



Comune di Faenza

Settore Territorio

Dalla BIOEDILIZIA del 1998 alla OPZIONE ZERO del 2015 "Un percorso urbanistico sostenibile all'insegna della continuità"

Il progetto presentato costituisce un percorso coerente che inizia nel 1998 quando, prima in Italia, la città di Faenza ha introdotto forti incentivi urbanistici nei propri strumenti di governo del territorio, al fine di incentivare la bioedilizia e favorire la sostenibilità ambientale.

La via tracciata ha toccato un primo traguardo nel 2009, con l'attuazione di progetti urbanistici approvati nel corso di 10 anni, che hanno innescato una serie di buone prassi, conseguenti ad una maggiore sensibilità verso le politiche sostenibili dell'urbanistica e dell'edilizia.

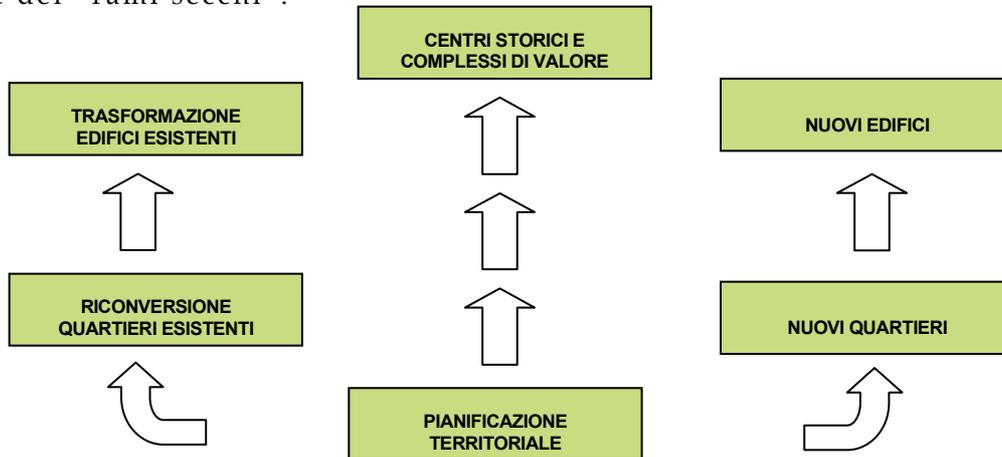
Dopo 10 anni si può affermare, tenuto conto della condivisione da parte di tutti gli attori territoriali (politici, professionisti, associazioni economiche e sociali...) e grazie alla gestione e alla coerenza nell'introduzione dei più aggiornati argomenti di sostenibilità, che si è modificato lo stile di vita di molti faentini; proprio questa è la premessa per prefigurare un nuovo modello di società che non nega lo sviluppo, ma lo indirizza verso la direzione della sostenibilità.

I nuovi obiettivi da conseguire al 2024

PARAMETRO	VALORI RISCONTRATI	AZIONI MIGLIORATIVE (IN SINTESI)	VALORI TENDENZIALI DI MIGLIORAMENTO
	<p>OGGI - 2009 Popolazione 57.664 ab</p>	<p>+13% 7.500 ab</p>	<p>DOMANI - 2024 Popolazione 65.164 ab</p>
Consumi energetici territoriali	190/237 kWh/m ² anno	Interventi di efficienza energetica (isolamenti termici, controllo delle dispersioni, riduzione dei consumi)	45/55 kWh/m ² anno (max)
Energie rinnovabili	% rispetto al fabbisogno: insignificante	Solare termico, solare fotovoltaico, geotermia, teleriscaldamento	% rispetto al fabbisogno: 60% acqua calda sanitaria 30% energia elettrica
Consumo acqua	199 litri/ab/giorno	Riutilizzo delle acque grigie provenienti dagli scarichi abitativi, risparmio idrico, recupero totale delle acque piovane	90 litri/ab/giorno
Verde pubblico urbano	21,97 mq/ab	Miglioramento delle funzioni ricreative	> 20 mq/ab
Parchi extraurbani	11,05 mq/ab	Maggiore sviluppo di azioni naturalistiche	> 10 mq/ab
Densità urbana	2.357 ab/km ²	Aumentare la densità urbana	> 2500 ab/km ²
Servizi pubblici	64 mq/ab	Tendere al completo utilizzo del patrimonio pubblico	> 60 mq/ab

Questo risultato può essere raggiunto solo se tutte le azioni rientrano nel cosiddetto **albero della sostenibilità**. Lungi dall'essere una semplicistica schematizzazione grafica, rappresenta sinteticamente la visione integrata della sostenibilità che supera integralmente la concezione della bioarchitettura che, pur agevolata con incentivi, si limita alla considerazione del singolo edificio.

Le strategie urbanistiche ed edilizie, sostenibili a cascata per ogni scala di intervento, confidano nella integrata e sinergica funzionalità delle azioni, dimostrando che senza una pianificazione sostenibile (le vere radici della sostenibilità) si generano solamente dei "rami secchi".



Il PRG del 1998 e la bioedilizia

(approvato il 19.02.1998)

Tutto è iniziato con l'approvazione del PRG nel 1998 quando il Comune di Faenza ha introdotto una disciplina 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.

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 è favorito 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, erano ben presenti i fondamenti dell'urbanistica sostenibile e non della deregolamentazione: un metodo che Faenza ha introdotto da oltre 10 anni e che ora è più vivo che mai.

Al di là delle teorie, le reali questioni che si trovano ad affrontare i Comuni sono 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 state: **accordi, qualità, sostenibilità, densità.**

Lo strumento principale, per assicurare la sostenibilità economica ad un programma così ambizioso, è stato quello del **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 stato 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), sperimentato dal 1998, ha consentito 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...**)

Con l'approvazione del PRG di Faenza, la cui attivazione era stata frutto di un **laboratorio di progetto con la partecipazione delle scuole** della città, sono stati individuati i 10 punti irrinunciabili per una urbanistica sostenibile.

L'attuazione della bioedilizia con i regolamenti

(approvato il 28.07.1998 e aggiornato più volte)

La concreta applicazione degli incentivi, diventata norma con il PRG del 1998, è stata preceduta da uno specifico **regolamento edilizio per la disciplina degli interventi in bioedilizia** con la finalità di analizzare, sotto il profilo ambientale, i sistemi costruttivi, i materiali impiegati e, in definitiva, l'intero contesto edilizio.

Il regolamento, costantemente aggiornato al fine di salvaguardarne l'attualità (ultimo aggiornamento al 04.02.2010) ha introdotto anche temi di architettura che hanno, col tempo, modificato il panorama urbano della città come ad esempio i **tetti giardino, le pareti verdi, il fotovoltaico, gli indici di permeabilità dei suoli, i tetti in legno** sugli edifici industriali ecc...

L'esempio del Comune: ecoquartieri pubblici in cui sperimentare la biourbanistica

(PEEP S.Lucia 30.07.1998; Quartiere S.Rocco 21.12.2001; Parco delle Arti e delle Scienze E. Torricelli 27.11.2005)

Le grandi aree acquisite con i sistemi perequativi sono state l'occasione per sperimentare la progettazione di ecoquartieri sostenibili nel rispetto di ulteriori 10 punti: **le regole della biourbanistica.**

L'**ecoquartiere residenziale PEEP S.Lucia** (30.07.1998) sperimenta una forma urbana alternativa a quella razionalista e prevede, in una edificabilità "liberata" dal vincolo delle distanze dai confini, la realizzazione di strade calme che vanno a formare slarghi e piazze quali spazi di socialità privilegiata.

L'obbligo della bioedilizia e il contributo di artisti contemporanei sono le principali innovazioni del quartiere. (Area di 4 ettari)

L'**ecoquartiere residenziale S.Rocco** (21.12.2001) è un insediamento sperimentale che riprende in chiave contemporanea il modello insediativo dai centri storici: alta densità e contiguità edilizia, bioedilizia ed utilizzo di materiali del luogo, tipologie aggregative libere, energie rinnovabili, mix funzionale e arte. (Area di 8,5 ettari)

Il quartiere S.Rocco è frutto di un laboratorio di progettazione partecipata con le scuole. Rispetto ad un quartiere normale la CO₂ risparmiata è pari al 60%.

L'**ecoquartiere della ricerca: il Parco delle Arti e delle Scienze "E. Torricelli"** (27.01.2005) si ispira rigorosamente ai principi della biourbanistica, con un disegno urbano che privilegia la contiguità edilizia, liberando un grande parco centrale; il quartiere è caratterizzato dalla presenza di tetti verdi, di parchi e slarghi urbani, di

una torre solare, di un museo all'aperto e di un parco tematico nonché dall'utilizzo spinto della ceramica nelle architetture e delle più innovative energie rinnovabili.
(Area di 7 ettari)

Questi progetti virtuosi, realizzati dal Comune, rappresentano un "modello" ed indicano quale deve essere la strada da seguire nella realizzazione delle future lottizzazioni.

L'esempio del Comune negli edifici: una scuola sperimentale in bioarchitettura

(Scuola elementare Don Milani 2002)

Nel 2002, su progetto dell'architetto Lucien Kroll, iniziano i lavori per la realizzazione di una grande scuola elementare in bioarchitettura per 500 alunni. Grazie ad un laboratorio di progettazione partecipato che ha coinvolto gli alunni delle scuole della città e alla direzione del maestro belga, questo edificio, terminato nel 2010, esemplifica le principali voci del vocabolario della sostenibilità. Forma, funzione, materiali, energie rinnovabili, bioarchitettura, sono le finalità ultime riassunte in un organismo edilizio progettato dal basso.

Il Piano strategico del centro storico e la sostenibilità partecipata

(Primo progetto 2004; Aggiornamento progetto 2008)

Il Piano strategico del centro storico, approvato il 15.10.2004, fissa 10 sintetici punti che, in sinergia, hanno l'obiettivo di invertire la rotta che da alcuni decenni caratterizzava la fase di stallo e degrado propria dei centri storici, elevandone la vivibilità. Le dieci regole del Piano strategico del centro storico sono:

- 1) **mantenere la residenza** ed aumentare la popolazione in centro storico;
- 2) **non decentrare i servizi** pubblici e le attività di interesse generale;
- 3) **favorire il mix funzionale** e incentivare fiscalmente le attività con affluenza di pubblico;
- 4) **aumentare la mobilità sostenibile** incentivando l'uso di biciclette, mezzi pubblici, parcheggi scambiatori;
- 5) **utilizzare gli immobili pubblici** nella loro globalità, con dismissione di quelli non strategici;
- 6) **perseguire la massima semplificazione** degli interventi nello spazio pubblico con operazioni di sottrazione in alternativa alle addizioni (la pulizia visiva);
- 7) **riconduire all'originaria qualità** materica e tipologica le facciate del centro storico alterate;
- 8) **riordinare i volumi anomali**, specialmente nelle coperture, e progettare ripristini finalizzati alla ricompattazione storica;
- 9) **introdurre una segnaletica omogenea e mirata** (culturale, storica, dei servizi), evidenziando le eccellenze del centro storico;
- 10) **attrezzare i corsi principali e le piazze** con impiantistica, permanente e compatibile, per attrarre eventi.

Se queste sono le 10 azioni sostenibili per assicurare lunga vita ai centri storici, per quanto concerne lo specifico tema energetico, affrontato nell'aggiornamento del Piano strategico del 2008, è stato effettuato uno studio pilota al fine di individuare indicatori e parametri di sostenibilità, con particolare attenzione riguardo ai temi dell'energia, dell'acqua e del verde e con l'esplicitazione di obiettivi, azioni e strumenti di monitoraggio dei risultati attesi. L'obiettivo era calcolare le prestazioni energetiche attuali e quelle conseguenti ai miglioramenti proposti, compatibili con la valenza del patrimonio urbanistico-edilizio del centro storico.

A conclusione dello studio, a livello sperimentale, sono stati individuati alcuni parametri condivisi per misurare la sostenibilità di un centro storico di medie dimensioni quale è quello di Faenza (circa 100 ettari).

OBIETTIVO	PARAMETRI	INDICATORE MEDIO DI PRESTAZIONE ATTUALE	VALORI RISCONTRATI NEL CENTRO STORICO	VALORI TENDENZIALI DI SOSTENIBILITA'
A ENERGIA	consumo per riscaldamento invernale e acqua calda	KWh/m ² /anno	131-165	78-115 (riduzione dei consumi dal 30% al 60%)
	consumo energia elettrica	KWh/m ² /anno	59-72	24-51 (riduzione dei consumi dal 30% al 60%)
B ACQUA	consumi acqua potabile	litri/ab/giorno	199	90 (risparmio annuo per abitante: 40.000 litri)
C SPAZI PUBBLICI	verde pubblico	m ² /ab	4,60	> 4
	parcheggi pubblici	m ² /ab	2,90	> 2,5
	attrezzature pubbliche	m ² /ab	25,50	> 23,5
D DESTINAZIONI D'USO	densità abitativa	ab/ettaro	86	> 90
	destinazioni diverse dalla residenza	% Sul	50%	> 40
E MOBILITA' SOSTENIBILE	mobilità con bici pubbliche	ab/biciclette	130	< 60

Per il Piano strategico del centro storico si è scelta ed utilizzata la metodologia dell'**Appreciative Inquiry** organizzando un laboratorio di progetto partecipato dal titolo: "Accettabilità delle scelte progettuali da parte degli attori locali, per la definizione degli indirizzi e metodi della bioedilizia applicata alla città storica di Faenza".

Il Piano Strutturale Comunale Associato dell'Ambito faentino: 6 Comuni adottano la sostenibilità quale parametro di misura

(Approvazione Comuni di Faenza, Brisighella, Casola Valsenio, Castel Bolognese, Riolo Terme e Solarolo: 2010)

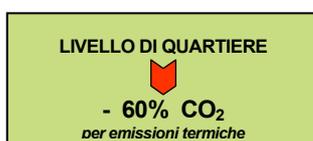
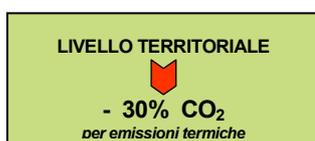
La qualità ecologica e la sostenibilità diventano norma del Piano Strutturale Comunale (Comune di Faenza 22.01.2010); il progetto del PSC è strutturato per perseguire, grazie alla perequazione e nel rispetto della sostenibilità territoriale **4 qualità**.

Le 4 qualità diventano quindi gli elementi di verifica di ogni azione urbanistica:

- 1) **la qualità sociale** (per implementare il patrimonio di edilizia sostenibile e sociale);
- 2) **la qualità insediativa** (per cambiare volto alle periferie con azioni sostenibili che mirano ad aumentare il fermento e la vivibilità urbana);
- 3) **la qualità paesaggistica** (per demolire le strutture incompatibili in ambito rurale e valorizzare le eccellenze del territorio);
- 4) **la qualità ecologica** (per abbattere i consumi energetici e di acqua ed elevare l'utilizzo delle energie rinnovabili del 20%)

Per l'approvazione del Piano Strutturale Associato è stato condotto un laboratorio di progettazione partecipata con la metodologia dell'**European Awareness Scenario Workshop** (EASW®) che ha permesso di elaborare, coinvolgendo varie tipologie di attori locali, scenari di sviluppo condivisi.

PSC: i risultati attesi al 2024



Il futuro dell'abitare: CoHousing e flessibilità

(Progetto Fornarina: 2009)

Il progetto "Fornarina" (25.05.2009) sperimenta un modello di piccolo quartiere popolare di 50 alloggi in CoHousing in cui, fra le innovazioni principali si annoverano: la **bioedilizia**, l'**autocostruzione**, il parziale utilizzo di **materiali riciclati**, **pareti verdi**, **orti urbani**, **energie rinnovabili**, **tetti in ceramica**, spazi collettivi e **parcheggi totalmente esterni all'area**.

Il sistema "**taglia e cuci**" grazie al quale è l'acquirente che decide superfici, articolazioni degli spazi interni e quantità di aperture esterne rappresenta una nuova frontiera della partecipazione.

La diffusione della sostenibilità in Europa: i progetti europei

(5 progetti finanziati dalla Comunità Europea: 2006-2010)

Le **buone prassi di sostenibilità** introdotte nel governo del territorio di Faenza sono state ulteriormente promosse alla scala europea grazie a numerosi progetti, finanziati dalla stessa Comunità Europea, che hanno consentito di approfondire grazie a specifici studi alcuni dei progetti sopra descritti.

I progetti europei che hanno visto la partecipazione attiva del Comune di Faenza sono:

- 1) **Progetto MED-ECOQUARTIERS** (2006-2008) Individuazione e promozione delle migliori pratiche per la realizzazione di nuovi ecoquartieri sostenibili.
- 2) **Progetto HIST.URBAN** (2006-2008) Individuazione e promozione delle migliori pratiche di sostenibilità per la valorizzazione dei centri storici.
- 3) **Progetto UNIC** (2008-2011) Ecoquartiere della ricerca: Parco delle Arti e delle Scienze; rapporto fra ceramica e sviluppo del territorio.
- 4) **Progetto HISTORICENTRES_NET** (2009-2010) Realizzazione di una rete fra città europee finalizzata all'approfondimento di strategie per la valorizzazione sostenibile dei centri storici di valore.
- 5) **Progetto ENSURE** (2010-2013) Risparmio energetico e riconversione dei quartieri realizzati negli anni '60 e '80.

Il programma urbanistico 2010-2015: nell'immediato solo operazioni di recupero

(Linee programmatiche di Consiglio Comunale: 27.05.2010)

Le linee programmatiche per il mandato amministrativo 2010-2015 si pongono in coerenza con il progetto di sostenibilità generale della città:

"...l'urbanizzazione di nuove aree sarà consentita qualora non sussistano alternative di riqualificazione urbanistica dei tessuti insediativi esistenti e nella definizione degli strumenti urbanistici conseguenti all'approvazione del PSC (il POC e il RUE) sarà privilegiato un assetto urbanistico della città orientato al recupero e alla riqualificazione dell'esistente..."

Questo chiaro indirizzo rappresenta per Faenza la più aggiornata frontiera della sostenibilità che prefigura, nel medio periodo, la massima concentrazione di strategie urbanistiche all'interno della città costruita, preservando il territorio agricolo da ulteriori trasformazioni.