

ALLEGATO N. 2

Area compresa all'interno degli ambiti di urbanizzazione consolidata di cui alla L.R.V. 14/2017.

OSSERVAZIONE N. 1

PROT. N. 47354 DEL 17/09/2021

RICHIEDENTI: LAURA CECCHINATO

IDENTIFICAZIONE CATASTALE : Foglio n.18, mappali n.18-160-344-743-744-745-931-933-934-839, sub. 2,2 e 4

SECONDO IL P.R.G. : D3.2/10 - P.P. di iniziativa pubblica “Complesso nautico da diporto in fregio al canale Nuovissimo”.

SINTESI RICHIESTA:

L'osservazione verte nella revisione dello strumento urbanistico adottato in quanto secondo l'osservante nell'**ambito n.1** è stato pensato l'accorpamento di realtà eterogenee. Infatti nella darsena Marina di Chioggia vengono aggregati dei terreni della richiedente. Queste considerazioni hanno permesso di formulare le seguenti osservazioni:

Oss. n. 1/A : viene chiesto di dividere in due stralci l'**ambito n.1**, il primo afferente la darsena “Marina di Chioggia”, il secondo riguardante i terreni dell'osservante con la possibile realizzazione di:

- rimessaggio barche a secco, sia all'aperto che con la previsione di strutture coperte;
- area sosta campeggio;
- area per realizzazione di bungalow.

Oss. n. 1/B : viene chiesto di rivedere la viabilità prevista da piano per l'ambito n.5 attraverso una via più breve , cioè attraverso via Montalbano e via Ponte Vecchio. Questo perché il ponte sul canale Nuovissimo è già semaforizzato, e la realizzazione della nuova rotonda consentirebbe un più sicuro accesso ai singoli ambiti.

Oss. n. 1/C : viene chiesto di togliere la previsione dell'asservimento delle aree da assoggettate a vincolo perpetuo come quelle vocate a parcheggio e a verde pubblico. I proprietari così si troverebbero con delle aree vincolate ad uso perpetuo e difficilmente commerciabili perciò parrebbe più opportuno prevederne l'esproprio.

CONTRODEDUZIONE:

Oss. n. 1/A:

Essendo l'area di proprietà in questione un'area di frangia senza possibilità di sbocco sul Canale Nuovissimo per una corretta pianificazione urbanistica si ritiene non possa essere disaggregata da una progettazione unitaria con le aree della Marina di Chioggia senza essere accorpata alle altre aree adiacenti. Si ritiene di accogliere parzialmente l'osservazione assoggettando l'ambito a n.1 a sub ambiti (1A-1B) con apposite schede tecniche che saranno dimensionate secondo i principi di piano. Un ambito della Marina di Chioggia e un ambito delle restanti proprietà.

Gli spazi per il rimessaggio delle barche sono indicati dalle schede tecniche di attuazione contenute nell'Allegato n. 1 C del P.R.G. alle quali il P.U.A. si è attenuto nelle relative sottosezioni, ciò non toglie che nei progetti attuativi dei singoli ambiti di intervento unitario possano essere previsti dagli spazi scoperti per il rimessaggio a servizio degli approdi-attracchi.

Le indicazioni del P.R.G. Allegato n. 1 C con le schede tecniche di attuazione definiscono un modo preciso la quantità delle nuove edificazioni e le strutture coperte (SC) di servizio. Il P.U.A. ha rispettato tale indicazioni, i bungalow e le aree di sosta a campeggio non sono previsti.

**PARERE:
PARZIALMENTE ACCOGLIBILE**

Oss. n. 1/B:

Considerata la viabilità esistente la soluzione adottata dal P.U.A. risulta la più agevole per il transito dei mezzi con carrello con un senso unico così come indicato nella Tav. 09. Tuttavia si fa presente che la viabilità ordinaria rimane invariata.

**PARERE:
NON ACCOGLIBILE**

Oss. n. 1/C:

Le aree a parcheggio e a verde pubblico costituiscono opere di urbanizzazione che devono essere cedute al Comune gratuitamente e non con esproprio e pagamento dell'indennizzo. Resta la facoltà del soggetto attuatore cedere gratuitamente al Comune le aree verdi e i parcheggi o mantenere dette aree in proprietà, con destinazione perpetua da uso pubblico assumendosi l'onere della relativa gestione e manutenzione ordinaria (il tutto sarà definito da apposita convenzione). Si fa presente che, nel caso vengano mantenute le aree a parcheggio e verde in proprietà, le stesse saranno vincolate alla destinazione d'uso dell'attività. Al cessare dell'attività potranno essere svincolate.

**PARERE:
PARZIALMENTE ACCOGLIBILE**

VOTO GIUNTA COMUNALE:

NUMERO OSSERVAZIONE	PARERE UFFICIO	VOTO GIUNTA
n.1/A	Non Accoglibile	Favorevole al Parziale Accoglimento
n.1/B	Non Accoglibile	Favorevole al non Accoglimento
n.1/C	Parzialmente Accoglibile	Favorevole al Parziale Accoglimento

OSSERVAZIONE N.2

PROT. N. 47362 DEL 17/09/2021

RICHIEDENTI: ANGELO CREPALDI

IDENTIFICAZIONE CATASTALE : Foglio n.18, mappali n. 69, sub 9 – 442 - 443 – 787 - 441, sub. 8, 9, 10 e11

SECONDO IL P.R.G. : D3.2/10 - P.P. di iniziativa pubblica “Complesso nautico da diporto in fregio al canale Nuovissimo”.

SINTESI RICHIESTA:

L'osservazione verte nella revisione dello strumento urbanistico adottato in quanto secondo l'osservante nell'**ambito n.5** non è stata pensata la realizzazione di aree da destinare a rimessaggio barche. Queste considerazioni hanno permesso di formulare le seguenti osservazioni:

Oss. n. 2/A : viene chiesta la possibilità di realizzare rimessaggio barche prevista per altre realtà.

Oss. n. 2/B : viene chiesto di rivedere la destinazione urbanistica che a tutt'oggi essendo ad impianti sportivi anche per ambiti molto piccoli ed irregolari risulta molto gravosa a livello economico.

In sintesi si richiede:

- rimessaggio barche a secco, sia all'aperto che con la previsione di strutture coperte;
- area sosta campeggio;
- area per realizzazione di bungalow.

Oss. n. 2/C: si chiede di rivedere la viabilità prevista da piano per l'ambito n.5 attraverso una via più breve , cioè attraverso via Montalbano e via Ponte Vecchio. Questo perché il ponte sul canale Nuovissimo è già semaforizzato, e la realizzazione della nuova rotonda consentirebbe un più sicuro accesso ai singoli ambiti.

Oss. n. 2/D : viene chiesta la possibilità di realizzare rimessaggio barche prevista per altre realtà anche per l'ambito n.5.

Oss. n. 2/E : viene chiesto di rivedere la dotazione di standard a parcheggio previsto dalla scheda attuativa per l'**ambito n.5** nel seguente modo secondo l'art. 85 delle n.t.a. del p.r.g.:

39 posti barca *0,8=31,20

31,20* 25,00 mq = 780, 00 mq

La scheda adottata ne prevede 1.934,00 mq

In sintesi si chiede di portare la quantità di parcheggio a 780,00 mq

Oss. n. 2/F : viene chiesto di togliere la previsione dell'asservimento delle aree da assoggettate a vincolo perpetuo come quelle vocate a parcheggio e a verde pubblico. I proprietari così si troverebbero con delle aree vincolate ad uso perpetuo e difficilmente commerciabili perciò parrebbe più opportuno prevederne l'esproprio.

CONTRODEDUZIONE:

Oss. n. 2/A:

Il Piano urbanistico P.U.A. in questione rappresenta lo strumento unitario pianificatorio previsto dall'approvazione del P.R.G. da parte della Regione Veneto, la suddivisione del Piano Urbanistico “in unità minime di intervento” per la sua attuazione ossia comparti (stralci) è prevista dall'art. 21 della Legge Regionale 23-04-2004 n. 11 (norme per il governo del territorio). Si accoglie la possibilità di poter fare rimessaggio barche ma solo parametrando la superficie adibita a “Rimessaggio” come nelle altre unità

minime di intervento proporzionalmente alle previsioni di piano.

PARERE:
PARZIALMENTE ACCOGLIBILE

Oss. n. 2/B:

La destinazione urbanistica degli impianti sportivi è prevista dalle schede tecniche contenute nell'Allegato n. 1 C del P.R.G., alle quali il P.U.A. in questione si è attenuto nelle relative sottozone. Le indicazioni del P.R.G. Allegato n. 1 C con le schede tecniche di attuazione definiscono un modo preciso la quantità delle nuove edificazioni e le strutture coperte (SC) di servizio. Il P.U.A. ha rispettato tale indicazioni, i bungalow e le aree si sosta a campeggio non sono previsti.

PARERE:
NON ACCOGLIBILE

Oss. n. 2/C:

Considerata la viabilità esistente la soluzione adottata dal P.U.A. risulta la più agevole per il transito dei mezzi con carrello con un senso unico così come indicato nella Tav. 09 .Le piazzole di scambio previste sulla viabilità parallela all'argine del Canale Novissimo sono sufficienti per migliorare il transito su tale strada. Tuttavia si presente che la viabilità ordinaria rimane invariata.

PARERE:
NON ACCOGLIBILE

Oss. n. 2/D:

Si ribadisce ancora quanto precisato nella motivazione di parziale accoglienza dell'osservazione n.2/A: gli spazi per il rimessaggio delle barche sono indicati dalle schede tecniche di attuazione contenute nell'Allegato n. 1 C del P.R.G. alle quali il P.U.A. si è attenuto nelle relative sottozone, ciò non toglie che nei progetti attuativi dei singoli ambiti di intervento unitario possano essere previsti dagli spazi scoperti per il rimessaggio a servizio degli approdi. Si accoglie la possibilità di poter fare rimessaggio barche ma solo parametrando la superficie adibita a "Rimessaggio" come nelle altre unità minime di intervento proporzionalmente alle previsioni di piano.

PARERE:
PARZIALMENTE ACCOGLIBILE

Oss. n. 2/E:

Gli standards a parcheggio le cui quantità sono previste dalle schede tecniche di attuazione contenute nell'Allegato n. 1 C del P.R.G. sono stati previsti dal P.U.A. secondo quanto indicato dalle sopracitate schede e distribuiti in proporzione ai posti barca per ogni singola unità minima di intervento unitario.

PARERE:
NON ACCOGLIBILE

Oss. n. 2/F:

Le aree a parcheggio e a verde pubblico costituiscono opere di urbanizzazione che devono essere cedute al Comune gratuitamente e non con esproprio con pagamento dell'indennizzo. Resta la facoltà del soggetto attuatore cedere gratuitamente al Comune le aree verdi e i parcheggi o mantenere dette aree e parcheggi in proprietà, con destinazione perpetua da uso pubblico assumendosi l'onere della relativa gestione e manutenzione ordinaria (il tutto sarà definito da apposita convenzione). Si fa presente che, nel caso vengano mantenute le aree a parcheggio e verde in proprietà, le stesse saranno vincolate alla destinazione d'uso dell'attività. Al cessare dell'attività potranno essere svincolate.

**PARERE:
PARZIALMENTE ACCOGLIBILE**

VOTO GIUNTA COMUNALE:

NUMERO OSSERVAZIONE	PARERE UFFICIO	VOTO GIUNTA
n.2/A	Parzialmente Accoglibile	Favorevole al Parziale Accoglimento
n.2/B	Non Accoglibile	Favorevole al non Accoglimento
n.2/C	Non Accoglibile	Favorevole al non Accoglimento
n.2/D	Parzialmente Accoglibile	Favorevole al Parziale Accoglimento
n.2/E	Non Accoglibile	Favorevole al non Accoglimento
n.2/F	Parzialmente Accoglibile	Favorevole al Parziale Accoglimento

OSSERVAZIONE N.3

PROT. N. 47373 DEL 17/09/2021

RICHIEDENTI: MASSIMO FIORINDO

IDENTIFICAZIONE CATASTALE : Foglio n.18, mappali n. 104 – 785 – 905 – 786 – 422, sub 1, 2, 3

SECONDO IL P.R.G. : D3.2/10 - P.P. di iniziativa pubblica “Complesso nautico da diporto in fregio al canale Nuovissimo”.

SINTESI RICHIESTA:

L'osservazione verte nella revisione dello strumento urbanistico adottato in quanto secondo l'osservante nell'**ambito n.6** non è stata pensata la realizzazione di aree da destinare a rimessaggio barche. Queste considerazioni hanno permesso di formulare le seguenti osservazioni:

Oss. n. 3/A : viene chiesta la possibilità di realizzare rimessaggio barche prevista per altre realtà.

Oss. n. 3/B : viene chiesto di rivedere la destinazione urbanistica che a tutt'oggi essendo ad impianti sportivi anche per ambiti molto piccoli ed irregolari risulta molto gravosa a livello economico.

In sintesi si chiede:

- rimessaggio barche a secco, sia all'aperto che con la previsione di strutture coperte;
- area sosta campeggio;
- area per realizzazione di bungalow.

Oss. n. 3/C: si chiede di rivedere la viabilità prevista da piano per l'ambito n.5 attraverso una via più breve , cioè attraverso via Montalbano e via Ponte Vecchio. Questo perché il ponte sul canale Nuovissimo è già semaforizzato, e la realizzazione della nuova rotonda consentirebbe un più sicuro accesso ai singoli ambiti.

Oss. n. 3/D : viene chiesta la possibilità di realizzare rimessaggio barche all'aperto prevista per altre realtà anche per l'ambito n.6.

Oss. n. 3/E : viene chiesto di rivedere la dotazione di standard a parcheggio previsto dalla scheda attuativa per l'ambito n.6 nel seguente modo secondo l'art. 85 delle n.t.a. del p.r.g.:

89 posti barca *0,8=71,20

71,20* 25,00 mq = 1.780, 00 mq

La scheda adottata ne prevede 4.413,00 mq

In sintesi si chiede di portare la quantità di parcheggio a 780,00 mq

Oss. n. 3/F : viene chiesto di togliere la previsione dell'asservimento delle aree da assoggettate a vincolo perpetuo come quelle vocate a parcheggio e a verde pubblico. I proprietari così si troverebbero con delle aree vincolate ad uso perpetuo e difficilmente commerciabili perciò parrebbe più opportuno prevederne l'esproprio.

CONTRODEDUZIONE:

Oss. n. 3/A:

Il Piano urbanistico P.U.A. in questione rappresenta lo strumento unitario pianificatorio previsto dall'approvazione del P.R.G. da parte della Regione Veneto, la suddivisione del Piano Urbanistico “in unità minime di intervento” per la sua attuazione ossia comparti (stralci) è prevista dall'art. 21 della Legge Regionale 23-04-2004 n. 11 (norme per il governo del territorio). Si accoglie la possibilità di poter fare rimessaggio barche ma solo parametrando la superficie adibita a “Rimessaggio” come nelle altre unità minime di intervento proporzionalmente alle previsioni di piano.

**PARERE:
PARZIALMENTE ACCOGLIBILE**

Oss. n. 3/B:

La destinazione urbanistica degli impianti sportivi è prevista dalle schede tecniche contenute nell'Allegato n. 1 C del P.R.G., alle quali il P.U.A. in questione si è attenuto nelle relative sottozone. Le indicazioni del P.R.G. Allegato n. 1 C con le schede tecniche di attuazione definiscono un modo preciso la quantità delle nuove edificazioni e le strutture coperte (SC) di servizio. Il P.U.A. ha rispettato tale indicazioni, i bungalow e le aree si sosta a campeggio non sono previsti.

**PARERE:
NON ACCOGLIBILE**

Oss. n. 3/C:

Considerata la viabilità esistente la soluzione adottata dal P.U.A. risulta la più agevole per il transito dei mezzi con carrello con un senso unico così come indicato nella Tav. 09 .Le piazzole di scambio previste sulla viabilità parallela all'argine del Canale Novissimo sono sufficienti per migliorare il transito su tale strada. Tuttavia si presente che la viabilità ordinaria rimane invariata.

**PARERE:
NON ACCOGLIBILE**

Oss. n. 3/D:

Si ribadisce ancora quanto precisato nella motivazione di parziale accoglienza dell'osservazione n. 3/A: gli spazi per il rimessaggio delle barche sono indicati dalle schede tecniche di attuazione contenute nell'Allegato n. 1 C del P.R.G. alle quali il P.U.A. si è attenuto nelle relative sottozone, ciò non toglie che nei progetti attuativi dei singoli ambiti di intervento unitario possano essere previsti dagli spazi scoperti per il rimessaggio a servizio degli approdi. Si accoglie la possibilità di poter fare rimessaggio barche ma solo parametrando la superficie adibita a "Rimessaggio" come nelle altre unità minime di intervento proporzionalmente alle previsioni di piano.

**PARERE:
PARZIALMENTE ACCOGLIBILE**

Oss. n. 3/E:

Gli standards a parcheggio le cui quantità sono previste dalle schede tecniche di attuazione contenute nell'Allegato n. 1 C del P.R.G. sono stati previsti dal P.U.A. secondo quanto indicato dalle sopracitate schede e distribuiti in proporzione ai posti barca per ogni singola unità minima di intervento unitario.

**PARERE:
NON ACCOGLIBILE**

Oss. n. 3/F:

Le aree a parcheggio e a verde pubblico costituiscono opere di urbanizzazione che devono essere cedute al Comune gratuitamente e non con esproprio con pagamento dell'indennizzo. Resta la facoltà del soggetto attuatore cedere gratuitamente al Comune le aree verdi e i parcheggi o mantenere dette aree e parcheggi in proprietà, con destinazione perpetua da uso pubblico assumendosi l'onere della relativa gestione e manutenzione ordinaria (il tutto sarà definito da apposita convenzione). Si fa presente che le aree a parcheggio saranno vincolate alla destinazione d'uso dell'attività. Al cessare dell'attività potranno essere svincolate.

PARERE:
PARZIALMENTE ACCOGLIBILE

VOTO GIUNTA COMUNALE:

NUMERO OSSERVAZIONE	PARERE UFFICIO	VOTO GIUNTA
n.3/A	Parzialmente Accoglibile	Favorevole al Parziale Accoglimento
n.3/B	Non Accoglibile	Favorevole al non Accoglimento
n.3/C	Non Accoglibile	Favorevole al non Accoglimento
n.3/D	Parzialmente Accoglibile	Favorevole al Parziale Accoglimento
n.3/E	Non Accoglibile	Favorevole al non Accoglimento
n.3/f	Parzialmente Accoglibile	Favorevole al Parziale Accoglimento

OSSERVAZIONE N.4

PROT. N. 47694 DEL 20/09/2021

RICHIEDENTI: Romea Yachting Club s.r.l.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE : Foglio n.18, mappali n.577 – 117- 770 - 771 - 772

SECONDO IL P.R.G. : D3.2/10 - P.P. di iniziativa pubblica “Complesso nautico da diporto in fregio al canale Nuovissimo”.

SINTESI RICHIESTA:

Oss. n. 4/A : l'osservante rileva a suo dire un contrasto del P.U.A. con le N.T.A di P.R.G.

Oss. n. 4/B : si chiede di rivedere la viabilità prevista da piano per una corretta pianificazione in quanto inadeguata. L'osservante ricade nell'**ambito 3**.

Oss. n. 4/C: si chiede di rivedere la pista ciclopedonale in quanto non corretta sotto l'aspetto normativo.

Oss. n. 4/D: si rileva un'incoerenza in ordine alle previsioni degli standard rispetto all'effettiva estensione delle aree interessate.

Oss. n. 4/E.1: viene posto in evidenza che la scheda comprende due proprietà quella della Romea Yachting s.r.l. e quella Melina-Da Re con aree aventi dotazioni aziendali diverse.

Oss. n. 4/E.2: viene chiesto di togliere il vincolo perpetuo delle aree a destinazione a parcheggio

Oss. n. 4/F : l'osservante chiede l'accoglimento di tutte le osservazioni/considerazione fatte.

CONTRODEDUZIONE:

Oss. n. 4/A:

Il Piano urbanistico P.U.A. in questione rappresenta lo strumento unitario pianificatorio previsto dall'approvazione del P.R.G. da parte della Regione Veneto, la suddivisione del Piano Urbanistico “in unità minime di intervento” per la sua attuazione ossia comparti (stralci) è prevista dall'art. 21 della Legge Regionale 23-04-2004 n. 11 (norme per il governo del territorio). Pertanto non di rilevano alcuni contrasti con le norme di P.R.G..

PARERE:

NON ACCOGLIBILE

Oss. n. 4/B:

Il carico urbanistico delle aree è sicuramente limitato considerando che per la maggior parte le attività sono già attualmente presenti e che la pianificazione prevista tende alla riqualificazione delle aree esistenti, con modesti incrementi. Il piano prevede una riorganizzazione della viabilità interna come previsto dalla Tav. n. 8 e Tav. n. 9.

Interventi sulla viabilità di grado superiore non sono contemplati da uno strumento attuativo che è subalterno alle indicazioni generali di un P.R.G. e alla strumentazione urbanistica di grado superiore. Tuttavia si

presente che la viabilità ordinaria rimane invariata

**PARERE:
NON ACCOGLIBILE**

Oss. n. 4/C:

Le piste ciclopedonali previste sono indicate dagli elaborati dello Strumento Urbanistico Generale P.R.G. Comunale, il P.U.A. in questione è un progetto urbanistico non è un Progetto Esecutivo della pista ciclopedonale, le indicazioni di dettaglio, segnaletica, misure di sicurezza ecc. sono demandate alle progettazioni esecutive dei vari ambiti di intervento unitario in fase attuativa. Si fa presente che l'art.4 delle N.T.A del vigente P.R.G. specifica la prescrittività solo sulle quantità previste nelle schede tecniche attuative.

**PARERE:
NON ACCOGLIBILE**

Oss. n. 4/D:

La previsione degli standards, delle aree per impianti sportivi sono state definite per ogni ambito dalle schede tecniche di attuazione contenute nell'Allegato n. 1 C del P.R.G., il P.U.A. in questione si è attenuto a quanto indicato dalle sopraccitate schede proporzionandoli al numero di posti barca.

**PARERE:
NON ACCOGLIBILE**

Oss. n. 4/E.1

il P.U.A. in questione ha riportato la perimetrazione unitaria come prevista dalla Scheda di Attuazione D1.4/6 dello Strumento Urbanistico P.R.G. Comunale che comprende le proprietà MELINA-DA RE e ROMEA YACHTING CLUB S.R.L. Si ritiene di accogliere parzialmente l'osservazione assoggettando l'ambito a n.2sub ambiti (3A-3B) con apposite schede tecniche che saranno dimensionate secondo i principi di piano.

**PARERE:
PARZIALMENTE ACCOGLIBILE**

Oss. n.4/E.2 per quanto riguarda la richiesta di eliminazione del vincolo perpetuo dei parcheggi e del verde con la seguente controdeduzione:

Le aree a parcheggio e a verde pubblico costituiscono opere di urbanizzazione che devono essere cedute al Comune gratuitamente e non con esproprio con pagamento dell'indennizzo. Resta la facoltà del soggetto attuatore cedere gratuitamente al Comune le aree verdi e i parcheggi o mantenere dette aree e parcheggi in proprietà, con destinazione perpetua ad uso pubblico assumendosi l'onere della relativa gestione e manutenzione ordinaria (il tutto sarà definito da apposita convenzione). Si fa presente che le aree a parcheggio saranno vincolate alla destinazione d'uso dell'attività. Al cessare dell'attività potranno essere svincolate.

**PARERE:
ACCOGLIBILE PARZIALMENTE**

Oss. n. 4/F (conclusioni):

il P.U.A. in questione prevede attuazioni, secondo le indicazioni dell'Allegato n. 1 C del P.R.G. Comunale, che resta lo strumento urbanistico principe al quale gli strumenti urbanistici attuativi devono attenersi.

**PARERE:
NON ACCOGLIBILE**

VOTO GIUNTA COMUNALE:

NUMERO OSSERVAZIONE	PARERE UFFICIO	VOTO GIUNTA
n.4/A	Non Accoglibile	Favorevole al non Accoglimento
n.4/B	Non Accoglibile	Favorevole al non Accoglimento
n.4/C	Non Accoglibile	Favorevole al non Accoglimento
n.4/D	Non Accoglibile	Favorevole al non Accoglimento
n.4/E.1	Parzialmente Accoglibile	Favorevole al Parziale Accoglimento
n.4/E.2	Parzialmente Accoglibile	Favorevole al Parziale Accoglimento
n.4/F	Non Accoglibile	Favorevole al non Accoglimento