

1. PREMESSE

IL DOCUMENTO DEL SINDACO: DEFINIZIONE E QUADRO NORMATIVO. IL RUOLO DEI PRIVATI NELLA FORMAZIONE DEL DOCUMENTO.

Il presente documento è stato redatto in ottemperanza alle prescrizioni individuate dalla richiamata normativa regionale, la **L.R. n.11/2004 (c.d. Legge Urbanistica Regionale)**, la quale stabilisce criteri, indirizzi, metodi e contenuti degli strumenti di pianificazione per il governo del territorio¹.

In altri termini, volendo meglio specificarne i contenuti, può dirsi che il governo del territorio si attua attraverso la pianificazione, urbanistica e territoriale del Comune, oltre che, ovviamente, della Provincia e della Regione.

Questi diversi livelli di pianificazione sono tra loro coordinati e devono rispettare i principi di sussidiarietà e coerenza. Ciò significa che ciascun piano indica il complesso delle direttive per la redazione degli strumenti di pianificazione di livello inferiore e determina le prescrizioni e i vincoli automaticamente prevalenti.

Secondo questo schema, pertanto, i piani di livello sovracomunale stabiliscono i modi e i tempi di adeguamento dei piani di livello comunale e ogni piano detta i criteri e i limiti entro i quali il piano di livello inferiore può modificare il piano di livello sovraordinato senza che sia necessario procedere a una variante dello stesso².

Per quanto concerne la sola pianificazione comunale, dal testo della normativa in oggetto si evince che il Piano Regolatore Comunale è articolato in disposizioni strutturali, contenute nel piano di assetto del territorio (PAT) e in disposizioni più operative, contenute invece nel piano degli interventi (PI).

Con il PI pertanto si individuano e si determinano in maniera esplicita i contenuti che devono essere perseguiti per un corretto governo del territorio, i quali consistono in disposizioni e

¹ Si veda l'art. 1, L.R. 11/2004 che, nell'individuare l'oggetto, precisa: *“La presente legge, in attuazione dell'articolo 117, terzo comma, della Costituzione, del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 “Codice dei beni culturali e del paesaggio ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137” e successive modificazioni e della legge regionale 13 aprile 2001, n. 11 “Conferimento di funzioni e compiti amministrativi alle autonomie locali in attuazione del decreto legislativo 31 marzo 1998, n. 112” e successive modificazioni, detta norme per il governo del territorio e in materia di paesaggio, definendo le competenze di ciascun ente territoriale, le regole per l'uso dei suoli secondo criteri di prevenzione e riduzione o di eliminazione dei rischi, di efficienza ambientale e di riqualificazione territoriale”.*

² Art. 3, L.R. 11/2004.

prescrizioni che regolano l'utilizzo del territorio comunale e che sono collegate alle attività di programmazione degli interventi pubblici e privati in esso previsti³.

Al fine di definire gli obiettivi da raggiungere con il PI, la L.R. n.11/2004 introduce l'obbligo di redigere il presente documento, detto "Documento del Sindaco"⁴.

Il Documento del Sindaco, presentato al Consiglio Comunale, diventa perciò il punto di partenza per la redazione del nuovo PI, ma anche per le successive revisioni e aggiornamenti del PI stesso. Esso avvia la partecipazione consentendo e garantendo ai portatori di interesse in genere (cittadini, enti pubblici, associazioni economiche e sociali) che le scelte di piano siano definite secondo principi di trasparenza. È rivolto anche ai professionisti incaricati, sia per aprire il dibattito che per garantire la partecipazione a cittadini, categorie economiche, portatori di interesse in genere. Il tutto, come detto, affinché le scelte progettuali siano attuate con l'apporto degli utenti finali.

Più in dettaglio, il Documento del Sindaco evidenzia "le trasformazioni urbanistiche, gli interventi, le opere pubbliche da realizzarsi, nonché gli effetti attesi".

Con il presente atto si dà quindi inizio alla formazione del PI e alla sua approvazione che avviene secondo le seguenti fasi (si veda, più nel dettaglio, infra nota 5):

- il Sindaco predispose il Documento e lo illustra nel corso di un apposito Consiglio Comunale;
- il Piano degli Interventi è *adottato* dal Consiglio Comunale;
- entro otto giorni dall'adozione, il Piano è depositato a disposizione del pubblico per trenta giorni consecutivi presso la sede del Comune;

³ Si veda l'art. 12, L.R. 11/2004 che, più nel dettaglio, parlando del Piano Regolatore Comunale specifica che "*il piano di assetto del territorio (PAT) è lo strumento di pianificazione che delinea le scelte strategiche di assetto e di sviluppo per il governo del territorio comunale, individuando le specifiche vocazioni e le invarianti di natura geologica, geomorfologica, idrogeologica, paesaggistica, ambientale, storico-monumentale e architettonica, in conformità agli obiettivi ed indirizzi espressi nella pianificazione territoriale di livello superiore ed alle esigenze dalla comunità locale.*

Il piano degli interventi (PI) invece è lo strumento urbanistico che, in coerenza e in attuazione del PAT, 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".

⁴ Art. 18, L.R. 11/2004.

- decorsi i trenta giorni del deposito chiunque può formulare osservazioni al Piano entro i successivi trenta giorni;
- nei sessanta giorni successivi alla scadenza del termine per la presentazione delle osservazioni, il Consiglio Comunale decide sulle stesse ed *approva* il Piano;
- il Piano degli Interventi diventa infine efficace quindici giorni dopo la pubblicazione nel Bollettino Ufficiale della Regione.

In estrema sintesi:

- a) il Documento del Sindaco si pone come il principale atto programmatico in campo urbanistico, che delinea gli interventi e le realizzazioni che daranno vita al Piano degli Interventi in coerenza con il PAT;
(al fine di)
- b) perseguire uno sviluppo del territorio che risponda alle esigenze del presente senza compromettere quelle delle future generazioni, mirando all'equilibrio tra le azioni di rigenerazione urbanistica, il consumo del suolo ed il mantenimento di servizi adeguati alla comunità.

Il Documento del Sindaco è da intendersi come lo **strumento strategico preliminare e propedeutico** alla definizione e costruzione del Piano degli Interventi, ovvero il documento politico-tecnico di carattere programmatico che, in coerenza ed attuazione del PAT, introduce il **Piano degli Interventi** e quindi la **visione futura auspicabile per il Comune di Codevigo**.

Per l'elaborazione del presente Documento del Sindaco, il riferimento di partenza è stato naturalmente il programma che l'Amministrazione comunale ha predisposto per il proprio mandato.

Ne è derivato un Documento con il quale l'Amministrazione presenta i propri obiettivi programmatici, a ciascuno dei quali corrispondono delle azioni strategiche, da attuarsi secondo priorità da stabilire. Queste consistono nella individuazione e definizione delle trasformazioni

urbanistiche da attuarsi sul territorio comunale, degli interventi infrastrutturali e delle opere pubbliche da realizzarsi nell'arco temporale dei prossimi anni.

In linea generale, gli interventi da programmare corrispondono alla individuazione e definizione delle seguenti tematiche:

- modalità di attuazione del Piano degli Interventi sia per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente che per quanto riguarda le aree di nuova espansione;
- opere e servizi pubblici (verde, parcheggi e viabilità, edifici e aree pubbliche);
- destinazioni d'uso delle aree (residenziali, produttive, servizi), indici e parametri urbanistici (mc/mq, altezze, distanze);
- modalità di intervento nelle zone agricole (puntuale, lineare e per nuclei);
- trasformazioni da assoggettare ad interventi di valorizzazione e sostenibilità ambientale;
- definizione delle modalità di intervento in ordine alla sicurezza idraulica del territorio e della qualità ambientale

In coerenza con quanto previsto dalla L.R. n. 11/2004, l'Amministrazione comunale di Codevigo riconosce alle **forme di partecipazione dei privati** un ruolo determinante, in quanto tali iniziative rappresentano strumenti utili alla definizione degli obiettivi e dei contenuti del Piano degli Interventi.

La creazione del PI si svilupperà in **modo progressivo**, secondo una coerente scansione temporale che vedrà intrecciarsi:

- una prima fase di confronto e concertazione con la cittadinanza e gli operatori economici, durante la quale si esamineranno le istanze presentate dai cittadini e verrà proseguita al fine di recepire nel PI proposte, progetti e iniziative di interesse pubblico presentate da soggetti privati;
- una successiva fase operativa che porterà l'Amministrazione a valutare quelle iniziative che presentano contenuti di rilevante interesse pubblico e che andranno a costituire parte integrante del PI.

Altro importante tema programmatico, che si vuole sin d'ora evidenziare, riguarda la **riconversione e riqualificazione di aree degradate o di edifici dismessi**. In questo caso l'interesse pubblico è intrinseco all'operazione perché permette all'azione urbanistica amministrativa di recuperare aree e volume senza andare a sprecare ulteriore territorio agricolo, minimizzando il consumo di suolo.

Le proposte, sia per quanto attiene ai fabbricati ex rurali, che per quanto riguarda le nuove aree di espansione, dovranno necessariamente **coniugarsi e coordinarsi con gli strumenti di programmazione comunali**, in particolare con il **Piano triennale delle opere pubbliche**, di cui dovranno rappresentare la principale risorsa.

Le proposte dei privati si inseriscono in una previsione temporale pari a cinque anni e costituiscono l'impegno concreto dei proponenti di realizzare le trasformazioni urbanistiche e le opere in un arco di tempo ben definito.

Il tutto, possibilmente, con l'obiettivo principale per questa Amministrazione comunale di costruire, riqualificare ed implementare il territorio comunale di Codevigo a **"costo zero" per le casse comunali**.

2. I CONTENUTI.

IL PIANO DEGLI INTERVENTI.

Come visto, la Legge Urbanistica regionale (L.R. 11/2004) ha suddiviso la pianificazione urbanistica comunale in due livelli di pianificazione: il **Piano di Assetto del Territorio (PAT)**, che detta disposizioni strutturali e il **Piano degli Interventi (PI)** che detta disposizioni operative.

Prima di approfondire le tematiche riguardanti l'urbanistica territoriale, si rende necessario, per dovere di completezza, riepilogare, molto schematicamente, l'iter che ha condotto le amministrazioni comunali succedutesi nel corso degli ultimi anni dalla prima approvazione del Documento preliminare per l'approvazione del PAT (2006), sino ad oggi.

- 1) Nel giugno del 2006, il Comune di Codevigo ha approvato il *“Documento Preliminare per la formazione del P.A.T.”* (Delibera di Giunta Comunale n. 57 del 06.06.2006).

- 2) L'anno successivo, nel maggio del 2007, sono stati approvati (ai sensi degli articoli 3, 5 e 14 della L.R. 11/2004⁵) i seguenti documenti: “Documento Preliminare integrato con il primo rapporto sullo stato dell'ambiente – Bozza di accordo di pianificazione” (Delibera di Giunta Comunale n. 25 del 05.05.2007).

⁵ Art. 3, L.R. 11/2004 (“Livelli di pianificazione”):

“1. Il governo del territorio si attua attraverso la pianificazione, urbanistica e territoriale del comune, della provincia e della Regione. I diversi livelli di pianificazione sono tra loro coordinati nel rispetto dei principi di sussidiarietà e coerenza; in particolare, ciascun piano indica il complesso delle direttive per la redazione degli strumenti di pianificazione di livello inferiore e determina le prescrizioni e i vincoli automaticamente prevalenti. 2. I piani di livello sovraumunale stabiliscono i modi e i tempi di adeguamento dei piani di livello comunale, nonché l'eventuale disciplina transitoria da applicarsi fino all'adeguamento. 3. Ogni piano detta i criteri ed i limiti entro i quali il piano di livello inferiore può modificare il piano di livello sovraordinato senza che sia necessario procedere ad una variante dello stesso. 4. La pianificazione si articola in: a) piano di assetto del territorio comunale (PAT) e piano degli interventi comunali (PI) che costituiscono il piano regolatore comunale, piano di assetto del territorio intercomunale (PATI) e piani urbanistici attuativi (PUA); b) piano territoriale di coordinamento provinciale (PTCP); c) piano territoriale regionale di coordinamento (PTRC). 5. Al fine dell'adozione del PTRC, del PTCP, del PAT e del PATI, l'ente territoriale competente elabora un documento preliminare che contiene in particolare: a) gli obiettivi generali che s'intendono perseguire con il piano e le scelte strategiche di assetto del territorio anche in relazione alle previsioni degli strumenti di pianificazione di livello sovraordinato; b) le indicazioni per lo sviluppo sostenibile e durevole del territorio. 6. Il PTRC, il PTCP nonché il PAT e i PI sono elaborati nel rispetto della normativa di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 “Codice dei beni culturali e del paesaggio ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137” e successive modificazioni”.

Art. 5, L.R. 11/2004 (“Concertazione e partecipazione”):

“1. I comuni, le province e la Regione nella formazione degli strumenti di pianificazione territoriale ed urbanistica, conformano la propria attività al metodo del confronto e della concertazione con gli altri enti pubblici territoriali e con le altre amministrazioni preposte alla cura degli interessi pubblici coinvolti. 2. L'amministrazione procedente assicura, altresì, il confronto con le associazioni economiche e sociali portatrici di rilevanti interessi sul territorio e di interessi diffusi, nonché con i gestori di servizi pubblici e di uso pubblico invitandoli a concorrere alla definizione degli obiettivi e delle scelte strategiche individuate dagli strumenti di pianificazione”.

Art. 14, L.R. 11/2004 (“Procedimento di formazione, efficacia e varianti del piano di assetto del territorio”):

“1. La giunta comunale elabora un documento preliminare con i contenuti di cui all'articolo 3, comma 5 e, a seguito della conclusione della fase di concertazione di cui all'articolo 5, lo trasmette al consiglio comunale ai fini dell'adozione del piano. 2. Entro otto giorni dall'adozione, il piano è depositato a disposizione del pubblico per trenta giorni consecutivi presso la sede del comune, decorsi i quali chiunque può formulare osservazioni entro i successivi trenta giorni. Dell'avvenuto deposito è data notizia con le modalità di cui all'articolo 32, della legge 18 giugno 2009, n. 69 “Disposizioni per lo sviluppo economico, la semplificazione, la competitività nonché in materia di processo civile”. Il comune può attuare ogni altra forma di pubblicità ritenuta opportuna. 3. Nei trenta giorni successivi allo scadere del termine per proporre osservazioni, il piano adottato è trasmesso alla provincia, unitamente alle osservazioni e alle relative controdeduzioni formulate dal consiglio comunale. 4. La giunta provinciale approva il piano entro duecentoquaranta giorni dal suo ricevimento, trascorsi i quali il piano si intende approvato. 5. Con provvedimento motivato del responsabile del procedimento il termine di cui al comma 4 può essere sospeso, per una sola volta e per non più di novanta giorni, in relazione alla complessità della istruttoria o al fine di acquisire integrazioni documentali. Il termine riprende a decorrere dalla data di ricezione della documentazione integrativa o, comunque, trascorsi novanta giorni dalla sospensione. 6. La giunta provinciale approva il piano decidendo sulle osservazioni presentate e introducendo d'ufficio le modifiche necessarie ad assicurare: a) la compatibilità del piano con il PTRC e con il PTCP; b) la coerenza delle scelte di assetto e sviluppo del territorio rispetto al quadro conoscitivo elaborato; c) la tutela delle invariabili di natura paesaggistica, ambientale, storico-monumentale e architettonica; c bis) l'osservanza del limite quantitativo di cui all'articolo 13, comma 1, lettera f). 7. Qualora la giunta provinciale rilevi l'incompletezza del quadro conoscitivo, non integrabile ai sensi del comma 5, oppure che il piano necessiti del coordinamento territoriale di cui all'articolo 16 in conformità alle previsioni del PTRC o del PTCP, lo restituisce al comune indicando le necessarie integrazioni al quadro conoscitivo, o l'ambito cui riferire il piano di assetto del territorio intercomunale (PATI). 8. Il piano diventa efficace quindici giorni dopo la pubblicazione del provvedimento di approvazione nel BUR da effettuarsi a cura della provincia ovvero del comune nel caso in cui lo stesso risulti approvato per decorso del termine ai sensi del comma 4. 9. Il piano approvato è depositato presso la segreteria del comune a disposizione del pubblico ed ha validità a tempo indeterminato. 10. Le varianti al piano sono adottate e approvate con le procedure del presente articolo ovvero dell'articolo 15. 11. L'approvazione del piano e delle sue varianti comporta la decadenza dei piani urbanistici attuativi (PUA) vigenti limitatamente alle parti con esso incompatibili, salvo che i relativi lavori siano iniziati e siano rispettati i termini per la loro ultimazione”.

- 3) Nel novembre dell'anno successivo (Delibera di Giunta Comunale n 63 del 24.11.2008), si approvavano le *“Modalità della concertazione e della partecipazione”* nella formazione del PAT, ai sensi del citato art. 14, L.R. 11/2004.
- 4) Dopo pochi mesi, nel gennaio del 2009 – con Delibera di Giunta Comunale n 5 del 26.01.2009 – si è formalizzata, ai sensi del predetto art. 5, L.R. 11/2004, la *“Presenza d'atto della fase di concertazione relativa al documento preliminare”* del PAT.

In tale contesto procedurale, a corredo delle delibere adottate e nel rispetto della vigente normativa in materia, sono stati acquisiti i seguenti pareri:

- parere del Consorzio di Bonifica Bacchiglione (prot. n. 6952 del 24 Agosto 2011);
 - parere sulla valutazione di compatibilità idraulica ai sensi della D.G.R.V. n 3637 del 13.12.2002 (prot. n. 7730 del 21 Settembre 2011);
 - parere favorevole n 11 del 27 Febbraio 2007 con prescrizioni relativo alla relazione ambientale allegata al documento preliminare del P.A.T. espresso dalla Commissione Regionale VAS – Autorità Ambientale per la Valutazione Ambientale Strategica;
 - parere favorevole della Regione Veneto – Giunta Regionale – Commissione per la Salvaguardia di Venezia seduta n. 06/12 del 05.07.2012;
 - parere favorevole della Regione Veneto – Giunta Regionale – Unità di Progetto Coordinamento Commissioni (VAS VINCA NUVV) – VAS n. 107 del 30.10.2012;
 - decreto del Dirigente Regionale della Direzione Urbanistica e Paesaggio n. 101 del 26.10.2014.
- 5) Acquisiti i predetti pareri, l'iter procedurale per la validazione del PAT di Codevigo, approdava in Consiglio Comunale per l'adozione del medesimo, avvenuta nella seduta del 10.10.2011 (Delibera Consiglio Comunale n. 35). Successivamente, il Piano veniva trasmesso alla Provincia di Padova ai fini dell'approvazione.

- 6) A seguito della trasmissione alla Provincia e conclusi alcuni passaggi tecnici intermedi volti alle verifiche tecniche e di legittimità del Piano (V.T.R. Valutazioni Tecniche Regionali), il 28.10.2014 è stato approvato il P.A.T. del Comune di Codevigo ai sensi dell'art. 14, comma 6, della citata L.R. 11/2004 (Decreto del Presidente della Provincia n. 0148465/14 del 28.10.2014).

Concluso l'iter che ha portato all'approvazione del PAT, i successivi passaggi procedurali e formativi, attinenti alla pianificazione urbanistica del territorio comunale, hanno visto un susseguirsi di richieste di pareri tecnici fra Enti (Comune, Provincia e Regione), in particolare:

- nel gennaio del 2015 (prot. n. 471 del 19.01.2015), il Comune chiedeva – ed otteneva (il 29.1.2015) – alla Provincia di Padova chiarimenti ed integrazioni riguardanti il parere VTR dell'ottobre 2014 (n. 49 del 09.10.2014) che ha poi portato all'approvazione del PAT.
 - nel novembre del 2015 (prot. n. 11866 del 17.11.2015), perveniva al Comune una nota della Regione (Direzione Urbanistica e Paesaggio) avente ad oggetto: “*Comune di Codevigo (PD), Piano di Assetto del Territorio (PAT), art. 14, L.R. 11/2004. Rettifica Parere*” (prot. n. 459369/71.03.00 del 11.11.2015);
 - di lì a poco, il Comune (prot. n. 12282 del 30.11.2015) con nota indirizzata alla Provincia di Padova ed alla Regione informava i predetti enti che l'amministrazione stava procedendo all'adeguamento degli elaborati costituenti lo strumento urbanistico in conformità ai sopra citati pareri della VTR.
- 7) Nell'aprile 2016 (delibera Consiglio Comunale n. 2 del 11.04.2016), il Comune, a seguito della “*Presa d'atto – PAT – Comune di Codevigo adeguato al Decreto del Presidente della Provincia di Padova n. 0148465/14 del 28.10.2014*”, adeguava gli elaborati grafici secondo le prescrizioni date da VTR.

- 8) Nel novembre del medesimo anno (delibera Consiglio Comunale n. 29 del 26.11.2016), il Consiglio prendeva atto del *“Piano degli Interventi (P.I.) – Documento del Sindaco ai sensi dell’art. 18 della Legge Regionale n. 11 del 23.04.2004”*.
- 9) L’anno successivo, con delibera di Consiglio Comunale n. 10 del 28.03.2017 sono stati approvati i: *“Meccanismi negoziali disciplinati dall’art. 6 della Legge Regionale 11 del 23.04.2004 e successive modificazioni ed integrazioni - “accordi pubblico/privati” – “criteri e modalità per assumere nella pianificazione, proposte di progetti ed iniziative di rilevante interesse pubblico”*.
- 10) Nel febbraio 2018, con deliberazione di Consiglio Comunale n. 1 del 07.02.2018, avente ad oggetto: *“Adozione rapporto preliminare della verifica di assoggettabilità dell’adeguamento del PAT al parere della VTR n. 4 del 29.01.2015 – Valutazione di incidenza: allegato “E” DGR 1400/2017”*, è stato adottato il rapporto preliminare.

Il Piano Regolatore Generale vigente, con l’entrata in vigore del Piano di Assetto del Territorio Comunale (PAT), ha acquisito ex lege (art. 48, comma 5, L.R. 11/04), la natura e funzione di Piano degli Interventi per le sole parti compatibili con il PAT.

La precedente compagine amministrativa ha ravvisato la necessità di dar corso ad una prima variante al Piano degli Interventi, al fine di conseguire l’allineamento cartografico e normativo attraverso la sovrapposizione degli strumenti urbanistici territoriali, che consenta per il futuro di poter consultare un unico e più intellegibile strumento pianificatorio.

Per tali ragioni l’amministrazione uscente ha deliberato:

- 11) con atto di Giunta Comunale n. 130 del 19.12.2014 avente ad oggetto: *“costituzione ufficio di piano e incarico all’ufficio per predisposizione: - meccanismi negoziali – cartografia p.r.g. su base catastale – piano degli interventi”*.
- 12) Avvio alla fase di concertazione con Avviso Pubblico prot. gen. n. 4430 del 05.05.2017, ai sensi dei sopra citato degli artt. 5 e 18 della Legge Regionale n. 11 del 23.04.2004, ed il conseguente,

13) avviso Pubblico prot. gen. n. 4424 del 05.05.2017 per assumere, nella pianificazione operativa, proposte di progetti ed iniziative di rilevante interesse pubblico (accordi tra soggetti pubblici e privati) ai sensi del citato art. 6 legge regionale n. 11 del 23.04.2004 e manifestazioni di interesse per la formazione della prima variante al piano degli interventi;

Ultimate le procedure sopra descritte, nell'aprile 2018, il Consiglio Comunale guidato dalla precedente Amministrazione, adottava la prima Variante al Piano degli Interventi.

Dopo un paio di mesi, nel giugno 2018, il Consiglio Comunale è stato interamente rinnovato a seguito delle elezioni amministrative, che hanno visto premiata la nuova Amministrazione guidata dallo scrivente Sindaco.

Subito dopo l'insediamento si sono aperte profonde riflessioni in merito alla politica urbanistica e di governo del territorio da adottare nell'arco temporale del quinquennio di futura amministrazione.

Ebbene, dal momento che, sulla base di confortanti pareri legali e consolidate pronunce giurisprudenziali, il nuovo organo consiliare non può ritenersi vincolato da precedenti decisioni concordate o assunte da altri, spetta ora al predetto organo supremo dell'Ente comunale, definire nuovamente, all'esito di un nuovo complesso procedimento di adozione e approvazione dello strumento urbanistico, quale debba essere l'assetto definitivo delle scelte che meglio soddisfano gli interessi pubblici sottesi alle adozioni in materia di governo del territorio.

Pertanto, pur in presenza di uno strumento urbanistico generale o di una sua variante già adottato/a, è da escludersi che l'organo cui è demandato il compito di esprimersi sulla definitiva approvazione debba ineluttabilmente approvare lo strumento urbanistico adottato in precedenza e, per le ragioni sopra descritte, non approvato.

Pur nel rispetto dei criteri ispiratori che hanno caratterizzato l'idea di sviluppo del territorio fatta propria nella variante della precedente amministrazione, si ritiene, con particolare riferimento alla pianificazione e allo sviluppo del Capoluogo di Codevigo, che questi non rispondano all'idea e agli obiettivi di governo del territorio che l'attuale Amministrazione comunale intende perseguire. Per

tali ragioni, l'eventuale approvazione della variante così come predisposta dalla precedente compagine amministrativa avrebbe determinato, di fatto, l'impossibilità di dare attuazione alle linee programmatiche che la presente amministrazione si è impegnata a perseguire.

Venendo nel dettaglio, la variante adottata, prevedeva, nell'ambito del Capoluogo di Codevigo, lo stralcio dei Piani Norma PN/8 e PN/9 previsti dal PRG che nel corso degli anni non hanno trovato attuazione. Il PN/8, che ricomprende le aree poste a nord del Capoluogo, è uno strumento attuativo, "PUA", che prevede la realizzazione di area residenziale e terziario diffuso; anche il PN/9, che però ricomprende le aree poste a sud della Sede Municipale e il Municipio stesso del Capoluogo, è uno strumento attuativo, "PUA", che prevede la realizzazione di area residenziale e terziario diffuso.

Questa Amministrazione ha ritenuto che lo stralcio del PN/8 - il cui ambito veniva conseguentemente suddiviso dalla variante al PI in ambiti corrispondenti alle singole proprietà dei soggetti privati - pur mantenendo inalterati gli standard urbanistici di piano, determinasse uno svilimento del percorso viabilistico iniziato e realizzato con il PN/7. In particolare con riguardo alle vie Papa Giovanni Paolo II e Madre Teresa di Calcutta, il cui naturale completamento/sviluppo dovrebbe essere quello che prevede la viabilità come previsto nel vigente PRG, tramite il collegamento dei due tratti di strada Via Papa Giovanni Paolo II.

Per quanto concerne invece il PN/9, si ritiene che esso, in luogo del mero stralcio ipotizzato nella variante non approvata, necessiti di una riflessione urbanistica più approfondita che consenta di individuare una soluzione tale da renderlo omogeneo e funzionale rispetto alle aree limitrofe. Ciò potrebbe avvenire raccordandolo con un contesto più ampio, poiché trattasi invero di aree di importanza centrale per tutta la collettività, ubicate attorno la sede del Comune, in collegamento con Chiesa, Piazza I° Maggio, Sala Polivalente, Palazzo Cornaro e altri servizi.

L'intenzione dell'Amministrazione è dunque quella di individuare - fatti salvi i doverosi approfondimenti tecnici - un più ampio ambito di intervento da includere in un Piano Particolareggiato del Capoluogo.

Oltre a questo vanno considerati gli interventi da programmarsì nelle altre aree, zone, frazioni del Comune.

3. I TEMI

I temi che l'Amministrazione intende affrontare con il Piano degli Interventi sono i seguenti:

- Individuazione della destinazione d'uso e tipologie di intervento alle quali assoggettare i fabbricati esistenti non piú funzionali alle esigenze del territorio.
- Valorizzazione edificazione diffusa.
- Sviluppo della perequazione attraverso le aree di espansione.
- Formulazione Norme Tecniche Operative.
- Informatizzazione del Piano.
- Valorizzazione del territorio agricolo.
- Verifica delle esigenze e delle richieste del mondo produttivo.
- Valorizzazione del patrimonio storico – culturale – architettonico – paesaggistico – archeologico – lagunare.

INDIVIDUAZIONE DELLA DESTINAZIONE D'USO DI ANNESSI RUSTICI NON PIÚ FUNZIONALI ALLE ESIGENZE DELL'AZIENDA AGRICOLA.

A seguito dell'entrata in vigore delle leggi regionali n. 58/1978 e n. 24/1985, regolanti l'edificazione in zona agricola, al Comune sono pervenute molteplici richieste di concessione edilizia/permesso di costruire per la realizzazione di edifici ad uso annesso rustico. Per le richieste supportate da una relazione attestante l'idoneità tecnica e la convenienza economica, dettate quindi da effettive

esigenze atte a soddisfare la necessità di nuovi spazi necessari alla normale conduzione del fondo e dell'attività agricola, in conformità allo spirito delle citate leggi

regionali, è stato rilasciato da parte del Comune il relativo titolo abilitativo per la loro realizzazione. Con il trascorrere degli anni la situazione nelle nostre campagne è notevolmente mutata, sono diminuite le aziende agricole, si è verificata una ulteriore frammentazione dei fondi e si è incrementato il ricorso all'opera di terzi per la lavorazione dei terreni.

Questi fattori hanno comportato, essendo venute meno le prerogative iniziali, se non un abbandono, un mancato o diminuito uso degli annessi rustici costruiti a suo tempo in funzione della conduzione agricola.

Le diverse condizioni hanno indotto alcuni proprietari a richiedere se vi è la possibilità di convertire ad altra destinazione d'uso gli annessi rustici non più necessari e funzionali alle esigenze dell'originario fondo agricolo. E' da rilevare che lo stesso argomento è stato preso in considerazione dalla L.R. n. 11/2004 e s.m.i. laddove all'articolo 43 comma 2 lettera d) stabilisce che: "il Piano degli Interventi individua le destinazioni d'uso delle costruzioni esistenti non più funzionali alle esigenze dell'azienda agricola". Per le motivazioni di cui sopra l'Amministrazione Comunale si propone di introdurre una normativa che individui e regolamenti le destinazioni d'uso e le tipologie di intervento alle quali assoggettare i fabbricati esistenti non più funzionali alle esigenze del fondo agricolo, norma che consentirà di recuperare degli edifici ad altra destinazione limitando, ove possibile, la nuova edificazione.

VALORIZZAZIONE EDIFICAZIONE DIFFUSA.

Il territorio di Codevigo ha una estensione molto ampia e si sviluppa tra il Capoluogo, le frazioni di Lova e di Lughetto. Ma una buona parte dei residenti abita nel territorio agricolo, in quella che viene denominata dalla legge urbanistica veneta "edificazione diffusa". La casa uni-bifamiliare rappresenta il tipo edilizio prevalente del modo di abitare della popolazione di Codevigo. E' questa

la massima aspirazione delle famiglie del paese. Ma ciò corrisponde anche ad una precisa regola economica: quella di abbassare i costi di costruzione della casa di abitazione. La realizzazione all'interno della proprietà, spesso ricevuta per eredità, permette di abbassare il costo. Si tratta in altre parole di una sorta di social housing. La possibilità di costruire la casa per la coppia giovane "vicino ai genitori" rappresenta inoltre la domanda prevalente che viene formulata dalle famiglie del paese. Le istanze depositate presso il Comune e le richieste informali ricevute sono diverse decine e si rinnovano ogni qualvolta si riapre la discussione su uno strumento urbanistico.

Dare risposta a queste istanze è un impegno dell'Amministrazione. Nel PI si valuteranno tutte le domande cercando di dare la maggior risposta possibile fermo restando i limiti espressi dalla legislazione vigente.

SVILUPPARE LA PEREQUAZIONE ATTRAVERSO LE NUOVE AREE DI ESPANSIONE.

Le nuove aree di espansione rappresentano l'occasione per costruire la città pubblica con le risorse dei privati che dalla trasformazione territoriale hanno il maggior vantaggio. Il Comune è l'Ente che ha la delega per il "governo del territorio" per diritto costituzionale. Spetta al Comune dare il "permesso" di costruire, in cambio la collettività deve ricevere un beneficio pubblico. Questo si traduce nel pagamento degli oneri di urbanizzazione primari e secondari o nella costruzione di opere standard equivalenti a scomputo. Dal 1977 queste regole sono fissate dalla legge Bucalossi. Ma la legge urbanistica veneta del 2004 ha introdotto, oltre agli oneri, il concetto di perequazione, compensazione e credito edilizio che permettono all'Ente Locale di recuperare parte del surplus derivante dalla operazione di trasformazione territoriale-immobiliare.

L'obiettivo per l'Amministrazione rimane quindi quello di dotare la città delle opere pubbliche necessarie alle normali esigenze della cittadinanza: scuole, verde, parcheggi, spazi collettivi.

Per attuare questi obiettivi l'Amministrazione proporrà nel Piano degli Interventi l'utilizzo della pratica dell'Accordo Pubblico/Privato per addivenire ad un progetto condiviso tra l'attore pubblico

che rappresenta le esigenze della popolazione e l'attore privato al quale deve comunque essere garantita la giusta remunerazione dell'investimento.

AGGIORNARE LE NORME TECNICHE.

Le Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore e il Regolamento Edilizio necessitano di un opportuno adeguamento. Con lo strumento del Piano degli Interventi le stesse verranno riprese e modificate aggiornandole e mettendole in linea con la legge regionale urbanistica e con i provvedimenti statali intervenuti nel frattempo. Le norme vengono gestite nella pratica quotidiana dagli Uffici Comunali che le monitorano rispetto alla loro applicabilità.

Obiettivo del PI rimane quello di semplificare e ridurre le prescrizioni per renderle più snelle, più facilmente leggibili, più facilmente applicabili. Anche se tutto ciò è complicato dalla enorme e continua produzione legislativa europea, nazionale, regionale, a cui si aggiungono continue circolari, linee guida oltre le sentenze dei tribunali amministrativi.

INFORMATIZZARE IL PIANO.

Il PRG, dalla sua approvazione alla fine degli anni 90, ha conosciuto un processo di cambiamento che ha dato luogo a diverse varianti allo strumento base. Le varianti non hanno messo in discussione il piano nel suo complesso ma hanno introdotto continue aggiunte e aggiornamenti.

Con la stesura della prima variante del PI, avvenuta con la precedente amministrazione, si è messo ordine alla stratificazione della strumentazione urbanistica intervenuta negli anni. Dotare gli Uffici, ma anche tutto il mondo professionale attivo su questa tematica, di uno strumento facilmente utilizzabile, è l'obiettivo che intende portare avanti questa amministrazione completando la piattaforma Web.

VALORIZZARE IL TERRITORIO AGRICOLO.

Il territorio agricolo risponde a tre esigenze fondamentali: a) la valenza produttiva, 2) la valenza ecologica-ambientale e paesaggistica. 3) la valenza residenziale per una moltitudine di popolazione.

Per Codevigo, l'agricoltura rappresenta di fatto il "settore primario". Obiettivo del PI, in linea con le prescrizioni della legge urbanistica veneta, è quello di controllare e minimizzare il consumo di suolo a favore della produzione e della produttività, anche alla luce della recentissima normativa regionale (L.R. 14/2017). Il territorio agricolo rappresenta un "polmone verde" che deve essere salvaguardato. Ma il verde per essere tale deve essere reso fruibile attraverso la sua valorizzazione. Obiettivo del PI è poter recuperare gli edifici dismessi o demolire le opere non rispettose del paesaggio. A questi si lega la possibilità di inserire e sviluppare in territorio agricolo servizi consoni e adatti alla sua valorizzazione, come parchi e boschi attrezzati, servizi sportivi, piste ciclabili, ma anche il recupero degli edifici per turismo slow legato alla ricettività (bed and breakfast) e alla ristorazione.

VERIFICARE LE ESIGENZE E LE RICHIESTE DEL MONDO PRODUTTIVO.

Non è certo una novità affermare che il mondo produttivo sta attraversando una crisi profonda e prolungata. In modo particolare le piccole e media imprese oltreché l'artigianato locale. Sconforta poi che nessuna politica nazionale o regionale venga attuata per agevolare o migliorare questo sistema economico. L'Ente Locale è, nuovamente, anche per questo tema, in prima fila. Il Comune non ha risorse da impiegare, anzi è costretto, dalla politica comunitaria e statale, a non poter realizzare interventi pubblici, con ciò, favorendo l'ulteriore aggravio della crisi della imprenditoria. L'unica politica attuabile è quella urbanistico-edilizia, che attraverso regolamentazioni tecnicamente pertinenti, permette di agevolare l'ampliamento dei capannoni o la loro riconversione. Gli strumenti sono quelli legati al credito edilizio o allo Sportello Unico per le Attività Produttive SUAP già in parte utilizzato dalla Amministrazione.

Il PI cercherà di agevolare tali operazioni sotto l'aspetto normativo e sotto quello procedurale sfruttando le possibilità offerte dal SUAP e dalle direttive della Regione Veneto che permettono la deroga allo strumento urbanistico.

**VALORIZZARE IL PATRIMONIO STORICO – CULTURALE – ARCHITETTONICO – PAESAGGISTICO
– ARCHEOLOGICO - LAGUNARE.**

Il PI si pone l'obiettivo di salvaguardare, tutelare, promuovere il Patrimonio storico, culturale, paesaggistico, architettonico ed archeologico che caratterizza il territorio di Codevigo. Il paesaggio agrario dell'entroterra va salvaguardato per la sua valenza storica, ambientale e funzionale. Su questa linea, come detto, si mirerà alla salvaguardia delle attività agricole ambientalmente sostenibili, favorendone la continuità. Si mirerà alla conservazione / ricostituzione del paesaggio agrario ed alla tutela delle biodiversità promuovendo forme incentivanti e sostenibili di trasformazione territoriale anche col ricorso a misure premiali quali i crediti edilizi.

Con particolare riguardo al comparto lagunare, andranno incentivati gli interventi per superare la bipartizione con quello rurale, mediante la realizzazione di zone cuscinetto "buffer zone" atte a valorizzare la loro funzione di transizione e connessione tra diversi habitat anche dal punto di vista paesaggistico.

La valorizzazione dell'ambito lagunare è individuata già a livello di PAT per l'importanza naturalistica e ambientale riconosciuta a livello europeo (SIC ZPS Rete Natura 2000) e internazionale (Sito Unesco), in quanto riconosciuta come la principale risorsa per lo sviluppo anche economico locale e la salvaguardia dell'identità culturale e sociale.

4. ARTICOLAZIONE E FASI DEL P.I.

La legge 11/2004 e ss.mm.ii., concede all'Amministrazione Comunale la facoltà di redigere il Piano degli Interventi completo, prendendo in considerazione l'intero territorio comunale con tutte le tematiche settoriali descritte finora, oppure di articularlo per fasi, stabilendo gli interventi più urgenti e/o strategici e fornendo, nel contempo, un quadro d'insieme ed i criteri generali per intervenire successivamente con altri strumenti (varianti, accordi di programma, accordi pubblico-privato, ecc) o con successivi PI di settore.

Il P.I. del Comune di Codevigo verrà articolato per fasi, secondo lo schema di riferimento di seguito descritto, che ha carattere indicativo e non vincolante per l'Amministrazione.

FASI.

Adeguamento delle NTA rispetto alle indicazioni di PAT.

Inserimenti accordi pubblico-privati\ nuove aree di espansione.

Attivazione interventi specifici nelle aree di urbanizzazione diffusa (individuazione nuclei residenziali in zona agricola e lotti liberi).

Rivisitazione schedature edifici rurali ex art. 10 della L.R. 24/85.

Riconversione annessi rustici non più funzionali.

Attività produttive in zona impropria.

Ricognizione e rivisitazione delle aree edificabili programmate.

Edificabilità delle zone agricole.

Programmi complessi.

Centri Storici.

Infrastrutture viabilistiche.

Servizi ed attrezzature di interesse comune.

Aree di riqualificazione riconversione.

CONCLUSIONI.

Il Sindaco, a fronte di quanto emergerà in fase di concertazione e/o a seguito della presentazione di eventuali manifestazioni di interesse dei privati cittadini, stabilirà l'esatta articolazione delle fasi e potranno inoltre essere avviate successive ed apposite varianti sulla base di proposte di accordo o di manifestazioni di interesse di privati cittadini o imprese.