

P.I.

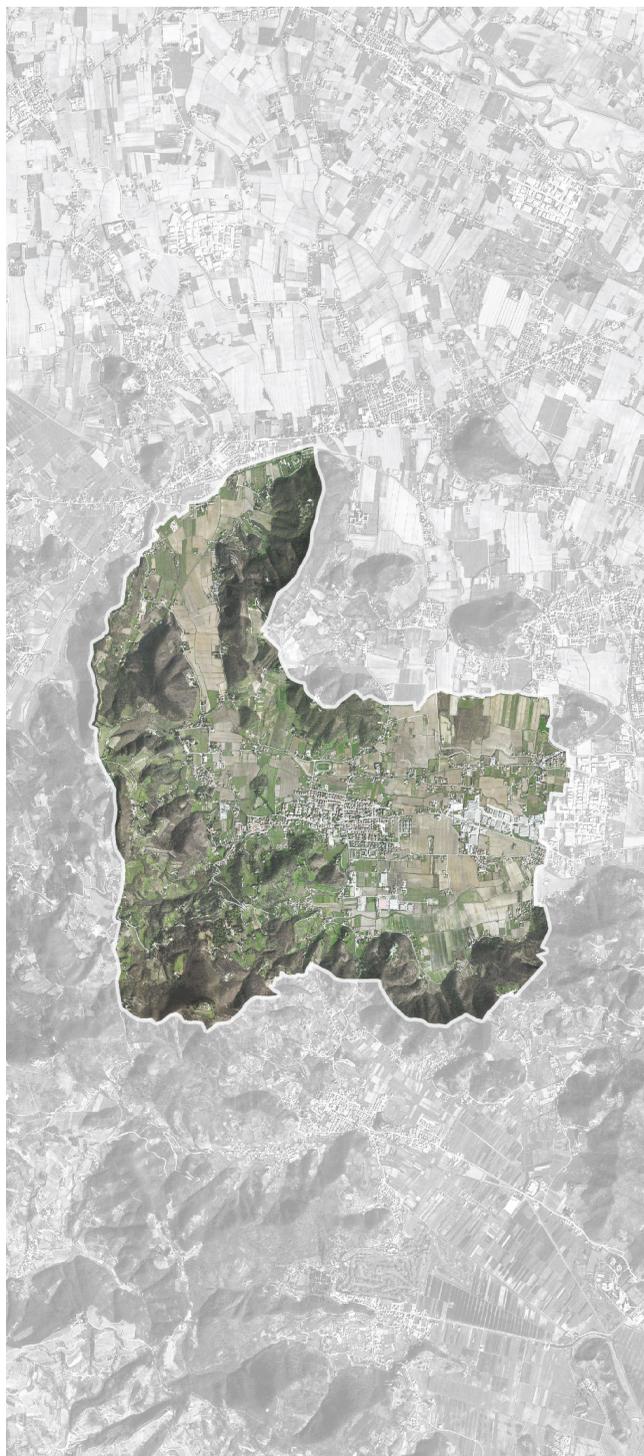
COMUNE DI TORREGLIA

Provincia di Padova



SINDACO

Filippo Legnaro



Piano Regolatore Comunale LR 11/2004

PIANO DEGLI INTERVENTI

P.I.

DOCUMENTO PROGRAMMATICO PRELIMINARE



INDICE

0. Premessa	2
1.1 Qualità ambientale e paesaggistica	5
1.1.1 La situazione idro-geologica: fragilità e riduzione del rischio.....	5
1.1.2 Ambiente e paesaggio come valori identitari	5
1.1.3 Valorizzazione della Rete Ecologica.....	7
1.1.4 Ripartire dall'ambiente e dal paesaggio - Il Parco dei Colli Euganei	8
1.2 Qualità insediativa	9
1.2.1 Recupero e valorizzazione del patrimonio storico-culturale	9
1.2.2 Ripristino dell'esistente e rigenerazione urbana	10
1.2.3 Potenziamento della città pubblica	11
1.3 Qualità relazionale	12
1.3.1 Mobilità "eco" e "logica" - Progetto S.M.S.	12
1.3.2 Sicurezza e potenziamento del sistema.....	13
1.3.3 Valorizzazione e marketing turistico	13
2. Dal P.A.T. al P.I.	15
2.1 Il percorso del P.A.T.....	15
2.2 Principali obiettivi del P.A.T.	16
2.3 Il Percorso del P.I. e gli elaborati	19
3. Contributo straordinario e Criteri Generali per la presentazione e valutazione degli Accordi Pubblico-Privato	20
4. Sostenibilità urbanistica - Le azioni e i contenuti del P.I.	22
5. Sostenibilità economica - Collegamento al programma opere pubbliche.....	24
6. Sostenibilità ambientale	25
6.1 Monitoraggio della V.A.S.	25
6.2 V.Inc.A. - Valutazione di Incidenza Ambientale	25
6.3 V.C.I. - Valutazione di Compatibilità Idraulica	26



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 Torreglia ha già avviato il rinnovo della propria strumentazione di governo del territorio attraverso l'**approvazione** del P.A.T., avvenuta con Decreto di approvazione del Presidente della Provincia n.67 del 07/06/2018 e pubblicato sul B.U.R.V. n.61 del 22/06/2018.

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 Torreglia, 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. Questi momenti diventano di fondamentale importanza per far sì che le azioni e le previsioni che cadranno nel territorio possano essere condivise dagli attori locali (cittadini, associazioni, enti, aziende) e viste all'interno di una visione complessiva, in modo da riuscire ad instaurare sinergie ed opportunità, anziché sovrapposizioni e contraddizioni;
- 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;
- 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 Torreglia, 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** (Disposizioni per il contenimento del consumo di suolo) e recepiti dall'Amministrazione Comunale con D.C.G. n.111 del 07/08/2017;
- 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 guida del mandato

La pianificazione strategica non mette al riparo l'attività pianificatoria dalla possibilità di incorrere in possibili errori: ogni piano è uno strumento che guarda al futuro, e la conoscenza di questo e delle interazioni che le variabili in gioco prenderanno con l'evolversi degli anni, non è nelle certezze di nessun esperto.

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

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

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

Al fine di centrare l'obiettivo del piano è quindi opportuno ricercare la condivisione dello stesso: nel momento in cui il piano smette di essere un mero elenco di progetti per divenire altresì espressione di una visione del futuro non si può immaginare che tale rappresentazione venga costruita sulla base di logiche di alleanza di breve periodo. Non bisogna quindi solo cercare di costruire una vision 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 cinque anni, in forte continuità con le indicazioni della pianificazione strutturale (P.A.T.). **Tale Documento fornisce la cornice e il quadro di riferimento che i P.I. dovranno tenere in considerazione in un'ottica generale di riferimento.**

La cittadinanza di Torreglia necessita di un progetto amministrativo strategico che vada oltre i propri confini, che sia in grado di interagire con l'intero territorio del Parco Regionale dei Colli Euganei e con il Bacino Termale di Abano-Montegrotto Terme, 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. Torreglia può e deve aspirare a diventare la "**Porta di ingresso dei Colli**", in virtù della sua localizzazione strategica e baricentrica rispetto ai Colli e alle Terme e per i suoi caratteri di unicità ed eccellenza.

L'impegno degli amministratori locali per quanto riguarda i 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 Torreglia.

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 è stata 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 Torreglia, 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 ci riesce a dare.



1.1 Qualità ambientale e paesaggistica

1.1.1 La situazione idro-geologica: fragilità e riduzione del rischio

I temi della sicurezza idro-geologica del territorio e della popolazione devono necessariamente essere messi al centro del complesso sistema di pianificazione.

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

La particolare situazione idro-geologica di Torreglia, caratterizzata dalla presenza di due tipologie di deflusso tra loro interconnessi, ovvero il sistema superficiale e quello sotterraneo, implica una attenta riflessione rivolta ad accrescere la **sicurezza idraulica e geologica** del territorio comunale. Il deflusso superficiale avviene attraverso la fitta rete di piccoli calti, incisioni e rii (molto spesso temporanei) presenti nel territorio collinare, con le acque di ruscellamento che successivamente confluiscono nei principali corsi d'acqua.

Il P.I., riprendendo gli obiettivi generali enunciati nel P.A.T., punterà a favorire interventi che portino ad una sostanziale diminuzione del rischio idrogeologico e ad un corretto funzionamento idraulico del territorio.

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.



Gli interventi di prevalente natura idraulica influiscono anche sui **fenomeni franosi**, presenti in maniera massiccia in gran parte dell'ambito collinare.

Il manifestarsi di processi franosi su parte del territorio collinare del comune di Torreglia è il prodotto della combinazione di più fattori, provocando fenomeni di distacco, degradazione di un versante e caduta di masse rocciose, costituendo manifestazioni intense e spesso gravi. A questo si aggiunge l'opera dell'acqua che ne favorisce lo scivolamento lento verso valle anche su pendii a bassa acclività.

La mancata o assente regimazione dei solchi e dei calti insieme all'azione dell'uomo con la, talora pesante, modifica della morfologia del territorio per diversi scopi, provoca un alto grado di fragilità idro-geologica del sistema collinare. 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 Ambiente e paesaggio come valori identitari

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 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 Torreglia, nell'ambito di un ciclo virtuoso sostenibile.

L'ambito collinare che circonda la parte pianeggiante del territorio è infatti caratterizzato dalla presenza di **eccezionali valori naturalistico-ambientali**, nelle quali le esigenze di protezione del suolo, del sottosuolo, della flora e della fauna prevalgono su ogni altra esigenza; valori naturalistici ed ambientali inscindibilmente connessi con particolari forme colturali e produzioni agricole caratteristiche, nonché dalla presenza di insediamenti antropici di storica origine e di più recente formazione.

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:

- il Piano di Azione per l'Energia Sostenibile (PAES) approvato con D.C.C. n. 24 del 30/03/2016;
- lo Studio per la promozione e attivazione di sistemi per una mobilità sostenibile; tale strumento potrà rappresentare per la realtà di Torreglia un'opportunità importante per il miglioramento della qualità della vita e delle relazioni "dolci" nel territorio comunale e verso i comuni contermini.



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. L'attenzione e la salvaguardia verso i luoghi del paesaggio tipico deve necessariamente integrarsi attivamente con il tessuto insediativo, caratterizzato ed impreziosito da elementi di grande pregio storico-culturale quali i **centri storici**, le **ville venete**, gli **edifici di notevole interesse storico-testimoniale** sparsi su tutto il territorio, gli **ambiti naturalistici di tutela**, gli **ambiti boschivi a buona integrità** e di **paesaggio agricolo di qualità**, e altre

presenze caratterizzanti da integrare in sistemi organizzati e preordinati ad un turismo eco-sostenibile in grado di esplorare e far vivere tutte queste eccellenze.

Un impegno dell'Amministrazione dovrà riguardare i **siti di estrazione dismessi** dislocati in maniera disomogenea nel territorio. In tali ambiti diventa fondamentale creare delle iniziative di **recupero**, **riqualificazione** e **valorizzazione naturalistico-ambientale** per riprodurre le originali condizioni dei luoghi e programmi o progetti multidisciplinari che ne possano permettere il riutilizzo e la conseguente valorizzazione.

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** nelle 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").



1.1.3 Valorizzazione della Rete Ecologica

La definizione più diffusa e condivisa di Rete Ecologica, così come riportato anche dall'Istituto Superiore per la Protezione e la Ricerca Ambientale, può essere sintetizzata come *"sistema interconnesso di habitat, di cui salvaguardare la biodiversità, ponendo quindi attenzione alle specie animali e vegetali potenzialmente minacciate. Lavorare sulla rete ecologica, formata da aree centrali, fasce di protezione, corridoi ecologici e aree sparse, significa creare e/o rafforzare un sistema di collegamento e di interscambio tra aree ed elementi naturali isolati, andando così a contrastare la frammentazione e i suoi effetti negativi sulla biodiversità"*.



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.

Come si può recepire dalle definizioni sopra riportate, la costruzione di una rete ecologica può diventare un'occasione offerta al territorio di Torreglia 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, ovvero quello della "**Torreglia Atrio del Parco**" e quello della "**Torreglia Verde e Rurale**".

Fra le "**infrastrutture verdi**" del territorio, vanno prioritariamente protette, valorizzate e potenziate le reti ecologiche che collegano i **Siti di Interesse Comunitario** e le **Zone di Protezione Speciale** (previsti dalla normativa europea) con le parti più integre del territorio rurale. Le aree boschive, lo spazio agro-forestale, gli ambiti agrari storici sono alcuni degli elementi in grado di migliorare e mitigare i "bordi" dell'edificato, spesso caratterizzato da forme e cromatismi infelici, di fatto sostituendo, senza necessariamente darne attuazione, quel verde pubblico che finora è rimasto solamente sulla carta dei piani urbanistici.

Le varie componenti della rete ecologica costituiscono lo **scheletro della struttura territoriale di Torreglia**; 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 alla costruzione progressiva della Rete Ecologica, 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 industriali, ambiti residenziali ed infrastrutture, solitamente incompatibili nella città contemporanea, e di apportare un adeguato contributo al mantenimento degli equilibri ambientali, sia idraulici che climatici.





La dotazione complessiva del verde urbano, la creazione di parchi attrezzati, di quartieri fruibili dal cittadino, sono obiettivi imprescindibili e prioritari per l'Amministrazione.

La **connessione delle aree verdi urbane esistenti e previste**, sia delle superfici attrezzate (parchi,

aree scolastiche e sportive, ecc.), sia degli altri spazi aperti del territorio (parchi, prati, ecc), rappresenta un'importante operazione che l'Amministrazione intende perseguire nel tempo.

Il verde pubblico 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. Per questo è auspicabile prevedere uno studio sul "progetto del verde e degli impianti" che fissi un disegno coerente ed organico delle aree verdi pubbliche, per renderle fruibili al meglio, in ogni zona cittadina.

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 Ripartire dall'ambiente e dal paesaggio - Il Parco dei Colli Euganei

Il Parco dei Colli Euganei è una delle più importanti risorse che questo comune possiede. Come previsto anche dal P.A.T., Torreglia deve ambire a diventare la principale **porta di accesso** per la fruizione **del Parco**: la presenza di eccellenze



ambientali, naturalistiche, paesaggistiche, storico-architettoniche, culturali ed enogastronomiche, insieme alla strategica localizzazione ai piedi dei Colli Euganei sottolineano e giustificano l'importanza e il **ruolo principale** che Torreglia deve assumere a livello comprensoriale, quale incubatore di una **qualità diffusa** di altissimo livello che se sapientemente messo a sistema può generare un efficace meccanismo di valorizzazione e **promozione territoriale** a larga scala.

Il recupero e la valorizzazione della storica **rete sentieristica** dei Colli, integrandola all'intero sistema della **mobilità lenta**, può migliorare l'**accessibilità** e la continuità di una rete di percorsi in grado di garantire

forme diversificate di fruizione del sistema del Parco, unitamente alla predisposizione di **servizi integrativi e complementari** all'offerta turistica, consentendo di pari passo una migliore distribuzione dei flussi turistici.

In ottica di un rafforzamento del già forte legame tra Torreglia e i Colli Euganei, l'Amministrazione intende dare atto a tutti i dispositivi che consentano continuità e congruità della Rete Ecologica, che deve essere intesa come inscindibile e non divisa da limiti amministrativi. Si procederà inoltre all'eliminazione e/o mitigazione degli impatti negativi paesistici ed ambientali degli sviluppi urbanistici pregressi, contrastando le tendenze insediative critiche per la leggibilità, l'immagine e la funzionalità del Parco.



L'obiettivo è quello di portare il territorio di Torreglia ad essere una riconosciuta **meta turistica slow** (lenta) in grado di offrire al cittadino (e non solo al turista) percorsi di gusto e cultura, arte e letteratura, musica e spiritualità, possibilità di sport e di spostamenti rispettosi dell'uomo e della natura, al fine di valorizzare i tanti aspetti che caratterizzano Torreglia, "**culla del bello e del buono**", sostenendo e incentivando le iniziative di **valorizzazione delle eccellenze locali**, come l'eno-gastronomia e la ristorazione, favorendo quindi l'economia turistica attraverso iniziative sinergiche con il **vicino ambito termale** e gli altri comuni collinari.

1.2 Qualità insediativa

1.2.1 Recupero e valorizzazione del patrimonio storico-culturale

La conservazione e la valorizzazione delle tradizioni dei luoghi sono alla base del progetto di sviluppo sostenibile del territorio che punta alla valorizzazione delle grandi risorse storico e culturali di Torreglia. Il tessuto storico e la **qualità architettonica** tipica del **paesaggio rurale** sono un patrimonio da recuperare e rigenerare. Dal punto di vista edilizio ed urbanistico le azioni devono essere mirate alla **riqualificazione** del tessuto storico dei luoghi, del paesaggio agrario storico 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 il tessuto storico.



L'attenzione e la sensibilità con cui si interverrà negli ambiti di interesse storico dovrà essere estesa anche al

patrimonio delle numerose ville venete e di interesse testimoniale che abbondano nel territorio comunale, di cui ne è rappresentativo esempio Villa dei Vescovi: nella fattispecie, l'amministrazione si prefigge di **promuovere le condizioni sostenibili di utilizzo** dell'area di Villa dei Vescovi a Luvigliano, in stretta sinergia con il Fondo Ambiente Italiano (FAI) con prospettive di entrare in un circuito di fruizione di livello internazionale.



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 capoluogo ma anche dei centri minori. E' solo l'offerta di 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. Un esempio è il borgo di Luvigliano, fulcro culturale, paesaggistico ed architettonico di Torreglia; è auspicabile preservare e valorizzare tali luoghi, in particolare curandone l'arredo urbano, l'illuminazione pubblica e prevedendo un collegamento ciclo-pedonale con il centro di Torreglia.

Il **centro storico** è "per definizione" il patrimonio più autentico della storia di ogni luogo. I nuclei antichi 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.

Il territorio di Torreglia affonda le proprie radici nella storia e nella cultura, elementi da far riscoprire, valorizzando il vasto patrimonio culturale e le tradizioni locali, anche per garantire la presa di coscienza delle proprie identità alle giovani generazioni.

Il P.I. punta al **recupero e valorizzazione** degli insediamenti storici attraverso azioni finalizzate al recupero urbanistico, l'incentivazione del recupero edilizio, anche a fini turistici, finalizzato alla piena rifunzionalizzazione e rivitalizzazione del patrimonio insediativo di impianto storico. Relativamente agli insediamenti storici il PI:



- assegna la specifica categoria di valore e della corrispondente disciplina, agli edifici con valore storico ambientale individuati dal P.A.T.; in forte continuità con il P.A.T., il Piano degli Interventi proporrà una semplificazione procedurale e normativa di intervento su tutti quegli edifici che possiedono un grado di protezione in quanto meritevoli di tutela.
- recupera e valorizza il patrimonio edilizio anche mediante l'attivazione di accordi pubblico-privati;
- determina le destinazioni d'uso possibili in relazione alle caratteristiche tipologiche, alla consistenza ed al ruolo urbano;

1.2.2 Ripristino dell'esistente e rigenerazione urbana

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**, soprattutto se di proprietà comunale, e il recupero dei luoghi già interessati dall'urbanizzazione. Bisogna andare sempre più nella direzione di una crescita



maggiormente virtuosa e sostenibile, che sappia coniugare la tutela delle risorse naturali con la soddisfazione delle legittime esigenze abitative e di sviluppo economico.

Per i nuclei urbani principali e gli aggregati minori si intende attuare interventi coordinati in grado di **migliorare la qualità degli insediamenti**, favorendo una

riqualificazione delle **parti centrali** agendo sui **fronti edificati**, **spazi scoperti** (pubblici e privati) e **viabilità** di attraversamento. 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).

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 ed ambientali, e dovranno prevedere adeguati livelli di qualità progettuale (composizione architettonica, tipologie, impianti e strutture ad elevata efficienza, uso di energie rinnovabili, ecc.).

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.



Alcuni esempi di rigenerazione:

- recupero delle **ex Scuole elementari di Torreglia Alta**, trasformandole in una struttura polivalente in grado di ospitare una vasta gamma di attività predisponendo un luogo plurifunzionale accessibile a tutti;
- riqualificazione dell'area di **Piazza Mercato**, per trasformarlo nel cuore della vita cittadina e punto di partenza per una diffusa esperienza turistica, organizzando e attrezzando spazi di sosta per tutti coloro che intendono scoprire il territorio, realizzando un InfoPoint che possa attirare e guidare il turista. Una particolare attenzione verrà posta alle



cosiddette azioni di ricucitura delle lacerazioni presenti nel tessuto urbano; le nuove integrazioni vanno, preferibilmente, perseguite attraverso criteri di intervento che prevedano processi di rivalutazione dei centri consolidati e degli agglomerati anche minori, valorizzando quelle aree che possono funzionare quali parchi urbani ed extra-urbani.

Le politiche urbanistiche devono 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).

Il sistema economico-produttivo di Torreglia deve essere 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, iniziando a promuovere azioni affinché sia verificata la sostenibilità di ogni singola area.

1.2.3 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 comunitari 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.

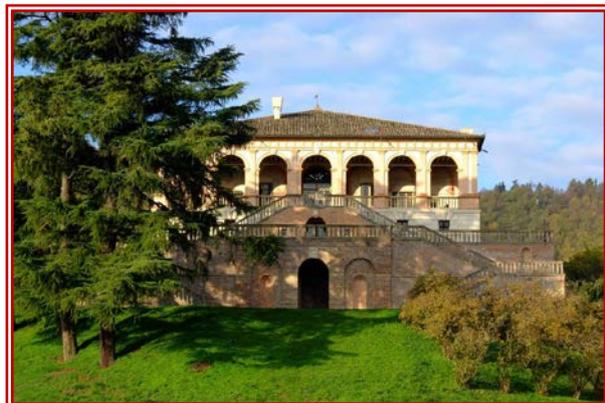
Per quanto riguarda i servizi a scala comunale, ovvero le parti del territorio ad elevata specializzazione funzionale nelle quali sono concentrate una o più **funzioni strategiche**, o

servizi ad alta specificazione economica, scientifica, culturale, sportiva, ricreativa e della mobilità, i P.I. si prefisseranno un'**organizzazione equilibrata** e correttamente calibrata rispetto alla distribuzione della domanda e all'**accessibilità e fruibilità** delle **attrezzature**.

Pertanto, per il potenziamento e miglioramento dei servizi, i futuri Piani degli Interventi canalizzeranno le **principale risorse attivabili per promuovere**:

- la realizzazione di interventi finalizzati ad accrescere la **sicurezza** negli **spostamenti** e **attraversamenti ciclo-pedonali**, attraverso **nuovi percorsi** per la **mobilità lenta**;
- il **potenziamento** del "**Polo Culturale**" **diffuso** costituito dalla nuova struttura polivalente nei pressi dell'Istituto Scolastico di via Vittorio Veneto, dalla Biblioteca comunale e dai numerosi edifici di valore storico-culturale aperti alla fruizione pubblica (un esempio su tutti Villa dei Vescovi a Luvigliano);
- il **potenziamento** dei **servizi sportivi** attraverso interventi di **miglioramento** degli **standard qualitativi**, prevedendo l'implementazione di **nuove discipline sportive**, valorizzando l'**aspetto turistico-ambientale** e l'**aspetto aggregativo e sociale** che tali attività possono sviluppare. Sarà molto importante valorizzare le peculiarità del luogo e del suo intorno; dovranno essere introdotti, pertanto, elementi progettuali e proposte in grado di far dialogare le **strutture sportive** con l'**ambiente** e il **paesaggio**;
- 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.

In questi ambiti l'Amministrazione sarà attenta e sensibile verso i bisogni dei propri cittadini, investendo in maniera proficua per la creazione e la promozione di luoghi di socialità, di aggregazione, di sport, che determinano ad aumentare la qualità della vita dei propri abitanti. In particolare, verranno promossi interventi di riqualificazione e rifunzionalizzazione degli edifici pubblici con



interventi migliorativi che permettano di raggiungere, ad esempio, importanti traguardi di risparmio energetico e di efficienza funzionale.

Il Piano degli Interventi verificherà la disponibilità di aree per servizi a fronte del fabbisogno della popolazione residente e prevista, con conseguente individuazione dei vincoli di P.R.G. scaduti, ridefinizione generale del sistema dei servizi e dei mezzi e modalità che si intendono mettere in atto per pervenire all'attuazione entro l'arco temporale del P.I., anche attraverso possibilità di intervento del soggetto privato e/o meccanismi di perequazione delle possibilità edificatorie.

Per la frazione di **Luvigliano** e gli **aggregati residenziali "minori"**, nuclei di primaria importanza in quanto luoghi della memoria storica, saranno messe in campo azioni in grado di potenziare le relazioni tra i vari centri, prevedendo **maggiori connessioni con il capoluogo, con i principali servizi e con il sistema di fruizione del territorio**. Ci si concentrerà sulla loro diversa realtà di centri storici e rurali segnati da una transizione socio-economico rilevante che impone di aumentarne il contenuto residenziale, recuperando i volumi rurali e trasferendo, dove possibile, le attività produttive non compatibili con il tessuto residenziale.

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), garantendo una dotazione minima di servizi, promuovendo politiche di riqualificazione dello spazio abitato per compensare l'attuale assenza di spazi pubblici, tentando di ricucire in alcuni casi il rapporto tra urbanizzato e mondo rurale.



1.3 Qualità relazionale

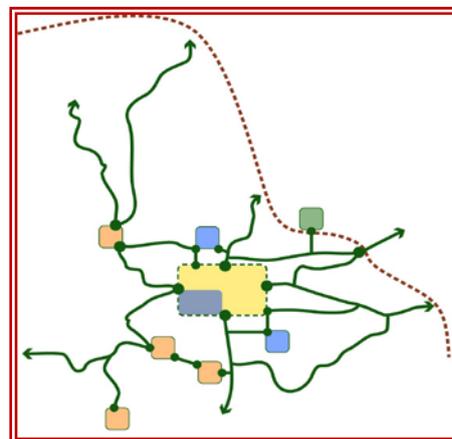
1.3.1 Mobilità "eco" e "logica" - Progetto S.M.S.

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.

Attraverso uno specifico studio (**S.M.S. - Studio per la promozione e attivazione di sistemi per una mobilità sostenibile**) 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.

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** in grado di fornire un apporto positivo alla risoluzione dei problemi della mobilità e che costituiscano un'opportunità alternativa di **sviluppo turistico sostenibile**.

Riprendendo i principi ispiratori del P.A.T., la qualità degli spostamenti costituirà il riferimento fondamentale per lo scenario di riferimento che lo studio andrà ad individuare; la qualità delle relazioni determina infatti il **successo** e l'**attrattività** di un territorio. 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.



1.3.2 Sicurezza e potenziamento del sistema



Il potenziamento dei percorsi esistenti, l'organizzazione di modalità di spostamento alternative (*pedibus, carsharing, ecc*), di zone soggette a *traffic calming* (zone 30), la progettazione e realizzazione di possibili nuovi itinerari messi in relazione con i principali percorsi territoriali che attraversano il Torreglia, 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**.

1.3.3 Valorizzazione e marketing turistico

Nella parte collinare, un significativo numero di percorsi e sentieri consente di visitare il territorio e di raggiungere i luoghi di maggior rilievo storico, ambientale e paesaggistico, mentre in pianura è fruibile un percorso attrezzato ciclo-pedonale lungo lo scolo Rialto, parte del cosiddetto **anello cicloturistico dei Colli Euganei**, itinerario di interesse paesaggistico e storico-culturale che offre ai turisti e agli appassionati della bicicletta quasi 64 chilometri di itinerario che circonda il Parco Regionale dei Colli Euganei con i suoi splendidi paesaggi collinari. I punti di contatto di questo itinerario ciclo-turistico con il territorio di Torreglia sono:



- Incrocio con via San Daniele e via Rialto;
- Biotopo San Daniele – Lago Verde;
- Tratto di percorso che da via Liviana porta a via Ca' Boldù.

Gli altri principali corsi d'acqua presenti nel territorio comunale (Rio Spinoso, Rio Calcina, Scolo Fornetto) 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



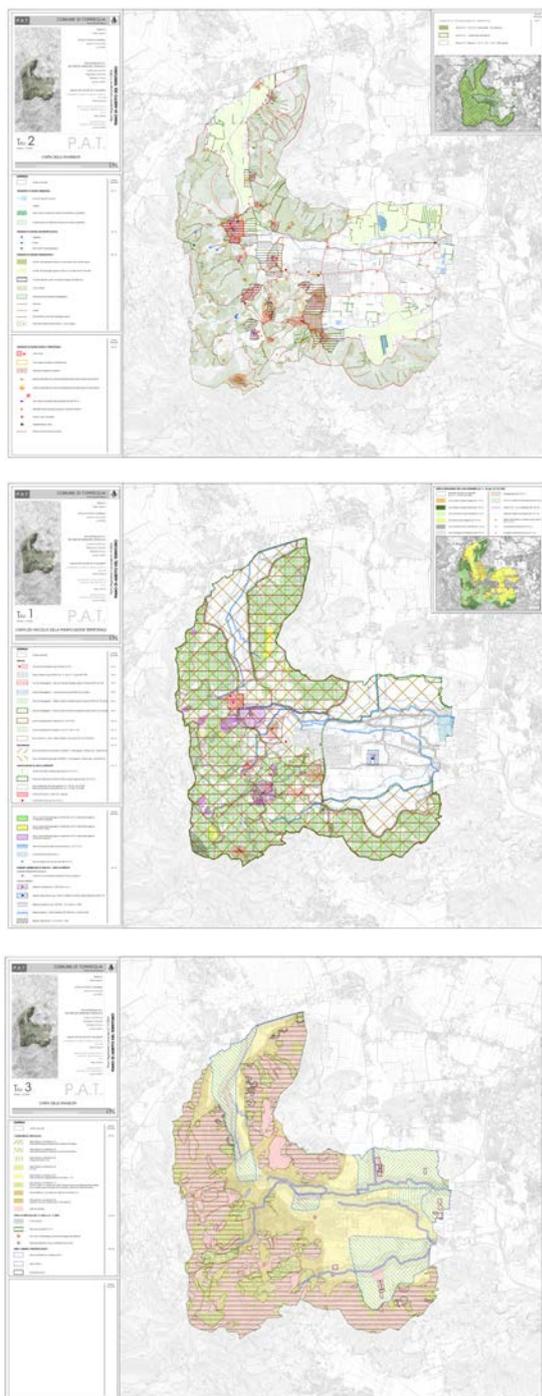
l'anello ciclabile e relazionati ai principali percorsi territoriali che attraversano il centro di Torreglia, oltre ad aumentare gli standard di sicurezza per gli utenti, diventano preziosa occasione di valorizzazione dei beni ambientali, paesaggistici, storici e culturali che tali percorsi sapientemente possono mettere a **sistema** per un efficace processo di valorizzazione dei caratteri identitari e tipici del territorio, attirando un maggior **flusso turistico**.

Il sistema delle **vie di comunicazione lenta** e la diffusione di **aziende agrituristiche**, di **strutture ricettive turistiche** (B&B) e di **ristorazione**, fanno di Torreglia 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 come occasione ed elemento propulsivo per lo sviluppo e la valorizzazione delle identità del territorio, promuovendo una qualità diffusa e sostenibile.

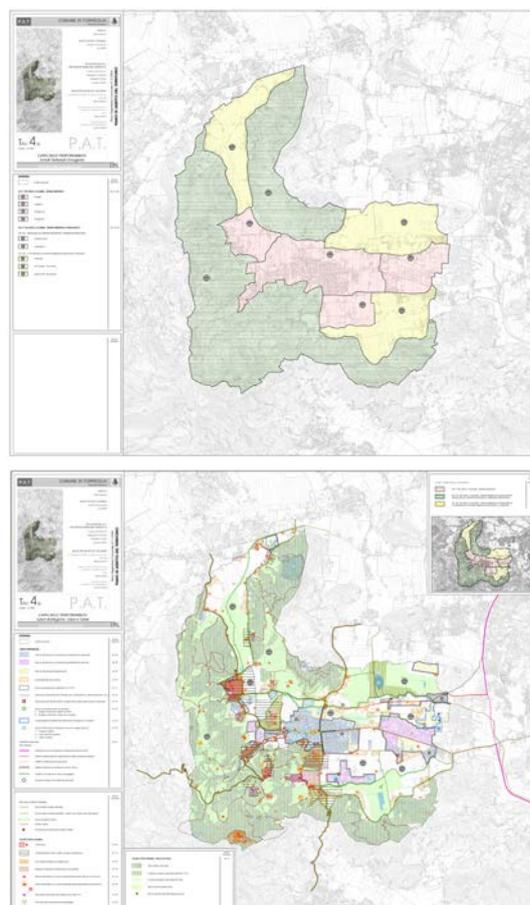


2. Dal P.A.T. al P.I.

2.1 Il percorso del P.A.T.



20.04.2015	Documento Preliminare (D.G.C. n. 70 del 20.04.2015)
29.09.2016	Adozione del PAT (D.C.C. n. 61 del 29.09.2016)
23.01.2018	Commissione Regionale VAS
28.03.2018	Valutazione Tecnica Regionale
07.06.2018	Ratifica approvazione
22.06.2018	Pubblicazione sul B.U.R



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 Principali obiettivi del P.A.T.

<p>Sistema Ambientale e Paesaggistico</p>	<ul style="list-style-type: none"> • perseguire e indirizzare il miglioramento delle aree interessate da processi di ri-naturalizzazione spontanea ed il recupero degli ambiti degradati o compromessi; • tutelare le risorse naturalistiche e ambientali, in coerenza con le indicazioni della pianificazione sovraordinata, allo scopo di ottenere un miglior rapporto fra gli ecosistemi ancora riconoscibili e i sistemi antropizzati; • conservazione e valorizzazione integrata del patrimonio complessivo di risorse naturali, paesistiche, storiche e culturali come unità complessa di componenti interagenti, costitutiva dell'immagine e dell'identità del Parco dei Colli Euganei; • valorizzazione del paesaggio sensibile, con la conservazione dei caratteri e delle relazioni strutturali, dei siti e degli elementi di specifico interesse e con il miglioramento delle condizioni di leggibilità dall'esterno e dall'interno del sistema dei Colli; • incentivazione al recupero, riqualificazione e valorizzazione naturalistico-ambientale dei siti estrattivi dismessi, promuovendo programmi e/o progetti multidisciplinari in grado di riprodurre le originali condizioni dei luoghi; • promozione e valorizzazione mirata delle attività agricole e forestali, con politiche di sostegno differenziate in funzione delle colture e delle sensibilità ambientali; • mantenimento e qualificazione delle attività agricole e forestali, fondamentali per la manutenzione del territorio e per il controllo dei processi urbanizzativi, promuovendo tecniche e pratiche colturali atte a conservare e a migliorare gli equilibri paesistici ed ambientali, la stabilità dei suoli e degli ecosistemi; • conservazione, ricostituzione e integrazione delle risorse ambientali e storico/paesaggistiche presenti, del patrimonio di biodiversità, delle singole specie animali o vegetali, dei relativi habitat, e delle associazioni vegetali e forestali, anche attraverso la definizione di un sistema continuo del tipo a "rete ecologica" utile alla conservazione della biodiversità; • conservazione dei segni dell'attività umana che contribuiscono a definire, in un complesso sistema di relazioni tra paesaggio naturale e paesaggio coltivato, la percezione tradizionale del territorio aperto; • creazione di filtri vegetazionali nelle zone di transizione e di maggiore impatto in modo da ridurre le probabili interferenze che si possono creare tra ambiente urbano ed attività produttiva. Dovranno essere realizzate fasce di mitigazione vegetali o "parchi di cintura" urbana e nelle zone di contatto tra le aree produttive e le aree residenziali, con particolare attenzione alle relazioni con gli ambiti naturalisti; • tutelare i suoli ad elevata vocazione agricola sostenendo la multifunzionalità dell'attività agricola con azioni ambientali quali coltivazioni biologiche in aree urbane di frangia (mercato di prossimità di prodotti freschi), la costruzione di reti verdi protettive integrate con percorsi urbani alternativi; lo sviluppo e la valorizzazione dei prodotti deve avvenire puntando contemporaneamente sulla tutela sia dell'ambiente sia del paesaggio garantendo un buon equilibrio ecologico; • implementare un disegno di rete ecologica comunale che permetta il collegamento tra gli ambiti di valenza naturalistica, favorendo inoltre il suo sviluppo e la sua penetrazione anche in ambito urbano mediante la previsione e la riqualificazione di aree verdi e l'inserimento di elementi vegetazionali pensati sia come arredo urbano sia per la regolazione del microclima e assorbimento degli inquinanti in atmosfera; • prevedere idonee pratiche agricole e manutentive, evitando alterazioni all'assetto del paesaggio rurale e dei suoi elementi costitutivi, con l'obiettivo di una riqualificazione diffusa attraverso la piantumazione di alberi, la costituzione di filari e siepi campestri, l'implementazione e la conservazione delle aree umide d'interesse naturalistico, elementi destinati ad animare il contesto paesaggistico della campagna, promuovendo l'utilizzo di specie vegetali autoctone;
<p>Sistema Insediativo (residenziale e dei servizi)</p>	<ul style="list-style-type: none"> • riordino morfologico e funzionale orientato dalle strutture e dagli elementi caratteristici, di pregio e dai caratteri del paesaggio; • adeguamento della dotazione di standard dimensionando le previsioni alle effettive necessità, utilizzando anche le risorse ambientali presenti e disponibili; • individuazione e potenziamento dei punti di riferimento urbani nei tessuti che ne sono privi; in particolare va promosso mediante un'attenta progettazione il recupero e la valorizzazione dell'area di Piazza Mercato in modo che diventi il cuore della vita cittadina, predisponendo in primis delle linee guida per il ripensamento dell'intera zona centrale di Torreglia; • individuazione di elementi da trasformare, riconvertire o riqualificare, in quanto non compatibili o non coerenti con i caratteri dell'insediamento in cui sono inseriti; • integrazione del sistema dei servizi nei tessuti urbani, soprattutto attraverso l'organizzazione di un adeguato e specifico sistema di accessibilità/sosta per i servizi di interesse comunale/supra-comunale; • creazione di sistemi continui di spazi pubblici e di uso pubblico, anche collegati al sistema dei percorsi del territorio aperto;



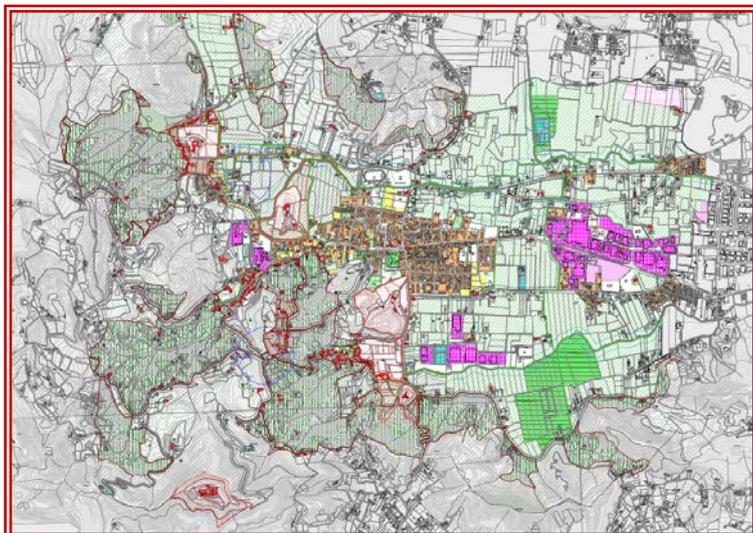
	<ul style="list-style-type: none"> • valutazione attraverso la VAS delle necessità di monitoraggio del livello di gestione nella raccolta dei rifiuti e adozione di sistemi innovativi e alternativi per lo smaltimento degli stessi e la depurazione dei reflui; • realizzazione di edifici che riescano ad ottenere la massima efficienza energetica degli involucri edilizi e degli impianti, la produzione di energia da fonti rinnovabili, l'uso di materiali e di tecniche costruttive ecocompatibili, il contenimento del consumo di acqua potabile, modalità di facilitazione della raccolta differenziata dei rifiuti; • la messa in rete delle frazioni di Luvigliano e degli agglomerati minori oltre che tra loro, con il capoluogo e gli altri ambiti consolidati, anche con le altre realtà presenti oltre i limiti amministrativi comunali; • fornire una nuova centralità agli agglomerati minori attraverso idonei interventi diretti al miglioramento della qualità urbana; • contenimento delle azioni dispersive insediative e contemporaneamente indirizzare le spinte che provengono dal mercato immobiliare ad azioni di addensamento del tessuto urbano; • valorizzare gli ambiti rurali interclusi nell'abitato partendo dal principio che queste porzioni di territorio rivestono un'importanza fondamentale per la città stessa in quanto luoghi della memoria storica, di risorse primarie fondamentali; • promuove la riqualificazione degli edifici pubblici con interventi migliorativi che permettano di raggiungere importanti traguardi di risparmio energetico e di efficienza funzionale; • promuove le condizioni sostenibili di utilizzo dell'area di Villa dei Vescovi a Luvigliano, in stretta sinergia con il Fondo Ambiente Italiano (FAI) con prospettive di entrare in un circuito di fruizione a livello nazionale e internazionale; • definisce le condizioni per il recupero dell'ex scuola elementare di Torreglia Alta; • promuove la creazione di un Polo Culturale costituito dall'attuale Biblioteca Comunale in fase di ampliamento e da una nuova sala polivalente nei pressi della sede municipale quale importante luogo di incontro per la città; • promuove il potenziamento dei servizi sportivi; • promuove la creazione di una rete dell'intero sistema del verde pubblico; • recupero, tutela e valorizzazione degli elementi di valore storico-culturale come componenti di un sistema integrato, promuovendone la fruizione pubblica, in continuità con quello delle aree di interesse ambientale-paesaggistico; • riordino morfologico dell'edificato mediante tutela e valorizzazione degli edifici, dei manufatti e degli elementi fisici di interesse storico e paesaggistico, valutando le possibilità di ampliamento e di nuova costruzione in funzione dei caratteri e della qualità dei luoghi; • riqualificazione della Scena Urbana; • ripristino degli utilizzi pubblici su spazi aperti e percorsi storici sottratti, nel tempo, all'uso collettivo, e l'integrazione del sistema dei percorsi storici; • rivitalizzazione del tessuto commerciale compatibile, conversione o rilocalizzazione delle eventuali attività incompatibili; • progettazione di "sistemi" di fruizione turistica dei luoghi: ricezione e visita in connessione con i "sistemi ambientali" territoriali; • tutela e valorizzazione degli edifici di interesse storico, architettonico o ambientale, che favorisca tuttavia efficacemente la possibilità di recuperarli e mantenerli in vita.
<p>Sistema Insediativo (settore produttivo, commerciale e ricettivo)</p>	<ul style="list-style-type: none"> • promuove forme diversificate di fruizione integrata delle risorse storiche, culturali, naturali e paesistiche, con l'organizzazione dei sistemi d'accesso attraverso la valorizzazione dei percorsi di collegamento e dei circuiti di fruizione territoriale; • promuove la riqualificazione e la messa in rete delle principali emergenze ambientali e storico-architettoniche, con lo scopo di un loro possibile recupero e riutilizzo anche per usi culturali-didattici; • di concerto con l'attività dell'Ente Parco individua le aree e strutture idonee, vocate al turismo di visitazione, all'escursionismo, all'agriturismo, all'attività sportiva, ottimizzando e riqualificando le strutture ricettivo-turistiche esistenti; • individua i sistemi integrati di fruizione turistica, i percorsi tematici, i percorsi (con strutture) eco-museali, i percorsi enogastronomici; • diventa lo stimolo per promuovere e organizzare forme di fruizione didattica, culturale, scientifica, turistica e ricreativa coerenti con le esigenze di tutela dei siti e delle risorse.
<p>Sistema relazionale</p>	<ul style="list-style-type: none"> • riorganizzare, gerarchizzare e dare ordine alla rete viaria, in modo da separare, per quanto possibile, flussi di traffico con caratteristiche ed esigenze differenti, tenendo conto anche dei contesti, in particolare insediativi, attraversati dalle infrastrutture stesse. A tale operazione è subordinata la riqualificazione delle aree urbane interessate impropriamente dal traffico di attraversamento, studiando la possibilità di creazione di un'isola pedonale nel centro del paese;



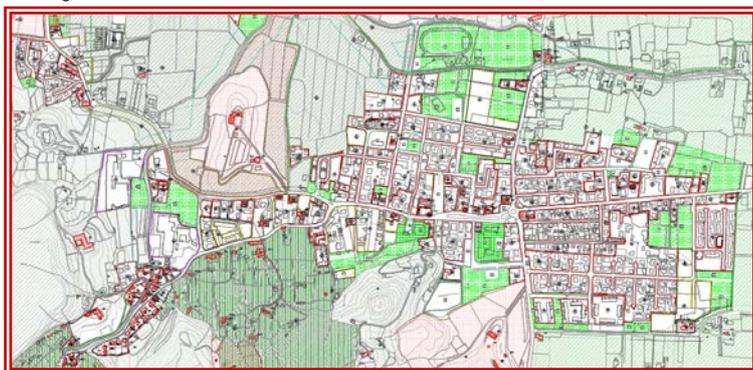
- la rifunzionalizzazione della viabilità locale non solo organizzando i sistemi di circolazione ma proponendo interventi di riqualificazione delle strade: risagomatura delle sedi, ripavimentazione, alberature stradali, parcheggi pubblici e privati nei luoghi di maggior interesse, percorsi pedonali e ciclabili, attrezzatura degli incroci, riordino degli accessi, ecc.
- l'individuazione delle eventuali integrazioni della struttura viaria esistente, necessarie alla razionalizzazione e rifunzionalizzazione del sistema complessivo;
- l'organizzazione di un sistema di percorsi protetti pedonali-ciclabili per l'accesso ai servizi (soprattutto scuole e impianti sportivi) e alle aree di interesse naturalistico-paesaggistico, interconnesso anche con il sistema dei percorsi del territorio aperto, in modo da creare una rete di connessioni continua tra gli insediamenti e il territorio circostante;
- di concerto con l'attività dell'Ente Parco recupero e valorizzazione della storica rete sentieristica dei Colli, integrandola all'intero sistema della mobilità lenta, migliorando l'accessibilità e la continuità di una rete di percorsi che garantisca forme diversificate di fruizione e l'uso complementare delle risorse, orientata ad una miglior distribuzione dei flussi turistici, predisponendo aree attrezzate per l'accesso e per la fruizione del Parco, dotate di parcheggi scambiatori, centri informativi, fermate dei trasporti pubblici;
- l'organizzazione di un "sistema della sosta" connesso con il nuovo sistema dei movimenti e distribuito in modo strategico rispetto ai luoghi nei quali, in alcuni giorni, è previsto un afflusso ed una concentrazione di automezzi straordinario (traffico domenicale, mercato settimanale, manifestazioni, sagre, ecc.).



2.3 Il Percorso del P.I. e gli elaborati

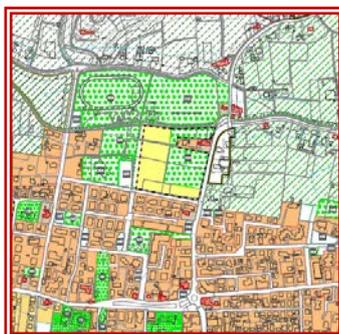


Ridisegno del PRG in stato di avanzamento



Il P.I. è formato da:

- relazione programmatica
- elaborati grafici (tavole alle diverse scale 1:5000, 1:2000)
- norme tecniche operative
- 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, analogamente con quanto già deliberato nei comuni limitrofi, 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 con la normativa sovraordinata e con il PAT approvato, potranno in alternativa:

- comportare, se dovuto, il versamento del cosiddetto *contributo straordinario* in base all'art. 16, comma 4, lettera d-ter) del DPR n. 380/2001, ovvero l'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, così come specificatamente stabilito con apposita D.C.C. "Disciplina provvisoria delle modalità di calcolo del contributo straordinario art.16 comma 4 lett. d-ter) del D.P.R. 380/01 e s.m.i.";
- comportare la sottoscrizione di un accordo 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. 38 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 il territorio di Torreglia, in grado di implementare l'offerta ricettiva del territorio comunale;
- 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;
- dell'equilibrio tra interessi pubblici e privati nella ripartizione del valore aggiunto che la proposta determina;
- dello sviluppo temporale del progetto in rapporto alla programmazione dell'Amministrazione: in particolare le proposte potranno prevedere anche uno sviluppo temporale per fasi affinché sia facilmente attuabile il controllo di gestione delle scelte urbanistiche che avranno ripercussioni sulla programmazione dei lavori pubblici e la fiscalità locale.

L'iter di presentazione e valutazione delle proposte seguirà lo schema di riferimento riportato nell'Allegato "A" - Criteri e modalità per assumere nella pianificazione proposte di progetti e di iniziative rilevante interesse pubblico - ai sensi dell'art.6 della L.R.11/2004.



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

Il Piano degli Interventi del Comune di Torreglia 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 variare 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**: l'art. della 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 Torreglia compatibili con la recente normativa regionale sul contenimento del consumo di suolo – L.R. 14/2017 e successiva DGR n. 668/2018, con il P.A.T. approvato, 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**;
- 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, 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 in sede di PAT**.

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 territoriale 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 privilegiarsi 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.

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"

Lo studio per la valutazione d'incidenza del P.I. di Torreglia prevede l'effettuazione della selezione preliminare (screening). Nei casi in cui siano evidenziate incidenze significative negative su habitat o specie, dovrà essere sempre effettuata la valutazione appropriata affinché il piano, progetto, o intervento possa avere esito favorevole per l'approvazione.

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

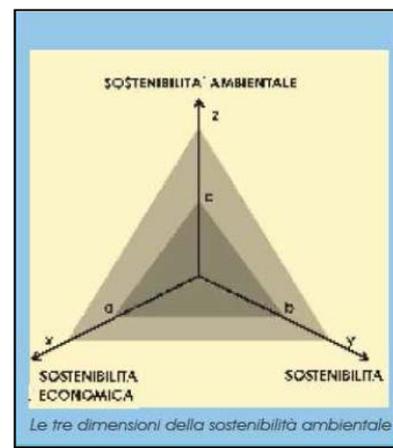
1^ fase: verifica della necessità di procedere allo studio d'incidenza

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

3^ fase: valutazione della significatività degli effetti

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

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





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

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 negli 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.