



COMUNE DI PRAMAGGIORE

Città metropolitana di Venezia

Piazza Libertà, 1-C.A.P. 30020-Tel.0421/203681-Fax.0421/203693

- Codice Fiscale 83003010275 - Partita IVA 00609690276 -

E-mail urbanistica.ediliziaprivata@comune.pramaggiore.ve.it

Pec: tecnico.comune.pramaggiore.ve@pecveneto.it

Protocollo n. 8842/9850

Lì, 24 ottobre 2017

Spett.le

Studio Moro Ce.Da. s.r.l.

Alla C.A. Dott.ssa Susanna Silvia

pec: dmceda@legalmail.it

Con riferimento alla Vs. nota qui pervenuta in data 27.09.2017 con la quale si chiedono notizie in merito alla attività urbanistico - edilizia determinata dallo strumento urbanistico vigente in Comune di Pramaggiore ed inerente all'immobile "Mostra Nazionale dei Vini di Pramaggiore", si rappresenta quanto segue:

ATTUALE DESTINAZIONE URBANISTICA DEL BENE

In data 1974 iniziavano i lavori per la costruzione di un immobile per la Mostra Nazionale dei Vini di Pramaggiore, di proprietà dell'Ente Nazionale per le Tre Venezia, consolidatosi negli anni a seguito di altri ampliamenti dell'immobile.

In data 20.02.2013 con determinazione n. 14, la Provincia di Venezia, ora Città metropolitana di Venezia, approvava il Piano di Assetto del Territorio (PAT), nel rispetto delle norme imposte dalla Legge Regionale 23.04.2004, n. 11 - Norme per il governo del territorio e in materia di paesaggio.

Tale strumento, nelle indicazioni imposte dalla Legge, individua le scelte strategiche di assetto e sviluppo del territorio.

In tale situazione, le Norme Tecniche di Attuazione del PAT individuavano l'ambito che interessa l'immobile in oggetto come "Area ad urbanizzazione consolidata".

Tale ambito individua insediamenti formati attraverso l'ispessimento pianificato degli insediamenti storicamente preesistenti, presentando un'elevata stabilità edilizia ed urbanistica, con rigidità nella loro trasformabilità comportanti pericoli di degenerazione della qualità legata alle strutture e manufatti.

Trattasi di ambiti definiti e consolidati in cui sono presenti le opere di urbanizzazione primarie ed i servizi a scala locale, senza la necessità di altro consumo di suolo.

L'obiettivo principale è quello del mantenimento della struttura insediativa consolidata, promuovendo azioni volte in tal senso.

Le direttive generali per quanto riguarda eventuali interventi, è diretto, con esclusione di casi in cui la strumentazione urbanistica non sottoponga determinate aree a strumentazione attuativa.

Con l'approvazione del Piano degli Interventi (PI), strumento urbanistico che disciplina le relative disposizioni operative attuate dal PAT, approvato dal Consiglio Comunale con deliberazione n. 36 in data 30.11.2015, le Norme Tecniche di Attuazione determinano un ambito classificato come "Zona Territoriale Omogenea D3 - A servizio pubblico o di uso pubblico a supporto della realtà produttiva comunale e di interesse sovracomunale".

Questa zona è destinata alle attrezzature di tipo associativo, promozionale, etc. anche di interesse sovracomunale a servizio delle attività agricole, artigianali e industriali della realtà produttiva locale.

Nello specifico, vista la destinazione d'uso attuale, diversa da altre zone "D" dove insistono attività oramai consolidate a carattere artigianale e industriale, tale attrezzatura è da considerarsi a tutti gli effetti di tipo associativo, promozionale anche di interesse sovracomunale a servizio della attività agricola della realtà produttiva locale.

L'attività esistente è confermata nel suo attuale dimensionamento e destinazione. Gli interventi ammessi sono esclusivamente la manutenzione ordinaria, la manutenzione straordinaria, il restauro e risanamento conservativo.

SE E QUALI SIANO LE POSSIBILITA' DI MUTAMENTO DELL'ATTUALE DESTINAZIONE D'USO

L'art. 31 - Invarianti di natura agricolo produttiva, delle Norme Tecniche di Attuazione del PAT, nel rispetto dell'art. 12 della L.R. n. 11/2004, individua gli ambiti della produzione, svolgenti oltre ad una importante funzione agricolo produttiva anche strategiche funzioni di carattere paesaggistico ambientale. Tali ambiti risultano essere la Strada dei Vini DOC Lison Pramaggiore, la Mostra Nazionale Vini, le cantine vitivinicole e gli ambiti della produzione.

Il PAT, strumento strategico di esclusiva pertinenza dell'Amministrazione Comunale che individua gli obiettivi ed indirizzi espressi nella pianificazione territoriale attribuendo i corrispettivi obiettivi di tutela, riqualificazione e valorizzazione di tali aree, promuove specifici interventi atti alla valorizzazione delle componenti funzionali (produttive, ludiche, scientifiche, turistiche), nell'ottica delle multifunzionalità della azienda agricola, nel rispetto di componenti produttive, paesaggistiche ed ambientali.

L'art. 26.1bis - Z.T.O. D3 delle vigenti Norme Tecniche di Attuazione del PI, così come sopra detto, ammette in concessione diretta interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo.

Altri interventi possono avvenire solo a seguito di Strumento Urbanistico Attuativo, che potrà definire diverse destinazioni oltre a diversi parametri e dimensionamenti urbanistico - edilizi, tra cui il cambiamento della destinazione d'uso con finalità diverse da quella attualmente svolta. E' comunque esclusa la destinazione produttiva, industriale e artigianale.

E' da rappresentare che:

- Se l'attività edilizia è permessa, l'intervento è diretto in quanto già previsto dalla norma;
- Se l'attività edilizia è esclusa, l'intervento non è ammesso;
- Se l'attività edilizia non è esplicitamente esclusa, la stessa è soggetta a valutazione da parte dell'Amministrazione la quale valuta se quanto viene proposto (es. cambio di destinazione d'uso) è conveniente secondo interessi pubblici, si valuta che l'intervento non determini impatto ambientale sul territorio, etc.

NEL CASO SIA POSSIBILE LA MODIFICA DI CUI AL PUNTO 2), CHIEDO QUALE SIA L'ITER PREVISTO E LA RELATIVA TEMPISTICA

Ogni trasformazione urbanistico - edilizia in Z.T.O. D3 è soggetta a Strumento Urbanistico Attuativo ammesso dalla Pubblica Amministrazione.

Lo strumento urbanistico, non essendo diretto, va profondamente valutato e condiviso facendolo proprio attraverso una proposta urbanistica.

Il Piano Urbanistico Attuativo (PUA) può essere di iniziativa pubblica o privata o, congiuntamente di iniziativa pubblica e privata.

Esso definisce l'organizzazione urbanistica, infrastrutturale ed architettonica di un insediamento.

Il PUA è adottato dalla Giunta Comunale ed approvato dal Consiglio comunale.

Se il piano è di iniziativa privata la Giunta Comunale, entro il termine di settantacinque giorni dal ricevimento della proposta corredata di tutti gli elaborati previsti, adotta il piano oppure lo restituisce qualora non conforme alle norme e agli strumenti urbanistici vigenti.

Se adottato, entro cinque giorni dall'adozione il piano è depositato presso la segreteria del Comune per dieci giorni. Nei successivi venti giorni i proprietari degli immobili possono presentare opposizioni mentre chiunque può presentare osservazioni.

Entro settantacinque giorni dal decorso del termine sopra evidenziato, il Consiglio Comunale approva il piano decidendo sulle osservazioni e sulle opposizioni presentate.

Il piano approvato è depositato presso la segreteria del Comune.

Il piano entra in vigore dieci giorni dopo la pubblicazione nell'albo pretorio del Comune del provvedimento di approvazione.

Cordiali saluti.

Il Responsabile dell'Ufficio Tecnico
Geom. Gianfranco Danaluzzi

