

DATEC

Dipartimento federale dell'ambiente, dei trasporti,  
dell'energia e delle comunicazioni

é t u d a r e . . .

Bundesamt für Raumentwicklung  
Office fédéral du développement territorial  
Ufficio federale dello sviluppo territoriale  
Federal Office for Spatial Development

**Studio tematico A7:  
Sviluppo centripeto e  
rinnovamento degli insediamenti**

Monitoraggio spazio urbano svizzero

**Studio tematico A7:  
Sviluppo centripeto e  
rinnovamento degli insediamenti**

Monitoraggio spazio urbano svizzero

**Impressum****Editore**

Ufficio federale dello sviluppo territoriale (ARE)

**Autori**

Jürg Kuster, Hans Rudolf Meier

BHP – Hanser und Partner AG

Lagerstrasse 33, Postfach 3167, 8021 Zürich

**Direzione del progetto**

Muriel Odiet, Marco Kellenberger

Ufficio federale dello sviluppo territoriale (ARE)

**Produzione**

Rudolf Menzi

Informazione ARE

**Citazione**

Ufficio Federale dello sviluppo territoriale (ARE)

Monitoraggio dello spazio urbano, Studio tematico A7:

Sviluppo centripeto e rinnovamento degli insediamenti,

Documento di sintesi

Versione 01.03

**Distribuzione**

[www.are.ch](http://www.are.ch)

## A7 Sviluppo centripeto e rinnovamento degli insediamenti

In Svizzera, tra l'inizio degli anni Ottanta (1979/85) e la metà degli anni Novanta (1992/97), la superficie d'insediamento è aumentata di  $0,9 \text{ m}^2$  al secondo. Su un arco di ca. 12 anni, ciò equivale a quasi  $325 \text{ km}^2$  (pari alla superficie dei Cantoni Basilea-Città e Sciaffusa).

Lo sviluppo centripeto degli insediamenti - vale a dire, uno sfruttamento più intensivo delle superfici d'insediamento esistenti, tutelando la migliore qualità insediativa possibile - rappresenta un obiettivo centrale della pianificazione del territorio in Svizzera.

Alla luce di questa situazione, lo studio tematico A7 analizza alcuni aspetti dello sviluppo centripeto degli insediamenti nello spazio urbano:

- A71: Crescita dei diversi tipi di superficie d'insediamento (aree edificate, superfici del traffico ecc.);
- A72: Intensità di utilizzazione delle superfici d'insediamento nello spazio urbano;
- A73: Aree industriali in disuso (*ancora aperto*);
- A74: Confronto fra gli investimenti per le trasformazioni e per le nuove costruzioni.

Le **superficie d'insediamento** comprendono aree edificate e aree industriali con il loro terreno annesso, superfici del traffico, zone verdi e di riposo nonché superfici d'insediamento speciali (superficie per impianti di approvvigionamento o di smaltimento come discariche, cave di ghiaia, cantieri, impianti per lo smaltimento delle acque luride, impianti per l'approvvigionamento energetico, ecc.).

Fig. A7-1: Crescita delle superficie d'insediamento in Svizzera 1979/85 – 1992/97



## A71 Crescita della superficie d'insediamento negli agglomerati svizzeri

### Utilizzazione del suolo nello spazio urbano

Fig. A71-1: Diversi tipi di utilizzazione negli insediamenti secondo le categorie di grandezza degli agglomerati (1992/97)

cfr. tabella degli indicatori A71	Superficie totale <sup>a)</sup> 1992/97	Superficie d'insediamento totale 1992/97		Percentuale dei singoli tipi di utilizzazione rispetto alla superficie totale dell'insediamento (=100%) 1992/97					
		km <sup>2</sup> (1)	km <sup>2</sup> (2)	% (3)	Aree edificate (4)	Aree industriali (5)	Superfici del traffico (6)	Zone verdi e di riposo (7)	Superfici d'insediamento speciali <sup>b)</sup> (8)
DELIMITAZIONE DEGLI AGGLOMERATI 2000									
Grandi agglomerati	2'817	678	24.1%	52.8%	7.3%	28.0%	7.9%	4.1%	
Agglomerati medi	3'294	571	17.3%	52.0%	9.2%	26.9%	6.7%	5.3%	
Agglomerati piccoli	2'491	286	11.5%	48.4%	11.0%	28.7%	6.4%	5.5%	
Città isolate	405	25	6.3%	44.2%	11.4%	30.6%	7.4%	6.3%	
<b>Spazio urbano</b>	<b>9'006</b>	<b>1560</b>	<b>17.3%</b>	<b>51.5%</b>	<b>8.7%</b>	<b>27.8%</b>	<b>7.2%</b>	<b>4.8%</b>	
Spazio rurale	30'989	1230	4.0%	46.5%	5.4%	37.4%	3.7%	7.0%	
<b>Svizzera</b>	<b>39'995</b>	<b>2786</b>	<b>7.0%</b>	<b>49.3%</b>	<b>7.3%</b>	<b>32.0%</b>	<b>5.7%</b>	<b>5.8%</b>	

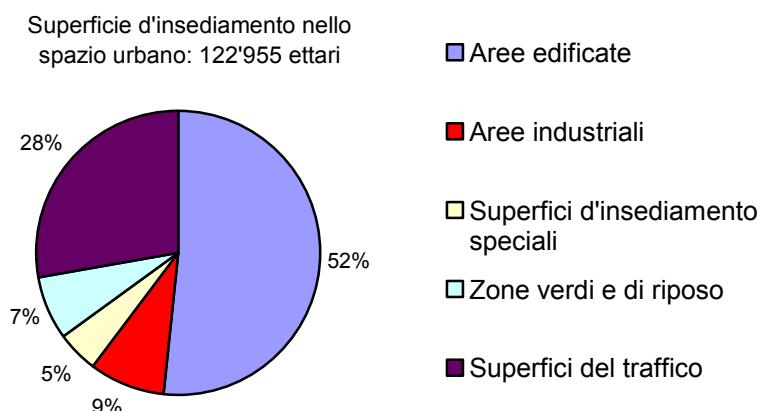
©ARE

a) Superficie senza le acque stagnanti (totale 1'289,4 km<sup>2</sup>)

b) Superfici d'insediamento speciali = superfici per impianti di approvvigionamento o di smaltimento (per es. discariche, cave di ghiaia, cantieri, impianti per lo smaltimento delle acque luride e impianti per l'approvvigionamento elettrico)

Fonte: Ufficio federale di statistica/Geostat; Statistica della superficie.

Fig. A71-2: Diversi tipi di utilizzazione negli insediamenti dello spazio urbano (1992/97)



©ARE

Fonte: Ufficio federale di statistica/Geostat; Statistica della superficie.

**Principali osservazioni in merito alle figure A71-1 e A71-2:**

- Negli anni Novanta, a livello svizzero la percentuale delle superfici d'insediamento era del 7% rispetto alla superficie totale del Paese; nello spazio urbano questa percentuale era invece del 17%. Vi è dunque un'evidente relazione con le grandezze degli agglomerati: nei grandi agglomerati, la superficie d'insediamento era, infatti, di poco inferiore al 25% della superficie generale, contro il 17% negli agglomerati medi e il 12% negli agglomerati piccoli.
- Più della metà delle superfici d'insediamento nello spazio urbano sono occupate da aree edificate, il 28% dalle superfici del traffico, il restante 20% da aree industriali, zone verdi e di riposo nonché da impianti di smaltimento o di approvvigionamento energetico ecc. (cfr. fig. A71-2).
- In rapporto allo spazio rurale, le aree edificate dello spazio urbano, quasi senza eccezioni, hanno una rilevanza molto maggiore, mentre le superfici del traffico hanno un'importanza proporzionalmente minore (cfr. fig. A71-1, colonne 4 e 6).

*Sviluppo delle superfici d'insediamento secondo il tipo di utilizzazione*

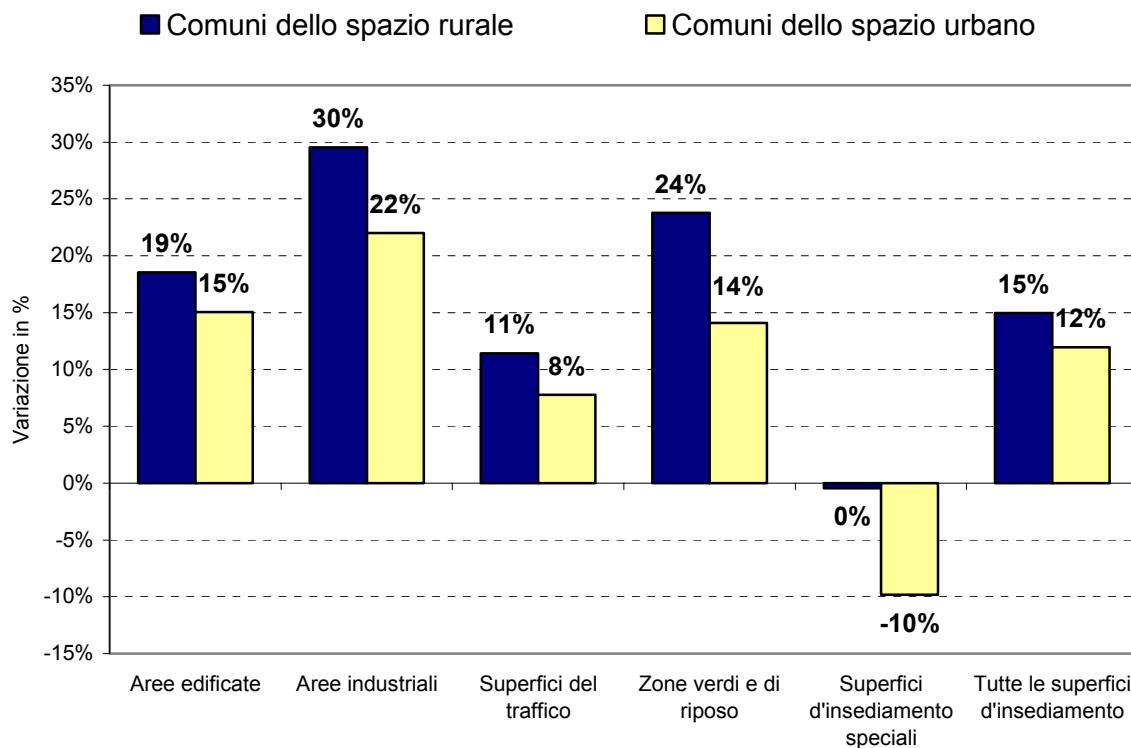
**Fig. A71-3: Sviluppo delle superfici d'insediamento secondo i tipi di utilizzazione e le categorie di grandezza degli agglomerati (1979/85 - 1992/97)**

<i>cfr. tabella degli indicatori A71 DELIMITAZIONE DEGLI AGGLOMERATI 2000</i>	<b>Aree edificate</b> (1)	<b>Aree industriali</b> (2)	<b>Superfici del traffico</b> (3)	<b>Zone verdi e di riposo</b> (4)	<b>Superfici d'insedia- mento speciali</b> (5)	<b>Superfici d'insedia- mento totali</b> (6)
Grandi agglomerati	+12,9%	+18,0%	+7,0%	+14,1%	-20,6%	+9,7%
Agglomerati medi	+16,3%	+22,8%	+7,5%	+13,6%	-0,2%	+13,2%
Agglomerati piccoli	+17,7%	+26,4%	+9,3%	+14,3%	-1,8%	+14,6%
Città isolate	+18,0%	+34,4%	+17,5%	+24,5%	-26,9%	+15,4%
<b>Spazio urbano</b>	<b>+15,0%</b>	<b>+22,0%</b>	<b>+7,8%</b>	<b>+14,1%</b>	<b>-9,8%</b>	<b>+11,9%</b>
Spazio rurale	+18,6%	+29,6%	+11,4%	+23,8%	-0,5%	+15,0%
<b>Svizzera</b>	<b>+16,5%</b>	<b>+24,4%</b>	<b>+9,6%</b>	<b>+16,7%</b>	<b>-5,0%</b>	<b>+13,3%</b>

©ARE

Fonte: Ufficio federale di statistica/Geostat; Statistica della superficie.

**Fig. A71-4: Sviluppo delle superfici d'insediamento secondo i tipi di utilizzazione nello spazio urbano e rurale**



©ARE

DELIMITAZIONE DEGLI AGGLOMERATI 2000

Fonte: Ufficio federale di statistica/Geostat; Statistica della superficie.

#### Principali osservazioni in merito alle figure A71-3 e A71-4:

- Nel periodo preso in esame, la superficie d'insediamento è aumentata di quasi il 12% nello spazio urbano e del 15% nello spazio rurale (cfr. fig. A71-3, colonna 6). In merito allo sviluppo delle superfici d'insediamento secondo i diversi scopi di utilizzazione, si può osservare quanto segue:
  - per tutti i tipi di utilizzazione, la superficie d'insediamento nello spazio rurale è cresciuta maggiormente rispetto a quella dello spazio urbano;
  - rispetto allo sviluppo complessivo, sono soprattutto le aree industriali ad essere aumentate oltre la media, sia nello spazio urbano (+22%) che in quello rurale (+30%).
- In percentuale, la maggiore crescita degli insediamenti è stata registrata nelle città isolate e negli agglomerati piccoli, quella più contenuta nei grandi agglomerati.

## A72 Intensità di utilizzazione negli insediamenti dello spazio urbano

### Ripartizione di superfici d'insediamento, abitanti e posti di lavoro

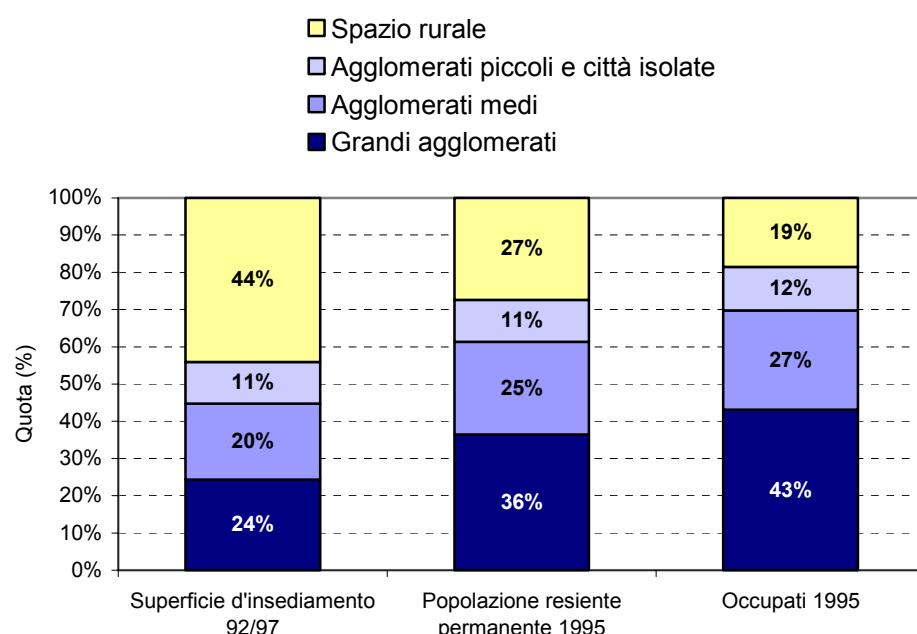
**Fig. A72-1: Superficie d'insediamento, popolazione residente e numero di occupati secondo le categorie di grandezza degli agglomerati (metà degli anni Novanta)**

cfr. tabella degli indicatori A72 DELIMITAZIONE DEGLI AGGLOMERATI 2000	Superficie d'insediamento 1992/97		Popolazione residente permanente (31.12.1995)		Numero di occupati nel secondario e nel terziario (1995)	
	km <sup>2</sup>	%	Abitanti (in migliaia)	Percen-tuale	Occupati (in migliaia)	Percen-tuale
	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)
Grandi agglomerati	678	24%	2'571,6	36%	1'526,6	43%
Agglomerati medi	571	21%	1'773,1	25%	943,4	27%
Agglomerati piccoli	286	10%	740,5	10%	377,0	11%
Città isolate	25	1%	61,7	1%	35,7	1%
<b>Spazio urbano</b>	<b>1'560</b>	<b>56%</b>	<b>5'146,8</b>	<b>73%</b>	<b>2'882,7</b>	<b>81%</b>
Spazio rurale	1'230	44%	1'915,6	27%	656,4	19%
<b>Svizzera</b>	<b>2'789</b>	<b>100%</b>	<b>7'062,4</b>	<b>100%</b>	<b>3'539,1</b>	<b>100%</b>

©ARE

Fonte: Ufficio federale di statistica: Statistica della superficie, Statistica della popolazione, Censimento federale delle aziende del 1995.

**Fig. A72-2: Superficie d'insediamento, popolazione residente e numero di occupati secondo le categorie di grandezza degli agglomerati (metà degli anni Novanta)**



©ARE

DELIMITAZIONE DEGLI AGGLOMERATI 2000

Fonte: Ufficio federale di statistica: Statistica della superficie.

**Principali osservazioni in merito alle figure A72-1 e A72-2:**

- A metà degli anni Novanta, il 56% della superficie d'insediamento della Svizzera (in totale 1'560 km<sup>2</sup>) rientrava nello spazio urbano. Il 24% della superficie totale si trovava nei cinque grandi agglomerati, il 21% negli agglomerati medi e l'11% negli agglomerati piccoli e nelle città isolate.
- Un confronto tra le percentuali delle superfici d'insediamento e la relativa ripartizione territoriale della popolazione residente permanente, nonché il numero di occupati nel secondario e nel terziario mostra, invece, che nello spazio urbano, sul 56% della superficie d'insediamento svizzera, abita:
  - il 73% della popolazione totale ed è stato creato
  - l'81% di tutti i posti di lavoro nel secondario e nel terziario.

Questi dati testimoniano che, nello spazio urbano, le superfici d'insediamento sono sfruttate in modo molto più intensivo che nello spazio rurale.

### Sviluppo dell'occupazione del suolo secondo i tipi di utilizzazione

**Fig. A72-3: Sviluppo della superficie d'insediamento per abitante e numero di occupati secondo le categorie di utilizzazione (1979/85 - 1992/97)**

cfr. tabella degli indicatori A72	Spazio urbano			Spazio rurale		
	m <sup>2</sup> / abitante e occupato (1979/85)	m <sup>2</sup> / abitante e occupato (1992/97)	Variazione	m <sup>2</sup> / abitante e occupato (1979/85)	m <sup>2</sup> / abitante e occupato (1992/97)	Variazione
DELIMITAZIONE DEGLI AGGLOMERATI 2000						
Aree edificate	93,0	100,1	+8%	213,9	222,1	+4%
Aree industriali - in m <sup>2</sup> per occupati nel secondario e nel terziario	14,8 41,3	16,9 47,1	+14% +14%	22,8 88,0	25,9 101,4	+13% +15%
Superfici del traffico	53,5	54,0	+1%	183,3	178,8	-2%
Zone verdi e di riposo	13,1	13,9	+7%	16,4	17,8	+8%
Superfici d'insediamento speciali	11,1	9,3	-16%	38,4	33,4	-13%
<b>Superficie d'insediamento totale</b>	<b>185,5</b>	<b>194,2</b>	<b>+5%</b>	<b>474,8</b>	<b>478,1</b>	<b>+1%</b>

©ARE

cfr. tabella degli indicatori A72	Spazio urbano					
	m <sup>2</sup> / abitante (1979/85)	m <sup>2</sup> / abitante (1992/97)	Variazione	m <sup>2</sup> / occupato (1979/85)	m <sup>2</sup> / occupato (1992/97)	Variazione
DELIMITAZIONE DEGLI AGGLOMERATI 2000						
Aree edificate	145.0	156.2	7.7%	259.4	278.8	7.5%
Aree industriali	23.1	26.4	14.2%	41.3	47.1	14.0%
Superfici del traffico	83.5	84.2	0.8%	149.3	150.3	0.7%
Zone verdi e di riposo	20.4	21.8	6.8%	36.4	38.8	6.6%
Superfici d'insediamento speciali	17.3	14.6	-15.6%	30.9	26.0	-15.7%
<b>Superficie d'insediamento totale</b>	<b>289.2</b>	<b>303.0</b>	<b>4.8%</b>	<b>517.3</b>	<b>541.0</b>	<b>4.6%</b>

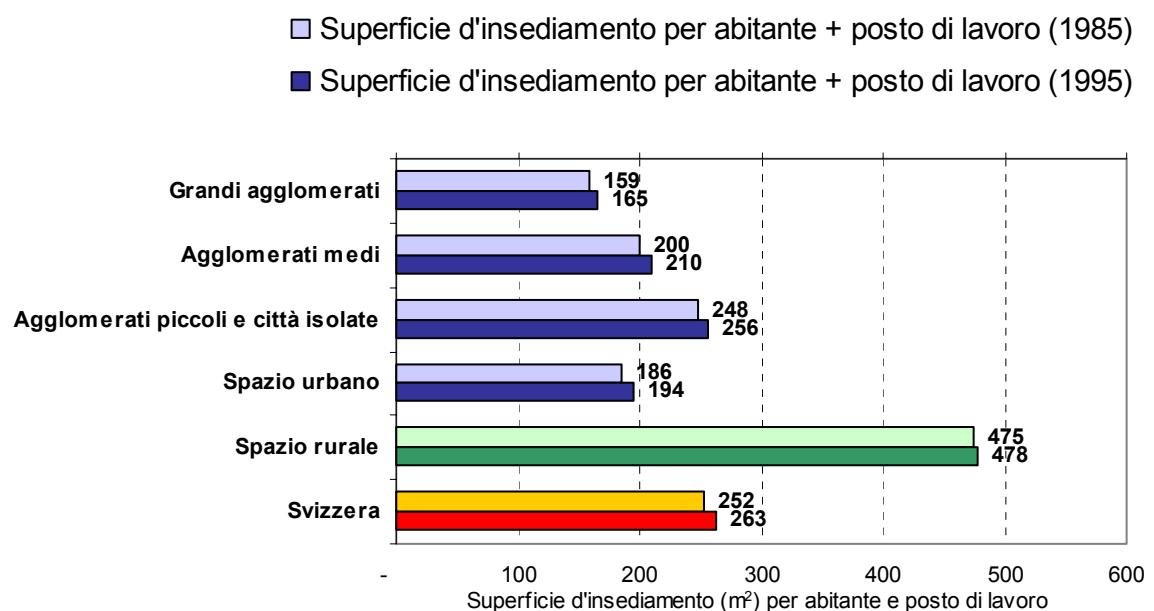
©ARE

cfr. tabella degli indicatori A72	Spazio rurale					
	m <sup>2</sup> / abitante (1979/85)	m <sup>2</sup> / abitante (1992/97)	Variazione	m <sup>2</sup> / occupato (1979/85)	m <sup>2</sup> / occupato (1992/97)	Variazione
DELIMITAZIONE DEGLI AGGLOMERATI 2000						
Aree edificate	289	298	3.2%	825	870	5.5%
Aree industriali	31	35	12.8%	88	101	15.3%
Superfici del traffico	248	240	-3.0%	707	701	-0.8%
Zone verdi e di riposo	22	24	7.8%	63	70	10.2%
Superfici d'insediamento speciali	52	45	-13.3%	148	131	-11.4%
<b>Superficie d'insediamento totale</b>	<b>641</b>	<b>642</b>	<b>0.1%</b>	<b>1'831</b>	<b>1'873</b>	<b>2.3%</b>

©ARE

Fonte: Ufficio federale di statistica/Geostat: Statistica della superficie, Statistica della popolazione, Censimento federale delle aziende del 1995.

**Fig. A72-4: Sviluppo della superficie d'insediamento per numero di abitanti e posti di lavoro secondo la  
grandezza degli agglomerati (1979/85 - 1992/97)**



©ARE

DELIMITAZIONE DEGLI AGGLOMERATI 2000

Fonte: Ufficio federale di statistica: Statistica della superficie.

**Fig. A72-5: Sviluppo della superficie d'insediamento, del numero di abitanti e di occupati secondo la grandezza degli agglomerati (1979/85 - 1992/97)**

cfr. tabella degli indicatori A72	Sviluppo dalla fine degli anni Settanta alla metà degli anni Novanta				
	Superficie d'insediamen- to 79/85 - 92/97 (1)	Arearie edificate e arie industriali 79/85 - 92/97 (2)	Abitanti e occupati 1985-1995 (3)	Superficie del traffico 79/85 - 92/97 (4)	Volume del traffico <sup>a)</sup> 1982-1995 (5)
DELIMITAZIONE DEGLI AGGLOMERATI 2000					
Grandi agglomerati	+9,7%	+13,5%	+5,2%	+7,0%	nessun dato
Agglomerati medi	+13,2%	+17,2%	+7,8%	+7,5%	“
Agglomerati piccoli e città isolate	+14,6%	+19,4%	+11,2%	+9,9%	“
<b>Spazio urbano</b>	<b>+11,9%</b>	<b>+16,0%</b>	<b>+6,9%</b>	<b>+7,8%</b>	<b>„</b>
Spazio rurale	+15,0%	+19,6%	+14,2%	+11,4%	„
<b>Svizzera</b>	<b>+13,3%</b>	<b>+17,4%</b>	<b>+8,6%</b>	<b>+9,6%</b>	<b>+15,4%</b>

©ARE

a) Chilometro/persona percorso su rotaia e strada

Fonte: Ufficio federale di statistica/Geostat: Statistica della superficie, Statistica della popolazione: Censimento federale delle aziende, Statistica del traffico.

### Principali osservazioni in merito alle figure A72-3 - A72-5:

- L'intensità di utilizzazione del suolo (misurata sulla superficie d'insediamento per abitante e posto di lavoro) evidenzia una chiara tendenza alla diminuzione, sia nei grandi agglomerati che fra gli agglomerati medi e piccoli e lo spazio rurale (cfr. fig. A72-4). A metà degli anni Novanta, la superficie d'insediamento per abitante e occupato risultava di ca. 194 m<sup>2</sup> nello spazio urbano e di 478 m<sup>2</sup> (quasi il 250% in più) nello spazio rurale.
- Tra il 1979/85 e il 1992/97, la superficie d'insediamento media per abitante e occupato è aumentata mediamente da 186 m<sup>2</sup> a 194 m<sup>2</sup> (+5%) nello spazio urbano e da 475 m<sup>2</sup> a 478 m<sup>2</sup> (+1%) nello spazio rurale (cfr. fig. A72-3).<sup>1</sup> Ciò significa che la superficie d'insediamento è cresciuta a un ritmo superiore rispetto al numero di abitanti e di posti di lavoro (cfr. fig. A72-5, colonne 1 e 3); l'intensità di utilizzazione dello spazio d'insediamento è quindi globalmente diminuita.
- Per i diversi tipi di utilizzazione, si osservano i seguenti sviluppi (cfr. fig. A72-5):
  - Nel periodo di tempo preso in considerazione, la superficie delle aree edificate e industriali nello spazio urbano è cresciuta (+16%) in maniera molto più pronunciata rispetto al numero di abitanti e di posti di lavoro (+7%).<sup>2</sup>

Per quanto riguarda le aree industriali, l'osservazione risulta evidente. A metà degli anni Novanta, le aree industriali erano sfruttate molto meno intensamente di 12 anni prima, sia nello spazio urbano che rurale (cfr. fig. A72-3). Il motivo principale va ricercato nella recessione economica dei primi anni Novanta, quando, in seguito alla chiusura di aziende e allo smantellamento di posti di lavoro, numerose aree industriali e commerciali sono state abbandonate o utilizzate solo parzialmente. Evidentemente, in quel periodo, si è riusciti a soddisfare solo in parte gli ulteriori fabbisogni territoriali dell'economia sulle aree già esistenti. Invece di sfruttare queste aree in modo più intensivo, si è costruito su superfici fino ad allora non edificate.

*Una valutazione dello sviluppo degli insediamenti nel settore abitativo non è ancora possibile a causa della mancanza dei dati concernenti il rilevamento 2000 sui fabbricati e gli alloggi.*

- La crescita delle superfici del traffico (spazio urbano: +8%; spazio rurale: +11%) è stata piuttosto contenuta. Con il contemporaneo aumento (+15%) delle prestazioni del traffico viaggiatori su rotaia e strada si può dunque affermare che sull'odierna rete stradale e ferroviaria per superficie di suolo occupata si riesce a gestire molto più traffico rispetto agli inizi degli anni Ottanta. A differenza delle zone residenziali e delle aree industriali e

<sup>1</sup> Non sono da escludere piccole imprecisioni statistiche dovute ai diversi periodi di rilevamento della statistica della superficie. Per questi dati statistici va inoltre rilevato che una serie di Comuni, appartente ancora agli inizi degli anni Ottanta e Novanta allo spazio rurale, è rientrata successivamente nella categoria spazio urbano in base alla nuova DELIMITAZIONE DEGLI AGGLOMERATI 2000.

<sup>2</sup> Va notato tuttavia che per il calcolo della crescita dei posti di lavoro erano disponibili solo i dati relativi al periodo 1985-1995.

commerciali, l'intensità di utilizzazione delle superfici del traffico è dunque nel complesso aumentata.

### A73 Cambiamento di utilizzazione delle aree industriali in disuso nello spazio urbano

-> Questo capitolo sarà redatto dopo la presentazione dei risultati dello studio dell'ARE sulla situazione delle aree industriali svizzere in disuso

### A74 Confronto tra attività di trasformazione e nuove costruzioni negli agglomerati svizzeri

*Importanza dei lavori di trasformazione nello spazio urbano*

Fig. A74-1: Costi per le trasformazioni secondo le classi di grandezza degli agglomerati (Ø 1999/2001)

cfr. tabella degli indicatori A74 DELIMITAZIONE DEGLI AGGLOMERATI 2000	Totale dei costi <sup>a)</sup> mio. CHF (1)	Costi per le nuove costruzioni		Costi per le trasformazioni	
		mio. CHF (2)	Quota in percento (3) = (2)/(1)	mio. CHF (4)	Quota in percento (5) = (4)/(1)
Grandi agglomerati	14'581	11'797	80,9%	5'417	37,1%
Agglomerati medi	9'074	7'385	81,4%	3'172	35,0%
Agglomerati piccoli	3'580	2'846	79,5%	1'165	32,5%
Città isolate	328	235	71,7%	121	36,8%
<b>Spazio urbano</b>	<b>27'562</b>	<b>22'262</b>	<b>80,8%</b>	<b>9'874</b>	<b>35,8%</b>
Spazio rurale	9'283	6'761	72,8%	3'000	32,3%
<b>Svizzera</b>	<b>36'845</b>	<b>29'024</b>	<b>78,8%</b>	<b>12'875</b>	<b>34,9%</b>

©ARE

a) Escluse le spese delle costruzioni non imputabili al territorio (progetti costruttivi intercomunali, totale 5'796 mio. CHF);  
Costi per le trasformazioni: senza i lavori pubblici di manutenzione.

Fonte: Ufficio federale di statistica: Statistica delle costruzioni

**Fig. A74-2: Percentuale delle trasformazioni secondo le parti del territorio e la grandezza degli agglomerati (Ø 1999/2001)**

cfr. tabella degli indicatori A74 DELIMITAZIONE DEGLI AGGLOMERATI 2000	Percentuale dei costi per le trasformazioni in relazione ai costi totali di costruzione			
	Totale (1)	Comuni nucleo (2)	Zona centrale restante (3)	Agglomerato restante (4)
Grandi agglomerati	37,1%	56,0%	27,5%	24,7%
Agglomerati medi	35,0%	44,2%	33,4%	25,0%
Agglomerati piccoli	32,5%	37,5%	31,7%	26,3%
Città "isolate"	36,8%	36,8%	-	-
<b>Spazio urbano</b>	<b>35,8%</b>	<b>48,4%</b>	<b>29,3%</b>	<b>25,0%</b>
Spazio rurale	32,3%	*	*	*
<b>Svizzera</b>	<b>34,9%</b>	*	*	*

©ARE

Fonte: Ufficio federale di statistica: Statistica delle costruzioni

#### **Principali osservazioni in merito alle figure A74-1 e A74-2:**

- Nello spazio urbano, l'81% dei costi di costruzione concerne le nuove costruzioni (Svizzera: 79%; cfr. fig. A74-1, colonna 3). Questa percentuale è molto più significativa rispetto a quella registrata nello spazio rurale (73%), dove invece sono le spese per i progetti d'investimento e i lavori di manutenzione del genio civile (trasporti, acque, produzione ed approvvigionamento energetico, ecc.) a prevalere percentualmente molto di più.
- Se si prende la percentuale dei lavori di trasformazione come indicatore per lo sviluppo centripeto degli insediamenti<sup>3</sup>, si possono fare le seguenti osservazioni:
  - la percentuale delle trasformazioni nello spazio urbano, rispetto al totale dei costi di costruzione, è in generale solo leggermente più elevata rispetto a quella dello spazio rurale (cfr. fig. A74-1, colonna 5);
  - all'interno dei singoli agglomerati, i lavori di trasformazione nei Comuni nucleo hanno una valenza sostanzialmente più elevata che negli altri Comuni dell'agglomerato (cfr. fig. A74-2).

<sup>3</sup> Va tuttavia osservato che la categoria „nuove costruzioni“ non comprende solo costruzioni „ex novo“, ma anche la completa sostituzione di un edificio esistente con uno nuovo. Inoltre, le trasformazioni possono comportare un'intensità di utilizzazione più limitata rispetto al periodo precedente i lavori, per cui si rende eventualmente necessaria la creazione di ulteriori capacità su terreni coltivabili (cfr. trasformazione di vecchi abitazioni in alloggi più grandi, ma con meno unità abitative).

***Sviluppo dell'attività di costruzione e degli investimenti edili per le trasformazioni  
nello spazio urbano***

**Fig. A74-3: Sviluppo dell'attività di costruzione (indicizzata) e delle quote delle trasformazioni secondo le grandezze degli agglomerati 1994-2001**

cfr. tabella degli indicatori A74	Evoluzione dei costi di costruzione (indice 100 = 1994; nominale)					
	1994	1997	1998	1999	2000	2001
DELIMITAZIONE DEGLI AGGLOMERATI 2000						
Grandi agglomerati	100,0	90,0	94,9	97,8	103,5	105,8
Agglomerati medi	100,0	87,3	86,8	83,5	87,9	96,0
Agglomerati piccoli	100,0	80,8	80,4	74,2	79,6	79,1
Città "isolate"	100,0	101,0	107,5	91,6	85,1	102,7
<b>Spazio urbano</b>	<b>100,0</b>	<b>87,8</b>	<b>90,0</b>	<b>89,0</b>	<b>94,1</b>	<b>98,2</b>
Spazio rurale	100,0	78,0	75,9	74,5	74,5	73,7
<b>Svizzera</b>	<b>100,0</b>	<b>84,9</b>	<b>85,8</b>	<b>84,7</b>	<b>88,3</b>	<b>90,8</b>

©ARE

Fonte: Ufficio federale di statistica: Statistica delle costruzioni

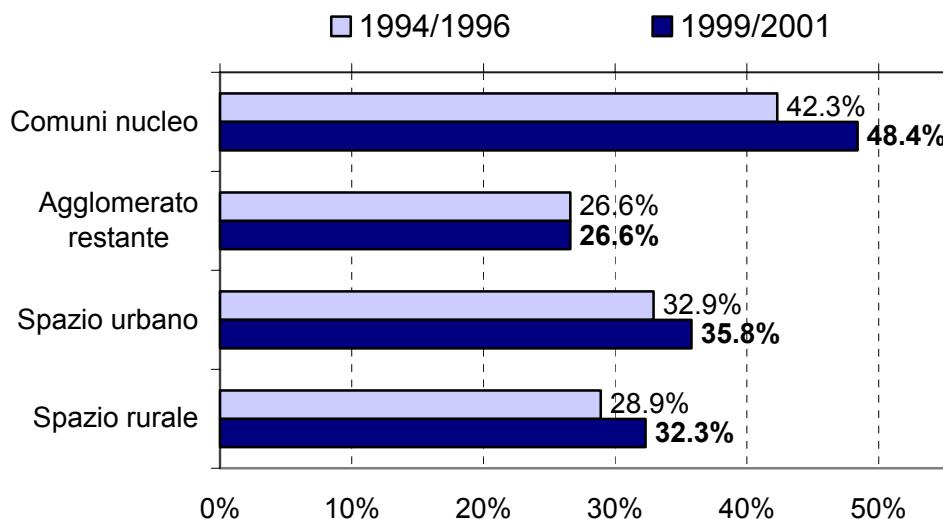
**Fig. A74-4: Investimenti per le trasformazioni secondo la classe di grandezza degli agglomerati  
(media degli anni 1994-1996 e 1999-2003)**

cfr. tabella degli indicatori A74	Territorio totale		Comuni nucleo		Agglomerato restante	
	1994/96	1999/2001	1994/96	1999/2001	1994/96	1999/2001
	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)
DELIMITAZIONE DEGLI AGGLOMERATI 2000						
Grandi agglomerati	35,4%	37,1%	51,5%	56,0%	26,8%	25,9%
Agglomerati medi	31,4%	35,0%	38,3%	44,2%	26,5%	27,7%
Agglomerati piccoli	28,4%	32,5%	31,8%	37,5%	24,7%	27,0%
Città isolate	32,6%	36,8%	32,6%	36,8%	-	-
<b>Spazio urbano</b>	<b>32,9%</b>	<b>35,8%</b>	<b>42,3%</b>	<b>48,4%</b>	<b>26,4%</b>	<b>26,6%</b>
Spazio rurale	28,9%	32,3%	*	*	*	*
<b>Svizzera</b>	<b>31,7%</b>	<b>34,9%</b>	*	*	*	*

©ARE

Fonte: Ufficio federale di statistica: Statistica delle costruzioni

**Fig. A74-5: Investimenti per le trasformazioni nello spazio urbano e rurale  
(media degli anni 1994-1996 e 1999-2003)**



©ARE

Fonte: Ufficio federale di statistica: Statistica delle costruzioni

**Fig. A74-6: Costi degli investimenti per le trasformazioni secondo le classi di grandezza degli agglomerati (media degli anni 1994-1996 e 1999-2003)**

cfr. tabella degli indicatori A74 DELIMITAZIONE DEGLI AGGLOMERATI 2000	Trasformazioni per n. di abitanti e occupati (CHF)					
	Territorio complessivo		Comuni nucleo		Agglomerato restante	
	1994/96 (1)	1999/2001 (2)	1994/96 (3)	1999/2001 (4)	1994/96 (5)	1999/2001 (6)
Grandi agglomerati	1'894	2'058	2'641	3'329	1'469	1'379
Agglomerati medi	1'758	1'753	2'295	2'582	1'417	1'254
Agglomerati piccoli	1'654	1'537	1'737	1'704	1'547	1'333
Città isolate	2'115	1'920	2'115	1'920	-	-
<b>Spazio urbano</b>	<b>1'816</b>	<b>1'876</b>	<b>2'334</b>	<b>2'715</b>	<b>1'459</b>	<b>1'330</b>
Spazio rurale	1'767	1'541	*	*	*	*
<b>Svizzera</b>	<b>1'803</b>	<b>1'786</b>	*	*	*	*

©ARE

Fonte: Ufficio federale di statistica: Statistica delle costruzioni

#### Principali osservazioni in merito alle figure A74-3 - A74-6:

- L'evoluzione dei costi di costruzione dipende fortemente dalla congiuntura. Se nel 2001, a livello nazionale, l'attività di costruzione era di ca. il 10% più bassa del 1994, nello spazio urbano questo dato si situava sul valore registrato nel 1994. Come si può notare dalla fig. A74-3, dal 1994 l'attività di costruzione nei grandi agglomerati è continuata a crescere, mentre negli

agglomerati piccoli è sensibilmente calata. È da presumere che con ciò negli agglomerati piccoli e nello spazio rurale anche la crescita delle superfici d'insediamento sia stata contenuta.<sup>4</sup>

- L'importanza dell'attività di costruzione, sia nello spazio urbano che rurale, evidenzia una tendenza alla crescita (cfr. fig. A74-4); ciò, nell'ottica dello sviluppo centripeto degli insediamenti a cui mira la politica dell'ordinamento del territorio, è da valutare positivamente.
- In media, nel periodo 1999 – 2001, la percentuale più elevata degli investimenti pro capite nelle trasformazioni è stata osservata nei grandi agglomerati, mentre quella più bassa negli agglomerati piccoli e nello spazio rurale. Dati pro capite particolarmente alti vengono registrati nei Comuni nucleo dei grandi agglomerati e degli agglomerati medi, dove, contro la tendenza generale, gli investimenti pro capite nelle trasformazioni sono aumentati nei periodi 1994/96 - 1999/2001.

---

<sup>4</sup> Non sono disponibili dati statistici in merito.