



Comune  
di Modena

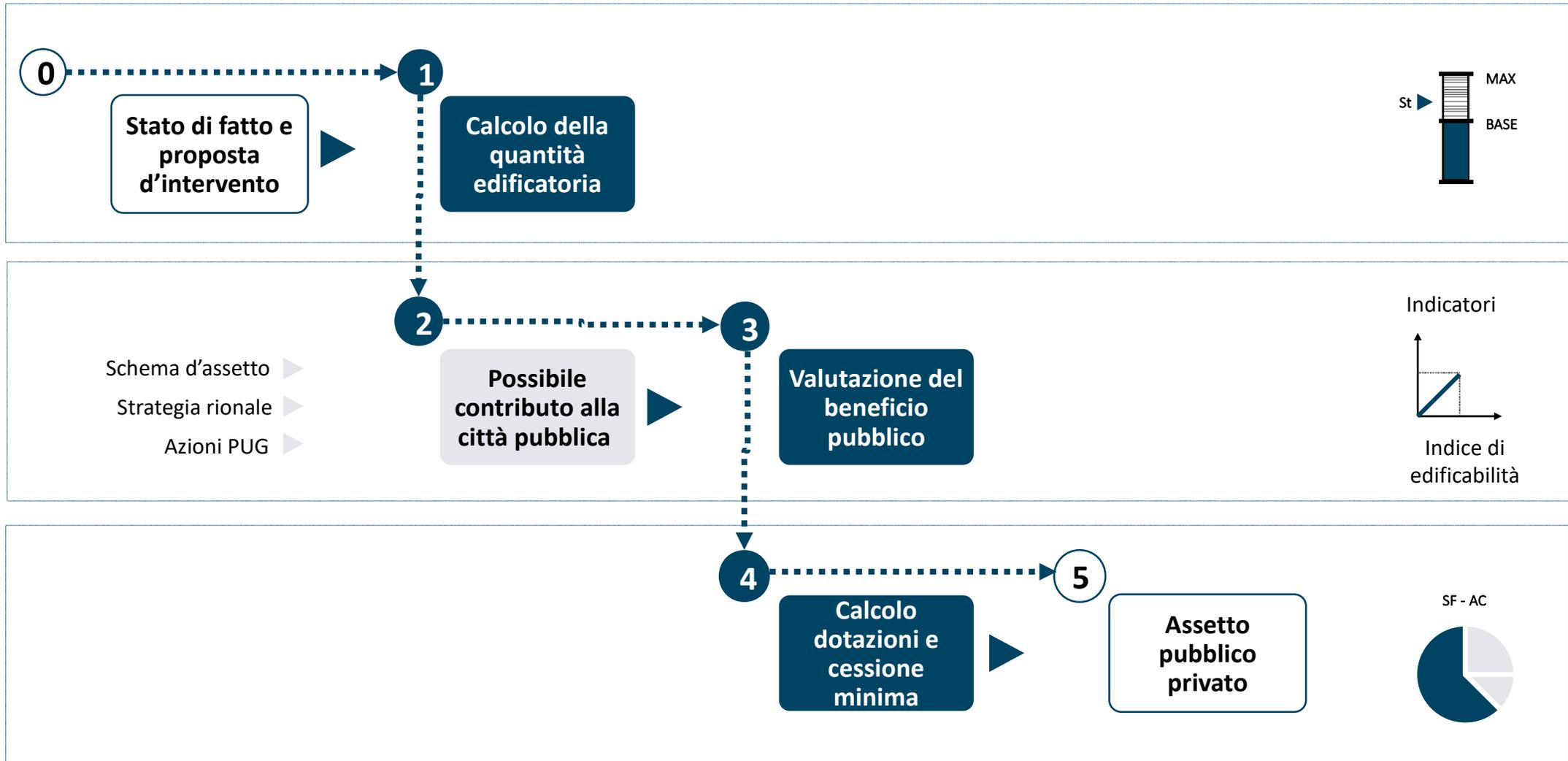
La valutazione degli interventi complessi:  
regole per le trasformazioni e valutazione del beneficio pubblico



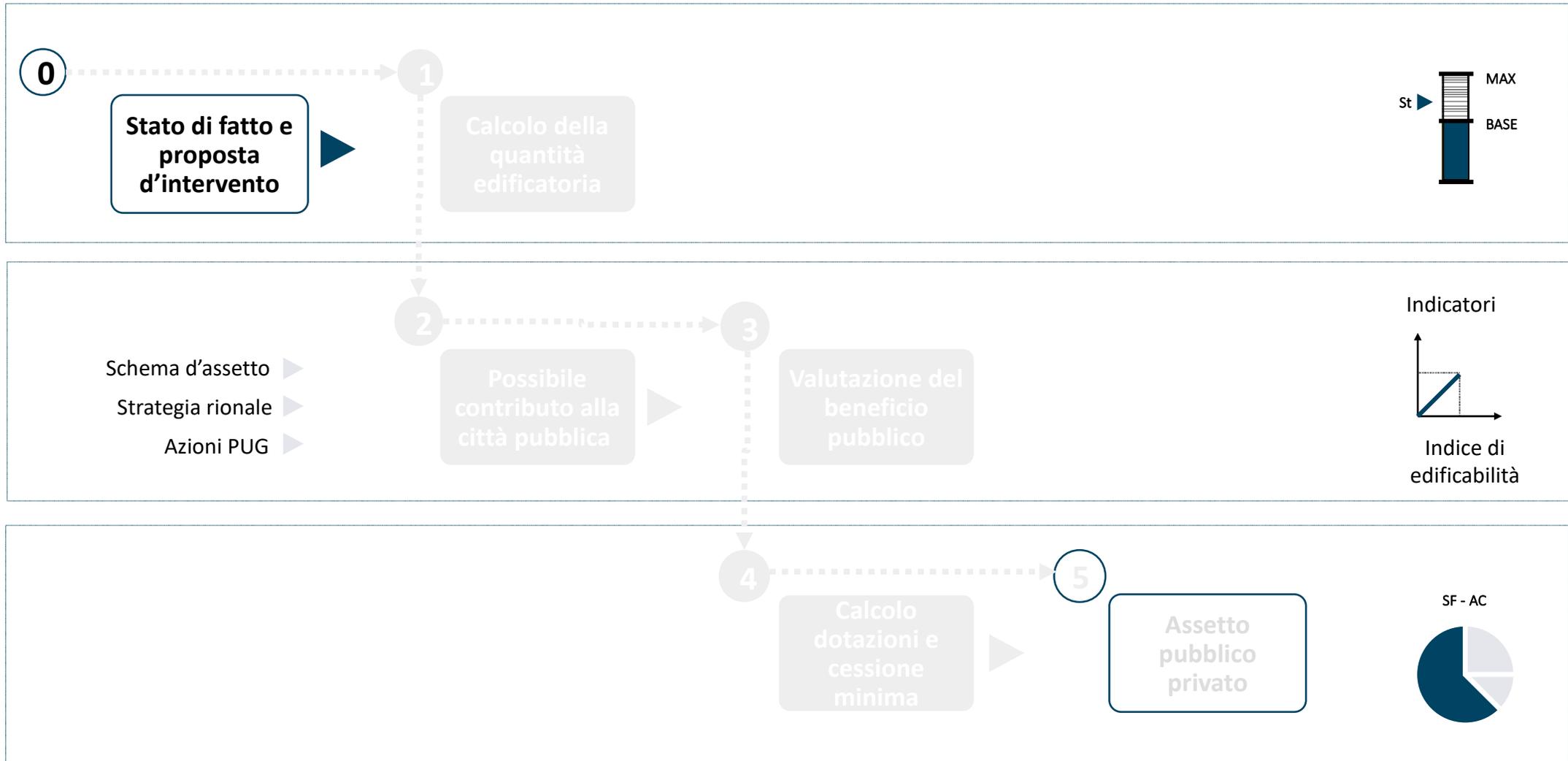
Il nuovo PUG di Modena e il governo delle trasformazioni complesse e diffuse

FORMAZIONE ORDINI E COLLEGI PROFESSIONALI | 27 settembre 2023

STEP DELLA VALUTAZIONE



STEP DELLA VALUTAZIONE



Area di intervento = 5.800 mq



Demolizione edifici presenti nell'area di intervento  
Funzione proposta: abitativa a1

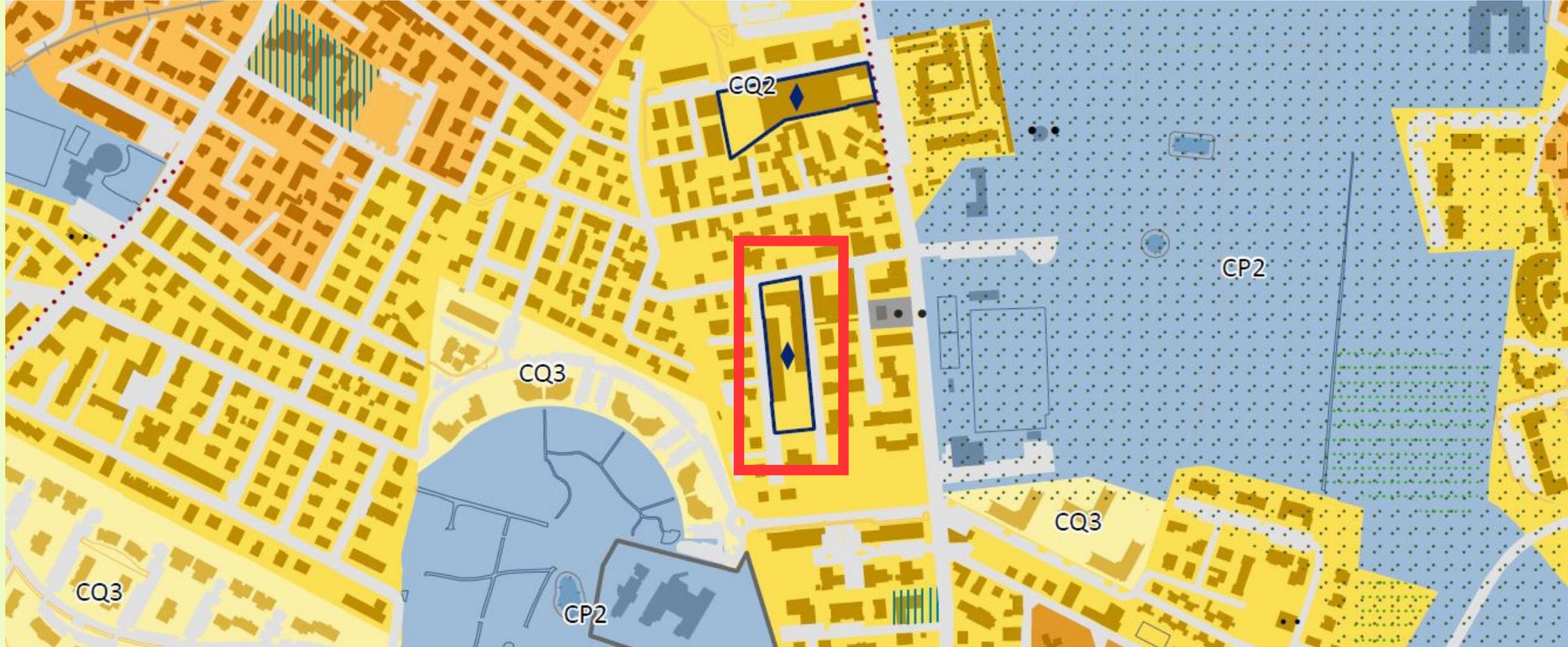
## PROPOSTA DI INTERVENTO

Area di intervento = 5.800 mq

Demolizione edifici presenti nell'area di intervento

Funzione proposta: abitativa a1





**CITTÀ DA RIGENERARE**



edifici/complessi dismessi o sottoutilizzati

**DU1 Norme, art. 2.1.2 comma 2**

Sono soggetti a perequazione i seguenti interventi complessi:

- a) i nuovi insediamenti nelle aree permeabili non infrastrutturate
- b) le aree, nel territorio consolidato, interessate da processi di sostituzione complessi che attuano gli obiettivi della strategia
- c) gli interventi di rigenerazione nel territorio considerato che a fronte del trasferimento di quantità edificatorie nelle aree di nuova urbanizzazione, attuano azioni dello schema di assetto della città pubblica indicato nella Strategia;
- d) gli interventi di ampliamento di imprese.

**DU1 Norme, art. 2.3.1 comma 2**

Sono **trasformazioni complesse** gli interventi di nuova edificazione o sostituzione urbana che si qualificano come ristrutturazione urbanistica, che oltre a promuovere la rigenerazione edilizia promuovono una maggiore qualità insediativa intervenendo non solo sugli edifici ma anche sul contesto:

- a) sono esplicitamente indicate nella **città da rigenerare** e nella città in trasformazione e sono soggette a strumenti attuativi;
- b) possono essere proposte in tutti i tessuti della città da qualificare;
- c) sono proposte nella città da urbanizzare e localizzate secondo i criteri della ValSAT e all'art. 3.12.4.

**DU1 Norme, art. 2.4.1 comma 3**

La valutazione del beneficio pubblico si applica agli **interventi complessi di estensione superiore a 2.000 mq di Ster** [...].

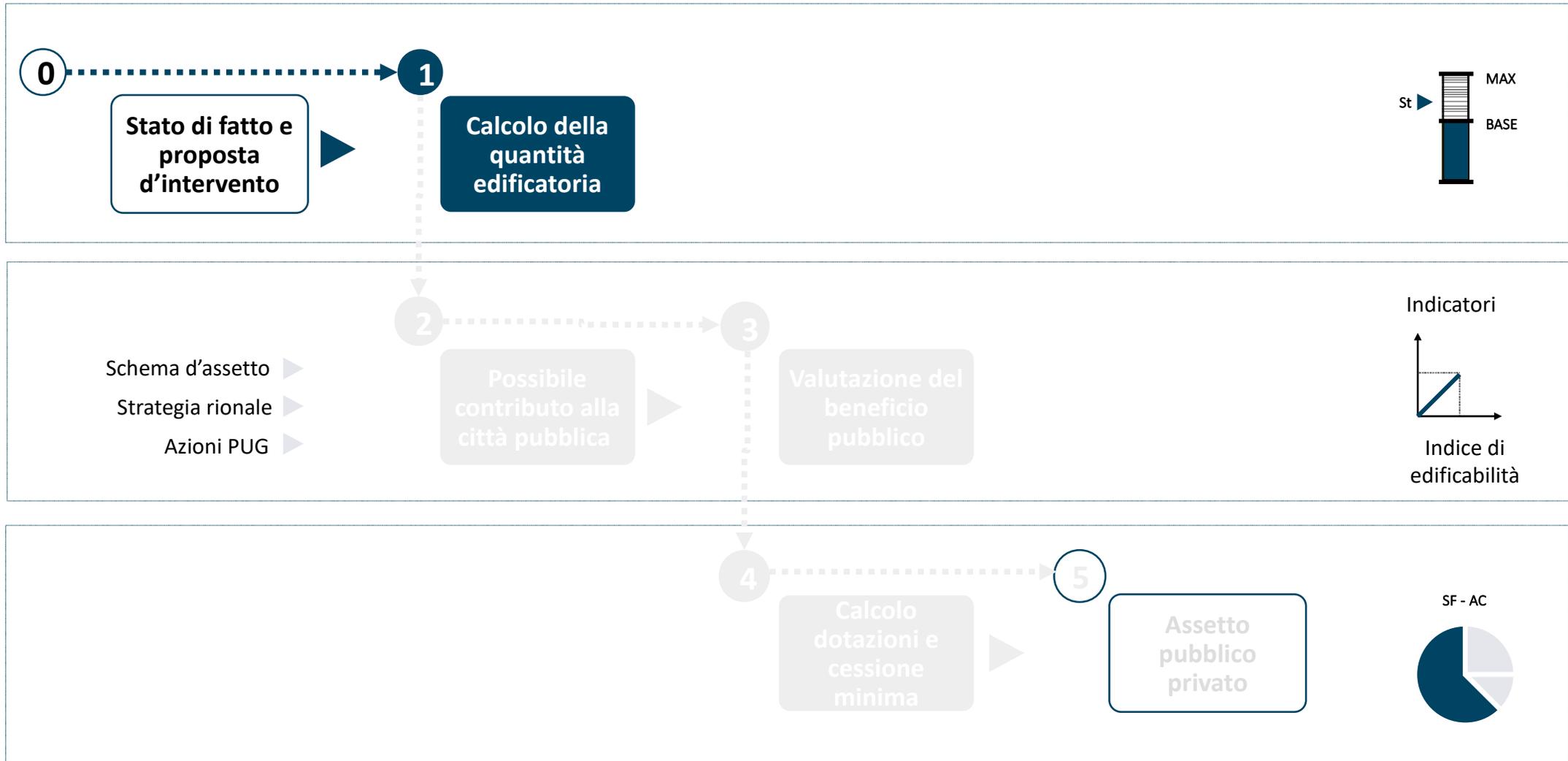
**Norme DU1 art. 3.3.2 comma 2**

Nei tessuti edificati gli interventi di riuso e rigenerazione dell'esistente possono essere oggetto di:

[...]

- b) **PdC convenzionato se l'area di intervento è  $\geq 2.000$  mq**

STEP DELLA VALUTAZIONE



Tab.1 – INDICI PEREQUATIVI										
	Abitativo		Produttivo		Terziario Turistico		Commerciale		Dotaz. Ecologico ambientali	
	Base	Sostenibilità	Base	Sostenibilità	Base	Sostenibilità	Base	Sostenibilità	Base	Sostenibilità
Centrale										
Semicentrale							0,15	0,50	0,075	0,15
Periferico	0,20	0,80	0,15	0,30	0,20	0,35	0,15	0,50	0,075	0,15
Suburbano e frazioni	0,15	0,60	0,15	0,30	0,15	0,25				

$$STer = 5.800 \text{ mq}$$

$$\text{Quantità edificatoria di base} = STer * \text{indice di base} = \mathbf{1.160,00 \text{ mq}}$$

$$\text{Quantità edificatoria di sostenibilità} = STer * \text{indice di sostenibilità} = \mathbf{4.640,00 \text{ mq}}$$

Tab.2 – CALCOLO QUANTITÀ EDIFICATORIE – RIGENERAZIONE												
		Edifici esistenti oggetto di demolizione			Coefficienti di ragguglio							
					Uso attuale		Stato conservativo		Incentivo al trasferimento		Bonifiche	
Nome lotto	Ster (lotto)	Sup.a piano	n.piani	St	Uso	coeff g	Condizione	coeff h	Tipologia	coeff i	superficie	coeff l
Esempio 1/3	2.270,00	1.118,00	1	1.118,00	Magazzino	0,40	Discreto	0,60	attività dismessa	0,00	nessuna bonifica	0,00
Esempio 2/3	2.331,00	825,00	1	825,00	Magazzino	0,40	Discreto	0,60	attività senza impianti	0,20	fino al 50% della superficie del lotto	0,10
Esempio 3/3	1.199,00	714,00	3	2.142,00	Direzionale	0,70	Discreto	0,60	attività dismessa	0,00	nessuna bonifica	0,00

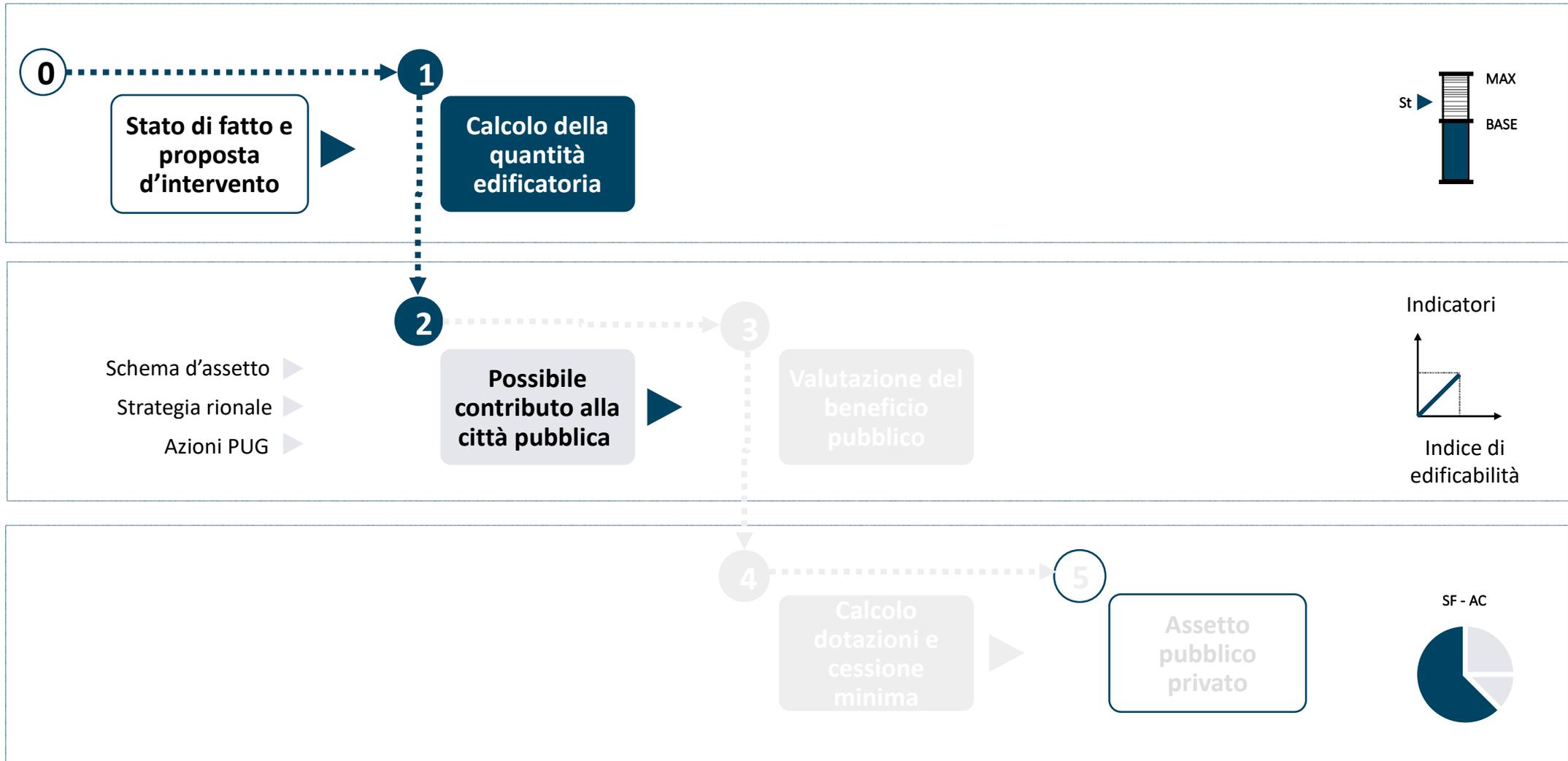
STer = 5.800 mq

Quantità edificatoria da **demolizioni e bonifiche** = 1.764,06 mq

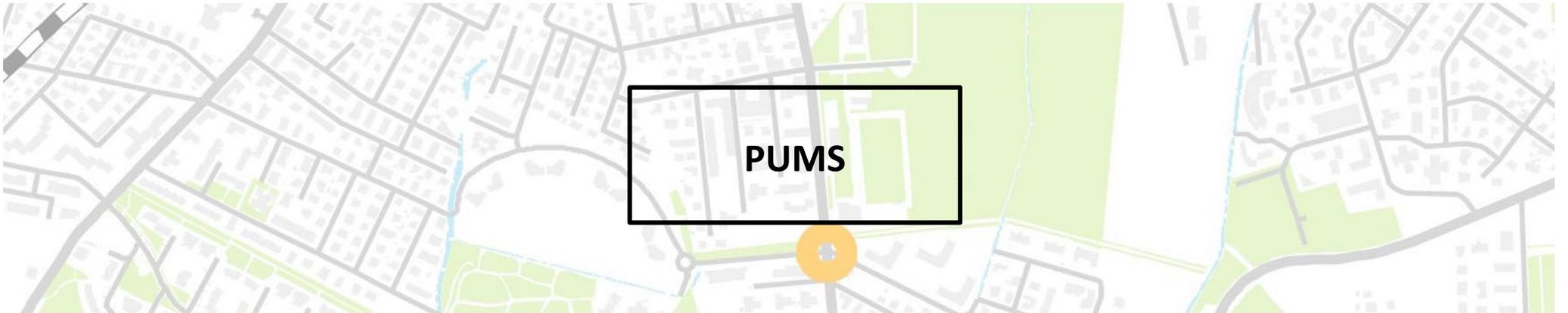
Quantità edificatoria di **partenza** = base + demolizioni/bonifiche = **2.924,06 mq** ► indice 0,50

Quantità edificatoria di **sostenibilità** = STer \* indice di sostenibilità = **4.640,00 mq** ► indice 0,80

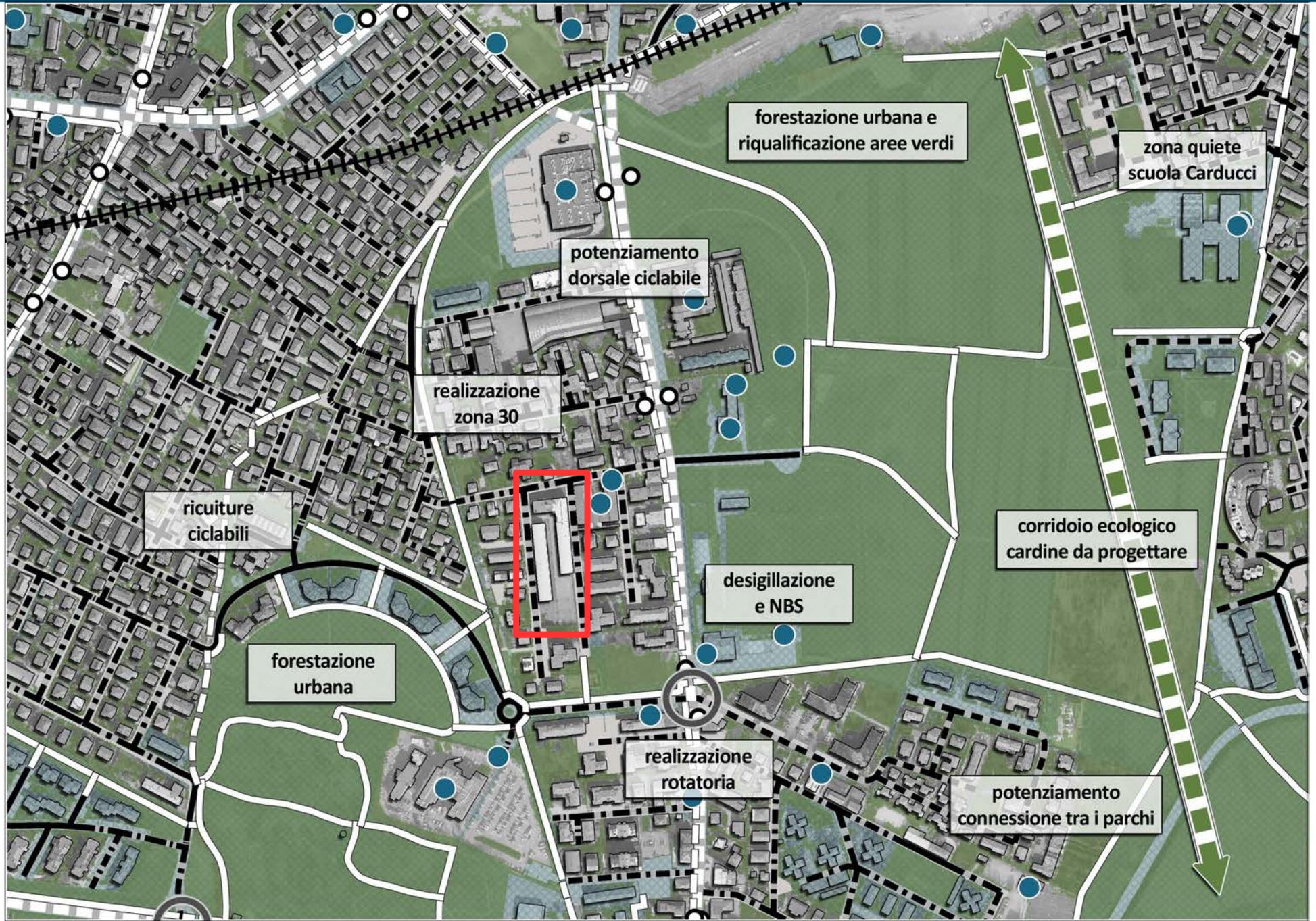
STEP DELLA VALUTAZIONE



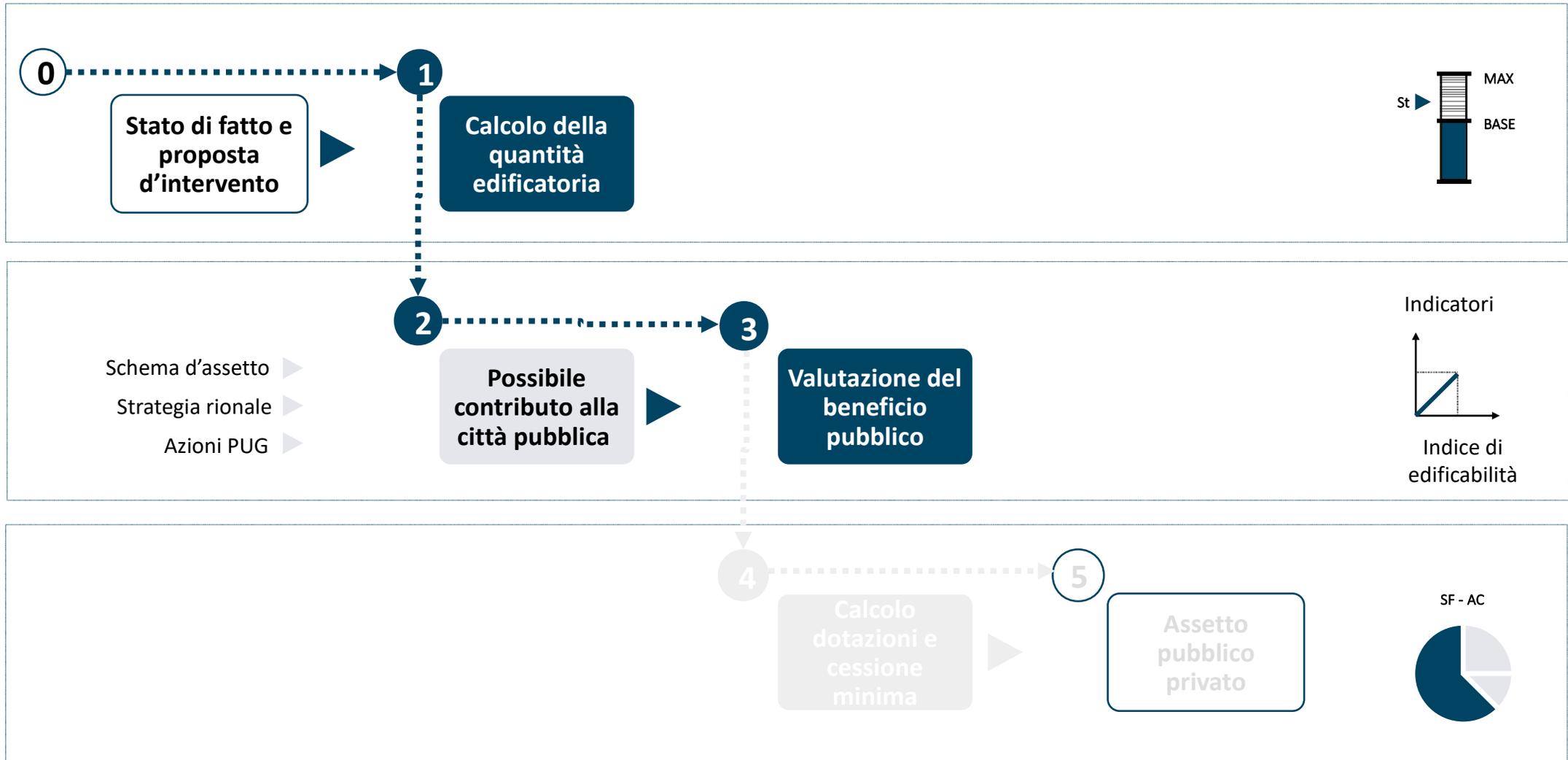




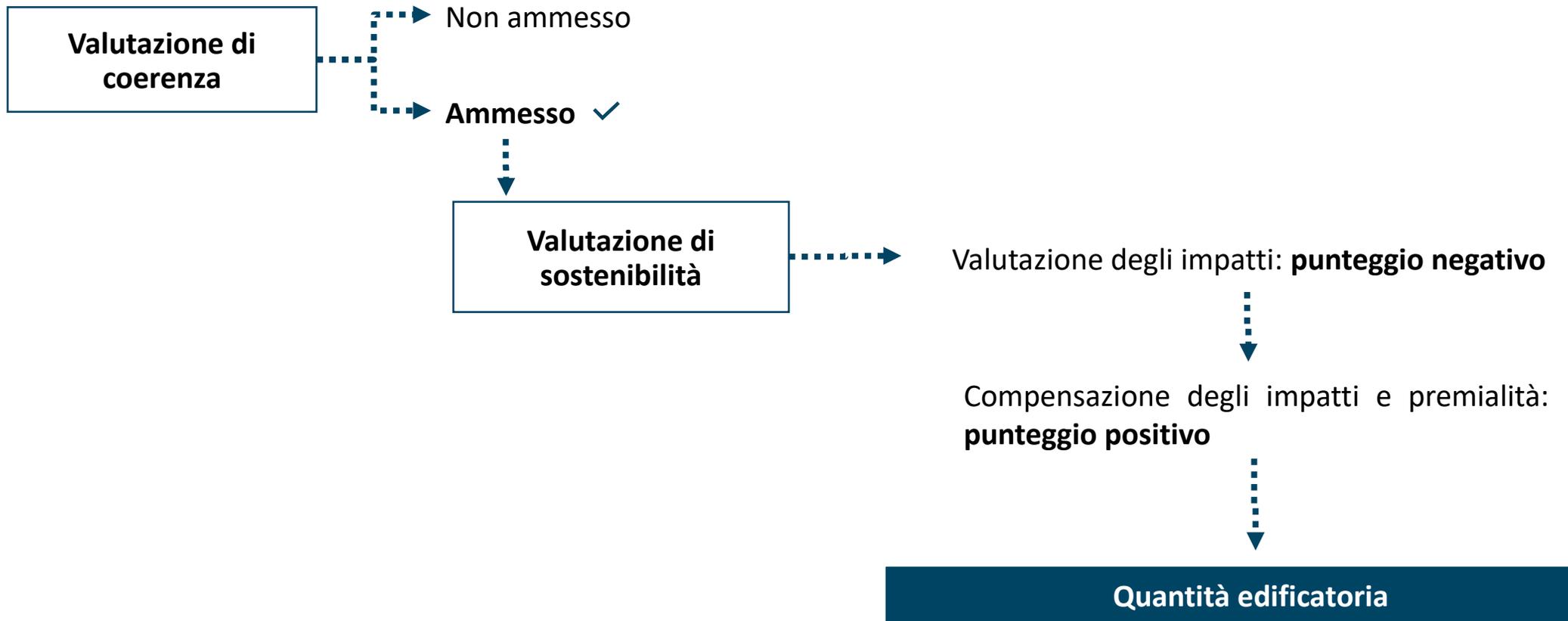
## POSSIBILE CONTRIBUTO ALLA CITTÀ PUBBLICA



STEP DELLA VALUTAZIONE



## Valutazione del Beneficio Pubblico



La **valutazione di coerenza** si articola in tre ambiti di valutazione:

1. area urbanistico territoriale
2. area ecologico ambientale
3. area economico sociale

Per ciascuna di esse sono esplicitati gli obiettivi che compongono la **STRATEGIA DEL PUG** e ogni area ha un punteggio minimo da conseguire.

# VALUTAZIONE DI COERENZA

Area della valutazione	Scala della valutazione	Criterio di valutazione	Punteggio massimo	Valutazione	Indicatore	Specifiche di applicazione	PUNTEGGIO	
			45					
A.1 Urbanistico territoriale	Territoriale	A1.1 Potenziamento delle dotazioni pubbliche e private	15	Attribuzione di 3 punti per ciascun elemento presente	1	Potenziamento e qualificazione delle strutture e attrezzature pubbliche		0
					2	Realizzazione di dotazioni carenti nel contesto con particolare riferimento alle indicazioni di priorità definite nei rioni	Riferimento: ST2.7 La strategia di prossimità dei rioni	3
					3	Realizzazione di dotazioni in quantità superiore al minimo richiesto da normativa		0
					4	Migliorare il sistema fognario e di depurazione	Esempi: – azioni diffuse di “alleggerimento” della pressione sul sistema fognario, incentivando il ricorso al desealing, al miglioramento della permeabilità dei suoli, al ricorso a prestazioni ambientali degli standard pubblici (rain gardens, bacini allagabili, ...) e agli interventi NBS; – azioni puntuali sul sistema fognario, promuovendo la separazione della rete delle acque bianche e nere, con la modifica dei collettori esistenti, con la realizzazione di vasche di prima pioggia e con accumulo e riuso delle acque meteoriche.	3
					5	Attuare il miglioramento sismico e l'efficientamento energetico dell'edilizia pubblica e degli spazi pertinenziali		0
		A1.2 Rigenerazione e recupero dell'esistente	15	Attribuzione di 3 punti per ciascun elemento presente	1	Interventi nelle aree della città da rigenerare come da trasformabilità del territorio	Riferimenti: DU2 Trasformabilità del territorio e DU1 Norme, titolo V	3
					2	Interventi ricompresi nelle piattaforme pubbliche	Riferimento: ST2.6 Le piattaforme pubbliche e la mobilità pubblica	0
					3	Rigenerare i luoghi cardine delle piattaforme pubbliche	Riferimento: ST2.6 Le piattaforme pubbliche e la mobilità pubblica	0
					4	Qualificazione della via Emilia	Riferimento: ST2.4 La via Emilia	0
					5	Tutelare e preservare le visuali paesaggistiche	Riferimento: ST2.5 Il paesaggio e il territorio rurale	0
		A1.3 Promozione della mobilità sostenibile e dell'intermodalità	15	Attribuzione di 3 punti per ciascun elemento presente	1	Contributo alla mobilità sostenibile e all'accessibilità universale mediante potenziamento della rete ciclo-pedonale e delle zone 30		3
					2	Qualificazione dello spazio stradale come spazio condiviso attraverso interventi di traffic calming e/o greening urbano		3
					3	Sviluppo delle "zone quiete" legate all'edilizia scolastica		0
					4	Realizzazione di parcheggi in struttura e/o parcheggi scambiatori		0
					5	Interventi mirati a potenziare e qualificare il TPL e a favorire l'intermodalità		0

VALUTAZIONE DI COERENZA																																																																																																																																																																																													
Area della valutazione	Scala della valutazione	Criterio di valutazione	Punteggio massimo	Valutazione	Indicatore	Specifiche di applicazione	PUNTEGGIO																																																																																																																																																																																						
			45																																																																																																																																																																																										
A.1 Urbanistico territoriale	Territoriale	A1.1 Potenziamento delle dotazioni pubbliche e private	15	Attribuzione di 5 punti per ciascun elemento presente	1	Potenziamento e qualificazione delle strutture e attrezzature pubbliche		0																																																																																																																																																																																					
					2	Realizzazione di interventi carenti nel contesto con particolare riferimento alle indicazioni di priorità definite nei piani	Riferimento: ST2.7 La strategia di prossimità dei riari	3																																																																																																																																																																																					
					3	Realizzazione di interventi in quantità superiore al minimo richiesto da normativa		0																																																																																																																																																																																					
					4	Migliorare il sistema fognario e di depurazione	Esempi: - azioni diffuse di "alleggerimento" della pressione sul sistema fognario, incentivando il ricorso al desalino, al miglioramento della permeabilità dei suoli, al ricorso a prestazioni ambientali degli stadianti pubblici (rain gardens, bacini allagabili, ...) e agli interventi NBS; - azioni puntuali sul sistema fognario, promuovendo la separazione della rete delle acque bianche e nere, con la modifica dei collettori esistenti, con la realizzazione di vesce di prima pioggia e con accumulo e riuso delle acque meteoriche.	3																																																																																																																																																																																					
					5	Attuare il miglioramento sismico e l'efficientamento energetico dell'edilizia pubblica e degli spazi pertinenti		0																																																																																																																																																																																					
		A1.2 Rigenerazione e recupero dell'esistente	15	Attribuzione di 3 punti per ciascun elemento presente	1	Interventi nelle aree della città da rigenerare come da trasformabilità del territorio	Riferimenti: DU2 Trasformabilità del territorio e DU1 Norme, titolo V	3																																																																																																																																																																																					
					2	Interventi ricompresi nelle piattaforme pubbliche	Riferimento: ST2.6 Le piattaforme pubbliche e la mobilità pubblica	0																																																																																																																																																																																					
					3	Rigenerare i luoghi cardine delle piattaforme pubbliche	Riferimento: ST2.6 Le piattaforme pubbliche e la mobilità pubblica	0																																																																																																																																																																																					
					4	Qualificazione della via Emilia	Riferimento: ST2.4 La via Emilia	0																																																																																																																																																																																					
					5	Tutelare e preservare le visuali paesaggiche	Riferimento: ST2.3 Il paesaggio e il territorio rurale	0																																																																																																																																																																																					
		A1.3 Promozione della mobilità sostenibile e dell'intermodalità	15	Attribuzione di 3 punti per ciascun elemento presente	1	Contributo alla mobilità sostenibile e all'accessibilità universale mediante potenziamento della rete ciclo-pedonale e delle zone 30		3																																																																																																																																																																																					
					2	Qualificazione dello spazio stradale come spazio condiviso attraverso interventi di traffic calming o/o greening urbano		0																																																																																																																																																																																					
					3	Sviluppo delle "zone quiete" legate all'edilizia sociale		3																																																																																																																																																																																					
					4	Realizzazione di parcheggi in struttura a/o parcheggi scambiatori		0																																																																																																																																																																																					
					5	Interventi mirati a potenziare e qualificare il TPL e a favorire l'intermodalità		0																																																																																																																																																																																					
						15																																																																																																																																																																																							
<table border="1"> <thead> <tr> <th>Area della valutazione</th> <th>Scala della valutazione</th> <th>Criterio di valutazione</th> <th>Punteggio massimo</th> <th>Valutazione</th> <th>Indicatore</th> <th>Specifiche di applicazione</th> <th>PUNTEGGIO</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="3"></td> <td>45</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td rowspan="15">A.2 Ecologico ambientale</td> <td rowspan="15">Territoriale</td> <td rowspan="6">A2.1 Sviluppo dei servizi ecosistemici</td> <td rowspan="6">18</td> <td rowspan="6">Attribuzione di 3 punti per ciascun elemento presente</td> <td>1</td> <td>Interventi a carattere ecologico su nodi e corridoi della rete</td> <td>Riferimento: ST2.1 L'infrastruttura verde e blu</td> <td>3</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>Interventi che contribuiscono alla biodiversità assicurando la continuità delle aree verdi</td> <td>Riferimento: Linee guida paesaggi rurali e delle acque</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>3</td> <td>Interventi che contribuiscono alla regolazione delle acque superficiali e il falda e al miglioramento del drenaggio urbano (ad esempio bacini di laminazione, trincee infiltranti, rain garden, consistenti desigillazioni)</td> <td>Riferimento: Linee guida paesaggi rurali e delle acque</td> <td>3</td> </tr> <tr> <td>4</td> <td>Interventi che contribuiscono alla mitigazione della concentrazione di inquinanti in atmosfera</td> <td>Riferimento: Linee guida paesaggi rurali e delle acque</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>5</td> <td>Interventi che contribuiscono al miglioramento del clima acustico del territorio</td> <td>Riferimento: Linee guida paesaggi rurali e delle acque</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>6</td> <td>Interventi che contribuiscono al miglioramento del microclima urbano in contrasto all'isola di calore</td> <td>Riferimento: Linee guida paesaggi rurali e delle acque</td> <td>3</td> </tr> <tr> <td rowspan="3">A2.2 Creazione di spazi pubblici e privati realianti</td> <td rowspan="3">12</td> <td rowspan="3">Attribuzione di 3 punti per ciascun elemento presente</td> <td>1</td> <td>Corretta progettazione delle aree verdi</td> <td>Riferimento: ST1 Modena 2050, azione 1.e.2: - compatte ed estese, non frammentate; - connesse il più possibile alla rete degli spazi pubblici, delle aree verdi e dei percorsi ciclo-pedonali esistenti nel contesto; - utili per la regolazione del microclima locale, il sostegno alla biodiversità e la riduzione degli inquinanti nell'atmosfera.</td> <td>3</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>Interventi di desigillazione</td> <td>Rispetto al totale di aree impermeabili presenti, il bilancio a seguito dell'intervento valga a favore della permeabilità dei suoli.</td> <td>3</td> </tr> <tr> <td>3</td> <td>Pragmatizzazione di percorsi microclimatici (greenways e spazi pubblici non frammentati), in continuità e relazionali con il contesto circostante, che presentino una buona copertura di verde e ottimali condizioni di ombreggiamento</td> <td></td> <td>0</td> </tr> <tr> <td rowspan="6">A2.3 Integrazione dei tracciati esistenti</td> <td rowspan="6">15</td> <td rowspan="6">Attribuzione di 3 punti per ciascun elemento presente</td> <td>4</td> <td>Interventi che promuovono l'agricoltura urbana nei TU e luoghi di diffusione della cultura ambientale (food forest, urb farms, fruttari, eccetera)</td> <td>Si intendono forme di produzione urbana e periurbana e di arricchimento culturale, realizzazione di laboratori didattici e luoghi di diffusione della cultura ambientale, realizzazione di agricoltura urbana, all'interno del territorio urbanizzato e rurale.</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>1</td> <td>Valorizzazione dei sistemi fluviali del Secchia e Panaro e/o realizzazione e potenziamento itinerari di connessione</td> <td>Riferimento: ST2.1 L'infrastruttura verde e blu</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>Rinaturalizzazione e forestazione con particolare attenzione alle zone d'ombra</td> <td>Riferimento: ST2.1 L'infrastruttura verde e blu</td> <td>3</td> </tr> <tr> <td>3</td> <td>Valorizzazione e messa in rete delle risorse turistiche culturali</td> <td>Riferimento: ST2.5 Il paesaggio e il territorio rurale</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>4</td> <td>Recupero patrimonio, anche sottoutilizzato, a sostegno della funzione turistica e/o potenziamento degli attrattori nel territorio rurale</td> <td>Riferimento: ST2.5 Il paesaggio e il territorio rurale</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>5</td> <td>Connessione o contributo alla realizzazione di ciclovie regionali ed europee</td> <td></td> <td>0</td> </tr> <tr> <td colspan="3"></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>15</td> </tr> <tr> <td colspan="7"> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Area della valutazione</th> <th>Scala della valutazione</th> <th>Criterio di valutazione</th> <th>Punteggio massimo</th> <th>Valutazione</th> <th>Indicatore</th> <th>Specifiche di applicazione</th> <th>PUNTEGGIO</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="3"></td> <td>30</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td rowspan="4">A.3 Economico sociale</td> <td rowspan="4">Territoriale</td> <td rowspan="4">A3.1 Promozione dell'innovazione territoriale e sociale</td> <td rowspan="4">12</td> <td rowspan="4">Attribuzione di 3 punti per ciascun elemento presente</td> <td>1</td> <td>Presenza di hub, spazi per coworking, incubatori e spazi per l'innovazione digitale, laboratori</td> <td></td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>Interventi di potenziamento e qualificazione di attività di interesse sociale (sociali/ricerca), case famiglia, centri giovani, eccetera) e servizi per il business e welfare dei lavoratori</td> <td></td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>3</td> <td>Realizzazione di comunità emergenti</td> <td></td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>4</td> <td>Convegimento della cittadinanza nella definizione delle esigenze collettive del contesto mediante processi di partecipazione</td> <td></td> <td>0</td> </tr> <tr> <td rowspan="3">A3.2 Incremento e diversificazione dell'offerta di ENS</td> <td rowspan="3">9</td> <td rowspan="3">Attribuzione di 3 punti per ciascun elemento presente</td> <td>1</td> <td>Insediamento di destinazioni d'uso integrate con residenza</td> <td>Ad esempio servizi sociali e sanitari di vicinato, biblioteche, spazi per il co-working, palestre, commercio di prossimità, eccetera, tese a rafforzare l'attrattiva dei tessuti urbani.</td> <td>3</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>Quote di alloggi ENS destinati a bilanci (per giovani coppie, studenti, lavoratori temporanei, ecc) pari o superiore al 30% dei complessivi alloggi</td> <td></td> <td>3</td> </tr> <tr> <td>3</td> <td>Promozione delle eccellenze del territorio</td> <td></td> <td>0</td> </tr> <tr> <td rowspan="3">A3.3 Integrazione e coerenza delle funzioni</td> <td rowspan="3">9</td> <td rowspan="3">Attribuzione di 3 punti per ciascun elemento presente</td> <td>1</td> <td>Mitigazione effetti derivanti dall'aumento di traffico indotto</td> <td>Ad esempio interventi sulle infrastrutture per la mobilità.</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>Inserimento di funzioni necessarie e/o integrate nel contesto</td> <td></td> <td>3</td> </tr> <tr> <td>3</td> <td></td> <td></td> <td>0</td> </tr> <tr> <td colspan="3"></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>9</td> </tr> <tr> <td colspan="7" style="text-align: center;">TOTALE VALUTAZIONE DI COERENZA</td> <td>42</td> </tr> </tbody> </table> </td> </tr> </tbody> </table>							Area della valutazione	Scala della valutazione	Criterio di valutazione	Punteggio massimo	Valutazione	Indicatore	Specifiche di applicazione	PUNTEGGIO				45					A.2 Ecologico ambientale	Territoriale	A2.1 Sviluppo dei servizi ecosistemici	18	Attribuzione di 3 punti per ciascun elemento presente	1	Interventi a carattere ecologico su nodi e corridoi della rete	Riferimento: ST2.1 L'infrastruttura verde e blu	3	2	Interventi che contribuiscono alla biodiversità assicurando la continuità delle aree verdi	Riferimento: Linee guida paesaggi rurali e delle acque	0	3	Interventi che contribuiscono alla regolazione delle acque superficiali e il falda e al miglioramento del drenaggio urbano (ad esempio bacini di laminazione, trincee infiltranti, rain garden, consistenti desigillazioni)	Riferimento: Linee guida paesaggi rurali e delle acque	3	4	Interventi che contribuiscono alla mitigazione della concentrazione di inquinanti in atmosfera	Riferimento: Linee guida paesaggi rurali e delle acque	0	5	Interventi che contribuiscono al miglioramento del clima acustico del territorio	Riferimento: Linee guida paesaggi rurali e delle acque	0	6	Interventi che contribuiscono al miglioramento del microclima urbano in contrasto all'isola di calore	Riferimento: Linee guida paesaggi rurali e delle acque	3	A2.2 Creazione di spazi pubblici e privati realianti	12	Attribuzione di 3 punti per ciascun elemento presente	1	Corretta progettazione delle aree verdi	Riferimento: ST1 Modena 2050, azione 1.e.2: - compatte ed estese, non frammentate; - connesse il più possibile alla rete degli spazi pubblici, delle aree verdi e dei percorsi ciclo-pedonali esistenti nel contesto; - utili per la regolazione del microclima locale, il sostegno alla biodiversità e la riduzione degli inquinanti nell'atmosfera.	3	2	Interventi di desigillazione	Rispetto al totale di aree impermeabili presenti, il bilancio a seguito dell'intervento valga a favore della permeabilità dei suoli.	3	3	Pragmatizzazione di percorsi microclimatici (greenways e spazi pubblici non frammentati), in continuità e relazionali con il contesto circostante, che presentino una buona copertura di verde e ottimali condizioni di ombreggiamento		0	A2.3 Integrazione dei tracciati esistenti	15	Attribuzione di 3 punti per ciascun elemento presente	4	Interventi che promuovono l'agricoltura urbana nei TU e luoghi di diffusione della cultura ambientale (food forest, urb farms, fruttari, eccetera)	Si intendono forme di produzione urbana e periurbana e di arricchimento culturale, realizzazione di laboratori didattici e luoghi di diffusione della cultura ambientale, realizzazione di agricoltura urbana, all'interno del territorio urbanizzato e rurale.	0	1	Valorizzazione dei sistemi fluviali del Secchia e Panaro e/o realizzazione e potenziamento itinerari di connessione	Riferimento: ST2.1 L'infrastruttura verde e blu	0	2	Rinaturalizzazione e forestazione con particolare attenzione alle zone d'ombra	Riferimento: ST2.1 L'infrastruttura verde e blu	3	3	Valorizzazione e messa in rete delle risorse turistiche culturali	Riferimento: ST2.5 Il paesaggio e il territorio rurale	0	4	Recupero patrimonio, anche sottoutilizzato, a sostegno della funzione turistica e/o potenziamento degli attrattori nel territorio rurale	Riferimento: ST2.5 Il paesaggio e il territorio rurale	0	5	Connessione o contributo alla realizzazione di ciclovie regionali ed europee		0							15	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Area della valutazione</th> <th>Scala della valutazione</th> <th>Criterio di valutazione</th> <th>Punteggio massimo</th> <th>Valutazione</th> <th>Indicatore</th> <th>Specifiche di applicazione</th> <th>PUNTEGGIO</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="3"></td> <td>30</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td rowspan="4">A.3 Economico sociale</td> <td rowspan="4">Territoriale</td> <td rowspan="4">A3.1 Promozione dell'innovazione territoriale e sociale</td> <td rowspan="4">12</td> <td rowspan="4">Attribuzione di 3 punti per ciascun elemento presente</td> <td>1</td> <td>Presenza di hub, spazi per coworking, incubatori e spazi per l'innovazione digitale, laboratori</td> <td></td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>Interventi di potenziamento e qualificazione di attività di interesse sociale (sociali/ricerca), case famiglia, centri giovani, eccetera) e servizi per il business e welfare dei lavoratori</td> <td></td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>3</td> <td>Realizzazione di comunità emergenti</td> <td></td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>4</td> <td>Convegimento della cittadinanza nella definizione delle esigenze collettive del contesto mediante processi di partecipazione</td> <td></td> <td>0</td> </tr> <tr> <td rowspan="3">A3.2 Incremento e diversificazione dell'offerta di ENS</td> <td rowspan="3">9</td> <td rowspan="3">Attribuzione di 3 punti per ciascun elemento presente</td> <td>1</td> <td>Insediamento di destinazioni d'uso integrate con residenza</td> <td>Ad esempio servizi sociali e sanitari di vicinato, biblioteche, spazi per il co-working, palestre, commercio di prossimità, eccetera, tese a rafforzare l'attrattiva dei tessuti urbani.</td> <td>3</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>Quote di alloggi ENS destinati a bilanci (per giovani coppie, studenti, lavoratori temporanei, ecc) pari o superiore al 30% dei complessivi alloggi</td> <td></td> <td>3</td> </tr> <tr> <td>3</td> <td>Promozione delle eccellenze del territorio</td> <td></td> <td>0</td> </tr> <tr> <td rowspan="3">A3.3 Integrazione e coerenza delle funzioni</td> <td rowspan="3">9</td> <td rowspan="3">Attribuzione di 3 punti per ciascun elemento presente</td> <td>1</td> <td>Mitigazione effetti derivanti dall'aumento di traffico indotto</td> <td>Ad esempio interventi sulle infrastrutture per la mobilità.</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>Inserimento di funzioni necessarie e/o integrate nel contesto</td> <td></td> <td>3</td> </tr> <tr> <td>3</td> <td></td> <td></td> <td>0</td> </tr> <tr> <td colspan="3"></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>9</td> </tr> <tr> <td colspan="7" style="text-align: center;">TOTALE VALUTAZIONE DI COERENZA</td> <td>42</td> </tr> </tbody> </table>							Area della valutazione	Scala della valutazione	Criterio di valutazione	Punteggio massimo	Valutazione	Indicatore	Specifiche di applicazione	PUNTEGGIO				30					A.3 Economico sociale	Territoriale	A3.1 Promozione dell'innovazione territoriale e sociale	12	Attribuzione di 3 punti per ciascun elemento presente	1	Presenza di hub, spazi per coworking, incubatori e spazi per l'innovazione digitale, laboratori		0	2	Interventi di potenziamento e qualificazione di attività di interesse sociale (sociali/ricerca), case famiglia, centri giovani, eccetera) e servizi per il business e welfare dei lavoratori		0	3	Realizzazione di comunità emergenti		0	4	Convegimento della cittadinanza nella definizione delle esigenze collettive del contesto mediante processi di partecipazione		0	A3.2 Incremento e diversificazione dell'offerta di ENS	9	Attribuzione di 3 punti per ciascun elemento presente	1	Insediamento di destinazioni d'uso integrate con residenza	Ad esempio servizi sociali e sanitari di vicinato, biblioteche, spazi per il co-working, palestre, commercio di prossimità, eccetera, tese a rafforzare l'attrattiva dei tessuti urbani.	3	2	Quote di alloggi ENS destinati a bilanci (per giovani coppie, studenti, lavoratori temporanei, ecc) pari o superiore al 30% dei complessivi alloggi		3	3	Promozione delle eccellenze del territorio		0	A3.3 Integrazione e coerenza delle funzioni	9	Attribuzione di 3 punti per ciascun elemento presente	1	Mitigazione effetti derivanti dall'aumento di traffico indotto	Ad esempio interventi sulle infrastrutture per la mobilità.	0	2	Inserimento di funzioni necessarie e/o integrate nel contesto		3	3			0							9	TOTALE VALUTAZIONE DI COERENZA							42
Area della valutazione	Scala della valutazione	Criterio di valutazione	Punteggio massimo	Valutazione	Indicatore	Specifiche di applicazione	PUNTEGGIO																																																																																																																																																																																						
			45																																																																																																																																																																																										
A.2 Ecologico ambientale	Territoriale	A2.1 Sviluppo dei servizi ecosistemici	18	Attribuzione di 3 punti per ciascun elemento presente	1	Interventi a carattere ecologico su nodi e corridoi della rete	Riferimento: ST2.1 L'infrastruttura verde e blu	3																																																																																																																																																																																					
					2	Interventi che contribuiscono alla biodiversità assicurando la continuità delle aree verdi	Riferimento: Linee guida paesaggi rurali e delle acque	0																																																																																																																																																																																					
					3	Interventi che contribuiscono alla regolazione delle acque superficiali e il falda e al miglioramento del drenaggio urbano (ad esempio bacini di laminazione, trincee infiltranti, rain garden, consistenti desigillazioni)	Riferimento: Linee guida paesaggi rurali e delle acque	3																																																																																																																																																																																					
					4	Interventi che contribuiscono alla mitigazione della concentrazione di inquinanti in atmosfera	Riferimento: Linee guida paesaggi rurali e delle acque	0																																																																																																																																																																																					
					5	Interventi che contribuiscono al miglioramento del clima acustico del territorio	Riferimento: Linee guida paesaggi rurali e delle acque	0																																																																																																																																																																																					
					6	Interventi che contribuiscono al miglioramento del microclima urbano in contrasto all'isola di calore	Riferimento: Linee guida paesaggi rurali e delle acque	3																																																																																																																																																																																					
		A2.2 Creazione di spazi pubblici e privati realianti	12	Attribuzione di 3 punti per ciascun elemento presente	1	Corretta progettazione delle aree verdi	Riferimento: ST1 Modena 2050, azione 1.e.2: - compatte ed estese, non frammentate; - connesse il più possibile alla rete degli spazi pubblici, delle aree verdi e dei percorsi ciclo-pedonali esistenti nel contesto; - utili per la regolazione del microclima locale, il sostegno alla biodiversità e la riduzione degli inquinanti nell'atmosfera.	3																																																																																																																																																																																					
					2	Interventi di desigillazione	Rispetto al totale di aree impermeabili presenti, il bilancio a seguito dell'intervento valga a favore della permeabilità dei suoli.	3																																																																																																																																																																																					
					3	Pragmatizzazione di percorsi microclimatici (greenways e spazi pubblici non frammentati), in continuità e relazionali con il contesto circostante, che presentino una buona copertura di verde e ottimali condizioni di ombreggiamento		0																																																																																																																																																																																					
		A2.3 Integrazione dei tracciati esistenti	15	Attribuzione di 3 punti per ciascun elemento presente	4	Interventi che promuovono l'agricoltura urbana nei TU e luoghi di diffusione della cultura ambientale (food forest, urb farms, fruttari, eccetera)	Si intendono forme di produzione urbana e periurbana e di arricchimento culturale, realizzazione di laboratori didattici e luoghi di diffusione della cultura ambientale, realizzazione di agricoltura urbana, all'interno del territorio urbanizzato e rurale.	0																																																																																																																																																																																					
					1	Valorizzazione dei sistemi fluviali del Secchia e Panaro e/o realizzazione e potenziamento itinerari di connessione	Riferimento: ST2.1 L'infrastruttura verde e blu	0																																																																																																																																																																																					
					2	Rinaturalizzazione e forestazione con particolare attenzione alle zone d'ombra	Riferimento: ST2.1 L'infrastruttura verde e blu	3																																																																																																																																																																																					
					3	Valorizzazione e messa in rete delle risorse turistiche culturali	Riferimento: ST2.5 Il paesaggio e il territorio rurale	0																																																																																																																																																																																					
					4	Recupero patrimonio, anche sottoutilizzato, a sostegno della funzione turistica e/o potenziamento degli attrattori nel territorio rurale	Riferimento: ST2.5 Il paesaggio e il territorio rurale	0																																																																																																																																																																																					
					5	Connessione o contributo alla realizzazione di ciclovie regionali ed europee		0																																																																																																																																																																																					
						15																																																																																																																																																																																							
<table border="1"> <thead> <tr> <th>Area della valutazione</th> <th>Scala della valutazione</th> <th>Criterio di valutazione</th> <th>Punteggio massimo</th> <th>Valutazione</th> <th>Indicatore</th> <th>Specifiche di applicazione</th> <th>PUNTEGGIO</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="3"></td> <td>30</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td rowspan="4">A.3 Economico sociale</td> <td rowspan="4">Territoriale</td> <td rowspan="4">A3.1 Promozione dell'innovazione territoriale e sociale</td> <td rowspan="4">12</td> <td rowspan="4">Attribuzione di 3 punti per ciascun elemento presente</td> <td>1</td> <td>Presenza di hub, spazi per coworking, incubatori e spazi per l'innovazione digitale, laboratori</td> <td></td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>Interventi di potenziamento e qualificazione di attività di interesse sociale (sociali/ricerca), case famiglia, centri giovani, eccetera) e servizi per il business e welfare dei lavoratori</td> <td></td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>3</td> <td>Realizzazione di comunità emergenti</td> <td></td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>4</td> <td>Convegimento della cittadinanza nella definizione delle esigenze collettive del contesto mediante processi di partecipazione</td> <td></td> <td>0</td> </tr> <tr> <td rowspan="3">A3.2 Incremento e diversificazione dell'offerta di ENS</td> <td rowspan="3">9</td> <td rowspan="3">Attribuzione di 3 punti per ciascun elemento presente</td> <td>1</td> <td>Insediamento di destinazioni d'uso integrate con residenza</td> <td>Ad esempio servizi sociali e sanitari di vicinato, biblioteche, spazi per il co-working, palestre, commercio di prossimità, eccetera, tese a rafforzare l'attrattiva dei tessuti urbani.</td> <td>3</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>Quote di alloggi ENS destinati a bilanci (per giovani coppie, studenti, lavoratori temporanei, ecc) pari o superiore al 30% dei complessivi alloggi</td> <td></td> <td>3</td> </tr> <tr> <td>3</td> <td>Promozione delle eccellenze del territorio</td> <td></td> <td>0</td> </tr> <tr> <td rowspan="3">A3.3 Integrazione e coerenza delle funzioni</td> <td rowspan="3">9</td> <td rowspan="3">Attribuzione di 3 punti per ciascun elemento presente</td> <td>1</td> <td>Mitigazione effetti derivanti dall'aumento di traffico indotto</td> <td>Ad esempio interventi sulle infrastrutture per la mobilità.</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>Inserimento di funzioni necessarie e/o integrate nel contesto</td> <td></td> <td>3</td> </tr> <tr> <td>3</td> <td></td> <td></td> <td>0</td> </tr> <tr> <td colspan="3"></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>9</td> </tr> <tr> <td colspan="7" style="text-align: center;">TOTALE VALUTAZIONE DI COERENZA</td> <td>42</td> </tr> </tbody> </table>							Area della valutazione	Scala della valutazione	Criterio di valutazione	Punteggio massimo	Valutazione	Indicatore	Specifiche di applicazione	PUNTEGGIO				30					A.3 Economico sociale	Territoriale	A3.1 Promozione dell'innovazione territoriale e sociale	12	Attribuzione di 3 punti per ciascun elemento presente	1	Presenza di hub, spazi per coworking, incubatori e spazi per l'innovazione digitale, laboratori		0	2	Interventi di potenziamento e qualificazione di attività di interesse sociale (sociali/ricerca), case famiglia, centri giovani, eccetera) e servizi per il business e welfare dei lavoratori		0	3	Realizzazione di comunità emergenti		0	4	Convegimento della cittadinanza nella definizione delle esigenze collettive del contesto mediante processi di partecipazione		0	A3.2 Incremento e diversificazione dell'offerta di ENS	9	Attribuzione di 3 punti per ciascun elemento presente	1	Insediamento di destinazioni d'uso integrate con residenza	Ad esempio servizi sociali e sanitari di vicinato, biblioteche, spazi per il co-working, palestre, commercio di prossimità, eccetera, tese a rafforzare l'attrattiva dei tessuti urbani.	3	2	Quote di alloggi ENS destinati a bilanci (per giovani coppie, studenti, lavoratori temporanei, ecc) pari o superiore al 30% dei complessivi alloggi		3	3	Promozione delle eccellenze del territorio		0	A3.3 Integrazione e coerenza delle funzioni	9	Attribuzione di 3 punti per ciascun elemento presente	1	Mitigazione effetti derivanti dall'aumento di traffico indotto	Ad esempio interventi sulle infrastrutture per la mobilità.	0	2	Inserimento di funzioni necessarie e/o integrate nel contesto		3	3			0							9	TOTALE VALUTAZIONE DI COERENZA							42																																																																																																					
Area della valutazione	Scala della valutazione	Criterio di valutazione	Punteggio massimo	Valutazione	Indicatore	Specifiche di applicazione	PUNTEGGIO																																																																																																																																																																																						
			30																																																																																																																																																																																										
A.3 Economico sociale	Territoriale	A3.1 Promozione dell'innovazione territoriale e sociale	12	Attribuzione di 3 punti per ciascun elemento presente	1	Presenza di hub, spazi per coworking, incubatori e spazi per l'innovazione digitale, laboratori		0																																																																																																																																																																																					
					2	Interventi di potenziamento e qualificazione di attività di interesse sociale (sociali/ricerca), case famiglia, centri giovani, eccetera) e servizi per il business e welfare dei lavoratori		0																																																																																																																																																																																					
					3	Realizzazione di comunità emergenti		0																																																																																																																																																																																					
					4	Convegimento della cittadinanza nella definizione delle esigenze collettive del contesto mediante processi di partecipazione		0																																																																																																																																																																																					
A3.2 Incremento e diversificazione dell'offerta di ENS	9	Attribuzione di 3 punti per ciascun elemento presente	1	Insediamento di destinazioni d'uso integrate con residenza	Ad esempio servizi sociali e sanitari di vicinato, biblioteche, spazi per il co-working, palestre, commercio di prossimità, eccetera, tese a rafforzare l'attrattiva dei tessuti urbani.	3																																																																																																																																																																																							
			2	Quote di alloggi ENS destinati a bilanci (per giovani coppie, studenti, lavoratori temporanei, ecc) pari o superiore al 30% dei complessivi alloggi		3																																																																																																																																																																																							
			3	Promozione delle eccellenze del territorio		0																																																																																																																																																																																							
A3.3 Integrazione e coerenza delle funzioni	9	Attribuzione di 3 punti per ciascun elemento presente	1	Mitigazione effetti derivanti dall'aumento di traffico indotto	Ad esempio interventi sulle infrastrutture per la mobilità.	0																																																																																																																																																																																							
			2	Inserimento di funzioni necessarie e/o integrate nel contesto		3																																																																																																																																																																																							
			3			0																																																																																																																																																																																							
						9																																																																																																																																																																																							
TOTALE VALUTAZIONE DI COERENZA							42																																																																																																																																																																																						

## INTERVENTI:

- Desigillazione lotto
- Realizzazione vasca di laminazione
- Realizzazione zona 30 nel quartiere residenziale a Nord del lotto con interventi di traffic calming e greening urbano
- Potenziamento corridoio ecologico con forestazione urbana Parco della Resistenza
- Inserimento di destinazioni d'uso integrate con la residenza (servizi sociali e sanitari di vicinato, biblioteche, spazi per il co-working, palestre, commercio di prossimità, ecc.)

La **valutazione di sostenibilità** si articola in due parti:

1. valutazione degli **impatti** con attribuzione di **punteggio negativo** in relazione a natura e caratteristiche della proposta;
2. valutazione di **compensazioni e premialità** con attribuzione di **punteggio positivo** in relazione a qualità e quantità dei benefici pubblici che il proponente si impegna a realizzare.

Il conseguimento del **punteggio positivo** ha una duplice finalità:

- a) compensazione degli impatti (punteggio negativo);
- b) premialità tradotte in acquisizione di capacità edificatoria superiore alla soglia di partenza.

La tabella B2 (DU1 Norme, art. 2.4.3) è **differenziata tra funzione residenziale e altre funzioni**.  
**Il punteggio massimo ottenibile è pari a 100.**

Indicatore di impatto		Punteggio attribuito	PUNTEGGIO INTERVENTO
<b>1</b>	<b>Livello di coerenza alle strategie del PUG accertato attraverso la Verifica di Coerenza</b>		
1.1	Livello di coerenza alto (oltre 80 punti)	0	
1.2	Livello di coerenza medio (da 60 a 80 punti)	5	
1.3	Livello di coerenza minimo (da 42 a 60 punti)	10	10
<b>2</b>	<b>Consumo di suolo (in termini di Superficie Territoriale)</b>		
2.1	inferiore a 5.000 mq di STer	0	0
2.2	da 5.000 a 10.000 mq di STer	5	
2.3	oltre 10.000 mq di STer	10	
<b>3</b>	<b>Areale di intervento</b>		
3.1	Intervento di rigenerazione	0	0
3.2	Ampliamento	5	
3.3	Nuova urbanizzazione	10	
<b>4</b>	<b>Funzione prevalente</b>		
4.1	Funzione abitativa	0	0
4.2	Funzione turistico ricettiva	5	
4.3	Funzione direzionale	10	
4.4	Funzione produttiva	10	
4.5	Funzione commerciale	15	
<b>PUNTEGGIO MASSIMO CONSEGUIBILE</b>		<b>45</b>	<b>10</b>

# VALUTAZIONE DI SOSTENIBILITÀ – COMPENSAZIONI E PREMIALITÀ

Area della valutazione	Scala della valutazione	Criterio di valutazione	Punteggio massimo	Forma della funzione	Indicatore	Corrispondenza tra valore dell'indicatore e punteggio	Specifiche di applicazione ed elementi premianti	PUNTEGGIO
<b>B.1</b> <b>Urbanistico territoriale</b>	<b>Urbana</b>		<b>34</b>					
		B.1.1 Potenziamento o realizzazione di attrezzature urbane e servizi pubblici	9	lineare	quota del costo delle opere pubbliche sull'ammontare complessivo dell'investimento	Min: ≤ 10% dell'investimento complessivo Max: ≥ 30% dell'investimento complessivo	Per la definizione della quota del costo delle opere pubbliche si considera valida una stima preliminare rispetto agli interventi previsti considerati per la compilazione della presente Valutazione del Beneficio Pubblico.  Requisiti: a. presenza sistemi di fitodepurazione delle acque; b. presenza di vasche di laminazione; c. presenza di rain garden, anche a bordo strada; d. presenza di aree verdi complete di zone per lo sport e il tempo libero, svago, socializzazione e aree giochi; e. presenza di aree verdi dotate di aree sgambamento cani f. presenza di orti o giardini botanici; g. presenza di aree, nei parchi, dedicate all'allestimento di strutture temporanee legate ad iniziative di natura didattico/ricreativa; h. integrazione della vegetazione ripariale dei canali e/o valorizzazione e qualificazione delle reti e risorse idriche urbane; i. realizzazione di aree verdi che presentano alternanza di aree a bosco, prati, radure, filari, siepi e corsi d'acqua.	0
		B.1.2 Multifunzionalità del verde pubblico e delle attrezzature urbane	10	gradini	numero di requisiti soddisfatti	Min: nessun requisito (0 punti) Medio: 1 requisito (1 punto) Medio: 2 requisiti (3 punti) Medio: 3 requisiti (6 punti) Medio: 4 requisiti (8 punti) Max: ≥ 5 requisiti (10 punti)	Requisiti: a. lunghezza delle piste ciclopodali ≥ 1,0 m di pista ciclabile/abitante (per interventi residenziali); b. realizzazione dei percorsi ciclopodali necessari a collegare l'area di progetto al centro storico, ai nodi di scambio del trasporto pubblico o alle principali polarità del rione; c. estesa manutenzione di percorsi ciclopodali esistenti nel contesto necessari a collegare l'area di progetto al centro storico, ai nodi di scambio del trasporto pubblico o alle principali polarità del rione; d. realizzazione di percorsi previsti nella strategia di prossimità dei rioni (comprese le dorsali) non collegati all'area di intervento in quantità equivalente a quella richiesta al punto a) oppure di percorsi non previsti nella strategia di prossimità dei rioni in quantità pari al doppio di quella richiesta nel punto a); e. realizzazione o qualificazione dei percorsi ciclopodali attraverso la separazione dei tracciati per le diverse tipologie di utenti e la messa a dimora di alberature o vegetazione arbustiva a fini ombreggianti, contrasto all'isola di calore e miglioramento della qualità ecologico-ambientale; f. realizzazione di velostazioni; g. risoluzione di criticità puntuali quali incroci e attraversamenti pericolosi come identificati da PUMS; h. realizzazione o incremento di arredo ed attrezzature dedicate alla fruibilità de percorsi (stazioni di riparazione meccanica, rastrelliere, punti di ricarica veicoli elettrici, ecc.).	1
		B.1.3 Interventi sulla rete infrastrutturale riferibili al PUMS (piste ciclopodali)	10	gradini	numero di requisiti soddisfatti	Min: nessun requisito (0 punti) Medio: 1 requisito (1 punto) Medio: 2 requisiti (3 punti) Medio: 3 requisiti (6 punti) Medio: 4 requisiti (8 punti) Max: ≥ 5 requisiti (10 punti)	Requisiti: a. lunghezza delle piste ciclopodali ≥ 1,0 m di pista ciclabile/abitante (per interventi residenziali); b. realizzazione dei percorsi ciclopodali necessari a collegare l'area di progetto al centro storico, ai nodi di scambio del trasporto pubblico o alle principali polarità del rione; c. estesa manutenzione di percorsi ciclopodali esistenti nel contesto necessari a collegare l'area di progetto al centro storico, ai nodi di scambio del trasporto pubblico o alle principali polarità del rione; d. realizzazione di percorsi previsti nella strategia di prossimità dei rioni (comprese le dorsali) non collegati all'area di intervento in quantità equivalente a quella richiesta al punto a) oppure di percorsi non previsti nella strategia di prossimità dei rioni in quantità pari al doppio di quella richiesta nel punto a); e. realizzazione o qualificazione dei percorsi ciclopodali attraverso la separazione dei tracciati per le diverse tipologie di utenti e la messa a dimora di alberature o vegetazione arbustiva a fini ombreggianti, contrasto all'isola di calore e miglioramento della qualità ecologico-ambientale; f. realizzazione di velostazioni; g. risoluzione di criticità puntuali quali incroci e attraversamenti pericolosi come identificati da PUMS; h. realizzazione o incremento di arredo ed attrezzature dedicate alla fruibilità de percorsi (stazioni di riparazione meccanica, rastrelliere, punti di ricarica veicoli elettrici, ecc.).	3
		B.1.4 Intervento ricadente in ambiti progettati facendo ricorso a concorsi di architettura o percorsi di progettazione partecipata	2,5	dicotomica	presenza/assenza della condizione	Min: assenza della condizione (0 punti) Max: presenza della condizione (2,5 punti)	Nella Relazione illustrativa di progetto andrà fornita adeguata documentazione di programma, struttura, esiti e cronoprogramma del processo di partecipazione.	0
B.1.5 Intervento su immobili dismessi resi disponibili a prezzo convenzionato da enti pubblici o privati o immobili comunali disponibili al riuso	2,5	dicotomica	presenza/assenza della condizione	Min: assenza della condizione (0 punti) Max: presenza della condizione (2,5 punti)		0		

# VALUTAZIONE DI SOSTENIBILITÀ – COMPENSAZIONI E PREMIALITÀ

Area della valutazione	Scala della valutazione	Criterio di valutazione	Punteggio Massimo	Forma della funzione	Indicatore	Compenso/ità tra valore dell'indicatore e punteggio	Specifiche di applicazione ed elementi premianti	PUNTEGGIO
B.1 Urbanistica territoriale	Urbana	8.1.1 Rifornimento o realizzazione di attraversamento urbano e servizi pubblici	9	lineare	quota del costo delle opere pubbliche sull'ammontare complessivo dell'investimento	Min. + 10% dell'investimento complessivo Max. + 100% dell'investimento complessivo	Per la definizione dello scudo del costo delle opere pubbliche si considera valida una stima preliminare rispetto agli interventi previsti considerati per la compilazione della presente Valutazione del Beneficio Pubblico. Requisiti: a) presenza sistemi di fitorimediazione delle acque; b) presenza di recati di limitazione o presenza di vani garden, anche a fondo strada; c) presenza di aree verdi complete di zone per lo sport e i tempi liberi, scaglie, socializzazione e aree giochi; d) presenza di aree verdi dotate di aree agiamento cani e) presenza di vani a giardino botanico; f) presenza di aree verdi complete di attrezzature di attrezzature temporanee legate ad iniziative di natura dilettantistica/nativa; g) integrazione della vegetazione ispirate dai canali e/o valorizzazione e qualificazione delle reti e ricche sinché urbane. h) realizzazione di aree verdi che presentino alternanza di aree a bosco, prati, natura, fiori, vasi e corti d'acqua. Requisiti: a) larghezza delle grate ciclopiane di 1,50 m di più ciclabili/vitamine (per interventi residenziali); b) realizzazione di percorsi ciclopiane necessari a collegare l'area di progetto al centro storico, ai nodi di scambio del trasporto pubblico e alle principali poliporti del rione; c) attiva manutenzione di percorsi ciclopiane esistenti nel contesto necessario a collegare l'area di progetto al centro storico, ai nodi di scambio del trasporto pubblico e alle principali poliporti del rione; d) realizzazione di percorsi previsti nelle strategie di prossimità dei nodi di scambio del trasporto pubblico collegati all'area di intervento in quantità equivoche e qualità richiesta al punto di agitare di percorsi non previsti nella strategia di prossimità dei nodi in quanto pari al doppio di quelle richieste nel punto di; e) realizzazione e qualificazione dei percorsi ciclopiane attraverso la separazione dei tracciati per le diverse tipologie di utenti e la messa a disposizione di attrezzature e vegetazione arborea a fine ombreggiare, contenute all'atto di essere e miglioramento della qualità ecologica ambientale; f) realizzazione di miniparco; g) realizzazione di percorsi pedonali quali percorsi e attraversamenti pedonali come identificati da PUMS; h) realizzazione e incremento di verde ad attraversamento dedicato alla mobilità dei percorsi (passaggio di dipanazione marciapiedi, rastrelliere, punti di ricarica veicoli elettrici, ecc.).	9
		8.1.2 Multifunzionalità del verde pubblica e delle attraversamenti urbani	10	gradini	numero di requisiti soddisfatti	Min. nessun requisito (0 punti) Medio 1 requisito (1 punto) Medio 2 requisiti (2 punti) Medio 3 requisiti (3 punti) Medio 4 requisiti (4 punti) Max. 5 requisiti (10 punti)		1
		8.1.3 Interventi sulla rete infrastrutturale riferibili ai PABU (spazi ciclopedonali)	10	gradini	numero di requisiti soddisfatti	Min. nessun requisito (0 punti) Medio 1 requisito (1 punto) Medio 2 requisiti (2 punti) Medio 3 requisiti (3 punti) Medio 4 requisiti (4 punti) Max. 5 requisiti (10 punti)		1
		8.1.4 Interventi ricadenti in ambiti progettati facendo nuova a consorzi di architettura a percorso di progettazione partecipata	2,5	dicotomica	presenza/assenza della condizione	Min. assenza della condizione (0 punti) Max. presenza della condizione (2,5 punti)	Nella Relazione illustrativa di progetto andrà fornita adeguata documentazione di progetto.	0
B.1.5 Interventi su immobili di nuova realizzazione da enti pubblici o privati e immobili convertiti disponibili al reuse	2,5	dicotomica	presenza/assenza della condizione	Min. assenza della condizione (0 punti) Max. presenza della condizione (2,5 punti)		0		
	2,5	dicotomica	presenza/assenza della condizione	Min. assenza della condizione (0 punti) Max. presenza della condizione (2,5 punti)		0		
B.2 Ecologia ambientale	Urbana	8.2.1 Fitorisanamento del verde pubblico, creazione di aree boscate e/o interventi di fitorisanamento urbano	12	lineare	quota di superficie interessata	Min. nessun requisito (0 punti) Max. presenza di una o più requisiti (12 punti)	Requisiti: a) superficie boscata o destinata alla fitorisanamento per una superficie fondaria dell'intervento; b) superficie interessata dalla funzione di corridoio ecologico (corridoi funari), fasce tampone, aree boscate, zone umide, prati stabili ecc. (per una superficie fondaria dell'intervento). Definizione ("e" condizioni energetiche in sede" (GBC Green Energy Certification, 2020). Autocombustione possibilità di consumo in loco l'energia elettrica prodotta da un impianto di generazione locale per le fonti di energia fotovoltaico, eolico, mini-idroelettrico, mini-idroelettrico, mini-idroelettrico o comunità energetiche locali. L'autocombustione collettiva è fatta da una pluralità di consumatori situati all'interno di un edificio in cui è presente uno o più impianti alimentati esclusivamente da fonti rinnovabili. Comunità energetica rinnovabile: coalizione di utenti che, tramite la volontaria adesione a un contratto, collaborano con l'obiettivo di produrre, consumare e gestire l'energia all'interno di un impianto locale alimentato da energia rinnovabile. Per condividere l'energia prodotta, gli utenti possono utilizzare la rete di distribuzione già esistente e utilizzare forme di autosomministrazione esclusivamente da fonti rinnovabili. Tale indicatore andrà inserito nella Convenzione e sarà da rispettare in fase costruttiva. Il punteggio si ottiene all'interno del range definito dai valori minimo e massimo, con scaglioni di almeno 0,5.	6
		8.2.2 Realizzazione di iniziative di autocombustione collettiva e comunità energetiche rinnovabili	5	gradini	tipologia di iniziativa	Min. assenza della condizione (0 punti) Medio iniziativa di autocombustione collettiva (3 punti) Max. comunità energetiche rinnovabili (5 punti)	Comunità energetica rinnovabile: coalizione di utenti che, tramite la volontaria adesione a un contratto, collaborano con l'obiettivo di produrre, consumare e gestire l'energia all'interno di un impianto locale alimentato da energia rinnovabile. Per condividere l'energia prodotta, gli utenti possono utilizzare la rete di distribuzione già esistente e utilizzare forme di autosomministrazione esclusivamente da fonti rinnovabili. Tale indicatore andrà inserito nella Convenzione e sarà da rispettare in fase costruttiva. Il punteggio si ottiene all'interno del range definito dai valori minimo e massimo, con scaglioni di almeno 0,5.	0
		8.2.3 Riduzione dell'impatto edilizio	5	lineare	valore del BIL	Min. valore Minimo da normativa (0 punti) Max. doppio del valore Minimo da normativa (5 punti)	Tale indicatore andrà inserito nella Convenzione e sarà da rispettare in fase costruttiva. Il punteggio si ottiene all'interno del range definito dai valori minimo e massimo, con scaglioni di almeno 0,5.	0
		8.2.4 Copertura del fabbisogno energetico con Fonti Energetiche Rinnovabili	2,5	lineare	quota del fabbisogno energetico complessivo soddisfatta da FER	Min. valore Minimo da normativa (0 punti) Max. 100% del fabbisogno soddisfatto da FER (2,5 punti)	Tale indicatore andrà inserito nella Convenzione e sarà da rispettare in fase costruttiva. Il punteggio si ottiene all'interno del range definito dai valori minimo e massimo, con scaglioni di almeno 0,5.	0
B.3 Economia sociale	Urbana	8.3.1 Corretto inserimento nel contesto	2,5	dicotomica	presenza/assenza della condizione	Min. assenza della condizione (0 punti) Max. presenza della condizione (2,5 punti)	L'intervento deve rispettare il rapporto edificio - ambiente considerando il contesto in cui si inserisce l'intervento ed integrarlo rispetto ad esso valorizzando i rapporti spaziali e visivi con l'esistente, con riferimento ai caratteri funzionali, morfologici, ambientali, tipologici e storico-documentali, all'uso del suolo e alla valutazione di ciò che è frequente, alla presenza di valori paesaggistici e alla legge, favorendo la percezione di risulti di particolare pregio o di emergenza naturalistica e storica testimoniali, se inoltre coincidenti la presenza di preesistenze e Tomba generata dall'intervento. Requisiti: a) adattamento delle barriere architettoniche nel rispetto con una estensione consentita finalizzata a integrare i percorsi pedonali del rione con il sistema del trasporto locale; b) accessibilità di percorsi, spazi, edifici pubblici e aperti al pubblico con caratteristiche superiori rispetto ai requisiti minimi da normativa (igiene ambientale; realizzazione di sistemi automatizzati per l'apertura di porte e/o illuminazione, percorsi tattili e sistemi acustici per persone non vedenti, ecc.); c) funzioni qualificanti: - centri di formazione e di offerta per - scolastica, servizi a sostegno delle famiglie, servizi sociali e assistenziali per anziani e persone fragili, servizi di attività a favore dell'integrazione scolastica; - Min. presenza di uno o più funzioni qualificanti (3 punti)	2,5
		8.3.2 Accessibilità universale	2,5	gradini	numero di requisiti soddisfatti	Min. nessun requisito (0 punti) Max. presenza di uno o più requisiti (2,5 punti)		0
		8.3.3 Investimento e gestione di funzioni qualificanti	5	dicotomica	presenza/assenza della condizione	Min. assenza di funzioni qualificanti (0 punti) Max. presenza di una o più funzioni qualificanti (5 punti)		1
		8.3.4 Realizzazione di Edificio Residenziale Sociale	14	lineare	incidenza percentuale di ERS sulla territorio	Min. valore Minimo da normativa (0 punti) Max. 100% dell'edilizia residenziale di progetto (14 punti)	Il punteggio si ottiene all'interno del range definito dai valori Minimo e massimo, con scaglioni di almeno 0,5. L'intervento considera: a) benessere e comfort degli abitanti e degli occupanti; b) qualità visiva e aspetto positivo dell'illuminazione naturale; c) orientamento; d) integrazione degli ambienti per il massimo comfort; e) utilizzo di materiali naturali, riciclati e riciclabili, inseriti in un ciclo produttivo sostenibile, per la qualità degli ambienti e degli occupanti; f) presenza di sistemi solari; g) sistemi di climatizzazione passiva; h) utilizzo di materiali e tecniche locali e considerando la distanza di approvvigionamento; i) contrasto edifici fossili.	0
B.3 Economia sociale	Urbana	8.3.5 Soluzioni edilizie innovative alla bioarchitettura e all'ecosistema circolare	2,5	dicotomica	presenza/assenza della condizione	Min. assenza della condizione (0 punti) Max. presenza della condizione (2,5 punti)	Requisiti: a) utilizzo della vegetazione come elemento di progettazione allo scopo di mitigare il clima, purificare l'aria, abbassare rumorosità e garantire benessere, massima riduzione possibile del consumo di suolo e contributo all'effetto isola di calore; b) su per gli spazi aperti per per gli edifici: utilizzo di fonti energetiche rinnovabili mediante il principio di consumare poco e consumare rinnovabile, realizzazione di soluzioni di bioarchitettura e all'ecosistema circolare (materiali che non l'occupazione di suolo, illuminazione e led, valutazione dell'impatto positivo della ventilazione naturale, ventilazione dell'aspetto del sito per lo studio di orientamento degli edifici ed ombreggiamento degli spazi di socializzazione; c) quartiere gas free non servito dalla rete del gas; d) implementazione e corretta pianificazione del sistema di trasporto pubblico, soluzioni ciclabili e fasce della mobilità sostenibile e quartieri car free con uso dell'auto limitato solo ai negozi dell'abitato supporto riduzione delle emissioni e dell'inquinamento acustico con percorsi cambiati a velocità ridotta di 30 km/h e strade chiuse per non stimolare il traffico di passaggio, percorsi ciclopiane non intersecati a quote delle auto e comunque con precedenti e ciclisti e pedoni nell'organizzazione delle strade; e) riduzione del consumo idrico e realizzazione di sistemi di gestione, recupero a riuso dell'acqua potabile e smaltimento naturale; f) creazione di soluzioni che favoriscano la socializzazione e la vita di comunità degli abitanti, ottimizzazione di funzioni abitative e lavorative, realizzazione di servizi per la cittadinanza.	0
		8.3.6 Realizzazione di eco-quartieri	10	gradini	numero di requisiti soddisfatti	Min. nessun requisito (0 punti) Medio 3 requisiti (3 punti) Max. 5 requisiti (10 punti)		5
		8.3.7 Diversificazione delle tipologie degli alloggi	2,5	dicotomica	presenza/assenza della condizione	Min. assenza della condizione (0 punti) Max. presenza della condizione (2,5 punti)	A seguito di una attenta valutazione delle specifiche esigenze del contesto e della valutazione di Min. presenza di almeno 2,5 punti	2,5
B.3 Economia sociale	Edilizia	8.3.8 Flessibilità e integrazione del piano terra degli edifici con il tessuto circostante	2,5	dicotomica	presenza/assenza della condizione	Min. assenza della condizione (0 punti) Max. presenza della condizione (2,5 punti)		2,5
<b>SUBTOTALI</b>								
<b>TOTALE VALUTAZIONE DI SOSTENIBILITÀ - COMPENSAZIONI E PREMIALITÀ Residenziali</b>								<b>87,5</b>

## INTERVENTI:

- Realizzazione vasca di laminazione
- Ricucitura ciclabile a Ovest
- Potenziamento corridoio ecologico con forestazione urbana Parco della Resistenza
- Inserimento e gestione di funzioni qualificanti
- Realizzazione di eco-quartieri con utilizzo della vegetazione come elemento di progettazione, edifici gas free, creazione di soluzioni che favoriscano la socialità degli abitanti
- Diversificazione delle tipologie di alloggi
- Permeabilità dei piani terra degli edifici

NB in grigio gli interventi già previsti per la coerenza

## VALUTAZIONE DEL BENEFICIO PUBBLICO - SINTESI

Nome progetto	Ster	St desiderata	Indice di base	Indice di sostenibilità
<b>esempio</b>	5.800,00	0,00	0,20	0,80

Quantità edificat di partenza  
(base + dem + bonif)                      2.924,06 mq                      indice associato                      0,50

Quantità edificatoria di sost.                      4.640,00 mq

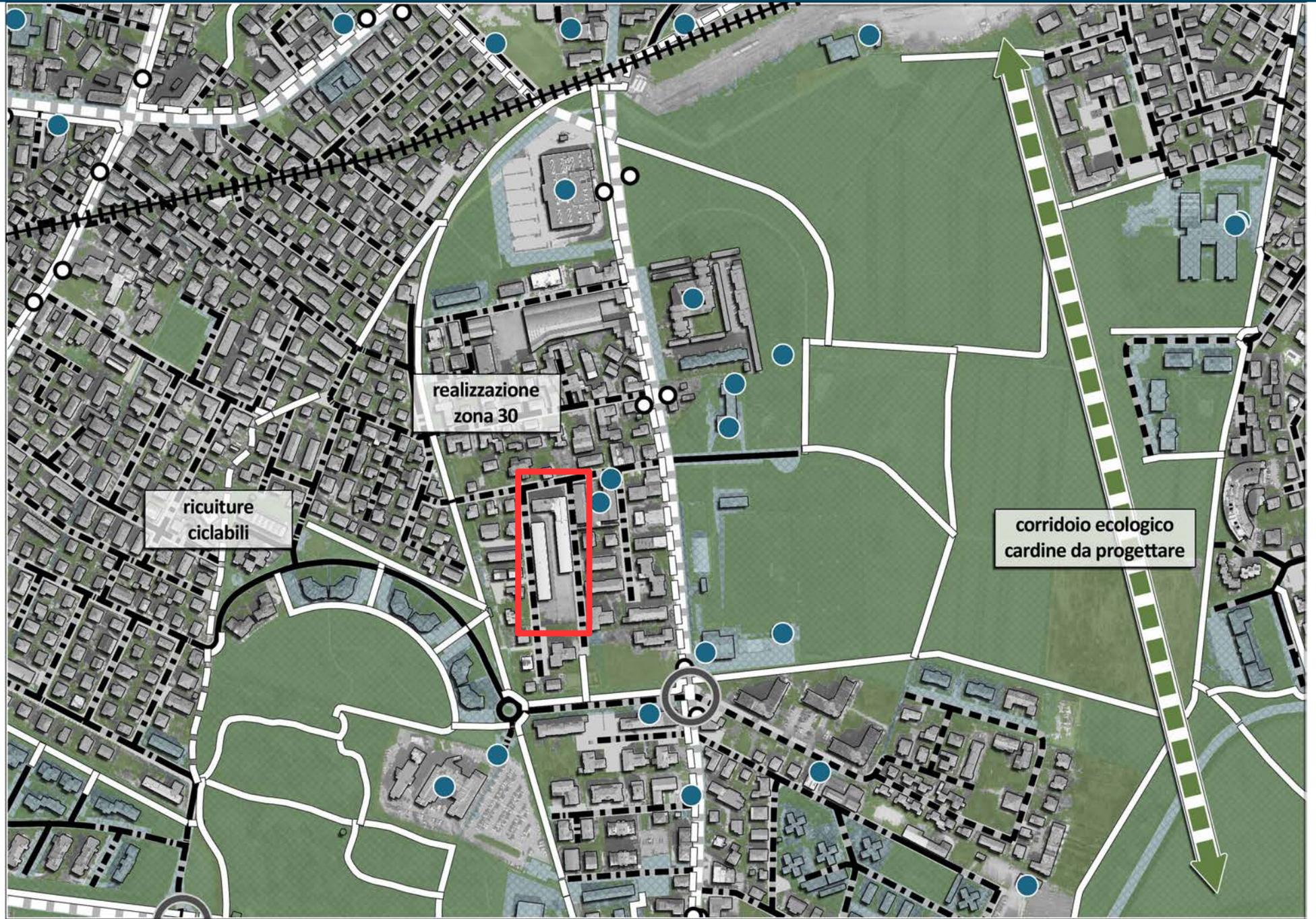
### VALUTAZIONE DEL BENEFICIO PUBBLICO

Valutazione di coerenza	PUNT.	42	superata
Valutazione di sostenibilità – impatti	PUNT.	-10	
Valutazione di sostenibilità – compensazione e premialità	PUNT.	33,50	

ESITO VALUTAZ. SOSTENIBILITÀ PUNT.	23,50
------------------------------------	-------

<b>INDICE RAGGIUNTO</b>	<b>0,57</b>
-------------------------	-------------

<b>QUANTITÀ EDIFICATORIA INTERVENTO</b>	<b>3.327,31</b>	<b>mq</b>
---	-----------------	-----------





### INTERVENTI:

- Desigillazione lotto
- Realizzazione vasca di laminazione
- Inserimento di destinazioni d'uso integrate con la residenza (servizi sociali e sanitari di vicinato, biblioteche, spazi per il co-working, palestre, commercio di prossimità, ecc.)
- Realizzazione di eco-quartieri con utilizzo della vegetazione come elemento di progettazione, edifici gas free, creazione di soluzioni che favoriscano la socialità degli abitanti
- Diversificazione delle tipologie di alloggi
- Permeabilità dei piani terra degli edifici

**1. Come si raggiunge una quantità edificatoria maggiore?**

Incrementando gli interventi della valutazione del beneficio pubblico in numero o in consistenza.

**2. Cosa succede se:**

$$\begin{array}{ccccc} \text{quantità} & & \text{quantità edificatoria} & & \text{quantità} \\ \text{edificatoria} & + & \text{da demolizioni e} & > & \text{edificatoria di} \\ \text{di base} & & \text{bonifiche} & & \text{sostenibilità} \end{array}$$

In tal caso, per la valutazione del beneficio pubblico sarà necessario:

- superare la coerenza
- valutare gli impatti (punteggio negativo)
- compensare gli impatti (punteggio positivo = punteggio negativo) senza premialità.

Si ricorda che la quantità edificatoria di sostenibilità non può essere superata.

Si specifica che non esistono quantità edificatorie "in volo o sospese" da poter attuare in un secondo momento su altre aree.

**3. Come scelgo quali interventi selezionare e a quale livello di qualità realizzarli?**

Grazie alla negoziazione con l'Amministrazione, la quale valuta le trasformazioni e può evidenziare emergenze o criticità.

STEP DELLA VALUTAZIONE

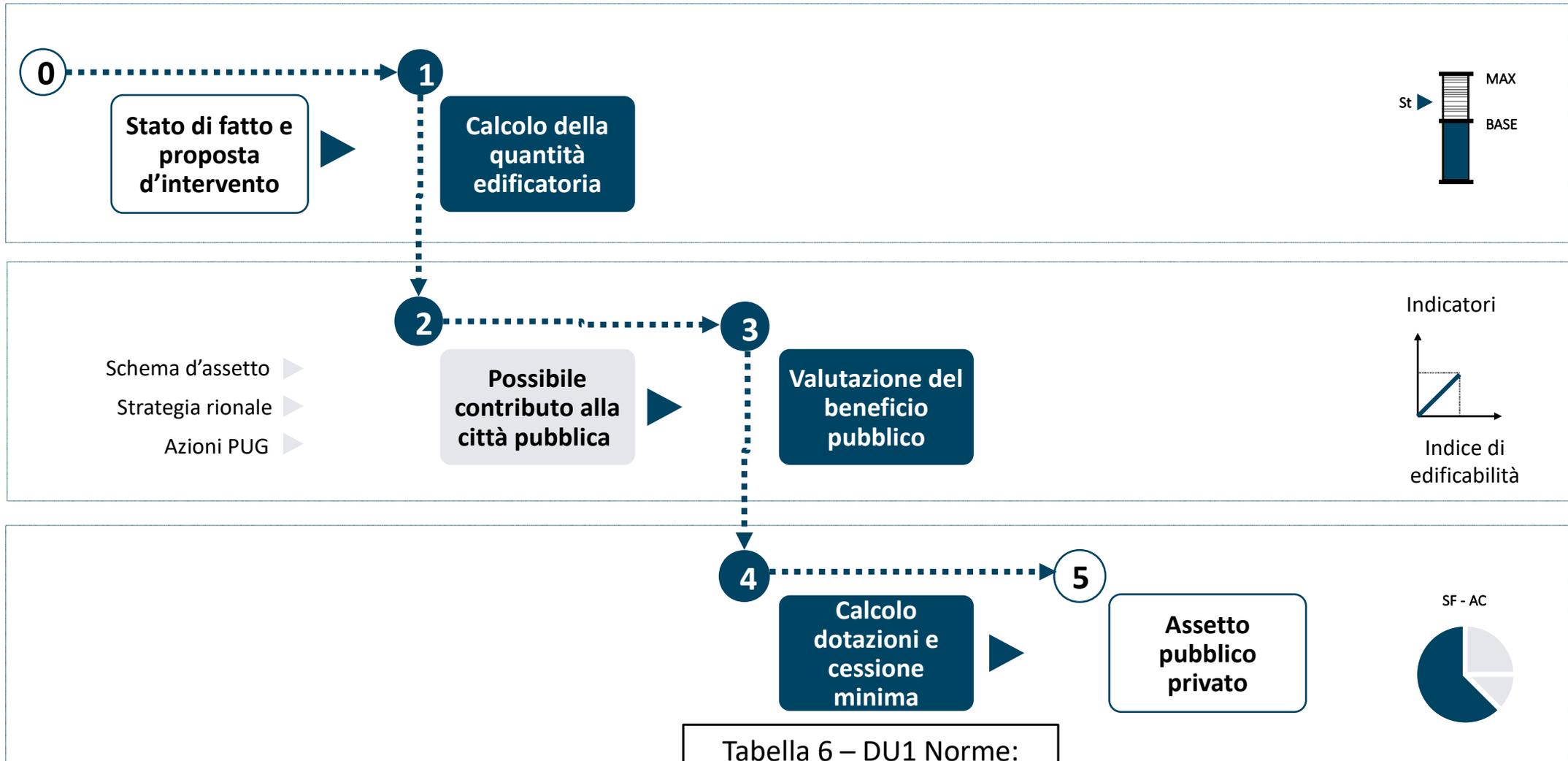


Tabella 6 – DU1 Norme: dotazioni territoriali e posti auto pertinenziali