

**EIRE 2009 FIERA DI MILANO dal 9 al 12 GIUGNO**  
**Alla ricerca di un linguaggio comune del costruire in Italia**

**MARTEDI'**  
**9 Giugno 2009**

**Perequazione, Premi, Accordi, Compensazioni**  
**PER UN DIVERSO E SOSTENIBILE DISEGNO URBANO**

di  
Ennio Nonni



## **Sommario**

1. *Una premessa urbanistica*
2. *Prima gli obiettivi*
3. *Poi arrivano le leggi e le strategie*
4. *Come valutare le premialità: i risultati*
5. *Più sostenibilità = Più volume*
6. *Acquisire i terreni con accordi e premialità  
(aree residenziali e servizi pubblici)*
7. *Tecniche sperimentali per acquisire aree produttive*
8. *Compensazioni e perequazioni nel nuovo PSC 2009*

## **1. Una premessa urbanistica**

Il punto di partenza: un *nuovo* disegno urbano che si ispira a criteri estetici ed ecologici in alternativa al grigio modello razionalista che continua ad ispirare gran parte delle periferie.

Quando il pensiero sulla città ha smesso di essere un atto di filosofia creativa ed è stato tradotto in zonizzazione a chiazze su una mappa, la città nata da quelle macchie immotivate è risultata grigia, segregata, in altre parole brutta.

Dai piani regionali a quelli provinciali, dai piani strutturali comunali a quelli operativi, per arrivare, finalmente, ai piani attuativi e, quindi, ai permessi di costruire, è tutta una cascata di analisi, teorie, norme, interpretazioni e sentenze, fatte ad esclusivo uso di specialisti, che, con un vero e proprio gioco di prestigio, nascondono i veri problemi e le conseguenti responsabilità.

E' necessario, perciò, modificare alcuni postulati dell'urbanistica classica, in questi termini:

- lo sterile controllo di conformità al piano può essere sostituito con un modello che giustifica i progetti secondo criteri ispirati alla qualità e alla sostenibilità;
- la cultura della norma e della equità teorica può lasciare spazio a quella del progetto e, quindi, ad un sistema tendenzialmente qualitativo e per questo discriminante;
- l'innovazione di un piano non è desumibile da una presunta, intrinseca, qualità, ma va rinviata nel tempo e valutata alla luce della sua capacità di trasformare le idee in azioni utili per i cittadini, secondo il principio che un piano si misura attraverso i suoi progetti.

Senza queste premesse, che illustrano un diverso atteggiamento nell'affrontare il progetto urbano, non sarebbe stato possibile, fin dal 1996, a FAENZA, innescare nella pianificazione corrente un sistema di premi e accordi consolidato, ormai, da un livello legislativo sovraordinato.

## **2. Prima gli obiettivi**

Senza perdersi in dotte divagazioni teoriche, quali sono i grandi problemi che si trova ad affrontare l'urbanista?

Vediamoli:

- come ottenere dal privato, senza espropri, aree edificabili e per servizi;
- come realizzare una città bella, vivace e mista;
- come progettare quartieri a basso consumo energetico;
- come consumare meno territorio agricolo possibile e, comunque, dare una risposta molteplice alle esigenze urbane.

Traducendo in quattro titoli queste esigenze possiamo parlare di:

- Accordi
- Estetica (Qualità, identità, MIX)
- Sostenibilità
- Densità

Le risposte che si danno, ancora oggi, riguardano quasi esclusivamente le procedure, le regole, le norme che portano, nella sostanza, alla rinuncia al disegno della città; disegno che non è riconducibile ad un fatto tecnico (figuriamoci ad un iter amministrativo!) bensì ad *azioni creative e coerenti*, da sottoporre continuamente a verifica.

Per non avventurarsi in campi irti di ostacoli, ma proprio per questo affascinanti, si tende a imbrigliare le concertazioni (*accordi*) confidando eccessivamente nella perequazione urbanistico - amministrativa; ci si guarda bene dal prefigurare scenari creativi (*estetica*) preferendo la facile soluzione burocratica della piatta uniformità normativa; in alternativa è necessario, almeno, porre l'obbligo di più funzioni per generare nei cittadini una sensazione di sicurezza e vivibilità urbana e creare, altresì, segnali distintivi e riconoscibili per contrastare l'anonima uniformità periferica.

Le espansioni della città a consumo energetico bassissimo (*sostenibilità*) erano considerate, fino a poco tempo fa, un argomento da paesi del nord-europa e, comunque, un fatto elitario, salvo poi accorgersi della insostenibilità di un modello che non metteva nel conto l'esiguità delle risorse e l'aumento delle emissioni di CO<sub>2</sub> (anidride carbonica); nascono da queste considerazioni gli standard percentuali minimi di utilizzo di energie rinnovabili, di risparmio energetico e di riduzione delle emissioni in atmosfera.

Infine, la concentrazione urbana (*densità*) viene vista da una certa urbanistica come un fatto speculativo da contrastare con la minimizzazione degli indici edilizi che ha, come conseguenza, lo spreco del terreno agricolo e l'assenza di relazioni urbane e umane proprie dei quartieri e condominetti e a villette. Anche in questo caso l'indice massimo va integrato da un indice minimo di sfruttamento edilizio con l'obiettivo di preservare terreno agricolo quale polmone insostituibile per la vita della città.

Attorno a questi quattro punti ruotano i principali meccanismi che attengono alla pianificazione urbana.

### **3. Poi arrivano le leggi e le strategie**

Il Comune di Faenza, in anticipo sulle leggi regionali, per risolvere i problemi pratici in precedenza schematizzati che stanno alla base di un equilibrata convivenza sociale, ha disciplinato strategie puntuali fondate sulla sussidiarietà e sull'accordo, nel rispetto degli obiettivi assegnati.

Già col PRG approvato nel 1998 si è sperimentata la perequazione urbanistica per ambiti omogenei, con un pluralità di strategie (verificate preventivamente sotto l'aspetto economico) che hanno consentito di:

- attribuire ai proprietari indici di edificabilità perequati;
- attribuire alle aree residenziali private un indice di edificabilità pubblico;
- concentrare il volume privato in una parte dell'area e acquisire gratuitamente la rimanente proprietà;
- cedere al privato, attraverso accordi urbanistici, una parte di volume pubblico a compensazione della realizzazione di importanti opere di urbanizzazione;
- attribuire lievi incrementi volumetrici (incentivi) qualora l'intervento rispetti le regole della bioedilizia e del maggiore risparmio energetico.
- acquisire gratuitamente superfici edificate a fronte di destinazioni d'uso più pregiate.

Recentemente, nel 2009, con l'adozione del Piano Strutturale Comunale Associato (PSC) dei comuni dell'ambito faentino, sono state approvate ulteriori strategie perequative e compensative per rispondere in maniera efficace alle nuove domande che vengono rivolte alla pianificazione, quali:

- come evitare la proliferazione di piccole aree industriali in tutti i comuni collinari;
- come realizzare almeno il 20% di edilizia economico-sociale senza incidere sui bilanci comunali;
- come elevare ad oltre il 20% il risparmio energetico e l'impiego di energie rinnovabili senza fare perdere di competitività alle scelte insediative;
- come realizzare le reti ecologiche e la mitigazione degli insediamenti sparsi in accordo con le proprietà agricole;
- come procedere alla demolizione delle strutture edilizie private paesaggisticamente incompatibili, ripristinando l'originario scenario ambientale.

In questi casi (solo esemplificati) attraverso un sistema perequativo, con indici differenziati a seconda degli ambiti e delle prestazioni, si formano volumi che "decollano" dall'ambito rurale ed "atterrano" in ambito urbano, (*cioè volumi che vengono spostati dall'ambito rurale a quello urbano*), elevandone le densità abitative; il tutto stimolato da incentivi volumetrici che favoriscono l'accoglienza di questi volumi dall'esterno.

La Legge Regionale dell'Emilia Romagna n. 20 del 24 marzo 2000 ha previsto, all'art. 7, la perequazione urbanistica, all'art. 15, le compensazioni territoriali, all'art. 18, gli accordi con i privati, all'art. 30, il concorso pubblico per valutare le aree da scegliere per l'attuazione, all'art. A.5, la previsione di incentivi.

#### **4. Come valutare le premialita': i risultati**

Prima di esemplificare le principali strategie premiali andiamo a verificare i risultati raggiunti in 10 anni di incentivi, dal 1998 al 2008.

Popolazione nel 1998: ab. 53.565

Popolazione nel 2008: ab. 56.922 (~ + **6,3%**)

**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 pari a ~ **34,6 mq/ab**

Acquisizione gratuita al patrimonio pubblico disponibile, attraverso accordi, di aree residenziali pari a ~ **ha 10**.

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

Realizzazione di ~ 40 km di piste ciclabili

## **5. Più sostenibilità=Più volume** <sup>(1)</sup>

Con l'approvazione del PRG, nel 1998, e del recente Piano Strutturale Comunale (PSC 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 realizzare 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, l'impiego di maggiori quantità di energie rinnovabili, il risparmio idrico, una 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.

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 di Faenza approvato il 29-04-1998 <sup>(2)</sup>**

Si riportano, di seguito, l'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 nuova urbanizzazione residenziale privata	+ 20% volume	Bioedilizia e realizzazione di opere pubbliche integrative
Nuove zone residenziali pubblico/private	50% dell'area lasciato alla iniziativa privata	50% dell'area ceduta al comune per edifici di edilizia economica
Zone di nuova urbanizzazione residenziale e servizi pubblici	+ volume	+ aree pubbliche
Zone di nuova urbanizzazione residenziale e servizi pubblici	+ 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 1 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 superficie utile ceduta al comune al piano terra degli edifici



## 6. Acquisire i terreni con accordi e premialita'

L'acquisizione delle aree per servizi pubblici e di quelle per l'edilizia economica e popolare è un argomento da sempre all'attenzione delle amministrazioni comunali, perseguito, però, con risultati altalenanti.

Storicamente, i piani regolatori, in applicazione delle zone omogenee di derivazione statale, hanno trattato in maniera separata le varie questioni urbanistiche, per cui le aree per servizi pubblici erano preordinate all'esproprio, come pure le zone per l'edilizia economica e popolare (PEEP), mentre le aree residenziali di espansione venivano lasciate alla libera iniziativa privata con l'assolvimento del solo standard (normalmente parcheggi e verde)

Sono intuibili le grandi difficoltà, con conseguenti costi rilevanti e contenziosi, nell'espropriazione di grandi aree per servizi pubblici e per l'edilizia economica e popolare. Normalmente, un comune non si avventura mai in grandi espropri senza tentare un qualunque tipo di accordo con la proprietà, per evitare il rischio di contenziosi dall'esito certo solo dopo molti anni.

In questa situazione hanno trovato spazio le più svariate soluzioni per ottenere i terreni a prezzi concordati, ma al di fuori di regole certe e procedure trasparenti.



### **Faenza PRG '80**

*L'esproprio obbligatorio:  
un sistema inefficace per l'attuazione  
di un moderno piano dei servizi  
pubblici*

**Servizi pubblici previsti nel PRG '80  
e non acquisiti per mancanza di  
efficaci strategie urbanistiche  
(le aree marroni)  
Situazione al 1998**

Salvo qualche caso in cui esisteva un fortissimo interesse per l'intervento, le aree a servizi pubblici previste dai Piani Regolatori Generali sono rimaste inattuato, mentre tutte le zone residenziali private sono state trasformate; la conseguenza di questo comportamento inerte (ma comprensibile) dei comuni è stata quella della decadenza dell'efficacia dei vincoli, dopo 5 anni dalla loro previsione in PRG. Piani regolatori velleitari vincolavano all'esproprio intere parti di città senza prefigurare soluzioni economiche per le acquisizioni e realizzazioni, in sintonia coi bilanci comunali. Il risultato era evidente fin dall'inizio: oltre alla disparità totale di trattamento fra chi era sottoposto a vincolo pubblico e chi aveva una destinazione edificatoria, si è creata una sfiducia totale nel Piano che è stato in molti casi ridotto a documento delle buone intenzioni.

A Faenza, con il nuovo PRG approvato nel 1998, sono state introdotte alcune strategie innovative che consentono di acquisire terreni in un quadro di concertazione col privato. E' il PRG che, con coerenza, ha progettato i servizi pubblici e le grandi trasformazioni urbanistiche confidando negli accordi coi privati, nella flessibilità attuativa e nella progettualità estesa a tutte le aree da trasformare.

Idealmente è il superamento del teorico piano tradizionale a favore di una pianificazione concreta, concertata, economicamente sostenibile, con simulazioni progettuali fin dalla prima fase ideativa.

Si confida in un modo di fare urbanistica più incline al progetto, che comprenda in un unico ragionamento sia le trasformazioni territoriali sia i sistemi per garantire ai quartieri un elevato livello di servizi.

Schematicamente, sono tre le casistiche, successivamente indicate, a cui fare riferimento per l'acquisizione delle aree e la realizzazione di servizi in un quadro progettuale chiaro. Normalmente si tratta di ambiti territoriali che i vecchi PRG avevano riservato a zona agricola o a zona per servizi pubblici.

E' evidente che ogni realtà territoriale dovrà definire un quadro di regole idoneo alle situazioni specifiche. Si prospettano, di seguito, strategie che hanno già trovato attuazione e concretezza con l'avvenuta acquisizione delle aree.

### **I grandi comparti residenziali di espansione**

Vengono assoggettati a piano attuativo di iniziativa pubblica con indice territoriale di 0,9mc/mq incrementabile del 20% nel caso di adesione ai principi della bioarchitettura e della biourbanistica.

Al privato è consentito di anticipare il piano pubblico scegliendo tra due opzioni alternative:

- la prima consente al privato di trattenere il 20% di volume (e di area) trasferendo al comune il rimanente 80% ad un prezzo dell'area, già definito, non superiore al 15% del costo di costruzione di cui all'art. 6.1 legge 10/1977 (~ €35/mq).

- la seconda prevede un intervento del privato sul 40% dell'area e la contestuale cessione gratuita al comune del rimanente 60% di area residenziale.

In tutti i grandi comparti di espansione è avvenuta la concertazione con il privato e il comune si trova, ora, ad avere in dotazione (in alcuni casi a prezzi contenuti, in altri casi in modo totalmente gratuito) un patrimonio di aree da utilizzare nei prossimi decenni.

In questi primi anni di attuazione del PRG il comune è entrato in proprietà di aree residenziali per circa 20 ettari.

Questa modalità di acquisizione concertata può rappresentare una valida alternativa ai PEEP, mantenendone, nella fase attuativa, i criteri di assegnazione che garantiscono l'accesso all'abitazione delle categorie meno abbienti, ed evitandone i rischi espropriativi.

### **Le aree con funzioni miste di medie dimensioni dentro al centro urbano**

In queste aree interstiziali, con funzioni di cerniera, il PRG prevede già uno schema di progetto che localizza i servizi pubblici e le aree di concentrazione dell'edilizia privata.

L'indice territoriale di 0,75mc/mq (incrementabile del 10% per la Bioedilizia) viene assegnato al privato per 0,65mc/mq ed il rimanente 0,10mc/mq viene riservato al comune.

Generalmente l'area di concentrazione dell'edificato oscilla intorno al 50%; l'altro 50% viene ceduto gratuitamente al comune nel limite dello standard (30mq/100mc) e sul rimanente viene corrisposto un prezzo concordato pari al valore agricolo del terreno (~ €8/mq).

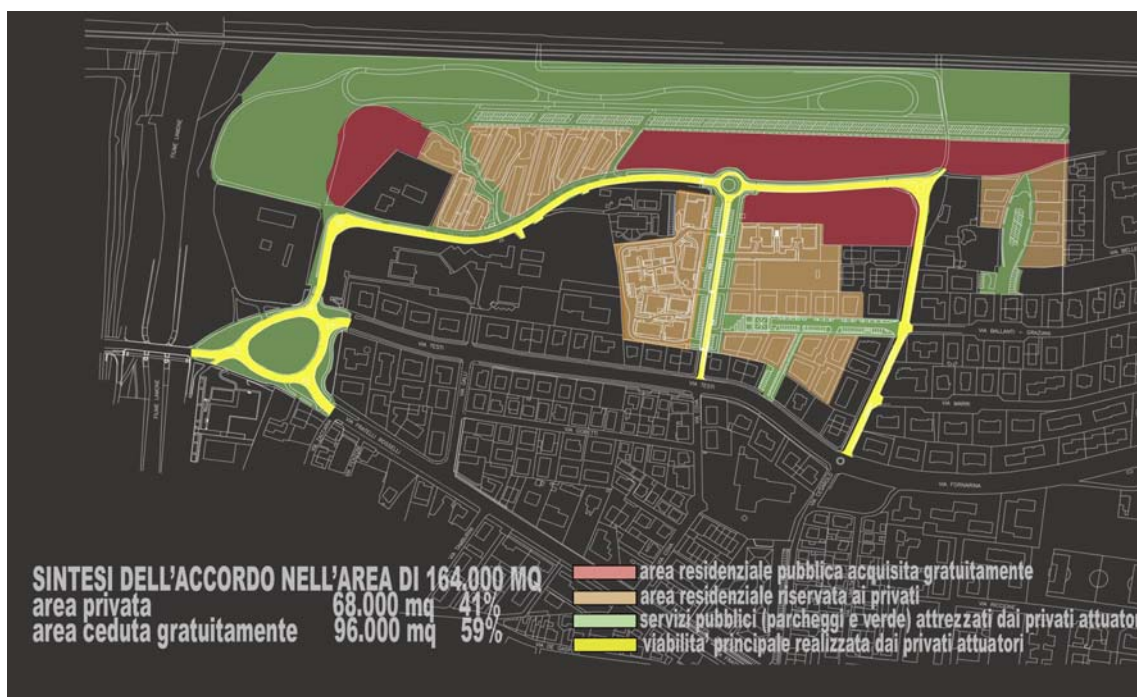
Sull'intero terreno pubblico così acquisito, oltre ai servizi programmati (verde, parcheggi, attrezzature sportive), il comune realizza, in adiacenza alla zona di concentrazione privata, l'indice pubblico assegnato, pari a 0,10mc/mq.

### **Le aree per servizi pubblici**

Sono le piccole aree nel centro urbano in cui è necessario realizzare servizi pubblici (giardini e parcheggi) in considerazione delle densità edilizie presenti nei quartieri limitrofi.

Sono aree preordinate all'esproprio, ma il privato può evitarlo mediante la concertazione, che consente di applicare un indice pari a 0,65mc/mq esteso a tutte le proprietà (perequazione) ma con costruzioni localizzate nel 40% dell'area nella zona più prossima alle edificazioni esistenti; il 60% dell'area necessaria per realizzare i servizi pubblici viene ceduta gratuitamente e attrezzata nell'ambito della concertazione con il privato.

Attraverso queste strategie, ora previste dall'art. 18 della L.R. urbanistica n. 20/2000, i PRG possono, con chiarezza, progettare trasformazioni qualitative (a livello sia architettonico che urbanistico) sostenute economicamente attraverso la concertazione privata, funzionale all'interesse collettivo.



*Schema grafico dell'Accordo urbanistico nei grandi comparti residenziali di espansione*

## **7. Tecniche sperimentali per acquisire aree produttive**

Una ulteriore innovazione ha consentito di mettere a punto una strategia per l'acquisizione di superfici produttive negli ambiti per nuovi insediamenti.

In questo caso, a fronte di una incentivazione di funzioni pregiate quali, ad esempio, il commercio al dettaglio, è prevista la cessione gratuita al Comune di superficie fondiaria già urbanizzata pari al 10/15% della Superficie Territoriale (ST).

In pratica, un'area prevalentemente produttiva viene orientata, con incentivi funzionali, a zona più mista, conservandone le caratteristiche e migliorandone l'assetto urbano con tetti giardino, pareti verdi, ampie superfici fotovoltaiche, maggiore permeabilità dei suoli, bioedilizia.

Questa strategia consente di ottenere un patrimonio di aree immediatamente edificabili da cedere in modo agevolato ad imprese creative ed innovative, esercitando, così, un'attrazione rispetto ad altri territori.

Anche le aree produttive dismesse nel centro edificato partecipano alla costruzione della città pubblica attraverso meccanismi premiali; infatti, per poter estendere la funzione residenziale oltre il 30% del volume (fino al 90%) è necessario che il soggetto attuatore ceda gratuitamente al comune il 4% di SUL (Superficie Utile Lorda) agibile al piano terra, da destinare poi ad attività di interesse dell'Amministrazione.

In questo modo, oltre ad elevare la mescolanza di funzioni, si persegue l'obiettivo di incrementare il patrimonio comunale per finalità di interesse pubblico.

## 8. Compensazioni e perequazione del nuovo PSC 2009 <sup>(3)</sup>

Il progetto del nuovo Piano associato<sup>(4)</sup> è strutturato su quattro qualità, da perseguire con la perequazione e nel rispetto della sostenibilità territoriale.



Ecco, in sintesi, cosa sono le quattro qualità:

**Qualità sociale:** il PSC considera l'edilizia sociale pubblica e privata una dotazione complementare del sistema di spazi collettivi. Negli ambiti soggetti a perequazione o accordi, il PSC stabilisce che almeno il 20% dell'offerta abitativa delle nuove aree dovrà essere riservata all'edilizia economica e sociale.

Nella trasformazione dei nuovi ambiti produttivi le aree e gli immobili acquisiti dal Comune saranno destinati per la valorizzazione e promozione agevolata delle innovazioni economiche. Nei nuovi ambiti produttivi sarà, inoltre, prevista una quota da riservare a residenza in affitto per lavoratori di imprese della zona.

**Qualità insediativa:** il PSC persegue un'elevata qualità insediativa ed estetica urbana.

A tal fine, nello strumento, vengono condivisi precisi indirizzi da mettere in pratica nella pianificazione attuativa dei nuovi quartieri.

Le opere infrastrutturali di nuova realizzazione, oltre ad assolvere alle esigenze funzionali, dovranno costituire un segno importante per la città.

Al fine di aumentare la popolazione in ambito urbano, il RUE, per risolvere in sito le esigenze connesse alla evoluzione, alla scomposizione e alle aspettative dei nuclei famigliari, favorisce la densificazione, associata ad una rivisitazione del tema delle distanze, da attuarsi elevando il livello di sostenibilità ed efficienza energetica.

**Qualità ecologica:** il POC e il RUE assumono nel 20% l'obiettivo minimo di risparmio energetico, associato al 20% di impiego delle energie rinnovabili, calcolato sul totale dei consumi energetici. Tale livello può essere elevato con sistemi incentivanti. Per le aree residenziali e produttive acquisite dal Comune è necessario assumere obiettivi di livello superiore.

Il POC e il RUE confermano, inoltre, il principio che l'acqua di pioggia va conservata per usi non pregiati in ambito urbano e per usi irrigui in ambito rurale.

**Qualità paesaggistica:** il POC e il RUE, attraverso le tecniche della perequazione anche intercomunale e incentivi, favoriscono:

la riqualificazione di particolari porzioni del territorio rurale interessate da strutture edilizie incompatibili, da demolire;

la costituzione delle reti ecologiche e di un sistema di percorsi in grado di elevare l'attrattività del territorio;

l'ambientazione di siti produttivi che confliggono con il paesaggio con mitigazioni a verde e dotazioni ecologiche;

e dispongono che la realizzazione di nuove infrastrutture lineari avvenga in fasce ambientate a verde;

POC e RUE subordinano gli interventi edilizi al mantenimento dei coni ottici e alla conservazione degli scenari collinari, evitando le interferenze visive.

Il principale obiettivo dei Comuni associati è stato quello di pianificare il territorio a prescindere dai confini comunali, specialmente per la localizzazione delle aree produttive/commerciali, in modo, però, da non penalizzare i territori collinari.

Per risolvere e fare accettare scelte che fino a poco tempo fa sembravano utopistiche, si è ricorsi alla perequazione territoriale attraverso la istituzione di un fondo compensativo che assicura un meccanismo economico di equilibrio.

La dislocazione delle attività produttive in ambito territoriale è stata concentrata nei comuni di fondovalle, in coerenza con l'assetto della viabilità strutturale.

Scopo del fondo intercomunale è quello di ridistribuire fra i comuni aderenti le risorse e gli oneri derivanti dai nuovi insediamenti di tipo produttivo, al fine di rendere indifferente la localizzazione urbanistica in determinati comuni piuttosto che in altri.

Il fondo di compensazione è finanziato con gli oneri di urbanizzazione e l'ICI dei nuovi insediamenti produttivi e con eventuali ulteriori risorse.

Più in generale, fermo restando il principio di compensare equamente le proprietà che, per le più svariate ragioni e strategie, il Piano Strutturale mette in gioco, vengono riconosciute, per ambiti omogenei, capacità edificatorie da utilizzare prevalentemente a distanza: negli ambiti per nuovi insediamenti, in aree a edificabilità ridotta, nelle zone urbane dove sono previsti incentivi. L'intervallo di variazione dell'indice che spetta ai proprietari è:

- <i>acquisizione di aree per servizi pubblici</i>	<i>0,03 ÷ 0,06 mq/mq</i>
- <i>ampliamento di pertinenze stradali, piste, viali, ecc.</i>	<i>0,08 ÷ 0,12 mq/mq</i>
- <i>aree private da attrezzare per dotazioni ecologiche, ambientali e mitigazioni paesaggistiche</i>	<i>0,01 ÷ 0,012 mq/mq</i>
- <i>ambiti puntuali di riqualificazione rappresentati da edifici incompatibili da demolire</i>	<i>0,12 ÷ 0,20 mq/mq</i> <i>(rispetto alla SU esistente)</i>

Per conseguire gli obiettivi del PSC l'Amministrazione si riserva la possibilità di assegnare, in sede di formazione del POC, oltre alla edificabilità privata e pubblica, una quota di edificabilità premiale:

Nuovo Ambito	Indice privato mq/mq	Indice premiale per accoglienza e qualità mq/mq	Indice pubblico	TOTALE INDICE
A12 R	0,10 ÷ 0,14	0,10 ÷ 0,15	0,06 ÷ 0,10	0,26 ÷ 0,39
A13-A14 P	0,22 ÷ 0,25	0,02 ÷ 0,05	0,06 ÷ 0,10	0,30 ÷ 0,40

*gli indici sono espressi in mq/mq*

L'indice privato, calcolato su tutta l'area, va concentrato in un ambito territoriale parziale.

L'indice premiale, da associare anche alla previsione di funzioni pregiate, è finalizzato prevalentemente a favorire il trasferimento di volumi da altre aree e incentivare la qualità sociale, insediativa ed ecologica.

L'indice pubblico che può essere oggetto di trasferimento, con le relative aree, è finalizzato prevalentemente al raggiungimento degli obiettivi riferiti alla qualità sociale, per favorire il trasferimento di volumi da altre aree e quale patrimonio disponibile per importanti strategie di interesse pubblico in tema di casa e ricettività.

E', altresì, facoltà dell'Amministrazione comunale, effettuate le opportune valutazioni in sede di POC, rinunciare alle capacità edificatorie generate dall'indice pubblico; a fronte di tale

eventuale cambiamento di destinazione dei diritti edificatori, al soggetto attuatore verrà richiesta una contribuzione alle dotazioni territoriali in termini di suoli, opere, servizi o superfici utili.

Se, dal 1998 al 2008, la pianificazione ha visto esplodere le tecniche incentivanti per raggiungere i più svariati obiettivi (bioedilizia, acquisizione aree) con la pianificazione strutturale si porta a sistema il metodo perequativo per ambiti omogenei, non come obiettivo per i nuovi traguardi urbanistici, ma solo come elementare mezzo tecnico per raggiungere, con più efficacia, le opzioni progettuali del PSC.

A conclusione di queste note è necessario mettere in evidenza la necessità di imprimere alla perequazione un salto di scala, quanto mai opportuno nel caso di redazione di Piani che comprendono molti comuni.

Per favorire la realizzazione di dotazioni territoriali nei comuni di piccole dimensioni, dovrà essere possibile, attraverso accordi territoriali, esercitare la perequazione fra diverse ed autonome realtà comunali; in pratica dovrà essere possibile accogliere superfici provenienti da altri comuni per favorire dotazioni territoriali condivise.

-----  
NOTE:

- (1) Il progetto: **Più sostenibilità = Più volume**, è risultato vincente, nel maggio del 2009, nella categoria "attività di miglioramento dell'autosufficienza energetica" del PREMIO SFIDE 2009 promosso dal FORUM PA e patrocinato dal Dipartimento per lo Sviluppo delle Economie Territoriali della Presidenza del Consiglio dei Ministri, dall'Unione delle Provincie Italiane e Legautonomie con la seguente motivazione:  
*"Con l'approvazione del PRG nel 1998 e del recente Piano Strutturale Comunale (PSC) nel 2009 il Comune di Faenza conferma un 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. Più sostenibilità, più volume: nel Piano regolatore del Comune di Faenza, nel ravennate, i cittadini, trovano delle opportunità non poco originali. Il Comune consente infatti di ampliare gli edifici a condizione che gli interventi siano realizzati con la bioedilizia o secondo criteri di compatibilità ambientale. 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, recupero delle acque ed altro ancora. Se l'obiettivo è quello di incrementare il patrimonio pubblico di aree edificabili per le esigenze abitative economiche e sociali, lo strumento dell'incentivo urbanistico consente in ogni situazione di premiare la qualità e la sostenibilità andando ben oltre quanto stabilito dalla legislazione"*
- (2) Il 14 Dicembre 1999 a Roma è stato conferito al **PRG di Faenza** il Primo Premio nell'ambito del Concorso nazionale promosso dall'ENEA che ha visto la partecipazione di 1195 proposte.  
Queste le motivazioni:  
*"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."*
- (3) Il Piano Strutturale Associato riguarda i Comuni di Faenza, Brisighella, Casola Valsenio, Castel Bolognese, Riolo Terme e Solarolo, interessa una popolazione di ~ 85.000 abitanti ed una estensione territoriale di ~600 kmq.
- (4) il PSC dell'ambito faentino ha ottenuto recentemente due importanti riconoscimenti:
  - Roma 11-05-2009: è stato conferito al PSC il Diploma di Qualità nel concorso SFIDE 2009 promosso dal Forum PA;
  - Firenze 29-05-2009: nell'ambito della edizione 2009 del premio "Architettura e sostenibilità" è stata conferita al PSC la menzione speciale