



COMUNE DI MONTEGROTTO TERME

ORIGINALE

DELIBERAZIONE DI GIUNTA COMUNALE

Numero 101 del 24-05-2018

Oggetto: Presa d'atto della proposta di Documento Programmatico preliminare del Piano degli Interventi (P.I.)

Per approvazione e conferma del presente verbale, si sottoscrivono

IL PRESIDENTE
Mortandello Riccardo

IL SEGRETARIO GENERALE
Dott.ssa Paola Carraro

L'anno duemiladiciotto il giorno ventiquattro del mese di maggio alle ore 16:00, nella sala delle adunanze, convocata per determinazione del Sindaco, si è riunita la Giunta Comunale.

Sono presenti i Signori, componenti della Giunta Comunale di questo Comune:

N. reg. pubbl.

Certifico che copia della presente deliberazione viene PUBBLICATA all'Albo Pretorio del Comune per 15 giorni consecutivi a partire dal

L' INCARICATO

<i>Nome Cognome</i>	<i>Qualifica</i>	<i>Presenza</i>
Mortandello Riccardo	Sindaco	Presente
Fanton Luca	Vicesindaco	Presente
Roetta Elisabetta	Assessore	Presente
Sponton Pier-Luigi	Assessore	Presente
Zanotto Laura	Assessore	Presente
Carniello Paolo	Assessore	Assente

Il sottoscritto Segretario, visti gli atti d'ufficio,

ATTESTA

Che questa deliberazione è divenuta esecutiva il

In quanto decorsi i 10 giorni dalla pubblicazione

Li, _____

IL SEGRETARIO GENERALE
Dott.ssa Paola Carraro

Partecipa alla seduta la Dott.ssa Carraro Paola Segretario Generale.

Riccardo Mortandello nella sua qualità di Sindaco assume la presidenza e, riconosciuta legale l'adunanza, dichiara aperta la seduta.

Proposta di deliberazione n. 108 del 22-05-2018

Oggetto: Presa d'atto della proposta di Documento Programmatico preliminare del Piano degli Interventi (P.I.)

PREMESSO:

- che il Comune di Montegrotto Terme è dotato di Piano Regolatore Generale (P.R.G.) approvato con deliberazione della Giunta Regionale del Veneto n. 1101 del 02.05.2001, esecutiva;
- che tale strumento urbanistico generale è stato successivamente modificato con ulteriori varianti parziali;
- che il Comune di Montegrotto Terme è dotato di Piano di Assetto del Territorio, (P.A.T.) approvato con deliberazione di Giunta Provinciale n. 94 del 15.05.2014, pubblicata nel B.U.R. Veneto n. 79 del 14.08.2014;
- che ai sensi dell'art. 48, comma 5-bis, della L.R. n. 11/2004 a seguito dell'approvazione del primo P.A.T., il P.R.G., per le parti compatibili con il P.A.T. stesso, diventa il piano degli interventi (P.I.);

VISTO l'art.18 della L.R. 11/2004 comma 1 che recita *“Il Sindaco predispone un documento in cui sono evidenziati, secondo le priorità, le trasformazioni urbanistiche, gli interventi, le opere pubbliche da realizzarsi nonché gli effetti attesi e lo illustra presso la sede del Comune nel corso di un apposito Consiglio Comunale”*;

RITENUTO opportuno procedere alla formazione e illustrazione al Consiglio Comunale del c.d. *“Documento del Sindaco”* relativo al Piano degli Interventi, di cui all'art. 18, comma 1 della L.R. 11/2004, *“[...] in cui sono evidenziati, secondo le priorità, le trasformazioni urbanistiche, gli interventi, le opere pubbliche da realizzarsi nonché gli effetti attesi [...]”*;

RAVVISATA la possibilità di poter illustrare, fin da subito, al Consiglio Comunale un *“Documento Programmatico Preliminare”* del Piano degli Interventi, propedeutico alla formazione del Documento del Sindaco di cui sopra, nel quale vengono evidenziate le linee programmatiche degli obiettivi di pianificazione urbanistica da perseguire con il Piano degli Interventi, da precisare e approfondire successivamente nello stesso documento del Sindaco;

VISTA la nota prot. 10452 del 11.05.2018 con la quale la Centrale Unica di Committenza della Provincia di Padova ha comunicato l'aggiudicazione, ai sensi dell'art. 32, comma 5, del D.Lgs. n. 50/2016, dell'appalto per l'affidamento dell'incarico professionale per la redazione del Piano degli Interventi (P.I.), V.A.S., V.C.I., V.INC.A del Comune di Montegrotto Terme, a favore del R.T.P. con Capogruppo lo Studio TOMBOLAN & ASSOCIATI di Padova e mandanti HGEO dott. Geol. Filippo Baratto di Badia Polesine (RO) - Dott. For. Luciano Galliolo di Fiesso D'Artico (VE);

VISTA la proposta di *“Documento Programmatico Preliminare”* che costituisce parte integrante e sostanziale della presente, allegato sub *“A”*;

PRESO ATTO che nella proposta di Documento Programmatico Preliminare, di cui al punto precedente, vengono illustrati il progetto dello sviluppo sostenibile del territorio attraverso la lettura del suo sistema insediativo, turistico, dei servizi, ambientale,

paesaggistico, idraulico e della mobilità e gli obiettivi da perseguire con il Piano degli Interventi;

RITENUTO di:

prendere atto, con la presente, della proposta di Documento Programmatico Preliminare di cui al punto precedente;

- dare atto che l'Amministrazione Comunale provvederà alla presentazione del Documento Programmatico Preliminare di cui al punto precedente, al Consiglio Comunale, dal fine di rendere partecipe lo stesso, delle linee programmatiche e degli obiettivi di pianificazione urbanistica che l'Amministrazione intende perseguire con il Piano degli Interventi;
- di esaminare e approvare con un proprio successivo provvedimento i criteri di presentazione e accoglimento delle manifestazioni di interesse, in seguito alla presentazione del "*Documento Programmatico Preliminare*" al Consiglio Comunale;

Dato atto che l'argomento di cui trattasi è stato esaminato dalla Commissione Consiliare "*Ambiente e Territorio*" nella seduta del 21.5.2018;

VISTA la legge 17.8.1942 n. 1150 e successive modifiche ed integrazioni;

VISTA la L.R. 27.6.85 n. 61 e successive modifiche ed integrazioni;

VISTA la L.R. 23.4.2004 n. 11 e successive modifiche ed integrazioni;

VISTO il D.Lgs. 18.8.2000, n. 267;

VISTA la deliberazione di Giunta Comunale n° 89 del 10.05.2018 di assegnazione del piano esecutivo di gestione 2018/2020 comprendente il piano di dettaglio degli obiettivi e il piano della performance;

ACQUISITI ed allegati alla presente i pareri di cui all'art. 49 del D.Lgs. n. 267/2000, così come modificato dall'art. 3, comma 1, lett. b) del D.L. 174 del 10.10.12, convertito in Legge n. 213 del 7.12.12;

Con votazione unanime e favorevole;

DELIBERA

1. di dare atto che le premesse fanno parte integrante e sostanziale del dispositivo della presente deliberazione;
2. di prendere atto della proposta di "*Documento Programmatico Preliminare*" del Piano degli Interventi (allegato sub "A"), propedeutico alla formazione del Documento del Sindaco di cui all'art. 18, comma 1 della L.R. 11/2004, nella quale vengono evidenziate le linee programmatiche degli obiettivi di pianificazione urbanistica da perseguire con il Piano degli Interventi, da precisare e approfondire successivamente nel documento del Sindaco;
3. di dare atto che il Sindaco provvederà ad illustrare la proposta di "*Documento Programmatico Preliminare*" al Consiglio Comunale al fine di rendere partecipe lo stesso, delle linee programmatiche e degli obiettivi di pianificazione urbanistica che l'Amministrazione intende perseguire con il Piano degli Interventi;

4. di dare atto che la presente deliberazione non comporta riflessi contabili indiretti e diretti;
5. di dichiarare il presente provvedimento immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D.Lgs. 267/2000 e ss.mm.ii.

Proposta di deliberazione n. 108 del 22-05-2018

Oggetto: Presa d'atto della proposta di Documento Programmatico preliminare del Piano degli Interventi (P.I.)

**PARERI DI REGOLARITA' DEI RESPONSABILI
AI SENSI DELL'ART. 49 DEL D.LGS 267/2000**

Parere sulla Regolarita' Tecnica: **Favorevole**

data 24-05-2018

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO
Rinaldo Andrea

Parere sulla Regolarita' Contabile: **Favorevole**

data 24-05-2018

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO
Carraro Paola

DELIBERA DI GIUNTA COMUNALE N. 101 DEL 24-05-2018

Oggetto: Presa d'atto della proposta di Documento Programmatico preliminare del Piano degli Interventi (P.I.)

LA GIUNTA COMUNALE

PRESO atto della proposta di deliberazione di cui sopra, comprensiva dei pareri espressi dai responsabili dei servizi attestanti la regolarità tecnica e contabile;

RITENUTA la stessa conforme alla volontà di questa Amministrazione;

CON voti unanimi favorevoli palesemente espressi;

DELIBERA

di approvare la proposta di deliberazione come sopra riportata che si intende qui integralmente trascritta, senza alcuna modificazione e/o integrazione.



COMUNE DI MONTEGROTTO TERME

Allegato di pubblicazione

DELIBERAZIONE DI GIUNTA COMUNALE N. 101 del 24-05-2018

**Oggetto: Presa d'atto della proposta di Documento Programmatico
preliminare del Piano degli Interventi (P.I.)**

CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

Si certifica, che copia del presente atto viene affissa da oggi all'albo pretorio per la prescritta pubblicazione di 15 giorni consecutivi con numero di registrazione all'albo pretorio 815.

Montegrotto Terme, li 05-06-2018

L' INCARICATO

Documento informatico firmato digitalmente ai sensi e con gli effetti di cui agli artt. 20 e 21 del d.lgs n. 82/2005; sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa



MONTEGROTTO TERME
Provincia di Padova

PIANO DEGLI INTERVENTI

DOCUMENTO PROGRAMMATICO PRELIMINARE



INDICE

0. Premessa	2
1. Linee programmatiche del mandato	4
1.1 Sistema ambientale e paesaggistico	6
1.1.1 Sicurezza idraulica diffusa	6
1.1.2 Tutela dell'ambiente e valorizzazione del paesaggio	6
1.1.3 Far "rifiorire" il verde urbano	8
1.1.4 Promuovere la geotermia - Montegrotto green city	9
1.2 Sistema insediativo	10
1.2.1 Ripristino dell'esistente e rigenerazione urbana	10
1.2.2 Potenziamento della città pubblica	11
1.2.3 Una nuova destinazione turistica	13
1.3 Sistema relazionale	14
1.3.1 Un centro a misura di cittadini e turisti	14
1.3.2 Potenziamento della mobilità lenta	14
1.3.3 Le connessioni verdi	15
2. Dal P.A.T. al P.I.	16
2.1 Il percorso del P.A.T.	16
2.2 Il Percorso del P.I. e gli elaborati	17
3. Contributo straordinario e Criteri Generali per la presentazione e valutazione degli Accordi Pubblico-Privato	18
4. Sostenibilità urbanistica - Le azioni e i contenuti del P.I.	22
5. Sostenibilità economica - Collegamento al programma opere pubbliche	25
6. Sostenibilità ambientale	25
6.1 Monitoraggio della V.A.S.	25
6.2 V.Inc.A. - Valutazione di Incidenza Ambientale	26
6.3 V.C.I. - Valutazione di Compatibilità Idraulica	27



0. Premessa

La Legge Urbanistica Regionale 11/2004, come evidenziato nell'art. 2, stabilisce i criteri e gli indirizzi degli strumenti di pianificazione per conseguire un miglioramento complessivo della qualità della vita, per la promozione e realizzazione di uno sviluppo sostenibile e durevole nel rispetto dei principi di sussidiarietà, adeguatezza, efficienza e concertazione.

Come si evince dall'art. 5, definisce inoltre che il governo del territorio venga attuato tramite la pianificazione urbanistica e territoriale del Comune, della Provincia e della Regione, secondo il principio di sussidiarietà e coerenza, assicurandosi che ciascun piano indichi il complesso delle direttive per la redazione degli strumenti di pianificazione di livello inferiore e determini le prescrizioni e i vincoli prevalenti.

La disposizione più rilevante viene prevista nell'art. 12 e riguarda la pianificazione urbanistica comunale, che si esplica con il **Piano Regolatore Comunale (P.R.C.)** formato a sua volta da due diversi strumenti:

- il **Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.)**, è lo strumento di pianificazione *“che delinea le scelte strategiche di assetto e di sviluppo per il governo del territorio comunale, individuando le specifiche vocazioni e le invarianti di natura geologica, geomorfologica, idrogeologica, paesaggistica, ambientale, storico-monumentale e architettonica, in conformità agli obiettivi ed indirizzi espressi nella pianificazione territoriale di livello superiore ed alle esigenze dalla comunità locale”* (art.12 - L.R. 11/2004).
- il **Piano degli Interventi (P.I.)** è lo strumento urbanistico che *“in coerenza e in attuazione del P.A.T. individua e disciplina gli interventi di tutela e valorizzazione, di organizzazione e di trasformazione del territorio programmando in modo contestuale la realizzazione di tali interventi, il loro completamento, i servizi connessi e le infrastrutture per la mobilità”* (art.12 - L.R. 11/2004).

Il Comune di Montegrotto Terme ha già avviato il rinnovo della propria strumentazione di governo del territorio attraverso l'**approvazione del P.A.T.**, avvenuta con D.G.P. n. 91 del 15/05/2014, atto conclusivo della procedura svolta ai sensi dell'art.14 della L.R. 11/2004.

Successivamente è stata adottata e approvata con D.C.C. n. 14 del 27/07/2016 la *“Prima Variante Parziale al P.I. per interventi del Consorzio di Bonifica Bacchiglione”* finalizzata all'apposizione del vincolo preordinato all'esproprio dell'opera pubblica di interesse regionale approvata dal Consorzio di Bonifica Bacchiglione denominata "ID 013-14" di sistemazione e sovrizzo dei rilievi arginali del nodo idraulico di Montegrotto Terme (bacino Colli Euganei).

L'Amministrazione Comunale intende ora rendere operativo a tutti gli effetti il nuovo P.R.C. attraverso la redazione del Piano degli Interventi basato sui principi della L.R. 11/2004. L'attuale strumento urbanistico vigente infatti, il vecchio Piano Regolatore Generale redatto ai sensi della L.R. 61/1985, secondo le disposizioni transitorie previste dall'art.48 – L.R. 11/2004, diventa P.I. a seguito dell'approvazione del P.A.T. e solo per le parti compatibili con quest'ultimo. Risulta pertanto fondamentale arrivare in tempi rapidi all'adozione del primo Piano degli Interventi effettivamente redatto sui principi della L.R.11/2004, in quanto:

- il P.R.G., pur essendo stato integrato e modificato con diverse varianti, non si può considerare più attuale, nella sua impostazione generale, per una gestione efficace del territorio: le trasformazioni interne al territorio comunale e, ancor più, quelle che hanno interessato il contesto territoriale, richiedono una riformulazione complessiva non solo della “disciplina” delle trasformazioni, ma anche della struttura del piano stesso;
- il P.R.G. presenta dei limiti evidenti per i quali non può essere considerato esattamente equivalente al PI, come richiesto dalla LR 11/2004, essendo stato concepito e strutturato secondo schemi, regole, obiettivi generali e riferimenti normativi superati, ad esempio, rimane privo di un'adeguata componente programmatica coordinata alla valutazione delle attuali disponibilità economiche di spesa;

I nuovi obiettivi, strategici o di tutela, previsti dal P.A.T., potranno dunque trovare una dimensione operativa esclusivamente in una **rielaborazione del P.I.**, senza affidarsi ad una mera operazione di trasposizione, nel nuovo strumento, di alcune parti del vecchio Piano Regolatore.

Il Piano degli Interventi si propone di affrontare alcuni dei temi progettuali e obiettivi di trasformazione delineati dal P.A.T., selezionati in base alla priorità e fattibilità, ovvero aggiornare alcuni contenuti del precedente strumento comunale, puntando



particolarmente sulla cooperazione tra Amministrazione Pubblica e soggetti privati nell'attuazione delle scelte urbanistiche più importanti per il futuro di Montegrotto Terme, affinché il disegno del Piano degli Interventi possa trovare un completo compimento nei cinque anni di validità delle sue previsioni di trasformazione e sviluppo del territorio.

In particolare, il Piano degli Interventi dovrà:

- affrontare contenuti progettuali che sappiano valorizzare il territorio e le risorse insediative esistenti, favorendo un loro adeguamento, riutilizzo compatibile e messa "a sistema".
- essere un attivatore di iniziative e risorse economiche che permettano da un lato ai privati di soddisfare le proprie esigenze ed aspettative in modalità coerenti con i criteri dello sviluppo sostenibile, dall'altro all'Amministrazione di realizzare o acquisire servizi e opere di rilevante interesse per la comunità locale.

Nel suo processo di formazione il Piano degli Interventi:

- adotta un **processo di elaborazione trasparente e aperto alla partecipazione** ed alle esigenze delle comunità locali: saranno promosse occasioni di confronto fra le scelte politiche e tecniche del Piano e le esigenze locali, anche al fine di individuare alcune priorità sulle azioni da intraprendere.
- si ispira alla predisposizione di politiche ed azioni finalizzate alla realizzazione di interventi di rilevanza strategica per lo sviluppo del territorio coerenti con la **Città Termale** di Montegrotto Terme, in grado di **rilanciare e implementare l'offerta turistica** del territorio comunale, nella consapevolezza che il territorio è simbioticamente legato alle attività collegate al **termalismo**, in una visione complessiva di sviluppo urbanistico in grado di coniugare **sostenibilità sociale, ambientale ed economica**;
- valuta prioritariamente, in particolare nella gestione del sistema insediativo residenziale, i **fabbisogni della popolazione attuale e le esigenze espresse**, riferendoli agli obiettivi del Documento del Sindaco. Indicare che è prioritario ridimensionare lo sviluppo residenziale programmato dal Pat, redatto su logiche esagerate di crescita demografica;
- punta alla valorizzazione della complessità ambientale del territorio nella direzione dello **sviluppo sostenibile**, della **tutela delle risorse naturali, ambientali, della valorizzazione dei beni storico-culturali-ambientali**, quali componenti fondamentali del paesaggio di Montegrotto Terme, da inserire nei processi di complessiva riqualificazione della vita degli insediamenti;
- si ispira ai principi di **contenimento del consumo di suolo** richiamati dalla **L.R. 14/2017** e recepiti dall'Amministrazione Comunale con D.C.G. n.114 del 17/08/2017;
- si configura come un **documento tecnico flessibile**, di pronto intervento, fortemente associato al bilancio comunale, al piano delle opere pubbliche e sensibile alle sue variazioni.

Il presente Documento Programmatico Preliminare costituisce una tappa di rilevante importanza nel percorso di redazione del piano operativo; gli obiettivi in esso espressi, infatti, non possono essere principi generici e svincolati dalla realtà territoriale specifica, ma devono contenere già, in questa prima fase, le linee principali di progetto territoriale.

In particolare gli obiettivi enunciati nel presente **Documento Programmatico Preliminare** diverranno punto di partenza del concreto rapporto di interazione tra l'Amministrazione e la cittadinanza per la costruzione della fase di concertazione e il conseguente sviluppo del progetto di territorio.

Il processo di redazione del Piano degli Interventi, garantendo unitarietà e coerenza, consente una messa a punto di nuovi indirizzi statali e regionali che spingono a salvaguardare, qualificare, e valorizzare il territorio nelle sue componenti fisiche, paesaggistiche, infrastrutturali, insediative, sociali e produttive e riconoscendo nelle politiche territoriali un fattore fondamentale per conseguire gli obiettivi di coesione sociale, benessere collettivo e capacità competitiva dell'economia.



1. Linee programmatiche del mandato

L'azione politica ed amministrativa della presente Amministrazione si ispira all'indirizzo di politiche ed interventi propedeutici alla realizzazione della seguente "visione" declinata per la Città Termale di Montegrotto Terme: «*Rilanciare una Città Termale moderna, vivace e intelligente, generatore di salute e benessere per ospiti e cittadini che la vivono come casa bella e accogliente, motore per un'economia locale e sostenibile capace di valorizzare le risorse distintive presenti sul territorio*» (Linee Programmatiche 2016-2021).

Le azioni da indirizzare nel corso del mandato amministrativo è stata organizzata secondo tre linee guida, che fissano i macro obiettivi in termini di priorità e contenuti per le possibili aree di azione indirizzabili dall'amministrazione:

- **RIGENERAZIONE URBANA:** riordinare il paesaggio urbano secondo un unico disegno della città termale a misura di turisti e cittadini, insieme ordinato di strutture alberghiere, abitazioni residenziali, zone rurali e luoghi accoglienti di vita sociale ed economica.
- **RILANCIO ECONOMICO:** riscoprire l'economia come gestione attenta delle risorse della Città Termale, favorire iniziative che valorizzano e promuovono le nostre eccellenze, generando opportunità e benefici per imprenditori e cittadini.
- **CITTÀ DEI CITTADINI:** mettere al centro il cittadino, offrendo servizi adeguati ai suoi bisogni e favorendo una vita sociale sicura, attiva e partecipata, come "fondamenta" della Città Termale.

Tuttavia deve esserci la consapevolezza che l'assenza dell'azione di governo non blocca il processo di trasformazione: semplicemente si realizza in modo non coordinato, con esiti complessivamente negativi sul piano territoriale e sociale.

L'alternativa decisionale non è dunque tra impedire o permettere il verificarsi di alcuni fenomeni ma tra il consentire che essi si sviluppino in modo deregolamentato in assenza di una chiara esplicitazione delle preferenze dell'amministrazione in relazione agli obiettivi da perseguire o, viceversa, in maniera controllata all'interno di argini e conformemente ad indirizzi dettati dall'azione di governo.

Contemporaneamente un'attenta attività di monitoraggio può consentire di "tarare" gli strumenti prediposti anche durante il processo attuativo e di gestione.

Al fine di centrare l'obiettivo del piano è quindi opportuno ricercare la condivisione dello stesso: nel momento in cui il piano smette di essere un mero elenco di progetti per divenire altresì espressione di una visione del futuro non si può immaginare che tale rappresentazione venga costruita sulla base di logiche di alleanza di breve periodo. Non bisogna quindi solo cercare di costruire una visione condivisa del futuro, bisogna cercare di farlo in modo ragionevole ed indipendentemente da chi esercita ed eserciterà il governo nei prossimi anni.

Il presente Documento Programmatico Preliminare (D.P.P.), con il quale si dà avvio alle attività per la redazione del P.I., pone le proprie basi sulle priorità che questa Amministrazione ritiene di primaria importanza per i prossimi anni di governo. **Tale Documento fornisce la cornice e il quadro di riferimento che i P.I. dovranno tenere in considerazione in un'ottica generale di riferimento, gli stessi rappresentano un'importante occasione di programmazione e pianificazione del territorio attraverso la quale ricondurre alcune previsioni contenute nel Pat alle nuove e reali esigenze del paese.**

La cittadinanza di Montegrotto Terme necessita di un progetto amministrativo strategico che vada oltre i propri confini, che sia in grado di interagire con l'intero **Bacino delle Terme Euganee** e con il territorio del **Parco Regionale dei Colli Euganei**, nella consapevolezza che il suo destino si intreccia con quello delle Comunità contermini con le quali si va progressivamente "fondendo" a ragione dell'incessante mobilità sociale indotta dalle **dinamiche turistiche, produttive, socio-culturali e commerciali**.

Montegrotto Terme deve ritornare ad essere **luogo d'eccellenza** da sempre votato al **benessere termale**, dove l'intero contesto urbanistico sia strutturato per vivere in simbiosi con la parte turistica e ricettiva, guardando verso i Colli Euganei.

L'impegno nei riguardi dei settori del governo del territorio, dell'urbanistica, dell'ambiente e dei trasporti deve procedere proprio in questa direzione, senza nulla precludere allo sviluppo economico o produttivo e al miglioramento dei servizi, ma ponendo allo



stesso tempo attenzione alla qualità edilizia, urbana, paesaggistica ed ambientale, nell'interesse della comunità residente e di tutti coloro che vorranno godere delle eccellenze territoriali di Montegrotto Terme.

In particolare questa Amministrazione ha sempre ritenuto centrale il tema della **valorizzazione** e della **riscoperta del territorio**. Per questo l'azione di gestione e pianificazione sarà concentrata a salvaguardia di tutti gli elementi di **interesse ambientale, paesaggistico, storico, artistico ed identitario** al fine di garantirne anche in futuro le **qualità**, nell'ottica generale di **rilancio** della dimensione **socio-economica e culturale** del territorio.

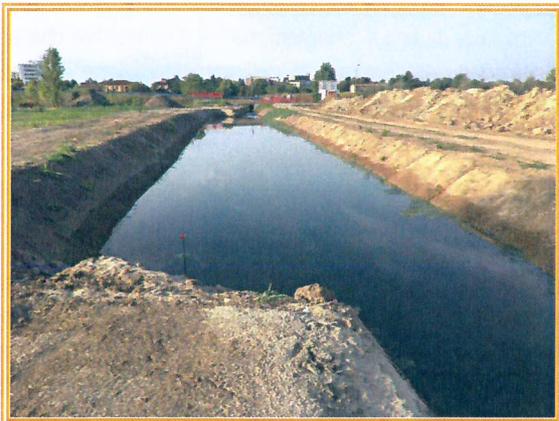
Tutti gli interventi che saranno promossi per Montegrotto Terme, in allineamento alle previsioni dettate dagli strumenti pianificatori di livello superiore, avranno come minimo comune denominatore l'**aumento della qualità**, vero punto focale delle politiche dell'Amministrazione, inteso come elemento trasversale per il sistema comune.

Per il raggiungimento di tale macro-obiettivo ed in coerenza con la dimensione umana che contraddistingue il comune, e che sempre maggiormente dovrà diventarne segno distintivo, si dovrà partire da una **riqualificazione e dalla messa a regime delle risorse già presenti nel territorio comunale**, che possano fungere anche da attivatori di meccanismi a loro associati in grado di **rivitalizzare il tessuto locale**, potenziando quanto già il territorio riesce a dare.

1.1 Sistema ambientale e paesaggistico

1.1.1 Sicurezza idraulica diffusa

Il tema della sicurezza idraulica del territorio e della popolazione deve necessariamente essere messo al centro dell'articolato sistema di pianificazione comunale, comportando una attenta riflessione rivolta ad accrescere la **sicurezza idraulica e geologica** dell'intero territorio comunale.



Dovrà essere posta una particolare attenzione nella progettazione del territorio, adottando provvedimenti e interventi per la **difesa, sistemazione, manutenzione e gestione** del territorio che mitigino la **pericolosità idraulica**, con la previsione di accorgimenti tecnici che evitino l'impermeabilizzazione del suolo, il deflusso incontrollato delle acque superficiali, il rimaneggiamento non ponderato dei sedimenti.

Il P.I., riprendendo gli obiettivi generali enunciati nel P.A.T. e in coerenza con le direttive del **Piano delle Acque** adottato con D.C.C. n. 49 del 05/06/2017, punterà a **favorire interventi che portino ad una sostanziale diminuzione del rischio e ad un corretto funzionamento idraulico del territorio**.

A tal proposito per addivenire ad una difesa fattiva del territorio, il Consorzio di Bonifica in accordo con il Comune, sta predisponendo la creazione di **opere e bacini di laminazione** atti a prevenire ristagni d'acqua non programmati e controllabili sul territorio, nonché l'eventuale riapertura di tratti scolanti interclusi al fine di ripristinare una rete scolante efficiente.

Unitamente a quanto sopra descritto, la necessità di non sottovalutare le condizioni di **sicurezza e salubrità dell'ambiente fisico** è presente nella consapevolezza diffusa dei cittadini e degli amministratori, consci che la **salvaguardia degli equilibri idrogeologici**, in un ambiente complesso e articolato come questo, necessita inoltre di un controllo costante e attento, di monitoraggio e manutenzione.

Diviene quindi importate e necessaria l'**azione "positiva" dell'uomo**, effettuare tutti gli interventi necessari per riportare la sagomatura di scarpate e cigli in aree private, l'escavazione, profilatura e ricalibratura, il ridimensionamento, espurgo e pulizia dei fossi e dei tombini dei passi carrai o pedonali, delle scoline, delle tombinature che raccolgono l'acqua meteorica, così da favorire il regolare deflusso delle acque e la loro immissione nei fossi o scarichi principali.



1.1.2 Tutela dell'ambiente e valorizzazione del paesaggio

Negli ultimi anni l'interesse per la **tutela dell'ambiente** è cresciuto anche a seguito di uno sviluppo urbanistico intenso ma spesso non compensato con efficaci interventi di riqualificazione ambientale finalizzati ad una **complessiva elevazione della qualità**. Per questi motivi la nostra sarà una politica intesa a **riqualificare l'esistente**, modificando, qualora non si registrino già dei diritti acquisiti, scelte urbanistiche non sostenibili e soprattutto non necessarie alle reali necessità della città. Il **contenimento e/o ripianificazione delle aree di espansione già previste** passerà attraverso la **predisposizione di accordi pubblico-privato ex art. 6 (L.R. 11/2004)** con i quali **rivedere, dove possibile, la destinazione urbanistica** dell'area stralciando o riducendo l'edificabilità prevista, a vantaggio di **interventi finalizzati alla realizzazione di interventi coerenti con la Città Termale** di Montegrotto Terme, in grado di rilanciare e implementare l'offerta turistica del territorio comunale.

All'interno dell'Amministrazione è forte la consapevolezza che **l'ambiente è un patrimonio di tutti e non riproducibile**; le scelte che vengono prese si ripercuotono direttamente o indirettamente sull'ambiente e quindi sulle generazioni future.



Aver cura dell'ambiente e del paesaggio in cui si vive è obiettivo preminente di ogni Amministrazione che voglia **elevare la qualità di vita** delle persone. La definizione di politiche capaci di contenere lo sperpero delle risorse naturali diventa l'occasione per la definizione di linee guida operative.

Il mantenimento di elevati livelli di **diversità e complessità biologica** dell'ambiente, nelle sue componenti naturali, rurali ed urbane deve essere un presupposto non derogabile delle azioni di trasformazione e dei processi di sviluppo, in grado di costituire una essenziale garanzia di equità e sostenibilità intergenerazionale; inoltre, la **conservazione** e la **valorizzazione della identità culturale del territorio** deve costituire una essenziale componente della coesione sociale e rappresentare un requisito necessario per una **competizione efficace e sostenibile**.

Uno degli obiettivi principali sarà quello di coniugare la tutela delle risorse naturali con la "soddisfazione" delle esigenze abitative e di sviluppo economico di Montegrotto Terme, nell'ambito di un ciclo virtuoso sostenibile. Negli ambiti agricoli la pianificazione urbanistica comunale potrà promuovere e incentivare lo sviluppo di attività integrative del reddito agricolo, quali l'offerta di servizi ambientali, ricreativi, per il tempo libero e per l'agriturismo.

L'ambito collinare che circonda la parte pianeggiante del territorio è infatti caratterizzato dalla presenza di **importanti valori naturalistico-ambientali**, nelle quali le esigenze di protezione del suolo, del sottosuolo, della flora e della fauna prevalgono su ogni altra esigenza.

Le scelte che deriveranno dal P.I. dovranno porre particolare attenzione sull'importante sistema di fruizione ambientale e paesaggistica legata al **Parco dei Colli Euganei**, cardine della rete naturalistica di area vasta e strettamente connesso con gli altri elementi identitari del territorio comunale. L'attenzione e la salvaguardia verso i luoghi del paesaggio storico tipico di questi luoghi deve necessariamente integrarsi attivamente con il tessuto insediativo e dei servizi, organizzando sistemi preordinati ad un turismo eco-sostenibile in grado di esplorare e far vivere tutte le eccellenze del territorio.



Coerentemente con le scelte strategiche del P.A.T. e con le strategie urbane di trasformazione comuni alle esperienze innovative a livello internazionale, l'Amministrazione Comunale attraverso il P.I., potrà perseguire nuove politiche di trasformazione urbana che pongano fine al consumo di suolo ed al disordine urbano,

condizione indispensabile per l'avvio di un nuovo ciclo di sviluppo economico e sociale, ispirato ai principi della sostenibilità e allo stesso tempo valorizzare le aree agricole intese soprattutto come **risorsa economica e zone filtro per una continuità green tra il centro urbano ed i Colli.**

Particolare attenzione verrà posta al complesso di Villa Draghi (parco e villa), valorizzando la collaborazione con enti ed associazioni interessate alla promozione di questo grande patrimonio comunale.

La programmazione e l'attuazione di interventi in ambito paesaggistico, a protezione del territorio e della popolazione in esso collocata, devono essere realizzate in forma trasparente attraverso la comunicazione e concretizzando le diverse politiche settoriali di riferimento che prevedono anche la **partecipazione attiva con azioni concrete dei cittadini**, senza le quali qualsiasi norma è destinata a rimanere astratta e poco efficace. In tal senso sono auspicabili:

- **azioni mirate di risanamento** (pulizia, recupero, bonifica dei siti degradati);
- interventi di **salvaguardia e conservazione** di aree a particolare pregio mediante l'inserimento di **specifiche norme** nel Piano degli Interventi. Sono auspicabili **forme attive di sensibilizzazione** sulla tutela e valorizzazione degli elementi identitari del territorio comunale attraverso processi di **partecipazione** e "autogestione" del patrimonio comunale, incentivando e valorizzandone l'attività di salvaguardia sia del patrimonio ambientale che di quello culturale;
- creazione di **filtri vegetazionali e valorizzazione delle ambiti agricoli integri** quali zone di transizione e di maggiore impatto in modo da ridurre le probabili interferenze che si possono creare tra ambiente urbano e gli ambiti naturalistici (fasce di mitigazione ambientale o "parchi di cintura agro-paesaggistici"), creando in particolare una continuità green tra il centro urbano consolidato e la zona collinare;

Lo sviluppo di strategie per favorire azioni che portino a vantaggi ambientali stabili nel tempo, deve realizzarsi anche attraverso l'utilizzo di strumenti operativi quali ad esempio il Piano di Azione per l'Energia Sostenibile (PAES) adottato con D.C.C. n. 24 del 30/03/2016.



1.1.3 Far "rifiorire" il verde urbano

La dotazione complessiva del **verde urbano**, la creazione di **parchi attrezzati**, la **riqualificazione di quartieri maggiormente fruibili e a misura di abitante**, sono obiettivi prioritari per l'Amministrazione Comunale per **implementare e valorizzare le relazioni sociali ed economiche**.

La **connessione delle aree verdi urbane esistenti e previste attraverso il completamento dei collegamenti ciclo-pedonali** rappresenta un'importante operazione che l'Amministrazione intende perseguire nel tempo.

Il **verde pubblico**, dalle superfici attrezzate (parchi urbani, aree gioco, aree scolastiche e sportive, ecc.) fino agli altri spazi aperti del territorio (parchi agricoli), troppo spesso sono rimasti sulla carta dei piani urbanistici; **non deve essere inteso solo in termini quantitativi ma dal punto di vista della reale fruizione che ciascuno può farne per migliorare la qualità della vita**. Questi spazi necessitano allo stesso modo di una programmazione complessiva degli spazi aperti e dei percorsi che li collegano.

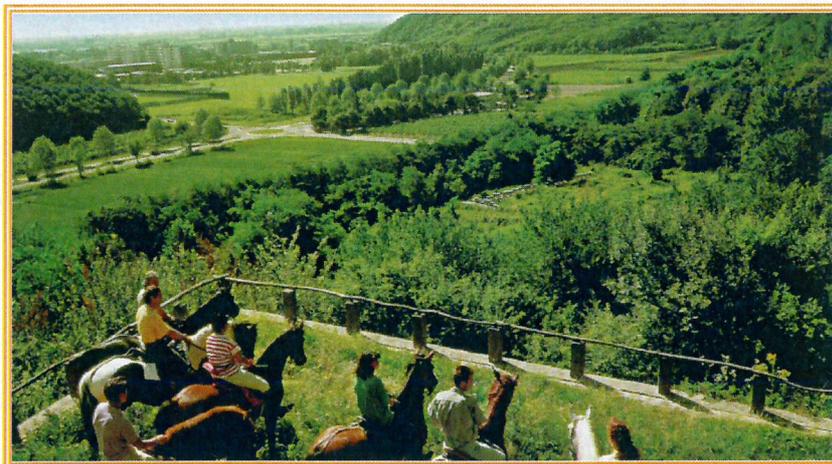
Uno dei principali obiettivi dell'Amministrazione è di **fare del verde pubblico** (parchi, aiuole, arredo, ecc.) **il principale strumento di decoro e "bellezza" della Città Termale**.

In questa direzione le **reti ecologiche** possono diventare un'occasione offerta al territorio di Montegrotto Terme per ritrovare il contatto col mondo della natura umanizzata, salvaguardato dal mondo agricolo con il quale va trovato un accordo per la fruizione che sia rispettoso delle loro esigenze assieme produttive e umane.

La Rete Ecologica non si limita all'esclusiva conservazione e salvaguardia della biodiversità, ma si presta ad andare a costituire un **sistema paesistico** capace di supportare funzioni di tipo **ricreativo e percettivo**. Il **miglioramento del paesaggio** infatti diventa occasione per la **creazione** di molte **iniziative** che consentono alle persone di **vivere il territorio e di fruire delle risorse paesaggistiche e territoriali** presenti.

Come si può recepire dalle definizioni sopra riportate, la costruzione di **connessioni ecologiche** può diventare un'occasione offerta al territorio di Montegrotto Terme per ritrovare il contatto col mondo della natura umanizzata, trovando con il paesaggio di pregio in cui è inserita, un "accordo" per la fruizione che sia rispettoso delle esigenze economiche ed umane, ma soprattutto può costituire il principale mezzo con il quale raggiungere gli obiettivi che il P.A.T. si era dato.

Le varie componenti della rete ecologica costituiscono lo **scheletro della struttura territoriale del comune di Montegrotto**



Terme; le azioni strategiche per la salvaguardia e il rafforzamento dell'infrastruttura ecologica, individuate dal P.A.T., potranno trovare **concreta definizione nel Piano degli Interventi**, contribuendo al completamento e funzionamento dell'intero sistema ambientale e paesaggistico.

Analizzare le potenzialità e criticità del sistema ambientale-paesaggistico diventa funzionale per progettare una rete ecologica locale in grado di relazionare la maggior parte degli elementi di interesse ambientale,

ricucendo gli elementi ad elevata naturalità con le **aree verdi urbane e periurbane**, creando una **rete ecologica fruibile**. Per poter realizzare concretamente tale obiettivo, il Piano degli Interventi privilegerà gli interventi in grado di valorizzare un "pezzo" del sistema di rete ecologica, attraverso la predisposizione di accordi pubblico-privati ai sensi dell'art. 6 della L.R. 11/2004.



Parallelamente e contestualmente, il Piano degli Interventi definirà gli ambiti e le modalità di **potenziamento del verde urbano e periurbano** per migliorare l'integrazione e la mitigazione ambientale, prevedendo anche specifiche aree attraverso cui cercare di compensare alcuni squilibri ambientali, come fasce boscate, ma anche vasche di contenimento di possibili esondazioni della



rete di raccolta della acque piovane o dei corsi d'acqua, filari lungo le strade e aree di rispetto attorno agli insediamenti produttivi: l'importanza di questi ambiti sta nella capacità di rendere sostenibile la compresenza di attività e luoghi, come ad esempio aree a, ambiti residenziali ed infrastrutture, solitamente incompatibili nella città contemporanea, e di apportare un adeguato contributo al mantenimento degli equilibri ambientali, sia idraulici che climatici.

Nell'ottica dello sviluppo degli spazi verdi urbani è auspicabile la stesura di un regolamento che possa consentire all'amministrazione di orientare politiche integrate di sostenibilità urbana finalizzate all'estensione e alla qualità degli spazi verdi. Particolare attenzione verrà

posta per la **valorizzazione dei tracciati storici** e l'individuazione di **percorsi ciclo-pedonali** volti alla riscoperta dei principali **ambiti di interesse paesaggistico**.

1.1.4 Promuovere la geotermia - Montegrotto green city

Uno dei principali obiettivi dell'Amministrazione è di **rendere le terme di Montegrotto un territorio green ad emissioni zero attraverso l'utilizzo sostenibile del calore delle acque reflue termali**, nell'ottica generale di un **risparmio energetico** ed economico ma allo stesso tempo come **fonte di ricchezza**. Abbattere le emissioni derivanti da combustibili per il riscaldamento rappresenta un dovere per un territorio turistico dotato di un'ingente risorsa idrotermale calda e che vuole **rilanciare la propria immagine termale**.

Diventa fondamentale e non più rinviabile implementare l'attuazione di progetti innovativi, già avviati dall'Amministrazione Comunale, pensando ad un futuro in cui le risorse energetiche comunali siano sostenibili. Sarà fondamentale **creare una cultura di rispetto per l'ambiente**, ma sarà anche fondamentale capire che il risparmio economico derivante, sia pubblico che privato, potrà essere veramente ingente e si potranno liberare importanti risorse per sviluppare e promuovere al meglio la destinazione turistica.

Nell'area termale di Montegrotto non è più rinviabile avviare concreti progetti di utilizzo del calore dell'acqua termale. Sarà quindi importante **proseguire concretamente con i progetti avviati, promuovendo l'utilizzo del calore contenuto nelle acque termali in primis per il riscaldamento degli edifici pubblici e successivamente anche di quelli privati**, riducendo sia i costi che l'impatto ambientale dei riscaldamenti, rilanciando in maniera decisa l'immagine turistica del territorio.





1.2 Sistema insediativo

1.2.1 Ripristino dell'esistente e rigenerazione urbana

Le parole chiave per il sistema insediativo sono **riqualificazione** e **ricucitura**: lavorare sulla **metamorfosi dell'esistente** non vuol dire rinunciare ad immaginare nuovi futuri ma proporre un ridisegno complessivo di Montegrotto Terme che sia capace di **esplorare le potenzialità inscritte nei diversi contesti urbani**. Da qui l'idea di **lavorare soprattutto sulle reti e sulle connessioni** piuttosto che sull'aggiunta di nuovi insediamenti.

Investire nella città esistente, migliorarla, renderla più accogliente non è però solo una questione di qualità della vita dei cittadini e degli ospiti, ma una questione legata alla necessità di **attrarre interesse** e investimenti anche dall'esterno.

Attraverso la redazione del Piano degli Interventi si privilegerà quindi il **recupero degli edifici esistenti** e delle **aree degradate, mediante strumenti adeguati per miglioramento e il rilancio del centro urbano e dei quartieri**.

Obiettivo primario dell'Amministrazione sarà l'attivazione di iniziative finalizzate a **ridare vita alle strutture alberghiere dismesse**, indagando e proponendo interventi puntuali soluzioni con approcci diversi, da ricercare anche in collaborazione con



tutte le associazioni di categoria oltre che con i partner del settore, con cui elaborare un piano di fattibilità e sostenibilità delle singole iniziative, in linea con i principi contenuti nel programma amministrativo per la costruzione della città termale.

Il "buongoverno" di un paese e di una città parte anzitutto dall'esistente: il territorio aperto è una risorsa da conservare, per quanto possibile, intatta e quindi è prioritario il **recupero del patrimonio edilizio esistente limitando il più possibile consumo di nuovo suolo**, e il **recupero e miglioramento**

dei luoghi già interessati dall'urbanizzazione. Bisogna andare sempre più nella direzione di una **crescita maggiormente virtuosa, sostenibile e di qualità**, che sappia coniugare la tutela delle risorse naturali con la soddisfazione delle legittime esigenze abitative e di sviluppo socio-economico.

Dal punto di vista urbanistico ed edilizio le azioni dovranno essere mirate alla **riqualificazione del patrimonio insediativo esistente**, ponendo l'attenzione sulla **valorizzazione delle risorse esistenti**, in primis del tessuto storico dei luoghi e al recupero degli edifici più significativi. Saranno poste in primo piano politiche di salvaguardia e valorizzazione del tessuto edilizio, che prevedono modalità di protezione e una gamma di interventi possibili, con particolare attenzione agli elementi di pregio che qualificano la scena urbana.

Il **centro storico** è "per definizione" il patrimonio più autentico della storia di ogni luogo. Questi nuclei vanno recuperati e resi vitali, non solo perché rappresentano il palinsesto della tradizione ma anche perché il riutilizzo degli edifici contribuisce a bloccare l'ulteriore spreco di suolo con nuove ed inutili costruzioni periferiche.

La riqualificazione del centro storico di Montegrotto Terme dovrà tendere ad un miglioramento complessivo della vita dei residenti e di coloro che lo frequentano o che vi esercitano la propria attività, attraverso eventuali interventi di limitazione del traffico, interventi che prevedono uno sviluppo urbanistico di contorno che assicurino zone a parcheggio, spazi di relazione (piazze), privilegiando la centralità della zona attraverso destinazioni d'uso compatibili (residenza, turistico, direzionale, commerciale, servizi e uffici pubblici).

Per il contesto urbano centrale si intende attuare interventi coordinati di **recupero urbanistico** in grado di **migliorare la qualità degli insediamenti**, favorendo una riqualificazione delle **parti centrali** agendo in particolare sui **fronti edificati**, gli **spazi scoperti** (pubblici e privati) e la viabilità di attraversamento, con l'obiettivo di rifunzionalizzare e rivitalizzare il tessuto socio-economico.



Si darà pertanto un'adeguata disciplina per gli interventi che sappiano **valorizzare le tracce del patrimonio storico e rimuovere gli elementi incongrui o di degrado** (che potranno dar luogo a crediti edilizi da esprimere in altre aree e/o indennizzi).

Altre azioni collegate sono tuttavia necessarie da parte dell'Amministrazione, quali ad esempio, l'impegno economico e progettuale per **rendere "vivibili" le piazze e gli spazi pubblici** non solo del centro urbano ma anche delle frazioni. E' solo l'offerta di spazi accoglienti e ambienti di ritrovo (sia aperti che chiusi) curati e sicuri, che favorisce lo svolgersi di quelle attività socio-culturali che caratterizzano e fanno crescere una **comunità**, nonché elevano la qualità della vita dei residenti e degli ospiti. Diventa fondamentale preservare e valorizzare i luoghi pubblici, in particolare curandone l'arredo urbano, l'illuminazione pubblica e prevedendo collegamenti ciclo-pedonali.

Per quanto riguarda le frazioni di **Mezzavia e Turri** è importante predisporre azioni finalizzate alla **riqualificazione e rivitalizzazione attraverso l'implementazione degli standard di vivibilità e sicurezza** propri dei contesti centrali, fornendo **nuove centralità** attraverso idonei interventi diretti al **miglioramento della qualità urbana**, attraverso anche la **predisposizione di interventi polarizzanti di ampio respiro**, in grado di **vivacizzare e diversificare il tessuto socio-economico**.

Le politiche urbanistiche dovranno privilegiare il **riordino morfologico e funzionale degli ambiti consolidati**, lavorando soprattutto sulle reti e sulle connessioni piuttosto che sull'aggiunta di nuovi insediamenti, in sinergia con i principi e le linee guida richiamate dalla **L.R. 14/2017 (Disposizioni per il contenimento del consumo di suolo)**.

Le richieste di intervento "puntuali" motivate da **esigenze familiari e non speculative** saranno valutate secondo la loro compatibilità con lo stato di fatto degli insediamenti, specialmente lungo la viabilità di connessione (la cosiddetta "urbanizzazione diffusa"), al fine di non aggravare oltremodo situazioni critiche.

Un progetto che traduca il P.A.T. attraverso dei Piani degli Interventi responsabili ed ecosostenibili, mettendo fine agli interventi puramente speculativi. Tale progetto-guida deve essere flessibile ed organico per rispondere in tempo reale alle trasformazioni in essere nella comunità nelle diverse dimensioni del produrre, del vivere collettivo, dell'istruzione, della residenza, della cultura e del tempo libero.

1.2.2 Potenziamento della città pubblica

Le politiche di pianificazione e gestione del territorio pongono particolare attenzione al governo dei processi di riqualificazione urbana volti al consolidamento della città pubblica. Tutti i **servizi**, a partire da quelli particolarmente "sensibili" e strategici, dovranno presentare una **offerta di qualità** sempre maggiore e capace di rispondere alle esigenze di tutti.

Gli indirizzi per gli interventi che si eseguiranno saranno rivolti alla **rigenerazione urbana** e alla contemporanea connessione con i luoghi di socializzazione circostanti, specie quartieri e frazioni, alla valorizzazione dei **luoghi pubblici** e della socialità, al potenziamento di attrezzature pubbliche e private destinate a servizi per la collettività. Con ciò, quindi, si intende contribuire al rafforzamento della **coesione sociale** e, più in generale, della qualità della vita, che l'Amministrazione pone come uno dei suoi obiettivi focali.

Per quanto riguarda i servizi a scala comunale, ovvero le parti del territorio ad elevata specializzazione funzionale nelle quali sono concentrate una o più **funzioni strategiche**, o servizi ad alta specificazione economica, scientifica, culturale, sportiva, ricreativa e della mobilità, i P.I. favoriranno un'**organizzazione equilibrata** e correttamente calibrata rispetto alla **accessibilità e fruibilità delle attrezzature**.

Per arrivare ad avere una Montegrotto Terme più viva e con un forte *appeal* verso l'esterno si dovrà puntare in maniera decisa sulla riqualificazione e il potenziamento dei principali servizi vitali per la città, attraverso:

- Creazione della "**Cittadella della Cultura**" nella zona compresa tra via Scavi e viale Stazione, attraverso il recupero e la valorizzazione del Palazzo del Turismo, dell'area Archeologica e l'ampliamento della Biblioteca comunale. Sarà importante mettere in stretta connessione tra loro questi luoghi, potenziando le relazioni con l'area pedonale di viale Stazione e con il sistema urbano di Piazza Carmignoto e Piazza I° Maggio..



- In questa prospettiva si inserisce il **Parco Archeologico delle Terme Euganee**, un progetto di valorizzazione, che mira alla diffusione della conoscenza del patrimonio archeologico, storico e culturale di un territorio che porta le tracce di oltre tremila anni di storia, attraverso percorsi guidati tra le realtà archeologiche ancora visibili, quelle non più visibili ma segnalate da varie testimonianze, fino al luogo insieme di arrivo e di partenza del viaggio nel comprensorio termale euganeo, ovvero il Museo del Termalismo. Si tratta di un parco archeologico diffuso nel territorio, costituito cioè da complessi monumentali inseriti nel tessuto urbanistico, ma collegati in un percorso organico e sorretti da un progetto culturale già avviato, con potenzialità sia sul piano della qualificazione e riqualificazione urbana e territoriale, che in termini di ricadute anche di tipo turistico.
- **"Una Città dello Sport"** attraverso il potenziamento dei servizi sportivi con interventi di miglioramento degli standard qualitativi, prevedendo l'implementazione di nuove discipline sportive, valorizzando l'aspetto aggregativo e sociale che tali attività possono sviluppare, aumentando le aree a parcheggio. In questa prospettiva si prevede la sistemazione delle strutture di via del Santo e di Mezzavia, quali punti importanti di socializzazione per le frazioni.
- Valorizzazione della zona ambientale compresa tra l'area agricola e verde di **Villa Draghi - Torre al Lago - Torre di Berta** con la riqualificazione delle aree agricole circostanti con la realizzazione di sentieri e percorsi ciclo-pedonali. Nell'area di Torre al Lago in accordo con i privati si valuterà la realizzazione del **Parco ScientificoTermale**; Riconnettere tutti quegli spazi ad alta valenza storico-ambientale che costituiscono uno dei patrimoni più importanti di questa città, recuperando tale patrimonio, mettendolo a disposizione della collettività, dei turisti e di quanti sceglieranno la Città di Montegrotto Terme.
- Rigenerazione di **Piazza Mercato**, un'area strategica nel cuore della città sollo parzialmente utilizzata, trasformandola in un luogo di qualità.
- la realizzazione di interventi finalizzati ad accrescere la **sicurezza** negli **spostamenti** e **attraversamenti ciclo-pedonali**, attraverso **nuovi percorsi** per la **mobilità lenta**.
- la creazione di una **rete** dell'intero sistema del **verde pubblico** integrata con il sistema della mobilità pedonale/ciclabile e con quello dei percorsi turistici esterni alle aree urbane, favorendo la realizzazione di un collegamento **green** tra la parte storica della città e Villa Draghi

Pertanto, per il potenziamento e miglioramento dei servizi, i futuri Piani degli Interventi canalizzeranno le **principale risorse attivabili per promuovere** la riqualificazione dei centri vitali della città sopra descritti, attuando un programma per la valorizzazione turistica, culturale, ambientale, sportiva e sociale per avere una Montegrotto più viva ed accattivante per cittadini e turisti.



Per

le frazioni di Mezzavia e Turri saranno messe in campo azioni in grado di potenziare le relazioni tra i vari centri, prevedendo **maggiori connessioni con il centro urbano, con i principali servizi e con il sistema di fruizione del territorio..**

Fornire una **nuova centralità** a questi ambiti residenziali periferici attraverso idonei interventi diretti al miglioramento della qualità urbana, prevedendo interventi volti alla valorizzazione della vita pubblica, qualificando gli spazi pubblici esistenti (strade, percorsi ciclo-pedonali, piazze e giardini).



1.2.3 Una nuova destinazione turistica

Il **turismo** costituisce il tratto qualificante del profilo socio-economico dell'intero territorio comunale e deve continuare a fungere da **traino per la rivitalizzazione e valorizzazione dell'intero comprensorio euganeo**, unitamente a tutte quelle azioni rivolte ad un modello di sviluppo territoriale sostenibile.



Il sistema economico-produttivo termale di Montegrotto deve necessariamente essere sempre più in grado di rapportarsi con la **pluralità dei valori territoriali presenti**, integrandosi con l'**ambiente**, il **paesaggio**, con il **patrimonio storico-culturale**, rispettandone le criticità e i punti deboli, promuovendo iniziative sostenibili rivolte a **diversificare l'offerta turistico-ricettiva**, attraverso anche progettualità strategiche in grado di attivare investimenti e nuove prospettive di sviluppo.

Si cercherà di **esplorare nuove possibilità** per una **città del futuro**, **nuove idee per un ambiente urbano riqualificato** in cui i vari progetti tematici terranno conto della memoria e delle forme storicamente tradizionali dei luoghi e della città termale ma valuteranno anche alternative possibili per rendere la città di **Montegrotto Terme esempio di un modello di sviluppo e crescita urbana** nel rispetto della crescita della qualità della vita per residenti e turisti.

La valorizzazione del territorio termale deve passare attraverso progetti di riqualificazione in grado di **dare nuova vita agli spazi pubblici e alle reti che li connettono**, inserendo nuovi spazi urbani integrati con le attività alberghiere e commerciali, il tutto per raggiungere una **vivibilità urbana** e un **turismo evoluto**, capace di **attivare e stimolare nuovi servizi e iniziative imprenditoriali favorendo la riconversione delle strutture dismesse**, rinnovando il **brand della città termale** attraverso l'inserimento di nuove attività e nuovi servizi (ad es. centri specializzati di riabilitazione, residence termale per anziani, ecc.);

Creare una **nuova destinazione turistica** vuol dire anche promuovere eventi di qualità, legati ai temi di **sport e cultura**, sviluppare l'integrazione tra **wellness, cure e tempo libero**, progettare insieme alle categorie economiche ed alle associazioni nuove azioni di marketing efficaci e coordinate, con una unica visione del **brand** della città termale e l'obiettivo di valorizzare e promuovere l'offerta turistica di servizio della città termale.

Si intende incrementare i servizi, riqualificare l'ambiente recuperando i valori storici del territorio e intraprendere iniziative efficaci nel rispetto delle specificità e peculiarità delle risorse fornite dall'acqua termale al fine di incrementare il turismo e migliorare l'economia del termalismo e di tutto l'indotto. Si cercherà di promuovere significative interazioni tra uomo e ambiente, tra la vita comunitaria, il termalismo e la cura, il turismo e i loro spazi.

Con tali obiettivi e programmi l'Amministrazione Comunale intende iniziare un percorso di **trasformazione urbana**, avendo cura di contenere lo sviluppo edilizio, di migliorare l'ambiente urbano, riqualificare le aree del centro cittadino e, infine, dare nuovo impulso all'economia del turismo anche nella prospettiva di una città futura.



1.3 Sistema relazionale

1.3.1 Un centro a misura di cittadini e turisti

Il miglioramento della **qualità della vita e delle relazioni** nel territorio comunale sono i principali obiettivi che l'Amministrazione Comunale si è posta per i prossimi anni. Le strategie della mobilità collettiva ed individuale aprono la città di Montegrotto oltre i confini amministrativi e svelano **nuove potenzialità di sviluppo urbano** connesse con una mobilità trasversale.



In questo quadro sarà fondamentale connettere la viabilità urbana al sistema territoriale, riorganizzandola secondo una **gerarchizzazione** della stessa a più livelli, **razionalizzando l'accessibilità e valorizzando la mobilità lenta sostenibile**.

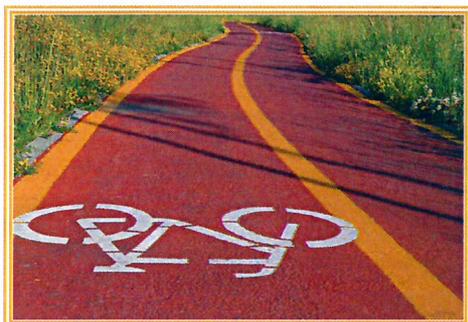
L'obiettivo della Amministrazione è di rendere **l'ambiente urbano più vivibile, spostando all'esterno della città i flussi di attraversamento**, consentendo di ottenere un **centro urbano a misura d'uomo, mettendo in sicurezza e riqualificando gli accessi ai principali servizi**, attuando interventi finalizzati ad incrementare la **qualità dell'ambiente urbano**.

La qualità degli spostamenti costituirà il riferimento fondamentale per lo scenario di riferimento futuro; la qualità delle relazioni determina infatti il **successo e l'attrattività** di un territorio.

Ci troviamo, quindi, di fronte ad un'occasione importante per promuovere la **mobilità sostenibile** mediante il **potenziamento delle connessioni esistenti** e la realizzazione di **nuovi percorsi e spazi pedonali** in grado di fornire un apporto positivo alla risoluzione dei problemi della mobilità e che costituiscano un'opportunità alternativa di **sviluppo turistico sostenibile**.

1.3.2 Potenziamento della mobilità lenta

Il potenziamento dei percorsi esistenti, l'organizzazione di modalità di spostamento alternative (*pedibus, carsharing, ecc*), di zone soggette a *traffic calming*, la progettazione e realizzazione di possibili nuovi itinerari messi in relazione con i principali percorsi territoriali che attraversano il territorio di Montegrotto Terme, diventano azioni importanti per aumentare gli **standard di sicurezza** per gli utenti e l'indice di **qualità nelle relazioni**.



Gli interventi sulla rete punteranno a creare le condizioni tali per cui gli utenti deboli (pedoni e ciclisti) possano seguire, nei loro spostamenti e qualunque sia il motivo del viaggio, percorsi che trasmettano senso di sicurezza e dove muoversi sia **piacevole e semplice**.

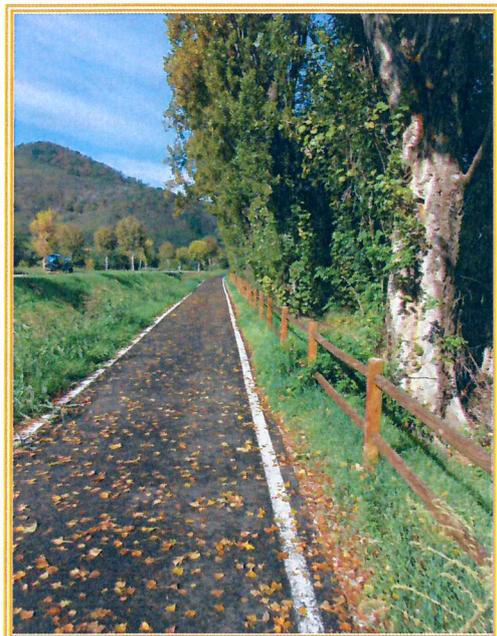
Attraverso uno specifico studio l'Amministrazione Comunale intende definire azioni coordinate per il governo della **mobilità sostenibile**, organizzando processi e ipotesi progettuali in grado di attivare un sistema di relazioni sostenibili, sicure e qualificanti.

Gli interventi che lo studio andrà ad individuare dovranno cercare di garantire:

- ai diversi utenti del sistema un'adeguata **accessibilità ai principali servizi** esistenti e di progetto (scolastici, sportivi, ricreativi, amministrativi, culturali, sociali, turistici);
- **sicurezza nelle relazioni quotidiane** (in particolare casa- scuola e casa-lavoro);
- **attrattività** e fruizione delle eccellenze paesaggistiche e culturali;
- **forme diversificate di fruizione turistica** e ricreativa del territorio, valorizzando e incentivando il turismo sostenibile;
- **qualità dell'ambiente urbano** e fruizione dei luoghi pubblici.



1.3.3 Le connessioni verdi



Il percorso attrezzato ciclo-pedonale lungo lo scolo Rialto (**anello cicloturistico dei Colli Euganei**) consente di visitare il territorio e di raggiungere i luoghi di maggior rilievo storico, ambientale e paesaggistico del territorio, attraverso un itinerario di grande interesse ambientale e culturale che offre ai turisti e agli appassionati della bicicletta splendidi paesaggi collinari.

I principali corsi d'acqua presenti nel territorio comunale possono diventare **corridoi ecologici** e preziose potenzialità ambientali attraverso i quali ipotizzare **percorsi attrezzati** in grado di connettere e mettere in relazione i vari "pezzi" del sistema della **mobilità sostenibile**, muovendosi lungo gli argini in un contesto piacevole e lontano dal traffico. La progettazione e realizzazione di altri possibili itinerari collegati con la **rete sentieristica** dei Colli, con l'anello ciclabile e relazionati ai principali percorsi che attraversano il centro di Montegrotto Terme, oltre ad aumentare gli standard di sicurezza per gli utenti, diventano preziosa occasione di valorizzazione dei beni ambientali, paesaggistici, storici e culturali che tali percorsi possono mettere a **sistema** per un efficace processo di valorizzazione dei caratteri identitari e tipici del territorio, attirando e diversificando l'offerta turistica.

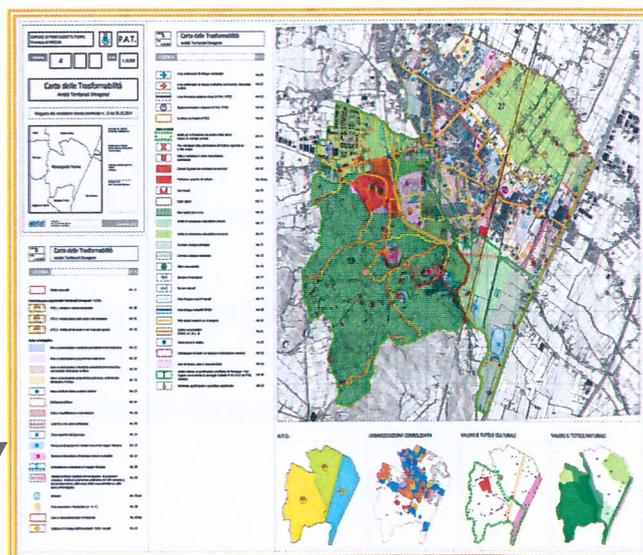
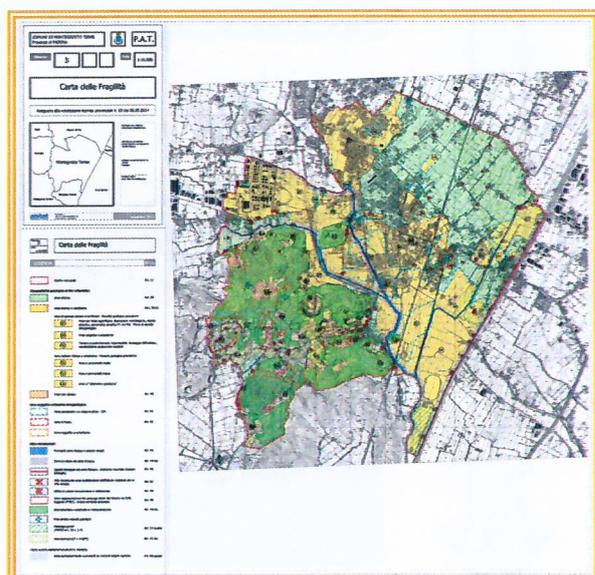
Il sistema delle **vie di comunicazione lenta** può fa diventare Montegrotto Terme un'area con forti potenzialità predisposta ad un **turismo alternativo** caratterizzato per gli aspetti ambientali, naturalistici e sportivo-ricreativi. Questo rappresenta un'ulteriore **volano di sviluppo** ed integrazione multifunzionale del territorio, esaltandone le opportunità economiche e le peculiarità ambientali. Il Parco dei Colli Euganei, con le sue eccellenze ambientali e storico-culturali, va colto infatti come occasione ed elemento propulsivo per lo sviluppo e la valorizzazione delle identità del territorio, promuovendo una qualità diffusa e sostenibile.



2. Dal P.A.T. al P.I.

2.1 Il percorso del P.A.T.

- 19.09.2008 **Documento Preliminare**
(D.G.C. n. 172 del 19.09.2008)
- 14.07.2011 **Adozione del PAT**
(D.C.C. n. 35 del 14.07.2011)
- 16.04.2014 **Commissione Regionale VAS**
(Parere n. 76 del 16.4.2014)
- 06.05.2014 **Valutazione Tecnica Provinciale**
(V.T.P. n. 19 del 06.05.2014)
- 15.05.2014 **Ratifica approvazione**
(D.G.P. n. 91 del 15.05.2014)
- 14.08.2014 **Pubblicazione sul B.U.R.V.**
Estratto B.U.R.V. n. 79



A seguito dell'approvazione del primo Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.), il piano regolatore generale vigente, per le parti compatibili con il PAT, diventa il Piano degli Interventi.
(L.R. 11/2004, art. 48, comma 5 bis)

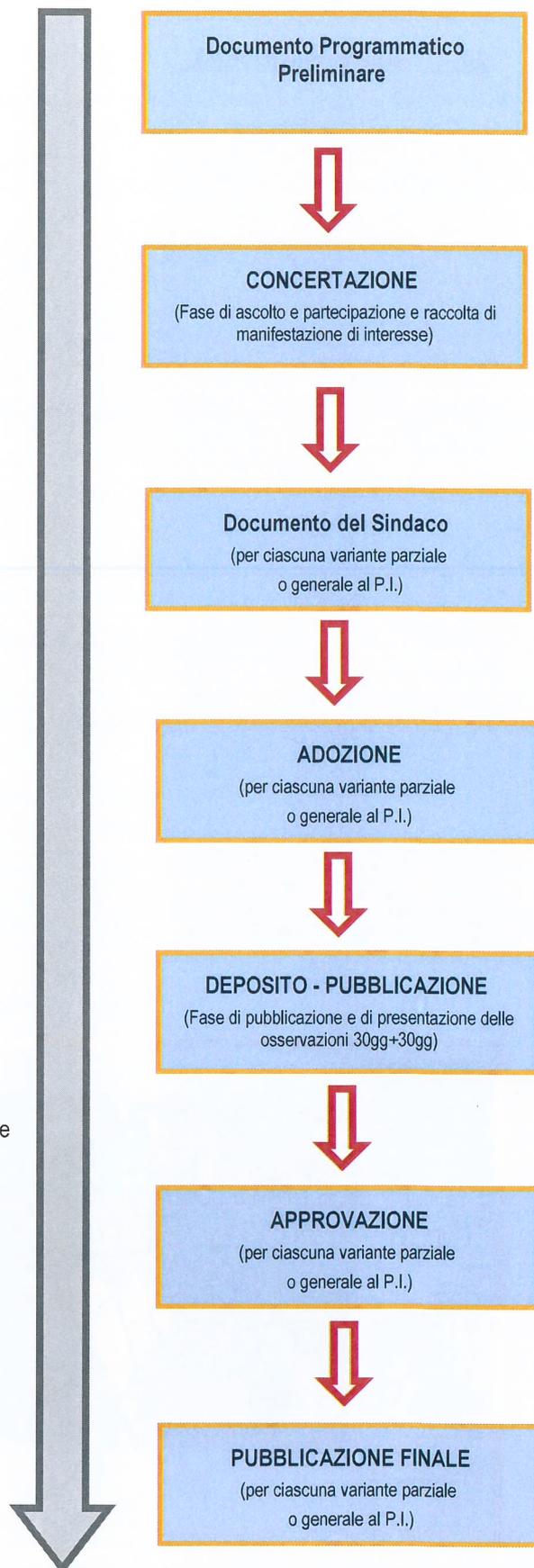


2.2 Il Percorso del P.I. e gli elaborati

Estratti da PRG vigente

Il P.I. è formato da:

- relazione programmatica
- elaborati grafici (tavole alle diverse scale 1:5.000, 1:2.000)
- norme tecniche operati7
- prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale
- registro dei crediti edilizi
- banca dati alfa-numerica con quadro conoscitivo





3. Contributo straordinario e Criteri Generali per la presentazione e valutazione degli Accordi Pubblico-Privato

L'attuazione di una città di maggiore qualità sotto il profilo delle dotazioni territoriali passa attraverso la messa in campo degli strumenti che consentono di attivare e governare il partenariato tra pubblico e privato. Fra questi, perequazione e crediti edilizi rappresentano il modo attraverso cui rendere fattibile sotto il profilo economico l'attuazione delle componenti della città pubblica che caratterizzano un Piano. Questo elemento impone, pertanto, all'avvio della fase di predisposizione del Piano degli Interventi una riflessione sulle strategie generali entro cui collocare gli strumenti: gli esiti di questa riflessione consentono di individuare gli elementi fondativi sui quali improntare la predisposizione delle regole, dei criteri generali e del percorso procedurale che li caratterizza.

Il Decreto Legge 133/2014 ha introdotto l'**istituto del contributo straordinario**. Sul piano della disciplina urbanistica, si può ipotizzare, se non l'equivalenza, quantomeno una forte analogia del contributo straordinario con le varie forme di "prelievo perequativo" assunte dai Comuni veneti in questi anni, in applicazione della riforma urbanistica avviata dalla LR 11/2004.

In particolare, all'art. 16, comma 4, del DPR n. 380/2001, è stata aggiunta la lettera d-ter) con cui si è espressamente previsto che nella definizione delle tabelle parametriche, gli oneri di urbanizzazione sono determinati anche in relazione "[...] *alla valutazione del maggior valore generato da interventi su aree o immobili in variante urbanistica, in deroga o con cambio di destinazione d'uso. Tale maggior valore, calcolato dall'amministrazione comunale, viene suddiviso in misura non inferiore al 50 per cento tra il comune e la parte privata e da quest'ultima versato al comune stesso sotto forma di contributo straordinario, che attesta l'interesse pubblico vincolato a specifico centro di costo per la realizzazione di opere pubbliche [...]*".

La previsione ha carattere legislativo e codifica a livello nazionale un istituto che nella prassi aveva già trovato da tempo un discreto utilizzo: quello del contributo straordinario da applicare al plusvalore generato da un intervento di trasformazione edilizia come uno degli aspetti della negoziazione tra pubblica amministrazione e privati.

Il contributo straordinario si configura quindi più che come criterio di calcolo degli oneri di urbanizzazione "ordinari", come un ulteriore onere rapportato all'aumento di valore che le aree e gli immobili avranno per effetto di varianti urbanistiche, deroghe o mutamenti di destinazione d'uso.

Il nuovo istituto del contributo straordinario inserito nel DPR 380/2001 pare quindi confermare in buona parte i principi della "perequazione verticale" (o perequazione di valori), ma emerge, in questa assunzione, una contraddizione dovuta alla formulazione dell'articolo 16, comma 4, lettera d-ter, del TUE riferita ai momenti in cui opera il contributo straordinario rispetto al "prelievo perequativo", ovvero richiesto – in quanto componente del contributo di costruzione – in sede di rilascio del titolo abilitativo edilizio e non di adozione della variante urbanistica.

In assenza di un apposito atto amministrativo applicativo di livello regionale, l'Amministrazione Comunale, a partire dai provvedimenti consiliari finora assunti, intende approvare una specifica delibera, nella quale far sintesi e chiarire i criteri e le modalità di calcolo perequative e del contributo straordinario.

L'eventuale accoglimento nel PI delle manifestazioni di interesse ritenute compatibili saranno quindi assoggettate alle modalità di calcolo del contributo straordinario o potranno eventualmente comportare la sottoscrizione di accordi pubblico-privato ai sensi dell'art.6 della L.R. 11/2004.

Ai sensi dell'art.6 della L.R.11/2004 e dell'art. 6 delle Norme Tecniche del PAT **l'Amministrazione Comunale può concludere accordi con soggetti privati** per assumere nel PI proposte di progetti ed iniziative di rilevante interesse pubblico, nel rispetto della legislazione e della pianificazione sovraordinata, senza pregiudizio dei diritti dei terzi.

Il Comune renderà noto, mediante avviso pubblico, la possibilità di assumere nel P.I. "accordi" ed iniziative dei privati (singoli o associati) finalizzati alla realizzazione dei suddetti interventi. Anche le manifestazioni d'interesse che per caratteristiche dimensionali e di importanza si configurino come progetti ed iniziative di rilevante interesse pubblico dovranno essere formalizzate secondo i criteri generali previsti per gli accordi pubblico-privato. A titolo esemplificativo potranno essere considerate positivamente proposte di nuovi interventi urbanistici che:

- rafforzino il sistema dei servizi (in primo luogo attuando le aree già identificate con tale destinazione d'uso) e consentano di collegare o sviluppare quelli già esistenti;



- prevedano l'attuazione di interventi di rilevanza strategica per lo sviluppo del territorio e in particolare per il rilancio del settore turistico, in una visione complessiva di sviluppo urbanistico in grado di coniugare sostenibilità sociale, ambientale ed economica;
- prevedano la predisposizione di politiche ed azioni finalizzate alla realizzazione di interventi coerenti con la Città Termale di Montegrotto Terme, in grado di rilanciare e implementare l'offerta turistica del territorio comunale, nella consapevolezza che il territorio è simbioticamente legato alle attività collegate al termalismo;
- prevedano la cessione all'Amministrazione di aree libere da destinare all'accoglimento di crediti edilizi di soggetti terzi;
- prevedano la contestuale realizzazione di interventi di mitigazione idraulica in grado di migliorare le condizioni di sicurezza del territorio e risolvere situazioni problematiche;
- riqualifichino parti di insediamenti già costruite, anche attraverso cambi di destinazione d'uso, verso attività più compatibili con il contesto.

Le proposte di nuovi interventi urbanistici non dovranno confliggere con i vincoli presenti sul territorio, sia dovuti ad infrastrutture o impianti, sia definiti dalle analisi idrogeologiche e dovranno prevedere elevati livelli di qualità progettuale (composizione architettonica, tipologie, impianti e strutture ad elevata efficienza, uso di energie rinnovabili, ecc.).

Le proposte di accordo pervenute al Comune e ritenute dalla Giunta meritevoli d'interesse saranno poste all'attenzione del Consiglio Comunale per il loro accoglimento. Le proposte accolte costituiranno parte integrante del PI e soggette alle procedure previste dalla legge regionale n. 11/2004. Presupposto irrinunciabile per la formazione di tali accordi è il contenuto di rilevante interesse pubblico degli stessi, che sarà valutato in funzione:

- degli obiettivi di sostenibilità ambientale della proposta;
- della riqualificazione del territorio derivante dall'intervento proposto;
- dell'equilibrio tra interessi pubblici e privati nella ripartizione del valore aggiunto che la proposta determina. Tale maggior valore, calcolato dall'amministrazione comunale, è suddiviso in misura non inferiore al 50% tra il comune e la parte privata ed è erogato da quest'ultima al comune stesso sotto forma di contributo straordinario, che attesta l'interesse pubblico, in versamento finanziario, vincolato a specifico costo per la realizzazione di opere pubbliche e servizi da realizzare nel contesto in cui ricade l'intervento, cessione di aree o immobili da destinare a servizi di pubblica utilità, edilizia residenziale sociale od opere pubbliche;

L'iter di presentazione e valutazione delle proposte seguirà il seguente schema di riferimento ai sensi dell'art. 6 della L.R. 11/2004:

1. Tutti i soggetti interessati che, in risposta del bando pubblico, intendano sottoporre al Comune una proposta di accordo di cui agli art. 6 e 7 della L.R.11/2004, avviano il processo di concertazione con la Giunta Comunale per giungere alla definizione della proposta progettuale.
2. Per l'avvio della concertazione, i privati redigono una proposta di atto unilaterale d'obbligo contenente un progetto urbanistico di massima con riferimento ai seguenti elementi:
 - a. i dati relativi al soggetto proponente;
 - b. rilievo topografico dell'area oggetto di intervento;
 - c. planimetria catastale con individuazione dell'elenco dei proprietari e dichiarazione della disponibilità delle aree da parte dei medesimi;
 - d. una scheda normativa comprendente la documentazione cartografica evidenziante le modificazioni da apportare allo strumento urbanistico generale corredata da norme tecniche specifiche di attuazione e parametri dimensionali;
 - e. la valutazione relativa alla compatibilità ambientale degli interventi;
 - f. i caratteri tipologici insediativi degli interventi in rapporto:



- ai principali sistemi insediativi e ai tipi d'intervento prevalenti;
 - agli edifici e sistemi di edifici riferiti ad impianti speciali pubblici e/o di uso pubblico;
 - ai principali sistemi delle aree verdi e degli spazi aperti pubblici e/o di uso pubblico;
 - ai principali caratteri della viabilità;
- g. i caratteri funzionali degli interventi con riferimento ai pesi individuati all'interno dell'A.T.O. di appartenenza;
- h. le modalità operative per la realizzazione dei singoli interventi previsti in relazione ai diversi tempi e soggetti dell'attuazione.
- i. l'esatta perimetrazione desumibile dai testi delle Convenzioni e dagli elaborati grafici ad esse allegati
- j. relazione tecnico-illustrativa della proposta di intervento, accompagnata da idonei elaborati fotografici e scheda normativa, con indicazione delle parti che si propone di destinare all'intervento privato e quelle oggetto di cessione gratuita al Comune;
- k. descrizione dell'assetto planivolumetrico delle parti che si propone di destinare all'intervento privato, teso a mostrare i rapporti tra l'intervento e la viabilità esistente, tra superficie coperta ed aree libere e a fornire la rappresentazione visiva e numerica degli standard della progettazione (parcheggi, ecc.), con l'indicazione delle tipologie edilizie e dell'assetto delle aree destinate ai servizi di pertinenza della edificazione proposta;
- l. valutazione delle convenienze del programma proposto, comprendente la determinazione del valore aggiunto conseguente al programma stesso e la ripartizione dei benefici tra interesse pubblico e privato.
- m. ogni altra documentazione tecnica utile per la valutazione della proposta rapportata agli obiettivi prefissati;
3. La proposta è valutata dalla Giunta Comunale previa istruttoria del competente settore Urbanistica del Comune. Ai fini di una migliore comprensione e valutazione delle manifestazioni di interesse e delle proposte unilaterali di accordo, l'Amministrazione può procedere a specifica audizione dei soggetti proponenti e a richiedere ovvero recepire eventuali documenti di integrazione, approfondimento, variazione della originaria proposta. La Giunta Comunale si riserva la facoltà di acquisire il parere della Commissione Urbanistica.
4. Acquisito il parere preliminare favorevole della Giunta Comunale, l'atto unilaterale d'obbligo completo degli elaborati urbanistici da allegare al Piano degli Interventi sarà perfezionato ai sensi di legge, sulla base dello schema predisposto dal Comune.
5. L'accordo, sotto forma di atto unilaterale d'obbligo, sarà recepito dal Consiglio Comunale con apposito provvedimento e quindi sarà condizionato nella conferma delle sue previsioni al suo effettivo inserimento nel Piano degli interventi, così come deliberato dal Consiglio Comunale nella fase di approvazione dello stesso.

Si ritiene inoltre opportuno precisare che:

- a seguito dell'approvazione del Piano degli Interventi l'attuazione dell'intervento potrà avvenire solo previo adempimento degli obblighi assunti dai privati (stipulazione dell'atto di cessione al Comune dell'area con destinazione a servizi; costituzione di fidejussioni a garanzia della realizzazione degli interventi di interesse pubblico; versamento delle monetizzazioni previste);
- qualora il proponente abbia assunto l'impegno di realizzare opere pubbliche le stesse dovranno essere sottoposte, se previsto dalla legislazione vigente, alle procedure di evidenza di cui al D.Lgs. 50/2016 (Codice dei Contratti Pubblici);
- l'Amministrazione declina ogni responsabilità qualora l'inesatta o incompleta individuazione dei vincoli o limitazioni d'uso precluda la realizzabilità della proposta, restando a carico del proponente l'onere di individuarne l'esatto campo di fattibilità, anche attraverso indagini specifiche;
- decorsi cinque anni dall'approvazione del PI lo strumento urbanistico decadrà nelle sue previsioni di trasformazione e con esso il contenuto dell'accordo;



- qualora le parti contraenti rinuncino in tutto o in parte a dare effettiva esecuzione agli stessi, il patrimonio volumetrico eventualmente "non realizzato" e la superficie di suolo agricolo (ai sensi della L.R. 14/2017) eventualmente consumato torneranno disponibili all'interno dell'ATO di appartenenza e ridistribuito attraverso i successivi P.I.



4. Sostenibilità urbanistica - Le azioni e i contenuti del P.I.

Il Piano degli Interventi del Comune di Montegrotto Terme dovrà definire le proprie scelte operative in sintonia con il sistema degli obiettivi strategici delineato dal P.A.T., ed è pertanto tenuto ad operare nel rispetto del quadro generale di vincoli, prescrizioni e direttive fornite dal P.A.T. e dai Piani sovraordinati, in modo da non compromettere le possibilità di successiva attuazione.

Il P.I., ai sensi dell'art. 17 della L.R.11/04,

1. detterà le disposizioni operative del Piano Regolatore Comunale, rapportandosi con:
 - il bilancio pluriennale comunale;
 - il programma triennale delle opere pubbliche;
 - eventuali piani di settore;
2. troverà attuazione tramite interventi diretti o per mezzo di Piani Urbanistici Attuativi (PUA);
3. svilupperà e preciserà le scelte delineate dal P.A.T., indicando le azioni da svolgere per conseguire gli obiettivi di piano, le priorità, le interrelazioni, i soggetti coinvolti o da interessare e le condizioni per la fattibilità e l'attuazione delle previsioni.

Il P.I., nel suo processo di elaborazione affronterà diversi temi, riferendoli al complesso degli obiettivi espressi nel presente Documento Programmatico Preliminare e relazionandoli con il "progetto del territorio" definito nelle sue linee guida concettuali. L'impostazione progettuale del PI si porrà dunque in continuità con il previgente PRG operando nella direzione di uno sviluppo sempre più sostenibile, attento all'uso delle risorse ambientali e volto ad accrescere la qualità urbana dei luoghi centrali, valorizzare gli insediamenti e la qualità di vita negli stessi.

Nello specifico saranno pertanto affrontati i temi di seguito illustrati:

- verifica di **compatibilità tra PAT e PRG vigente** (quest'ultimo completo e aggiornato con tutte le Varianti nel tempo intervenute);
- verifica dello **stato di attuazione del PRG vigente**, in particolare per quanto riguarda il dimensionamento insediativo e lo stato delle aree a servizi;
- **trasposizione cartografica e ridisegno del PRG vigente** (aggiornato con tutte le varianti);
- inserimento di tutti gli ambiti dei **Piani attuativi** vigenti e il loro stato di attuazione;
- redazione delle **Norme Tecniche Operative** e impostazione del **Repertorio Normativo** delle zone;
- redazione del **Prontuario per la Qualità Architettonica e la Mitigazione Ambientale**;
- **aree a servizi** del PRG vigente non attuate e con vincolo preordinato all'esproprio scaduto: verificata l'osservanza dello standard di riferimento per il dimensionamento che prevede 30 mq di aree a servizi per abitante teorico (art. 31 della L.R. 11/2004), potrebbe essere auspicabile valutare nella redazione del PI che una parte di queste possano



essere oggetto di accordi pubblico/privati ai sensi dell'art.6 della L.R.11/2004 ai fini di un corretto completamento del PRG vigente senza consumare ulteriore suolo agricolo e soddisfacendo gli standard di legge, privilegiando gli interventi in grado di rafforzare il sistema dei servizi (in primo luogo attuando le aree già identificate con tale destinazione d'uso) e che consentano di collegare o sviluppare quelli già esistenti;

- **revisione di alcune zone territoriali omogenee:** concretamente il P.I. si propone quale utile ed efficace risposta nel breve periodo alle nuove esigenze dei cittadini, in un periodo di forte crisi economica-finanziaria che ha stravolto le esigenze e la vita dei cittadini. Infatti la crisi del mercato immobiliare italiano si è ulteriormente inasprita e le variate condizioni economiche, in sintonia peraltro con le tendenze demografiche in atto e con la domanda di mercato sempre più variabile, costringono alcuni privati a far domanda di togliere l'edificabilità ai loro terreni, stralciandoli dal Piano, per chiedere di declassarli da edificabili ad agricoli.
- disciplina di dettaglio delle **attività produttive compatibili fuori zona** che hanno segnalato le proprie necessità, alle quali sarà applicata una disciplina di dettaglio specifica che ne permetta l'adeguamento e la messa a norma, al fine di consentire la vitalità delle attività insediate e minimizzare la loro interferenza con il territorio circostante. Per le attività non compatibili si potranno valutare idonee forme di incentivazione ad un loro trasferimento in zona maggiormente idonea;
- **edifici non più funzionali alla conduzione del fondo:** la L.R. 11/2004 assegna al PAT il compito di fissare le modalità d'intervento per il recupero degli edifici esistenti (comma 1, lett. b) e attribuisce al PI il compito di individuare "le destinazioni d'uso delle costruzioni esistenti non più funzionali alle esigenze dell'azienda agricola". A tutti coloro, quindi, che hanno segnalato le proprie necessità sarà applicata una disciplina di dettaglio specifica che permetta il cambio di destinazione d'uso, fatto che sia accertata la cessata funzionalità rispetto alle esigenze del fondo agricolo e che tali edifici abbiano o abbiano avuto un collegamento funzionale con il fondo agricolo.
- **impostazione della disciplina di tutela e trasformabilità degli edifici di interesse storico, architettonico ed ambientale** individuati dal PAT qualificandoli come beni di valore storico testimoniale. Si ritiene, inoltre, di procedere ad una generale verifica ed eventuale ricalibratura dei gradi di tutela, in considerazione delle effettive caratteristiche dei fabbricati, sempre nel rispetto degli strumenti urbanistici sovraordinati, ed allo scopo di incentivare interventi di recupero dei fabbricati esistenti con permanenza di abitanti e nell'ottica della salvaguardia del territorio comunale. Il PI dovrà attribuire agli stessi un grado di protezione, cui corrisponderanno interventi edilizi graduati, che vanno dal restauro scientifico alla ristrutturazione urbanistica e meglio definiti dalle Norme Tecniche del PI;
- in coerenza con le disposizioni dell'art. 7 della L.R. n.4 del 16/03/2015 (Varianti Verdi) e con i principi di contenimento del consumo di suolo, a fronte di motivate esigenze espresse dagli aventi diritto, il PI potrà prevedere la possibilità di **riclassificare aree edificabili**, affinché siano private della potenzialità edificatoria loro riconosciuta dallo strumento urbanistico vigente e che siano rese inedificabili;
- l'inserimento delle **richieste di intervento** espresse dalla cittadinanza di Montegrotto Terme compatibili con il P.A.T., con il "progetto del territorio" descritto nelle Linee Programmatiche dell'Amministrazione e con i criteri perequativi deliberati;



- l'attivazione se necessario del **registro dei crediti edilizi**;
- eventuale revisione della **disciplina normativa dei Centri Storici e degli edifici di interesse storico, architettonico ed ambientale**;
- recepimento di eventuali **nuovi accordi Pubblico-privato** art.6 della L.R. 11/04 con particolare priorità per quelli che prevedono:
 1. la riqualificazione urbana dei centri;
 2. l'attuazione di interventi di rilevanza strategica per lo sviluppo del territorio e in particolare per il rilancio del settore turistico, in una visione complessiva di sviluppo urbanistico in grado di coniugare sostenibilità sociale, ambientale ed economica;
 3. l'acquisizione di aree a servizi di nuova previsione che già previste preordinate all'esproprio la cui durata è scaduta;
- **identificazione delle zone interne agli ambiti di edificazione diffusa**, precisando i perimetri dei nuclei identificati dal P.A.T., definendo se necessario nuove zone insediative e disciplinando gli interventi ammissibili, nel rispetto degli obiettivi generali di limitazione del consumo di suolo, del dimensionamento complessivo e dei vincoli e tutele del P.A.T.
- **localizzazioni dei vincoli urbanistici** identificati nel PAT vigente;
- **disciplina di dettaglio delle attività produttive** compatibili fuori zona;
- necessarie valutazioni di carattere idraulico, per garantire l'invarianza idraulica degli interventi e non aumentare, anzi migliorare per quanto possibile, la situazione di sofferenza del territorio tenendo in considerazione le **indicazioni espresse dal Piano delle Acque**.

A tal fine saranno tenuti in considerazione anche gli studi e le indicazioni espresse dalle indicazioni espresse nell'**analisi agronomica** finalizzata alla verifica delle fasce di rispetto degli allevamenti e degli ambiti delle aziende agricole.

La disciplina della trasformabilità del territorio, in coerenza con quanto previsto dalla L.R.11/2004, si concretizza prioritariamente, come nel vecchio PRG, nella suddivisione in zone territoriali omogenee, cui saranno assegnati gli specifici criteri di gestione/trasformazione, in base ai caratteri dell'esistente, alle prospettive di tutela e strategiche di lungo periodo delineate dal PAT e agli obiettivi specifici fissati per il breve periodo dal PI.

Stante i diversi orizzonti temporali PAT-PI e la possibilità di sviluppare gli obiettivi del PAT attraverso più di un PI, risulta coerente distribuire il dimensionamento urbanistico del PAT ragionando su un set di più strumenti, non dimenticando tuttavia l'intervallo temporale che intercorre tra l'avvio delle operazioni di trasformazione del territorio e la concreta disponibilità di nuove volumetrie immobiliari.



5. Sostenibilità economica

Collegamento al programma opere pubbliche

Il P.I. si rapporta al **Programma triennale delle opere pubbliche** vigente al quale si rimanda per ogni ulteriore approfondimento, riconoscendone tuttavia la sostanziale coerenza con gli obiettivi di pianificazione urbanistica enunciati dal PAT e che verranno attuati nel PI.

Considerato inoltre che per la costruzione della città pubblica il P.A.T. conformemente alla L.R. 11/2004 ha individuato nella **perequazione urbanistica** lo strumento che persegue l'equa distribuzione dei diritti edificatori tra i proprietari degli immobili interessati dagli interventi ed, in relazione al valore di tali diritti, degli oneri derivanti:

- dalla realizzazione delle dotazioni territoriali e di quelle connesse con la sostenibilità e mitigazione ambientale degli interventi;
- dalla realizzazione diretta e/o assunzione degli oneri relativi alle misure compensative o sostitutive immobiliari e mobiliari;
- dall'attuazione dei programmi di edilizia residenziale pubblica e/o convenzionata;

Nella **compensazione** e nel **credito edilizio** l'Amministrazione potrà trovare gli strumenti da privilegiare per l'indennizzo di vincoli espropriativi e per **favorire interventi di riqualificazione ambientale ed urbana**, il P.I., come riportato nel capitolo precedente del presente Documento, indicherà le modalità di applicazione dei criteri perequativi e compensativi. In tal modo è prevista anche la mobilitazione di risorse private per la realizzazione di programmi pubblici.

Le Amministrazioni locali si trovano di fronte ad un gap tra entrate e uscite nei bilanci comunali talmente elevato che le ha progressivamente portate a confrontarsi con un nuovo glossario composto da concetti nuovi come la perequazione urbanistica, gli accordi tra pubblico e privato e il credito edilizio. Il Piano degli Interventi cerca quindi di consolidare questo nuovo percorso che porta a misurarsi con un nuovo set di strumenti che persegue il giusto equilibrio tra beneficio pubblico e interesse privato.

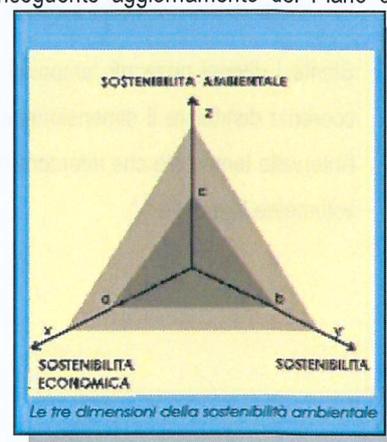
6. Sostenibilità ambientale

6.1 Monitoraggio della V.A.S.

L'Art. 3 delle NT del PAT ha recepito i contenuti del parere n.76 del 16 aprile 2014 della Commissione VAS, nel quale, al punto 5, prescrive l'assoggettamento a procedura **VAS** del Piano degli Interventi con conseguente aggiornamento del Piano di Monitoraggio.

La VAS, nel suo complesso, evidenzia la **congruità delle scelte degli strumenti di pianificazione rispetto agli obiettivi di sostenibilità degli stessi, alle possibili sinergie con gli altri strumenti di pianificazione, individuando le alternative assunte nell'elaborazione del piano, gli effetti significativi, le misure di mitigazione e/o compensazione, il piano di monitoraggio e le modalità della consultazione**. Il gruppo di lavoro si affiancherà alla specifica sezione dell'ufficio tecnico che si occupa di questo aspetto e che si avvarrà dell'ARPAV e degli Enti gestori di servizi pubblici (ENEL, AATO, ULSS, ecc.) per i parametri ambientali.

È pertanto necessario realizzare un sistema di monitoraggio integrato che consenta di raccogliere ed elaborare informazioni relative al perseguimento degli orientamenti e/o prescrizioni ambientali proposti dal Rapporto Ambientale del PAT, in modo da





individuare e interpretare eventuali scostamenti rispetto alle previsioni e, quindi, valutare la necessità di ri-orientare le scelte del programma e in particolare i criteri attuativi. Il **Piano di Monitoraggio** stabilirà:

- gli effetti ambientali da monitorare;
- le fonti conoscitive esistenti e le basi dati cui attingere per la costruzione degli indicatori;
- le modalità di raccolta, elaborazione e presentazione dei dati;
- i soggetti coinvolti per le varie attività di monitoraggio;
- la programmazione spazio - temporale delle attività di monitoraggio.

Dal punto di vista metodologico, l'approccio suggerito ricalca le modalità seguite per la stima degli effetti sull'ambiente, descritte nel Rapporto Ambientale del PAT.

6.2 V.Inc.A. - Valutazione di Incidenza Ambientale

L'obbligo di effettuare la valutazione d'incidenza riguarda tutti i piani, progetti e interventi che possono comportare incidenze significative negative sui siti della rete Natura 2000. La recente **DGR 1400/2017** ha emanato la nuova "Guida metodologica per la valutazione di incidenza. Procedure e modalità operative"

Con riferimento anche al parere n.76 del 16 aprile 2014 della Commissione VAS, lo studio per la valutazione d'incidenza del P.I. di Montegrotto Terme prevede l'effettuazione della selezione preliminare (screening). Nei casi in cui siano evidenziate incidenze significative negative su habitat o specie, dovrà essere sempre effettuata la valutazione appropriata affinché il piano, progetto, o intervento possa avere esito favorevole per l'approvazione.

La selezione preliminare di screening si compone obbligatoriamente di **quattro fasi sequenziali**:

1^ fase: verifica della necessità di procedere allo studio d'incidenza

2^ fase: descrizione del piano progetto o intervento, individuazione e misura degli effetti

3^ fase: valutazione della significatività degli effetti

4^ fase: sintesi delle informazioni ed esito della selezione preliminare

La valutazione appropriata esaminerà le soluzioni alternative al piano, progetto o intervento, le eventuali misure di mitigazione e, esclusivamente nei casi in cui sussistano motivi imperativi di rilevante interesse pubblico, le eventuali misure di compensazione in deroga a quanto disposto dalla Direttiva 92/43/Cee e dal D.P.R. 357/97 e ss.mm.ii.

6.3 V.C.I. - Valutazione di Compatibilità Idraulica

Il territorio del Comune di Montegrotto Terme è per sua natura e per la sua collocazione nel Bacino dei Colli Euganei ad alto rischio idraulico. Fenomeni di esondazione di scoli e canali e allagamenti si ripetono e colpiscono il territorio con una frequenza divenuta preoccupante, causando disagi e danni consistenti ai cittadini.

L'obiettivo della VCI, ai sensi della D.G.R.V. 2948 del 06.09.2009, è finalizzato a garantire la sostenibilità idraulica e idrogeologica delle scelte di pianificazione.

La parte conoscitiva, nel far tesoro delle informazioni e delle analisi già contenute nei numerosi studi disponibili, avrà un taglio marcatamente eziologico: le cause degli allagamenti verranno correlate con i diversi fattori di criticità (impermeabilizzazione, livelli di falda freatica, gestione e manutenzione dei corsi d'acqua, ecc.) mediante specifici indici spaziali. Tali "**indici funzionali di pericolosità**", opportunamente tarati ed estesi a tutto il territorio comunale, consentono da un lato la visione sintetica e sinergica della complessità delle problematiche idrauliche, ma permettono anche la realizzazione di analisi specifiche locali, da approfondirsi mediante software di simulazione ad hoc.



Nella fase propositiva, in primo luogo verranno evidenziati i cinque ambiti di azione possibile, ovvero **pianificazione, prevenzione, costruzione di opere, manutenzione e vigilanza**. Per ciascun ambito saranno individuati gli attori, cioè i soggetti chiamati o interessati a garantire la sostenibilità idraulica: a ciascuno di essi il piano suggerirà criteri, indicazioni specifiche o norme mirate e coerenti. Tale impostazione favorisce l'**interdisciplinarietà e l'efficacia delle indicazioni proposte** e si presta ad ulteriori valutazioni e riflessioni di carattere urbanistico, territoriale e ambientale.