



ALLEGATO N.2 - CONTRODEDUZIONI OSSERVAZIONI

OSSERVAZIONE N. 1

PROT.N. 53705 del 13/11/2017

RICHIEDENTI : FABIO BULLO, BARBARA BULLO E BALLARIN CHIARA.

AREA : FOGLIO 41 MAPPALE N. 1931 (EX P/1792 E EX P/1794)

SINTESI RICHIESTA:

La richiesta verte nel proporre lo stralcio, dall'A.I.U. n.C2/20, del mappale n.1931 (ex p/1792 ed ex p/1794) del foglio 41, chiedendo il riconoscimento di tale area come zona di completamento C1, (come la contigua particella 1795). Il tutto in ragion del fatto che con D.C.C. n.87 del 18/05/2017 veniva approvato il progetto definitivo per la realizzazione della strada degli orti - 2° lotto. Tale progetto separa la porzione numerata con nuovo mappale n.1931 dell'area edificabile del C2/20. Le particelle 1932 e 1934 (anch'esse ex p/1792 ed ex p/1794) rimangono all'interno dell'A.I.U. n.C2/20.

ISTRUTTORIA:

La proposta di P.U.A. è stata adottata con D.G.C. n.187 del 05/10/2017 ed il particellare allegato inserisce all'interno dell'A.I.U. i mappali n.1792 e n.1794 del foglio n.41 nella loro totalità. Tali mappali concorrono al soddisfacimento della quantità edificabile prevista all'interno dell'intero ambito del piano attuativo e pertanto anche dopo il loro successivo frazionamento, che ha generato il mappale n. 1931 ed i mappali n. 1932 e n. 1934, tale quantità rimane inalterata e non può essere ceduta in quota parte ad altre zone territoriali omogenee. Nel caso di specie il mappale n.1931 non può né conservare la propria edificabilità, né essere oggetto di variante di zona e cambiare lo propria vocazione edificatoria, in quanto la stessa area non può generare quantità come nuova z.t.o. C1 e nello stesso tempo concorrere alla quantità edificabile determinata dalle schede tecniche attuative dell'A.I.U. n.C2/20.

Detto ciò si sottolinea che attualmente il Comune di Chioggia non è provvisto del P.A.T. e pertanto rimane soggetto ai dettami dell'art.48, della L.R.V. n.11/2004. Tale articolo vieta ogni variante allo strumento urbanistico vigente sino all'approvazione del Piano di Assetto del Territorio.

Considerato quanto sopra si ritiene di accogliere la sola richiesta di ripermimetrazione dell'ambito stralciando il mappale n.1931, mentre viene respinta la domanda di variante alla zona.

PROPOSTA:

L'OSSERVAZIONE E' RITENUTA PARZIALMENTE ACCOGLIBILE



PUA - h - 2015

1
UR

Al Dirigente del Settore Urbanistica
della Città di Chioggia

027008 - Comune di Chioggia
A00 - COMUNE DI CHIOGGIA
REGISTRO UFFICIALE
0053705 - 13/11/2017 - INGRESSO
Classificazioni: 06.02



Oggetto: **Adozione Piano Urbanistico Attuativo (P.U.A.) afferente l'Area di
Intervento Unitario n. C2/20, ubicata in località Brondolo di
Chioggia.**

I sottoscritti **Bullo Fabio**, nato a Chioggia il 28/09/1957 (c.f. BLL FBA 57P28 C638Z), residente in Chioggia Borgo San Giovanni n. 1326, **Bullo Barbara**, nata a Chioggia il 01/09/1970 (c.f. BLL BBR 70P41 C638S), residente in Chioggia Via Don E. Bellemo n. 102, e **Ballarin Chiara**, nata a Chioggia il 14/08/1970 (c.f. BLL CHR 70M54 C638J), residente in Chioggia (VE) Via Primavera n. 51, in qualità di comproprietari di un lotto di terreno edificabile situato in Via L. Donà a Brondolo di Chioggia, , censito catastalmente al Foglio 41 del Comune di Chioggia mappali 1792 e 1794, nonché ex comproprietari del contiguo mappale 1931, recentemente ceduto alla ditta confinante posta a nord, compendio interessato dal succitato provvedimento urbanistico, agli effetti della presente domiciliati presso lo studio tecnico dell'ing. Pierdomenico Pregnolato sito in Chioggia Via Aralia n. 8 (studiopregnolato@pec.it),

in piano

a codesto Spett.le **Settore Urbanistica della Città di Chioggia** la presente nota per presentare formale **osservazione** ai contenuti degli elaborati facenti parte del summenzionato Piano Urbanistico Attuativo, adottato con deliberazione della Giunta Comunale n. 187 del 05/10/2017 ed esposto a far data dal 18/10/2017.

Ciò premesso, entrando ora nel merito dei contenuti della presente osservazione, si evidenzia la necessità, quantomeno a parere della scrivente, che da parte di codesto Settore venga leggermente abbassato verso sud il limite nord/ovest dell'A.I.U. di cui trattasi per tener conto dei contenuti della Deliberazione di Consiglio Comunale n. 87 del 18/05/2017, pubblicata all'Albo Pretorio in data 29/05/2017, di cui si produce debito estratto planimetrico (**Allegato n.1**) estrapolato dalla documentazione contenuta nel succitato provvedimento amministrativo.

Come evincesi infatti dall'esame del suddetto estratto planimetrico risulta chiaramente che il confine settentrionale della nuova strada di progetto, che delimita la summenzionata punta nord/ovest dell'A.I.U. che ci occupa, è posizionato 2 metri più a sud della limitrofa particella 1865, che è stato oggetto qualche anno fa di un consistente intervento edilizio, autorizzato con canonico Permesso di Costruire, che ha visto la demolizione di una vecchia costruzione rurale per far posto ad un nuovo edificio condominiale, dotato di un ampio piano interrato, la cui delimitazione appare con la linea punteggiata indicata nell'estratto catastale della zona.

Infatti se si analizza pure il ricordato aggiornato estratto di mappa (**Allegato n.2**) si può notare altrettanto chiaramente come la particella 1931, recentemente acquistata dalla scrivente proprio per unirla al proprio lotto di completamento, costituito dalla particella 1795 (su cui la scrivente dispone di un recente Titolo Edilizio), non è in alcun modo interessata dal tracciato della summenzionata nuova strada di progetto; addirittura ad onor del vero la delimitazione stradale approvata dal consiglio comunale risulterebbe all'incirca un paio di metri più sotto.

Ed è stato proprio alla luce di tale considerazione che gli scriventi hanno ceduto alla ditta confinante (costituita dai signori Fabio Bullo, Barbara Bullo e Chiara Ballarina) la suddetta striscia di terreno per evitare l'insorgere di future possibili strisce abbandonate di terreno, poste lungo le strade, da sempre foriere di situazioni notoriamente poco governabili.

E' chiaro pertanto che, quantomeno a parere di chi scrive, che risulta un'evidente discrepanza fra i suddetti allegati cartografici e quello (**Allegato n.3**) estrapolato dalla planimetria catastale del comparto, allegato alla delibera di adozione dello stesso; è pacifico quindi che o la delimitazione nord del comparto tiene conto della planimetria di approvazione della strada, avvenuta nello scorso mese di maggio, o in caso di non accettazione della presente osservazione il progetto della strada dovrà tornare in consiglio comunale per essere assetato secondo la delimitazione del comparto che ora ci occupa.

A noi pare comunque che gli elaborati cartografici della citata A.I.U. n. C2/20 , allegati all'istanza progettuale del 17/11/2015 prot. n. 50613/2015, non siano aggiornati in quanto non tengono conto né del progetto esecutivo della strada (allora sicuramente in avanzata fase di definizione) né del tipo mappale con cui è stato inserito in mappa il citato fabbricato condominiale della particella 1865; tutto ciò risulta acclarato dall'esame dell'estratto planimetrico comparato (**Allegato n.4**) su cui abbiamo sovrapposto l'estratto catastale allegato alla delibera di approvazione della strada a quello contenuto nell'adozione del comparto.

Quanto sopra appalesa chiaramente la necessità di dover precisare, in sede di approvazione finale del comparto, che i citati mappali nn. 1792 e 1794, oggi indicati negli elaborati del summenzionato angolo nord/ovest dell'A.I.U. C2/20, devono essere sostituiti dalle due nuove particelle 1932 e 1934.

Gli scriventi ritengono infine importante segnalare di essere a conoscenza che anche la ditta proprietaria del succitato mappale 1931, che peraltro è la stessa cui noi abbiamo ceduto la medesima striscia di terra che costituisce per l'appunto il citato mappale 1931, costituita dalla ditta Leonardo S.r.l., è intenzionata a presentare analoga osservazione proprio per contribuire al meglio nell'assestamento cartografico richiesto.

Gli scriventi ritengono pertanto di dover concludere la presente osservazione chiedendo il riconoscimento di area di completamento di tipo C1 per il summenzionato mappale 1931, da ritenersi pertanto perfettamente analogo a quella della contigua particella 1795, lasciando dentro nell'A.I.U. tutta l'area delle ricordate particelle 1932 e 1934, in proprietà dei sottoscritti.

Gli scriventi, ciò rilevato e fatto presente, fiduciosi nel favorevole accoglimento dei contenuti della presente osservazione, porgono nell'occasione distinti saluti.

Chioggia, il 11/11/2017

Bullo Fabio



Bullo Barbara

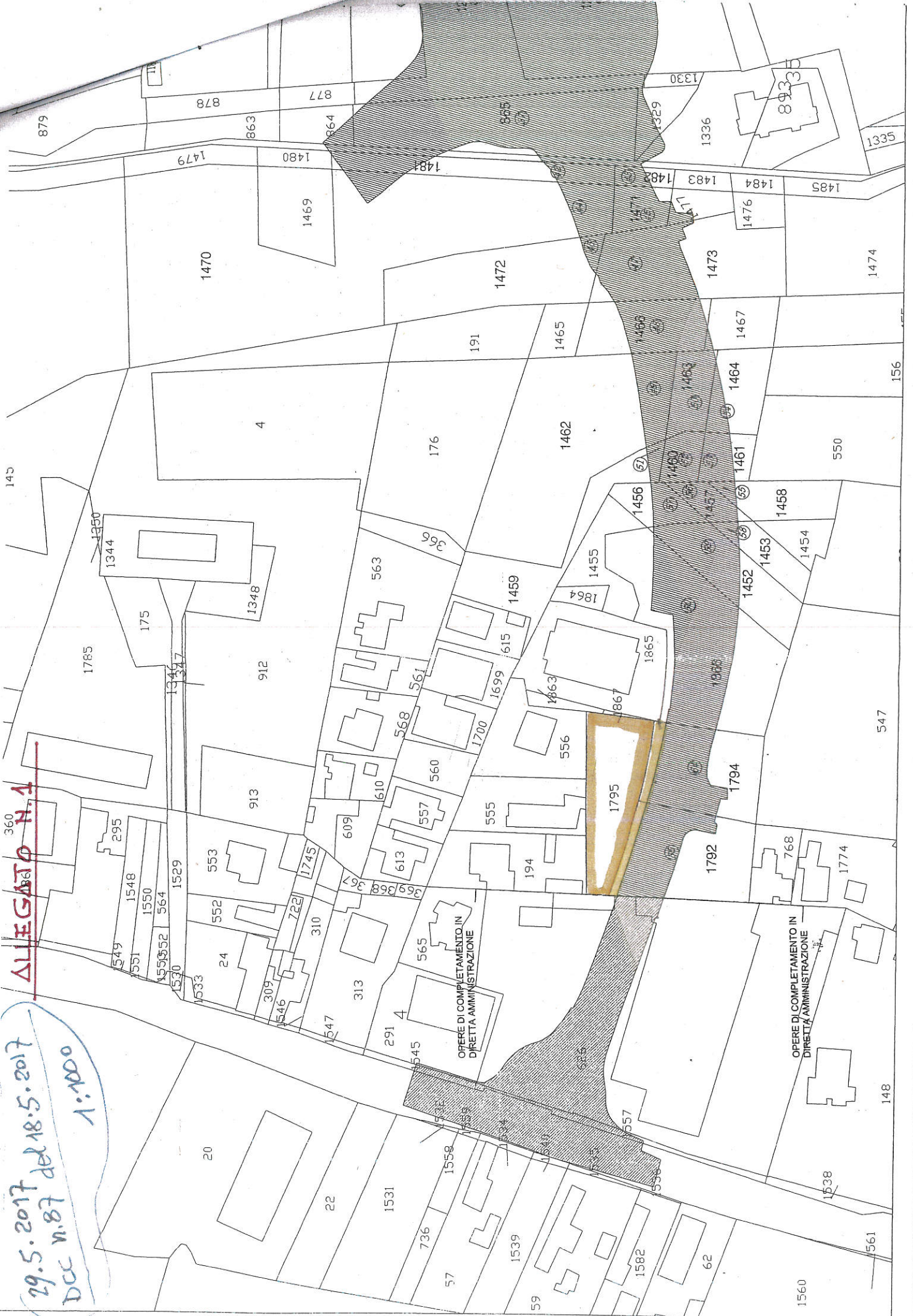
Ballarin Chiara

Allegati:

- 1)- estratto planimetrico con evidenziate le aree dell'A.I.U. interessate dalla nuova strada di progetto;
- 2)- estratto di mappa aggiornato;
- 3)- estratto dalla Tav. n. 2 dell'A.I.U. C2/20 pubblicato in rete;
- 4)- estratto con sovrapposizione della mappa della strada con quella ricompresa nel fascicolo del comparto.

29.5.2017 del 18.5.2017
DCC n.87
1:1000

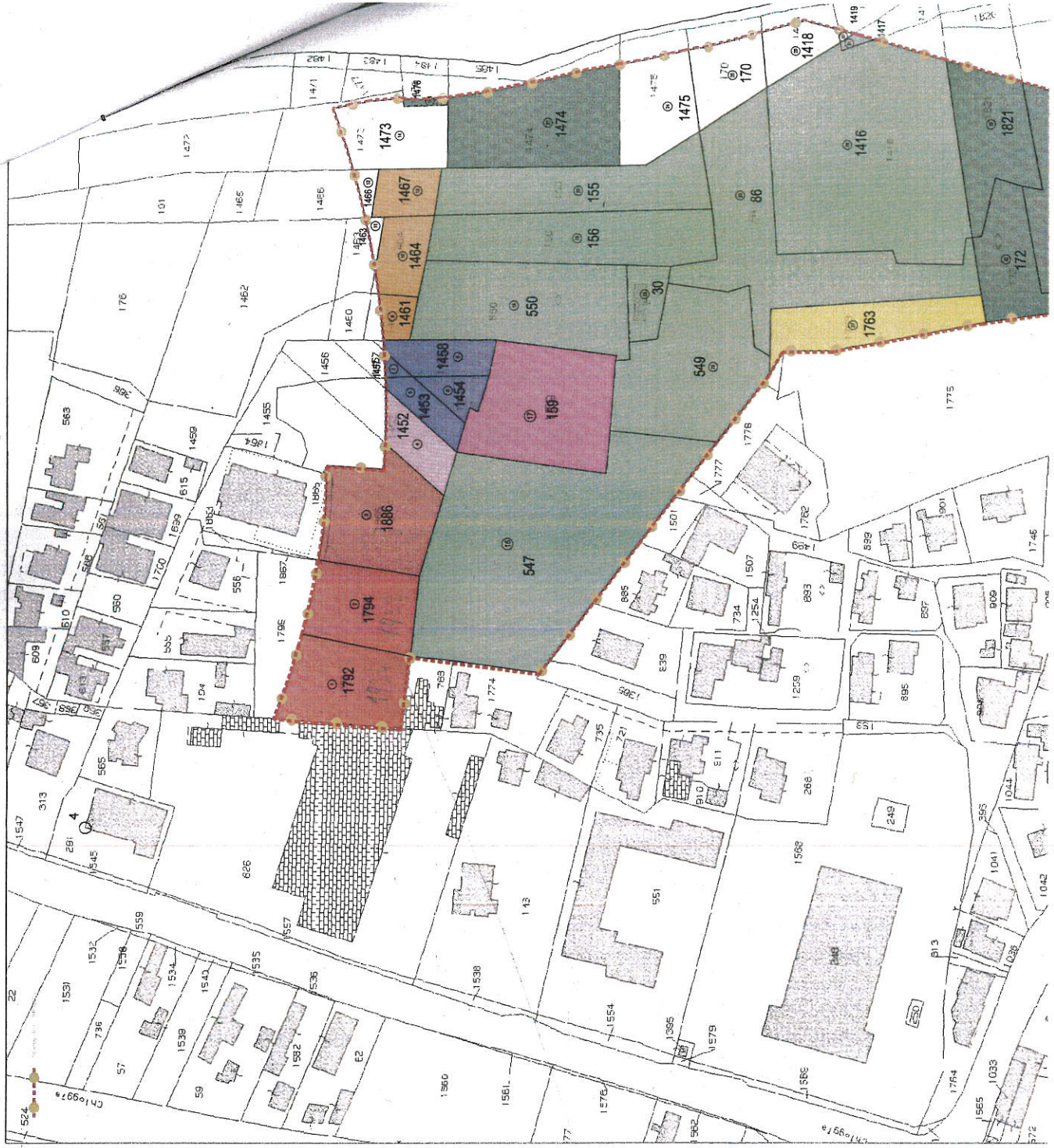
ALLEGATO N.1



ALLEGATO N.2



ALLEGATO N. 3



C	41	1464	207	194	194	194	194
D	41	1467	40	173	40	173	40
E	41	1468	204	427	394	427	394
F	41	1461	189	303	192	303	192
G	41	1469	914	408	914	408	408
H	41	1463	53	302	53	302	302
I	41	1466	81	763	81	763	763
J	41	1467	238	405	405	405	405
K	41	1473	751	1180	750	1180	1180
L	41	1478	34	441	34	441	441
M	41	1472	4822	4480	4480	4480	4480
N	41	1469	1927	1000	1720	1920	1920
O	41	1460	1864	1000	1780	1860	1860
P	41	1465	1522	1540	1522	1540	1540
Q	41	1462	1462	1460	1460	1460	1460
R	41	1474	1004	1919	1004	1919	1919
S	41	1466	1943	2040	1943	2040	2040
T	41	1467	200	290	290	200	200
U	41	1475	812	844	812	844	844
V	41	1468	2770	2542	2770	2542	2770
W	41	1470	685	685	685	685	685
X	41	1463	823	940	823	940	940
Y	41	1472	4607	4607	4607	4607	4607
Z	41	1418	338	463	338	463	463
AA	41	1419	11	227	11	227	227
AB	41	1417	30	30	30	30	30
AC	41	1473	1315	1300	1300	1315	1315
AD	41	1461	1046	1034	1034	1046	1046
AE	41	1463	2015	2383	2015	2383	2383
AF	41	1465	971	2777	971	2777	2777
AG	41	1465	38137	38137	38137	38137	38137

**PIANO URBANISTICO ATTUATIVO
Z.T.O. C2 - A.I.U. 20 Località BRONDOLO EST
STATO DI FATTO - Estratto di mappa -**

ALLEGATO N. 4



414	408
53	302
81	763
405	405
750	1150
54	141
4480	4460
1726	1700
1780	1760
1592	1640
1480	1480
1604	1676
1943	2050
280	280
812	844
2542	2270
555	720
923	960
4487	4487
338	463
11	227
30	253
2200	1300
1956	1956
2015	2883
971	2777

OSSERVAZIONE N. 2

PROT.N. 53707 del 13/11/2017

RICHIEDENTI : LEONARDO COSTRUZIONI S.R.L. - legale rappresentante Boscolo Massimo nato a Venezia il 12/04/1977.

AREA : FOGLIO 41 MAPPALE N. 1931 (EX P/1792 E EX P/1794)

SINTESI RICHIESTA:

La richiesta verte nel proporre lo stralcio, dall'A.I.U. n.C2/20, del mappale n.1931 (ex p/1792 ed ex p/1794) del foglio 41, chiedendo il riconoscimento di tale area come zona di completamento C1, (come la contigua particella 1795). Il tutto in ragion del fatto che con D.C.C. n.87 del 18/05/2017 veniva approvato il progetto definitivo per la realizzazione della strada degli orti - 2° lotto. Tale progetto separa la porzione numerata con nuovo mappale n.1931 dell'area edificabile del C2/20. Le particelle 1932 e 1934 (anch'esse ex p/1792 ed ex p/1794) rimangono all'interno dell'A.I.U. n.C2/20.

ISTRUTTORIA:

La proposta di P.U.A. è stata adottata con D.G.C. n.187 del 05/10/2017 ed il particellare allegato inserisce all'interno dell'A.I.U. i mappali n.1792 e n.1794 del foglio n.41 nella loro totalità. Tali mappali concorrono al soddisfacimento della quantità edificabile prevista all'interno dell'intero ambito del piano attuativo e pertanto anche dopo il loro successivo frazionamento, che ha generato il mappale n. 1931 ed i mappali n. 1932 e n. 1934, tale quantità rimane inalterata e non può essere ceduta in quota parte ad altre zone territoriali omogenee. Nel caso di specie il mappale n.1931 non può né conservare la propria edificabilità, né essere oggetto di variante di zona e cambiare la propria vocazione edificatoria, in quanto la stessa area non può generare quantità come nuova z.t.o. C1 e nello stesso tempo concorrere alla quantità edificabile determinata dalle schede tecniche attuative dell'A.I.U. n.C2/20.

Detto ciò si sottolinea che attualmente il Comune di Chioggia non è provvisto del P.A.T. e pertanto rimane soggetto ai dettami dell'art.48, della L.R.V. n.11/2004. Tale articolo vieta ogni variante allo strumento urbanistico vigente sino all'approvazione del Piano di Assetto del Territorio.

Considerato quanto sopra si ritiene di accogliere la sola richiesta di ripermimetrazione dell'ambito stralciando il mappale n.1931, mentre viene respinta la domanda di variante alla zona.

PROPOSTA:

L'OSSERVAZIONE E' RITENUTA PARZIALMENTE ACCOGLIBILE



Al Dirigente del Settore Urbanistica
della Città di Chioggia

027008 - Comune di Chioggia
AOO - COMUNE DI CHIOGGIA
REGISTRO UFFICIALE
0053707 - 13/11/2017 - INGRESSO
Classificazioni: 06.02



2

UR

**Oggetto: Adozione Piano Urbanistico Attuativo (P.U.A.) afferente l'Area di
Intervento Unitario n. C2/20, ubicata in località Brondolo di
Chioggia.**

La sottoscritta **Ditta Leonardo Costruzioni S.r.l.**, con sede in Sottomarina di Chioggia (VE) Vicolo Margherita n. 5/B, avente come Amministratore Unico e come tale legale rappresentante il Sig. **Boscolo Massimo**, nato a Venezia (VE) 12/04/1977, codice fiscale BSC MSM 77D12 L736M, residente in Sottomarina di Chioggia (VE) Via Corner n. 40, nella propria qualità di soggetto proprietario di un lotto di terreno edificabile situato in Chioggia, località Brondolo, Via L. Donà, censito catastalmente al Foglio 41 del Comune di Chioggia in parte dal mappale 1795 ed in parte dal contiguo mappale 1931, particella quest'ultima recentemente acquistata dalla ditta confinante posta a sud, compendio interessato dal succitato provvedimento urbanistico, agli effetti della presente domiciliata presso lo studio tecnico dell'ing. Pierdomenico Pregnolato sito in Chioggia Via Aralia n. 8 (studiopregnolato@pec.it),

in via

a codesto Spett.le **Settore Urbanistica della Città di Chioggia** la presente nota per presentare formale **osservazione** ai contenuti degli elaborati facenti parte del summenzionato Piano Urbanistico Attuativo, adottato con deliberazione della Giunta Comunale n. 187 del 05/10/2017 ed esposto a far data dal 18/10/2017.

Ciò premesso, entrando ora nel merito dei contenuti della presente osservazione, si evidenzia la necessità, quantomeno a parere della scrivente, che da parte di codesto Settore venga leggermente abbassato verso sud il limite nord/ovest dell'A.I.U. di cui trattasi per tener conto dei contenuti della Deliberazione di Consiglio Comunale n. 87 del 18/05/2017, pubblicata all'Albo Pretorio in data 29/05/2017, di cui si produce debito estratto planimetrico (**Allegato n.1**) estrapolato dalla documentazione contenuta nel succitato provvedimento amministrativo.

Come evincesi infatti dall'esame del suddetto estratto planimetrico risulta chiaramente che il confine settentrionale della nuova strada di progetto, che delimita la summenzionata punta nord/ovest dell'A.I.U. che ci occupa, è posizionato 2 metri più a sud della limitrofa particella 1865, che è stato oggetto qualche anno fa di un consistente intervento edilizio, autorizzato con canonico Permesso di Costruire, che ha visto la demolizione di una vecchia costruzione rurale per far posto ad un nuovo edificio condominiale, dotato di un ampio piano interrato, la cui delimitazione appare con la linea punteggiata indicata nell'estratto catastale della zona.

Infatti se si analizza pure il ricordato aggiornato estratto di mappa (**Allegato n.2**) si può notare altrettanto chiaramente come la particella 1931, recentemente acquistata dalla scrivente proprio per unirla al proprio lotto di completamento, costituito dalla particella 1795 (su cui la scrivente dispone di un recente Titolo Edilizio), non è in alcun modo interessata dal tracciato della summenzionata nuova strada di progetto; addirittura ad onor del vero la delimitazione stradale approvata dal consiglio comunale risulterebbe all'incirca un paio di metri più sotto.

Ed è stato proprio alla luce di tale considerazione che la scrivente ha acquistato dalla ditta confinante (costituita dai signori Fabio Bullo, Barbara Bullo e Chiara Ballarina) la suddetta striscia di terreno per evitare l'insorgere di future possibili strisce abbandonate di terreno, poste lungo le strade, da sempre foriere di situazioni notoriamente poco governabili.

E' chiaro pertanto che, quantomeno a parere di chi scrive, che risulta un'evidente discrepanza fra i suddetti allegati cartografici e quello (**Allegato n.3**) estrapolato dalla planimetria catastale del comparto, allegato alla delibera di adozione dello stesso; è pacifico quindi che o la delimitazione nord del comparto tiene conto della planimetria di approvazione della strada, avvenuta nello scorso mese di maggio, o in caso di non accettazione della presente osservazione il progetto della strada dovrà tornare in consiglio comunale per essere assetato secondo la delimitazione del comparto che ora ci occupa.

A noi pare comunque che gli elaborati cartografici della citata A.I.U. n. C2/20 , allegati all'istanza progettuale del 17/11/2015 prot. n. 50613/2015, non siano aggiornati in quanto non tengono conto né del progetto esecutivo della strada (allora sicuramente in avanzata fase di definizione) né del tipo mappale con cui è stato inserito in mappa il citato fabbricato condominiale della particella 1865; tutto ciò risulta acclarato dall'esame dell'estratto planimetrico comparato (**Allegato n.4**) su cui abbiamo sovrapposto l'estratto catastale allegato alla delibera di approvazione della strada a quello contenuto nell'adozione del comparto.

Quanto sopra appalesa chiaramente la necessità di dover precisare, in sede di approvazione finale del comparto, che i citati mappali nn. 1792 e 1794, oggi indicati negli elaborati del summenzionato angolo nord/ovest dell'A.I.U. C2/20, devono essere sostituiti dalle due nuove particelle 1932 e 1934.

La scrivente ritiene infine importante segnalare di essere a conoscenza che anche la ditta proprietaria di dette nuove particelle 1932 e 1934, che peraltro è la stessa che ha ceduto alla scrivente il citato mappale 1931, costituita come detto dai signori Fabio Bullo, Barbara Bullo e Chiara Ballarin, è intenzionata a presentare analoga osservazione proprio per contribuire al meglio nell'asestamento cartografico richiesto.

La scrivente ritiene pertanto di dover concludere la presente osservazione chiedendo il riconoscimento di area di completamento di tipo C1 per il summenzionato mappale 1931, da ritenersi pertanto perfettamente analogo a quella della contigua particella 1795, lasciando dentro nell'A.I.U. tutta l'area delle ricordate particelle 1932 e 1934.

La scrivente, ciò rilevato e fatto presente, fiduciosa nel favorevole accoglimento dei contenuti della presente osservazione, porge nell'occasione distinti saluti.

Chioggia, il 11/11/2017

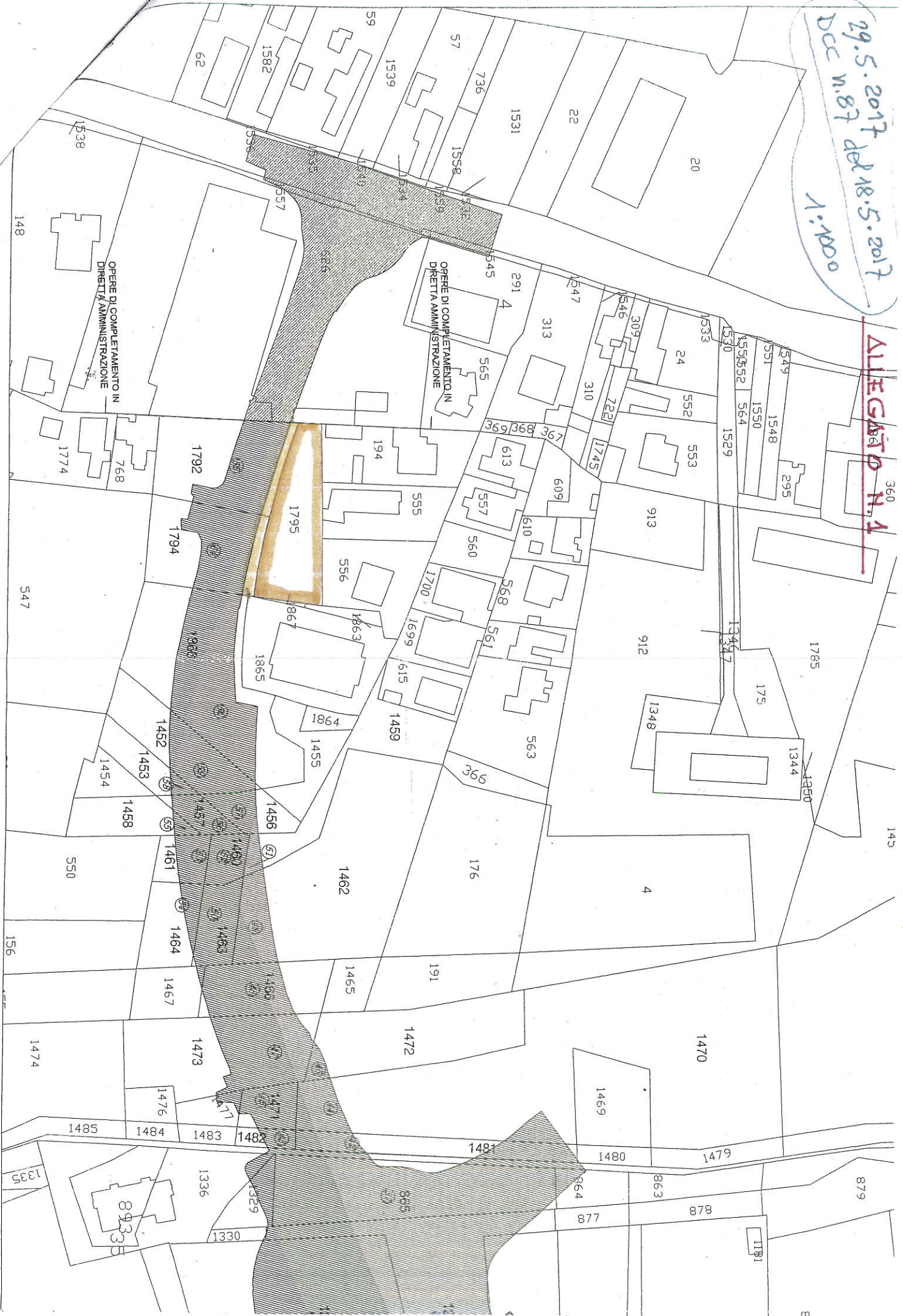
Leonardo S.r.l.
**LEONARDO
COSTRUZIONI srl**

Allegati:

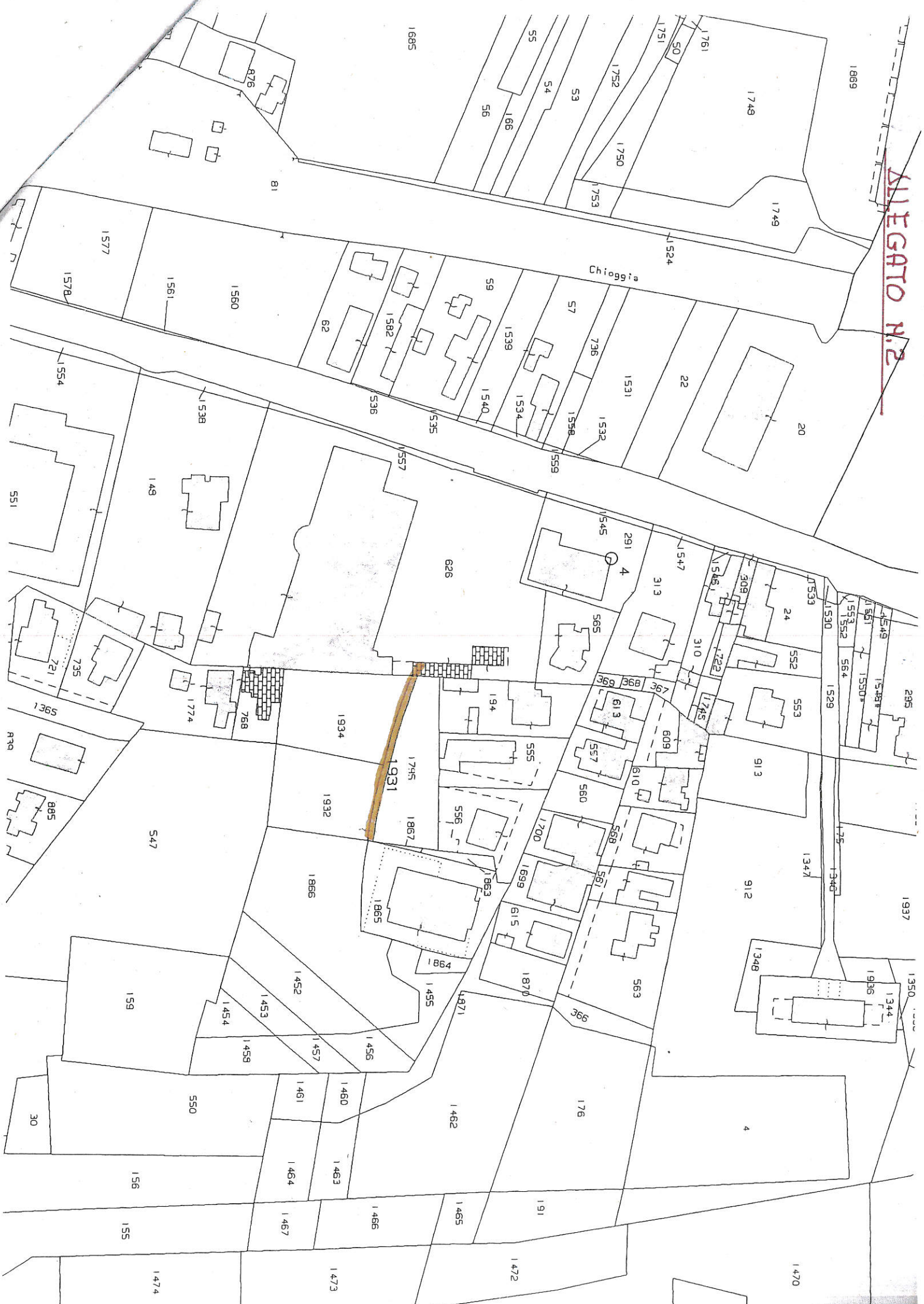
- 1)- estratto planimetrico con evidenziate le aree dell'A.I.U. interessate dalla nuova strada di progetto;
- 2)- estratto di mappa aggiornato;
- 3)- estratto dalla Tav. n. 2 dell'A.I.U. C2/20 pubblicato in rete;
- 4)- estratto con sovrapposizione della mappa della strada con quella ricompresa nel fascicolo del comparto.

29.5.2017 del 18.5.2017
Dcc n.87
1:1000

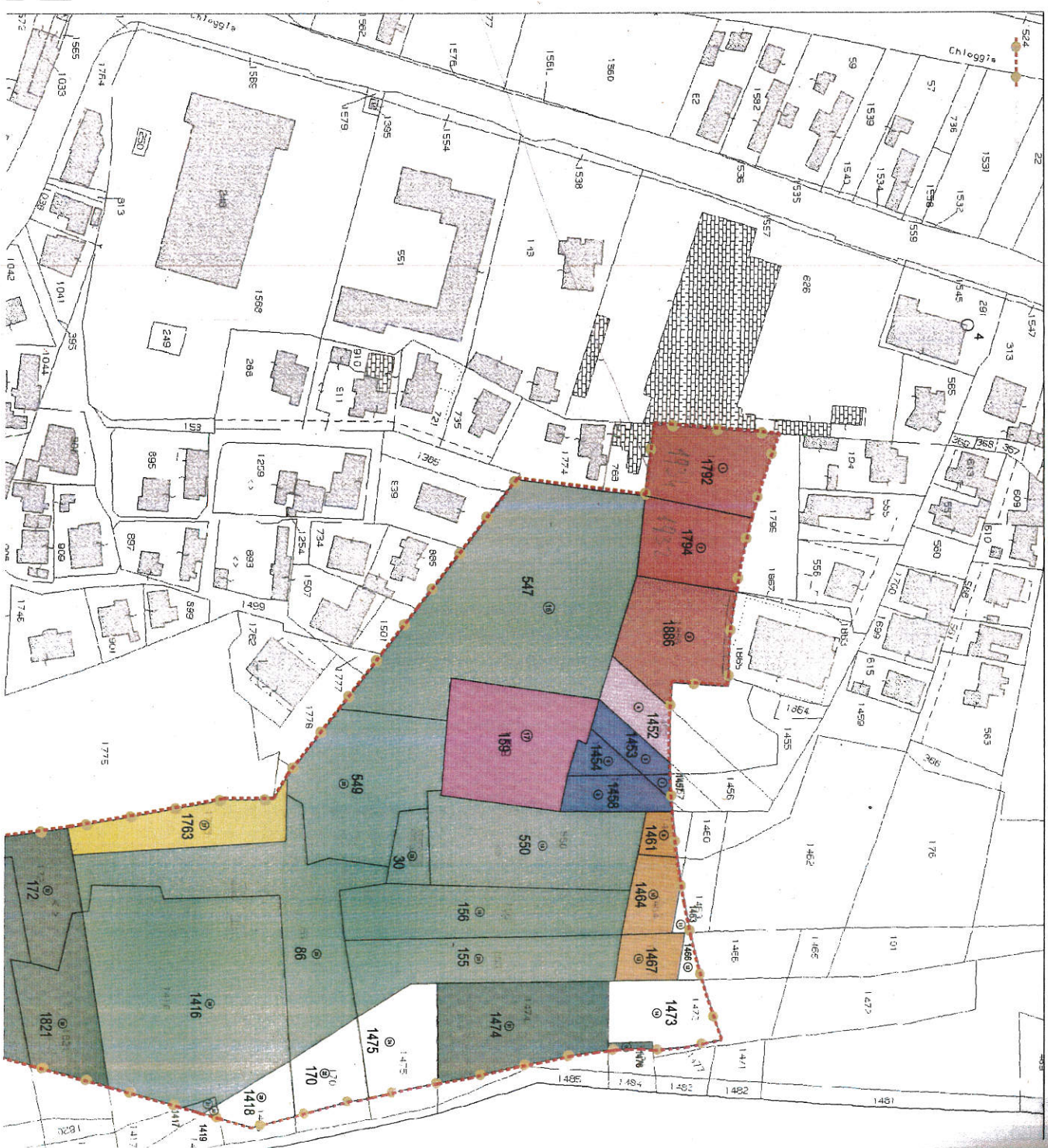
ALLEGATO N.1



ALLEGATO N.2



E	41	1464	207	196	196	196
D	41	1467	40	179	40	179
F	41	1469	304	427	304	427
H	41	1461	108	303	108	303
K	41	1464	414	408	414	408
G	41	1463	53	302	53	302
G	41	1466	81	783	81	783
G	41	1467	328	428	328	428
G	41	1473	751	1190	751	1190
E	41	1478	32	141	32	141
B	41	1477	4031	4460	4031	4460
I	41	1479	727	1100	727	1100
R	41	1484	1884	1790	1884	1790
B	41	1492	1592	1540	1592	1540
B	41	1495	1482	1480	1482	1480
E	41	1474	1004	1094	1004	1094
B	41	1493	1481	2000	1481	2000
B	41	1491	200	200	200	200
G	41	1475	812	844	812	844
B	41	1487	2040	2270	2040	2270
G	41	1470	658	720	658	720
M	41	1483	803	960	803	960
B	41	1448	4212	4487	4487	4487
G	41	1418	338	483	338	483
G	41	1419	11	227	11	227
B	41	1417	20	203	20	203
E	41	1472	1015	1200	1015	1200
E	41	1421	1054	1244	1054	1244
E	41	1423	2015	2383	2015	2383
TOTALE		1825	971	2777	971	2777
				38137		2777



ALLEGATO N. 4

414	408
53	302
81	733
405	405
750	1180
34	141
4480	4480
726	1700
1780	1780
1592	1540
1480	1440
604	605
1943	2080
280	280
812	844
2542	2270
555	720
923	980
4487	4487
338	483
11	227
30	233
1200	1200
1055	1055
2015	2015
971	2777
36137	



OPERE DI COMPLETAMENTO IN DIRETTA AMMINISTRAZIONE

OPERE DI COMPLETAMENTO IN DIRETTA AMMINISTRAZIONE

