

## **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. 25822 DEL 16/06/2020**

**RICHIEDENTI: società Immobiliare 4B s.r.l. e società Almara s.r.l.**

**IDENTIFICAZIONE CATASTALE : Foglio n.36 , mappali n.183-531-922-1182(ex340)-1183(ex340)-198-341-177-1180(ex176)-1181.**

**SECONDO IL P.R.G. : Sottozona C2 di Espansione P.S. N.5 Parco del Lusenzo, Sottoprogetto n.2 – Ghezzi.**

**SINTESI RICHIESTA:**

L'osservazione verte nel riconoscimento della quantità edificatoria della parte di area oggetto di esproprio da parte di V.E.R.I.T.A.S. al fine della realizzazione di una vasca di laminazione per la raccolta di acque meteoriche in eccesso da inviare al depuratore. Le ditte chiedono che gli indici edificatori ingenerati dalla superficie di mq. 4.700 da espropriare con quelli dell'area residua di mq. 5.300 rimasti in proprietà siano spalmati per intero sulle cubature che la superficie di P.U.A. ingenera. Tutto ciò secondo i principi di compensazione (art.37 L.R. 11/2004) e perequazione urbanistica (art.35 L.R. 11/2004), in caso contrario le stesse ditte si opporrebbero alla procedura espropriativa.

**CONTRODEDUZIONE:**

La procedura illustrata riguarda come ente V.E.R.I.T.A.S. e l'area è sottoposta ad esproprio e pertanto indennizzata secondo la normativa di settore. Si ritiene di non dover riconoscere la quantità edificabile oggetto di esproprio e quindi di non trasferirla all'interno del P.U.A..

**PARERE:**

**NON ACCOGLIBILE**

**VOTO GIUNTA COMUNALE:**

<b>NUMERO OSSERVAZIONE</b>	<b>PARERE UFFICIO</b>	<b>VOTO GIUNTA</b>
n.1	Non Accoglibile	

**OSSERVAZIONE N. 2**

**PROT. N. 26178 DEL 17/02/2020**

**RICHIEDENTI: FREGNAN ANNAMARIA FREGNAN ROMEO**

**IDENTIFICAZIONE CATASTALE : Foglio n.36 mappali n.191-198**

**SECONDO IL P.R.G. : Sottozona C2 di Espansione P.S. N.5 Parco del Lusenzo, Sottoprogetto n.2 – Ghezzi.**

**SINTESI RICHIESTA:**

L'osservazione evidenzia alcune incongruenze cartografiche e/o scelte progettuali che si articolano in quattro punti :

1. L'unità immobiliare ha accessi a sud perciò si chiede che gli ingressi, sia pedonali che carrai, siano previsti per unità immobiliare lateralmente all'edificio;
2. L'area pertinenziale attuale a sud è strettamente indispensabile per permettere la movimentazione di automezzi pertanto si chiede che detta area sia mantenuta ad uso privato;
3. L'area adibita a corte verso nord dell'edificio è stata, visionata la documentazione cartografica, posta all'interno della perimetrazione del P.U.A., pertanto si chiede che la stessa venga stralciata e mantenuta di pertinenza dell'abitazione nella sua totalità;
4. La strada privata di accesso al fabbricato negli elaborati di progetto risulta a doppio senso di marcia. Si chiede che tale strada sia prevista a senso unico e dotata di idoneo marciapiede quanto meno sul lato nord, il tutto per permettere l'uscita in sicurezza dei fabbricati esistenti.

**CONTRODEDUZIONE:**

Accoglibili (previa verifica della proprietà) i punti nn.1-2-3 in quanto evidenzia alcune apparenti lacune cartografiche, non accoglibile il punto n.4 perché in accoglimento dell'osservazione n.4 la viabilità rimarrà esterna al P.U.A..

**PARERE:**

**PARZIALMENTE ACCOGLIBILE**

**VOTO GIUNTA COMUNALE:**

<b>NUMERO OSSERVAZIONE</b>	<b>PARERE UFFICIO</b>	<b>VOTO GIUNTA</b>
n.2	Parzialmente Accoglibile	

**PLANIMETRIA GENERALE**

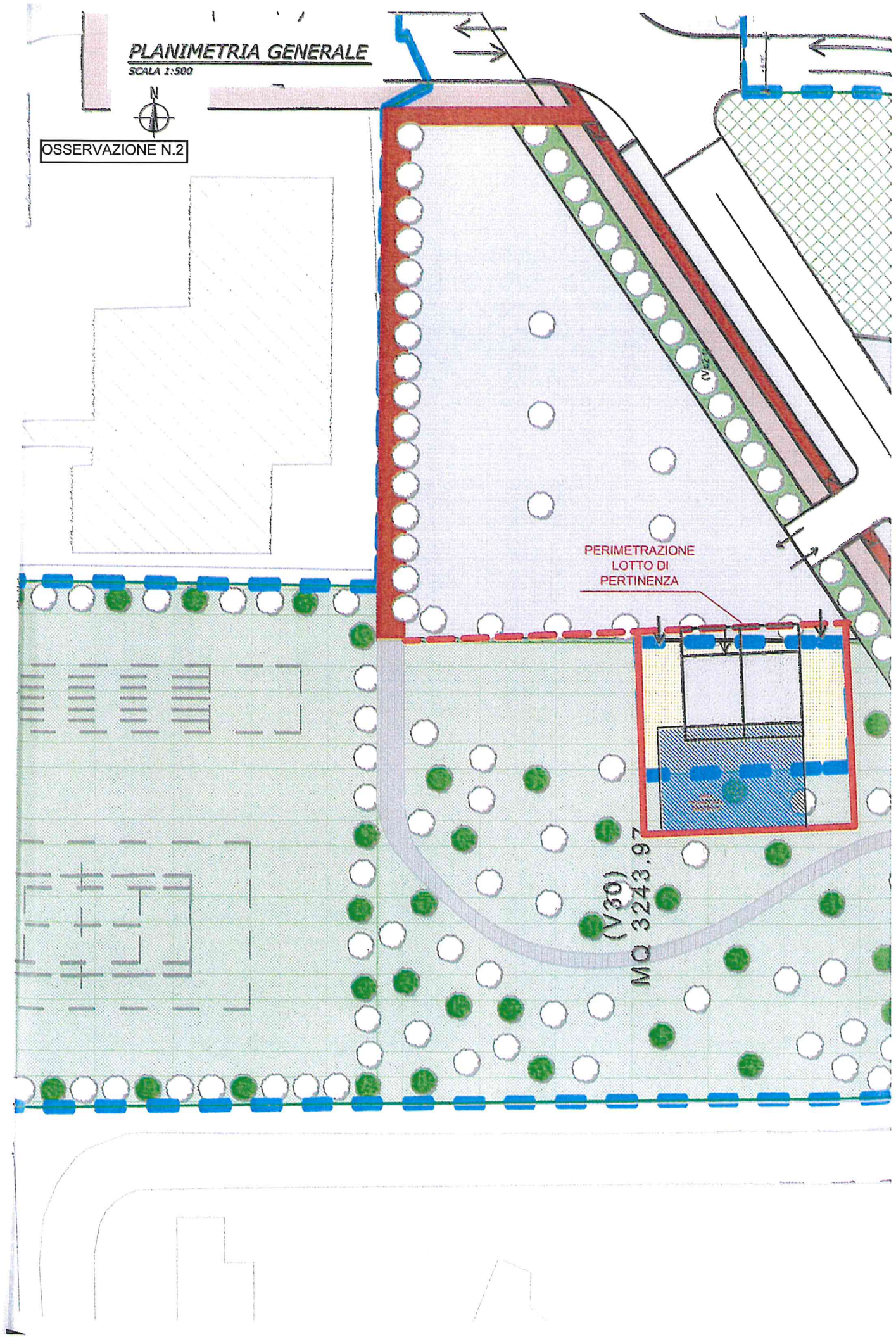
SCALA 1:500

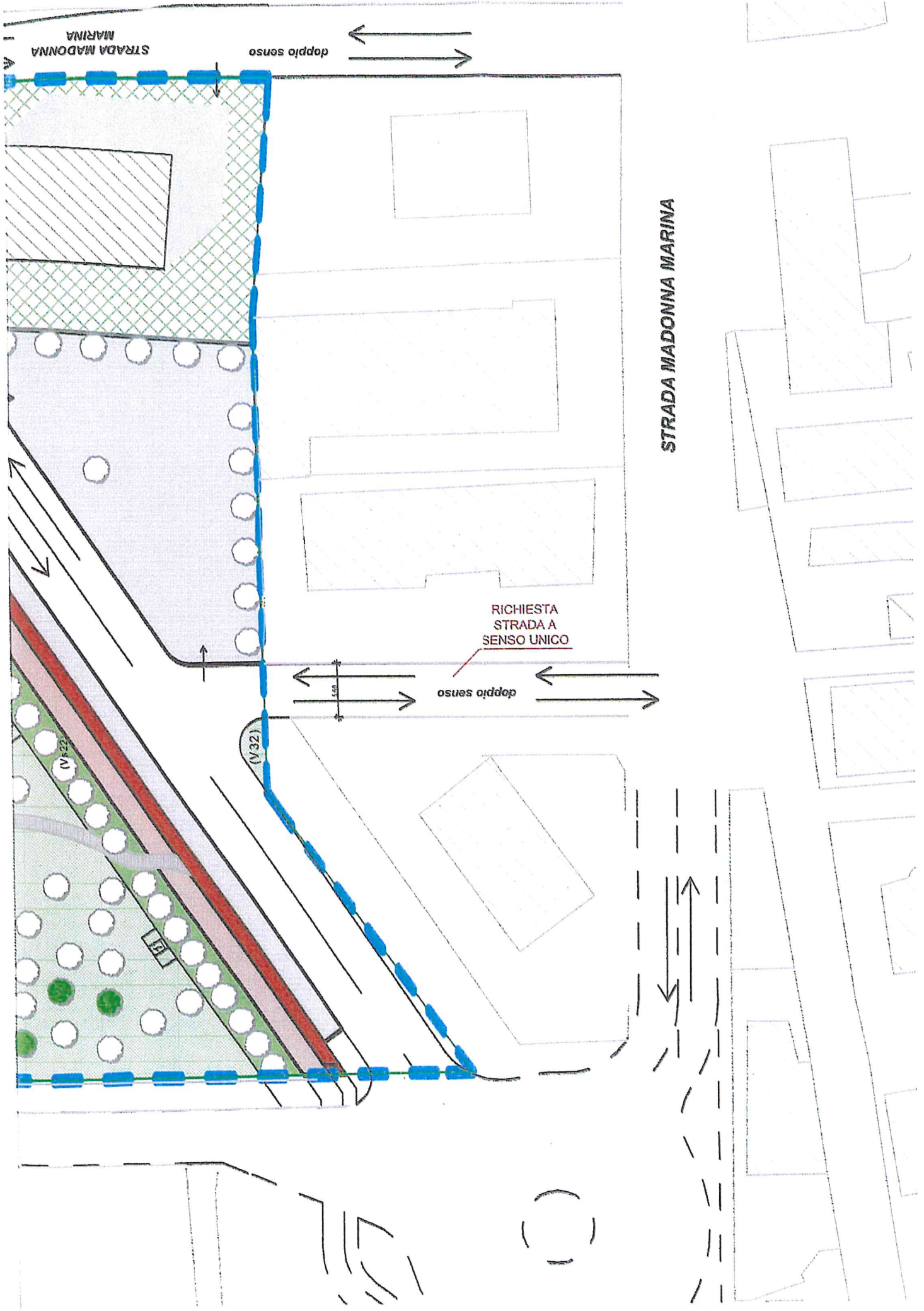


OSSERVAZIONE N.2

PERIMETRAZIONE  
LOTTO DI  
PERTINENZA

(V30)  
MQ 3243.97





**OSSERVAZIONE N. 3**

**PROT. N. 26815 DEL 19/06/2020**

**RICHIEDENTI: BOSCOLO GNOLO GIOVANNI**

**IDENTIFICAZIONE CATASTALE : ---**

**SECONDO IL P.R.G. : Sottozona C2 di Espansione P.S. N.5 Parco del Lusenzo, Sottoprogetto n.2 – Ghezzi.**

**SINTESI RICHIESTA:**

L'osservazione evidenzia alcune criticità che di seguito si riportano:

1. La viabilità di piano così come concepita appare servire solo gli insediamenti di piano e pertanto se non vi saranno collegamenti con Strada Madonna Marina ed a nord con la città edificata si andranno a creare congestioni di traffico veicolare che paralizzaranno la mobilità della città. La procedura richiede un ulteriore progetto pubblico per definire l'accesso a nord che dovrà essere indicata e prevista nella relazione di progetto del p.p.;
2. Le n.t.a. prescrivono l'attuazione prima degli ambiti 1nord – 1sud rispetto agli altri ambiti mentre sembrerebbe preferibile partire con l'edificazione centrale;
3. Le n.t.a. prevedono l'obbligo di recinzione dei lotti fra aree pubbliche e private. È opportuno lasciare la facoltà non l'obbligo a chi interverrà;
4. I piani sono attuati e/o sono attuabili se vi è un margine finanziario che preveda un utile di impresa, considerato che l'asse stradale principale nord-sud è a carico del consorzio di gestione come urbanizzazione primaria, si suggerisce di inserire nella Convenzione la previsione che l'onere di attuazione della strada principale sarà perfezionato a seguito di ulteriori valutazioni ed a un successivo confronto fra soggetto attuatore ed amministrazione comunale sulla previsione di spesa e sul riparto dei carichi finanziari, da distribuire fra pubblico e privato. Solo dalla valutazione complessiva ed il confronto fra le parti scaturirà la giusta soluzione.

**CONTRODEDUZIONE:**

Punto n.1: accolto entro i limiti del P.U.A.;

Punto n.2 : non accoglibile perché a nord e a sud esistono già le opere di urbanizzazione;

Punto n.3 : non accoglibile perché l'area pubblica deve essere delimitata;

Punto n.4 : non accoglibile. La convenzione è il risultato dei vantaggi sia per l'Amministrazione che per il proponente.

**PARERE:**

**PARZIALMENTE ACCOGLIBILE**

**VOTO GIUNTA COMUNALE:**

<b>NUMERO SUB OSSERVAZIONE</b>	<b>PARERE UFFICIO</b>	<b>VOTO GIUNTA</b>
------------------------------------	-----------------------	--------------------

n.3.1	Accoglibile	
n.3.2	Non Accoglibile	
n.3.3	Non Accoglibile	
n.3.4	Non Accoglibile	

**OSSERVAZIONE N. 4**

**PROT. N. 26816 DEL 19/06/2020**

**RICHIEDENTI: BOSCOLO BIELO LUCIANO**

**IDENTIFICAZIONE CATASTALE : Foglio n.37 mappali n.191-198**

**SECONDO IL P.R.G. : Sottozona C2 di Espansione P.S. N.5 Parco del Lusenzo, Sottoprogetto n.2 – Ghezzi.**

**SINTESI RICHIESTA:**

L'osservazione evidenzia alcune criticità sotto l'aspetto viabilistico.

La scelta di collegare la strada utilizzata dai frontisti, attualmente a fondo cieco, a Strada Madonna Marina rendendola a doppio senso di marcia non appare accettabile in quanto la strada è di dimensioni ridotte con difficoltà di costruzione di un marciapiede. Tale scelta appare condivisibile solo posizionando due cartelli, nelle estremità della via, con indicato strada privata ad uso residenti., diversamente la strada dovrebbe rimanere chiusa come è attualmente.

**CONTRODEDUZIONE:**

Tale richiesta trova accoglimento sistemando la segnaletica ed armonizzandola con l'intero contesto in quanto trattasi di opere fuori ambito ma necessarie per l'innesto su Strada Madonna Marina dagli osservanti. La strada non darà accesso alla nuova strada di progetto e la manutenzione sarà a carico dei residenti.

**PARERE:**

**ACCOGLIBILE**

**VOTO GIUNTA COMUNALE:**

<b>NUMERO OSSERVAZIONE</b>	<b>PARERE UFFICIO</b>	<b>VOTO GIUNTA</b>
n.4	Accoglibile	



OSSERVAZIONE N.4

Arboreo 4/05/2020 (618 x 563)

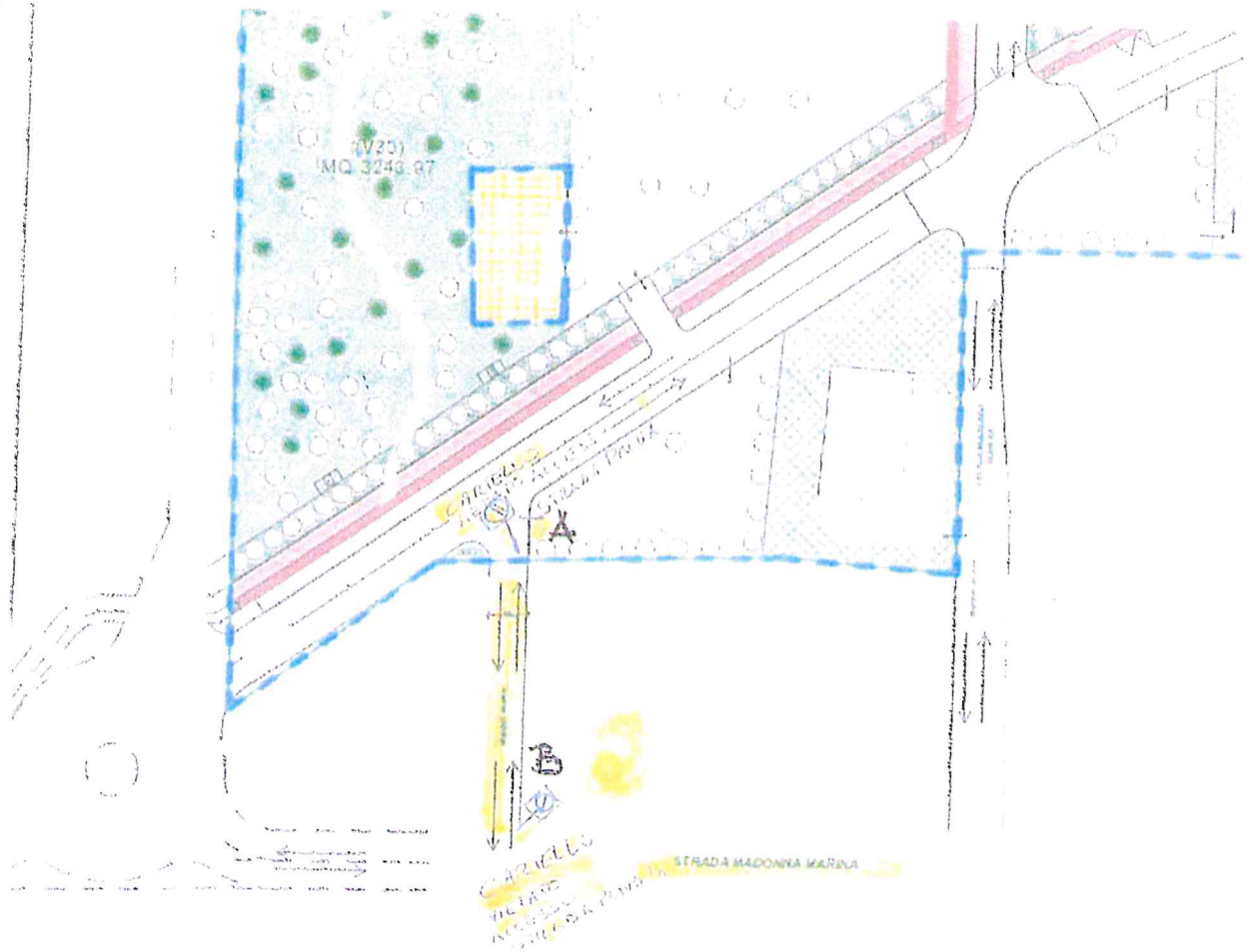


TAVOLA PLANTINE COMPLETIVE 03

→ → FORS

**OSSERVAZIONE N. 5**

**PROT. N. 26817 DEL 19/06/2020**

**RICHIEDENTI: TIOZZO PEZZOLI ROSSANO**

**IDENTIFICAZIONE CATASTALE : Foglio n.37 mappali n.146 strada privata – 1126 – 2560 - 2562**

**SECONDO IL P.R.G. : Sottozona C2 di Espansione P.S. N.5 Parco del Lusenzo, Sottoprogetto n.2 – Ghezzi.**

**SINTESI RICHIESTA:**

Il proprietario presenta osservazione/opposizione al P.P. dei Ghezzi poiché ritiene che il proprio cortile ed i propri manufatti non debbano essere occupati o demoliti per essere utilizzati a parcheggio pubblico sostenendo che ci sono aree libere subito vicine che si prestano a tale utilizzo. Chi progetto un piano urbanistico deve sempre verificare la situazione reale esistente, le preesistenze, i perimetri dell'ambito.

Si sottolinea la presenza di un manufatto abusivo che avrebbe fatto spostare la strada verso est, la strada principale.

**CONTRODEDUZIONE:**

Tale richiesta trova accoglimento con una nuova ripermetrazione. Si ritiene di verificare la legittimità del manufatto ritenuto abusivo.

**PARERE:**

**ACCOGLIBILE**

**VOTO GIUNTA COMUNALE:**

<b>NUMERO OSSERVAZIONE</b>	<b>PARERE UFFICIO</b>	<b>VOTO GIUNTA</b>
n.5	Accoglibile	

Vis. tel. (0 90 euro)

Direzione Provinciale di Venezia Ufficio Provinciale - Territorio - Direttore AMILCARE EUGENIO

TICIZZO PEZZOLI  
ROSSANO

AREA DI PRODIGIA  
AREA DI P.P.  
RECINZIONI  
CANCELLI



OSSERVAZIONE N.5



*Luigi Antonio Rossi*

Scala originale: 1:1000  
Dimensione cornice: 388,000 x 276,000 metri

Comune: CHIOGGIA  
Foglio: 37 SVII, Y

Particella: 126

19-Giu-2020 8 19 53  
Prot. n. 79426/2020

N=5010900

**OSSERVAZIONE N. 6**

**PROT. N. 26819 DEL 19/06/2020**

**RICHIEDENTI: SETTE ROBERTO**

**IDENTIFICAZIONE CATASTALE : Foglio n.37 mappali n.126-2595**

**SECONDO IL P.R.G. : Sottozona C2 di Espansione P.S. N.5 Parco del Lusenzo, Sottoprogetto n.2 – Ghezzi.**

**SINTESI RICHIESTA:**

Il proprietario presenta osservazione/opposizione al P.P. dei Ghezzi poiché ritiene che il proprio cortile ed i propri manufatti non debbano essere occupati o demoliti per essere utilizzati a parcheggio pubblico sostenendo che ci sono aree libere subito vicine che si prestano a tale utilizzo. Chi progetto un piano urbanistico deve sempre verificare la situazione reale esistente, le preesistenze, i perimetri dell'ambito.

Si sottolinea la presenza di un manufatto abusivo che avrebbe fatto spostare la strada verso est la strada principale.

**CONTRODEDUZIONE:**

Tale richiesta trova accoglimento con una nuova ripermetrazione. Si ritiene di verificare la legittimità del manufatto ritenuto abusivo.

**PARERE:**

**ACCOGLIBILE**

**VOTO GIUNTA COMUNALE:**

<b>NUMERO OSSERVAZIONE</b>	<b>PARERE UFFICIO</b>	<b>VOTO GIUNTA</b>
n.6	Accoglibile	

OSSERVAZIONE N.6

# SETTE ROBERTO

Direzione Provinciale di Venezia Ufficio Provinciale - Territorio - Direttore AMILCARE EUCENIO

AREA DI PROPRIETA'

AREA DI P.R.

RECINZIONI

CAN CELLO

2



RECINZIONE  
 CAN CELLO  
 RECINZIONI ESISTENTI

I Particella: 128

Vis. Lei (0.90 euro)

**OSSERVAZIONE N. 7**

**PROT. N. 26940 DEL 22/06/2020**

**RICHIEDENTI: BOSCOLO PAOLO PECCHIE**

**IDENTIFICAZIONE CATASTALE : ---**

**SECONDO IL P.R.G. : Sottozona C2 di Espansione P.S. N.5 Parco del Lusenzo, Sottoprogetto n.2 – Ghezzi.**

**SINTESI RICHIESTA:**

Una delle arterie principali di Sottomarina di Chioggia è Strada Madonna Marina, essendo una strada molto trafficata si evidenzia la mancanza totale di un'area verde quale luogo di gioco per bambini, di ritrovo ed aggregazione sociale per anziani. Attualmente in quel sito è presente un raro boschetto spontaneo con alberi e canneti, dove nidificano vari uccelli, inoltre nel sottobosco trovano rifugio anche alcuni animali.

La quantità edificatoria prevista nei lotti nn.26-29 si chiede di spostarla in un'altra zona.

Detto questo si chiede all'amministrazione:

- a) il mantenimento dell'attuale boschetto nel lotto.26;
- b) di “regalare” finalmente alla città ed alla Strada Madonna Marina un'area verde attrezzata con giochi per bambini, panchine e tavoli, posta nel lotto.29.

Il mantenimento del boschetto esistente e la creazione di un'area verde attrezzata, ridurrà sicuramente l'effetto isola calore presente lungo Strada Madonna Marina. Naturalmente si può pensare poi di collegare i punti sopra indicati a) e b) con la restante area verde dei Ghezzi.

**CONTRODEDUZIONE:**

Tale richiesta non trova accoglimento. La progettazione ha seguito il disegno approvato con il P.R.G. (scheda n.5 – sottoprogetto n.2) con la concentrazione del verde in una vasta area lungo la laguna del Lusenzo.

**PARERE:  
NON ACCOGLIBILE**

**VOTO GIUNTA COMUNALE:**

<b>NUMERO OSSERVAZIONE</b>	<b>PARERE UFFICIO</b>	<b>VOTO GIUNTA</b>
n.7	Non Accoglibile	

**OSSERVAZIONE N. 8**

**PROT. N. 26942 DEL 22/06/2020**

**RICHIEDENTI: BOSCOLO PAOLO PECCHIE**

**IDENTIFICAZIONE CATASTALE : ---**

**SECONDO IL P.R.G. : Sottozona C2 di Espansione P.S. N.5 Parco del Lusenzo, Sottoprogetto n.2 – Ghezzi.**

**SINTESI RICHIESTA:**

Una delle arterie principali di Sottomarina di Chioggia è Strada Madonna Marina, essendo una strada molto trafficata si evidenzia la mancanza totale di un'area verde quale luogo di gioco per bambini, di ritrovo ed aggregazione sociale per anziani. Attualmente in quel sito è presente un raro boschetto spontaneo con alberi e canneti, dove nidificano vari uccelli, inoltre nel sottobosco trovano rifugio anche alcuni animali.

La quantità edificatoria prevista nei lotti nn.26-29 si chiede di spostarla in un'altra zona.

Detto questo si chiede all'amministrazione:

- a) il mantenimento dell'attuale boschetto nel lotto.26;
- b) di “regalare” finalmente alla città ed alla Strada Madonna Marina un'area verde attrezzata con giochi per bambini, panchine e tavoli, posta nel lotto.29.

Il mantenimento del boschetto esistente e la creazione di un'area verde attrezzata, ridurrà sicuramente l'effetto isola calore presente lungo Strada Madonna Marina. Naturalmente si può pensare poi di collegare i punti sopra indicati a) e b) con la restante area verde dei Ghezzi.

**CONTRODEDUZIONE:**

Tale richiesta non trova accoglimento. La progettazione ha seguito il disegno approvato con il P.R.G. (scheda n.5 – sottoprogetto n.2) con la concentrazione del verde in una vasta area lungo la laguna del Lusenzo.

**PARERE:  
NON ACCOGLIBILE**

**VOTO GIUNTA COMUNALE:**

<b>NUMERO OSSERVAZIONE</b>	<b>PARERE UFFICIO</b>	<b>VOTO GIUNTA</b>
n.8	Non Accoglibile	

## **OSSERVAZIONE N. 9**

**PROT. N. 26944 DEL 22/06/2020**

**RICHIEDENTI: BOSCOLO MASSIMO BULEGHIN**

**IDENTIFICAZIONE CATASTALE : ---**

**SECONDO IL P.R.G. : Sottozona C2 di Espansione P.S. N.5 Parco del Lusenzo, Sottoprogetto n.2 – Ghezzi.**

### **SINTESI RICHIESTA:**

L'osservazione si articola in due punti:

#### **1- Osservazione Viabilità**

La viabilità di piano così come concepita appare servire solo gli insediamenti di piano e pertanto se non vi saranno collegamenti a nord verso Piazzale Europa, Batteria Penzo e città edificata si andranno a creare congestioni di traffico veicolare che paralizzaranno la mobilità della città. La procedura richiede un ulteriore progetto pubblico per definire l'accesso a nord che dovrà essere indicata e prevista nella relazione di progetto del p.p..

#### **2- Osservazione Area Verde – Parco Attrezzato**

Una delle arterie principali di Sottomarina di Chioggia è Strada Madonna Marina, essendo una strada molto trafficata si evidenzia la mancanza totale di un'area verde quale luogo di gioco per bambini, di ritrovo ed aggregazione sociale per anziani. Attualmente in quel sito è presente un raro boschetto spontaneo con alberi e canneti, dove nidificano vari uccelli, inoltre nel sottobosco trovano rifugio anche alcuni animali.

La quantità edificatoria prevista nei lotti nn.26-29 si chiede di spostarla in un'altra zona.

Detto questo si chiede all'amministrazione:

- a) il mantenimento dell'attuale boschetto nel lotto.26;
- b) di “regalare” finalmente alla città ed alla Strada Madonna Marina un'area verde attrezzata con giochi per bambini, panchine e tavoli, posta nel lotto.29.

Il mantenimento del boschetto esistente e la creazione di un'area verde attrezzata, ridurrà sicuramente l'effetto isola calore presente lungo Strada Madonna Marina. Naturalmente si può pensare poi di collegare i punti sopra indicati a) e b) con la restante area verde dei Ghezzi.

### **CONTRODEDUZIONE:**

Punto n.1: Accoglibile. Si prende atto che la proposta di viabilità è stata inserita nel Piano Triennale delle Opere Pubbliche approvato con D.C.C. n. 113 del 22/06/2021 e pertanto gli elaborati di P.P. verranno adeguati in tal senso;

Punto n.2: Tale richiesta non trova accoglimento. La progettazione ha seguito il disegno approvato con il P.R.G. (scheda n.5 – sottoprogetto n.2) con la concentrazione del verde in una vasta area lungo la laguna del Lusenzo.



**PARERE:  
PARZIALMENTE ACCOGLIBILE**

**VOTO GIUNTA COMUNALE:**

<b>NUMERO SUB OSSERVAZIONE</b>	<b>PARERE UFFICIO</b>	<b>VOTO GIUNTA</b>
n.9.1	Accoglibile	
n.9.2	Non Accoglibile	

ESTRATTO TAV. 030  
AMBITO N° 4



1/1000000

PROGETTO AMBITO 4

- MANTENIMENTO BANCHE IN COLLEGAMENTO E INTENTI
  - PART. VERDE 25000000
  - DEMONSTRAZIONE REALIZZAZIONE
- N. 100  
→

**OSSERVAZIONE N. 10**

**PROT. N. 27045 DEL 22/06/2020**

**RICHIEDENTI: BOSCOLO LOREDANA MARCHI**

**IDENTIFICAZIONE CATASTALE : Foglio n.37 mappali n.2094-2590**

**SECONDO IL P.R.G. : Sottozona C2 di Espansione P.S. N.5 Parco del Lusenzo, Sottoprogetto n.2 – Ghezzi.**

**SINTESI RICHIESTA:**

Viene evidenziato che nel progetto di piano non si è tenuto conto della situazione di fatto prevedendo in parte del mappale n. 2094 un'isola ecologica che non permette l'accesso all'edificio presente nel mappale n.2590. La perimetrazione di piano deve tenere conto degli edifici esistenti e delle recinzioni esistenti che sono tutte a quota molto più alta dello stesso. Detto ciò si chiede venga inserita nel piano una norma che permetta, in fase di pianificazione dei vari stralci, di aggiustare questi piccoli assestamenti, essi possono essere sistemati solo con un attenta verifica di dettaglio. Si deve pertanto tenere conto della situazione consolidata e le aree recintate devono essere stralciate dal piano dei Ghezzi. È comunque necessario il sopralluogo del progettista per verificare e procedere allo stralcio.

**CONTRODEDUZIONE:**

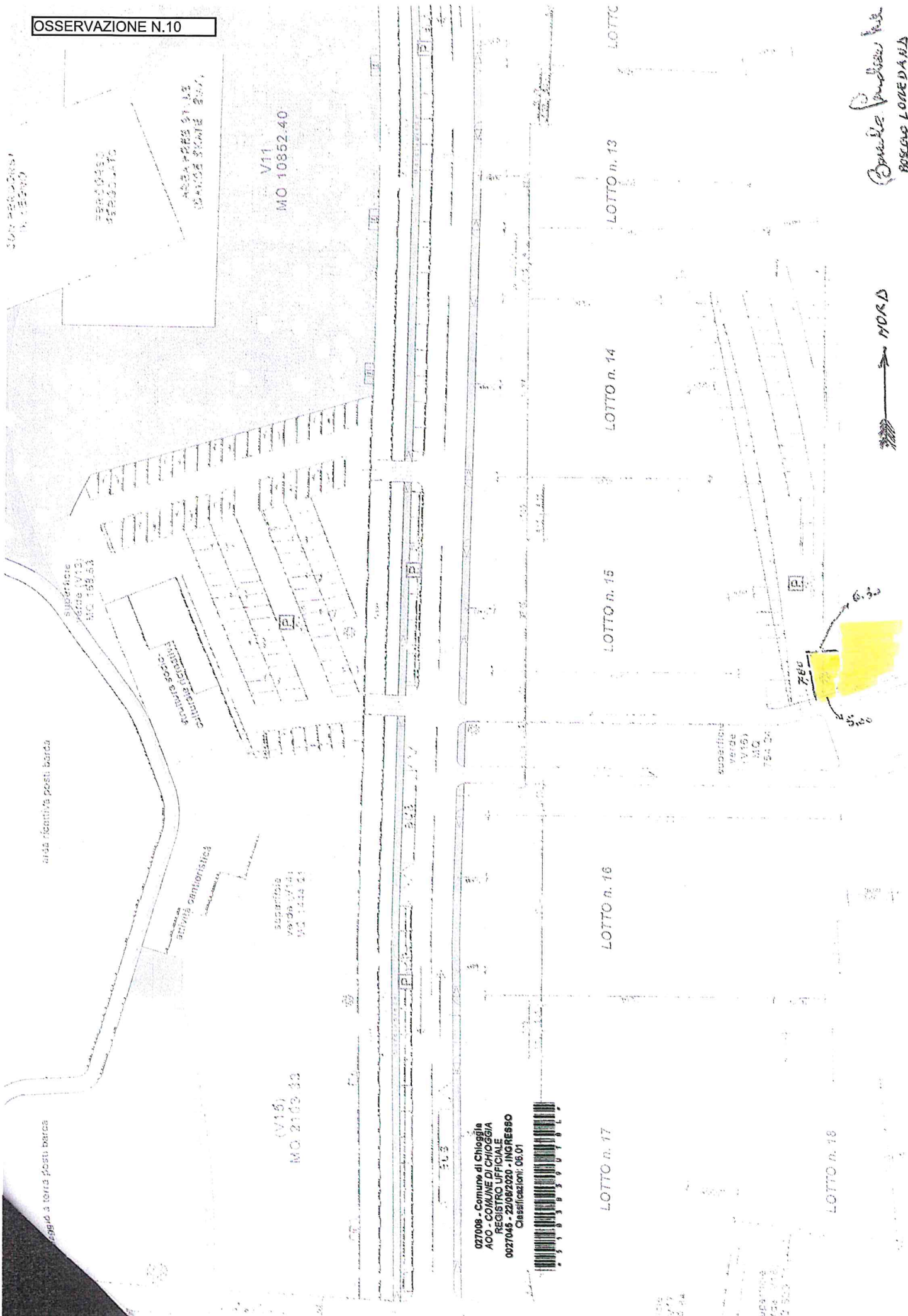
Tale richiesta trova accoglimento per i contenuti molto precisi della parte dell'osservazione inerente lo spostamento dell'isola ecologica. In ogni caso in sede di permesso di costruzione delle opere di urbanizzazione verrà verificata ogni eventuale incongruenza. Non accoglibile la parte generica e carente di precisazioni.

**PARERE:**

**PARZIALMENTE ACCOGLIBILE**

**VOTO GIUNTA COMUNALE:**

<b>NUMERO OSSERVAZIONE</b>	<b>PARERE UFFICIO</b>	<b>VOTO GIUNTA</b>
n.10	Parzialmente Accoglibile	



500 metri  
1:1000

PERCORSO  
5555.4170

ATTIVITÀ SOSTITUTIVA  
5555.4170

V11  
MO 10852.40

area ricettiva posti barca

superficie  
V13  
MO 153.53

attività sostitutiva  
5555.4170

attività autorizzata

superficie  
V14  
MO 1414.51

(V15)  
MO 2163.33

LOTTO n. 13

LOTTO n. 13

LOTTO n. 14

LOTTO n. 15

LOTTO n. 16

LOTTO n. 17

LOTTO n. 18

superficie  
verde  
V15  
MO  
754.24

6.30  
5.00



*Emilia Pambianchi*  
BOLOGNA LOMBARDIA

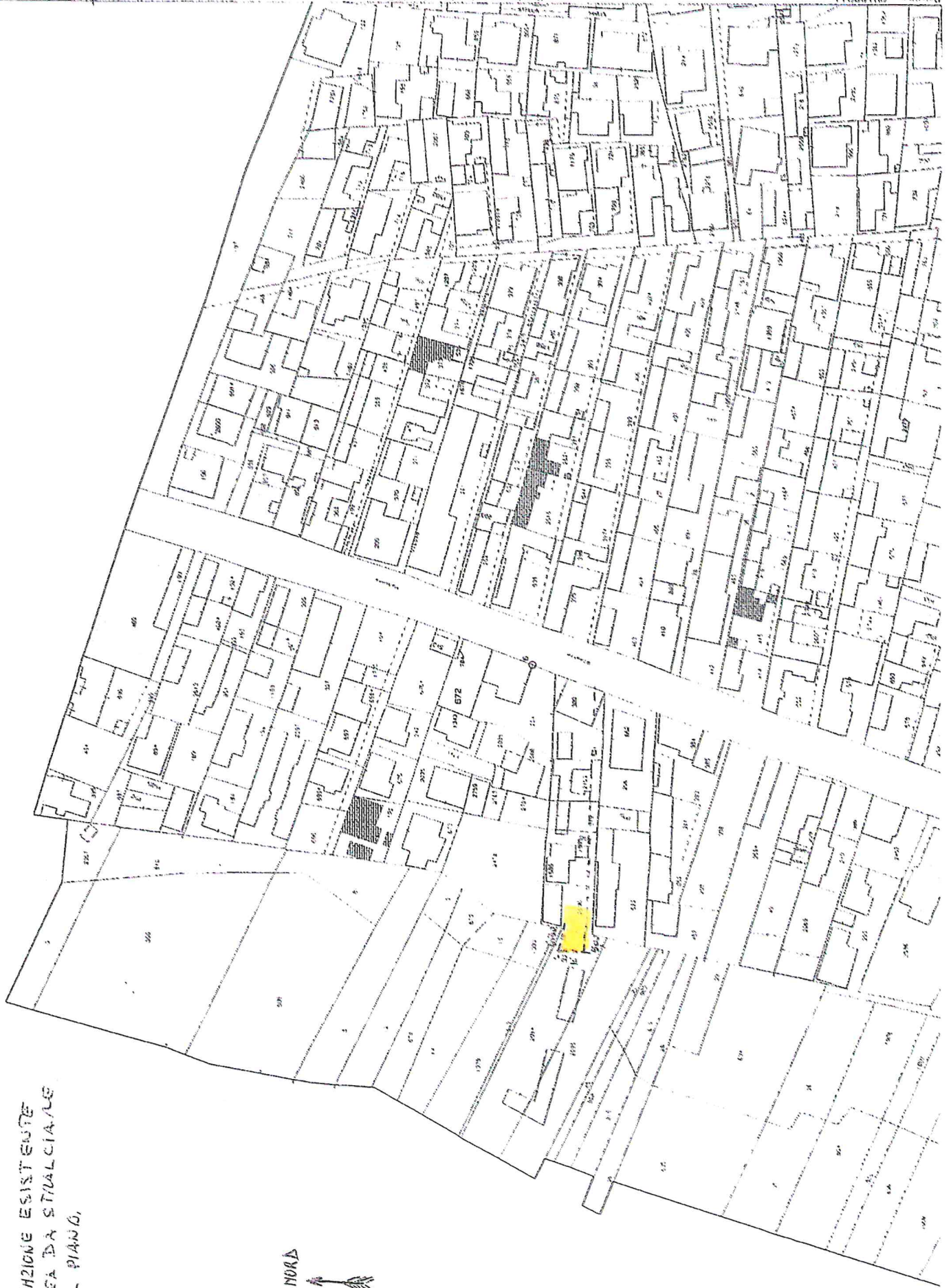
027008 - Comune di Chioaglia  
ACO - COMUNE DI CHIOGLIA  
REGISTRO UFFICIALE  
0027048 - 22/09/2020 - INGRESSO  
Classificazioni: 06/01



1006  
V11  
5.34

superficie  
V15  
MO  
754.24

RECINZIONE ESISTENTE  
AREA DA STALCIARE  
DAL PIANO.



**OSSERVAZIONE N. 11**

**PROT. N. 27047 DEL 22/06/2020**

**RICHIEDENTI: TIOZZO LAURA PEZZOLI**

**IDENTIFICAZIONE CATASTALE : Foglio n.37 mappali n.138-566-1102-587**

**SECONDO IL P.R.G. : Sottozona C2 di Espansione P.S. N.5 Parco del Lusenzo, Sottoprogetto n.2 – Ghezzi.**

**SINTESI RICHIESTA:**

Viene sottolineato che il lotto di proprietà, fuori ambito, è attualmente servito da strada privata distinta catastalmente al foglio 37 mapp. 146 a fondo cieco. Nella proposta di piano tale strada non viene mantenuta negando così di fatto l'accesso agli edifici esistenti. Nelle zone di accesso vengono indicati alcuni parcheggi, il recinto del fabbricato identificato con il mappale n.110 viene spostato verso est e per finire viene mantenuto un manufatto abusivo. Detto ciò si chiede di correggere il disegno riportando il recinto della casa al mappale n.110 nella posizione reale al fine di mantenere la viabilità di accesso esistente suggerendo di eliminare il fabbricato abusivo non indicandolo come fuori ambito.

**CONTRODEDUZIONE:**

Tale richiesta trova accoglimento con una nuova ripermetrazione. Si ritiene di verificare la legittimità del manufatto ritenuto abusivo.

**PARERE:**

**ACCOGLIBILE**

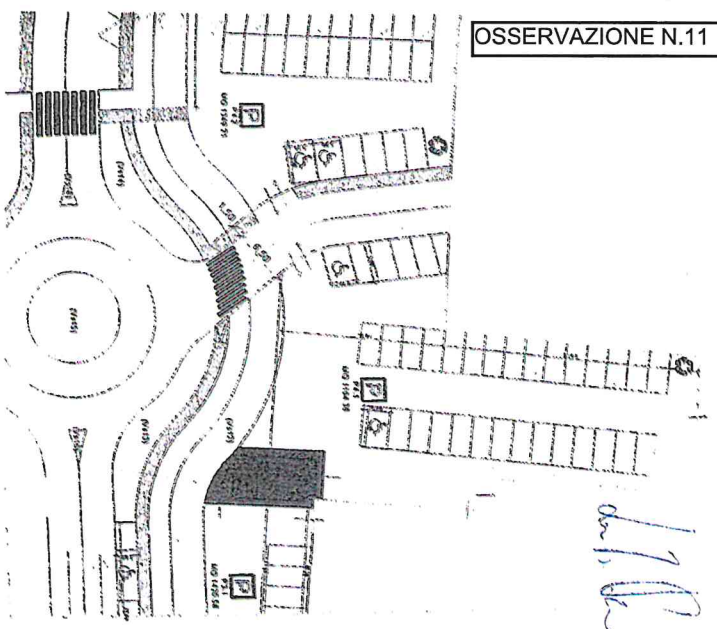
**VOTO GIUNTA COMUNALE:**

<b>NUMERO OSSERVAZIONE</b>	<b>PARERE UFFICIO</b>	<b>VOTO GIUNTA</b>
n.11	Accoglibile	

AMBITO

OSSERVAZIONE N.11

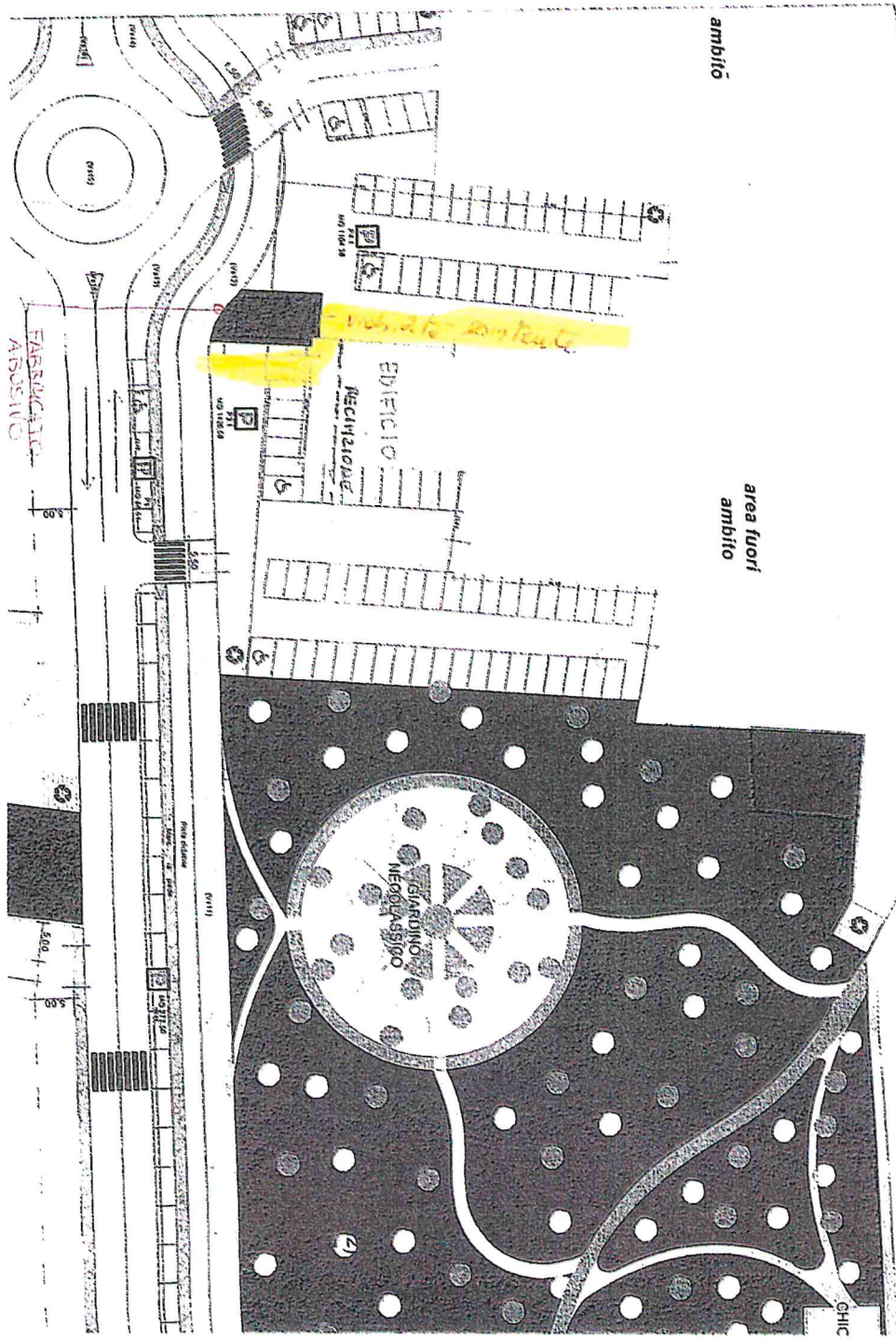
area fuori  
ambito



↓  
V  
Z

ambito

area fuori  
ambito



LAGUNA LUSENZO

UBICAZIONE AMBITO

**OSSERVAZIONE N. 12**

**PROT. N. 27049 DEL 22/06/2020**

**RICHIEDENTI: BOSCOLO FABRIZIA GIOACHINA**

**IDENTIFICAZIONE CATASTALE : Foglio n.37 mappali n.2727**

**SECONDO IL P.R.G. : Sottozona C2 di Espansione P.S. N.5 Parco del Lusenzo, Sottoprogetto n.2 – Ghezzi.**

**SINTESI RICHIESTA:**

La ditta chiede di mantenere il magazzino di cui al foglio n.37 mappale n.2727 nella zona verde e di prevedere al suo posto la possibilità di insediarvi un chiosco.

**CONTRODEDUZIONE:**

Tale richiesta non può essere accolta in quanto tale magazzino risulta esistente con destinazione orticola e lo stesso a tutt'oggi appare piuttosto vetusto. Il tema verrà trattato successivamente con la progettazione del verde.

**PARERE:**

**NON ACCOGLIBILE**

**VOTO GIUNTA COMUNALE:**

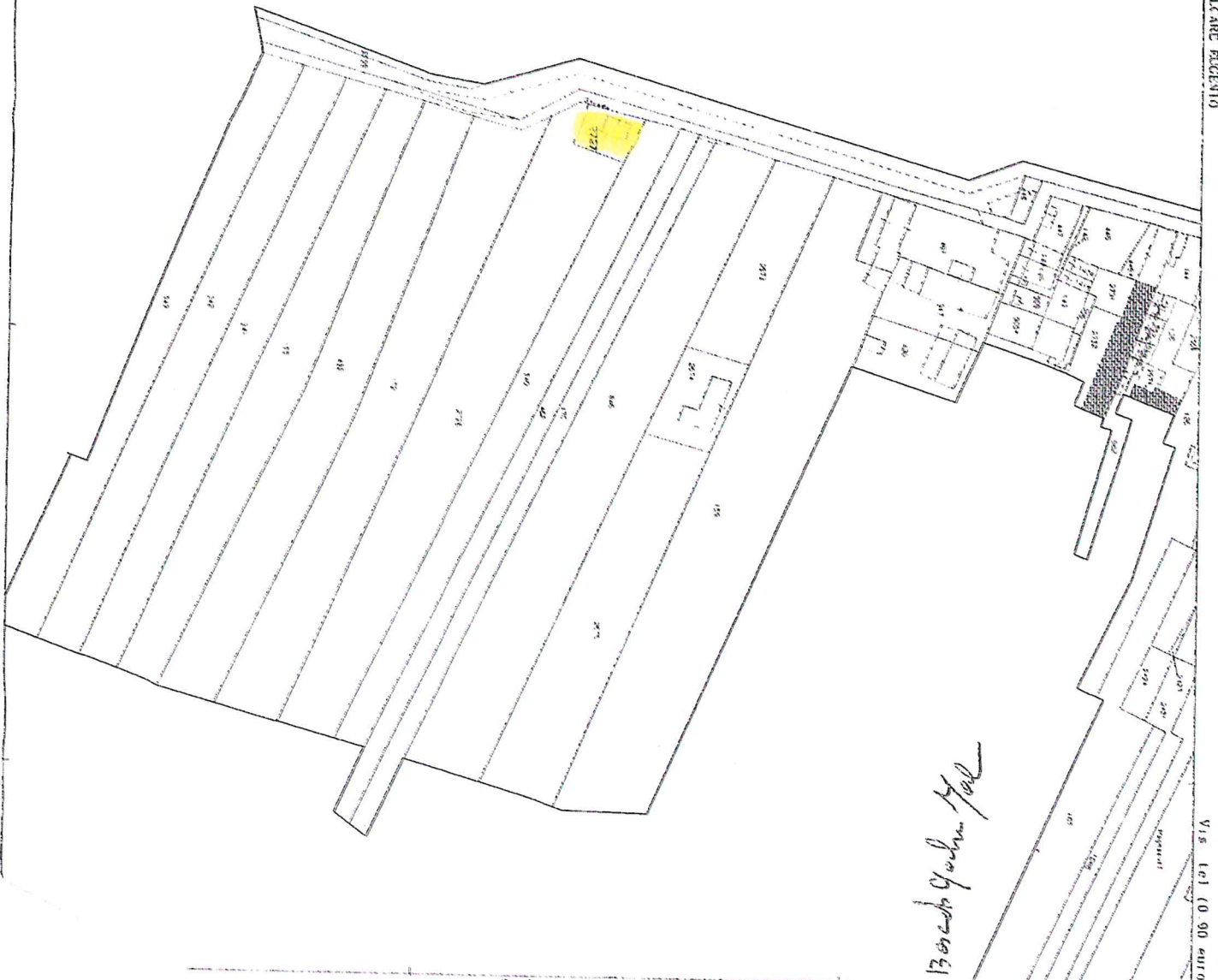
<b>NUMERO OSSERVAZIONE</b>	<b>PARERE UFFICIO</b>	<b>VOTO GIUNTA</b>
n.12	Non Accoglibile	



OSSERVAZIONE N.12

F=1757500

Direzione Provinciale di Venezia Ufficio Provinciale - Territorio - Direttore ANILARC RIGENIO



Scala originale 1/1000  
Dimensione cornice: 388 000 x 276 000 metri

20-Giu-2020 16:53:12  
Prot. n. 736392/2020

n.13.3	Non Accoglibile	
n.13.4	Parzialmente Accoglibile	
n.13.5	Non Accoglibile	
n.13.6	Non Accoglibile	
n.13.7	Non Accoglibile	
n.13.8	Non Accoglibile	
n.13.9	Non Accoglibile	
n.13.10	Non Accoglibile	

## **OSSERVAZIONE N. 13**

**PROT. N. 27763 DEL 26/06/2020**

**RICHIEDENTI: PENZO BARBARA CONSIGLIERE PARTITO DEMOCRATICO**

**IDENTIFICAZIONE CATASTALE : ---**

**SECONDO IL P.R.G. : Sottozona C2 di Espansione P.S. N.5 Parco del Lusenzo, Sottoprogetto n.2 – Ghezzi.**

### **SINTESI RICHIESTA:**

La parte iniziale mette in evidenza non poche lacune progettuali elencando una serie di considerazioni e di problematiche soprattutto sotto l'aspetto viabilistico. Da tutte queste considerazioni ne esce un quadro che viene riassunto di seguito:

1- Si dà luogo ad una serie chiusa in sé stessa di isolati urbani, con una rotonda a nord che serve solo a tornare indietro per uscire da dove si è entrati;

2- Viene perimetrato un ambito di piano ridotto rispetto a quello del PRG, che si motiva solo dalla difficoltà ad affrontare con l'amministrazione il tema complesso della fusione della viabilità di via San Marco, viale Umbria e campo Cannoni;

3- La strategia insediativa appare avulsa dai contesti, non si leggono con chiarezza i rapporti né con il tessuto esistente né con il paesaggio; non si tratta quindi di un ampliamento della città ma di un ennesimo quartiere dormitorio, privo di servizi e di funzioni di integrazione e di aggregazione e di lancio verso la modernità e l'innovazione; non è previsto alcun ambito dedicato all'edilizia convenzionata; non si colgono nemmeno, nonostante, nonostante le dimensioni dell'ambito, intenti tecnologici coraggiosi di autoproduzione e distribuzione dell'energia e dei fluidi;

4- La nuova strada appare sottodimensionata rispetto a quella prevista dal P.R.G. e incongruente con l'asse previsto dalla strumentazione generale, prevede una sezione contenente parcheggi lungo il corso di marcia svilendone al minimo il ruolo di strada di scorrimento. Sicuramente più adatta sarebbe stata la previsione di parcheggio dei veicoli dentro alle aree confinate e due piste ciclabili, una per corso di marcia. Non si legge dagli allegati se venga adottata la tecnica dei sotto servizi allocati in un unico cavidotto ispezionabile ad altezza d'uomo, che porrebbe fine alla selva dei percorsi tecnologici indipendenti che si sormontano e che impongono continue rotture del manto stradale ad ogni guasto;

5- Le opere di urbanizzazione a scomuto non sono sufficientemente definite e non si ha piena comprensione del livello qualitativo e della loro omogeneizzazione con quelle esistenti in città, il costo previsto copre solo quelle correlate alla zona da edificare e, per completare l'ambito con la sistemazione delle aree ad ovest della strada, senza le quali l'intervento non avrebbe senso, non è chiaramente definita la tempistica con la quale vengono realizzate le opere di urbanizzazione di competenza del consorzio: per stralci, lotto unico, prima del rilascio dell'autorizzazione ad edificare i lotti, prima del rilascio della prima agibilità; l'amministrazione comunale deve cominciare a prevedere l'articolazione della spesa d'investimento che si aggira attorno ad almeno una decina di milioni di euro e la strategia per la gestione per la manutenzione; anche per non assistere ad ulteriori stati di abbandono e di degrado;

6- Non sono trattate le modalità di asservimento (accessi ed allacciamenti) delle infrastrutture ai lotti già completati ed esclusi dall'ambito urbanistico di piano;

7- Non sono trattati gli allacciamenti alle reti della parte a Parco ad ovest;

8- Non si è ottenuto il Parere del Provveditorato alle Opere Pubbliche – magistrato alle acque in ordine la diverso posizionamento della darsena rispetto alle indicazioni del PRG, nonché rispetto alle modifiche apportate al marginamento lagunare ed alla camminata del Lusenzo;

9- Il Pua adottato è corredato dalla Valutazione di Incidenza Ambientale sui siti di interesse comunitario ma deve essere trasmesso alla competente Commissione regionale per la verifica di assoggettabilità alla Valutazione Ambientale Strategica; in tal senso non è presente tra gli atti allegati pubblicati il Rapporto Ambientale preliminare previsto dall'allegato A della D.G.R.V. N. 17717 del 03.10.2013.

10-L'amministrazione fa ancora in tempo a raddrizzare la rotta. Lo può fare se, nella fase di pre-approvazione, apre un dibattito privo di preconcetti sul futuro a breve, medio e lungo termine che consenta di tratteggiare e di comprendere a tutti quale sarà il futuro per la nostra cittadinanza, per la nostra economia, per il nostro territorio e, soprattutto per i nostri figli.

#### **CONTRODEDUZIONE:**

1- non accoglibile in quanto la pianificazione va eseguita entro l'ambito di P.R.G.;

2- non accoglibile. La perimetrazione è quella di P.R.G. a cui sono stati tolti i lotti già edificati o trasformati in non edificabili con Varianti Verdi;

3- non accoglibile. La pianificazione è coerente con la scheda di P.R.G.;

4- accoglibile parzialmente. Togliere alcune fasce di parcheggi nei tratti non rettilinei della strada per consentire la sosta dei bus fuori carreggiata, con recupero in nuove aree da individuare ad est;

5- non accoglibile. Le opere di urbanizzazione sono state valutate coerenti con il Settore Lavori Pubblici e saranno gestite in convenzione;

6- non accoglibile. In sede esecutiva verranno valutati in singoli casi;

7- non accoglibile. Da valutare in sede esecutiva;

8- non accoglibile. Il parere del Provveditorato è stato acquisito per competenza inerente lo scarico di acque piovane;

9- non accoglibile. Il procedimento è previsto dopo le controdeduzioni alle osservazioni;

10- non pertinente.

#### **PARERE:**

**PARZIALMENTE ACCOGLIBILE**

#### **VOTO GIUNTA COMUNALE:**

<b>NUMERO SUB OSSERVAZIONE</b>	<b>PARERE UFFICIO</b>	<b>VOTO GIUNTA</b>
n.13.1	Non Accoglibile	
n.13.2	Non Accoglibile	

n.13.3	Non Accoglibile	
n.13.4	Parzialmente Accoglibile	
n.13.5	Non Accoglibile	
n.13.6	Non Accoglibile	
n.13.7	Non Accoglibile	
n.13.8	Non Accoglibile	
n.13.9	Non Accoglibile	
n.13.10	Non Accoglibile	

## **OSSERVAZIONE N. 14**

**PROT. N. 27966 DEL 29/06/2020**

**RICHIEDENTI: PENZO BARBARA CONSIGLIERE PARTITO DEMOCRATICO**

**IDENTIFICAZIONE CATASTALE : ---**

**SECONDO IL P.R.G. : Sottozona C2 di Espansione P.S. N.5 Parco del Lusenzo, Sottoprogetto n.2 – Ghezzi.**

### **SINTESI RICHIESTA:**

La parte iniziale mette in evidenza non poche lacune progettuali elencando una serie di considerazioni e di problematiche soprattutto sotto l'aspetto viabilistico. Da tutte queste considerazioni ne esce un quadro che viene riassunto di seguito:

- Si dà luogo ad una serie chiusa in sé stessa di isolati urbani, con una rotonda a nord che serve solo a tornare indietro per uscire da dove si è entrati;
- Viene perimetrato un ambito di piano ridotto rispetto a quello del PRG, che si motiva solo dalla difficoltà ad affrontare con l'amministrazione il tema complesso della fusione della viabilità di via San Marco, viale Umbria e campo Cannoni;
- La strategia insediativa appare avulsa dai contesti, non si leggono con chiarezza i rapporti né con il tessuto esistente né con il paesaggio; non si tratta quindi di un ampliamento della città ma di un ennesimo quartiere dormitorio, privo di servizi e di funzioni di integrazione e di aggregazione e di lancio verso la modernità e l'innovazione; non è previsto alcun ambito dedicato all'edilizia convenzionata; non si colgono nemmeno, nonostante, nonostante le dimensioni dell'ambito, intenti tecnologici coraggiosi di autoproduzione e distribuzione dell'energia e dei fluidi;
- La nuova strada appare sottodimensionata rispetto a quella prevista dal P.R.G. e incongruente con l'asse previsto dalla strumentazione generale, prevede una sezione contenente parcheggi lungo il corso di marcia svilendone al minimo il ruolo di strada di scorrimento. Sicuramente più adatta sarebbe stata la previsione di parcheggio dei veicoli dentro alle aree confinate e due piste ciclabili, una per corso di marcia. Non si legge dagli allegati se venga adottata la tecnica dei sotto servizi allocati in un unico cavidotto ispezionabile ad altezza d'uomo, che porrebbe fine alla selva dei percorsi tecnologici indipendenti che si sormontano e che impongono continue roture del manto stradale ad ogni guasto;
- Le opere di urbanizzazione a scomputo non sono sufficientemente definite e non si ha piena comprensione del livello qualitativo e della loro omogeneizzazione con quelle esistenti in città, il costo previsto copre solo quelle correlate alla zona da edificare e, per completare l'ambito con la sistemazione delle aree ad ovest della strada, senza le quali l'intervento non avrebbe senso, non è chiaramente definita la tempistica con la quale vengono realizzate le opere di urbanizzazione di competenza del consorzio: per stralci, lotto unico, prima del rilascio dell'autorizzazione ad edificare i lotti, prima del rilascio della prima agibilità; l'amministrazione comunale deve cominciare a prevedere l'articolazione della spesa d'investimento che si aggira attorno ad almeno una decina di milioni di euro e la strategia per la gestione per la manutenzione; anche per non assistere ad ulteriori stati di abbandono e di degrado;
- Non sono trattate le modalità di asservimento (accessi ed allacciamenti) delle infrastrutture ai lotti già completati ed esclusi dall'ambito urbanistico di piano;
- Non sono trattati gli allacciamenti alle reti della parte a Parco ad ovest;

- Non si è ottenuto il Parere del Provveditorato alle Opere Pubbliche – magistrato alle acque in ordine la diverso posizionamento della darsena rispetto alle indicazioni del PRG, nonché rispetto alle modifiche apportate al marginamento lagunare ed alla camminata del Lusenzo;

- Il P.U.A. adottato è corredato dalla Valutazione di Incidenza Ambientale sui siti di interesse comunitario ma deve essere trasmesso alla competente Commissione regionale per la verifica di assoggettabilità alla Valutazione Ambientale Strategica; in tal senso non è presente tra gli atti allegati pubblicati il Rapporto Ambientale preliminare previsto dall'allegato A della D.G.R.V. N. 17717 del 03.10.2013.

L'amministrazione fa ancora in tempo a raddrizzare la rotta. Lo può fare se, nella fase di pre-approvazione, apre un dibattito privo di preconcetti sul futuro a breve, medio e lungo termine che consenta di tratteggiare e di comprendere a tutti quale sarà il futuro per la nostra cittadinanza, per la nostra economia, per il nostro territorio e, soprattutto per i nostri figli.

#### **CONTRODEDUZIONE:**

1- non accoglibile in quanto la pianificazione va eseguita entro l'ambito di P.R.G.;

2- non accoglibile. La perimetrazione è quella di P.R.G. a cui sono stati tolti i lotti già edificati o trasformati in non edificabili con Varianti Verdi;

3- non accoglibile. La pianificazione è coerente con la scheda di P.R.G.;

4- accoglibile parzialmente. Togliere alcune fasce di parcheggi nei tratti non rettilinei della strada per consentire la sosta dei bus fuori carreggiata, con recupero in nuove aree da individuare ad est;

5- non accoglibile. Le opere di urbanizzazione sono state valutate coerenti con il Settore Lavori Pubblici e saranno gestite in convenzione;

6- non accoglibile. In sede esecutiva verranno valutati in singoli casi;

7- non accoglibile. Da valutare in sede esecutiva;

8- non accoglibile. Il parere del Provveditorato è stato acquisito per competenza inerente lo scarico di acque piovane;

9- non accoglibile. Il procedimento è previsto dopo le controdeduzioni alle osservazioni;

10- non pertinente.

#### **PARERE:**

**PARZIALMENTE ACCOGLIBILE**

#### **VOTO GIUNTA COMUNALE:**

<b>NUMERO SUB OSSERVAZIONE</b>	<b>PARERE UFFICIO</b>	<b>VOTO GIUNTA</b>
n.14.1	Non Accoglibile	
n.14.2	Non Accoglibile	

n.14.3	Non Accoglibile	
n.14.4	Parzialmente Accoglibile	
n.14.5	Non Accoglibile	
n.14.6	Non Accoglibile	
n.14.7	Non Accoglibile	
n.14.8	Non Accoglibile	
n.14.9	Non Accoglibile	
n.14.10	Non Accoglibile	



**OSSERVAZIONE N. 15**

**PROT. N. 28532 DEL 01/07/2020**

**RICHIEDENTI: GIANNI SANDRO PERINI MILVA**

**IDENTIFICAZIONE CATASTALE : Foglio n.37 mappale n.185**

**SECONDO IL P.R.G. : Sottozona C2 di Espansione P.S. N.5 Parco del Lusenzo, Sottoprogetto n.2 – Ghezzi.**

**SINTESI RICHIESTA:**

La ditta chiede di stralciare parte del mappale n.185 di proprietà all'interno del P.P. e riclassificarlo come la restante parte che da P.R.G. risulta B1 in quanto area di pertinenza di immobile utilizzato come giardino.

**CONTRODEDUZIONE:**

Tale osservazione non può essere accolta perché quanto richiesto si configura come variante urbanistica che non può essere accolta con il presente P.P..

**PARERE:**

**NON ACCOGLIBILE**

**VOTO GIUNTA COMUNALE:**

<b>NUMERO OSSERVAZIONE</b>	<b>PARERE UFFICIO</b>	<b>VOTO GIUNTA</b>
n.15	Non Accoglibile	

**OSSERVAZIONE N. 16**

**PROT. N. 29619 DEL 08/07/2020**

**RICHIEDENTI: TIOZZO LUIGI PEZZOLI**

**IDENTIFICAZIONE CATASTALE : Foglio n.26 mappale n.1872, sub.17**

**SECONDO IL P.R.G. : Sottozona C2 di Espansione P.S. N.5 Parco del Lusenzo, Sottoprogetto n.2 – Ghezzi.**

**SINTESI RICHIESTA:**

La ditta si **oppone** all'adozione del P.P. in quanto la strada di progetto principale nella parte nord , in prossimità della rotatoria, non solo interessa quasi totalmente la proprietà scoperta di pertinenza ma, peggio ancora, si sovrappone per una porzione importante alla parte ovest del fabbricato medesimo. Detto ciò si invita a provvedere tempestivamente al diniego/ritiro/revisione di progetto, avvisando fin d'ora che in caso di inerzia o mancato accoglimento della presente opposizione si adirà per via giudiziale. Oltre a tutto fa anche opposizione alla viabilità della zona di quartiere nord, che implica un abnorme carico veicolare su strade esistenti, inadatte a sopportare l'aumento dei flussi di traffico generati dai nuovi insediamenti edificabili, posto che dette strade sono senza marciapiedi e a quanto si vede non sono previsti marciapiedi neanche dal progetto.

**CONTRODEDUZIONE:**

Tale richiesta è parzialmente accolta per quanto la nuova viabilità consenta di allontanarsi dalla proprietà.

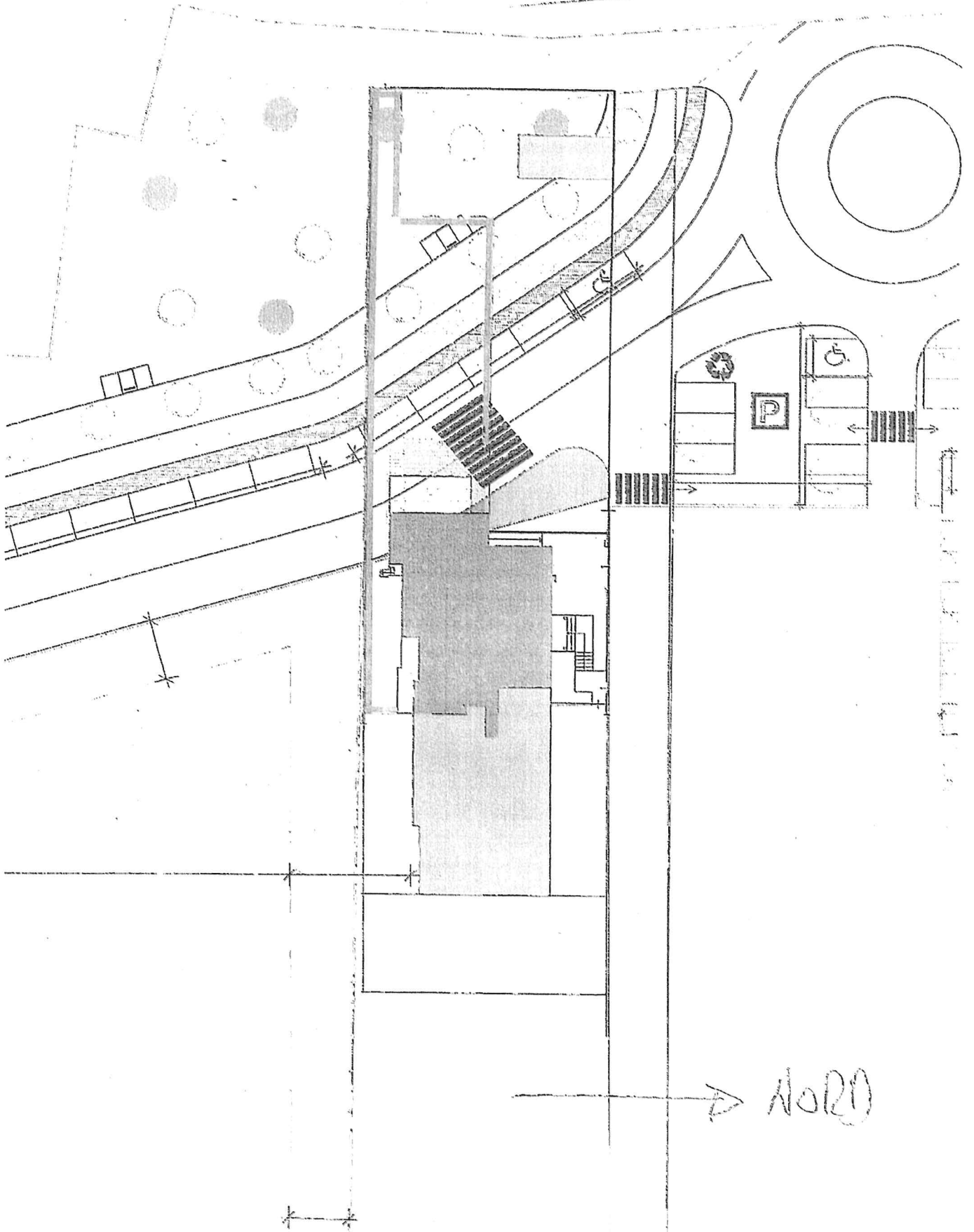
**PARERE:**

**PARZIALMENTE ACCOGLIBILE**

**VOTO GIUNTA COMUNALE:**

<b>NUMERO OSSERVAZIONE</b>	<b>PARERE UFFICIO</b>	<b>VOTO GIUNTA</b>
n.16	Parzialmente Accoglibile	

ESTRATTO PLANIMETRIA PUA  
CON SOVRAPPONIZIONE LOTTE/PAU  
TIOZZO PIZZOLI Luigi



**OSSERVAZIONE N. 17**

**PROT. N. 32114 DEL 20/07/2020**

**RICHIEDENTI: BOSCOLO ANTONIO MENEGUOLO ED ALTRI**

**IDENTIFICAZIONE CATASTALE : Foglio n.26 mapp. 2101/parte**

**SECONDO IL P.R.G. : Sottozona C2 di Espansione P.S. N.5 Parco del Lusenzo, Sottoprogetto n.2 – Ghezzi.**

**SINTESI RICHIESTA:**

La ditta chiede la modifica del perimetro nella parte Ovest della particella 2101/parte di circa 500 mq. compreso il sedime del fabbricato esistente che è pertinenza privata ed esclusiva dello stesso, come da planimetrie di estratto di mappa ed estratto del P.P. allegate ed identificanti il lotto di pertinenza con delimitazioni in linea verde.

**CONTRODEDUZIONE:**

Tale richiesta è parzialmente accolta per quanto la nuova viabilità consenta di allontanarsi dalla proprietà.

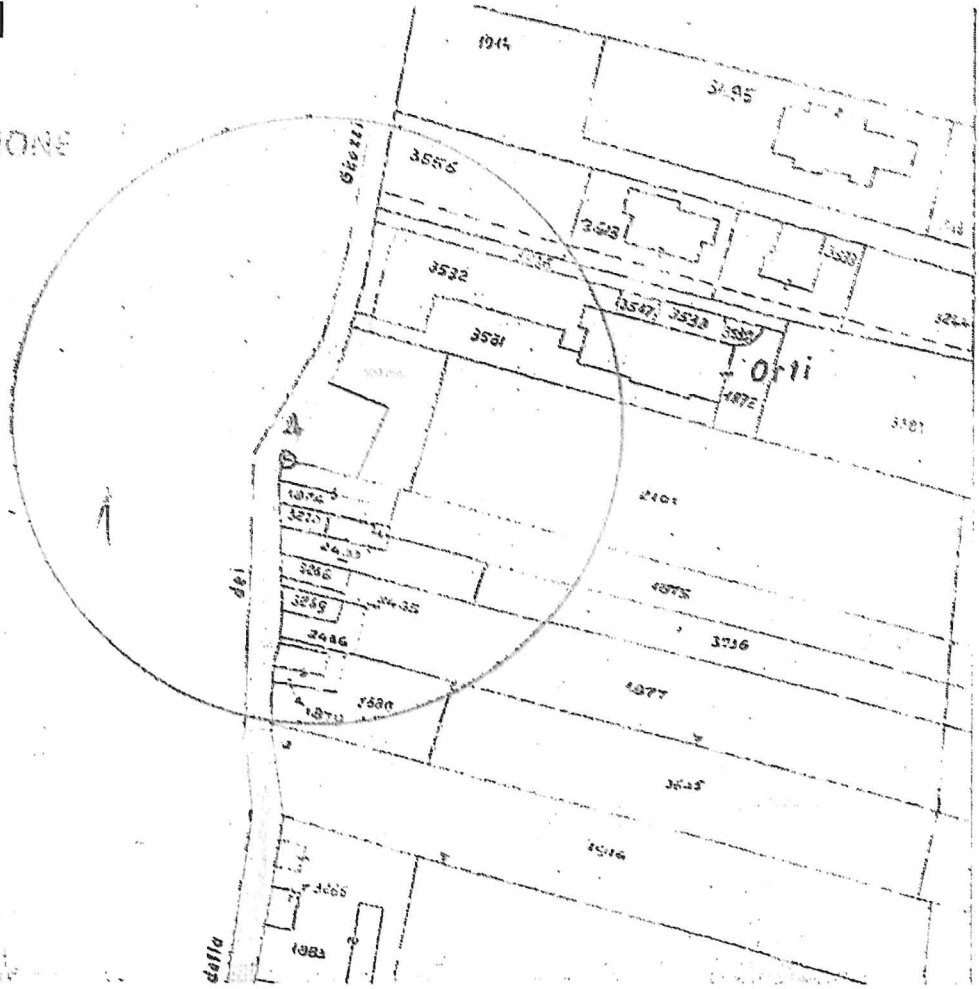
**PARERE:**

**PARZIALMENTE ACCOGLIBILE**

**VOTO GIUNTA COMUNALE:**

<b>NUMERO OSSERVAZIONE</b>	<b>PARERE UFFICIO</b>	<b>VOTO GIUNTA</b>
n.17	Parzialmente Accoglibile	

UBICAZIONE



ESTRATTO DI MAPPA FG. 26 (Sv. E - fg. 88) MAP. 2101/parte

In rosa si identifica il fabbricato esistente e in giallo la pertinenza.

**OSSERVAZIONE N. 18**

**PROT. N. 32450 DEL 22/07/2020**

**RICHIEDENTI: BOSCOLO LISETTO LUIGINO**

**IDENTIFICAZIONE CATASTALE : Foglio n.37 mapp. 297, sub 3,4,5**

**SECONDO IL P.R.G. : Sottozona C2 di Espansione P.S. N.5 Parco del Lusenzo, Sottoprogetto n.2 – Ghezzi.**

**SINTESI RICHIESTA:**

La ditta rileva che il lotto di proprietà risulta l'unico dell'intero compendio Magnasutti a non essere servito da accesso carrabile mediante la nuova viabilità di piano. Essendo intercluso si è in possesso di autorizzazione al transito con autovetture sul marginamento del Lusenzo in quanto non esiste altro modo per accedere all'immobile. Questa autorizzazione dovrà essere sostituita dalla possibilità di accesso mediante la nuova previsione viaria del piano dei Ghezzi. Attualmente non è stato così.

Pertanto si chiede:

1- venga prevista una modifica alla viabilità di piano, come rappresentato della proposta allegata, dove si trasformi una parte terminale del verde pubblico in ulteriore area a parcheggio e strada;

2- quanto osservato non va ad incidere negativamente negli standards del piano essendo solo una trasposizione tra verde a strada e parcheggi;

3- quanto osservato e richiesto ha una rilevanza anche in termini di eventuale accesso da parte delle ambulanze, mezzi di soccorso in genere e/o altre situazioni simili, senza impropriamente usare la pista ciclabile del marginamento del Lusenzo.

**CONTRODEDUZIONE:**

Tale richiesta è accolta prevedendo di servire il lotto con una soluzione di nuova viabilità più contenuta possibile.

**PARERE:**

**ACCOGLIBILE**

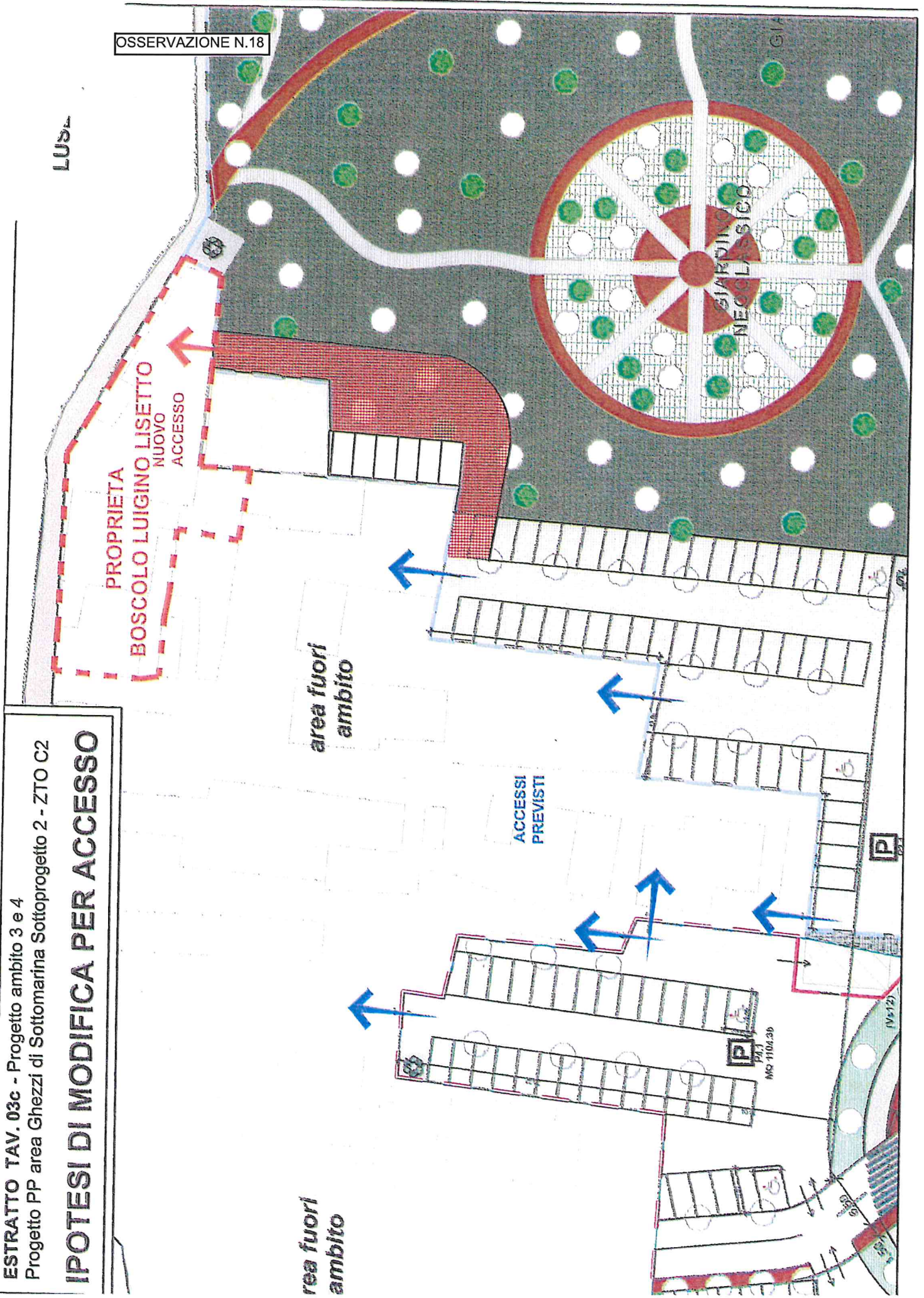
**VOTO GIUNTA COMUNALE:**

<b>NUMERO OSSERVAZIONE</b>	<b>PARERE UFFICIO</b>	<b>VOTO GIUNTA</b>
n.18	Accoglibile	

ESTRATTO TAV. 03c - Progetto ambito 3 e 4

Progetto PP area Ghezzi di Sottomarina Sottoprogetto 2 - ZTO C2

# IPOTESI DI MODIFICA PER ACCESSO



**OSSERVAZIONE N. 19**

**PROT. N. 32677 DEL 22/07/2020**

**RICHIEDENTI: ULSS 3 – DIRETTORE DOTT. GIUSEPPE DAL BEN**

**IDENTIFICAZIONE CATASTALE : ---**

**SECONDO IL P.R.G. : Sottozona C2 di Espansione P.S. N.5 Parco del Lusenzo, Sottoprogetto n.2 – Ghezzi.**

**SINTESI RICHIESTA:**

Viene premesso che l'innesto a raso da PRG sulla futura "Strada dei Ghezzi" interessava una limitata area in corrispondenza del Cancellino Nord al servizio del traffico economico interno all'Ospedale di Chioggia, nonché accesso al servizio mortuario mentre, l'innesto tramite rotatoria previsto dal P.P. di fatto andrebbe ad occupare l'intero parcheggio esistente e recentemente oggetto di lavori di riordino della viabilità e di asfaltatura.

Premesso ciò viene chiesto di rivedere l'innesto su Strada Madonna Marina della nuova "Strada dei Ghezzi", riportandola fedelmente sui sedimi già indicati dal P.R.G. vigente limitando così l'impatto sull'occupazione di suolo ospedaliero coinvolto.

**CONTRODEDUZIONE:**

Tale richiesta non è accolta perché fuori ambito. Sarà oggetto di revisione in accordo con A.S.L..

**PARERE:**

**NON ACCOGLIBILE**

**VOTO GIUNTA COMUNALE:**

<b>NUMERO OSSERVAZIONE</b>	<b>PARERE UFFICIO</b>	<b>VOTO GIUNTA</b>
n.19	Non Accoglibile	



**OSSERVAZIONE N. 20**

**PROT. N. 32734 DEL 23/07/2020**

**RICHIEDENTI: BOSCOLO RINA NATA, RENIER MAURIZIO, TIOZZO SALUTE  
CAMPANARO, BOSCOLO DIANA NATA, BOSCOLO RINO NATA, BOSCOLO MENEGUOLO  
FABRIZIA E RENIER FABIO**

**IDENTIFICAZIONE CATASTALE : Foglio n.37, mapp. nn. 2765-2768-2769**

**SECONDO IL P.R.G. : Sottozona C2 di Espansione P.S. N.5 Parco del Lusenzo, Sottoprogetto n.2 –  
Ghezzi.**

**SINTESI RICHIESTA:**

La richiesta si articola in quattro punti :

1- viene chiesto che l'area del mappale n.2768(ex 1587) debba essere esclusa dal P.U.A in quanto asservita ad un ampliamento realizzato, rilasciato con p. di c. n.1/2018, perché connessione obbligata tra le due parti di edificazione che permette l'accesso ai garage dei due edifici;

2- viene chiesta la continuità del marciapiede spostando più ad ovest la sede stradale e rispettando le distanze indicate nel P.R.G.;

3- viene chiesto lo spostamento dell'attuale isola ecologica più a sud o in alternativa sul lato sud-ovest della carreggiata. Suggestendo l'eventuale creazione di una seconda isola in prossimità del lotti n.19 e n.20 per rendere più pratico e sicuro l'utilizzo da parte degli utenti dei medesimi lotti;

4- viene chiesto, nell'interesse pubblico, che le aree verdi vengano considerate prioritarie e che la realizzazione della strada, si garantisca ai cittadini l'immediata fruizione del parco mantenendo nella progettazione esecutiva gli alberi presenti da tempo nel territorio.

**CONTRODEDUZIONE:**

1- accolta parzialmente limitatamente al lato nord dove la strada avrà larghezza di ml. 3,00 dalla piazza;

2- accolta, facendo continuare il marciapiede dove non è presente;

3- accolta, con spostamento isola ecologica;

4- non accolta, in quanto la progettazione ha seguito il disegno approvato con il P.R.G. (scheda n.5 – sottoprogetto n.2) con la concentrazione del verde in una vasta area lungo la laguna del Lusenzo.

**PARERE:**

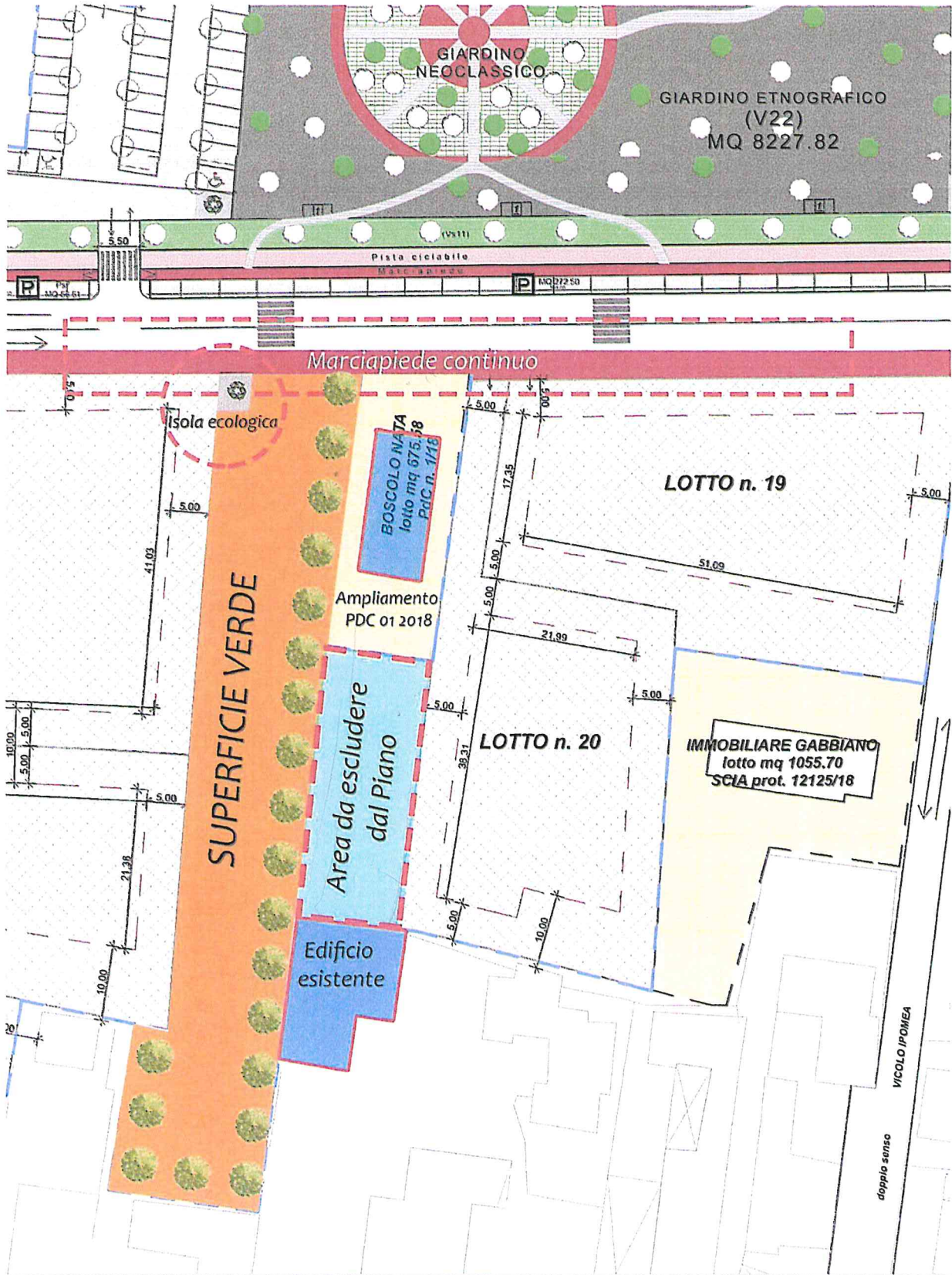
**PARZIALMENTE ACCOGLIBILE**

**VOTO GIUNTA COMUNALE:**

<b>NUMERO SUB OSSERVAZIONE</b>	<b>PARERE UFFICIO</b>	<b>VOTO GIUNTA</b>
n.20.1	Parzialmente Accoglibile	

n.20.2	Accoglibile	
n.20.3	Accoglibile	
n.20.4	Non Accoglibile	

Allegato n. 10 elaborato grafico con le modifiche richieste dalla proprietà



**OSSERVAZIONE N. 21**

**PROT. N. 32883 DEL 23/07/2020**

**RICHIEDENTI: BARBARA CASSON**

**IDENTIFICAZIONE CATASTALE : ---**

**SECONDO IL P.R.G. : Sottozona C2 di Espansione P.S. N.5 Parco del Lusenzo, Sottoprogetto n.2 – Ghezzi.**

**SINTESI RICHIESTA:**

La richiesta si articola in due punti:

- si sottolinea che non vi è una normativa vigente che tiene conto dell'evoluzione della mobilità sostenibile dei centri urbani, si ritiene comunque che per una questione di sicurezza e gestione veicolare, visto il gran numero di mezzi ciclabili elettrici del Comune di Chioggia di provvedere alla realizzazione di una doppia pista ciclabile a due corsie entrambe con sezione di 3,00 m. ( com'è anche previsto dalla tavola di P.R.G. ) di cui una di queste per la sola circolazione di mezzi elettrici, compresi anche i monopattini che oggi giorno sono sempre più utilizzati;

- venga chiarito il numero di lotti, perché nella tabella sono presenti 84 lotti, ma nelle TAV.04 STATO DI PROGETTO ne vengono indicati 35. La differenza pertanto è notevole e non è chiaro dove siano i lotti rimanenti rispetto a quelli presentati negli elaborati grafici progettuali. Chiedo che vengano indicati i lotti rimanenti anche nelle tavole progettuali e di conseguenza che vengano ripartiti tutto il resto dei lotti edificatori.

**CONTRODEDUZIONE:**

1- accolta parzialmente. Si accoglie la realizzazione della pista ciclabile con sezione di ml. 3,00 per senso di marcia, mentre non si accoglie la proposta di viabilità specifica alternativa per mezzi elettrici;

2- non accolta in quanto la documentazione adottata non ha differenza sul numero di lotti.

**PARERE:**

**PARZIALMENTE ACCOGLIBILE**

**VOTO GIUNTA COMUNALE:**

<b>NUMERO SUB OSSERVAZIONE</b>	<b>PARERE UFFICIO</b>	<b>VOTO GIUNTA</b>
n.21.1	Parzialmente Accoglibile	
n.21.2	Non Accoglibile	

**OSSERVAZIONE N. 22**

**PROT. N. 32885 DEL 23/07/2020**

**RICHIEDENTI: ERMINIO ZENNARO**

**IDENTIFICAZIONE CATASTALE : ---**

**SECONDO IL P.R.G. : Sottozona C2 di Espansione P.S. N.5 Parco del Lusenzo, Sottoprogetto n.2 – Ghezzi.**

**SINTESI RICHIESTA:**

La ditta chiede di rivalutare l'altezza dei fabbricati che si andranno ad edificare, per ragioni di carattere ambientale, paesaggistico e per mantenere una linea uniforme lungo tutto il fronte lagunare da nord a sud, in particolare che nell'intera area non si superi la quota di 16 ml. Tale limite non deve essere derogabile da nessuna norma sovra comunale inserendo tale limite all'interno delle n.t.a. del p.p..

In particolare nei lotti 7-8-9-10 che secondo le tabelle V. Inc. A. hanno una maggiore altezza di piani, diminuirla sia per una maggiore integrazione con il contesto e sia perché attualmente il terreno è situato in una zona depressa a rischio continuo di allagamenti.

**CONTRODEDUZIONE:**

Il Comune non può intervenire su norme sovracomunali, le altezze sono individuate in base al rispetto della laguna del Lusenzo quale elemento di maggior pregio ambientale e paesaggistico.

**PARERE:**

**NON ACCOGLIBILE**

**VOTO GIUNTA COMUNALE:**

<b>NUMERO OSSERVAZIONE</b>	<b>PARERE UFFICIO</b>	<b>VOTO GIUNTA</b>
n.22.	Non Accoglibile	

**OSSERVAZIONE N. 23**

**PROT. N. 32889 DEL 23/07/2020**

**RICHIEDENTI: FUOLEGA ELENA**

**IDENTIFICAZIONE CATASTALE : ---**

**SECONDO IL P.R.G. : Sottozona C2 di Espansione P.S. N.5 Parco del Lusenzo, Sottoprogetto n.2 – Ghezzi.**

**SINTESI RICHIESTA:**

La ditta chiede venga prodotta valutazione idraulica di tutta la zona interessata come da D.G.R. n.1322/2006 visto e considerato che si tratta di un'area di più di 2000 mq. Non può essere sufficiente il solo parere di Veritas sulle acque piovane e ritengo sia essenziale il parere del Consorzio di Bonifica che invece non è presente negli allegati. Questi studi idrologici fondamentali non possono essere presentati in sede di attuazione del piano bensì dovevano essere già presentati in sede di progettazione ed adozione dello stesso.

**CONTRODEDUZIONE:**

L'osservazione non è accoglibile. La competenza idraulica in questo contesto è del Provveditorato e di Veritas, in quanto la rete di raccolta e conferimento è gestita da questi due enti.

**PARERE:**

**NON ACCOGLIBILE**

**VOTO GIUNTA COMUNALE:**

<b>NUMERO OSSERVAZIONE</b>	<b>PARERE UFFICIO</b>	<b>VOTO GIUNTA</b>
n.23	Non Accoglibile	

**OSSERVAZIONE N. 24**

**PROT. N. 32890 DEL 23/07/2020**

**RICHIEDENTI: BOSCOLO BRAGADIN STEFANO**

**IDENTIFICAZIONE CATASTALE : ---**

**SECONDO IL P.R.G. : Sottozona C2 di Espansione P.S. N.5 Parco del Lusenzo, Sottoprogetto n.2 – Ghezzi.**

**SINTESI RICHIESTA:**

La ditta chiede venga attribuito l'indice di edificabilità pari allo 0,25 nei singoli lotti edificatori e non come presente nel piano utilizzato nella sua totalità. I lotti che si edificheranno a nord avranno un'altezza maggiore rispetto a quelli che si troveranno nelle immediate vicinanze della rotonda del cimitero di Strada Madonna Marina. I lotti n.22-23-24-25 hanno altezza minore , se su tutti i lotti si applicasse in maniera uguale l'indice edificatorio questa disparità non verrebbe a verificarsi.

Si chiede che l'indice di edificabilità 0,25 venga utilizzato per singoli lotti e di specificarlo nelle N.T.A. poiché al momento non risulta, così tutte le case di tutti i lotti verranno ad integrarsi al meglio con il contesto edificatorio esistente con un'altezza massima di 3 piani.

**CONTRODEDUZIONE:**

Tale richiesta non può essere accolta visto che la quantità edificabile viene ripartita da scheda di P.R.G. sull'intero ambito e tale impostazione non può essere modificata dal P.P..

**PARERE:**

**NON ACCOGLIBILE**

**VOTO GIUNTA COMUNALE:**

<b>NUMERO OSSERVAZIONE</b>	<b>PARERE UFFICIO</b>	<b>VOTO GIUNTA</b>
n.24	Non Accoglibile	

**OSSERVAZIONE N. 25**

**PROT. N. 32891 DEL 23/07/2020**

**RICHIEDENTI: SARTORI MICHELE**

**IDENTIFICAZIONE CATASTALE : ---**

**SECONDO IL P.R.G. : Sottozona C2 di Espansione P.S. N.5 Parco del Lusenzo, Sottoprogetto n.2 – Ghezzi.**

**SINTESI RICHIESTA:**

La ditta chiede sia modificata totalmente la tabella a pg.6 dell'elaborato V. Inc. A. perché la s.n.p. indicata non corrisponde alla s.n.p. indicata delle n.t.a. e di conseguenza tutte le voci delle altre colonne sono errate e devono essere corrette. Si chiede quindi che nella rivalutazione si vada a ridurre la s.n.p. e di conseguenza anche l'indice di edificabilità dei lotti con indici maggiori, con particolare attenzione ai n.7-8-9-10.

**CONTRODEDUZIONE:**

Accoglibile per la correzione della tabella e non accoglibile per le modifiche alla distribuzione delle edificabilità. La quantità edificabile viene ripartita da scheda di P.R.G. sull'intero ambito e tale impostazione non può essere modificata dal P.P..

**PARERE:**

**PARZIALMENTE ACCOGLIBILE**

**VOTO GIUNTA COMUNALE:**

<b>NUMERO OSSERVAZIONE</b>	<b>PARERE UFFICIO</b>	<b>VOTO GIUNTA</b>
n.25	Parzialmente Accoglibile	



**OSSERVAZIONE N. 26**

**PROT. N. 32892 DEL 23/07/2020**

**RICHIEDENTI: CROSARA LONA**

**IDENTIFICAZIONE CATASTALE : ---**

**SECONDO IL P.R.G. : Sottozona C2 di Espansione P.S. N.5 Parco del Lusenzo, Sottoprogetto n.2 – Ghezzi.**

**SINTESI RICHIESTA:**

La ditta chiede delucidazioni in merito alla tabella di pag.6 dell'elaborato di V.Inc.A. nello specifico di capire su cosa si intenda per divisione dei piani così come rappresentato.

**CONTRODEDUZIONE:**

Tale richiesta non è pertinente perché l'osservazione non chiede una modifica al piano, ma un chiarimento. Si fa presente che i piani vengono definiti da scheda tecnica di P.R.G..

**PARERE:**

**NON ACCOGLIBILE**

**VOTO GIUNTA COMUNALE:**

<b>NUMERO OSSERVAZIONE</b>	<b>PARERE UFFICIO</b>	<b>VOTO GIUNTA</b>
n.26	Non Accoglibile	

**OSSERVAZIONE N. 27**

**PROT. N. 32893 DEL 23/07/2020**

**RICHIEDENTI: BRUNA BOZZATO**

**IDENTIFICAZIONE CATASTALE : ---**

**SECONDO IL P.R.G. : Sottozona C2 di Espansione P.S. N.5 Parco del Lusenzo, Sottoprogetto n.2 – Ghezzi.**

**SINTESI RICHIESTA:**

La ditta chiede di modificare la quota 0 di riferimento indicata negli elaborati TAV.05 Sezioni, associata a Via Madonna Marina. Contestualmente si richiede di associare la quota 0 al livello presente nell'arteria ciclopedonale lungo laguna esistente. Tale scelta si motiva per una maggiore sicurezza idraulica dell'intero comparto visto il dislivello importante esistente tra via Madonna Marina e la laguna riscontrabile nelle sezioni trasversali est-ovest E-E, F-F, G-G, H-H dell'elaborato Tav. 05 Sezioni. Si chiede che tale indicazione venga assunta nelle N.T.A. di piano e in qualunque strumento che regoli l'edificazione e l'urbanizzazione dell'area. A tale scopo è necessario che sia parte integrante l'invarianza idraulica come richiesto da D.G.V. n.1322/2006. Richiedo quindi oltre alla presentazione dell'invarianza idraulica la rivalutazione delle abitazioni della zona nord (in particolare i lotti da 1 a 10) in quanto il territorio si presenta molto più fragile rispetto alle zone a sud del Consorzio e valutare quindi un'eventuale zona verde con parcheggi per gli attuali residenti, le attività commerciali presenti ed i diportisti della laguna.

**CONTRODEDUZIONE:**

Tale richiesta non trova accoglimento in quanto l'invarianza idraulica risulta già valutata con parere del settore Lavori Pubblici così come la quota 0,00 del Piano.

**PARERE:**

**NON ACCOGLIBILE**

**VOTO GIUNTA COMUNALE:**

<b>NUMERO OSSERVAZIONE</b>	<b>PARERE UFFICIO</b>	<b>VOTO GIUNTA</b>
n.27	Non Accoglibile	

**OSSERVAZIONE N. 28**

**PROT. N. 32894 DEL 23/07/2020**

**RICHIEDENTI: LUCIANA CASSON**

**IDENTIFICAZIONE CATASTALE : ---**

**SECONDO IL P.R.G. : Sottozona C2 di Espansione P.S. N.5 Parco del Lusenzo, Sottoprogetto n.2 – Ghezzi.**

**SINTESI RICHIESTA:**

La ditta chiede venga attribuito l'indice di edificabilità pari allo 0,25 nei singoli lotti edificatori e non come presente nel piano utilizzato nella sua totalità. In particolar modo nei lotti da 4 a 10 dove il piano ha un'edificabilità notevole e rischia di compromettere il rapporto con il tessuto edilizio presente nelle immediate vicinanze.

Si chiede che l'indice di edificabilità 0,25 venga utilizzato per singoli lotti e di specificarlo nelle N.T.A. poiché al momento non risulta, così tutte le case di tutti i lotti verranno ad integrarsi al meglio con il contesto edificatorio esistente adiacente di Via Altea e Via Madonna Marina. In virtù di ciò si rammentano le perplessità nella scelta di individuare una pianificazione “a lotti” invece di valutare progettualmente un'urbanizzazione più contemporanea e moderna che già determini una definizione d'insieme delle modifiche d'insieme degli edifici e degli spazi urbani.

Inoltre si chiede di correggere e ripresentare tutta la tabella delle V.Inc.A. in quanto la s.n.p. totale riportata alla fine è di mq. 54.000,00 differente da quella pubblicata nelle N.T.A. di mq. 51.420,70.

**CONTRODEDUZIONE:**

1- Tale richiesta non può essere accolta visto che la quantità edificabile viene ripartita da scheda di P.R.G. sull'intero ambito e tale impostazione non può essere modificata dal P.P.;

2- Accoglibile per la correzione della tabella.

**PARERE:**

**PARZIALMENTE ACCOGLIBILE**

**VOTO GIUNTA COMUNALE:**

<b>NUMERO OSSERVAZIONE</b>	<b>PARERE UFFICIO</b>	<b>VOTO GIUNTA</b>
n.28	Parzialmente Accoglibile	

**OSSERVAZIONE N. 29**

**PROT. N. 32936 DEL 24/07/2020**

**RICHIEDENTI: società Immobiliare 4B s.r.l. e società Almara s.r.l.**

**IDENTIFICAZIONE CATASTALE : Foglio n.36 , mappali n.183-531-922-1182(ex340)-1183(ex340)-198-341-177-1180(ex176)-1181.**

**SECONDO IL P.R.G. : Sottozona C2 di Espansione P.S. N.5 Parco del Lusenzo, Sottoprogetto n.2 – Ghezzi.**

**SINTESI RICHIESTA:**

L'osservazione verte nel riconoscimento della quantità edificatoria della parte di area oggetto di esproprio da parte di V.E.R.I.T.A.S. al fine della realizzazione di una vasca di laminazione per la raccolta di acque meteoriche in eccesso da inviare al depuratore. Le ditte chiedono che gli indici edificatori ingenerati dalla superficie di mq. 4.700 da espropriare con quelli dell'area residua di mq. 5.300 rimasti in proprietà siano spalmati per intero sulle cubature che la superficie di P.U.A. ingenera. Tutto ciò secondo i principi di compensazione (art.37 L.R. 11/2004) e perequazione urbanistica (art.35 L.R. 11/2004), in caso contrario le stesse ditte si opporrebbero alla procedura espropriativa.

**CONTRODEDUZIONE:**

La procedura illustrata riguarda come ente V.E.R.I.T.A.S. e l'area è sottoposta ad esproprio e pertanto indennizzata secondo la normativa di settore. Si ritiene di non dover riconoscere la quantità edificabile oggetto di esproprio e quindi di non trasferirla all'interno del P.U.A..

**PARERE:**

**NON ACCOGLIBILE**

**VOTO GIUNTA COMUNALE:**

<b>NUMERO OSSERVAZIONE</b>	<b>PARERE UFFICIO</b>	<b>VOTO GIUNTA</b>
n.29	Non Accoglibile	

**OSSERVAZIONE N. 30**

**PROT. N. 32979 DEL 24/07/2020**

**RICHIEDENTI: LANZILAO CARLO E BOSCOLO ZEMELO GIULIANA**

**IDENTIFICAZIONE CATASTALE : ---**

**SECONDO IL P.R.G. : Sottozona C2 di Espansione P.S. N.5 Parco del Lusenzo, Sottoprogetto n.2 – Ghezzi.**

**SINTESI RICHIESTA:**

La richiesta di articola in due parti. La prima parte formula delle opposizioni che di seguito si riportano:

- a. le via Aralia, Ardisia e Altea pur non risultando espressamente ricomprese nel P.U.A. sono incomprensibilmente coinvolte nella viabilità di piano;
- b. nonostante le strade attuali siano completamente prive di marciapiedi si è optato per detta viabilità che verrebbe sicuramente a costituire un pericolo per i pedoni. La realizzazione di eventuali marciapiedi andrebbe a restringere la carreggiata tanto da impedire il passaggio di auto di maggiore ingombro, in particolare nel tratto di via Altea posto più ad est e destinato dal P.U.A. ad essere in un prossimo futuro a doppio senso di marcia;
- c. già attualmente l'incrocio fra via Altea e strada M. Marina è causa di ingorghi per la modesta larghezza di via Altea la quale è nata solo per soddisfare una limitata viabilità interna di pochi isolati;
- d. la presenza di poggioni sui palazzi di via Altea ha da sempre impedito il passaggio di camion e camper ed anche in futuro tale passaggio verrà impedito a causa della loro bassa quota rispetto al livello stradale;
- e. da ultimo si fa presente che numerosi garage presenti nella zona, anche seminterrati, compresa l'esistenza di cancelli carrai, contribuirebbe ad aumentare di molto il rischio di ingorghi ed incidenti.

la seconda parte, invece fa delle osservazioni in più punti come riportato:

- 1- esaminata la documentazione emerge che vi è una rotonda a nord, apparentemente collegata alle via Aralia, Ardisia ed Altea, di cui ne aggraverebbe spaventosamente il traffico, per cui finirebbe in breve tempo a diventare un "cul de sac" il cui finale viario gioverebbe solamente alle nuove future costruzioni private;
- 2- è auspicabile il collegamento di tale rotatoria poco più a nord, all'altezza del vecchio mercato ortofrutticolo, che come indicato nel P.R.G. consentirebbe un più naturale ed agevole collegamento con via San Marco;
- 3- la futura ubicazione dei nuovi parcheggi appare eccessivamente distante dalle abitazioni dei residenti nelle via Aralia, Ardisia ed Altea che già dovranno subire l'abbandono coattivo dei pur pochi parcheggi situati ora nelle citate vie. Un più attento e funzionale progetto dovrebbe creare parcheggi più comodi all'altezza di via Aralia ed assumere valenza di standard per l'edificato esistente e quello di nuova realizzazione;
- 4- il nuovo P.U.A. è anche gravemente carente di aree a parcheggio ad uso dei diportisti che soprattutto il fine settimana per utilizzare le imbarcazioni ormeggiate lungo la riva del Lusenzo lasciano le macchine in sosta selvaggia lungo tutta la rivetta del Lusenzo e peggio ancora lungo il marciapiede, intasando la circolazione stradale sia della riva che delle vie Aralia, Ardisia ed Altea;

5- si sottolinea che due lotti di proprietà uno del sig. Tiozzo Luigi Pezzoli e l'altro del sig. Curtarello Paolo verrebbero interessati da un eccessivo ed improponibile depauperamento del loro valore intrinseco che del loro effettivo utilizzo. Il sig. Tiozzo Luigi Pezzoli dovrebbe subire il passaggio della costruenda strada a ridosso del balcone esterno lato ovest della propria abitazione perciò sarebbe meglio rifarsi all'indicazione della strada sulla scheda del p.s. n.5 dove la stessa è spostata dal fabbricato. Il sig. Curtarello invece dovrebbe subire la sottrazione del giardino che dovrebbe essere adibito a parcheggio. In questo caso sarebbe meglio adibire un'altra area a parcheggio in altro posto;

6- l'altezza massima di ml.16,00 fuori terra dei futuri edifici appare eccessiva. Si chiede che i costruendi edifici più vicini alle vie Altea ed Ardisia non superino in altezza le case stesse;

7- non appare più proponibile la distanza di soli 10 metri lineari tra i nuovi edifici auspicando fin d'ora una distanza minima di 15 ml. e più.

#### **CONTRODEDUZIONE:**

I punti a-b-c-d-e sono delle considerazioni ed analisi sullo stato di fatto che esplicitano alcune problematiche che se non risolte andrebbero a coinvolgere le vie Aralia, Ardisia ed Altea;

Punti successivi:

Punto 1 e 2 - Accoglibili. Si prende atto che la proposta di viabilità è stata inserita nel Piano Triennale delle Opere Pubbliche approvato con D.C.C. n. 113 del 22/06/2021 e pertanto gli elaborati di P.P. verranno adeguati in tal senso. La viabilità di piano verrà raccordata con la viabilità fuori ambito prevista su Campo Cannoni;

Punto 3- Accoglibile. E' da prevedere l'inserimento di un'area a parcheggio accessibile da via Aralia;

Punto 4- Non Accoglibile. Vi sono già dei parcheggi in progetto verso la parte ovest;

Punto 5- Non Accoglibile. Gli interessati hanno già osservato in tal senso nelle osservazioni n.16 e n.38;

Punto 6-Non Accoglibile. Le altezze sono definite da apposita scheda di P.R.G.;

Punto 7- Non Accoglibile. Le distanze sono definite da apposita scheda di P.R.G.;

#### **PARERE:**

**PARZIALMENTE ACCOGLIBILE**

#### **VOTO GIUNTA COMUNALE:**

<b>NUMERO SUB OSSERVAZIONE</b>	<b>PARERE UFFICIO</b>	<b>VOTO GIUNTA</b>
n.30.1-n.30.2	Accoglibile	
n.30.3	Accoglibile	
n.30.4	Non Accoglibile	
n.30.5	Non Accoglibile	
n.30.6	Non Accoglibile	
n.30.7	Non Accoglibile	

**OSSERVAZIONE N. 31**

**PROT. N. 33015 DEL 24/07/2020**

**RICHIEDENTI: CASSON MARIO**

**IDENTIFICAZIONE CATASTALE : ---**

**SECONDO IL P.R.G. : Sottozona C2 di Espansione P.S. N.5 Parco del Lusenzo, Sottoprogetto n.2 – Ghezzi.**

**SINTESI RICHIESTA:**

La ditta chiede di integrare il progetto con uno studio ed una valutazione più approfonditi dell'impatto che il piano avrà all'interno del territorio comunale, soprattutto per la verifica dei suoi effetti sulla mobilità, l'inquinamento acustico, luminoso ed ambientale che la nuova strada andrebbe ad incrementare negativamente. Nel R.A.P. alcuni argomenti sono stati trattati in maniera superficiale ed inducono ad una difficile comprensione delle conseguenze del piano. Si veda ad esempio pag. 106 "si dovranno prevedere interventi di riduzione delle emissioni sonore mediante interventi di isolamento acustico delle facciate appartenenti al centro commerciale", sono presenti quindi probabili refusi che alimentano perplessità al documento ed in generale sul piano preposto. A tal fine si chiede la verifica e la sostituzione di tale documento e di supportare il piano con un documento preposto dalla valutazione socio economica dell'intervento.

**CONTRODEDUZIONE:**

Non pertinente in quanto materia della commissione VAS.

**PARERE:**

**NON ACCOGLIBILE**

**VOTO GIUNTA COMUNALE:**

<b>NUMERO OSSERVAZIONE</b>	<b>PARERE UFFICIO</b>	<b>VOTO GIUNTA</b>
n.31	Non Accoglibile	

**OSSERVAZIONE N. 32****PROT. N. 33017 DEL 24/07/2020****RICHIEDENTI: ZENNARO ILARIA****IDENTIFICAZIONE CATASTALE : ---****SECONDO IL P.R.G. : Sottozona C2 di Espansione P.S. N.5 Parco del Lusenzo, Sottoprogetto n.2 – Ghezzi.****SINTESI RICHIESTA:**

La ditta chiede che nei lotti 7-8-9-10 che attualmente hanno una maggiore densità di edifici con altezza importante, di fare un parcheggio verde di circa 1.900,00 mq. , lasciando più vicino alla nuova strada un'area di circa 1.500,00 mq. Per la nuova edificazione con case integrate al contesto esistente ( di due o tre piani) . Un parcheggio che serva i nuovi e gli attuali residenti di via Madonna Marina, i residenti lungo laguna, Via Altea, Via Aralia, Via Ardisia, ed i diportisti. Facendo ciò si andrebbero ad eliminare anche i parcheggi lungo la nuova arteria stradale rendendola più scorrevole, anche a fronte del passaggio di mezzi di soccorso. L'area adibita a parcheggio che comprende i lotti 8 e 10 verrà pienamente sfruttata nel momento in cui verrà risolto lo snodo a nord, ormai noto ed appurato essere soggetto di forte criticità. L'area a parcheggio di 80 posti auto viene collegata alla strada esistente di Via Madonna Marina tramite strade ciclo-pedonali dirette e già esistenti favorendo così anche attività commerciali presenti e soddisferebbe a pieno l'interesse pubblico dei residenti che risulta carente all'interno del piano.

**CONTRODEDUZIONE:**

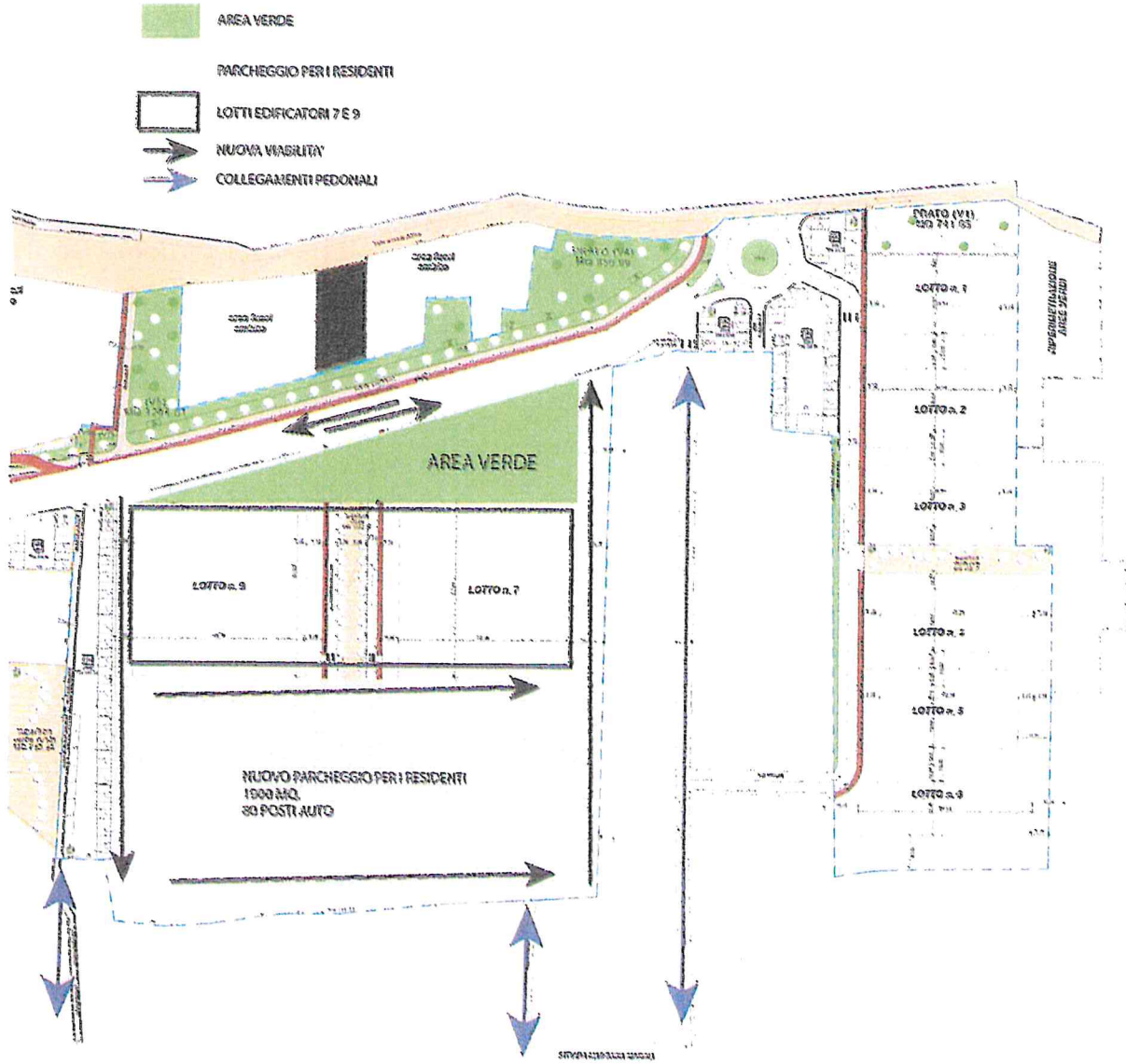
Si accoglie la possibilità di inserire aree a parcheggio all'interno del lotto n.10. La proposta progettuale non è ritenuta migliorativa della proposta adottata.

**PARERE:****PARZIALMENTE ACCOGLIBILE****VOTO GIUNTA COMUNALE:**

<b>NUMERO OSSERVAZIONE</b>	<b>PARERE UFFICIO</b>	<b>VOTO GIUNTA</b>
n.32	Parzialmente Accoglibile	



Proposta di modifica del piano secondo Tavola 3A pubblicata:



**OSSERVAZIONE N. 33**

**PROT. N. 33018 DEL 24/07/2020**

**RICHIEDENTI: CIRIELLO ALBERTO**

**IDENTIFICAZIONE CATASTALE : ---**

**SECONDO IL P.R.G. : Sottozona C2 di Espansione P.S. N.5 Parco del Lusenzo, Sottoprogetto n.2 – Ghezzi.**

**SINTESI RICHIESTA:**

La ditta chiede che nei lotti 7-8-9-10 che attualmente hanno una maggiore densità di edifici con altezza importante, si chiede di fare un parcheggio che possa servire i nuovi e gli attuali residenti di via Madonna Marina, i residenti lungo laguna, Via Altea, Via Aralia, Via Ardisia, ed i diportisti ed anche i turisti prevedendo un'area attrezzata per camper. Il parcheggio avrà un'area di 5.200mq. e di 200 parcheggi.

Con detto parcheggio si eliminerebbe la rotonda quale parcheggio scambiatore o grande rotatoria. Di conseguenza si andrebbe a decongestionare l'importante arteria di Via Madonna Marina dove si potrebbe creare una pista ciclabile lungo detta via, visto che le biciclette percorrono la strada in senso opposto attraverso un percorso improprio lungo il marciapiede.

**CONTRODEDUZIONE:**

Si accoglie la possibilità di inserire aree a parcheggio all'interno del lotto n.10. La proposta progettuale non è ritenuta migliorativa della proposta adottata.

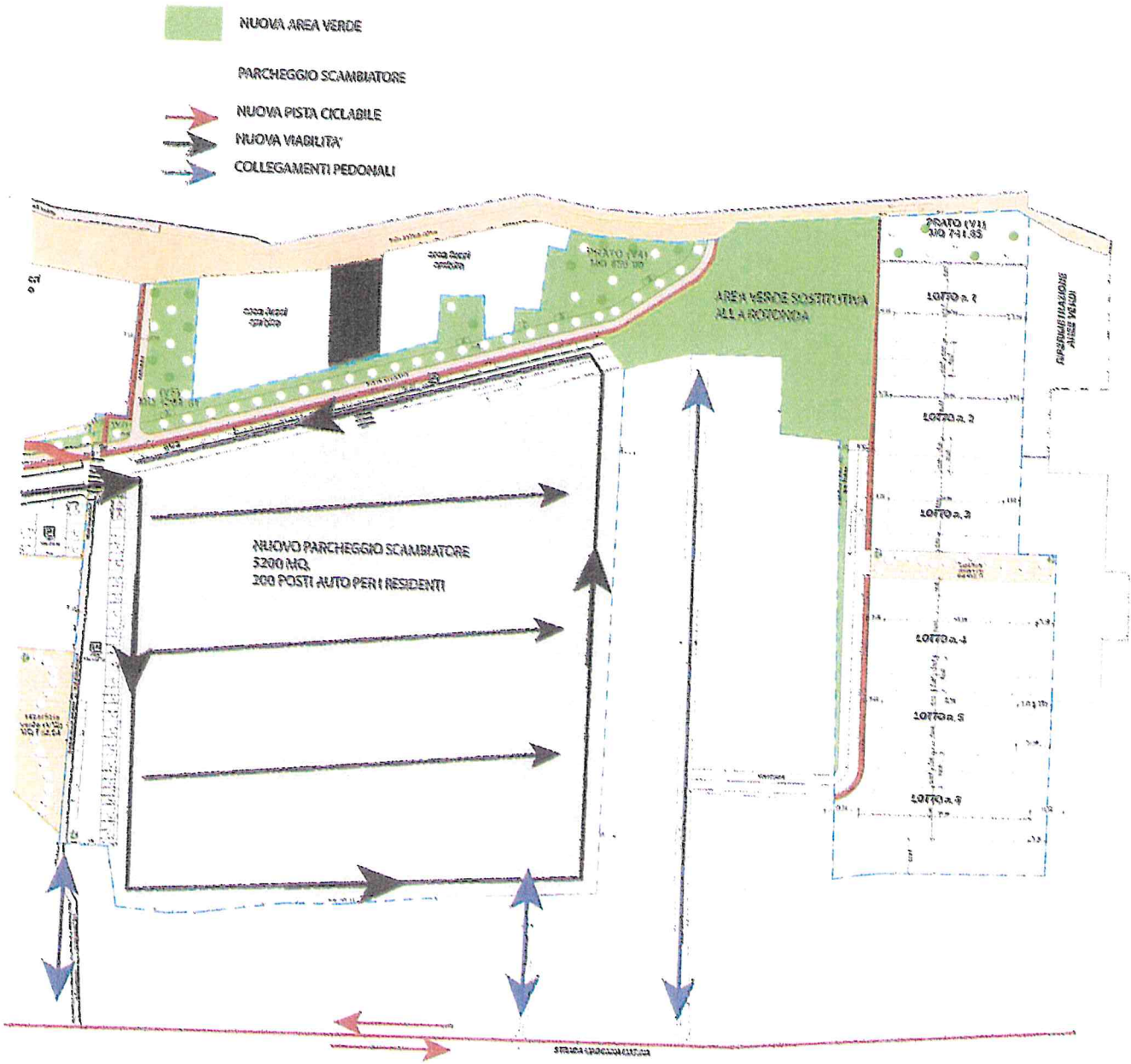
**PARERE:**

**PARZIALMENTE ACCOGLIBILE.**

**VOTO GIUNTA COMUNALE:**

<b>NUMERO OSSERVAZIONE</b>	<b>PARERE UFFICIO</b>	<b>VOTO GIUNTA</b>
n.33	Parzialmente Accoglibile	

sta di modifica al piano secondo la Tavola 3A del piano pubblicato:



**OSSERVAZIONE N. 34**

**PROT. N. 33023 DEL 24/07/2020**

**RICHIEDENTI: NORDIO ILARIO – BOSCOLO LIDIA MARCHI**

**IDENTIFICAZIONE CATASTALE : ---**

**SECONDO IL P.R.G. : Sottozona C2 di Espansione P.S. N.5 Parco del Lusenzo, Sottoprogetto n.2 – Ghezzi.**

**SINTESI RICHIESTA:**

La ditta articola l'osservazione in più punti come di seguito descritto:

Viabilità:

1- il piano adottato è in contrasto con il comma 2 dell'art.14 bis della L.R.V. n.11/2004 in quanto viene abbandonato il tracciato indicato sul vigente P.R.G. introducendo una rotonda non in grado di garantire il corretto e fluido transito veicolare;

2- nell'ambito 1 nord in corrispondenza dello spigolo sud-ovest del fabbricato sito sul mappale n.1872 del fg.26 la nuova viabilità principale viene prevista a meno di 2 metri. Questo è in contrasto con il codice della strada;

3- la rotonda prevista nell'ambito nord presenta caratteristiche che la rendono pericolosa e tecnicamente carente sotto più aspetti:

- raggi di curvatura sottodimensionati;
- assenza di percorsi pedonali;
- assenza di isole separatrici in prossimità degli innesti;
- creazione di innesti tangenziali pericolosissimi per il transito;
- ingresso ai parcheggi avviene dalla rotonda, elemento di grave pericolo in contrasto con il codice della strada;
- eliminazione di parcheggi se si correggono i raggi di curvatura della rotonda.:

4- incremento del traffico veicolare su via Altea, Aralia ed Ardisia variando le previsioni di P.R.G. e portando il traffico verso il centro di Sottomarina e verso nord;

5- via Altea si innesta nel tratto più ad est perpendicolarmente a Strada Madonna Marina e non vi è possibilità tecnica di creare curve di raccordo tra le due vie. Detto ciò si verrà così a creare un "corto circuito veicolare" estremamente dannoso e pericolo sia per i residenti che per i mezzi di soccorso;

6- il parcheggio sul mappale n.3556 del fg.26 andrà a restringere via Ardisia per oltre un metro;

7- via Aralia non è pubblica;

8- via Altea non ha le caratteristiche per essere nella porzione più ad est considerata a doppio senso. Nel tratto più stretto misura ml. 4,65 anziché ml. 5,20 come indicato nei grafici di piano. Le pensiline aggettanti degli immobili ne restringono ancora la larghezza fino a ml. 4,35;

9- elenco aderenti. I mappali nn.2217 e 2220 del fg.26 sono di proprietà del sig. Bozzato Matteo per ½ e la restante parte del sig. Francesco Boscolo Bragadin non aderente al consorzio. La tavola degli aderenti è errata ed i mappali andrebbero indicati in rosso (cioè non aderenti) e la stessa andrebbe scomputata dalla percentuale degli aderenti;

10- il mappale n.4428 del fg.26 viene anch'esso indicato come aderente con un parte di terreno che entra in via Ardisia. Tale via è ad uso pubblico e detta parte di mappale non può essere indicato come aderente;

11- vi è discrepanza tra il rilievo celerimetrico del lotto 1 nord. Esso è inferiore ai 40.000 mq mentre il progetto ne indica 41.111,80 mq.. si chiede venga eseguito un controllo sulle misure indicate nel progetto , tav.02 e tutti i documenti ad essa collegati risultano errati;

12- la rotonda nell'ambito 1 nord così disegnata non rispetta lo stato di fatto. Se si va a misurare sul posto si può constatare che la rotonda andrebbe a sovrapporsi a Via Sottomarina;

13- la rotonda nell'ambito 1 nord così disegnata non tiene conto del marciapiede largo ml. 2,65 e del salto della banchina di circa cm 65,00;

14- misurando sul posto è emerso che i parcheggi previsti nell'ambito 1 nord occupano in parte Via Sottomarina e pertanto sono posizionati oltre il confine del progetto speciale n.5 – sottoprogetto n.2;

15- l'art. 05 delle n.t.a. del P.U.A. prevede che i fabbricati possano essere modificati sia nella forma che nella posizione, mantenendo l'andamento a pettine: tale articolo non precisa se la direzione degli edifici sia univoca su tutti i lotti o se ogni lotto vada per conto proprio; inoltre tale articolo è in contrasto con il punto 3 dell'art.8 “sagome degli edifici” laddove afferma “...non è prevista un'unica asse di attestazione degli immobili, per motivi legati all'illuminazione, esposizione, visibilità e conformazione del lotto”.

16- nel documento n.7 “descrizione opere di urbanizzazione” a pag. n.1 punto a) si citano le Strade residenziali e le relative tavole grafiche: in nessun grafico progettuale vengono indicate le posizioni e dimensioni di massima dei sotto servizi;

17- relazione di intervento, il documento n.2 “Relazione di intervento” indica che “... il progetto di urbanizzazione crea degli insediamenti residenziali in sintonia con le caratteristiche del sito e del contesto paesaggistico.”; sia il planivolumetrico (tav.03) che la tav.04<sup>a</sup> smentiscono tale affermazione dal momento che sono previste altezze (16,00 ml. Intradosso ultimo solaio + altezze piano soffitta) che raggiungano i 20,00 ml. In prossimità del colmo di copertura dell'edificio. In nessuna zona dell'edificato preesistente e limitrofo al Parco Ghezzi esistono edifici che superano i 16,00 metri. L'edificato della zona è in maggioranza a 2 piani fuori terra;

18- relazione di intervento, a pag. 2 il documento n.2 “relazioni di intervento” si legge che “...il volume massimo realizzabile è distribuito uniformemente all'interno dell'area di progetto.”. Questa affermazione viene palesemente smentita dalle norme tecniche di attuazione (doc n.1 P.U.A.) laddove si prevede la possibilità di “trasportare la s.n.p. prevista nei singoli lotti, tra vari lotti edificatori...”;

19- nel progetto adottato dalla P.A. non vi sono riferimenti all'adeguamento di via Altea o di qualsiasi arteria stradale considerata a supporto del piano adottato, sia nell'ambito 1 nord che nell'ambito 1 sud. Mancano marciapiedi e sottoservizi e relativi computi metrici. Nel P.U.A. non vi sono i progetti delle porzioni fuori ambito coinvolte pesantemente nel P.U.A., come sopra detto, ne computi metrici ne a bilancio del comune fondi stanziati per tali aree. La P.A. adotta un piano dove manca il computo metrico per la realizzazione delle aree a verde.

## **CONTRODEDUZIONE:**

L'osservazione pone in evidenza possibili criticità al progetto presentato:

Punti 1-2-3-4-5-6-8-12-13-14-16 : Non Accoglibili, è stato espresso parere favorevole tecnico da parte del Settore dei Lavori Pubblici;

Punti 7-17 e 18 – Non Accoglibile in quanto non pertinente, il P.U.A. è conforme alla scheda di P.R.G.;

Punto 9 – Non Accoglibile in quanto tale rappresentazione è indicativa;

Punto 10 -11 e 15 - Non Accoglibili in quanto non pertinenti al livello di pianificazione del piano attuativo;

Punto 19a – Non Accoglibile in quanto riferita ad aree extra ambito;

Punto 19b – Non Accoglibile in quanto il computo metrico verrà redatto dal Settore Lavori Pubblici.

**PARERE:**

**NON ACCOGLIBILE**

**VOTO GIUNTA COMUNALE:**

<b>NUMERO SUB OSSERVAZIONE</b>	<b>PARERE UFFICIO</b>	<b>VOTO GIUNTA</b>
n.34.1-2-3-4-5-6-7-8-12-13-14-16	Non Accoglibile	
n.34.7-17-18	Non Accoglibile	
n.34.9	Non Accoglibile	
n.34.10-11-15	Non Accoglibile	
n.34.19a	Non Accoglibile	
n.34.19b	Non Accoglibile	

**OSSERVAZIONE N. 35**

**PROT. N. 33146 DEL 27/07/2020**

**RICHIEDENTI: VIANELLO ANTONIO – CASSON CLAUDIA**

**IDENTIFICAZIONE CATASTALE : Foglio n.26, mappali nn.1872 sub 19 graffato mappale n. 3532 sub.6**

**SECONDO IL P.R.G. : Sottozona C2 di Espansione P.S. N.5 Parco del Lusenzo, Sottoprogetto n.2 – Ghezzi.**

**SINTESI RICHIESTA:**

Gli osservanti formulano alcune premesse citando la scheda tecnica attuativa Sottozona C2 di Espansione P.S. N.5 Parco del Lusenzo, Sottoprogetto n.2 – Ghezzi e successivamente presenta **opposizione** poiché:

- 1 – non vi è lo spostamento del cantiere nautico Sparissi e l'attività dei F.lli Bariga;
- 2 – il tracciato della strada dei Ghezzi non ricalca il tracciato indicato nella scheda di P.R.G.;
- 3 – non è rispettato l'adeguato waterfront assumendo come riferimento la tipologia a pettine degli insediamenti lagunari;
- 4 – il P.R.G. individua tre corridoi verdi/percorsi ciclopedonali:
  - uno che prolunga e raccorda il parco con la zona dei comparti tangenziale al cimitero;
  - uno che collega il parco con strada madonna Marina in corrispondenza della chiesa di Santo Spirito;
  - uno di raccordo tra la laguna del Lusenzo, il parco dei Ghezzi, i giardini Pubblici di Piazzale Europa , il parco di Batteria Forte Penzo ed il Lungomare (oss. 545);che non vengono presi in considerazione dal P.U.A..

5 – Sottoprogetto 3 – Interscambio Borgo San Giovanni . L'ambito integra inoltre il progetto di creazione del Parco acqueo del Lusenzo, anche questo punto non viene preso in considerazione;

6 – l'elaborato doc.41 “Screening del nuovo insediamento sulla mobilità”, costituente parte integrante della D.G.C. n.76/2020 descrive la strada dei Ghezzi, con particolare riferimento alla rotatoria posta a nord come alternativa di flusso dei veicoli che attualmente percorrono le altre strade quali: Strada Madonna Marina, via Cristoforo Colombo, Lungomare Adriatico. Trattasi di strada a doppio senso a due corsie per senso di marcia parallela a Strada Madonna Marina che si snoda lungo l'asse nord-sud e precisamente dall'altezza dell'attuale attività dei F.lli Boscolo Bariga alla rotonda fronte Ospedale. Nei disegni presenti nel P.U.A . Tav.3A è indicata una rotonda a nord in apparenza collegata a via Ardisia, Altea, Aralia che diventando un cul de sac della stessa via dei Ghezzi ne aggraverebbe il traffico e diverrebbe fruibile solo dagli edifici costruendi. La via dei Ghezzi da P.R.G. prevedeva un innesto diretto in via S. Marco. Lo stesso elaborato n.41 sopra descritto sancisce che tale strada si snoda lungo l'asse nord-sud e precisamente dall'altezza dell'attuale attività dei F.lli Boscolo Bariga alla rotonda di fronte Ospedale a doppio senso di marcia. L'incrocio dei F.lli Bariga ha una larghezza minore di ml.3,00;

7 - le Vie Aralia, Altea ed Ardisia sono coinvolte dal P.U.A. , anche se non comprese nell'ambito, per la viabilità;

8 – le vie sopra descritte sono prive di marciapiedi su entrambi i lati e perciò molto pericolose per i pedoni. Se venissero costruiti i marciapiedi le sedi stradali sarebbero talmente strette che anche il passaggio di un solo veicolo sarebbe in difficoltà in particolare nel tratto di via Altea prevista a doppio senso di marcia;

9 – già l'attuale incrocio tra via Altea e Strada Madonna Marina è causa di ingorghi per l'elevato traffico e per la modesta larghezza di via Altea, creata per soddisfare una limitata viabilità interna di pochi isolati;

10 – l'esistenza di poggioli sugli edifici di via Altea ha da sempre impedito il passaggio di camper e camion circostanza che ne impedirà un agevole transito a causa della loro bassa quota rispetto al livello stradale;

11 – l'ubicazione dei numerosi garage presenti nella zona, alcuni anche seminterrati, l'esistenza di cancelli carrabili in tutta via Altea contribuirebbe ad aumentare di molto il rischio di ingorghi e/o incidenti;

12 – l'altezza massima di ml. 16,00 fuori terra per i nuovi edifici appare eccessiva trovandosi in corrispondenza di abitazioni esistenti per lo più di due piani circondate da giardini privati. Si chiede che gli edifici costruendi più vicini a via Altea ed Ardisia non superino l'altezza delle case limitrofe;

13 – non è più proponibile la distanza di soli ml. 10 tra i costruendi edifici, ma una distanza di ml.15,00 e più;

Questa opposizione si basa sui punti sopra citati oltre al fatto che la strada è troppo vicina all'abitazione realizzata nel 1972. Gli osservanti concludono affermando che i lavori della strada andranno sicuramente a rendere meno vivibile la loro casa oltre che ad arrecare dei danni alla stessa. Pertanto riterranno il Comune di Chioggia diretto responsabile dei danni che potranno essere causati all'abitazione.

#### **CONTRODEDUZIONE:**

Punto 1- Accoglibile. Si prende atto che la proposta di viabilità è stata inserita nel Piano Triennale delle Opere Pubbliche approvato con D.C.C. n. 113 del 22/06/2021 e pertanto gli elaborati di P.P. verranno adeguati in tal senso. La viabilità di piano verrà raccordata con la viabilità fuori ambito prevista su Campo Cannoni;

Punto 2 – Non Accoglibile. La viabilità e seguito di una migliore allocazione delle opere di urbanizzazione può avere leggere variazioni;

Punto 3 - Non Accoglibile. La tipologia pettine è presente all'interno delle tavole di piano;

Punto 4- Non Accoglibile. La tav. n. 9A indica i possibili collegamenti ciclabili che però risultano fuori ambito e saranno oggetto di separate valutazioni;

Punto 5- Non Pertinente. Il sottoprogetto n.3 è disciplinato da apposita scheda tecnica;

Punti 6,7,8,9,10,11 - Accoglibili. Si prende atto che la proposta di viabilità è stata inserita nel Piano Triennale delle Opere Pubbliche approvato con D.C.C. n. 113 del 22/06/2021 e pertanto gli elaborati di P.P. verranno adeguati in tal senso. La viabilità di piano verrà raccordata con la viabilità fuori ambito prevista su Campo Cannoni e pertanto le vie Aralia, Ardisia ed Altea non ne verranno pesantemente coinvolte (Come punto 1);

Punto 12 -Non Accoglibile. Le altezze sono definite da apposita scheda di P.R.G.;

Punto 13 - Non Accoglibile. Le distanze sono definite da apposita scheda di P.R.G.;



**PARERE:**

**PARZIALMENTE ACCOGLIBILE**

**VOTO GIUNTA COMUNALE:**

<b>NUMERO SUB OSSERVAZIONE</b>	<b>PARERE UFFICIO</b>	<b>VOTO GIUNTA</b>
n.35.1	Accoglibile	
n.35.2	Non Accoglibile	
n.35.3	Non Accoglibile	
n.35.4	Non Accoglibile	
n.35.5	Non Accoglibile	
n.35.6-7-8-9-10-11	Accoglibile	
n.35.12	Non Accoglibile	
n.35.13	Non Accoglibile	

**OSSERVAZIONE N. 36**

**PROT. N. 33147 DEL 27/07/2020**

**RICHIEDENTI: VIANELLO ANTONIO – CASSON CLAUDIA**

**IDENTIFICAZIONE CATASTALE : Foglio n.26, mapp. nn.1872 sub 19 graffato mapp n. 3532 sub.6**

**SECONDO IL P.R.G. : Sottozona C2 di Espansione P.S. N.5 Parco del Lusenzo, Sottoprogetto n.2 – Ghezzi.**

**SINTESI RICHIESTA:**

Con la presente richiesta si chiede lo spostamento del tracciato della nuova strada prevista dal piano dei Ghezzi, in posizione di almeno 15/20 ml. Più ad ovest, cioè verso la Laguna del Lusenzo, considerato che tale lieve modifica a proprio parere, non comporta alcun aspetto negativo ma anzi migliora la viabilità del tracciato.

**CONTRODEDUZIONE:**

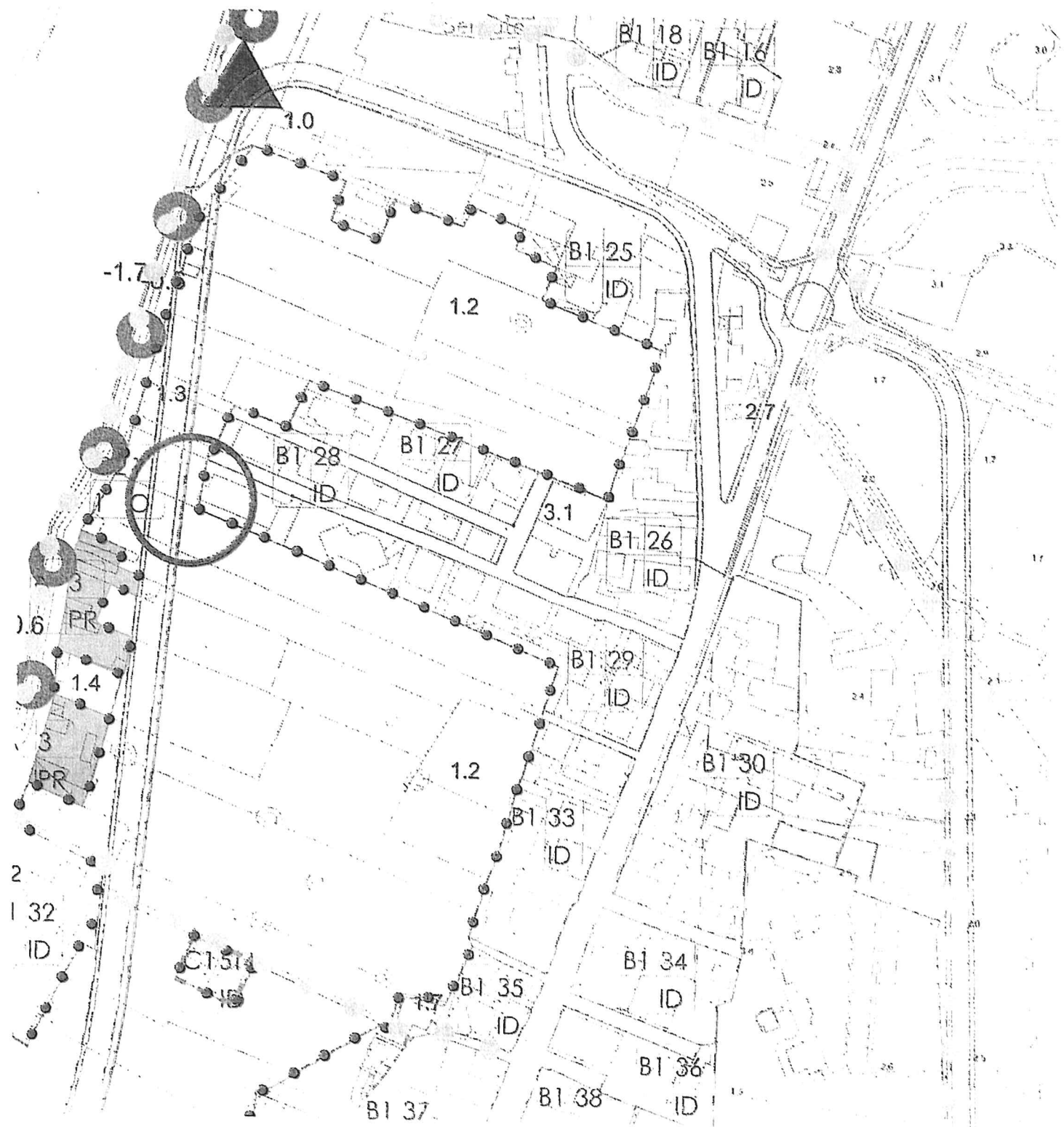
Tale richiesta è parzialmente accolta per quanto la nuova viabilità consenta di allontanarsi dalla proprietà.

**PARERE:**

**PARZIALMENTE ACCOGLIBILE**

**VOTO GIUNTA COMUNALE:**

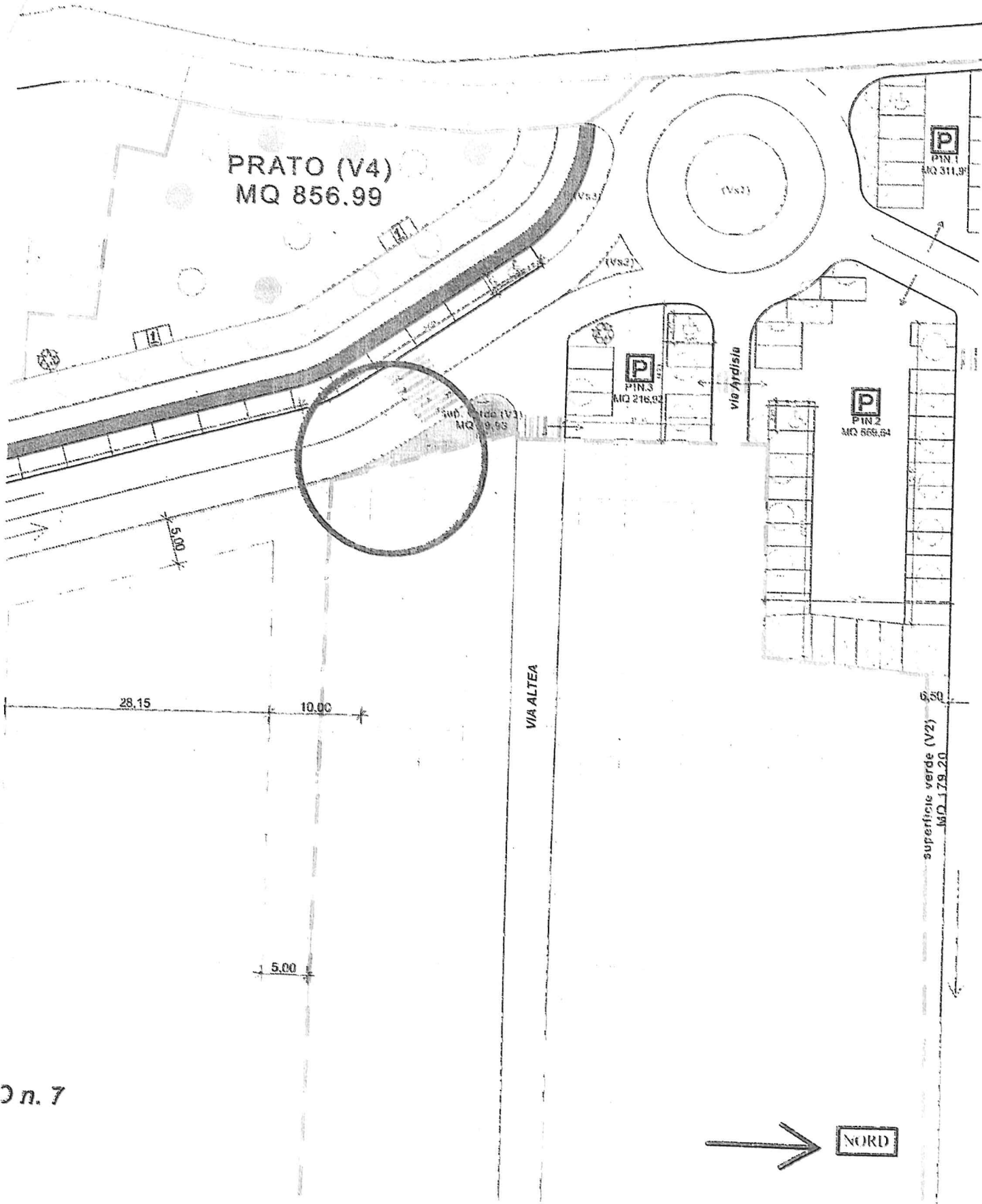
<b>NUMERO OSSERVAZIONE</b>	<b>PARERE UFFICIO</b>	<b>VOTO GIUNTA</b>
n.36	Parzialmente Accoglibile	



NORD



ESTRATTO P.P. DEI GHEZZI - Scala 1:500



n. 7