



Unione dei Comuni Valle del Savio



Bagno di
Romagna



Mercato
Saraceno



Verghereto

Comuni di

REGOLAMENTO EDILIZIO

Allegato 3 VALUTAZIONE DEL BENEFICIO PUBBLICO

Il presidente
Monica Rossi

Il sindaco di Bagno di Romagna
Enrico Spighi

Il sindaco di Mercato Saraceno
Monica Rossi

Il sindaco di Verghereto
Simone Mercatelli

APPROVAZIONE
Delibera C.C. n° ____ del ____/____/____







Monica Rossi Presidente dell'Unione dei Comuni Valle Savio
Enrico Spighi Sindaco di Bagno di Romagna
Claudia Mazzoli Assessore Urbanistica Bagno di Romagna
Monica Rossi Sindaco di Mercato Saraceno
Raffaele Giovannini Assessore Urbanistica di Mercato Saraceno
Simone Mercatelli Sindaco e Assessore Urbanistica di Verghereto

UFFICIO DI PIANO

Ing. Giovanni Fini Responsabile
Arch. Sandra Vecchietti Progettista
Dott. Luca Bisogni Ambiente e Valsat
Avv. Federico Gualandi Aspetti giuridici
Geom. Anna Ercolani Coordinamento
Per. Agr. Flavio Plumari Responsabile cartografia
Dott. Federica Rossi Aspetti economico-finanziari
Geol. Alessandro Biondi Aspetti geologici

UFFICI TECNICI COMUNALI

Ing. Sonia Bartolini, Geom. Daniela Gentili, Arch. Licia Bardi, Arch. Sara Lazzeri Comune di Bagno di Romagna
Arch. Stefano Gradassi, Geom. Barbara Trombaccini, Geom. Valentina Gori, Comune di Mercato Saraceno
Arch. Samuele Marzelli, Comune di Verghereto

COLLABORAZIONI E CONTRIBUTI SPECIALISTICI

Prof. Ernesto Antolini, Ing. Lia Marchi Inserimento paesaggistico nuovi edifici/ manufatti edilizi agricoli e produttivi nel territorio rurale

COMUNICAZIONE E PARTECIPAZIONE

Dott. Natascia Salsi Garante della comunicazione e della partecipazione





SOMMARIO

VALUTAZIONE DEL BENEFICIO PUBBLICO DELLE TRASFORMAZIONI.....	6
Art. 1 Criteri e metodi	6
Art. 2 A - Valutazione di coerenza.....	6
VALUTAZIONE DI COERENZA	7
Art. 3 B - Valutazione di sostenibilità	11
VALUTAZIONE DI SOSTENIBILITA' (PUNTEGGIO NEGATIVO DERIVANTE DAGLI IMPATTI DEL PROGETTO).....	12
VALUTAZIONE DI SOSTENIBILITA' (PUNTEGGIO POSITIVO DERIVANTE DALLE DOTAZIONI DEL PROGETTO).....	14
Calcolo indice.....	17



VALUTAZIONE DEL BENEFICIO PUBBLICO DELLE TRASFORMAZIONI

Art. 1 Criteri e metodi

REGOLE

1. Il modello di valutazione del beneficio pubblico si applica agli interventi complessi. Ha lo scopo di supportare l'Amministrazione nell'analisi dei progetti, verificando quanto questi attuano la Strategia, evidenziando l'imparzialità e la trasparenza nelle scelte di pianificazione. Assegna premialità, nei termini di quantità edificatorie aggiuntive rispetto all'indice perequativo di base, per azioni virtuose proposte.
2. Per gli interventi complessi, la Strategia e la Valsat stabiliscono i requisiti prestazionali e le condizioni di sostenibilità ambientale e territoriale nonché il concorso alla realizzazione del fabbisogno di edilizia residenziale sociale, nel rispetto delle dotazioni minime di aree pubbliche richieste ai sensi della Tabella 5 delle norme.

Il processo di valutazione è articolato 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**, evidenzia l'apporto della proposta progettuale alla realizzazione di dotazioni territoriali, infrastrutture e servizi pubblici, dotazioni ecologiche ed ambientali, edilizia residenziale sociale e altri benefici pubblici, nonché una maggiore qualità della proposta progettuale rispetto ad alcuni indicatori.
3. Nel caso di bandi di evidenza pubblica che riguardano specifici contesti o funzioni gli indicatori possono essere meglio precisati rispetto alle azioni della Strategia che si intendono realizzare prioritariamente, ciò sarà precisato all'interno del medesimo bando di evidenza pubblica.

Art. 2 A - Valutazione di coerenza

REGOLE

1. La componente della valutazione relativa alla sfera della coerenza attiene alla scala territoriale, è articolata in tre ambiti di valutazione:
 1. l'area urbanistico-territoriale
 2. l'area ecologico-ambientale
 3. l'area economico-sociale
2. Per ciascuna di esse sono esplicitati gli obiettivi che compongono la Strategia del PUG ed è verificato l'apporto che i molteplici contenuti della proposta progettuale recano alla loro attuazione. In particolare il riferimento è ai tre assi:
 1. Territorio del Benessere;
 2. Territorio di Qualità e Innovazione;
 3. Territorio Resiliente;
 4. Territorio Attrattivo;
 5. Territorio Inclusivo.

Per l'intera scala territoriale è stabilito un punteggio minimo, il cui mancato raggiungimento determina il non accoglimento della proposta progettuale.



VALUTAZIONE DI COERENZA

AREA DELLA VALUTAZIONE	SCALA DELLA VALUTAZIONE	CRITERIO DI VALUTAZIONE	PUNTEGGIO MASSIMO	COERENZA CON LE STRATEGIE DEL PUG		FORMA DELLA FUNZIONE DI VALUTAZIONE	INDICATORE	PRESENZA DELL'INDICATORE
A.1 Urbanistico territoriale			33					
A.1 Urbanistico Territoriale	Territoriale	A.1.1 Accessibilità territoriale e mobilità sostenibile	12	2.QUALITA' E INNOVAZIONE	2.4 Potenziare l'accessibilità territoriale e la mobilità sostenibile	Funzione 'a gradini' con attribuzione di 3 punti per ciascun elemento presente	1.Migliorare le infrastrutture viarie resolvendo le criticità esistenti	
							2.Realizzare parcheggi scambiatori e/o nodi intermodali	
							3.Potenziare la rete ciclopedonale	
							4.Costruire infrastrutture a servizio dei veicoli elettrici	
		A.1.2 Miglioramento delle condizioni di vita	9	1.BENESSERE 5.INCLUSIVA	1.3 Migliorare le condizioni di vita 5.2 Potenziare i servizi di prossimità	Funzione 'a gradini' con attribuzione di 3 punti per ciascun elemento presente	1.Riqualificare gli spazi pubblici aperti dei CS a favore della pedonalizzazione	
							2.Realizzare parcheggi pubblici a servizio dei CS	
							3.Incrementare e/o riqualificare i servizi di prossimità	
		A.1.3 Diritto alla casa	12	5. INCLUSIVA	5.1 Diritto alla casa	Funzione 'a gradini' con attribuzione di 3 punti per ciascun elemento presente	1.Diversificare l'offerta di housing sociale	
							2.Dotare gli interventi ERS/ERP di spazi collettivi per la coesione e interazione sociale	
							3.Realizzare ERS in affitto	
							4.Attuare interventi di welfare aziendale	



AREA DELLA VALUTAZIONE	SCALA DELLA VALUTAZIONE	CRITERIO DI VALUTAZIONE	PUNTEGGIO MASSIMO	COERENZA CON LE STRATEGIE DEL PUG		FORMA DELLA FUNZIONE DI VALUTAZIONE	INDICATORE	PRESENZA DELL'INDICATORE
A.2 Ecologico ambientale			30					
A.2 Ecologico ambientale	Territoriale	A.2.1 Potenziamento delle infrastrutture verdi e blu	12	3. RESILIENTE	3.2 Potenziare le infrastrutture verdi e blu	Funzione 'a gradini' con attribuzione di 3 punti per ciascun elemento presente	1.Potenziare la rete ecologica territoriale	
							2.Potenziare la rete ecologica urbana	
							3.Attuare interventi per la creazione di foreste multifunzionali	
							4.Contribuire alla realizzazione del parco fluviale	
		A.2.2 Azioni di mitigazione e adattamento ai cambiamenti climatici	18	3. RESILIENTE	3.3 Promuovere azioni di mitigazione e adattamento ai cambiamenti climatici, ridurre e prevenire i rischi	Funzione 'a gradini' con attribuzione di 3 punti per ciascun elemento presente	1.Incrementare la quantità e la qualità di superficie permeabile	
							2.Mettere in sicurezza sismica il patrimonio edilizio esistente	
							3.Realizzare percorsi microclimatici	
							4.Utilizzare energia da fonti rinnovabili per il riscaldamento, la produzione di acqua calda e per i cicli produttivi	
							5.Formare comunità energetiche	
							6.Prevedere sistemi di raccolta differenziata dei rifiuti e di riciclo/riutilizzo nelle filiere produttive.	



AREA DELLA VALUTAZIONE	SCALA DELLA VALUTAZIONE	CRITERIO DI VALUTAZIONE	PUNTEGGIO MASSIMO	COERENZA CON LE STRATEGIE DEL PUG		FORMA DELLA FUNZIONE DI VALUTAZIONE	INDICATORE	PRESENZA DELL'INDICATORE
A.3 ECONOMICO SOCIALE33								
A.3 Economico sociale	Territoriale	A.3.1 Qualificazione degli insediamenti produttivi	12	2. QUALITA' E INNOVAZIONE	2.1 Favorire la transizione digitale e l'innovazione del sistema produttivo 2.2 Promuovere una crescita del sistema produttivo duratura, sostenibile e competitiva	Funzione 'a gradini' con attribuzione di 3 punti per ciascun elemento presente	1.Potenziare la rete delle connessioni ultraveloci	
							2.Dotare le aree produttive di servizi comuni di interesse collettivo	
							3.Realizzare una segnaletica comune e/o azioni di marketing congiunte	
							4.Conseguire un corretto inserimento paesaggistico nel contesto	
		A.3.2 Integrazione del termalismo con forme di turismo ambientale, sportivo, culturale, ecc.	21	1.BENESSERE	1.2 Incrementare il benessere fisico	Funzione 'a gradini' con attribuzione di 3 punti per ciascun elemento presente	1.Incrementare le strutture ricettive alberghiere ed extralberghiere	
							2.Diversificare l'offerta ricettiva con nuove forme attente all'ambiente e all'identità dei luoghi	
							3.Incrementare, qualificare le strutture e attrezzature sportive	
				4.ATTRATTIVA	4.1 Diversificare l'offerta turistica e prolungare la stagione 4.2 Qualificare e diversificare l'ospitalità		4.Rigenerare edifici esistenti a fini culturali e/o turistici	
							5.Realizzare strutture e attrezzature di supporto alla fruizione del territorio	
							6.Valorizzare la risorsa termale nel contesto urbano	
							7.Creare una rete di percorsi escursionistici tematici	
Punteggio massimo ottenibile..... 96						PUNTEGGIO TOTALE DELLA VERIFICA DI COERENZA		
						Punteggio minimo richiesto30		
						Proposta NON AMMESSA alla verifica di sostenibilità		



Istruzioni per la verifica di coerenza:

- inserire una "X" nella colonna "Presenza dell'indicatore" in corrispondenza degli elementi indicatori presenti nella proposta progettuale oggetto di valutazione

È stabilito un **punteggio minimo (30)** per l'intera scala territoriale, il cui mancato raggiungimento determina il mancato accoglimento della proposta progettuale.

Art. 3 B - Valutazione di sostenibilità

1. 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 coerenti con la Strategia, che il proponente si impegna a realizzare.

VALUTAZIONE DI SOSTENIBILITA' (punteggio negativo derivante dagli impatti del progetto)

INDICATORE DI IMPATTO		PUNTEGGIO ATTRIBUITO	PUNTEGGIO NEGATIVO OTTENUTO DALLA PROPOSTA
1	Livello di coerenza alle strategie del PUG accertato attraverso la verifica di coerenza	5	
1.1	Livello di coerenza elevato (da 60 a 90 punti)	0	
1.2	Livello di coerenza circoscritto (da 30 a 60 punti)	5	
2	Consumo di suolo (in termini di superficie territoriale)	10	
2.1	Inferiore a 3.000 mq di STer	0	
2.2	Da 3.000 a 5.000 mq. di STer	5	
2.3	Oltre 5.000 mq. di STer	10	
3	Areale di intervento	10	
3.1	Rigenerazione con edificazione in situ	0	
3.2	Intervento di rigenerazione con parziale trasferimento su aree di nuovo insediamento	0	
3.3	Intervento di rigenerazione con totale trasferimento su aree di nuovo insediamento	0	
3.4	ampliamento	5	
3.5	Nuova urbanizzazione	10	
4	Funzione prevalente	15	
4.1	Funzione abitativa	0	
4.2	Funzione turistico-ricettiva	5	
4.3	Funzione direzionale	5	
4.4	Funzione produttiva	5	
4.5	Funzione commerciale	15	
PUNTEGGIO NEGATIVO DELLA VERIFICA DI SOSTENIBILITA'		40	

Istruzioni per la verifica di sostenibilità:

- Esprimere un unico giudizio per ciascun indicatore di impatto.

2. 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)
3. Per l'Amministrazione 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.
4. In questo caso la valutazione si rifà ai contenuti della Strategia per la qualità urbana ed ecologico ambientale del PUG con riferimento alle Tavole di assetto di Unione, di area gravitazionale e di prossimità.

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.



VALUTAZIONE DI SOSTENIBILITA' (punteggio positivo derivante dalle dotazioni realizzate del progetto)

AREA DELLA VALUTAZIONE	SCALA DELLA VALUTAZIONE	CRITERIO DI VALUTAZIONE	PUNTEGGIO MASSIMO	INDICATORE	FORMA DELLA FUNZIONE DI VALUTAZIONE	CORRISPONDENZA TRA VALORE DELL'INDICATORE E IL PUNTEGGIO		VALORE DELL'INDICATORE NELLA PROPOSTA	PUNTEGGIO OTTENUTO DALLA PROPOSTA
						Valore dell'indicatore	punteggio		
B.1 Urbanistico territoriale				45					
B.1 Urbanistico Territoriale	Urbana	B.1.1 Potenziamento o realizzazione di attrezzature urbane e servizi pubblici	15	Quota del costo delle opere pubbliche sull'ammontare complessivo dell'investimento (%)	Funzione lineare	10 % dell'investimento complessivo	Min. 0		
						30% dell'investimento complessivo	Max.15		
		B.1.2 Integrazione dei percorsi ciclabili	10	Lunghezza delle piste ciclopedonali (ml)	Funzione lineare	0,5 ml pista ciclabile per abitante insediato	Min. 0		
						1,0 ml pista ciclabile per abitante insediato	Max 10		
	Edilizia	B.1.3 Realizzazione di edilizia residenziale sociale	10	Superficie totale destinata ad ERS (mq ST)	Funzione lineare	Valore minimo da normativa	Min. 0		
						ERS=50% dell'edilizia residenziale in caso di rigenerazione	Max 10		
						Valore minimo da normativa	Min. 0		
						ERS=100% dell'edilizia residenziale in caso di nuova edificazione	Max.10		
			10	Numero degli alloggi ERS in locazione	Funzione lineare	Numero minimo	Min. 0		
						Numero massimo:20% degli alloggi realizzati	Max.10		



AREA DELLA VALUTAZIONE	SCALA DELLA VALUTAZIONE	CRITERIO DI VALUTAZIONE	PUNTEGGIO MASSIMO	INDICATORE	FORMA DELLA FUNZIONE DI VALUTAZIONE	CORRISPONDENZA TRA VALORE DELL'INDICATORE E IL PUNTEGGIO		VALORE DELL'INDICATORE NELLA PROPOSTA	PUNTEGGIO OTTENUTO DALLA PROPOSTA
						Valore dell'indicatore	punteggio		
B.2 Ecologico ambientale				30					
B.2 Ecologico ambientale	Urbana	B.2.1 Potenziamento della rete ecologica	10	Superficie interessata da interventi propedeutici alla fruizione pubblica (mq.Ster)	Funzione lineare	Nessun intervento di potenziamento della rete ecologica	Min. 0		
						Superficie destinata alla fruizione pubblica pari alla superficie territoriale del progetto	Max.10		
	Edilizia	B.2.2 Riduzione dell'Impatto Edilizio	10	Valore del RIE (indice)	Funzione lineare	Valore minimo da normativa (2,5)	Min. 0		
						RIE= 3,0 in caso di rigenerazione	Max.10		
						Valore minimo da normativa (4,0)	Min. 0		
						RIE= 5,0 in caso di nuova edificazione	Max.10		
		B.2.3 Copertura del fabbisogno energetico con Fonti energetiche rinnovabili	10	Quota del fabbisogno energetico complessivo soddisfatto da FER (%)	Funzione lineare	Valore minimo da normativa	Min. 0		
						100% del fabbisogno soddisfatto da FER (NZEB)	Max.10		



AREA DELLA VALUTAZIONE	SCALA DELLA VALUTAZIONE	CRITERIO DI VALUTAZIONE	PUNTEGGIO MASSIMO	INDICATORE	FORMA DELLA FUNZIONE DI VALUTAZIONE	CORRISPONDENZA TRA VALORE DELL'INDICATORE E IL PUNTEGGIO		VALORE DELL'INDICATORE NELLA PROPOSTA	PUNTEGGIO OTTENUTO DALLA PROPOSTA
						Valore dell'indicatore	punteggio		
B.3 Economico sociale35									
B.3 Economico sociale	Urbana	B.3.1. Creazione di nuovi posti di lavoro	15	Numero di posti di lavoro con riferimento alle funzioni previste dal progetto (n)	Funzione lineare	Nessun nuovo posto di lavoro	Min. 0		
						20 o più posti nuovi di lavoro	Max.15		
		B.3.2 Incremento dell’ospitalità turistica	15	Numero di nuovi posti letto (n)	Funzione lineare	Nessun nuovo posto letto	Min. 0		
						10 nuovi posti letto in caso di strutture extra-alberghiere (esclusi campeggi)	Max.15		
						Nessun nuovo posto letto	Min. 0		
						50 nuovi posti letto in caso di strutture alberghiere o campeggi	Max.15		
B.3.3 Potenziamento dei percorsi escursionistici	5	Lunghezza dei percorsi escursionistici realizzati o riqualificato (ml)	Funzione lineare	Nessun nuovo percorso	Min. 0				
				2000 ml. Di percorso escursionistico realizzato o riqualificato	Max 5				
PUNTEGGIO MASSIMO OTTENIBILE110				PUNTEGGIO TOTALE DELLA VERIFICA DI SOSTENIBILITA’					

Istruzioni per la verifica di sostenibilità:

- per gli indicatori con funzione lineare, nella colonna "Valore dell'indicatore nella proposta" indicare il valore dell'indicatore riscontrato nella proposta in termini percentuali o in valore assoluto

PER EVENTUALI:

- indicatori con funzione dicotomica, nella colonna "Valore dell'indicatore nella proposta" indicare "A" in assenza della condizione o "P" in presenza della condizione nella proposta
- indicatori con funzione lineare qualitativa, nella colonna "Valore dell'indicatore nella proposta" indicare il numero corrispondente alla seguente scala di giudizio.
Apporto delle soluzioni progettuali proposte al soddisfacimento del criterio di valutazione: 1 basso, 2 mediocre, 3 moderato, 4 buono, 5 elevato.



Valutazione di Sostenibilità - Premialità acquisite in aggiunta all'indice di sostenibilità

CALCOLO INDICE

Classificazione del territorio:

Funzione:

Zona:

Indice perequativo di base:

Indice di sostenibilità:

Punteggio negativo derivante dagli impatti del progetto:

Punteggio positivo derivante dalle dotazioni realizzate del progetto:

INDICE DI EDIFICABILITA' TERRITORIALE RICONOSCIUTO ALLA PROPOSTA:





Esempio:

