



COMUNE DI MONTEGROTTO TERME

COPIA

VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

Numero 33 del 05-06-2018

Oggetto: Presentazione della proposta di Documento Programmatico Preliminare del Piano degli Interventi (P.I.)																																																								
<p>Verbale letto, approvato e sottoscritto.</p> <p>IL PRESIDENTE F.to Dott. Renato Signorelli</p> <p>IL SEGRETARIO COMUNALE F.to Dott.ssa Paola Carraro</p>	<p>L'anno duemiladiciotto addì cinque del mese di giugno alle ore 18:15, presso il Centro Comunale di Via Diocleziana, convocato per determinazione del Presidente con avvisi scritti, si è riunito il Consiglio Comunale in Prima sessione Straordinaria ed in seduta Pubblica.</p> <p>Sono presenti i Signori, componenti del Consiglio Comunale di questo Comune:</p>																																																							
<p>N. 946 reg. pubbl.</p> <p>REFERTO DI PUBBLICAZIONE</p> <p>Certifico che copia della presente deliberazione viene PUBBLICATA all'albo pretorio del Comune per 15 giorni consecutivi</p> <p>Da oggi 09-07-2018</p> <p>F.to L'INCARICATO</p>	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Nome Cognome</th> <th>Qualifica</th> <th>Presenza</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>Mortandello Riccardo</td><td></td><td>Presente</td></tr> <tr><td>Roetta Elisabetta</td><td></td><td>Presente</td></tr> <tr><td>Bonuglia Silvia</td><td></td><td>Presente</td></tr> <tr><td>Besenzi Dennj</td><td></td><td>Presente</td></tr> <tr><td>Signorelli Renato</td><td></td><td>Presente</td></tr> <tr><td>Tibaldi Michele</td><td></td><td>Presente</td></tr> <tr><td>Sponton Pier-Luigi</td><td></td><td>Presente</td></tr> <tr><td>Turlon Omar</td><td></td><td>Presente</td></tr> <tr><td>Zanotto Laura</td><td></td><td>Presente</td></tr> <tr><td>Zella Lodino</td><td></td><td>Presente</td></tr> <tr><td>Nardo Silvio</td><td></td><td>Presente</td></tr> <tr><td>De Salvo Biagio</td><td></td><td>Presente</td></tr> <tr><td>Boschieri Alessandro</td><td></td><td>Presente</td></tr> <tr><td>Vegro Ilaria</td><td></td><td>Assente</td></tr> <tr><td>Diaferio Daiana</td><td></td><td>Presente</td></tr> <tr><td>Bettio Susanna</td><td></td><td>Presente</td></tr> <tr><td>Tacchetto Veronica</td><td></td><td>Assente</td></tr> </tbody> </table>		Nome Cognome	Qualifica	Presenza	Mortandello Riccardo		Presente	Roetta Elisabetta		Presente	Bonuglia Silvia		Presente	Besenzi Dennj		Presente	Signorelli Renato		Presente	Tibaldi Michele		Presente	Sponton Pier-Luigi		Presente	Turlon Omar		Presente	Zanotto Laura		Presente	Zella Lodino		Presente	Nardo Silvio		Presente	De Salvo Biagio		Presente	Boschieri Alessandro		Presente	Vegro Ilaria		Assente	Diaferio Daiana		Presente	Bettio Susanna		Presente	Tacchetto Veronica		Assente
Nome Cognome	Qualifica	Presenza																																																						
Mortandello Riccardo		Presente																																																						
Roetta Elisabetta		Presente																																																						
Bonuglia Silvia		Presente																																																						
Besenzi Dennj		Presente																																																						
Signorelli Renato		Presente																																																						
Tibaldi Michele		Presente																																																						
Sponton Pier-Luigi		Presente																																																						
Turlon Omar		Presente																																																						
Zanotto Laura		Presente																																																						
Zella Lodino		Presente																																																						
Nardo Silvio		Presente																																																						
De Salvo Biagio		Presente																																																						
Boschieri Alessandro		Presente																																																						
Vegro Ilaria		Assente																																																						
Diaferio Daiana		Presente																																																						
Bettio Susanna		Presente																																																						
Tacchetto Veronica		Assente																																																						
<p>La presente copia È CONFORME ALL'ORIGINALE</p> <p>Addi</p> <p>IL SEGRETARIO COMUNALE Dott.ssa Paola Carraro</p>	<p>Partecipa alla seduta la Sig.ra Carraro Paola Segretario Generale.</p> <p>Renato Signorelli nella sua qualità di Presidente assume la presidenza e, riconosciuta legale l'adunanza, dichiara aperta la seduta e chiama all'ufficio di scrutatori i Sigg.:</p> <p>Bonuglia Silvia Tibaldi Michele Zella Lodino</p>																																																							
<p>CERTIFICATO DI ESECUTIVITA'</p> <p>Certifico che la presente deliberazione, non soggetta a controllo preventivo di legittimità, è stata pubblicata in copia all'albo pretorio del Comune, senza riportare denunce di illegittimità entro dieci giorni di affissione, per cui la stessa È DIVENUTA ESECUTIVA</p> <p>Addi</p> <p>IL SEGRETARIO COMUNALE F.to Dott.ssa Paola Carraro</p>																																																								

Proposta di deliberazione n. 37 del 29-05-2018

Oggetto: Presentazione della proposta di Documento Programmatico Preliminare del Piano degli Interventi (P.I.)

VISTA la deliberazione della Giunta Comunale n. 101 del 24.05.2018, avente ad oggetto: *“Preso d’atto della proposta di Documento Programmatico Preliminare del Piano degli Interventi (P.I.)”*, propedeutico alla formazione del così detto *“Documento del Sindaco”* di cui all’art. 18, comma 1 della L.R. 11/2004, nel 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;

DATO ATTO che con la medesima deliberazione di G.C. 101/2018, è stato dato 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;

DI PRECISARE che la medesima presentazione sarà effettuata ai soggetti portatori di interesse (Associazioni di Categoria, Enti e Organi Istituzionali, Ordini Professionali, Entità Sportive e Sociali, ecc) e alla cittadinanza, dando così avvio alla fase di comunicazione e concertazione;

UDITA la presentazione della proposta di Documento Programmatico Preliminare del P.I. in argomento;

VISTA la Legge regionale 23 aprile 2004, n. 11 *ess.mm.ii.*;

VISTO l’art. 42 comma 2 del D.Lgs. 267/2000, disciplinante i poteri del Consiglio Comunale;

DATO ATTO che sulla presente proposta non vengono estrassi i pareri di cui all’art. 49 del D.Lgs 267/20000 in quanto mero atto di presentazione;

PRENDE ATTO

della presentazione della proposta di *“Documento Programmatico Preliminare”* del Piano degli Interventi (P.I.) propedeutico alla formazione del documento del Sindaco di cui all’art. 18, comma 1 della L.R. 11/2004, nel quale vengono evidenziate le linee programmatiche degli obiettivi di pianificazione urbanistica da perseguire con il Piano degli Interventi, da precisare e approfondire successivamente nel così detto *“Documento del Sindaco”*.

Proposta di deliberazione n. 37 del 29-05-2018

Oggetto: Presentazione 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**

Relaziona l'Assessore Fanton – Mi risparmio di leggere integralmente un documento di 30 pagine, che è già a disposizione di tutti i consiglieri, ma anche i cittadini lo possono trovare nel sito del Comune, proponendovi per quanto possibile una veloce sintesi. Una premessa fondamentale: stasera non si presenta il Piano degli Interventi, né tanto meno si approva. Anticipo con questa breve presentazione il documento programmatico preliminare che verrà presentato alle categorie economiche e ai cittadini il prossimo 12 giugno, avviando così la fase della comunicazione e concertazione stabilita dalla norma. Questo documento che vi presento stasera e che ho presentato in Commissione urbanistica e poi approvato in Giunta rappresenta sostanzialmente la strategia, la visione di lungo periodo, indicando i principi base per la valutazione delle proposte di trasformazione urbana, con l'obiettivo di incentivare per quanto possibile la cooperazione fra Amministrazione pubblica e soggetti privati. Per non dilungarmi troppo tralascio di spiegare le questioni tecniche tutte dentro al Piano degli Interventi, che dovrà inevitabilmente affrontare comunque il riallineamento alla normativa in materia, con riferimento al vecchio Piano Regolatore, redatto con la legge 61/1985 e con successiva nuova legge 11 del 2004. Questi passaggi non sono così facili, cambia anche la filosofia di approccio, e quindi non sarà un passaggio così facile dal punto di vista tecnico. Si farà naturalmente e si farà anche la redazione del nuovo regolamento edilizio nell'ambito di un apposito tavolo tecnico, istituito sulla base di una recente delibera regionale, saranno valutate ed affrontate in modo organico le richieste delle cosiddette varianti verdi, verrà affrontata la valutazione sul consumo di suolo, imposta dalla legge regionale. Obiettivo fondamentale dal punto di vista tecnico è quello di chiudere alcuni buchi normativi che hanno dato spazio ad interpretazioni distorte in alcune aree del nostro territorio, e poi ci sono molte altre questioni tecniche che tralascio per non dilungarmi troppo. Ritorno invece allo scopo vero di questo documento, alle idee forti contenute che cercherò di trasmettervi, la prima cosa che voglio dirvi è che il Piano degli Interventi non è il fine, ma è uno strumento per raggiungere certi obiettivi, il vero obiettivo è la costruzione di una città termale che nel nostro programma abbiamo sempre messo come obiettivo fondamentale. Devo dire che se entro i limiti fisici quindi territoriali della nostra città questo si traduce nell'indicare alcuni principi base nella costruzione di una città che io definisco accogliente, a dimensione dei nostri cittadini e turisti, nell'area più vasta e cioè quella che va al di fuori dei confini fisici della nostra città e che comprende inevitabilmente i nostri colli, questo si traduce nella costruzione di una nuova destinazione turistica chiamata Terme e Colli, dove Montegrotto dovrà avere un ruolo importante che gli spetta e su cui molto stiamo investendo, assieme ai Comuni del parco e con le categorie economiche all'interno dell'OGD.

Un'altra cosa importante da dire in premessa: il Piano degli Interventi non è uno strumento disgiunto da intendersi a parte, ma concorre e si allinea nel raggiungere certi obiettivi, di concerto con altri strumenti di pianificazione e programmazione, su cui abbiamo già investito, quale il Piano delle acque e il PAES, che è praticamente il Piano delle Azioni per l'Energia Sostenibile, e un altro Piano fondamentale per noi, su cui abbiamo già redatto praticamente un documento programmatico per dare l'incarico, che è il Piano della Mobilità. Il documento programmatico del Piano degli Interventi si divide in tre parti ben distinte: il sistema ambientale paesaggistico, il sistema insediativo, il sistema delle relazioni. Vediamo il primo punto e le sue declinazioni.

Sistema ambientale paesaggistico - si affrontano i temi della sicurezza idraulica diffusa, della tutela dell'ambiente e del paesaggio, della promozione di una città green a zero emissioni, attraverso l'utilizzo della geotermia. Tutti temi tra l'altro dove non siamo rimasti fermi in questi mesi, e su cui stiamo da tempo lavorando. Sicurezza idraulica vuol dire adottare provvedimenti e interventi per la difesa, sistemazione e manutenzione e gestione del territorio, in allineamento con il piano delle acque, tutela dell'ambiente e del paesaggio.

Tutela dell'ambiente e del paesaggio - l'azione sarà concentrata a salvaguardia di tutti gli elementi di interesse ambientale, paesaggistica, storico-artistica, identitaria della nostra città. Cito solo per ricordare: "Torre al Lago", "Torre di Berta", il "Parco archeologico" e non ultima "Villa Draghi", con il suo rustico e il parco di 32 ettari di proprietà del Comune.

Promuovere una città green, a zero emissioni attraverso la geotermia - ricordo il lavoro che stiamo facendo con l'Università e con il BIOCE, studio che a breve sarà presentato, ne abbiamo parlato anche oggi, per andare verso una città carbon free, a zero emissioni, elemento fondamentale della strutturazione e promozione di una nuova città turistica.

Il secondo punto riguarda il sistema insediativo: si affrontano i temi del ripristino dell'esistente e della rigenerazione urbana e il potenziamento della città pubblica. Vediamoli uno alla volta.

Ripristino dell'esistente e della rigenerazione urbana – le parole chiave sono: riqualificazione e ricucitura, e contenimento per quanto possibile dello sviluppo residenziale programmato; ricade in questo argomento anche la questione delicata del recupero degli alberghi dismessi, e non occorre che vi dica che questa Amministrazione, così come si è fatto con i tre alberghi Mondial, San Marino e Monaco, è sempre pronta ad accogliere e facilitare i processi al fine di confermare la destinazione turistica. Vi è però la consapevolezza che certi alberghi dismessi, per dimensioni difficilmente potranno ritornare ad essere delle strutture ricettive, con caratteristiche di qualità e standard necessari per poter competere con un mercato in costante evoluzione. Per questi o per altri che hanno una collocazione strategica all'interno della città si sta valutando la loro trasformazione, con un possibile cambio di destinazione comunque compatibile e coerente con l'idea di città termale citata in premessa. Vi è quindi l'idea di una trasformazione attenta e puntuale, e non generalizzata, degli alberghi.

Il potenziamento della città pubblica che affronta i temi dei servizi vitali con funzioni strategiche a scala comunale, elementi fondamentali per avere una Montegrotto Terme più viva, con un forte "appeal" verso l'esterno, e qui si riprendono alcune idee già promesse in campagna elettorale, dentro il nostro programma: la creazione della città della cultura, ne abbiamo già parlato in alcune sedi, praticamente la zona a ridosso del Palazzo del Turismo, dove c'è la "Butterfly Arc", dove c'è la posta e le zone archeologiche. Per noi riqualificare quella parte della città è una cosa importante.

Il Parco Archeologico delle Terme Euganee con il futuro Museo del Termalismo in fase di realizzazione, il potenziamento delle strutture sportive per una città dello sport, la valorizzazione della zona ambientale compresa fra aree agricole e verdi di Villa Draghi, Torre al Lago e Torre di Berta, con la riqualificazione delle zone agricole circostanti, con la realizzazione di sentieri e percorsi ciclo-pedonali, la realizzazione del Parco scientifico termale nella zona di Torre al Lago.

Il terzo punto è il sistema relazionale – si affrontano i temi di un centro a misura di cittadini e turisti, il potenziamento della mobilità lenta e le connessioni verdi, e cerchiamo di spiegare ognuna di queste, velocemente.

Il centro a misura di cittadini e turisti: vi è l'idea che l'asse passante per quello che io definisco la spina dorsale della città, cioè Corso Terme, Viale Stazione, fino a Mezzavia, sia l'asse su cui si attestano i luoghi di relazione come Piazza Roma, Piazza I° Maggio, Piazza Mercato, le zone pedonali, il boulevard, gli edifici pubblici e privati con funzioni importanti. Guardate che va in questo senso il progetto del sottopasso, che oltre a migliorare la sicurezza si configura come un elemento di cerniera e non di frattura, proprio nel rafforzare quell'asse di relazione lungo la spina dorsale della città, dando pari dignità anche a quella movimentazione lenta in bicicletta e a piedi che adesso è sostanzialmente preclusa; se ben ci pensate con la soluzione proposta abbiamo trattato allo stesso modo le macchine, riservandogli metà del sottopasso, e l'altra metà a pedoni e biciclette.

Il potenziamento della mobilità lenta: nel senso di dare risposte alle esigenze relative alle parti centrali di una città turistica, favorendo la movimentazione a piedi e in bicicletta.

Connessioni verdi: sono da intendersi come dei corridoi privilegiati per mettere in relazione le parti centrali con i luoghi storici più belli della nostra città e con i nostri colli. Queste connessioni che abbiamo chiamato “verdi” si potrebbero attestare lungo i corsi d’acqua che sono da pensare come corridoi ecologici, così come lo è già in parte il “Rialto”, ma anche corridoi verdi per meglio connettere il centro di Villa Draghi con il suo intorno che adesso è scollegato.

Queste sono idee forti di strutturazione di progetti per trasformare, a nostro modo di vedere, la città.

Definiti gli obiettivi generali che trovate in questo documento vi do alcune informazioni sull’iter amministrativo. Come vi ho accennato in premessa tra pochi giorni presenteremo questo documento alle categorie economiche e ai cittadini. Con la delibera di Giunta assunta la settimana scorsa, con la presentazione di questa sera e quella del 12 giugno con cittadini e categorie, viene dato il via alla fase di comunicazione e della concertazione specificatamente prevista dalla vigente normativa.

Vi ricordo che sono stati spediti in questi giorni circa 120 lettere, invitando Enti pubblici, Organi istituzionali, Enti di gestione, Associazioni di categoria, Ordini professionali, Associazioni culturali, sportive, ecc...e naturalmente alla sera si incontreranno i cittadini. Nel contempo l’Amministrazione ha avviato la predisposizione dello specifico regolamento da approvare poi per la definizione del contributo straordinario previsto dal DPR 380/2001, questa è una cosa importantissima. Questo documento fondamentale stabilisce che il plus valore derivante dal cambio di destinazione d’uso o di trasformazione sia di un’area, che di un fabbricato, deve essere assegnato per una quota di almeno 50% a favore dell’Amministrazione, tradotta in oneri o opere. Questo non lo dice questa Amministrazione ma lo dice la legge e questo è un aspetto fondamentale che tutti devono sapere, quindi oggi si apre di fatto la fase in cui cittadini ed operatori del settore potranno proporre all’Amministrazione ipotesi di modifiche urbanistiche, anche attraverso i cosiddetti accordi pubblico-privati, per i quali verranno emanate apposite linee guida. Le richieste poi saranno raccolte e quelle valutate positivamente dai progettisti e dall’Amministrazione verranno inserite nel cosiddetto documento del Sindaco che è il Piano degli Interventi, anch’esso da presentare in Consiglio Comunale e sulla base del quale sarà predisposto successivamente il Piano degli Interventi vero e proprio che verrà adottato in Consiglio Comunale, seguiranno i tempi per la presentazione e controdeduzioni alle osservazioni, un po’ come si faceva con il Piano Regolatore, ed infine l’approvazione e l’entrata in vigore. Oltre alla redazione del Piano degli Interventi generale per l’intero territorio l’Amministrazione potrà valutare, in base alle richieste che perverranno, di redigere specifiche varianti riguardanti interventi puntuali, aventi significative valenze di carattere pubblico o di riqualificazione del territorio. Faccio alcune precisazioni: su questi temi nel tempo trascorso dal nostro insediamento abbiamo lavorato su più livelli, da una parte abbiamo avviato la gara per l’affidamento dell’incarico professionale per la redazione del Piano degli Interventi, e che ha individuato lo Studio dell’Architetto Piergiorgio Tombolan, professore di progettazione urbanistica allo IUAV che ci affiancherà in questo importante percorso. E’ un architetto padovano con un curriculum importante, professore universitario, che soprattutto conosce il nostro territorio. Non l’abbiamo fatta noi la gara, ma l’ha fatta la Provincia, a cui abbiamo delegato, perché l’ammontare dell’incarico superava di gran lunga i 40 mila euro. Io sono contento che si sia instaurato un rapporto di collaborazione di lavoro con l’architetto Tombolan, proprio perché conosce il nostro territorio e sta anche redigendo il Piano degli Interventi di Torreglia.

Inoltre, nell’ambito di confronti del tutto interlocutori abbiamo incontrato privati cittadini che ci hanno chiamato, e imprenditori di settore, che ci hanno proposto in alcune aree idee di trasformazione, in alcune di queste abbiamo fatto chiaramente capire che certe richieste

non sarebbero state prese in considerazione, perché incoerenti con i principi che prima vi ho esposto. Altre invece le abbiamo, in via preliminare, ascoltate con interesse, rimettendo naturalmente la decisione nella successiva elaborazione del Piano degli Interventi. Abbiamo parlato anche con molti cittadini, che ci hanno fatto richieste di vario tipo, molte sono di tipo puntuale, altre e non poche di far tornare agricole aree attualmente edificabili. Prima di fare le conclusioni del mio intervento parlo di un tema a margine, perché questo documento non affronta temi così di dettaglio, ma questo serve in questo Consiglio Comunale per capirci un po' meglio. Non posso che riallacciarmi ad un articolo apparso domenica nel Gazzettino dal titolo: "Hotel dismessi, il recupero diventerà una colata di cemento". Senza polemica, perché non è questa la sede, ma uso quell'articolo per meglio capirci e portare esempi concreti degli approcci tenuti da questa Amministrazione, mettendo in evidenza l'assoluta infondatezza della tesi riportata nell'articolo. L'articolo cita tre alberghi: il "Bagno Romano" in Viale Stazione, "Le Antiche Terme Tiberio" in Piazza Roma e il "Rio D'oro" in Via Siesalunga. Questi alberghi lo sapete tutti esistono già, e non vi è quindi nessuna colata di cemento, sono invece strutture abbandonate da lungo tempo, in evidente stato di degrado. Non occorre che vi dica che allo stato attuale hanno destinazione alberghiera e se ci fosse la richiesta di poterli recuperare da parte di alcuni imprenditori alberghieri con la destinazione attuale questa Amministrazione sarebbe felice e farebbe di tutto per facilitare questo processo, così come ha già fatto con i tre alberghi "Mondial", "San Marino" e "Monaco".

Veniamo al primo che è il "Bagno Romano": avrei voluto eccome che l'albergatore confinante dimostrasse interesse per partecipare all'asta, e se l'aggiudicasse in ragione di un recupero di destinazione alberghiera, ma dopo numerose aste non è andata così e ci è stato chiesto di trasformarlo in una Casa di riposo per degenti autosufficienti, fermo restando che la decisione finale sarà vagliata durante la redazione del Piano degli Interventi, confrontandoci con i progettisti incaricati, non ritengo che un recupero con una destinazione a servizi anche per gli anziani della nostra città, sia del tutto incoerente con la costruzione della città accogliente che vi ho citato in premessa, perché dobbiamo capirci in Consiglio e dobbiamo fare cose importanti.

Il secondo albergo "Antiche Terme Tiberio" - è in uno stato di totale abbandono da molto tempo, perché non ha spazi circostanti adeguati per un suo recupero con questa destinazione. E' invece un'area strategica per una rigenerazione di quella parte della città che io riconosco e che tutti devono riconoscere che è la parte storica più consolidata di questa città, dove vi è la piazza, vi è il Municipio, vi è il Duomo, la Chiesa più piccola, l'Asilo, la Farmacia, insomma attività pubbliche importanti. Pensare di trasformare quell'area dando anche la possibilità di fare una parte residenziale e una parte commerciale, adeguata naturalmente allo spazio che c'è, potrebbe ricalibrare, risistemare e rigenerare al di fuori dei propri confini da ambito, quell'area che per noi è strategica e importante, su cui si potrebbe passare più avanti ad una semi pedonalizzazione o anche ad una totale pedonalizzazione nel futuro.

Terzo albergo citato è il "Rio D'oro", un cadavere in cemento armato e ad oggi non ho ricevuto una richiesta di ipotesi di recupero di qualsiasi tipo, in una zona di edilizia residenziale di piccole case, bifamiliari, trifamiliari o piccoli condominietti, non mi piace quel tipo di urbanizzazione, ma se per quel cadavere ci venisse proposto di abatterlo totalmente e non recuperare tutta la volumetria, ma in ragione di una piccola volumetria per risistemare quel luogo, penso che quel sito farà molta fatica a ripartire con quel tipo di destinazione, se ci venisse proposto saremmo disposti a valutare con attenzione, e siamo sempre nella condizione di dire no, sia chiaro.

Durante questi due anni di amministrazione, diciamo dopo il primo anno di insediamento, più di qualche privato è venuto a chiedere cose che noi abbiamo ritenuto inaccettabili.

Cito un'area: "Cava Bonetti"- anche con un atteggiamento un po' supponente ci era stato chiesto un cambio di destinazione in ragione di una interpretazione del Piano Casa, per cui

le strutture che erano collegate alla produzione diciamo della cava potevano essere trasformate in residenza. Guardate che abbiamo avuto una posizione estremamente rigida, non ne abbiamo proprio discusso, abbiamo detto no, in compenso pochi mesi fa, ammesso che poi la ripropongano questa richiesta, ci è stato chiesto di fare un Natural Park, cioè una riqualificazione di quel luogo con un campeggio molto sofisticato al passo con i tempi. Io penso che su queste cose possiamo ragionare e non avrei problemi a valutarle con attenzione all'interno della discussione del Piano degli Interventi. Questo per dire che in questo periodo non siamo stati fermi ma abbiamo lavorato su un panorama vasto di situazioni.

Concludo con un messaggio rivolto a questo Consiglio e di riflesso a tutta la città, stasera di fatto si avvia la fase operativa per un ridisegno complessivo del nostro paese, che in premessa ho chiamato "città accogliente", capace di rispondere alle esigenze dei nostri cittadini e dei nostri ospiti. Abbiamo parlato di qualità dell'ambiente, dei servizi, degli alberghi, delle infrastrutture e di molte altre cose, abbiamo di fatto parlato del futuro, di scelte, almeno alcune di queste inevitabilmente sono proiettate oltre il nostro mandato elettorale. E' un percorso lungo che ci porterà a prendere decisioni importanti di responsabilità, e su questo siamo chiamati tutti responsabilmente per il ruolo che abbiamo, di dare il nostro meglio. Io sono fiducioso che in un clima di reciproco rispetto dei ruoli ce la possiamo fare. Grazie.

Presidente – Allora il punto è una presentazione del Piano degli Interventi, quindi non è previsto dibattito su quanto presentato, però se ci sono domande che magari non entrano tanto nel merito dei contenuti, quanto sul processo e anche sui prossimi passi che sono stati presentati dall'Assessore c'è lo spazio.

Cons. De Salvo – Grazie Presidente. Ho due curiosità: la prima riguarda il Piano del traffico rientra in questo incarico?

Assessore Fanton – L'incarico per il Piano del traffico o Piano della mobilità non l'abbiamo ancora dato, però all'interno dell'Ufficio tecnico abbiamo redatto un documento che se volete porterò in Commissione Urbanistica a breve, che sostanzialmente così come noi redigiamo il piano degli Interventi, dando un mandato ai progettisti su queste idee di questa sera, allo stesso modo diamo l'incarico ai progettisti per la mobilità su queste idee, che sono praticamente: la creazione della città turistica come detto prima, creare un'asse principale per una mobilità più lenta delegando il traffico di attraversamento fuori dalla città, fare una analisi diciamo puntuale valutando effettivamente, contando le macchine e i camion che passano e in ragione di questo fare delle valutazioni. Questo non è un incarico facile, penso che nella fase dell'elaborazione del Piano degli Interventi le cose potranno andare avanti e sono convinto che sia l'architetto del Piano degli Interventi sia i progettisti che individueremo lavoreranno sullo stesso binario, e affronteremo seriamente quando parliamo del PUMS la questione della ferrovia e del ruolo importante che avrà sempre di più la stazione ferroviaria di Montegrotto per tutto il bacino termale.

Cons. Di Salvo – La seconda cosa, e premetto senza intento polemico, ho letto il Piano e al di là che molto spesso mi sembrava di vedere il programma di "Nuova Montegrotto", mi ha colpito questo punto di ridare vita alle strutture alberghiere dismesse che è il tema che Lei ha appena affrontato.

La domanda che io faccio è: Lei parla di cercare la collaborazione di tutte le Associazioni di categoria, oltre che con i partner del settore. A tutt'oggi io tutta questa ricerca di collaborazione non la vedo, molto probabilmente perché non c'è, noto con dispiacere che oggi pomeriggio è stata pubblicata la deliberazione di Giunta Comunale per ricorso a TAR Veneto di Aspiag, con 15 mila euro per lo Studio Legale. Forse c'entra poco con questo,

ma c'entra con il concetto di collaborazione. E allora se si chiede collaborazione alle categorie Lei l'ha chiesto anche all'interno di questo Consiglio, però bisogna farlo su basi differenti rispetto a quelle seguite fino adesso. Concorda con me? Grazie.

Cons. Bettio – Faccio un'osservazione semplicistica: è un Piano molto ambizioso e ci auguriamo veramente che voi riusciate a portare a termine tutte queste belle cose che avete in mente di fare, vi ricordo comunque che c'è anche una realtà quotidiana, e vi pregheremmo di porre attenzione soprattutto al decoro di una città per quanto riguarda le cose più semplici. Ripeto, questi sono sogni e speriamo si riesca a realizzarli, è giusto che certe zone degradate vengano valorizzate e ripristinate in maniera assolutamente decorosa, ma vi ricordo che c'è anche un decoro ordinario da tenere per questa città. Grazie.

Assessore Fanton – Sul tema del Piano degli Interventi ancora due mesetti fa abbiamo fatto un incontro invitando le categorie, vi ricordo che c'erano albergatori, artigiani, commercianti, agricoltori, sostanzialmente su tre temi: la trasformazione della città, la mobilità e il controllo idraulico. Lì avevo lanciato sostanzialmente anche di più di quello che ho detto qua stasera, questo però non risolve il problema, c'è un rapporto da ricostruire. Ci lavoriamo, nel rispetto reciproco, che è una cosa fondamentale.

Presidente - Procediamo quindi con il prossimo punto all'ordine del giorno. Ricordo solo all'Assessore i prossimi appuntamenti quindi, che sono già calendarizzati: il 12 giugno, prima per la presentazione con i cittadini e con le categorie. Quindi sarà la sessione in cui scendere ulteriormente nei dettagli e nella discussione.

Assessore Fanton – Ci saranno i progettisti e credo che ci sarà un atteggiamento un po' diverso, perché spererei che le categorie economiche e i cittadini abbiano letto il documento e comincino a dire che cosa vorrebbero, cosa sono le cose che si auspicano, non vorrei monopolizzare quegli incontri per dire che cosa noi abbiamo in testa, perché cosa noi abbiamo in testa l'ho detto in Consiglio, cercherei di lasciare spazio a loro. Poi ripeto che è l'inizio di un percorso lungo.

Presidente – Quindi il 12 giugno è proprio un momento di ascolto e di accoglienza delle proposte che arrivano quindi dalle categorie e dai cittadini.

IL CONSIGLIO COMUNALE

PRENDE ATTO

di quanto esposto -



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 della 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 predisposti 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 mitighino 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.



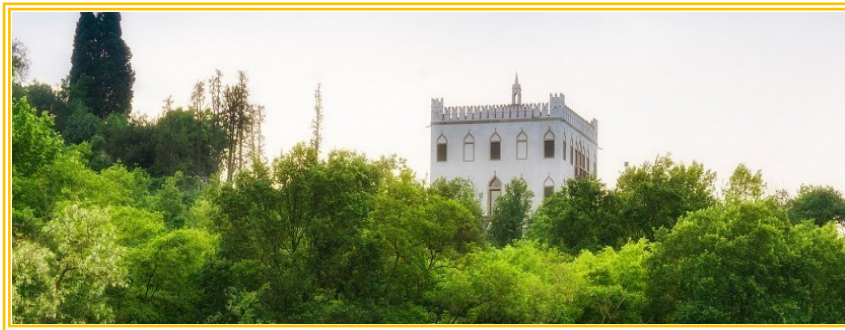
Aver cura dell'ambiente e del paesaggio in cui si vive è obiettivo preminente di ogni Amministrazione che voglia **elevare la qualità di vita** delle persone. La definizione di politiche capaci di contenere lo sperpero delle risorse naturali diventa l'occasione per la definizione di linee guida operative.

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**



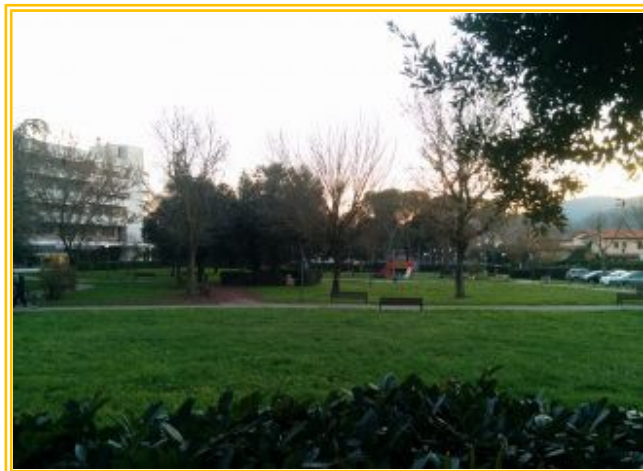
Terme; le azioni strategiche per la salvaguardia e il rafforzamento dell'infrastruttura ecologica, individuate dal P.A.T., potranno trovare **concreta definizione nel Piano degli Interventi**, contribuendo al completamento e funzionamento dell'intero sistema ambientale e paesaggistico.

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 delle 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

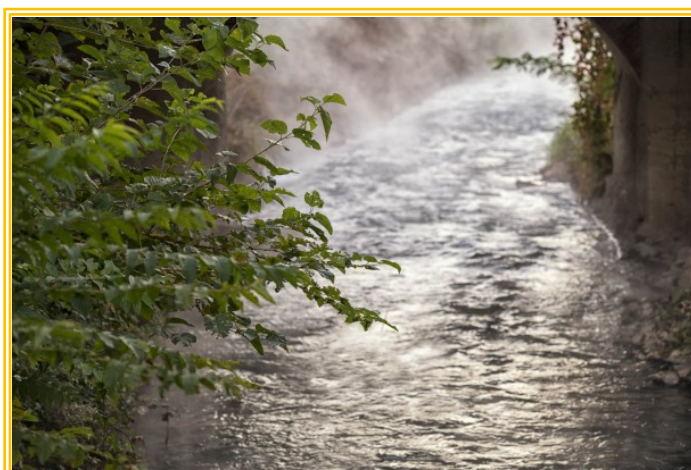
posta per la **valorizzazione dei tracciati storici** e l'individuazione di **percorsi ciclo-pedonali** volti alla riscoperta dei principali **ambiti di interesse paesaggistico**.

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 (piazzette), 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 1° 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.

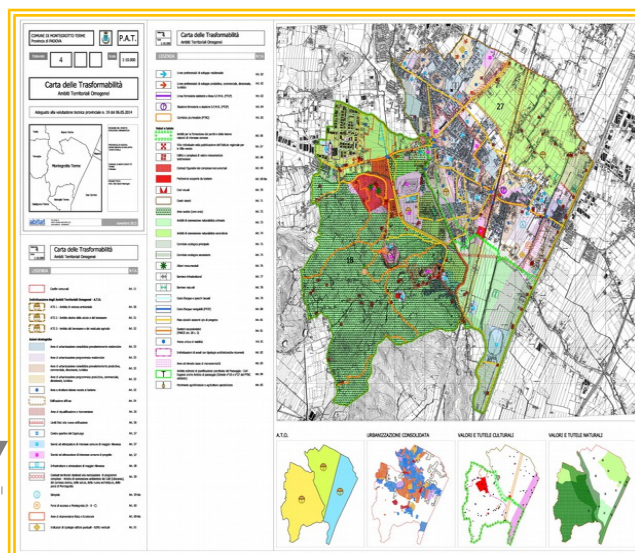
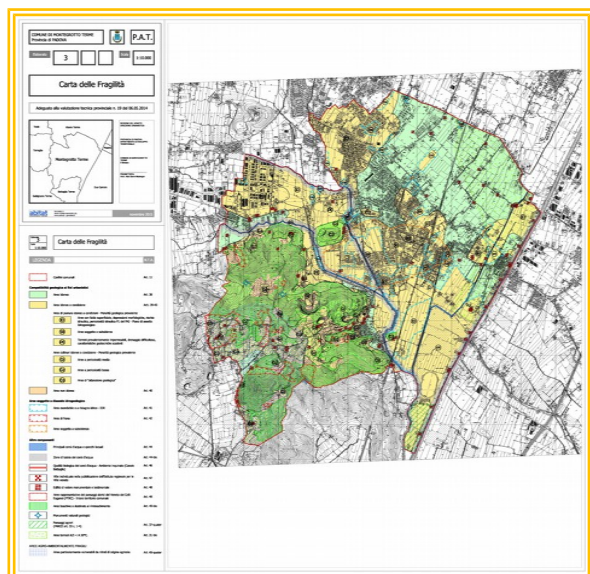
Il sistema delle **vie di comunicazione lenta** può far diventare Montegrotto Terme un'area con forti potenzialità predisposta ad un **turismo alternativo** caratterizzato per gli aspetti ambientali, naturalistici e sportivo-ricreativi. Questo rappresenta un'ulteriore **volano di sviluppo** ed integrazione 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 **Publicazione 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)

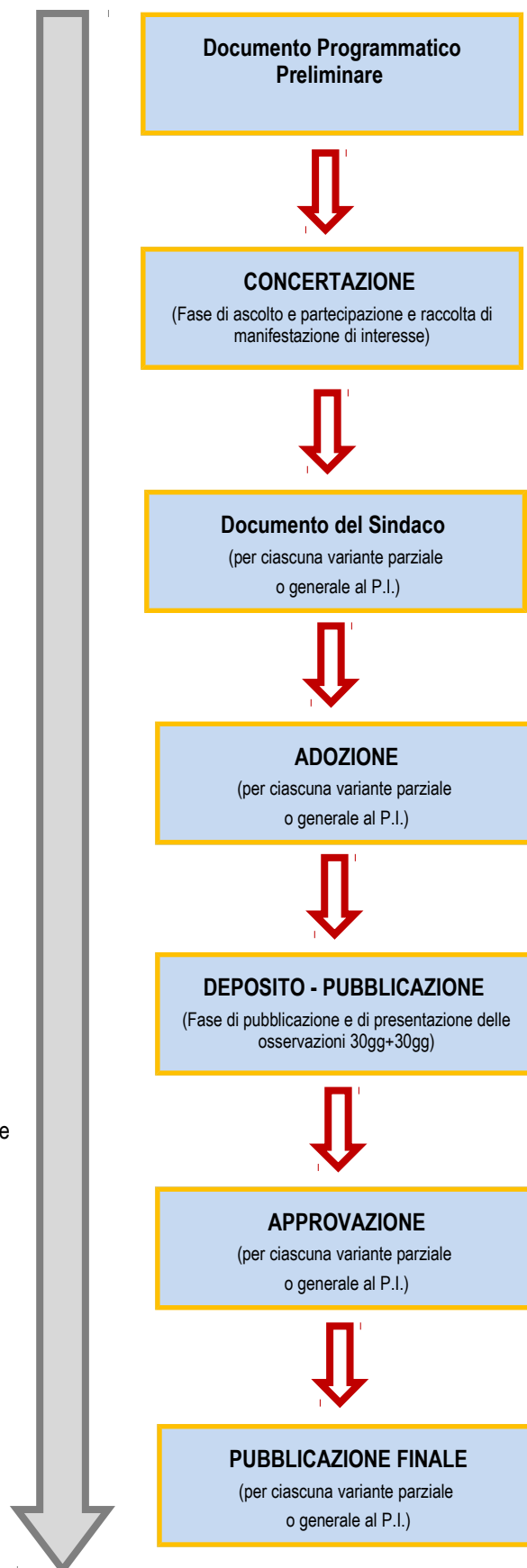


2.2 Il Percorso del P.I. e gli elaborati

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 individuare 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 toreranno 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.

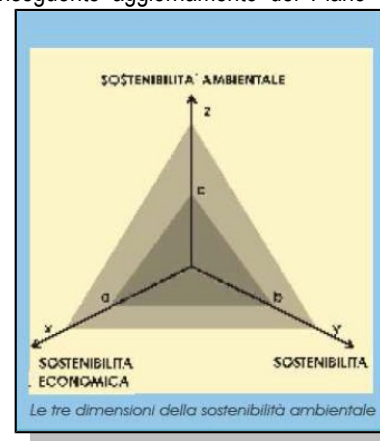
6. Sostenibilità ambientale

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

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

3^a fase: valutazione della significatività degli effetti

4^a 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.