

2004 – ROMA

Piano Regolatore Generale del Comune di Faenza

Premio nazionale: “100 progetti al servizio dei cittadini” conferito dal Dipartimento della Funzione Pubblica alle Norme del PRG per gli incentivi urbanistici finalizzati alla qualità ambientale



L'attestato di premiazione

Motivazione:

“Finalità

Obiettivo principale del progetto è individuare una soluzione urbanistica, condivisa con gli operatori e i cittadini, per fermare il degrado delle periferie a favore di una edilizia di qualità e sostenibile. Con incentivi urbanistici applicati alla pianificazione e flessibilità normativa è stato possibile attuare interventi di sostenibilità ambientale (bioedilizia), architetture di pregio e qualità degli spazi pubblici.

Contenuti

Il Piano Regolatore Generale di Faenza è innovativo per la considerazione e la promozione dei concetti di compatibilità energetico-ambientale. In particolare, esso premia la possibilità di aumentare gli indici di edificabilità, per quei progetti che presentino soluzioni costruttive conformi alle regole della bioedilizia. Elementi caratterizzanti sono l'applicazione di tecniche bioclimatiche di stampo tradizionale. Sono previste inoltre riduzioni fino al 75% degli oneri di concessione. Molti edifici pubblici e privati sono in corso di realizzazione. L'effettivo avvio di realizzazioni concrete, sia pubbliche che private, che stanno contribuendo allo sviluppo della città ha consentito un immediato riscontro della validità dell'iniziativa.

Risultati

Con il sistema degli incentivi economici, si è ottenuta la realizzazione di edifici di bioarchitettura per complessivi circa 200 alloggi e la realizzazione di ecovillaggi per 300 alloggi.

Le aree destinate a servizi, ammontano attualmente a circa mq 380.000 (38 ettari) con una previsione per l'anno in corso di altri mq 10,5 ettari. L'acquisizione gratuita o a prezzo concordato di aree residenziali a favore del Comune è stata, dal 1998 ad oggi, di complessivi mq 200.000 (circa 50.000 mc consentono la realizzazione di oltre 1000 alloggi su aree di proprietà comunale). L'incremento dell'attività edilizia (biennio 2001/02) è stato di oltre il 67% ed è aumentato, rispetto al 2001, il numero di residenti nel centro storico. I nuovi appartamenti sono passati da 120 nel 1998 a 490 nel 2002, dei quali 51 sono ubicati in centro storico e 84 in campagna. Nel 2002 lo standard aumenta di 4 mq per abitante. E' aumentato il direzionale in zona industriale (da 166 mq del 2001 ai 24.089 mq del 2002) e il commercio al dettaglio (dai 958 mq del 2001 ai 6.016 mq del 2002). Infine, si è ridotto il tempo di rilascio delle concessioni edilizie dai 58 giorni per 120 pratiche edilizie annuali agli attuali 48 giorni per 490 pratiche.

Punti di forza

L'iniziativa si caratterizza per la semplificazione delle norme e regole non prescrittive ma presuntive: tutto il progetto urbanistico è impostato più nella presunzione che sulla prescrizione di regole edilizie. In particolare sugli edifici esistenti (in campagna e nel centro storico) si dà la possibilità di modificare delle 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 per costruire) che definisce con esattezza, a seguito di analisi storiche puntuali, il giusto modo di intervenire nell'immobile (restauro, ristrutturazione, ecc.).”