

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE n. 4529 del 28 dicembre 2007

Promozione di interventi di riqualificazione sul territorio veneto ai sensi dell'art. 4 della legge regionale 5 novembre 2004, n. 21 "Disposizioni in materia di condono edilizio"

[Urbanistica]

(La parte di testo racchiusa fra parentesi quadre, che si riporta per completezza di informazione, non compare nel Bur cartaceo, ndr) [L'Assessore alle Politiche per il Territorio, Renzo Marangon, riferisce:

La L.R. 21/2004 "disposizioni in materia di condono edilizio" prevede, all'art. 4, in conformità all'art. 32, comma 33 del DL. 269/2003, che la regione destini l'incremento dell'oblazione "per politiche di repressione degli abusi edilizi e per la promozione di interventi di riqualificazione dei nuclei interessati e compromessi da fenomeni di abusivismo edilizio, ovvero per i rilievi aerofotogrammetrici previsti dall'art. 23 della legge 47 del 1985". L'utilizzo delle somme ricavate dal condono risulta, quindi, finalizzato alle indicazioni del legislatore.

A seguito del versamento dell'oblazione per la definizione dell'illecito edilizio, la Regione Veneto ha introitato la somma complessiva di Euro 9.589.876,22 iscritta sul capitolo di entrata n. 100224 "Proventi derivanti dalle disposizioni in materia di condono edilizio (art. 4, L. R. 05/11/2004, n. 21)".

Il territorio veneto è stato interessato, anche se in maniera non uniforme, da fenomeni di abusivismo edilizio, comprese le aree di particolare interesse di carattere ambientale e paesaggistico, causando situazioni di degrado che necessitano di essere recuperate con specifici interventi che contemporaneamente rimuovano gli abusi e valorizzino tali ambiti di pregio compromessi.

Appare quindi necessario individuare le aree in cui avviare prioritariamente degli interventi di recupero e riqualificazione, anche con la collaborazione degli enti locali e degli enti strumentali regionali interessati nello spirito di collaborazione e di sussidiarietà.

Dato il particolare pregio paesaggistico che caratterizza molte parti del territorio del Veneto, vincolato per oltre il 50%, e il numero di domande di condono pervenute ai rispettivi comuni, se ne deduce una situazione non particolarmente grave, ma sicuramente diffusa e con alcune aree maggiormente interessate da tale fenomeno.

Tra queste, oltre ai capoluoghi di provincia, si sono rilevate alcune parti di territorio nelle quali la concentrazione è più significativa, avuto riguardo anche al numero di abitanti. In particolar modo, è possibile evidenziare un'incidenza significativa del fenomeno anche in zone di pregio quali il sistema lagunare e litoraneo, i laghi, gli ambiti fluviali e la montagna.

Alla luce di quanto esposto, si ritiene opportuno individuare gli ambiti di intervento dove attuare per la prima volta gli interventi di promozione e qualificazione di cui trattasi. In tal modo l'iniziativa consentirà di sperimentare tale metodologia d'intervento e di valutare congruità ed efficacia in relazione ai risultati attesi, derivanti dalle opere da realizzare.

I fondi stanziati per l'anno 2007 ammontano a euro 2.888.307,05, ma si ritiene che per la realizzazione delle prime iniziative, come sotto descritte, si possa prevedere una spesa massima pari a € 1.022.719,21, rinviando l'utilizzo delle altre risorse disponibili al finanziamento degli interventi di riqualificazione da attuare nel triennio 2008 - 2010, previo accordo con enti e amministrazioni pubbliche interessate.

Conseguentemente si propone di individuare il "parco degli orti di Chioggia" e l'area "ex caserma Bianchin" sul Pian del Cansiglio quali ambiti rappresentativi del litorale e delle prealpi venete ove intervenire con i fondi disponibili per l'anno 2007.

L'ambito denominato "parco degli orti di Chioggia" rientra nelle unità del paesaggio rurale tipiche e nelle aree di interesse paesistico ambientale individuate dal PALAV (artt. 21 e 37 delle NTA), dove ci si prefigge di preservare le caratteristiche più significative, sia dei valori paesaggistico-ambientali che dell'aspetto produttivo e sociale.

L'area è situata a sud dell'abitato di Sottomarina ed è stretta tra il margine meridionale della Laguna di Venezia ed il litorale adriatico, collocandosi all'interno di un territorio che ha subito notevoli processi di trasformazione, riorganizzazione e modellazione operati dall'uomo e dalla natura nel corso dei secoli. Le Direttive di PALAV prevedono, in particolare, che il

Comune di Chioggia, in sede di adeguamento degli strumenti urbanistici, provveda all'individuazione e alla perimetrazione dell'ambito, intervenendo sullo stesso con apposito piano, finalizzato alla valorizzazione ed alla tutela del paesaggio degli orti e delle strutture ad esso connesse, mediante la predisposizione di un'apposita disciplina sugli annessi rustici di servizio all'orticoltura denominati "casoni". (il "parco degli orti" è infatti caratterizzato da una produzione agricola tipica e specializzata) e la previsione di percorsi ciclopedonali lungo o vecchi sentieri di servizio. Tracce di attività agricole sono presenti fin dal I secolo d.C., essendo menzionate nella "Naturalis Historia" di Plinio il Vecchio. Vi si descrive un paesaggio ricco di orti e vigneti in prossimità dell'antico porto di Brondulum nel tratto della Fossa Clodia, oggi canale Vena. A partire dal secolo scorso si determinarono le maggiori modificazioni nella conformazione del territorio attorno a Sottomarina, a seguito della combinazione di due fattori:

- ◆ l'opera di deviazione del Brenta, completata nel 1896, resasi necessaria per evitare l'interramento della laguna meridionale e la diffusione della malaria;
- ◆ la costruzione della diga sud del Porto di Chioggia, effettuata alla metà degli anni '30, per garantire la salvaguardia del territorio e la sicurezza delle imbarcazioni.

Il risultato complessivo fu l'allagamento del litorale a causa del continuo apporto detritico del Brenta ed il progressivo avanzamento della spiaggia. Ne conseguì un processo di colonizzazione agricola con un andamento da est a ovest a fasce successive. Questo andamento è ancora riconoscibile da un'analoga distribuzione a linee parallele delle strade campestri nell'ambito degli orti. Il recupero di nuovi terreni da coltivare, conquistati al mare, avveniva attraverso lo spianamento e l'asporto del terreno dunoso fino al raggiungimento della quota di coltivazione in prossimità della falda acquifera dolce superficiale. L'approvvigionamento idrico avveniva quindi grazie alle cosiddette "buse" (buche) presenti tuttora nel territorio dell'ambito degli orti. All'aumento della superficie coltivabile, il territorio subì, a partire dalla fine della prima guerra mondiale, un fenomeno di parcellizzazione delle proprietà, tale che gli orti raggiunsero l'ampiezza media di un ettaro e mezzo. Nonostante la distanza tra gli orti e gli abitati fosse superiore a 10 Km., gli unici fabbricati esistenti erano costituiti da rustici capanni di legno o di canna per il ricovero degli arnesi da lavoro, sostituiti dopo gli anni 30 in strutture di muratura tuttora visibili (casoni). Negli ultimi decenni l'organizzazione agricola, pur mantenendo in parte alcune caratteristiche riconoscibili del vecchio paesaggio ad orti ha tuttavia visto un abbandono progressivo dell'attività orticola ed il paesaggio mostra un generale aumento del numero di parcelle lasciate incolte e l'inserimenti di edifici incongrui in prossimità dei centri abitati.

Il Piano Regolatore Generale individua e classifica l'area del parco degli orti come sottozona E1/1, dove sono consentiti l'ampliamento e restauro degli edifici esistenti limitatamente agli annessi rustici, nonché la realizzazione di nuovi annessi in funzione della superficie del fondo rustico di cui agli articoli 4 e 6 della LR 24/1985. Per le nuove edificazioni devono essere rispettate le specifiche indicazioni tipologiche, costruttive e formali prescritte la PRG stesso di cui all'art. 10 della citata LR 24/1985. In tale sottozona è ammessa unicamente la realizzazione dei "casoni" per depositi attrezzi. Lo stesso PRG classifica come sottozona E2/1 un'area agricola degli orti posta in prossimità del Parco degli orti di cui trattasi, anche questa area di primaria importanza per la funzione agricola produttiva assoggettata a particolari norme per la valorizzazione e tutela del paesaggio agrario degli orti e delle strutture ad essi connesse, mediante alcune limitazioni all'attività edilizia e particolari prescrizioni.

Un progetto d'intervento deve quindi essere volto alla tutela e alla riqualificazione del paesaggio agrario e degli elementi permanenti che lo caratterizzano, quali il patrimonio edilizio tradizionale agricolo, quello arboreo ed arbustivo, la rete idrografica e viaria minore, mediante appositi interventi sull'edificato esistente, con particolare riguardo ai "casoni", nonché la previsione di percorsi lungo i vecchi sentieri di servizio agli orti e la rimozione degli elementi detrattori che la ricognizione del territorio considerato metterà in evidenza.

L'intervento relativo all'area denominata "Parco degli Orti di Chioggia" si articolerà nelle seguenti fasi:

- la ricognizione dell'intero ambito considerato mediante l'analisi delle caratteristiche storiche, naturali, estetiche e delle loro interrelazioni e la conseguente definizione dei valori da tutelare e riqualificare;
- l'analisi delle dinamiche di trasformazione dell'ambito attraverso l'individuazione dei fattori detrattori, di rischio e degli elementi di vulnerabilità;
- la definizione delle conseguenti azioni di progetto da sottoporre ad approvazione della Giunta regionale, con indicazione delle priorità;
- realizzazione degli interventi, ai sensi della L.R. 27/2003, e gestione delle risorse.

Il secondo ambito d'intervento riguarda l'altopiano del Cansiglio che, situato a cavallo tra la Regione del Veneto (ha 5016,19) e quella del Friuli-Venezia Giulia (1554,67), interessa le tre province di Belluno, Treviso e Pordenone.

La parte superiore dell'altipiano ha la forma di un'ampia conca priva di deflusso superficiale, chiusa da dorsali oscillanti fra 1100 e i 1500 metri di quota che lasciano ampi varchi verso sud e verso nord. La parte superiore dell'altopiano è nettamente divisibile in tre bacini: il Piano del Cansiglio, il Piano di Cornesega ed il piano di Valmenera.

Il Piano del Cansiglio è un ampio campo carsico con il fondo pianeggiante ad un'altitudine di circa 1000 metri chiaramente delimitato, verso il più profondo Piano di Cornesega, da alcune ondulazioni rocciose. Dal punto di vista amministrativo gran parte del Pian del Cansiglio appartiene al Comune di Farra d'Alpago (BL).

Lo studio e le analisi dei caratteri tipologico-architettonici degli edifici storici presenti nell'area dell'Alpago, nell'ambito della quale rientra il Comune di Farra d'Alpago, ha messo in luce l'originaria impostazione della struttura insediativa la quale, basata sull'antico modello policentrico, proponeva e propone un'architettura dalle forme semplici e legate a un passato di origine rurale. Gli edifici risultano essere il prodotto di un secolare processo evolutivo dell'economia rurale e la loro composizione risulta guidata dalla coscienza spontanea che si manifesta con l'utilizzo di materiali e tecniche costruttive in uso nella tradizione locale.

Il Cansiglio è un sito della Rete Natura 2000 (IT3230077) e pertanto in esso sono prioritari gli obiettivi di conservazione della natura e della biodiversità. Infatti, la foresta, i pascoli ed i rilievi circostanti (Monte Millifret 1581 m, Cimon del Cavallo 2551 m) presentano un notevole numero di ambienti e nicchie ecologiche ai quali corrispondono un elevato numero di comunità vegetali ed animali. Inoltre, la scarsa antropizzazione ha permesso la conservazione del paesaggio tradizionale come ormai è raro reperire in tutte le Alpi.

La foresta del Cansiglio è certificata sia secondo la norma UNI EN ISO 14001 per le attività di gestione ordinaria dell'area e di Educazione Naturalistica che vengono svolte sul territorio che secondo la PEFC (Pan European Forest Certification) ovvero in base ai criteri di gestione forestale sostenibile.

All'interno del Pian del Cansiglio si trova un'area di 12 ettari occupata dalla ex Caserma Bianchin. Tale sito, un tempo utilizzato come base missilistica, oggi risulta completamente abbandonato a seguito della smilitarizzazione dell'area. Ciononostante il sito rimane circondato da recinzione metallica e al suo interno si trovano ancora fabbricati, cisterne, hangar, terrapieni, piazzali, strade, torrette che sono in totale contrasto con l'ambiente circostante. Tale situazione di assoluto degrado, caratterizzata da opere incongrue, deturpa l'intera area e ne impedisce la fruizione sia a livello turistico che ricreativo.

L'area su cui sorge l'ex caserma Bianchin, infatti, è classificata dal vigente PRG come zona E1. Le norme tecniche di attuazione, all'art. 66 "Z.T.O E1 Produzione agricola tipica o specializzata", prevedono come ammissibili, oltre agli interventi previsti per le zone E, i seguenti interventi: "manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro, ristrutturazione, demolizione e demolizione con ricostruzione in loco per inderogabili motivi di staticità o di tutela per la pubblica incolumità, ampliamento con le modalità di cui all'art. 4 della L.R.24/1985, costruzione con annessi rustici ai sensi dell'art. 6 L.R. 24/1985. Gli interventi consentiti debbono essere compatibili con le tipologie edilizie tipiche del luogo, le preesistenze ed i materiali tradizionalmente impiegati nelle costruzioni".

Un progetto d'intervento deve quindi essere volto alla valorizzazione e alla riqualificazione dell'intera area demolendo parte dei fabbricati, smantellando piazzali e terrapieni e rimuovendo la recinzione.

L'intervento relativo all'area denominata "ex caserma Bianchin" si articolerà nelle seguenti fasi:

- la ricognizione dell'intero ambito considerato mediante l'analisi delle caratteristiche storiche, naturali, estetiche e delle loro interrelazioni e la conseguente definizione dei valori da tutelare e riqualificare
- realizzazione degli interventi di demolizione e smaltimento dei materiali, recupero cisterne, ripristino del pascolo, eseguiti ai sensi della L.R. 27/2003;
- gestione delle risorse.

Per l'anno in corso si ritiene quindi di individuare nel Comune di Chioggia e in Veneto Agricoltura i soggetti attuatori degli interventi sulle aree sopra descritte. Tali soggetti presenteranno alla Regione i progetti esecutivi degli interventi da realizzare che saranno approvati dalla Giunta regionale.

Per le modalità di attuazione di tali progetti e il trasferimento delle risorse necessarie, la Regione -in persona del Sig. Assessore Alle Politiche per il Territorio-, il Comune di Chioggia e Veneto Agricoltura sottoscriveranno entro il corrente anno specifici protocolli di intesa (**Allegati A e B**).

A favore del Comune di Chioggia viene impegnata la somma di € 511.719,21 e a favore di Veneto Agricoltura la somma di € 511.000,00 sul capitolo di spesa n. 100537 " Interventi Regionali di riqualificazione dei nuclei compromessi da fenomeni di

abusivismo edilizio (art. 4, L.R. 05/11/2004, n.21)", corrente esercizio. Tali somme verranno trasferite con le modalità indicate nei protocolli d'intesa sopra citati.

Il relatore conclude la propria relazione e propone all'approvazione della Giunta Regionale il seguente provvedimento.

LA GIUNTA REGIONALE

UDITO il relatore, incaricato dell'istruzione dell'argomento in questione ai sensi dell'art. 33, secondo comma, dello Statuto, il quale dà atto che la Struttura competente ha attestato l'avvenuta regolare istruttoria della pratica, anche in ordine alla compatibilità con la vigente legislazione statale e regionale;]

delibera

1. di approvare, per le motivazioni di cui in premessa, la realizzazione dei primi interventi di riqualificazione ai sensi dell'art. 4 della L.R. 21/2004 nell' area denominata "Parco degli Orti di Chioggia", individuando quale soggetto attuatore dell'iniziativa l'Amministrazione Comunale di Chioggia, e nell'area denominata "ex Caserma Bianchin" sul Pian del Cansiglio, individuando quale soggetto attuatore dell'iniziativa Veneto Agricoltura;
2. di approvare i protocolli d'intesa (**Allegati A e B**), che verranno sottoscritti entro il corrente anno tra la Regione del Veneto e il Comune di Chioggia per l'intervento di riqualificazione nell'area denominata "Parco degli Orti di Chioggia" e tra la Regione del Veneto e Veneto Agricoltura, per l'intervento nell'area denominata "ex Caserma Bianchin" sul Pian del Cansiglio, dando mandato al Sig. Assessore alle Politiche per il Territorio di rappresentare la Regione del Veneto;
3. di destinare alla realizzazione delle iniziative: per l'anno 2007 € 1.022.719,21 con l'utilizzo delle risorse iscritte sul capitolo di spesa n. 100537 " Interventi regionali di riqualificazione dei nuclei compromessi da fenomeni di abusivismo edilizio (art. 4, L.R. 05/11/2004, n.21)" del vigente bilancio di previsione, che presenta sufficiente disponibilità;
4. di impegnare a favore del Comune di Chioggia la somma di € 511.719,21 e a favore di Veneto Agricoltura la somma di € 511.000,00 sul capitolo di spesa n. 100537 " Interventi Regionali di riqualificazione dei nuclei compromessi da fenomeni di abusivismo edilizio (art. 4, L.R. 05/11/2004, n.21)", corrente esercizio, somme che verranno trasferite con le modalità indicate nei protocolli d'intesa di cui al punto 2) del dispositivo (**Allegati A e B**);
5. di confermare, per le motivazioni di cui in premessa, che le risorse finanziarie che verranno stanziare sul capitolo di spesa corrispondente al n. 100537 "Interventi Regionali di riqualificazione dei nuclei compromessi da fenomeni di abusivismo edilizio (art. 4, L.R. 05/11/2004, n.21)" nel triennio 2008 - 2010, verranno destinate al finanziamento degli interventi di riqualificazione, approvati con successivi atti, previo accordo con gli enti e le amministrazioni pubbliche interessate;
6. di dare mandato al Sig. Dirigente Regionale responsabile della Direzione Urbanistica di emanare tutti gli atti necessari a dare attuazione al presente provvedimento.