



PIANO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PUBBLICA

PAIP_PF.1-2 Polo della Moda

Amministrazione Comunale

Sindaco

Marco Massari

Assessore a Rigenerazione Urbana e Sviluppo Sostenibile

Carlo Pasini

Responsabile Unico del Procedimento Urbanistico

**Dirigente del Servizio Pianificazione Urbanistica
ed Edilizia Privata**

Elisa Iori

**Gruppo di Progettazione Servizio Pianificazione
Urbanistica ed Edilizia Privata**

Matilde Bianchi con Andrea Anceschi, Giovanna Vellani

Soggetto attuatore

MaxMara Fashion Group



Direttore Generale

Michele Usuardi

Progettazione urbanistica e coordinamento generale



Assetto urbano e paesaggio

FOA Studio Architetti Associati

Elena Stella Ottavia Rusconi con Jacopo Ascari,
Marcello Solanti

Gruppo di Progettazione

Rapporto Ambientale VAS e Impatto acustico

Alfa Solution Spa



Matteo Cantagalli, Luigi Settembrini

Gabriella Alfano, Lorenzo Cervi (TCAA)

Valutazione trasportistica

Polinomia Srl



Stefano Battaiotto, Bianca Bozzi

Progettazione reti tecnologiche e infrastrutturali

Studio Guidetti Serri



Lorenzo Serri con Davide Bica, Francesco Ferraro

Rilievo e assetto catastale

SGT Associati



Silvia Piccinini

**Indagini ambientali, geotecniche,
microzonizzazione sismica**

Geolog Studio Geologi Associati



Massimo Casali, Mario Mambrini

Gianvito Maria Cassinadri

Indagine archeologica

Archeosistemi



Piera Terenzi

approvazione

elaborato **10.3**

Matrice di valutazione del PAIP

giugno 2025

scala 1:2.000

TRASFORMAZIONI COMPLESSE : AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE, AMBITI DI RIFUNZIONALIZZAZIONE, AMBITI INTERNI TU

GRUPPO D’AMBITO FUORI BUFFER

VALUTAZIONE RISPETTO ALLE POLITICHE/AZIONI DECLINATE NELLA STRATEGIA DI PUG

La colonna “Valutazione” deve essere compilata con valori da 0 a 2 in base alla rispondenza del progetto al parametro richiesto.I valori ora inseriti sono ipotetici e pertanto andranno rimodulati sulla proposta effettiva.

QU – Qualità Urbana									
Tema	Criterio	Parametro		Coefficiente di Rilevanza Parametro	Indicatore	Valutazione	[Coeff. Rilevanza] x [Valutazione]	Punteggio attribuito	TOTALEVALUTAZIONE QU
QU1 Impianto Urbanistico	Assetto morfologico	Relazione con le polarità esistenti del contesto		2	Indicatore qualitativo	2	4	27	27
		Relazione con elementi ordinatori del contesto		1	Indicatore qualitativo	2	2		
		Coerenza con la densità abitativa del tessuto urbano in cui si inserisce l’intervento		1	Volume costruito/ Superficie territoriale Superficie fondiaria/ Superficie territoriale	1	1		
	Conformazione spazio pubblico	Varietà tipologica degli spazi		2	% di varietà degli spazi in funzione al contesto	1	2		
		Distribuzione e gerarchia dello spazio per la mobilità lenta (marciapiedi, ciclabili e spazi pedonali)		1	Indicatore qualitativo	1	1		
	Relazione fra spazi pubblici e privati	Rapporto tra edificato, spazi collettivi (spazi condominiali, portici ecc.) e spazio pubblico		1	Superficie spazio pubblico/ Superficie territoriale Mq di spazio pubblico realizzato	2	2		
QU2 Mix di funzioni	Diversificazione usi	Diversificazione degli usi (Abitativo, Commerciale, Servizi, Turistico-ricettivo, Produttivo, Verde e Servizi pubblici, Parcheggi) in funzione della zona		1	% Mix funzionale	1	1		
QU3 Integrazione tra area di intervento e contesto	Continuità e coerenza della maglia urbana	Capacità del progetto di inserirsi nel disegno urbano, nella maglia urbana esistente e di essere coerente con le caratteristiche di contesto		2	Indicatore qualitativo	2	4		
		Accessibilità dell’area rispetto alla rete viabilistica portante		2	Mt lineari di distanza rispetto alla rete viabilistica portante	2	4		
		Facilità di accesso all’area attraverso la mobilità dolce (rete ciclabile portante) e la rete di trasporto pubblico locale (fermate TPL)		2	Mt lineari di distanza rispetto a fermate TPL e rete ciclabile portante	2	4		
	Continuità e tutela dell’infrastruttura verde urbana	Mantenimento e potenziamento dell’infrastruttura verde urbana attraverso accorgimenti progettuali della proposta di intervento (viabilità di accesso alberata, parcheggi ombreggiati, giardini, spazi verdi, tetti verdi, ecc..)		1	Indicatore qualitativo	2	2		
QSP – Qualità dello spazio pubblico									
Tema	Criterio	Parametro		Coefficiente di Rilevanza Parametro	Indicatore	Valutazione	[Coeff. Rilevanza] x [Valutazione]	Punteggio attribuito	TOTALE VALUTAZIONE QSP
QSP1 Centralità dello spazio pubblico	Rilevanza dello spazio pubblico	Relazione fra spazio pubblico di progetto e quello esistente nel contesto di riferimento		2	Indicatore qualitativo	2	4		
		Presenza di una rete di percorsi ciclo-pedonali, continuativi con la rete esistente e di collegamento tra gli spazi pubblici		1	% Superficie ciclo-pedonale ml di nuove ciclabili realizzate	2	2		

QSP2 Fruibilità e sicurezza dello spazio pubblico	Mix funzionale		Presenza di funzioni diversificate all’interno dello spazio pubblico di progetto (multifunzionalità dello spazio pubblico: mercato, commercio amb., plateatici, gioco/sport, piazze, verde pubblico, ecc..)	2	% Mix funzioni pubbliche	0	0	12	33
	Flessibilità usi		Capacità degli spazi pubblici di poter essere usati per diverse funzioni durante l’arco della giornata	1	N. di ore di fruizione dello spazio pubblico	0	0		
	Sicurezza	Assenza di barriere visive o punti ciechi		1	Indicatore qualitativo	1	1		
		Relazione visiva tra spazi interni edificati e spazio pubblico		1	Indicatore qualitativo	1	1		
		Presenza di adeguati impianti di illuminazione		1	% aree non illuminate	1	1		
		Pavimentazioni con adeguati livelli di sicurezza allo scivolamento		1	% pavimentazioni antiscivolo	1	1		
		Presenza di funzioni che inducano un'elevata frequentazione dei luoghi durante l’arco della giornata		1	% mix funzionale	0	0		
		Accessibilità e fruibilità dei percorsi pedonali		1	% di tratti stradali con accessibilità almeno sufficiente (pendenza < 5% e larghezza marciapiede >=0,9 mt)	2	2		
	QA1 Percorsi pedonali	Larghezza	È garantito il passaggio per persone con disabilità e per il necessario flusso di circolazione.	1	Coerenza e miglioramento	1	1	17	
		Pavimentazione	È garantita l'accessibilità e la sicurezza per tutti gli utenti.	1		1	1		
		Dislivelli	Le rampe di raccordo hanno inclinazione non superiore all’8%, preferibilmente 5-6%. Sono presi i necessari accorgimenti per favorire la riconoscibilità per persone ipovedenti e non vedenti.	1		1	1		
		Sicurezza	Sono stati presi tutti gli accorgimenti necessari per garantire la sicurezza dei fruitori, in particolar modo per le persone con disabilità sensoriale.	1		1	1		
	QA2 Attraversamenti	Dislivelli	I dislivelli tra quota strada e quota marciapiede devono essere risolti tramite rampe. Le rampe devono avere una conformazione tale da non costituire intralcio o pericolo per chi transita sul marciapiede.	1		1	1		
		Sicurezza	È garantita la sicurezza di tutti gli utenti, in particolarmente quelli con disabilità sensoriale e motoria.	1		1	1		
		Illuminazione	È presente un'adeguata illuminazione che permettere la visibilità del pedone da parte degli automobilisti, senza provocare fenomeni di abbagliamento o punti bui.	1		1	1		
	QA3 Passi carrai	Dislivelli	I dislivelli sono superati tramite rampe di raccordo di inclinazione non superiore all'8%, preferibilmente 5-6%.	1		1	1		
		Sicurezza	Sono presi i necessari accorgimenti per favorire la riconoscibilità per persone ipovedenti e non vedenti.	1		1	1		
	QA4 Arredo urbano	Accessibilità	Risponde ai principi dell'Universal design e sono stati presi tutti gli accorgimenti idonei a garantire l'accessibilità e la fruibilità per tutti.	1		1	1		
		Collocazione	È garantita la possibilità a tutti gli utenti di raggiungere gli elementi di arredo. Non ci sono elementi che costituiscono barriere od ostacolo.	1		1	1		

[illegible]

QEA – Qualità ecologico ambientale								
Tema	Criterio	Parametro	Coefficiente di Rilevanza Parametro	Indicatore	Valutazione	[Coeff. Rilevanza] x [Valutazione]	Punteggio attribuito	TOTALE VALUTAZIONE QEA
QEA 1 Implementazione e qualificazione della rete ecologica in urbanizzato	Integrazione e miglioramento della rete ecologica in urbanizzato	Realizzazione di nuove connessioni e qualificazione di quelli esistenti	1	N. di nodi della rete collegati N. di nodi della rete creati Mt lineari di nuove connessioni realizzate	2	2	31	31
QEA2 Mitigazione e gestione della vulnerabilità alle ondate di calore	Considerazione e gestione delle isole di calore	Miglioramento della permeabilità dell’area di intervento	2	RIE Mq superficie trattata a verde	1	2		
		Presenza arborea e di elementi vegetazionali negli spazi pubblici, privati e sui tetti (tetti verdi)	1	Densità arborea N. alberi piantumati	2	2		
	Contesto climatico/ambientale	Adozione di misure progettuali di mitigazione e adattamento che rispondano alle criticità ambientali e climatiche specifiche del contesto in cui si colloca l’intervento e in funzione degli elementi naturali presenti o assenti	2	N. prestazioni microclimatiche assolute	1	2		
QEA3 Riduzione inquinamento acustico-atmosferico	Collocazione delle destinazioni d'uso in funzione delle fonti emissive di rumore	Idonea collocazione rispetto alle sorgenti emissive	1	Distanza da fonti emissive	2	2		
	Modalità di gestione dell’inquinamento acustico	Realizzazione di misure fonoisolanti a ridosso della sorgente di rumore	1	si/no	2	2		
		Predisposizione di silenziatori o cabina fonoisolante (x centrali di raffreddamento degli impianti di condizionamento)	1	si/no	2	2		
	Valutazione clima acustico	Rispetto dei limiti di zona o eventuale miglioramento	1	Clima acustico dB	2	2		
	Valutazione emissioni inquinanti	Riduzione del bilancio emissivo di CO2	2	% riduzione impronta carbonica Ton. CO2 assorbite dalla vegetazione di progetto Ton. PM10 assorbite dalla vegetazione di progetto	2	4		
		Predisposizione di stazioni di ricarica di auto elettriche	1	N. stazioni di ricarica di auto elettriche	2	2		
QEA4 Miglioramento efficienza idrica	Gestione integrata delle acque meteoriche ordinarie e straordinarie	Accorgimenti progettuali in riferimento al tema della laminazione, raccolta e infiltrazione delle acque meteoriche e della resilienza dell'area agli eventi atmosferici estremi	1	si/no	1	1		
		Presenza di sistemi di raccolta e riutilizzo delle acque meteoriche a fini irrigui o per acque di scarico	1	% acqua recuperata/riutilizzata Mc acqua recuperata/riutilizzata	1	1		

QEA5 Riduzione dei consumi energetici	Impianti di autoproduzione dell'energia	Presenza di impianti solari fotovoltaici e termici, impianti geotermici, microeolici	2	Energia prodotta da fonti rinnovabili (FER) Potenza installata da fonti energia rinnovabile (FER)	2	4		
		Sistemi di produzione energetica sostenibile: cogenerazione, rigenerazione, teleriscaldamento, ecc.	1	Energia prodotta da fonti rinnovabili (FER) Potenza installata da fonti energia rinnovabile (FER)	1	1		
	Classificazione di prestazione ed efficienza energetica	Certificazione di qualità del costruito (LEED, WELL, ecc.)	1	si/no	0	0		
QEA6 Miglioramento e adeguamento reti tecnologiche	Reti tecnologiche	Adozione di interventi migliorativi relativi allo stato delle reti tecnologiche (fognature, rete acquedottistica, fognature, gas, teleriscaldamento, digitale, ecc.)	1	% reti tecnologiche riqualificate / migliorate ml di reti tecnologiche riqualificate/migliorate	1	1		
QEA7 Riutilizzo materiali da costruzione e scavo	Materiali da costruzione e scavo	Modalità e quantità di riutilizzo dei materiali da costruzione e scavo	1	% Riutilizzo dei materiali da scavo	1	1		

QP - Qualità paesaggistica

Tema	Criterio	Parametro	Coefficiente di Rilevanza Parametro	Indicatore	Valutazione	[Coeff. Rilevanza] x [Valutazione]	Punteggio attribuito	TOTALE VALUTAZIONE QP
QP1 Costruzione del paesaggio urbano	Inserimento architettonico	Qualità architettonica dell'intervento edilizio e degli spazi privati, pubblici, semi-pubblici e degli elementi di interfaccia tra edifici e spazio pubblico (recinzioni, cancelli, portici, ecc.)	2	Indicatore qualitativo	2	4	12	12
		Coerenza tra morfologia dl territorio, patrimonio costruito presente e soluzioni progettuali proposte	2	Indicatore qualitativo	1	2		
	Relazione con il paesaggio	Valorizzazione dei riferimenti simbolici del territorio (landmark), sia interni all'area di intervento (muri, torri, alberi, ecc.) che presenti nel contesto di riferimento (campanili, elementi naturali, ecc.)	1	si/no	1	1		
		Realizzazione di nuovi riferimenti simbolici (landmark) determinati dal progetto	1	si/no	1	1		
		Riappropriazione di paesaggi e luoghi urbani in stato di abbandono/degrado	1	Indicatore qualitativo	2	2		
		Copertura e oscuramento di elementi impropri, qualora non si possa effettuarne la rimozione	1	Indicatore qualitativo	0	0		
		Tutela e valorizzazione dei varchi visivi (se presenti) verso il territorio rurale e /o rispetto delle relazioni visuali	1	si/no	2	2		

QE - Qualità economica

Tema	Criterio	Parametro	Coefficiente di Rilevanza Parametro	Indicatore	Valutazione	[Coeff. Rilevanza] x [Valutazione]	Punteggio attribuito	TOTALE VALUTAZIONE QE
QE1 Qualità economica	Sostenibilità economica	Redazione di un piano economico-finanziario che dimostri la sostenibilità economica dell'intervento	2	si/no	2	4	9	9
		Opportuna integrazione tra investimenti privati e pubblici	1	% investimenti privati su investimenti su spazio pubblico	1	1		
		Valutazione del rispetto delle previsioni economico-finanziarie, tramite il rapporto tra costi previsti ed effettivi	1	rapporto costi previsti/costi effettivi	0	0		
	Crescita economica	Presenza di attività economiche che contribuiscono ad una equilibrata e durevole crescita del contesto di riferimento	2	si/no	2	4		

ESITO VALUTAZIONE						
Pacchetto qualitativo		Valutazione Pacchetto qualitativo	VALORE SOGLIA PACCHETTO QUALITATIVO PER GRUPPO D’AMBITO FUORI BUFFER	RANGE DI PREMIALITÀ PER GRUPPO D’AMBITO FUORI BUFFER		
QU – Qualità Urbana		27	superata	MIGLIORATIVA		
QSP – Qualità dello spazio pubblico		33	superato			
QS – Qualità sociale		1	assolto			
QEA – Qualità ecologico ambientale		31	superato			
QP – Qualità paesaggistica		12	/			
QE – Qualità economica		9	/			
TOTALE		113	>>> Nel caso la proposta ottenga un punteggio tra 72 e 124, il range di premialità risulterà MIGLIORATIVO			
USO PREVALENTEPROPOSTA TRASFORMATIVA				PREMIALITÀ TRASFORMATIVA INCREMENTALE DELLA PROPOSTA TRASFORMATIVA		
Trasformazioni prevalentemente Residenziale in urbano				1,2 mc/mq		
Trasformazioni prevalentemente Residenziale/Terziario in frazione				0,6 mc/mq		
Trasformazioni prevalentemente Terziario/Direzionale in urbano				4 mc/mq o VT ESISTENTE		
Trasformazioni prevalentemente Produttivo				6 mc/mq o VT ESISTENTE		