



PIÙ SOSTENIBILITÀ = PIÙ VOLUME
“Dal 1998 nel PRG di FAENZA incentivata la qualità ambientale”

Con l'approvazione del PRG nel 1998 e del recente Piano Strutturale Comunale (PSC) nel 2009 il Comune di Faenza conferma una disciplina in vigore da 10 anni che consente di ampliare gli edifici (oltre gli indici normativi) in cambio di bioedilizia, sostenibilità ambientale e qualità estetica.

Attraverso gli incentivi urbanistici, che vanno ad interessare in modo differenziato moltissime situazioni, e l'applicazione di normative flessibili è possibile attuare interventi di sostenibilità ambientale (bioedilizia), architetture di pregio e qualità degli spazi pubblici.

L'iniziativa si caratterizza anche per la semplificazione delle norme e l'utilizzo di regole non prescrittive ma presuntive.

In particolare sugli edifici esistenti (in campagna e nel centro storico) si dà la possibilità di modificare le regole prestabilite senza necessità di variare il PRG.

Il metodo, che può apparire rivoluzionario, in realtà costituisce una **norma di buon senso**; nella pratica è il progetto (il permesso di costruire) che definisce con esattezza, a seguito di analisi storiche puntuali, il giusto modo di intervenire nell'immobile.

Quale poteva essere un meccanismo in grado di incentivare i tecnici, gli imprenditori, i cittadini a valutare in termini fattibili interventi ancora oggi estranei alla pratica edilizia corrente, quali ad esempio la **bioedilizia, maggiori quantità di energie rinnovabili, il risparmio idrico, maggiore qualità architettonica?**

La risposta semplice, ma efficace è stata quella di concedere incentivi volumetrici confidando nella cultura del progetto senza adagiarsi sulle presunte certezze qualitative riposte nelle normative di attuazione.

Si favorisce in questo modo la costruzione di edifici di architettura più qualificata, con sistemi di risparmio energetico, energia solare, tetti giardino, pareti verdi, materiali naturali, maggiori spazi a servizi, recupero delle acque, ecc.

Dietro a questa idea semplice di coinvolgimento del privato in un ottica di sussidiarietà, sono ben presenti i fondamenti dell'urbanistica sostenibile e non della deregolamentazione: un metodo che Faenza ha introdotto da oltre 10 anni.

Infatti al di là delle teorie, le reali questioni che si trovano ad affrontare i Comuni possono essere così sintetizzate:

- ottenere dal privato, senza espropri, aree edificabili e per servizi;
- realizzare quartieri belli, creativi, vivibili;
- progettare quartieri a bassissimo consumo energetico;
- consumare meno terreno agricolo possibile e, comunque, dare una risposta molteplice alle esigenze insediative urbane.

Le quattro parole chiave, di conseguenza, sono: **accordi, qualità, sostenibilità, densità.**

Lo strumento principale, per assicurare la sostenibilità economica ad un programma così ambizioso, è quello dell'accordo urbanistico, o patto operativo con il privato imprenditore, nelle sue varie articolazioni (perequazione, compensazione, incentivi) da applicare in ogni situazione territoriale.

Se, con la perequazione urbanistica, l'obiettivo è quello di incrementare il patrimonio pubblico di aree edificabili, per assolvere ad esigenze abitative economiche e sociali, il tema dell'incentivo urbanistico (attraverso la concertazione), già da molti anni sperimentato, consente in ogni situazione di premiare la qualità e la **sostenibilità**, andando ben oltre quanto stabilito dalla legislazione di settore (**energie rinnovabili, risparmio energetico, consumo acqua**, ecc...)

Piano Regolatore Comunale (PRG) comune di Faenza

(approvato il 29.04.1998)

Piano Strutturale Comunale (PSC) comune di Faenza

(approvato il 21.01.2010)

Entità dei principali incentivi a seconda delle varie zone urbanistiche e la corrispondente prestazione richiesta

ZONA	INCENTIVO	PRESTAZIONE
Edifici residenziali in zona urbana	+ 20% Volume	Bioedilizia
Edifici residenziali in zona urbana	Chiusura di terrazzi e lastrici di copertura	Bioedilizia
Zone di completamento residenziali	+ 20% volume	Bioedilizia
Zone di nuova urbanizzazione residenziale	+ 20% volume	Bioedilizia e realizzazione di opere pubbliche integrative
Nuove zone residenziali	50% dell'area viene lasciato alla iniziativa privata	50% dell'area ceduta al Comune per edifici di edilizia economica
Zone di nuova urbanizzazione residenziale e servizi	+ Volume	Cessione di maggiori aree pubbliche
Zone di nuova urbanizzazione residenziale e servizi	+ Volume	Parte del volume riservato alla edificabilità pubblica
Ambiti urbani	+ Volume	Superficie aggiuntiva di fotovoltaico
Nuove abitazioni rurali	+10 % SUL (Superficie Utile Lorda)	Bioedilizia e ampliamento del verde privato
Edifici produttivi esistenti	residenza fino al 30% della SUL dell'edificio	Bioedilizia
Zone di completamento produttive	Maggiore altezza di un piano dell'edificio	Tetto giardino
Zone di nuova urbanizzazione prevalentemente produttiva	Notevole ampliamento delle funzioni pregiate (commercio, residenza, ecc...)	Bioedilizia, tetti giardino e pareti verdi 10%-15% di terreno edificabile al Comune
Edifici produttivi da dismettere	+ 20% volume	Bioedilizia e realizzazione di opere pubbliche integrative
Edifici produttivi da dismettere	Residenza fino al 90% del volume esistente	4% di SUL ceduta al Comune al piano terra degli edifici
Ambiti di riqualificazione architettonica e ambientale	+ 50% volume	Bioedilizia, riordino aree di pertinenza, ampliamento del verde privato
Nuovi ambiti di urbanizzazione del PSC	incentivo volumetrico pari a 0,10 - 0,15 mq/mq	Premio per accoglienza di volumi dall'esterno, per la sostenibilità e riqualificazione ambientale

1998 - 2008 I risultati raggiunti in 10 anni di incentivi

L'aumento dei residenti (~ + **6,3%**):

La popolazione nel 1998: ab. 53.565

La popolazione nel 2008: ab. 56.922

2 quartieri pubblici in bioedilizia per un totale di ~ 500 appartamenti

Circa **250** unità immobiliari PRIVATE in BIOEDILIZIA

Dal 1998 al 2008 acquisizione gratuita di aree per servizi pubblici pari a ~ ha 100 corrispondenti ad uno standard per abitante di ~ **17,5 mq/ab**

Grazie a questo incremento avvenuto con la concertazione la quantità totale di aree pubbliche per abitante, al 2008, è paria a ~ **34,6 mq/ab**

L'acquisizione gratuita al patrimonio pubblico disponibile, attraverso accordi, di aree residenziali pari a ~ ha 10

Il questo modo il Comune dispone di una edificabilità pubblica di ~ **mc 80.000** (circa 250 appartamenti)

La realizzazione di ~ **40 km** di piste ciclabili

La riduzione dei tempi per il rilascio del Permesso di Costruire:

58 giorni (nel 1998)

38 giorni (nel 2008)