

"IMMOBILIARE SOLE S.a.s.
di Boscolo Angela & C."

Viale Vespucci 104
30015 - Chioggia (VE)
Cell: 336 - 931112

Al sig. Sindaco del

COMUNE DI CHIOGGIA

Dott. Avv. Giuseppe Casson

Al sig. Dirigente del Settore Urbanistica

del Comune di Chioggia

Dott. Arch. Mohammad Taleh Noori

Oggetto: OSSERVAZIONI alla VARIANTE URBANISTICA al PRG

relativa al COMPENDIO CENTRALE della ZONA DI VAL-

DARIO SUD in Comune di Chioggia, approvata con Delibe-

ra consigliare del 26 febbraio 2015 n. 12.

La società "IMMOBILIARE SOLE S.a.s. di Boscolo Angela & C." con sede in Chioggia, Viale Vespucci 104 (P.ta IVA: 00918680273) in persona della legale rappresentante signora Salute Boscolo Bielo nata a Chioggia il 15/07/1957, domiciliata per la carica al detto indirizzo;

Premesso

a) di essere proprietaria, giusta titoli notarili debitamente registrati e tra scritti, di terreni e diritti edificatori in Comune di Chioggia, località Val da Rio Sud, ricadenti all'interno dell'A.L.U. D3P/3 del vigente P.R.G. come da allegato estratto catastale in scala 1:2.000 in data 11/02/2015 (allegato "A") e precisamente:

- della piena proprietà dei terreni censiti in catasto al Foglio 38 mappali: 984 (di mq. 200); 982 (di mq. 895); 986 (di mq. 1.418); 213 (di mq. 2.560 già mapp. 265); e 224 (di mq. 1.980);

- della piena proprietà dei diritti edificatori generati dai seguenti terreni censiti in catasto al Foglio 38 mappali: 211 (di mq. 760); 985 (di mq. 380); 983 (di mq. 475); 987 (di mq. 282); 1254 (di mq. 431 già

IMMOBILIARE SOLE S.a.s.
di Boscolo Angela & C.

Boscolo Angela & C.

URB

NON È FIRMA

DIC. III

2

*Nota osservazione
part. Forestale*

AMAS

Nella Variante in oggetto, è stato previsto un unico accesso dalla S.S. ROMEA. Sommessamente si osserva che, sia per le attività già esistenti in loco e sia per le nuove attività che si insedieranno, la variante in oggetto non prevede un'adeguata e sicura viabilità che possa consentire un accesso e una movimentazione in sicurezza, specialmente per i mezzi pesanti che, per una zona a insediamenti produttivi, costituiscono la normalità del traffico.

OSSERVAZIONE N°2 - ACCESSO dalla S.S. ROMEA

D3P/3 così come già previsto nell'attuale P.R.G..
riconosciuti i suddetti diritti edificatori all'interno dell'ambito di intervento ricompresi nell'A.I.U. D3P/3 o che quantomeno vengano chiaramente Per cui, in merito, si chiede che i suddetti terreni vengano nuovamente esclusione e/o stralcio, causa un enorme danno economico alla scrivente.

ricompresi all'interno dell'A.I.U. D3P/3 e la loro ingiustificata e illegittima i suddetti terreni, dai quali scaturiscono i diritti in oggetto, sono sempre stati quella attribuita dal vigente P.R.G.

dall'A.I.U. attribuendo agli stessi una Destinazione Urbanistica diversa da Si osserva che, con la Variante in oggetto, i suddetti terreni sono stati stralciati immobiliari edificatori.

adottare per la A.I.U. D3P/3 si tenesse conto dei suddetti diritti qualsiasi tipo di pianificazione urbanistica si intendesse confermare e/o Con la citata comunicazione si è chiesto a Codesto Spett.le Comune che, per mappale 990); 1.256 (di mq. 1.742); 1.091 (di mq. 80); e 1.093 (di mq. 1.109). e precisamente censiti in catasto al Foglio 38 mappali: 1254 (di mq. 431 già località Val da Rio Sud ricadenti all'interno dell'A.I.U. D3P/3 del vigente P.R.G. dei diritti edificatori scaturenti dai seguenti terreni siti in Comune di Chioggia, titoli notarili debitamente registrati e trascritti, è titolare della piena proprietà Prot. n. 53906 del 29/11/2014 (allegato "B/1 - B/2 - B/3") la scrivente, giusta Come da comunicazione del 28/11/2014 ricevuta dal Comune di Chioggia con

OSSERVAZIONE N°1 - DIRITTI EDIFICATORI

tanto premesso espone le seguenti OSSERVAZIONI alla citata VARIANTE:
della ZONA di VALDARIO SUD in Comune di Chioggia,

b) che con Deliberazione Consiliare n. 12 del 26/02/2015 è stata adottata una VARIANTE URBANISTICA al PRG relativa al COMPENDIO CENTRALE mappale 990); 1.256 (di mq. 1.742); 1.091 (di mq. 80); e 1.093 (di mq. 1.109):

IMMOBILIARE SOLE sas
di Boscolo Angela e C.
Fornelli Patrizia

Si osserva, in particolare che, l'unica strada di accesso fa parte del Comparto A per cui, il Comparto B, per la sua pratica realizzazione, è vincolato al fatto che il Comparto A realizzi la viabilità inserita all'interno del proprio ambito.

Questo sistema di ingiustificata divisione in due comparti e di sottomissione e condizionamento del Comparto "B" al Comparto "A" risulta altamente ostacolante, condizionante e lesivo per l'attuazione dei diritti spettanti ai proprietari dei terreni ricadenti nel Comparto B che dovrà attendere la realizzazione della strada da parte del Comparto "A".

Da ciò deriva che, se per un qualsiasi motivo anche se ora non previsto o non prevedibile, non venisse realizzata la strada da parte del Comparto A, il comparto B resterebbe giocoforza irrealizzato.

La causa di tale situazione di illegittima compressione dei diritti è dovuta al fatto che il Comparto originariamente unico D3P/3 è stato ingiustificatamente diviso in due comparti autonomi, però, con l'attribuzione delle strade al solo Comparto A, cosa quest'ultima fatta esclusivamente, ad arte, per equilibrare tra i due Comparti, l'incidenza del peso delle opere di urbanizzazione (rimboschimento, verde pubblico, strade e parcheggi).

Al fine di evitare una ingiusta compressione e dipendenza alla realizzazione dei diritti dei proprietari del Comparto "B" si chiede: che si mantenga un unico comparto così come da sempre esistito con la viabilità precedentemente prevista (ad anello), la quale obiettivamente e sicuramente offre maggiore servizio, funzionalità e soprattutto maggiore sicurezza.

In subordine, si chiede, che venga allargata la strada interna (in progetto) al Comparto B, e la si prolunghi portandola fino alla S.S. Romena creando così un SECONDO ACCESSO AUTONOMO che serva il Comparto B e permetta a questo di realizzarsi indipendentemente dall'accesso compreso nel Comparto "A".

OSSERVAZIONE N°3 - RIMBOSCHIMENTO

Si osserva che il RIMBOSCHIMENTO grava totalmente sul comparto B con conseguente riduzione della superficie fondiaria disponibile per il collocamento dei diritti edificatori sopra descritti in premessa, anche in base all'art. 2643 n°2 bis del Cod. Civ. (introdotto dall'art. 5 comma 3 del D.L. 13/05/2011 e dalla successiva Legge n° 126 del 12/07/2011) ostacolando così la normale collocazione dei diritti edificatori.

Si osserva inoltre che, l'attribuzione delle strade al solo Comparto A è meramente pretestuosa poiché fatta ai soli fini di una quadratura delle proporzionale distribuzione delle opere di urbanizzazione fra i due comparti, generandosi però la violazione del diritto ad edificare già sopra osservato nella precedente OSSERVAZIONE n°2.

Per cui si chiede che venga mantenuto UN UNICO COMPARTO in modo da non avere sperequazioni sulla distribuzione delle superfici riservate alle opere di

Forse/plate/3/10
IMMOBILIARE SOLE s.a.s.
Albesole Angela & C.

urbanizzazione o, quantomeno, di rivedere la redistribuzione e dislocazione delle stesse.

OSSERVAZIONE N°4 - STRALCIO FABBRICATI ESISTENTI

Da tempo è ormai noto che, per la zona in oggetto D3P/3 di Valdario Sud, l'obiettivo impedimento per poter costituire un valido Consorzio Urbanistico è da sempre stato causato dai proprietari dei fabbricati esistenti, che si sono sempre dissociati ed hanno sempre espresso volontà contraria alla costituzione e/o adesione a qualsiasi forma di strumento urbanistico per dare attuazione al Comparto D3P/3.

Ora, in sede di Variante al P.R.G., al fine di rendere effettivamente attuabile il Comparto D3P/3 si osserva e si chiede di scorporare e/o stralciare QUALSIASI FABBRICATO che, con la propria rendita catastale possa in qualche modo influire negativamente (per quanto sopra detto) sulla valida formazione del Consorzio Urbanistico per legge necessario per dare attuazione al Comparto Urbanistico D3P/3.

La cosa potrebbe essere positivamente attuata modificando la normativa e sancendo che solo i terreni possano far parte del Comparto D3P/3. In subordine si chiede che venga stralciato il lotto n°5 all'interno del Comparto "B" poiché da sempre la proprietà ha negato qualsiasi adesione a strumenti urbanistici per dare attuazione al Comparto D3P/3.

OSSERVAZIONE N° 5 - UNICO COMPARTO -

OMOGENEIZZAZIONE CONFINI

Come riportato in premessa, la scrivente è piena proprietaria dei diritti edificatori scaturenti dai terreni in Comune di Chioggia, località Valdario Sud, rientranti nell'A.I.U. D3P/3 e rilevati in catasto al Foglio 38 mappali: 211 (di mq. 760); 985 (di mq. 380); 983 (di mq. 475); 987 (di mq. 282). Si osserva che i detti terreni, nella osservata variante, sono destinati a strada, la quale, viene compresa entro la perimetrazione del Comparto A.

La gran parte dei terreni della scrivente sono collocati nel Comparto B e non si vede perché per i diritti scaturenti dai sopra elencati terreni debbano far parte di un altro comparto a causa di una forzata perimetrazione del Comparto A.

Inoltre, si osserva che la divisione dell'originario comparto D3P/3 in due comparti è ingiustificata e obiettivamente sconveniente e lesiva dei diritti dei proprietari. Non si vede perché si debba dividere il Comparto D3P/3 in due comparti, dal momento che, con la proposta variante e con l'approvazione delle

IMMOBILIARE SOLENAS
di Pascolo Angela e C.
Pascolo Angela & C.

osservazioni che precedono (in particolare lo stralcio di tutti i fabbricati esistenti) potrebbe ottenere unitaria e sollecita attuazione.
 In sintesi, com'è a tutti noto, non è la divisione del Comparto D3P/3 in due comparti che permetterebbe la sua attuazione ma sarà l'eliminazione e/o stralcio di tutti i fabbricati esistenti dall'ambito del Comparto.

SI CHIEDE il mantenimento di UN UNICO COMPARTO, quantomeno, di rendere il più omogeneo possibile i confini dei due comparti con i confini delle proprietà anche in termini di rispetto dei diritti edificatori in base all'art. 2643 n°2 bis del Cod. Civ. (introdotto dall'art. 5 comma 3 del D.L. 13/05/2011 e dalla successiva Legge n° 126 del 12/07/2011) perciò includendo nell'ambito del Comparto B la strada che insisterà sui mappali 211, 985, 983 e 987.

OSSERVAZIONE N° 6 – PONTE sul CANALE della FOSSETTA - RISPETTO SERVITU' CONDOTTA CHE COLLEGA L'ACQUEDOTTO DI CHIOGGIA A QUELLO DI VENEZIA

Fermo restando quanto sopra osservato al n°1 in merito all'accesso alla S.S. Roma, si osserva che tutta la viabilità parallela alla ferrovia e che dovrebbe dare sfogo al traffico delle nuove attività del Comparto D3P/3 e alle attività esistenti è totalmente condizionato, dalla futura realizzazione di un nuovo ponte sulla Fossetta e di un nuovo tratto di viabilità di collegamento con la viabilità esistente a sud verso il costruendo ipermercato.

Non risulta chiaro chi dovrà sopportare gli oneri finanziari derivanti dalla realizzazione di queste opere.

Si osserva, inoltre che, nella proposta di viabilità del Comparto "B" non è tenuta nella dovuta considerazione l'esistenza di un tratto di condotta che collega l'acquedotto di Chioggia con quello di Venezia secondo il tracciato riportato nell'allegato "C", condotta già esistente e per la quale gli Enti preposti stanno procedendo alla trascrizione presso i pubblici registri immobiliari delle relative servitù delle quali, sia il privato proponente la variante e sia il Comune non hanno tenuto in nessun conto.

Al lato pratico dell'attuazione del Comparto B, in merito alla collocazione dei diritti edificatori, sicuramente comporterà notevolissimi disagi dovuti, appunto, al doveroso rispetto delle suddette servitù che pur essendo interrata, comporta però almeno per tutta la sua tratta, una riserva di almeno 5 metri per le manutenzioni (come indicato dagli Enti preposti).

Per cui, anche per quanto sopra osservato, si chiede che l'amministrazione riveda l'intera variante reintroducendo UN UNICO COMPARTO al fine di rendere possibile la collocazione dei diritti edificatori dei proprietari dei terreni gravati dalle suddette servitù.

Mano

IMMOBILIARE SOLB. s.r.l.
 di Pasquale Angela & C.
Pasquale Platano

Si osserva che, nella Variante l'ambito del Comparti è di Mg. 70.670 con una Superficie Territoriale di Mg. 65.391 e, la somma delle Superfici Fondiarie del Superficie Fondiaria.

42.745, si ha una Superficie Massima coperta di Mg. 17.098 pari al 40% della una Superficie Territoriale di Mg. 67.849 e di una Superficie Fondiaria di Mg.

Nello strumento vigente a fronte di un ambito di Comparto di Mg. 73.128, di

OSSERVAZIONE N° 8 - SUPERFICI

un'ampia zona del territorio comunale. Urbanistico per dare attuazione al P.R.G. risanando e riqualificando così edificatori acquisiti, di costituire finalmente un valido ed efficace Consorzio ESISTENTI, dando così la possibilità ai soli proprietari di terreni e/o diritti VENGANO STRALCIATI dall'ambito del Comparto D3P/3 TUTTI I FABBRICATI diritti edificatori già acquisiti esposti nell'OSSERVAZIONE n.1 che precede, ambiti regolati dalle schede tecniche delle attività produttive e fatti salvi i COMPARTO come previsto nel vigente P.R.G. e che, oltre allo stralcio degli Per cui, nell'osservare quanto sopra, SI PROPONE di MANTENERE UN UNICO STALLO (per entrambi i comparti) che con la Variante si voleva togliere.

compresi all'interno dell'ambito di comparto, si RICONFERMA la situazione di che debba essere costituito in Consorzio Urbanistico fra tutti gli aventi diritto schede tecniche e, ricordando che le N.T.A. del Comparto D3P/3, prevedono dell'ambito del Comparti ALTRI FABBRICATI non regolamentati dalle suddette dall'art. 126 e dall'art. 30 della L.R. 61/1985, ma sono rimasti all'interno regolamentati dalle schede tecniche delle Attività Produttive, normate Infatti, con la Variante, dal Comparto D3P/3 sono stati stralciati solo gli ambiti l'effetto sperato.

zione di regole ma si osserva che il detto tentativo è destinato a non produrre Con la Variante osservata, si è tentato di porre fine alla suddetta sovrapposizione di regole e impedendo la riqualificazione di un'ampia zona del territorio comunale.

attività produttive e bloccando la possibilità di insediamento di nuove delle previsioni del P.R.G. bloccando la possibilità di insediamento di nuove protrae da oltre un ventennio e che è all'origine della mancata realizzazione E' noto che purtroppo ciò ha generato una situazione di stallo che ormai si dall'altra contiene ambiti per i quali sono previsti interventi diretti.

per la stessa area che, se da una parte è soggetta alla pianificazione attuativa, Giustamente e finalmente nelle premesse della Deliberazione Consigliare n. 12 del 26/02/2015 si rievoca la sovrapposizione di regole e normative diverse

OSSERVAZIONE N° 7 - STRALCIO FABBRICATI ESISTENTI

IMMOBILIARE SOLE sas

di Rascato Angeli e C.

Rascato Angeli

due Comparti "A" e "B" (di Mg. 65.480) praticamente coincidente con la

Superficie Territoriale (Mg. 65.391).

Per cui, la Superficie Coperta Massima dei due Comparti "A" e "B" risulta di

Mg. 26.192 (Mg. 17.208 Comparto "A" + 8.984 Comparto "B") di MOLTO

SUPERIORE alla Superficie Coperta Massima prevista nello strumento vigente

(Mg. 17.098).

In realtà la Superficie Fondiaria, al netto dalla Superficie a Viabilità, a Verde

Pubblico e a Parcheggi risulta essere di Mg. 41.227 (Territoriale Mg. 65.480 -

Mg. 24.253 Viabilità Verde Pubblico e Parcheggi).

Per cui la Superficie Coperta, calcolata al 40% della Superficie Fondiaria risulta

essere di Mg. 16.490,80.

Risulta di tutta evidenza che difficilmente la Superficie Coperta indicata nella

Scheda di Variante potrà essere effettivamente realizzata.

La scrivente osserva quanto sopra e chiede che, al di là delle proposte

pervenute al Comune da parte di un unico privato proprietario, vengano

rispettati anche i diritti degli altri proprietari e vengano chiariti i criteri (anche

di calcolo delle superfici) e le motivazioni con le quali è stata elaborata la

suddetta Variante che in definitiva favorisce il proponente ma ostacola

grandemente i restanti proprietari del Comparto B il quale, come sopra

ampiamente dimostrato, stanti gli ostacoli, condizionamenti e vincoli sopra

esposti, resterebbe concretamente e obiettivamente inattuabile.

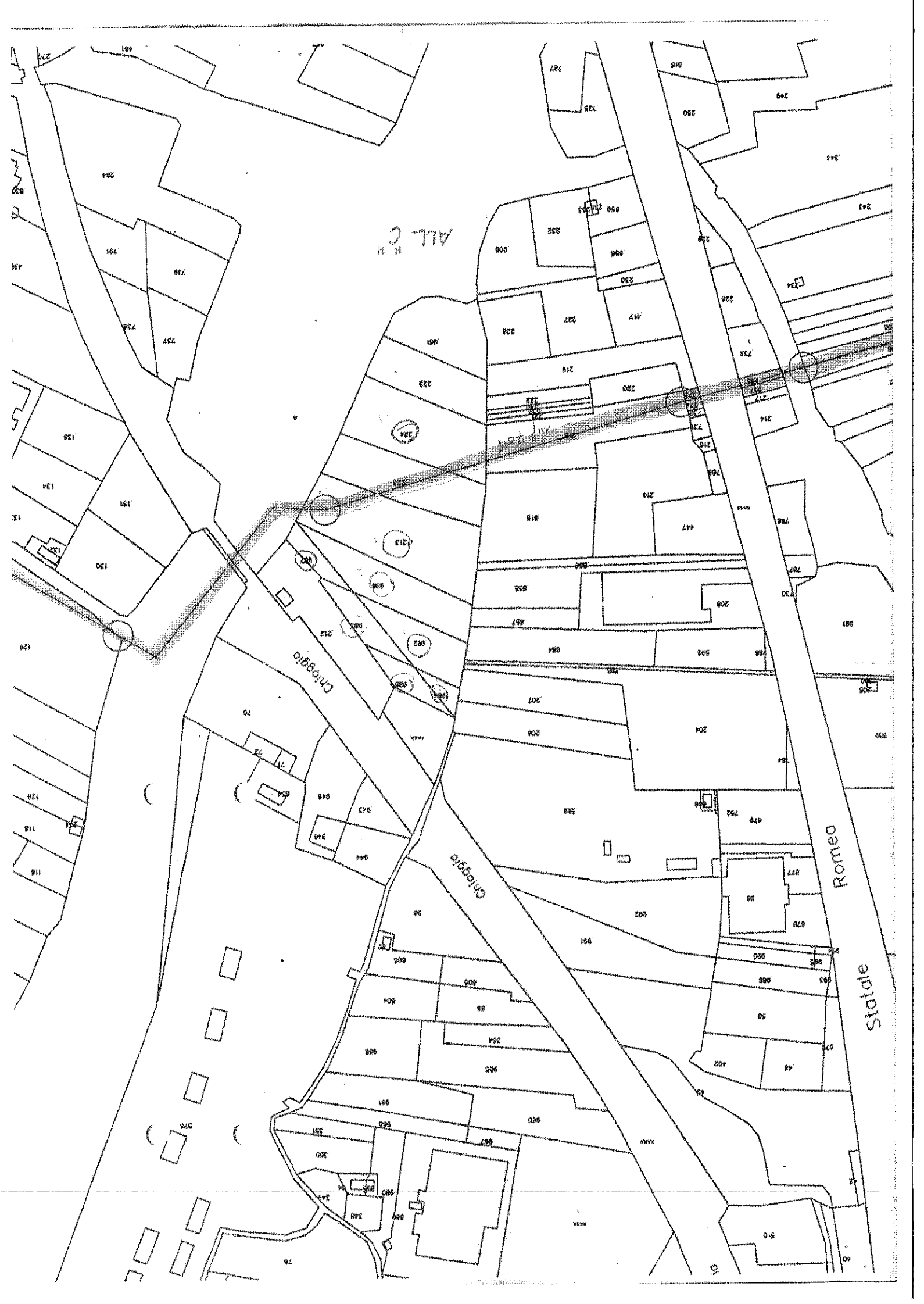
Chioggia il 07/04/2015..

"IMMOBILIARE SOLE S.a.s.

di Boscolo Angela & C."

l'amministratore

Donatella Boscolo



ALL C H

Chicago

Chicago

Romea

Statale



la scrivente società è proprietaria dei seguenti DIRITTI REALI IMMOBILIARI EDIFICATORI in Chioggia, località Valdarfo tutti

premessi che

La società IMMOBILIARE SOLE S.a.s. con sede in Chioggia, Viale A. Vespucci 104 (P.ta IVA: 00918680273) in persona della legale rappresentante Salute Boscolo Biolo,

OGGETTO: DIRITTI IMMOBILIARI EDIFICATORI AI FINI DELLA PIANIFICAZIONE URBANISTICA DELLA AID D3.R3 del vigente PRG del Comune di Chioggia - COMUNICAZIONE

Chioggia il 28/11/2014

Lettera trasmessa mediante:
Posta Elettronica Certificata all'indirizzo: chioggia@pec.chioggia.org

Boscolo Biolo

Al
COMUNE DI CHIOGGIA
alla c.a. del DIRIGENTE SETTORE
EDILIZIA PRIVATA
Corso del Popolo 1193
30015 CHIOGGIA (VE)

Al
COMUNE DI CHIOGGIA
ASSESSORE URBANISTICA
MAURO MANTOVAN
alla c.a. del Sig.
Corso del Popolo 1193
30015 CHIOGGIA (VE)

Al Sig. Sindaco del COMUNE DI CHIOGGIA
Corso del Popolo 1193
30015 CHIOGGIA (VE)

IMMOBILIARE SOLE S.a.s.
di Boscolo Angela Biolo & C.
Viale A. Vespucci n. 104 - (30015) Chioggia (Ve)
P.ta IVA: 00918680273 - Tel. 336/93112

Enrico Pizzarello

IMMOBILIARE SOLE S.a.s.
l'amministratore

A disposizione per ogni eventuale chiarimento porge distinti saluti.

in rispettoso tipo di
PIANTICAZIONE URBANISTICA i competenti organi e/o uffici
comunali intendiamo confermare e/o adottare, che SI TENGA CONTO
dei suddetti DIRITTI IMMOBILIARI EDIFICATORI derivanti, da
aree ricadenti all'interno dell'AIU D3.P3 del vigente PRG del Comune di
Chioggia, come sopra evidenziati.

tutto ciò premesso

pervenuti giusta i seguenti atti notarili: per notaio Gava Rep. 14259 del
03/12/1998 e sempre per notaio Gava Rep. 41881 del 27/07/2005;
debitamente trascritti presso i Pubblici Registri Immobiliari di Chioggia,

211	di mq.	760
985	di mq.	380
983	di mq.	475
987	di mq.	282
990	di mq.	431
1256	di mq.	1742
1091	di mq.	80
1093	di mq.	1109
totale		mq. 5349

generati e scaturiti da terreni ricadenti all'interno del vigente PRG nella
AIU D3.P3 e censiti catastalmente al Foglio 38 con i mappali:

ALLEGATO "B/2"

Ricevuta di Protocollo (D.P.R. n. 445/2000)

Amministrazione : 027008 - Comune di Chioggia
Area Organizzativa Omogenea : AOO - COMUNE DI CHIOGGIA
Protocollo n. : 53906 del : Registro Ufficiale AOO AOO
Data di arrivo : 29/11/2014
Mittente : pinosassariolo@legalmail.it (pinosassariolo@legalmail.it)
Oggetto : POSTA CERTIFICATA: COMUNICAZIONE DIRITTI IMMOBILIARI EDIFICATORI
Classificazione : 06.02-Urbanistica: strumenti di attuazione del Piano regolatore generale
Data stampa: 01/12/2014

ALLEGATO "B/3"