

SCHEDE INFORMATIVE GESTIONE SOSTENIBILE DEGLI IMMOBILI

3. DIMENSIONE AMBIENTALE / 3.1 Risorse naturali

Ultima modifica:
27.11.2017

3.1.11 Consumo di suolo

Obiettivo

Ridurre il fabbisogno di superficie edificabile

Effetti

In Svizzera l'attività edilizia causa la perdita di quasi un metro quadrato di terre coltivate ogni secondo. Il suolo non è un bene infinito di cui possiamo disporre illimitatamente, e come tale va tutelato e gestito con parsimonia.

In questo senso appare prioritario limitare ragionevolmente il fabbisogno di terreno per frenarne la domanda in costante crescita.

Pertanto è opportuno riuscire a soddisfare le esigenze di spazio con un consumo migliore del suolo, ovvero utilizzando una quota minore di superfici, ad esempio mediante interventi di densificazione edilizia, l'utilizzo degli edifici esistenti o la creazione di ambienti che prescindano da un uso specifico e pertanto più flessibili. Infine occorre salvaguardare le aree seminaturali, le superfici coltivabili non edificate e le periferie urbane sfruttando le potenzialità di densificazione nelle zone d'insediamento urbano e destinando le aree dismesse a un nuovo uso.

Schede informative correlate

Nessuna

SIA 112/1:2017

C.2, C.3

SNBS 2.0

307.1

Influsso / Compiti degli attori**INVESTITORE / PROPRIETARIO / PORTFOLIO MANAGER**

- Chiarire le esigenze degli utenti per raggiungere uno standard adeguato seppur ridotto
- Rispettare i requisiti minimi in fatto di spazi da destinare ad uso abitativo, lavorativo e ricreativo (spazio pubblico / accessibile a tutti)
- Edifici ad uso abitativo: progetti con locali ad uso collettivo (ipotesi: star bene all'interno della comunità e nei locali pubblici riduce il bisogno di superfici abitative private)
- Uffici, amministrazione: esaminare progetti che prevedono la condivisione delle postazioni di lavoro («desk sharing») e dei locali comuni (luoghi di incontro, sala pausa ecc.)
- Commercio al dettaglio: evitare le sovracapacità senza avere dei piani concreti di utilizzo conformi alla strategia dell'azienda, perché nel lungo termine potrebbero anche rivelarsi non sostenibili economicamente
- Esaminare le possibilità di utilizzo in comune delle aree adiacenti
- Esaminare le possibilità di un consumo migliore del suolo (ad es. ricorrendo allo strumento del piano di quartiere, prevenendo un cambiamento di destinazione d'uso degli immobili già esistenti oppure interventi di densificazione, di sopraelevazione ecc.)

COMMITTENTE

- Valutare le possibili varianti per un tipo di insediamento densificato, per l'integrazione delle costruzioni esistenti e la riqualificazione delle aree dismesse
- Prevedere locali non destinati a un utilizzo specifico, flessibili, variabili e la cui destinazione d'uso possa cambiare nel lungo termine
- Esaminare la possibilità di prevedere edifici o locali multiuso

FACILITY MANAGER / GESTORE

- Nessuna possibilità di fornire il proprio contributo

UTENTE

- Ridurre le proprie esigenze di spazio
- Prediligere le offerte in aree già edificate

Livello di prestazioni

- ★ **Sufficiente:** optare per interventi di densificazione edilizia
- ★★ **Buono:** definire e attuare direttive relative al consumo di suolo
- ★★★ **Ottimo:** gestire attivamente il consumo di suolo e promuovere edifici o locali multiuso. Rinunciare alla costruzione di nuovi edifici sui terreni coltivati

Indicatori

- Rapporto tra superficie edificabile e superficie utile
- Indice di sfruttamento
- Superficie di piano per locatario / posto a tempo pieno / fatturato
- Superficie edificata per ciascuna categoria di zona edificabile

<p>Possibili sinergie / effetti positivi</p> <ul style="list-style-type: none"> – Nessuna sovracapacità e quindi risparmio sui costi – Più superficie utile per superficie edificabile – Domanda tendenzialmente maggiore di edifici in prossimità del centro 	<p>Possibili conflitti di obiettivi / effetti negativi</p> <ul style="list-style-type: none"> – Rinuncia ad assicurarsi un'ubicazione strategica (ad es. commercio al dettaglio) – Maggiori costi di costruzione (ad es. per la realizzazione di parcheggi sotterranei) – In determinate circostanze svalutazione degli edifici esistenti nel quartiere come conseguenza della densificazione
<p>Esempi</p>	<ul style="list-style-type: none"> – Europaallee, Zurigo – Kalkbreite: une nouvelle zone citadine, Site 2000 watts (Link) – Area Hunziker Zurigo: un laboratorio di convivenza urbana, Area 2000 watt (Link) – Familienheim-Genossenschaft Zürich (FGZ), 2000-Watt-Gesellschaft
<p>Ausili per l'attuazione</p>	<ul style="list-style-type: none"> – CPS Conception «Paysage suisse». Raccomandazione KBOB 2004/3 (Link) – Protezione delle terre coltivate, Ufficio federale dell'agricoltura (UFAG) 2012 (Link)
<p>Informazioni complementari</p>	<ul style="list-style-type: none"> – La consommation effective et le besoin subjectif de surface habitable. Ufficio federale delle abitazioni (UFAB), Hochschule Luzern – Wirtschaft (HSLU) 2016 (Link) – Analyse d'instruments susceptibles d'influer sur la consommation de surfaces habitables. Ufficio federale delle abitazioni (UFAB) / Kantons- und Stadtentwicklung, Basilea-Città 2016 (Link) – Spazi variabili: Sistema di valutazione degli alloggi SVA, Criterio C14. Ufficio federale delle abitazioni (UFAB) 2015 (Link)
<p>Evidenza delle modifiche</p>	