di utilizzazione: Analisi esplorativa a partire da casi studio. Sintesi.* Ufficio federale delle abitazioni, Grenchen.

Note

Il rapporto completo è disponibile in tedesco e questa sintesi è anche disponibile in tedesco ed in francese.

Il rapporto espone il parere degli autori. Esso non corrisponde necessariamente a quello del mandante o del gruppo d'accompagnamento.

Illustrazione di copertina

© DDPS

Densificazione edilizia e di utilizzazione: Analisi esplorativa a partire da casi studio

Sintesi

L'obiettivo principale della prima fase della revisione parziale della legge sulla pianificazione del territorio (LPT) consiste nel promuovere lo sviluppo centripeto per realizzare insediamenti compatti e proteggere così il paesaggio. Grazie alla densificazione edilizia è possibile ottenere una maggiore utilizzazione e quindi gestire con misura il suolo in quanto risorsa limitata.

Vi sono però anche altri fattori che influiscono sulla densificazione di utilizzazione, come la posizione dell'edificio, il ciclo di vita dell'immobile o del quartiere e il cambiamento delle preferenze per quanto riguarda le dimensioni, la posizione e l'organizzazione dei locali. La correlazione tra la densificazione edilizia e quella di utilizzazione non è per niente chiara; tuttavia, sorprendentemente, il fenomeno è poco studiato.

Il presente studio preliminare mira dunque in primo luogo a fornire una panoramica sullo stato attuale della ricerca nazionale e internazionale su questo tema. In secondo luogo, con un approccio esplorativo e tramite casi studio, intende verificare la fattibilità di un'analisi empirica a livello svizzero riguardo alla correlazione tra densificazione edilizia e densificazione di utilizzazione degli edifici. Sul piano dei contenuti ci si concentra unicamente su utilizzazioni a scopo abitativo, mentre dal punto di vista empirico ci si basa soprattutto sui dati della Confederazione, in particolare quelli tratti dalla statistica degli edifici e delle abitazioni (SEA).

Sulla base di singoli casi studio per parcelle e di un caso studio per l'intera città di Lucerna, viene valutata la possibilità di procedere a un'analisi a livello nazionale. Si pongono tuttavia diversi problemi per quanto riguarda i dati. In particolare, la SEA non fornisce informazioni relative alle parcelle (soprattutto alla loro grandezza e al numero di identificazione federale dei fondi «E-GRID»). Inoltre, eventuali adeguamenti dei registri e imputazioni dei dati mancanti sulle superfici abitabili possono causare alterazioni nella determinazione delle modifiche di tali superfici. Infine, nella SEA mancano informazioni sui lavori di trasformazione e nel caso di immobili di sostituzione viene meno la connessione tra il nuovo edificio e quello demolito: ciò rende più difficile analizzare gli effetti delle ristrutturazioni, che diventano sempre più importanti. I risultati del caso studio relativo alla città di Lucerna vanno quindi interpretati con prudenza; inoltre, dato il grado di imprecisione dei dati ricavati non sarebbe opportuno ampliare il campo di analisi a tutta la Svizzera.