



COMUNE DI FAENZA - PRG 1996 - PROV. di RAVENNA

ADOTTATO	ATTO C.C. N° 5986/261	DEL 12.09.1996
Rettifica	ATTO C.C. N° 6521/300	DEL 10.10.1996
CONTRODEDOTTO	ATTO C.C. N° 7498/344	DEL 18.12.1997
Rettifica	ATTO C.C. N° 1161/61	DEL 19.02.1998
APPROVATO	ATTO G.P. N° 397/22571	DEL 29.04.1998
PUBBLICATO	B.U.R. N° 68	DEL 20.05.1998

*Ordine degli Architetti, Pianificatori,  
Paesaggisti e Conservatori  
della Provincia di Brescia  
Brescia 29 novembre 2002*

## ***Relazione riassuntiva***

**Strategie ed incentivi per la qualità della città e  
per lo sviluppo sostenibile dell'ambiente**  
(Per una crescita ecologica della città: il caso di Faenza)  
*Arch. Mauro Benericetti*



**Il P.R.G. di Faenza**  
**Strategie ed incentivi per la qualità della città e per lo sviluppo sostenibile dell'ambiente**

Faenza è da sempre una importante città storica posta lungo l'asse viario della via Emilia fra Rimini e Bologna con una popolazione ormai stabilizzata sui 53.000 abitanti. Il suo territorio, in parte di pianura ed in parte collinare, è pari a 215 Km<sup>2</sup>. Il cuore della città è rappresentato da un centro storico di matrice settecentesca, fra i più importanti d'Italia. Al suo interno vi ha sede il Museo Internazionale delle Ceramiche ed altri importanti Istituti culturali.

E' una città con una propria e forte identità creata nel tempo, con una dimensione ormai acquisita ed una struttura che si evolve nel presente.

Storicamente la città di Faenza ha sempre avuto, fin dal primo piano regolatore del 1890, una strumentazione urbanistica che ha provveduto, nel tempo, a disciplinare la sua crescita. Basti pensare ai *piani di risanamento e ampliamento esterno* o di minima del 1912, al concorso nazionale del 1930 e del 1959, al PRG del 1970 adeguato al rinnovamento della normativa urbanistica avvenuto con la legge 765/67 ed il DM sugli standard del 1968.

Da ultimo, il PRG approvato nel 1982 e redatto con la consulenza di Marcello Vittorini e Giuseppe Campos Venuti, in sintonia con le direttive della Regione Emilia Romagna, rappresenta un ottimo esempio di piano generazionale che ha accompagnato la crescita urbana di Faenza negli ultimi 15 anni, soffermandosi però solo negli aspetti quantitativi.

### *I PRINCIPI E LA FILOSOFIA DEL NUOVO PIANO*

Nell'ottobre del 1995 vennero presentate dal Consiglio Comunale, come documento programmatico di legislatura, le linee di indirizzo da seguire per la redazione della nuova variante al PRG.

La strategia adottata nella stesura si è resa coerente con i richiami di tale documento ed infatti (*qualità e non quantità*):

- punta ad uno sviluppo sostenibile, eco-compatibile, mediante una politica attiva di difesa e valorizzazione ambientale.
- attua una crescita ordinata ed equilibrata, che salvaguarda e valorizza l'ambiente, attenta alla città ed al forese, basata sulla qualità e non sulla quantità.
- persegue la politica di tutela, di salvaguardia e di recupero del centro storico, estendendo questi concetti ad altre aree di pregio, ai contenitori urbani e al patrimonio rurale.
- si attiva per la riqualificazione delle periferie, puntando al recupero ed alla ricucitura del territorio già urbanizzato, piuttosto che ad una sua espansione, attraverso una semplificazione e razionalizzazione del disegno urbano che ridefinisce gli interventi in rapporto alle concrete esigenze della popolazione.
- individua nel sistema del verde, dei viali, delle piste ciclabili, dei corridoi ecologici, i punti di forza che più di ogni altro possono qualificare la città;

- mette a disposizione una quantità di aree produttive, atte a soddisfare le esigenze insediative delle aziende, con tipologie e dimensioni diversificate.

Tali indirizzi sono stati gli elementi chiave per portare la pianificazione generale verso l'applicazione del costruire ecologico, tanto alla scala urbanistica che a quella edilizia.

## LE PRINCIPALI STRATEGIE

Il progetto urbanistico si qualifica come un nuovo piano regolatore per la città di Faenza che punta sulla qualità delle azioni progettuali in alternativa all'applicazione dei tipici parametri quantitativi normativi.

Rispetto alla strada della normazione tipica dell'urbanistica tradizionale espressa da zone omogenee, indici, volumi, distanze, e così via, applicata in modo pedissequo e che senz'altro fornisce maggiori certezze amministrative, burocratiche, politiche, ecc. , quella intrapresa, che si pone come forte alternativa, ha fornito una solida base di partenza per un rinnovato interesse alla città, alle sue potenzialità nascoste ed alle esaltazioni delle sue caratteristiche intrinseche.

**Si è così potuto sperimentare un nuovo sistema normativo in cui si ammette tutto ciò che non è esplicitamente vietato a condizione che risulti compatibile con regole prestabilite inserite in un quadro di premi volumetrici.**

I riferimenti e le scelte utilizzate per l'elaborazione del Piano sono state valutate attraverso una "analisi di compatibilità ambientale delle scelte di PRG" estese a tutto il territorio comunale e che ha fornito precise indicazioni, a livello normativo, per individuare un nuovo sistema di valutazione delle conformità delle richieste di concessione. Tale relazione di analisi è stata, infatti, considerata come **elaborato costitutivo del progetto di P.R.G.** e, come tale, possiede valenze normative proprie, alle quali fare riferimento per i grandi interventi di trasformazione individuati dal Piano.

Soprattutto, la "svolta" fondamentale di tale PRG riteniamo sia legata alla previsione di incentivi volumetrici (o di superficie utile) che incrementino l'indice edificatorio minimo, e destinati a progetti conformi a direttive "facoltative" - volte sempre al rispetto dell'ambiente - contenute nel PRG.

Si è considerato il nuovo P.R.G., come piano di opportunità ed incentivi. Opportunità per la città di vedere elevata la qualità dell'abitare, le qualità dei progetti, la ricerca architettonica; incentivi per il privato che vede tradotto in un premio economico l'impegno a realizzare un tipo di architettura di tono superiore e ad effettuare le trasformazioni del territorio con una rinnovata sensibilità estetica più vicina ad un sentito bisogno di bellezza, funzionalità e benessere.

E' il progetto ( e la sua qualità ), che partendo dal Piano, si pone come elemento di forza in grado di superare, con una elevata qualità architettonica, i precedenti modelli di contabilizzazione urbanistica. Inoltre è nella attuazione del Piano che pubblico e privato possono trovare elementi di fusione e di sintesi per un continuo coinvolgimento in grado di attivare concreti processi di sviluppo nella trasformazione del territorio e nel recupero del suo ambiente.

Molte le idee innovative, fra cui spiccano la dezonizzazione, l'aver relegato ad un ruolo secondario i parametri tradizionali urbanistici, l'esame dei progetti con griglie di compatibilità, la perequazione, lo standard ceduto a distanza, norme ritagliate per piccoli ambiti, i concorsi privati di progettazione, i premi volumetrici, i premi funzionali, le regole per il verde urbano e per il paesaggio extraurbano, il PRG del sottosuolo, ecc.

In sostanza, nel Piano sono state individuate solo due nuove zone urbanistiche: **l'ambiente urbano** (la città) e **il paesaggio extraurbano** (la campagna): un nuovo disegno urbanistico tale da prefigurare quell'effetto città cui i quartieri dovrebbero ispirarsi.

## LE NUOVE REGOLE

Per attenersi agli obiettivi fino ad ora citati, l'organizzazione normativa del Piano assegna un valore secondario ai tradizionali parametri edilizi di riferimento quali la densità, le distanze, le altezze e tutte le altre regole geometriche, puntando invece, con l'utilizzo di meccanismi incentivanti, sulla emanazione di nuovi criteri e regole che formano i limiti di adeguamento dei progetti di architettura (in pratica, una serie di patti inseriti all'interno di regole certe).

*“Le finalità e le regole del PRG, consistono essenzialmente, nella riqualificazione architettonica/paesaggistica/ambientale generale del territorio comunale e nella tutela attiva delle sue risorse perseguita anche a mezzo del recupero e del riuso delle zone già urbanizzate al fine di contenere al minimo il consumo della risorsa territorio.”*

Le principali regole a cui il PRG si è ispirato in fase di progetto che indirizzano le trasformazioni territoriali nella fase di gestione sono:

- a) le regole della tutela storico-ambientale
- b) le regole della tutela ecologica
- c) le regole dell'archeologia
- d) le regole degli spazi aperti
- e) le regole della tipologia
- f) le regole della Bioedilizia
- g) le regole sulla permeabilità degli spazi aperti
- h) le regole della funzionalità e del benessere.

In pratica sono stati tradotti a livello normativo alcuni requisiti minimi a cui tutti i progetti relativi a trasformazioni edilizie devono adeguarsi.

Questi requisiti sono stati espressi sotto forma di regole normative previste dall'art. 4.4 delle norme di Attuazione del Piano che prevedono:

- 1) la fruibilità totale delle aree di pertinenza di qualsiasi immobile con l'eliminazione di barriere ed ostacoli architettonici che oltre al rispetto della vigente legislazione, può essere garantita anche in casi di ampliamento dell'immobile;
- 2) la protezione acustica dei nuovi edifici e degli ambienti interni, in relazione alle attività che vi vengono svolte;
- 3) la massima permeabilità dei suoli ed il recupero integrale delle acque mediante un sistema di raccolta e di utilizzo delle acque meteoriche e/o una loro dispersione negli spazi a verde attraverso un idoneo progetto di smaltimento che azzeri il bilancio;
- 4) gli spazi a verde privato e la qualificazione paesaggistica dell'ambiente esterno La progettazione ecologico-funzionale del verde viene, in questo modo, a far parte integrante dell'intero intervento di trasformazione di un'area.

**Il rispetto di queste quattro regole di trasformazione è la condizione necessaria e sufficiente per l'ammissibilità dei progetti alle restanti verifiche sui parametri edilizi e normativi (altezza, distanze, dimensioni, cubatura, ecc.) previsti dal PRG ed all'accesso dei sistemi incentivanti.**

## “DO UT DES”

Occorreva, a questo punto, caratterizzare fortemente le direttive ed i principi del Piano in modo da spingere i privati a seguire la strada della riqualificazione architettonica, paesaggistica ed ambientale nell’ottica di contenere al minimo il consumo della risorsa rara del territorio. Una **caratterizzazione necessaria** affinché il *progetto* non fosse solo una operazione teorica.

Durante la fase di elaborazione del Piano, ci si è appropriati, volutamente, di una rinnovata coscienza, di nuove aspettative recepite da più parti, più vicine alle esigenze naturali della vita.

Abbiamo verificato l’esistenza di numerose problematiche connesse all’uso del territorio ed in modo rilevante, proprio alle trasformazioni urbanistiche ed edilizie.

Infatti, basti pensare che contrariamente a quanto si è portati a credere, il **settore edilizio** svolge in campo energetico un ruolo assolutamente di primo piano in quanto è **responsabile di circa un terzo dei consumi energetici totali del nostro paese** (nel 1979: 50 milioni di TEP). Basti pensare alle enormi quantità di energia contenute in un mattone, in un sacco di cemento, in un chilogrammo di ferro, al costo energetico richiesto per il loro trasporto e la messa in opera o alle enormi quantità di energia pregiata che l’abitazione costruita assorbe per l’illuminazione, il riscaldamento, la climatizzazione, ecc. per capire l’entità di questi consumi.

Purtroppo, oggi, superata ormai la crisi petrolifera, dopo aver parlato molto in questi anni di architettura bioclimatica, di sviluppo delle energie alternative, di uso consapevole delle risorse, si può osservare che i sistemi costruttivi più diffusi si sono sviluppati proprio in direzione opposta a quella del risparmio energetico. Poco o nulla è stato fatto per attuare nell’edilizia un vero risparmio energetico.

Ciò che conseguentemente abbiamo appurato è che va assolutamente creata la consapevolezza che attraverso una progettazione *“energeticamente responsabile”*, estesa a tutto l’ambiente, non si ottiene soltanto un risparmio di energia, ma si contribuisce a migliorare la qualità dell’abitare e quindi del vivere.

Se da una parte va cambiato il modo di fare edilizia e quindi di pensare la casa, dall’altra si deve reimpostare l’organizzazione complessiva della città.

Perché all’edilizia tradizionale si possa sostituire la “bio” edilizia, intesa come edilizia della vita, non bastano quindi le leggi giuste, ma si rendono necessarie delle **misure coordinate di tipo normativo, a scala locale**, che incentivino il ricorso ad interventi tecnologici e/o comportamentali finalizzati al risparmio energetico.

Per tali ragioni abbiamo ritenuto di considerare il **Piano urbanistico comunale**, data la sua valenza normativa e l’importante ricaduta sul territorio che questa comporta, come un valido strumento per conseguire tale obiettivo.

**Quale era il meccanismo in grado di costringere i tecnici e gli imprenditori a valutare in termini fattibili interventi estranei alla *pratica edilizia corrente*?**

**La risposta è stata quella degli incentivi volumetrici e funzionali.**

## GLI INDIRIZZI E GLI INCENTIVI

Oltre alla verifica delle quattro regole di trasformazione prima citate si è quindi data la possibilità di accedere ad un sistema di incentivi incrementativi dell’edificabilità dei lotti, legato a specifiche modalità di intervento.

Il *nuovo quadro normativo* (che premia chi costruisce) può essere così sintetizzato: a fronte di uno standard edificatorio minimo definito dalla norma, è ammissibile (e quindi

facoltativa) una quota incrementale per chi si attiene ad **ulteriori regole di compatibilità ambientale**.

In funzione delle diverse zone urbanistiche, sono stati proposti incentivi che a seconda dei casi **elevano notevolmente i volumi e le possibili destinazioni d'uso**, a cui il privato può accedere qualora applichi al progetto le regole essenziali della bioedilizia, in un'ottica di sperimentazione e anche di riqualificazione degli spazi aperti (art. 31 delle N.d.A.).

L'intervento deve rispettare , in tutto o in parte , le seguenti ulteriori direttive progettuali:

- **il progetto edilizio ed urbanistico** (su tutto il territorio comunale) **deve essere redatto nel rispetto delle regole della Bioedilizia** (regola B).
- **l'intervento**, a seconda della zona urbanistica, **deve comprendere un progetto di valorizzazione delle corti esistenti, cortili ed aree di pertinenza dei fabbricati** (regola V). [deve essere prevista la rimozione delle strutture incongrue, la valorizzazione del verde, la sistemazione delle recinzioni, degli arredi esterni, l'utilizzo di pavimentazioni idonee e la massima permeabilità del suolo].
- **sugli immobili esistenti vanno effettuati interventi di riqualificazione e riordino** (regola R) [L'obiettivo è rivolto all'individuazione, rimozione e sostituzione delle situazioni di degrado e incompatibilità con il contesto ambientale, quali, ad esempio, tettoie o baracche precarie, coperture in eternit, elementi di finitura, colori, ecc.].
- Per le nuove aree da trasformare **deve essere attivata la consultazione per un contributo di idee sulla progettazione** (regola C) [Tale procedura consiste nella presentazione alla Commissione Edilizia Comunale, sotto forma di parere preventivo, di un progetto di massima proposto da studi professionali di progettazione indipendenti fra loro. Gli studi professionali, appositamente invitati dal privato a presentare la proposta, devono essere almeno 3. Le valutazioni della Commissione Edilizia come pure le proposte progettuali presentate saranno pubblicizzate con le forme che il Comune riterrà opportune.].
- A seconda che l'intervento rientri nel paesaggio urbano o in quello extraurbano, è **prevista una estensione degli elementi naturali** quali aree boscate, viali, fasce arboree, (regola E). [Per le aree ricadenti nel territorio extraurbano l'obiettivo è quello di estendere le tecniche di valorizzazione all'intera proprietà con interventi mirati, leggeri e puntuali da effettuarsi con alberature autoctone di alto fusto. L'intervento deve riguardare almeno 3 delle seguenti casistiche:
  - ampliamento di aree boscate o di spazi caratterizzati da vegetazione spontanea di alto fusto;
  - realizzazione di viali alberati di accesso o stradali;
  - caratterizzazione del paesaggio con alberature singole;
  - protezione arborea di laghi, bacini, lagunaggi;
  - creazione di fasce arboree in prossimità di corsi d'acqua;
  - creazione di corridoi ecologici con alberature poste in prossimità di scoli, fossi ecc.;Per le aree ricadenti nel territorio urbano l'intervento deve riguardare la fornitura e messa a dimora all'esterno dell'area d'intervento, in zona indicate dal Comune, di 1 albero di alto fusto ogni 20 m<sup>2</sup> di Sul derivante dall'incentivo.].

**In particolare, gli incentivi di edificabilità variano da un incremento del 5% della superficie utile (che arriva così al 15 % della superficie territoriale) in aree a verde privato, all'ampliamento volumetrico del 20% per zone urbane residenziali miste (più alcune zone specifiche considerate atipiche). Inoltre, sempre a titolo esemplificativo, per aree urbane (consolidate o di completamento) a prevalenza produttiva e per attività produttive contrassegnate è prevista la possibilità di allargare la superficie a residenza al 20% della Sul esistente o di progetto. Ancora, per determinate aree, e per le abitazioni agricole si può concedere un ampliamento del 10% sugli indici di edificabilità.**

## IL PRG E LE REGOLE DELLA BIOEDILIZIA

Le regole della Bioedilizia, che consentono incrementi volumetrici extra fino al 20%, sempre associate a quelle sulla permeabilità degli spazi liberi (indici di permeabilità o assorbimento e recupero delle acque di pioggia) e a quelle della funzionalità (abbattimento generalizzato delle barriere architettoniche su scala urbanistica ed edilizia) e del benessere (abbattimento dell'inquinamento acustico), possono essere applicate a tutti gli interventi nel territorio comunale ed in particolare nelle zone di nuova trasformazione.

Nell'ambito di applicazione di tale regola, oltre all'incentivo volumetrico **non si conteggiano nel volume:**

- la parte eccedente i 30 cm di spessore per le murature esterne;
- le vetrate dei balconi (profondità max 2,50 m) volte a nord e con effetto tampone sui locali interni.

Così come riportato dall'art. 31.3.1 delle N.d.A. del PRG, si prevede compatibilmente con la specifica situazione della zona:

- che la progettazione dovrà privilegiare l'adozione delle misure atte al contenimento dei consumi energetici in funzione della massima disponibilità solare e del minimo ombreggiamento fra edifici (diritto al sole, orientamento prevalente e volumi compatti o accorpati);
- per una migliore captazione solare ed un più efficace bilancio energetico, preferenza per ampie superfici vetrate verso SUDEST ed OVEST progettate con elementi che evitino il surriscaldamento estivo. Per il lato NORD le finestre dovranno avvicinarsi al rapporto minimo di legge;
- certificazione sui requisiti dei principali materiali bioecocompatibili utilizzati o scelti fra quelli prodotti a basso consumo energetico;
- possibilità di non computare nella volumetria le verande o serre solari vetrate non riscaldate disposte nei fronti SUD-SUDEST e SUD-SUDOVEST con funzione di captazione solare e giardino d'inverno, fino ad un limite massimo del 20% del volume del fabbricato, purchè con superficie vetrata maggiore del 70% dei lati esterni (pareti e coperto);
- le pareti esterne dovranno essere composte da materiali permeabili assorbenti, e con caratteristiche di accumulazione, di coibenza e smorzamento (spessore > 30 cm) che non vengono conteggiati;
- spessore dei solai intermedi > 40 cm. (per l'isolamento acustico);
- pareti esterne idonee ad attutire il rumore dall'esterno;
- posizionamento di essenze arboree per ottenere il raffrescamento e la schermatura (dal rumore, dal vento e dalla radiazione solare estiva);
- preferenza per l'utilizzazione di strutture a muratura portante e solai in legno o in laterocemento debolmente armati ed orientati.

L'imprenditore che prima si impegna, poi si attiene alle regole della bioedilizia (da certificarsi a lavori ultimati) all'atto della presentazione del progetto, viene premiato quindi con un aumento volumetrico in aggiunta agli standard minimi edificatori.

In tal modo abbiamo cercato di accelerare i tempi che necessitano per la sensibilizzazione culturale di progettisti e committenti. Si è creato un interesse economico, facilmente misurabile, a **costruire da subito edifici sani ed intelligenti in un'ottica di risparmio energetico**, di rispetto per l'ambiente e della qualità architettonica del prodotto edilizio.

Questo nuovo approccio ecologico, abbinato allo sviluppo della città ed informato ad una più puntuale responsabilizzazione del progettista nell'ambito di una molteplicità

di aspetti, fino ad ora trascurati (trascurare ancora questi aspetti significherebbe abbandonare contestualmente opportunità economiche), introduce anche un ventaglio di variabili nel lessico architettonico tale da stimolare in modo fluido una espressività progettuale oggi troppo appiattita dagli standard numerici, utili sì, ma carenti di quella dinamica evolutiva che deve leggersi nell'estetica della città.

### LE PRIME APPLICAZIONI E LE INIZIATIVE IN CORSO

Il Piano è stato **controdedotto** con atto di C.C. n° 7498/344 del **18 dicembre 1997** ed **approvato** definitivamente con atto di Giunta Provinciale n° 397 del **29 aprile 1998**, diventando operante dal 21 maggio 1998.

Fin dalla fase di controdeduzioni alle osservazioni presentate al PRG, sono state sperimentate le finalità, i principi e le regole del Piano attraverso alcune iniziative.

La prima, che risale all'aprile '97, è stata quella di una **scuola elementare** pensata insieme ai bambini con la consulenza di LUCIEN KROLL, progettista belga e di un istituto olandese specializzato nella valutazione economica dei costi ambientali. La costruzione della scuola è prevista con i criteri della bioarchitettura e con materiali fortemente legati alla tradizione ed alla cultura della zona. Alle spalle del progetto c'è stato un lavoro di coinvolgimento della cittadinanza e dei bambini che va sotto il nome di "progettazione partecipata". Da tutte le informazioni e le aspettative recepite durante gli incontri, i progettisti hanno trovato le indicazioni per formulare il progetto preliminare, poi sottoposto a valutazione del suo "costo ambientale". Il **progetto della scuola elementare "Don Milani"** è la prima espressione concreta di bioedilizia, che mira, attraverso l'utilizzo di materiali biocompatibili, al contenimento dei consumi energetici, alla drastica riduzione degli elementi nocivi per la salute, alla eliminazione delle barriere architettoniche, ma, soprattutto, a rendere gli ambienti urbani più compatibili con le esigenze della collettività ed in linea con i criteri ispiratori del Piano Regolatore Generale. La realizzazione del progetto esecutivo della scuola elementare è prevista per il 1999 e fa parte del Piano Investimenti di questa Amministrazione.

**PK 438** è invece la sigla del contratto che l'IRTEG-CNR di Faenza ha sottoscritto con la Commissione Europea per realizzare il progetto di fattibilità del Parco scientifico e tecnologico materiali ceramici. Il progetto è governato, assieme all'IRTEG-CNR, dal Comune di Faenza, dalla Provincia e dalla Camera di commercio di Ravenna e si avvale della piena collaborazione dell'ENEA, Centro di Faenza e dell'Agenzia Polo Ceramico - Faenza.

**Dall'inizio del 1997** ha preso avvio il progetto che porterà, entro l'autunno del 1999 alla realizzazione dello **studio di fattibilità del futuro PARCO SCIENTIFICO E TECNOLOGICO** dei materiali ceramici. Tale progetto, finanziato dall'Unione Europea nell'ambito del programma INNOVATION, vede impegnati diversi esperti selezionati dalla Commissione europea a livello continentale, con competenze sia nelle materie dell'innovazione e del trasferimento tecnologico, tipiche delle strutture di questo tipo, sia per gli aspetti più tecnici legati alle tecnologie dei materiali ceramici.

Il Piano Regolatore di Faenza, fin dalla fase della sua adozione avvenuta nel 1996, ha individuato per tale progetto un'area a nord della città e limitrofa alla attuale **sede del CNR**, che è stata oggetto di uno specifico studio nell'ambito del **LABORATORIO DI BIOARCHITETTURA DI 3° LIVELLO** organizzato dall'Assessorato

all'Urbanistica del Comune di Faenza con **IINBAR** (Istituto Nazionale Bioarchitettura) nel febbraio '98.

Durante tre giornate di studio svoltesi con la partecipazione dell'arch. **LEON KRIER**, sono state elaborate numerose proposte progettuali sull'intera area (circa 45 ha) destinata a Parco Scientifico Tecnologico, da parte dei **50 professionisti** che hanno aderito al corso. I criteri seguiti nella progettazione sono stati, naturalmente, quelli della bioarchitettura legati essenzialmente ad uno sviluppo sostenibile dell'intera area, così come previsto dalle N.d.A. e principi espressi dal P.R.G.

I lavori effettuati nell'ambito del Laboratorio sono stati discussi pubblicamente e presentati alla città il 13 giugno '98 sempre con la presenza dell'arch. Leon Krier e dei *tutors* dell'INBAR,

Sull'informazione ai cittadini ed ai tecnici delle nuove scelte attuate dal Comune di Faenza si gioca la rapida diffusione dello *stile della bioedilizia*. Per tale motivo si sono attivate alcune iniziative su temi specifici del PRG tra cui un **CORSO DI INTRODUZIONE ALLA BIOARCHITETTURA**, tenutosi nell'autunno del 1998 ed organizzato dal Settore Territorio con l'**ANAB** e con gli **Ordini professionali**, aperto non solo agli addetti ai lavori ma a chiunque sia interessato ai temi della bioedilizia.

Ulteriore iniziativa, legata alle implicazioni, alla promozione e diffusione dei temi trattati dal P.R.G., è stata quella relativa ad un *workshop* organizzato, realizzato e gestito direttamente dal personale del Settore Territorio e denominato **CINQUE INCONTRI PER CONOSCERE IL NUOVO PIANO REGOLATORE**: (l'attuazione, le specificità, le indicazioni progettuali)". Gli incontri, della durata complessiva di 5 giorni, svolti tra Giugno e Luglio '98, hanno visto la partecipazione di oltre 100 persone tra operatori, professionisti e tecnici che operano nel territorio del Comune di Faenza.

L'iniziativa si è resa necessaria per esemplificare la filosofia e la pratica legate all'attuazione del piano stesso in modo che gli operatori pubblici e privati possano sintonizzarsi sulla stessa lunghezza d'onda. Durante tutti gli incontri sono stati presentati ed esemplificati tutti i temi trattati dal Piano, in special modo la qualità legata alla bioarchitettura, e, inoltre, sono stati discussi casi concreti, legati alle modalità operative della trasformazione e recupero del territorio.

Molto di quanto previsto dalle Norme di Attuazione del Piano sarà oggetto di dettagliate indicazioni normative all'interno del **NUOVO REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE** in corso di realizzazione con il contributo degli esperti dell'**ANAB**, con i quali è stata sottoscritta una apposita convenzione per la trattazione e la formulazione degli argomenti concernenti la **Bioarchitettura**.

Anche in questo caso il regolamento edilizio prevederà indicazioni specifiche in merito alla riqualificazione architettonica e paesaggistica di tutto il territorio comunale con particolare riguardo alla tutela attiva ed alla promozione della qualità dell'ambiente e delle risorse rare.

Per la **Conferenza Nazionale per l'Energia e l'Ambiente** che si è tenuta a Roma dal 25 novembre 1998, organizzata dall'ENEA su mandato del Ministero dell'Industria, commercio e artigianato, il Comune di Faenza, ha partecipato a diversi incontri e convegni per la realizzazione del "CODICE DI AUTOREGOLAMENTAZIONE DELLE AMMINISTRAZIONI PUBBLICHE PER LA QUALITÀ ENERGETICO

AMBIENTALE DEGLI EDIFICI E DEGLI SPAZI APERTI”, presentato durante la Conferenza come patto volontario fra i Comuni italiani più sensibili alle problematiche ambientali. Esso è un insieme di principi e raccomandazioni necessarie per mettere in moto le intelligenze di chi deve produrre strumenti urbanistici o specifici progetti di intervento per la qualità energetico ambientali degli edifici. Principi e raccomandazioni che dovranno essere trasferiti nei regolamenti edilizi comunali e incentivati dai comuni stessi con una serie di iniziative appropriate. I principi esposti dal Piano Regolatore di Faenza, sono stati recepiti, in parte, all’intero di tale Codice che è giunto, a seguito di ulteriori specifici incontri, nella sua stesura definitiva.

Inoltre, Faenza è stata presente il 24 settembre 1998, al 7° **Europa-Symposium del 1988**, tenuto ad Hamm (D) e successivamente a Bologna. La sessione di Hamm è stata preparata dal Ministero per l’Edilizia del Land Nordrhein-Westfalen in collaborazione con i partner europei: Regione Emilia Romagna, Danimarca, Olanda, Comunità tedesca del Belgio. L’esperienza dell’urbanistica sostenibile trattata nel **Piano di Faenza**, è stata presentata nell’intervento **“Strategie per una città ecologica”**, durante i lavori del 25 settembre.

Altri interventi sono stati effettuati, con specifiche relazioni, presso le principali manifestazioni italiane concernenti l’urbanistica, l’ambiente e lo sviluppo sostenibile.

**Riduzione del costo degli oneri di urbanizzazione.** In linea con la deliberazione del Consiglio della Regione Emilia Romagna del 4 marzo ‘98, sono state aggiornate le procedure per l’applicazione degli oneri di urbanizzazione di cui alla legge 10/77.

Tra le più importanti, approvate dalla delibera comunale del 2 febbraio 1999, citiamo la **riduzione del 50% degli oneri di U2 per interventi di bioedilizia**, la riduzione del 20 % per risparmio energetico nelle abitazioni e, ancora del 50% per edifici senza nessuna barriera architettonica.

Tali incentivazioni sono senz’altro in linea con le scelte già attuate dall’Amministrazione Comunale e consentiranno di recuperare, da parte di privati, quei maggiori oneri eventualmente assunti per una progettazione più dettagliata. Un progetto di bioarchitettura comporta, infatti, una maggiore specificità, conoscenze e professionalità che potrebbero incidere sul costo finale della progettazione a fronte, comunque di una economicità a medio e lungo termine dell’edificio.

Altri procedimenti legati ad una maggiore specializzazione dell’attività di progettazione e di promozione legati all’attuazione del P.R.G. ed alle regole da esso proposte, sono stati attivati all’interno del Settore Territorio.

Durante il mese di maggio e giugno 1999 è stato coordinato ed attuato un **Corso Specialistico di Progettazione dei Giardini con docenti dell’università di Firenze, Genova e Venezia**. Tale corso, ha visto la partecipazione di oltre 100 tecnici fra dipendenti pubblici e tecnici privati delle diverse specializzazioni.

**NORME PER L’APPLICAZIONE DEGLI INCENTIVI PER INTERVENTI DI BIOEDILIZIA.** Con la delibera di Consiglio comunale del 28 luglio 1999, è stata approvata l’integrazione al Regolamento Edilizio comunale, necessaria per formulare un insieme sistematico di **regole da rispettare per l’accesso agli incentivi** previsti all’articolo 31 delle Norme di Attuazione del Piano. Tali regole, consentono di esaminare - sia a livello di istruttoria tecnica, sia in sede di Commissione Edilizia- in modo oggettivo tutti i progetti di bioedilizia presentati in attuazione del P.R.G. Inoltre, era necessario dare risposta, attraverso questa guida normativa, alle esigenze di coloro che intendono avvicinarsi, per la prima volta, alla progettazione bioecologica.

In questo senso, le norme approvate costituiscono una **soglia minima di verifica** - accessibile alla generalità degli operatori - per riconoscere il carattere bioedilizio del progetto, senza escludere tutte le soluzioni alternative ed innovative che potranno pervenire - adeguatamente comprovate - dal mondo della ricerca e della sperimentazione.

**VARIANTI PARZIALI AL P.R.G.'96.** Il Piano approvato viene continuamente monitorato in tutte le fasi della sua attuazione. Al progetto iniziale sono già state apportate modeste varianti per affrontare concretamente una serie di specifici problemi sorti durante questo primo periodo di attuazione. Tutti i provvedimenti approvati non hanno intaccato il quadro di riferimento ed i criteri del progetto iniziale. **Lavariante n° 10**, ultima in ordine di tempo, adottata dal Consiglio Comunale il 28 febbraio 2000 prevede, infatti, oltre a piccoli adeguamenti e variazioni cartografiche, anche una **migliore definizione degli interventi** legati agli incentivi per la bioarchitettura in modo da aumentare la loro fattibilità.

### **GLI INTERVENTI DEGLI OPERATORI PRIVATI E LE INIZIATIVE PUBBLICHE.**

Per misurare l'efficacia del nuovo PRG, esecutivo dal maggio 1998, occorre attendere la verifica della fase della gestione. A due anni di distanza tutte le maggiori questioni sono state affrontate e risolte attraverso accordi convenzionali con gli operatori privati.

In particolare le grandi aree di espansione sono state acquisite (senza esproprio) a prezzi concordati con gli operatori privati lasciando agli stessi una quota volumetrica del 20% da destinare a residenza.

Le aree pubbliche vengono perciò acquisite gratuitamente dal Comune nell'ambito della concessione al privato di quote volumetriche; infine la perequazione estesa ad interi comparti consente la concentrazione di aree pubbliche funzionali al progetto dei servizi pubblici.

Si realizza concretamente, in questo modo, l'obiettivo (in precedenza non fattibile) di attuare non solo le previsioni private, ma anche e contestualmente i servizi pubblici senza esborso di capitali da parte dell'Ente pubblico.

Il primo progetto pubblico di edilizia popolare approvato dal Consiglio Comunale nel 1998 riguarda il **PEEP di S. Lucia** (progetto arch. Ennio Nonni).

In questa grande area posta in fregio ad un borghetto del forese vengono concretamente applicati molti principi del PRG fra cui: la bioarchitettura, una tipologia edilizia riferita ai canoni rurali, la grande qualità delle opere di urbanizzazione, le strade pavimentate, il parco di cintura, l'intervento di artisti nella progettazione di cabine ENEL (Spagnulo) e nella progettazione della piazza (Nagasawa).

Inoltre, è in corso di progettazione una vasta area di circa 115.000 mq, di proprietà comunale e destinata alla residenza, in cui verranno concentrati tutti i criteri e le condizioni espresse dal P.R.G. Il **Piano particolareggiato di iniziativa pubblica, denominato "S.Rocco"**, data la sua complessità e rilevanza urbanistica ed architettonica, prevede, oltre alle tipiche figure professionali (topografo, geologo, ecc.) da affiancare al gruppo interno di progettazione, anche una consulenza specifica per la perizia relativa all'ecocompatibilità geobiologica del sito e la consulenza tecnica per le problematiche acustiche derivanti dalle infrastrutture presenti.

All'interno del comparto è previsto un sistema connettivo di aree pubbliche a verde tra le aree residenziali, la cui progettazione sarà altamente curata ed innovativa, con attenzione alla qualità dei materiali e dell'arredo urbano. In affiancamento al gruppo di

progettazione, è stato, infatti, previsto l'intervento dell'artista Ugo Nespolo, in grado di curare in modo particolare l'immagine complessiva di questo nuovo comparto urbano.

Nell'ambito degli interventi privati, sono in corso di attuazione - ed in parte conclusi - numerosi interventi edilizi progettati con le regole che incentivano la loro qualità energetico ambientale. I criteri previsti dalle Norme di Piano, sono stati, in molti casi, applicati anche attraverso le indicazioni fornite dalla Commissione Edilizia, chiamata ad esprimersi su tutti gli interventi di trasformazione e di attuazione previsti dal P.R.G. '96. Tutti i migliori interventi effettuati potranno essere oggetto di una specifica pubblicazione e segnalazione con il pieno appoggio dell'Amministrazione Comunale con esplicito riferimento alla loro fattibilità e qualità architettonica.

In definitiva, un nuovo approccio ecologico ai problemi della città, una più puntuale sensibilizzazione e responsabilizzazione del progettista, creano i presupposti per una nuova architettura, dinamica e consapevole e per una nuova estetica della città più vicina al bisogno di bellezza che è sempre più evidente.

### I CONTRIBUTI PROFESSIONALI E L'ITER DEL PIANO

Il piano è stato messo a punto utilizzando professionalità interne all'Amministrazione Comunale, con le consulenze di Leonardo Benevolo e Roberto D'Agostino (attuale assessore all'Urbanistica di Venezia). Il nuovo Prg in tutto è costato duecento milioni. Inoltre ha "bruciato" i tempi di discussione. Presentate le linee di indirizzo nell'ottobre del 1995, il Piano è stato adottato dal Consiglio Comunale nel settembre 1996.

Il 18 dicembre 1997 sono state approvate dal Consiglio Comunale le controdeduzioni alle 543 osservazioni presentate dai privati ed alle riserve della Provincia di Ravenna che il 29 aprile 1998 ha deliberato l'approvazione definitiva.

Il Piano di Faenza è operativo dal 21 maggio 1998.

### IL PREMIO ENEA: IL PRG DI FAENZA AL PRIMO POSTO IN ITALIA

A corollario di un iter di formazione e gestione del PRG alquanto complesso, il Comune di Faenza ha ottenuto un importante riconoscimento nazionale sul tema della innovazione degli strumenti urbanistici.

Il 14 Dicembre 1999 alla presenza del Presidente della Repubblica Carlo Azeglio Ciampi, del Ministro dell'Industria Pierluigi Bersani, del Ministro della Funzione Pubblica Angelo Piazza, del Ministro dell'Università e Ricerca Scientifica Ortensio Zecchino e del Presidente dell'ENEA Carlo Rubbia è stato conferito al Piano Regolatore di Faenza il PRIMO PREMIO per la tutela dell'ambiente nell'ambito del Concorso Nazionale promosso dall'ENEA che ha visto la partecipazione di 1195 partecipanti.

Queste le motivazioni della giuria presieduta dall'onorevole Antonio Ruberti:  
*“Questo Piano Regolatore è innovativo per la considerazione e la promozione dei concetti di compatibilità energetico-ambientale.  
In particolare il Piano Regolatore premia, con la possibilità di aumentare gli indici di edificabilità, quei progetti che presentano soluzioni costruttive conformi alle regole della bioedilizia.*

*Elementi caratterizzanti di questa candidatura sono l'applicazione di tecniche bioclimatiche di stampo tradizionale, l'adozione di procedure flessibili e comunque adattabili facilmente ad altre realtà locali, nonché l'innovazione e l'efficacia del sistema incentivante, attuato attraverso una capillare informazione propedeutica nei confronti della popolazione ed una pronta attivazione di azioni di monitoraggio.*

*Sono previsti inoltre per gli stessi progetti riduzioni fino al 75% degli oneri di concessione. Alcuni 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.*

*L'innovativo piano, stimolo per la creazione di nuovi sbocchi occupazionali, si pone anche l'obiettivo di conseguire, a lungo termine, importanti benefici in termini di qualità e benessere ambientali a favore di tutti i cittadini.”*

Obiettivo del premio ENEA è quello di promuovere le opere, le ricerche, i progetti e le esperienze che consentono di coniugare indici positivi di crescita del nostro Paese con il rispetto delle risorse energetiche ed ambientali, con i principi di qualità ed equità della vita.

\*ARCH. MAURO BENERICETTI

---

\*Capo Servizio Programmazione-Casa  
Settore Territorio - Comune di Faenza  
Via Zanelli, 4 - 48018 Faenza (RA)  
Tel. 0546/691523-691551  
Fax 0546/691553  
E-mail: comuneterritorio@faenza.provincia.ra.it

## Le prime attuazioni del Piano.

Dopo l'approvazione definitiva del PRG (Piano Regolatore Generale), avvenuta nel **maggio 1998**, il Comune di Faenza ha subito attivato e incentivato i grandi interventi previsti dal progetto sotto il segno della qualità. E' opportuno ricordare che il PRG, per sua natura, non può essere considerato lo strumento che garantisce la qualità urbana; in passato, piani correttamente dimensionati sono stati attuati dai Comuni con la sola preoccupazione di rispettare i parametri edilizi rifuggendo da qualsiasi valutazione sulla qualità del progetto; il risultato è stato quello di impoverire le periferie creando quartieri slegati dalla città storica e con architetture squalificanti. Il nostro obiettivo prioritario è quello di semplificare e rendere comprensibile uno strumento complesso quale è il PRG; anche in termini di linguaggio, di sintesi teoriche, di incentivazione di progetti chiari. Esso, più che uno strumento operativo è, oggi, un atto a forte contenuto culturale in quanto registra, in un particolare momento, le aspirazioni di una comunità, con risultati (positivi o negativi) visibili nell'arco di decenni. **Il dialogo con il cittadino e con gli operatori** è alla base di una concreta attuazione del progetto: il dialogo deve avvenire in modo paritario; l'accordo urbanistico deve sfociare nella certezza dell'intervento in tempi definiti; in caso contrario, senza queste certezze, si assisterebbe ad azioni mirate solo ad elevare il valore dei terreni: esattamente come avveniva in passato. Un Piano si misura soprattutto attraverso i progetti che riesce a promuovere. Ma i veri risultati sui quali esso si misura, sono anche quelli che si raggiungono nella gestione: piste ciclabili, marciapiedi, verde, arredi, colori, infissi, pavimentazioni, facciate, incidono sulla visione collettiva della città assai di più che un nuovo quartiere residenziale in cui si è raggiunto, magari, l'obiettivo della perequazione dei proprietari dei terreni.

Il PRG avrà raggiunto il suo obiettivo se avrà stimolato un rinnovato gusto estetico nella città e se avrà creato le condizioni per un approccio qualitativo alla progettazione e per uno sviluppo sostenibile del proprio territorio. La strada intrapresa è anche quella degli interventi pubblici di qualità in grado di funzionare da volano per tutti gli altri.

### L'area di S.Lucia

Una delle prime attuazioni del PRG, è quella del Piano P.E.E.P di Santa Lucia, una grande area di 4.200 mq di proprietà comunale destinata ad insediamento rado di edilizia popolare, inserito nella campagna dei dintorni di Faenza. Il progetto richiama concettualmente i connotati delle corti rurali con una grande importanza e cura degli spazi aperti, sia privati che pubblici.

Nel quartiere è stato ampliato il **tema dell'incentivazione** a favore dei privati, al fine di elevare ulteriormente la qualità degli interventi. Oltre a quelli legati all'applicazione della bioarchitettura, estesa a tutti gli edifici, sono stati concessi incentivi per chi realizza coperture in legno e per interventi che lasciano inalterata la conformazione del terreno (senza scivoli o altro). Tali spunti progettuali (senza imposizione alcuna) sono stati recepiti da tutti gli assegnatari che partecipano alla realizzazione del **primo quartiere di bioarchitettura faentino**.

Questi i criteri e principi, in linea con le regole dettate dalle Norme di Attuazione del P.R.G., che ne stanno guidando la realizzazione:

- Conservazione delle pendenze del terreno;
- Massima flessibilità distributiva della localizzazione degli edifici, che devono tenere conto unicamente di corrette regole espositive e di qualità ambientale;
- Realizzazione di una viabilità pubblica al centro dell'area con caratteristiche di strada residenziale calma pavimentata in cui prevedere spazi aggregativi ed elementi di arredo urbano;
- Le recinzioni che perimetrano la strada centrale sono muri di cinta in mattoni faccia a vista a setti, nei cui tagli è inserita l'illuminazione pubblica;
- Realizzazione di una viabilità privata di uso pubblico, rifinita in stabilizzato, perimetrale all'area che serve da accesso carrabile autonomo ai vari lotti;
- Realizzazione di un percorso alberato privato di uso pubblico, che segue un tracciato preesistente, e che attraversando il comparto, prosegue come sentiero, verso un punto panoramico (il belvedere) situato al confine del bosco;
- Pavimentazione di tutto il quartiere con ampie fasce di verde pubblico.

Per elevare ulteriormente la qualità degli spazi liberi si è ricorso alla **collaborazione con artisti** di fama internazionale. **Hidetoshi Nagasawa** ha ideato una fontana artistica collocata all'interno della piazza come spazio centrale generatore di tutto l'intervento. **Giuseppe Spagnulo**, ha progettato la cabina ENEL ("Il prato della luce") come una sorta di involucro che riveste il manufatto standard degli impianti tecnici, quasi come una corteccia. L'effetto voluto è la continuità percettiva con il paesaggio agricolo circostante.

## L'area S.Rocco

Un altro grande intervento di trasformazione, previsto dal PRG, è il quartiere residenziale pubblico "S.Rocco" posto su una grande area di 8 ettari acquisita dal Comune di Faenza ai margini della città costruita. Il progetto, approvato recentemente per la realizzazione di 300 alloggi, si pone come prima esperienza in Italia di *urbanistica sostenibile* dove la qualità è considerata elemento guida nella sua realizzazione e dove la norma lascia spazio al progetto, all'estetica, alla qualità delle aree, alla sostenibilità.

Il progetto urbanistico tocca aspetti mai affrontati in passato quali:

1. la geobiologia per un corretto orientamento del quartiere secondo le regole del magnetismo terrestre;
2. il clima acustico per la protezione dai rumori;
3. la sicurezza sismica degli edifici e degli spazi liberi con l'utilizzo di particolari tipologie ed aree all'aperto sicure;
4. la sicurezza idraulica per la raccolta ed il lento smaltimento delle acque piovane;
5. la "costruzione nel tempo" per rendere flessibile la costruzione degli edifici nel tempo a seconda delle esigenze o dell'ampliamento del nucleo familiare;
6. le tipologie libere per esaltare le esigenze individuali e l'integrazione funzionale degli edifici;
7. le energie alternative per l'estensione del teleriscaldamento, integrato da pannelli solari, a tutto il quartiere;
8. l'integrazione sociale degli abitanti con un nuovo concetto di aree pubbliche plurifunzionali con orti per anziani e spazi gioco per i bambini che possono coesistere con soluzioni progettuali di alta qualità (gli spazi pubblici sono il 70% dell'intera area);
9. un quartiere da scoprire con i percorsi ciclabili e pedonali attraverso punti di attrazione;
10. la qualità senza sprechi economici utilizzando tutte le aree a disposizione.

Il progetto si pone, pertanto, come un volano per la città, esempio di intervento pubblico da seguire negli interventi edilizi privati.

Lo schema del progetto è caratterizzato dal sistema connettivo dei percorsi ciclo-pedonali che si collegano con il resto della città, protetti dal traffico pesante. Nella zona centrale del comparto è presente, tra le case, uno spazio pubblico formato da una grande corte interna di piazzette liberamente fruibili da pedoni e biciclette, con un arredo di qualità, progettato e realizzato con fontane, gazebo e zone a verde alberato: su questo spazio si affacciano gli ingressi pedonali delle abitazioni ed i giardini privati.

Ancora, nel progetto, si è affrontato il **tema della bellezza** a testimoniare un rinnovato interesse fra **urbanistica e arte**. Mediante la consulenza dell'artista torinese Ugo Nespolo lo spazio pubblico è stato arricchito con punti di forte caratterizzazione. Tre di questi sono rappresentati da piccole piazzette all'interno della grande corte centrale che contengono elementi di arredo progettati da Nespolo, mentre altri artisti (Franco Summa, Lucio del Pezzo, ecc.) progetteranno fontane, sedute, rotatorie, cabine ENEL, ecc. Inoltre, gli accessi al quartiere ed alle aree pubbliche, saranno segnalati da portali con elementi geometrici in ceramica o altri materiali sempre improntati alla qualità ed alla bellezza del segno.

Arch. Mauro Benericetti