

2. *mantenere una visione delle trasformazioni più importanti a livello territoriale potendo effettuare un corretto e costante monitoraggio degli esiti;*
3. *mantenere il principio delle compensazioni promosso per la prima volta nel Regolamento Urbanistico che ha consentito [vedi paragrafo 5.5 "infrastrutture e dotazioni collettive ed ecologiche"] la realizzazione di circa **75 mln di euro** di opere pubbliche che hanno innovato, riqualificato e migliorato la città intorno all'area di intervento attivata dal privato.*

La scelta, dunque, muove dall'idea di mantenere comunque un controllo sulla trasformazioni di immobili che, secondo la legge regionale potrebbero invece essere gestiti con la disciplina ordinaria attraverso il semplice rilascio del titolo abilitativo non essendo più oggetto di controllo del dimensionamento. Da annotare poi il fattore, non irrilevante, che la maggior parte degli immobili proviene da una destinazione direzionale e di servizio e tale potrebbe rimanere operando con il semplice deposito di una SCIA. Quindi l'obiettivo della flessibilità è duplice: controllare le trasformazioni, ottenere le compensazioni e introdurre la destinazione residenziale, sempre privilegiata, in immobili aventi già la destinazione direzionale e di servizio; a titolo esemplificativo si elencano alcune aree di trasformazione in zona A: AT 12.04 Belfiore, AT 12.05 Donatello, ecc. Si fa presente altresì che, come più volte detto nei documenti, la valutazione ambientale strategica è stata effettuata avendo a riferimento la destinazione residenziale che induce, senza dubbio, un maggior carico urbanistico sulla città. La flessibilità introdotta quindi non si deve riferire a quella richiamata nella legge, bensì ad una scelta propria della pianificazione supportata da specifiche valutazioni e considerazioni. A proposito poi della paventata intensificazione dell'utilizzo del patrimonio edilizio esistente a fini turistico-ricettivi, "seppure in forme non strettamente definibili come tali", essa riguarda il tema degli studentati oggetto di acceso dibattito a livello cittadino. Il Regolamento Urbanistico vigente consentiva l'uso degli studentati come ostelli per 90 giorni l'anno anche non consecutivi, con il PO adottato tale possibilità è stata ridotta a 60 giorni nei mesi di luglio e agosto. Dall'esame delle numerose osservazioni pervenute, pro e contro l'insediamento di studentati, l'Amministrazione comunale ha, da ultimo, scelto di agire modificando le NTA come segue:

art.87 - disposizioni generali

{...}

2.42 Edilizia convenzionata per studenti. Nelle aree di trasformazione ove sia insediata la destinazione direzionale e di servizio nella forma di ospitalità temporanea per studenti (uso 3f) deve essere sempre reperita una quota pari al 20% **dei posti letto** della SE, fatti salvi i casi specifici riferiti ad alcune schede norma di cui alla Parte 5, da destinare a forme di accoglienza ~~agevolata da~~ **convenzionare con l'Agenzia Regionale per il Diritto allo Studio Universitario (ARDSU) convenzionate. Qualora la quota di posti letto convenzionati sia incrementata almeno al 30% è consentito il temporaneo utilizzo a fini turistico-ricettivi con le modalità stabilite all'at.19 comma 4.2.**

La convenzione ha durata ventennale.

art.19 - classificazione degli usi

{...}

4.2 Usi temporanei. Non costituisce mutamento della destinazione d'uso il temporaneo utilizzo (~~max 60 giorni, nei mesi di luglio e agosto~~), a fini turistico-ricettivi nella forma di case per ferie e ostelli, di immobili ricadenti nell'articolazione d'uso (3f) e (~~7e~~) **alle seguenti condizioni:**

- min 30% dei posti letto convenzionati
- max 60 giorni nell'anno solare
- comunicazione della programmazione annuale dei periodi/posti letto di utilizzo a fini turistico-ricettivi.

Le modalità applicative sono da definire con separato provvedimento.

Non costituisce mutamento della destinazione d'uso il temporaneo utilizzo a fini turistico-ricettivi nella forma di case per ferie e ostelli, di immobili ricadenti nell'articolazione d'uso (7c).

Inoltre, viene vietato l'insediamento dell'uso (3f) nell'ambito del nucleo storico (zona A - sottozona A1) sia nella disciplina ordinaria che delle trasformazioni mediante:

- modifica del comma 5 dell'art.64 - ambito del nucleo storico (zona A - sottozona A1);
- modifica delle schede norma ricadenti nell'ambito contenenti fra le destinazioni d'uso di progetto quella direzionale e di servizio.

accoglibile

2.4 Piano del verde

Il PO, in relazione agli obiettivi di miglioramento degli spazi aperti pubblici e privati, rinvia ad uno specifico piano di settore (Piano del Verde) il compito di integrare e specificare la disciplina contenuta nella Parte II (Disciplina delle dotazioni territoriali pubbliche e private di uso pubblico). Viene richiesto che il contenuto del Piano del Verde sia delineato in forma strategica all'interno del PO attraverso la definizione di precisi indirizzi per la redazione di quest'ultimo tenendo conto delle strategie del PS e delle aree di trasformazione pianificate.

CONTRODEDUZIONE

Gli indirizzi dettati dal nuovo PS per il Piano del verde e degli spazi aperti si riscontrano agli artt. 27.3, 28.2, 28.6 delle NTA del PS adottato. In tali articoli si riporta che il Piano del verde: è un piano di settore necessario per guidare la transizione ecologica nelle sue varie componenti; che gli interventi urbanistici ed infrastrutturali devono valutare la relativa sostenibilità e compatibilità secondo le modalità stabilite nel PO e nel Piano del verde; che è demandato al PO ed al Piano del verde la disciplina dei suddetti interventi al fine della mitigazione dell'effetto isola di calore. Il ruolo assegnato dal PS al Piano del verde si sostanzia quindi in quello di piano guida per la transizione ecologica del comune, con indirizzi per i vari interventi urbanistici ed infrastrutturali previsti dal PO.

I rapporti tra il PO ed il Piano del Verde si riscontrano all'art.7 comma 6 delle NTA del PO, dove si evidenzia che l'obiettivo del comune è quello di migliorare il comfort urbano "attraverso interventi mirati sugli spazi pubblici e privati esistenti, comprese le infrastrutture per la mobilità, dettando al contempo regole per la progettazione e realizzazione delle previsioni contenute nel presente Piano Operativo.". Il Piano del Verde, si legge ancora, ha il compito di integrare la disciplina contenuta nella Parte 2 Disciplina delle dotazioni territoriali pubbliche e private di uso pubblico e la Parte 3 Titolo I - Infrastrutture per la mobilità delle presenti norme.". L'ultima parte dell'articolo riguarda gli "aspetti multidisciplinari" che interessano sia il verde ma anche gli spazi aperti per i quali, mediante il Piano del verde, il comune intende "coordinare e monitorare i settori funzionali interessati nei processi di progettazione, manutenzione e gestione del territorio."

Per tutto quanto sopra esposto, considerato che il Piano del Verde e degli spazi