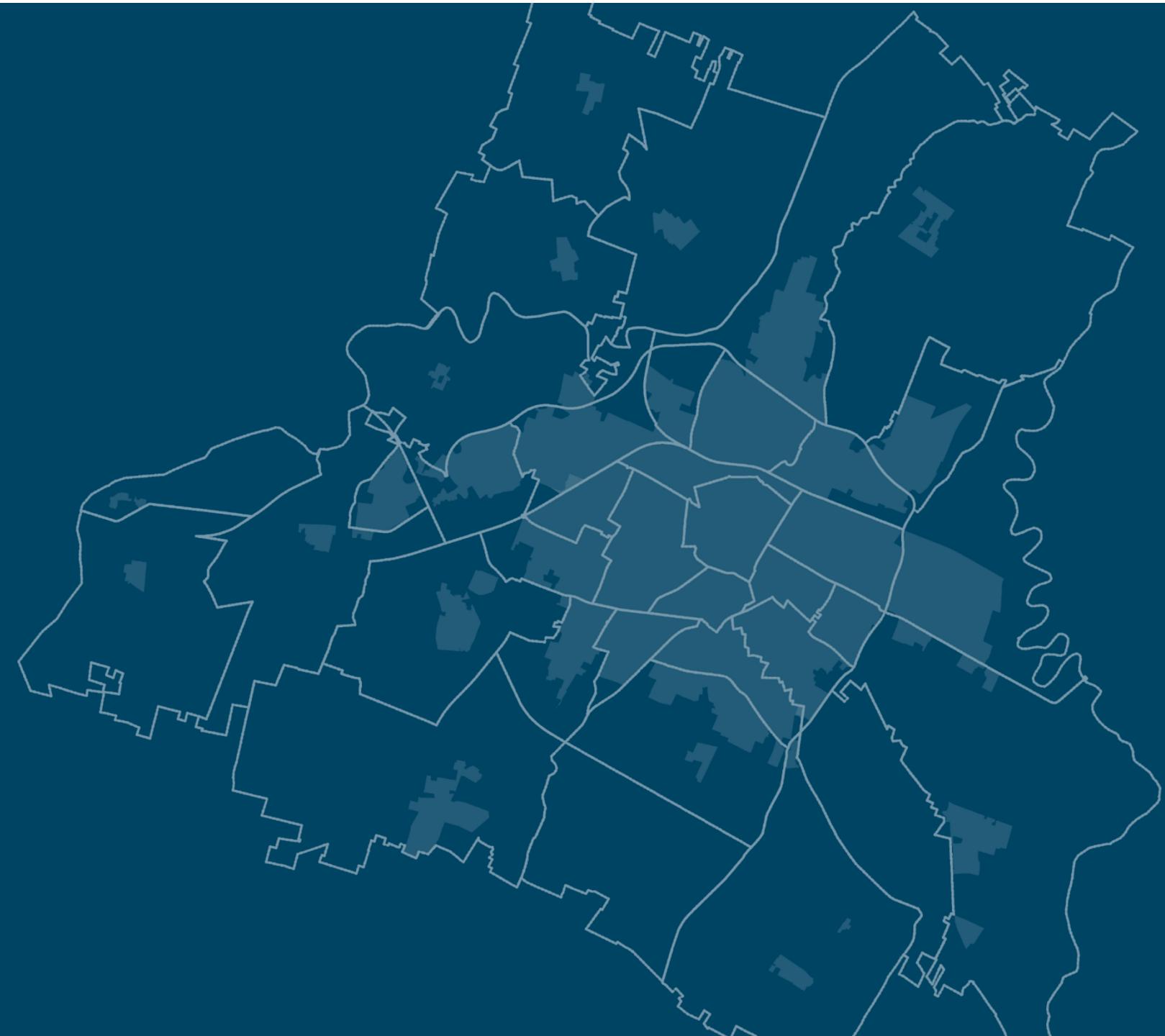




**PUG**   
PIANO URBANISTICO GENERALE  
*di Modena*

## I PROGETTI COMPLESSI



## La metodologia proposta

Si articola in due *step*:

- A - **Valutazione di coerenza**, definisce se la proposta progettuale di riuso/rigenerazione o di nuova urbanizzazione può essere ammessa quale previsione trasformativa rispetto al PUG,
- B - **Valutazione di sostenibilità**, stabilisce l'apporto della proposta progettuale alla produzione di dotazioni territoriali, infrastrutture e servizi pubblici, dotazioni ecologiche ed ambientali, edilizia residenziale sociale e altri benefici pubblici.

## A - La Valutazione di Coerenza

La componente della valutazione relativa alla sfera della coerenza attiene alla scala territoriale, considerata articolata in tre ambiti di valutazione:

1. l'area **urbanistico-territoriale**;
2. l'area **ecologico-ambientale**;
3. l'area **economico-sociale**.

Per ciascuna di esse sono esplicitate gli obiettivi che compongono la **Strategia del PUG** ed è verificato il contributo che i molteplici contenuti della proposta progettuale recano alla loro attuazione.

Per ogni area tematica è stabilito un punteggio minimo, il cui mancato raggiungimento determina il mancato accoglimento della proposta progettuale.

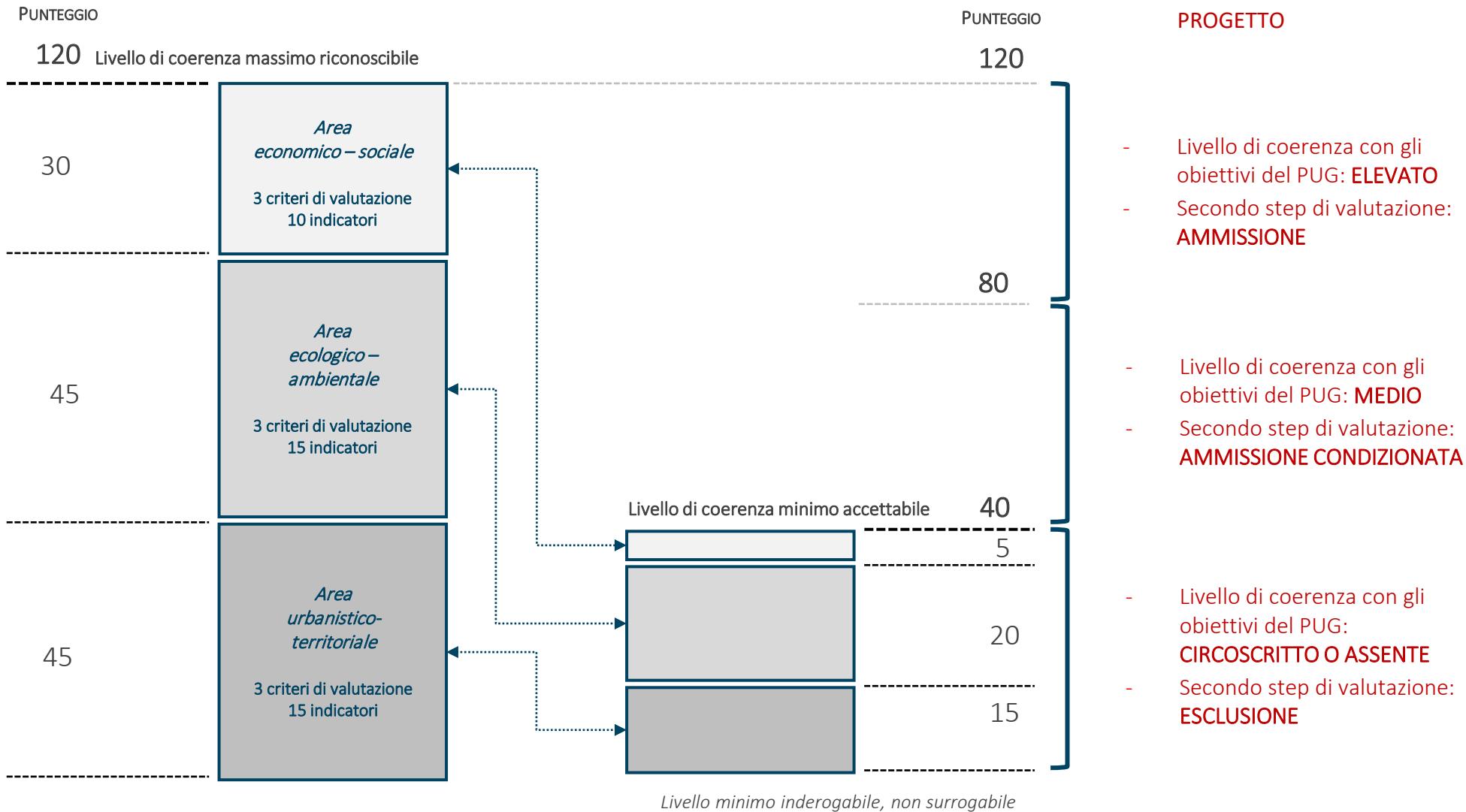
Un punteggio minimo è fissato anche per l'intera scala territoriale.

Area della valutazione	Scala della valutazione	Criterio di valutazione	Punteggio massimo	Coerenza con la strategia del PUG	Forma della funzione di valutazione	Indicatore
A.1 Urbanistico territoriale			45			
A.1 Urbanistico territoriale	Territoriale	A.1.1 Potenziamento delle dotazioni pubbliche e private	15	<p>Città di opportunità e inclusiva</p> <p>4.a Aumentare la qualità dell'offerta di welfare e degli spazi destinati ai servizi</p> <p>Città snodo globale e interconnessa</p> <p>2.b Rafforzare il sistema infrastrutturale a scala territoriale</p>	Funzione "a gradini" con attribuzione di 3 punti per ciascun elemento presente	<i>Presenza di uno o più dei seguenti elementi:</i> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Potenziamento delle strutture socio-sanitarie</li> <li>2. Realizzazione di dotazioni flessibili e multiprestazionali</li> <li>3. Riqualificazione del patrimonio di attrezzature e servizi pubblici</li> <li>4. Razionalizzazione degli elettrodotti</li> <li>5. Miglioramento del sistema fognario e di depurazione</li> </ol>
		A.1.2 Rigenerazione e recupero dell'esistente	15	<p>Città dei 38 rioni rigenerati</p> <p>5.b Concentrare l'offerta all'interno delle parti in grande trasformazione</p> <p>Città che valorizza i suoi paesaggi</p> <p>3.d Sostenere l'identità storica consolidata valorizzando le eccellenze in una prospettiva rivolta al futuro</p>	Funzione "a gradini" con attribuzione di 3 punti per ciascun elemento presente	<i>Presenza di uno o più dei seguenti elementi:</i> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Completamento di rigenerazioni in atto</li> <li>2. Rigenerazione delle porte nord e sud</li> <li>3. Capacità di intercettare finanziamenti a sostegno della rigenerazione</li> <li>4. Qualificazione della via Emilia</li> <li>5. Tutela delle visuali paesaggistiche</li> </ol>
		A.1.3 Promozione della mobilità sostenibile e dell'intermodalità	15	<p>Città di opportunità e inclusiva</p> <p>4.c Accrescere l'accessibilità fisica, la percorribilità e la fruibilità dei servizi tramite il potenziamento della mobilità dolce e lo sviluppo di nodi intermodali</p> <p>Città snodo globale e interconnessa</p> <p>2.b Rafforzare il sistema infrastrutturale a scala territoriale</p>	Funzione "a gradini" con attribuzione di 3 punti per ciascun elemento presente	<i>Presenza di uno o più dei seguenti elementi:</i> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Potenziamento della rete ciclopedenale</li> <li>2. Qualificazione dello spazio stradale come spazio condiviso</li> <li>3. Sviluppo delle "zone quiete" legate all'edilizia scolastica</li> <li>4. Riorganizzazione dei parcheggi scambiatori</li> <li>5. Sviluppo dei principali nodi del trasporto pubblico</li> </ol>

Area della valutazione	Scala della valutazione	Criterio di valutazione	Punteggio massimo	Coerenza con la strategia del PUG	Forma della funzione di valutazione	Indicatore
A.2 Ecologico ambientale			45			
		A.2.1 Sviluppo dei servizi ecosistemici	18	<p>Città green, sana e antifragile</p> <p>1.b Progettare la rete ecologica</p>	<p>Funzione "a gradini" con attribuzione di 3 punti per ciascun elemento presente</p>	<p>Presenza di uno o più dei seguenti elementi:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Potenziamento dell'infrastruttura verde e blu</li> <li>2. Realizzazione di reti ecologiche urbane</li> <li>3. Realizzazione di grandi boschi</li> <li>4. Interventi di forestazione urbana</li> <li>5. Impiego di Nature Based Solutions</li> <li>6. Promozione dell'agricoltura urbana nel territorio urbanizzato e di luoghi di diffusione della cultura ambientale</li> </ol>
A.2 Ecologico ambientale	Territoriale	A.2.2 Creazione di spazi pubblici resilienti	12	<p>Città green, sana e antifragile</p> <p>1.a Promuovere la conoscenza e la cultura ambientale</p> <p>1.c Adeguare le norme del costruire al fine di contribuire alla resilienza, all'adattamento ai cambiamenti climatici e al miglioramento del comfort urbano</p>	<p>Funzione "a gradini" con attribuzione di 3 punti per ciascun elemento presente</p>	<p>Presenza di uno o più dei seguenti elementi:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Corretta progettazione delle aree verdi</li> <li>2. Permeabilità degli interventi edilizi</li> <li>3. De-sealing e qualificazione dello spazio pubblico</li> <li>4. Sistemi di raccolta e riutilizzo delle acque piovane</li> </ol>
		A.2.3 Integrazione dei tracciati esistenti	15	<p>Città che valorizza i suoi paesaggi</p> <p>3.b Strutturare reti fruite nel paesaggio rurale e periurbano</p>	<p>Funzione "a gradini" con attribuzione di 3 punti per ciascun elemento presente</p>	<p>Presenza di uno o più dei seguenti elementi:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Valorizzazione dei sistemi fluviali del Secchia e Panaro</li> <li>2. Rinaturazione delle cave dismesse</li> <li>3. Valorizzazione e messa in rete delle risorse storico-culturali</li> <li>4. Recupero del patrimonio dismesso e sottoutilizzato a sostegno della fruizione turistica</li> <li>5. Connessione dei tracciati alle ciclovie regionali e europee</li> </ol>

Area della valutazione	Scala della valutazione	Criterio di valutazione	Punteggio massimo	Coerenza con la strategia del PUG	Forma della funzione di valutazione	Indicatore
A.3 Economico sociale			30			
A.3 Economico sociale	Territoriale	A.3.1 Promozione dell'innovazione territoriale e sociale	9	Città snodo globale e interconnessa ..... ..... .....	2.c Favorire innovazione e transizione digitale	Funzione "a gradini" con attribuzione di 3 punti per ciascun elemento presente
		A.3.2 Incremento e diversificazione dell'offerta di ERS	12	Città di opportunità e inclusiva ..... ..... .....	4.b Caratterizzare offerte abitative differenti per specifiche esigenze della cittadinanza al fine di ridurre l'impatto sociale e sostenere l'inclusione	Funzione "a gradini" con attribuzione di 3 punti per ciascun elemento presente
		A.3.3 Rigenerazione di edifici dismessi verso la dimensione sociale	9	Città di opportunità e inclusiva ..... ..... .....	4.d Recuperare gli edifici pubblici dismessi o sottoutilizzati per servizi e funzioni sociali	Funzione "a gradini" con attribuzione di 3 punti per ciascun elemento presente

## Esito della Valutazione di Coerenza



## B - La Valutazione di Sostenibilità

La Valutazione di sostenibilità è articolata in due parti.

La prima prevede che alla proposta progettuale sia attribuito:

- un **punteggio negativo**, in relazione alla natura e alle caratteristiche della proposta con riferimento a quattro indicatori di impatto;

La seconda contempla che alla proposta progettuale sia attribuito:

- un **punteggio positivo**, in relazione alla qualità e alle quantità dei benefici pubblici in termini di dotazioni territoriali, infrastrutture e servizi pubblici, dotazioni ecologiche ed ambientali, ed altri benefici pubblici che il proponente si impegna a realizzare.

Indicatore di impatto	Punteggio attribuito
<b>1 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 40 a 60 punti)	10
<b>2 Consumo di suolo (in termini di Superficie territoriale)</b>	
2.1 inferiore a 5.000 mq di STer	0
2.2 da 5.000 a 10.000 mq di STer	5
2.3 oltre 10.000 mq di STer	10
<b>3 Areali di intervento</b>	
3.1 rigenerazione con edificazione in situ	0
3.2 intervento di rigenerazione con parziale trasferimento su terreno vergine	0
3.3 intervento di rigenerazione con totale trasferimento su terreno vergine	0
3.4 ampliamento	5
3.5 nuova urbanizzazione	10
<b>4 Funzione prevalente</b>	
4.1 funzione abitativa	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 - La Valutazione di Sostenibilità

Per il soggetto proponente il conseguimento del punteggio positivo ha un duplice scopo:

- **l'azzeramento degli impatti** (compensazione)
- **l'acquisizione di capacità edificatorie** superiori alla soglia di base (premialità)

Per l'Amministrazione comunale gli obiettivi da conseguire sono:

- l'acquisizione gratuita di dotazioni nuove o riqualificate;
- l'innalzamento del livello di qualità urbana;
- il miglioramento della qualità dell'ambiente.

In questo caso la valutazione si rifà ai contenuti **della Strategia per la qualità urbana ed ecologico ambientale** del PUG con riferimento alle **Piattaforme** e alle **Dotazioni di prossimità** dei 38 Rioni.

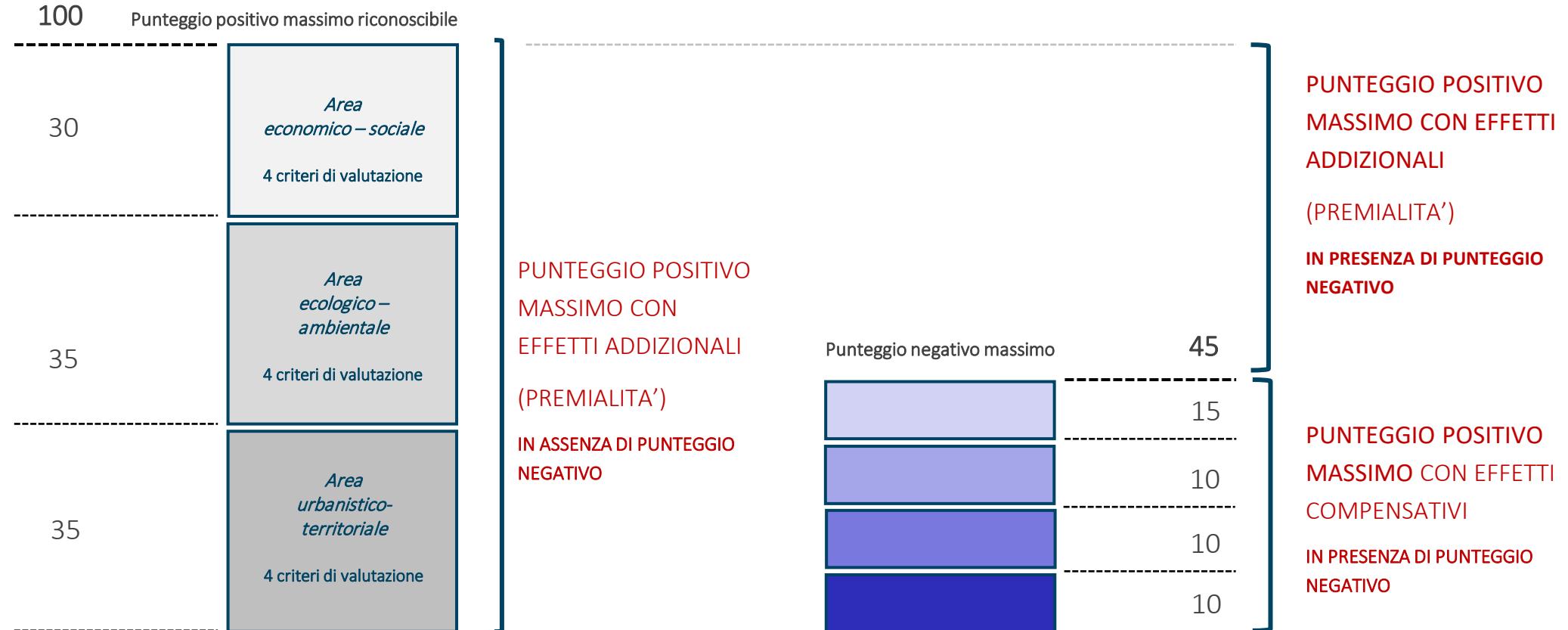
La struttura del modello valutativo riprende quella già esposta per la Valutazione di Coerenza, mentre gli indicatori sono valutati con funzione lineare, a gradini o dicotomica.

Area della valutazione	Scala della valutazione	Criterio di valutazione	Punteggio minimo	Punteggio massimo	Forma della funzione di valutazione	Indicatore	Corrispondenza tra valore dell'indicatore e punteggio
	<b>B.1</b> <b>Urbanistico territoriale</b>			<b>35</b>			
<b>Urbana</b>	B.1.1 Potenziamento o realizzazione di attrezzature urbane e servizi pubblici		15		Funzione lineare	Quota del costo delle opere pubbliche sull'ammontare complessivo dell'investimento	min: ≤ 10% dell'investimento complessivo max: ≥ 30% dell'investimento complessivo
	B.1.2 Multifunzionalità del verde pubblico e delle altre attrezzature urbane		10		Funzione "a gradini"	Numero di requisiti soddisfatti tra quelli che definiscono la multifunzionalità delle funzioni fino ad un massimo di 5 requisiti	min: nessun requisito di multifunzionalità max: ≥ 5 requisiti di multifunzionalità
	B.1.3 Interventi sulla rete infrastrutturale riferibili al PUMS (piste ciclopedonali)		5		Funzione lineare	Lunghezza delle piste ciclopedonali	min: ≤ 0,5 m di pista ciclabile/abitante max: ≥ 1,0 m di pista ciclabile/abitante
	B.1.4 Intervento ricadente in ambiti progettati facendo ricorso a concorsi di architettura o percorsi di progettazione partecipata		2,5		Funzione dicotomica	Presenza/assenza della condizione	min: assenza della condizione max: presenza della condizione
	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		Funzione dicotomica	Presenza/assenza della condizione	min: assenza della condizione max: presenza della condizione

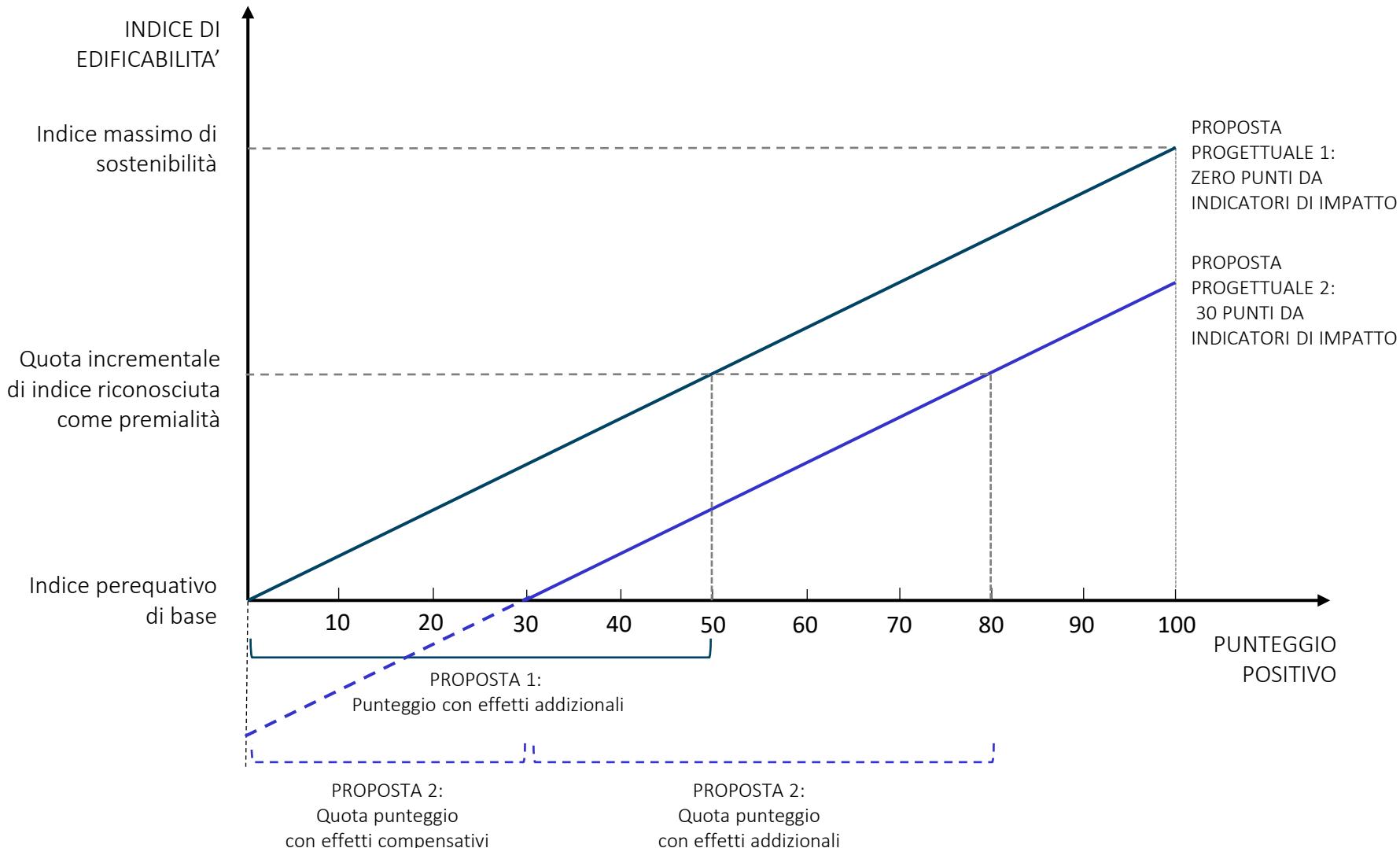
Area della valutazione	Scala della valutazione	Criterio di valutazione	Punteggio minimo	Punteggio massimo	Forma della funzione di valutazione	Indicatore	Corrispondenza tra valore dell'indicatore e punteggio
<b>B.2 Ecologico ambientale</b>				<b>35</b>			
<b>B.2 Ecologico ambientale</b>	<b>Urbana</b>	B.2.1 Potenziamento dei corridoi ecologici	10	Funzione lineare	Superficie di terreno vincolata alla funzione di corridoio ecologico		min: nessun intervento previsto max: superficie vincolata pari alla superficie territoriale del progetto
		B.2.2 Creazione di aree boscate e/o interventi di forestazione urbana	10	Funzione lineare	Superficie delle aree boscate o interessate dagli interventi di forestazione urbana		min: nessun intervento previsto max: superficie boscata pari alla superficie fondiaria del progetto
	<b>Edilizia</b>	B.2.3 Riduzione dell'Impatto Edilizio	10	Funzione lineare	Valore del RIE		min: valore minimo da normativa max: 2,5 in caso di rigenerazione max: 4,0 in caso di nuova edificazione
		B.2.4 Copertura del fabbisogno energetico con Fonti Energetiche Rinnovabili	5	Funzione lineare	Quota del fabbisogno energetico complessivo soddisfatto da FER		min: valore minimo da normativa max: 100% del fabbisogno soddisfatto da FER [NZEB]

Area della valutazione	Scala della valutazione	Criterio di valutazione	Punteggio minimo	Punteggio massimo	Forma della funzione di valutazione	Indicatore	Corrispondenza tra valore dell'indicatore e punteggio
<b>B.3</b> <b>Economico sociale</b>				<b>30</b>			
		B.3.1 Interventi su ambiti di disagio economico e/o sociale	2,5		Funzione dicotomica	Presenza/assenza della condizione	min: assenza della condizione max: presenza della condizione
<b>B.3</b> <b>Economico sociale</b>	<b>Urbana</b>	B.3.2 Creazione di nuovi posti di lavoro	10		Funzione "a gradini"	Numero di posti di lavoro con riferimento alle funzioni previste dal progetto	min: nessun nuovo posto di lavoro max: $\geq 20$ nuovi posti di lavoro
		B.3.3 Presenza di un programma sociale condiviso con la comunità	2,5		Funzione dicotomica	Presenza/assenza della condizione	min: assenza della condizione max: presenza della condizione
	<b>Edilizia</b>	B.3.4 Realizzazione di Edilizia Residenziale Sociale	15		Funzione lineare	Superficie Lorda destinata a ERS	min: valore minimo da normativa max: 100% dell'edilizia residenziale di progetto

## Esito della Valutazione di Sostenibilità



## Esito della La Valutazione di Sostenibilità

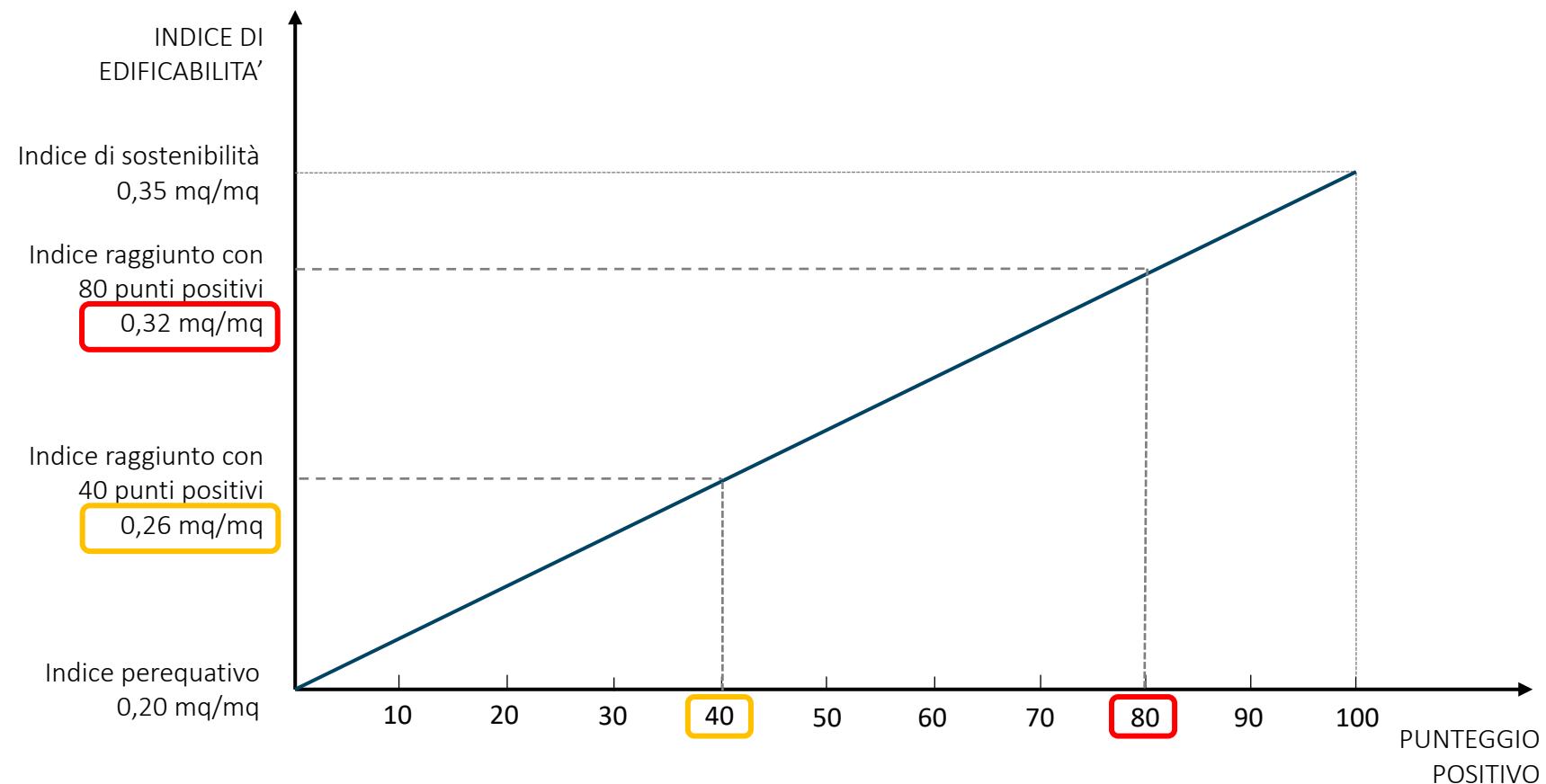


## Esito della La Valutazione di Sostenibilità

## ESEMPIO 1:

Intervento di rigenerazione con parziale trasferimento su terreno vergine di 3.000 mq di Superficie totale a destinazione residenziale.

Nella prima fase di valutazione la proposta ha raggiunto un livello di coerenza elevato (95 punti).



## Esito della La Valutazione di Sostenibilità

### ESEMPIO 2:

Intervento di nuova urbanizzazione di 8.000 mq di Superficie totale a destinazione residenziale.

Nella prima fase di valutazione la proposta ha raggiunto un livello di coerenza medio (70 punti).

