

OSSERVAZIONE N. 37

PROT. N. 33175 DEL 27/07/2020

RICHIEDENTI: CONSIGLIERE MARCO DOLFIN

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 presente richiesta si articola nei punti seguenti:

1- la viabilità principale è costituita da una strada a doppia carreggiata che parte dalla rotatoria posta sud all'altezza dell'Ospedale per arrivare e nord e morire in un'altra rotatoria. Da tale Rotatoria ci si può collegare alla Strada Madonna Marina utilizzando via Altea, che ha una larghezza di 5,20 ml. dimensioni che risultano insufficienti per la movimentazione a doppio senso;

2- le previsioni di P.R.G. sullo spostamento della darsena e la creazione della struttura di 500 mq. per attività socio culturali compreso il parco risulta ambiguo, il piano non prevede lo spostamento dell'attuale darsena. Dette previsioni non sono state recepite dal P.U.A.. Non è stato risolto dal piano la previsione del parco, ma soltanto quello del giardino. Il parco è un'area di valore naturalistico ed ambientale con possibilità, per la parte acqua, di inserire ponteggi galleggianti per permettere escursioni in battello nella laguna oppure punti di ristoro o attività sportive tra terra e laguna;

3- il piano non ottempera la previsione degli edifici a pettine della scheda di P.R.G.. Non è stata prevista una tavola esplicativa che preveda le destinazioni dei vari edifici, le dimensioni delle unità abitative e quelle commerciali-direzionali. Non ci sono tavole sul dimensionamento e tipologie degli impianti quali fognature, impianti di illuminazione stradale, vasche di laminazione, isole ecologiche, strade e parcheggi ;

4- la carenza documentale sulle opere da eseguirsi è richiamata dal parere del settore LL.PP. Il quale non ha espresso alcun parere favorevole ma solo un parere a scala urbanistica quindi detto piano risulta carente della documentazione che riguarda le opere di urbanizzazione;

5- manca una indicazione precisa sulla quantità di s.n.p. da destinare a residenza, attività commerciali e produttive compreso calcolo oneri. È opportuno che si completi la documentazione allegata al P.U.A. con le quantità e di relativi calcoli degli oneri;

6- si chiede venga definita in convenzione la reale tipologia di oneri di urbanizzazione da scomputare. Si propone:

1.6- una tavola che precisi la quantità di S.N.P. da destinare a residenza, attività commerciali, produttive, direzionali e sportive;

2.6- calcolo teorico del contributo sia per oneri di urbanizzazione primaria e secondaria che derivano dalla tavola di cui sopra;

3.6- una integrazione alla relazione che specifichi i motivi che hanno portato il progettista a stralciare delle aree dal P.U.A. contro le volontà dei proprietari;

4.6- una tavola di rivisitazione degli standard collegati alla tavola di cui al punto 1.6;

5.6- una riformulazione della convenzione in cui si precisi che il costo delle opere da realizzarsi da parte del Consorzio attuatore si scomputeranno dal contributo degli oneri di urbanizzazione primaria mentre quelli relativi alla secondaria verranno introitati direttamente dal Comune al rilascio dei singoli permessi di costruzione.

CONTRODEDUZIONE:

Tale osservazione esplicita alcune considerazioni che di fatto non si identificano con una richiesta puntuale e pertanto non appare accoglibile.

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 e pertanto le vie Aralia, Ardisia ed Altea non ne verranno pesantemente coinvolte;

Punto 2 – Non Accolta, il piano recepisce la previsione di P.R.G. sullo spostamento di darsene sull'area centrale del parco ;

Punto 3-5 – Non Accoglibile, il P.U.A. da attuazione al P.R.G.;

Punto 4 – Non Accoglibile, è una delle scale urbanistiche;

Punto n. 6 - Non Accoglibile, in quanto gli aspetti indicati saranno oggetto di verifica nella fase di progettazione edilizia.

PARERE:

PARZIALMENTE ACCOGLIBILE

VOTO GIUNTA COMUNALE:

NUMERO SUB OSSERVAZIONE	PARERE UFFICIO	VOTO GIUNTA
n.37.1	Accoglibile	
n.37.2	Non Accoglibile	
n.37.3-5	Non Accoglibile	
n.37.4	Non Accoglibile	
n.37.6	Non Accoglibile	

OSSERVAZIONE N. 38

PROT. N. 33191 DEL 27/07/2020

RICHIEDENTI: CURTARELLO LUIGI, PAOLO E MARGUTTI ANNAMARIA

IDENTIFICAZIONE CATASTALE : Foglio n.26, mapp. n.3495

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 il ripristino dell'area a giardino come da stato di fatto in modo da non alterare:

- l'unitarietà architettonica dell'immobile il quale presenta una coerenza tipologica ed ambientale, come previsto da progetto approvato;
- ed il valore economico dello stesso.

CONTRODEDUZIONE:

Tale richiesta trova accoglimento con una nuova perimetrazione in quanto trattasi di pertinenze di immobili già esistenti. Si prevede lo spostamento dell'attuale parcheggio più ad ovest.

PARERE:

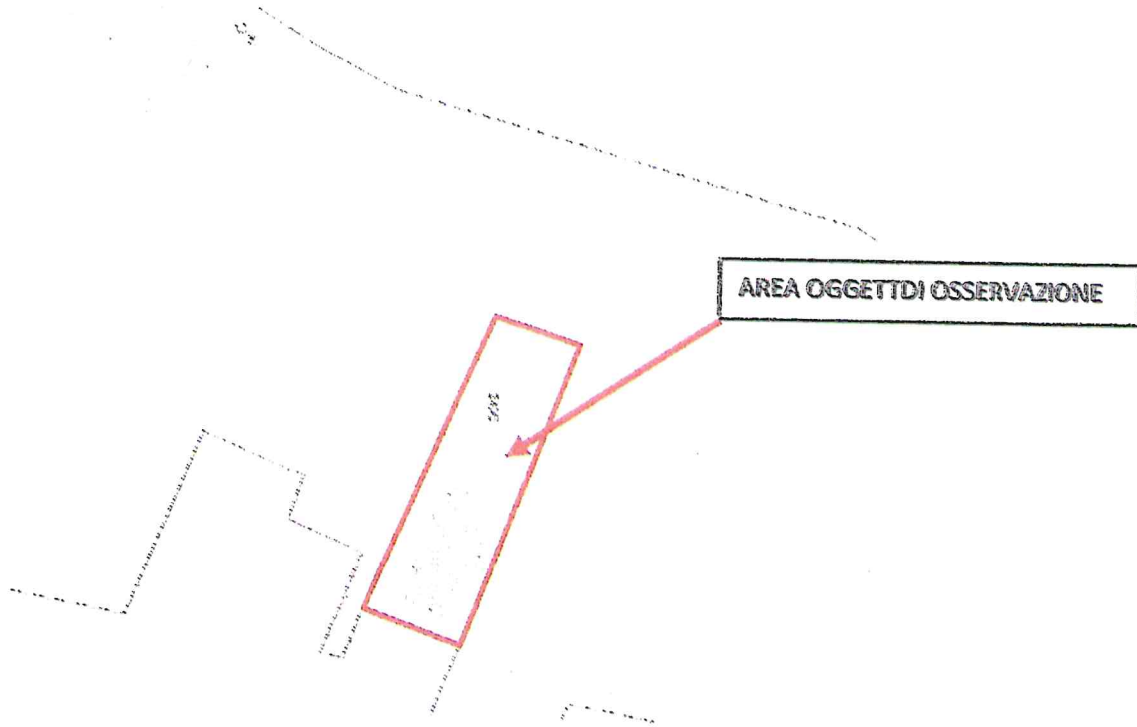
ACCOGLIBILE

VOTO GIUNTA COMUNALE:

NUMERO OSSERVAZIONE	PARERE UFFICIO	VOTO GIUNTA
n.38	Accoglibile	

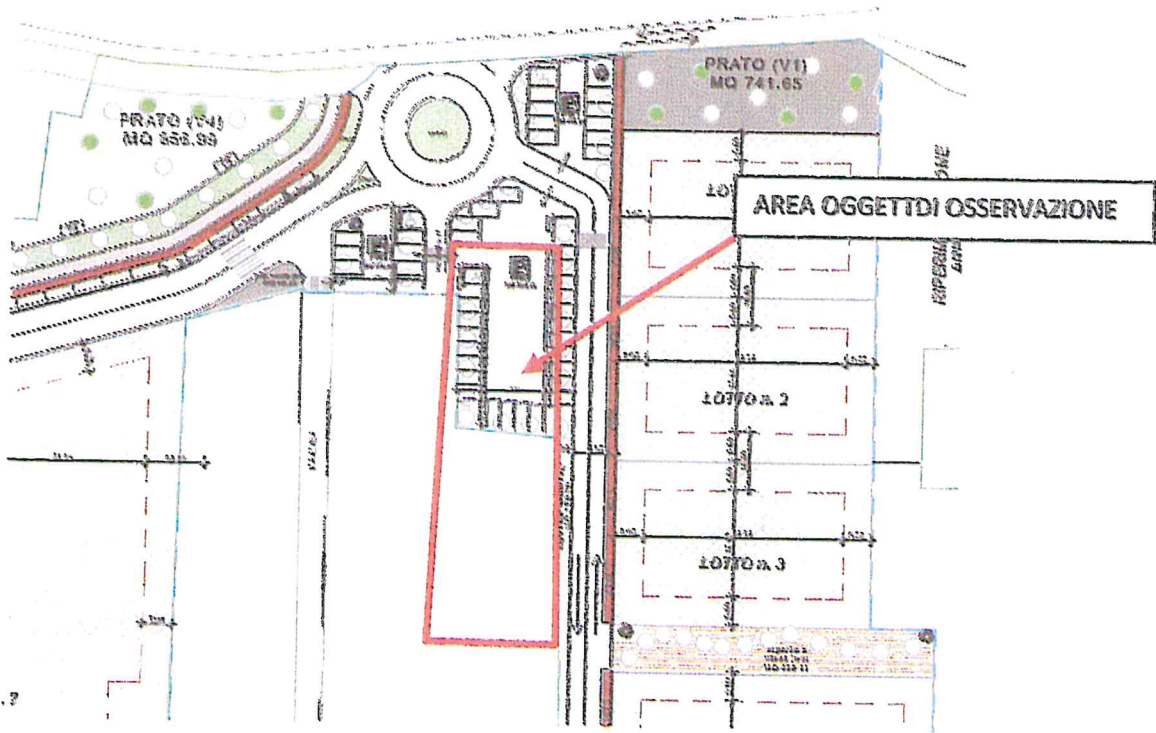
OSSERVAZIONE N.38

ESTRATTI CARTOGRAFICI

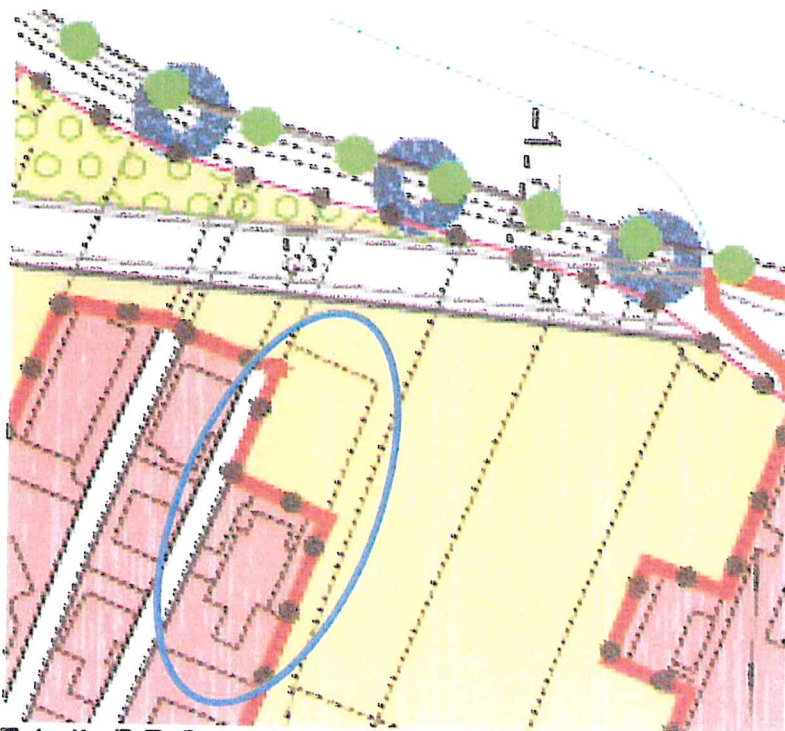


Estratto catastale

Palaleni-alle 7/9



Estratto PUA di Progetto



Estratto P.R.G. scala 1:5000

Paolo Pirelli 029

OSSERVAZIONE N. 39

PROT. N. 33226 DEL 27/07/2020

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:

Vengono fatte una serie di molteplici critiche al piano che non esprimono una richiesta ma solo un invito a fare alcune riflessioni sull'iter istruttorio. A seguito di dette critiche viene chiesto:

- la revoca in autotutela della deliberazione n.76 del 12/05/2020;
- l'apertura di un'approfondita valutazione, a cura del Segretario Comunale, sulla correttezza dell'iter istruttorio e sulle eventuali responsabilità tecniche e politiche in merito all'opportunità di addivenire ad un provvedimento che presenta molti dubbi sulla sua legittimità;
- le conseguenti azioni che, subordinatamente all'esito delle valutazioni della Segretaria Comunale, il Sindaco intenderà prendere nei confronti di chi lo avesse indotto in errore.

CONTRODEDUZIONE:

Non accoglibile, la procedura del P.U.A. è corretta.

PARERE:

NON ACCOGLIBILE

VOTO GIUNTA COMUNALE:

NUMERO OSSERVAZIONE	PARERE UFFICIO	VOTO GIUNTA
n.39	Non Accoglibile	

OSSERVAZIONE N. 40

PROT. N. 33279 DEL 27/07/2020

RICHIEDENTI: GEBIS – ASSOCIAZIONE GESTORI STABILIMENTI BALNEARI DI CHIOGGIA, SOTTOMARINA E ISOLA VERDE

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 chiede vengano accolte le variazioni che di seguito si illustrano:

- vengano più approfonditamente esaminate le possibili alternative di futuri collegamenti con l'area di campo Cannoni, con Borgo San Giovanni e con Chioggia, consentendo soluzioni distributive della nuova edificazione che non ne precludano la futura realizzazione;
- venga introdotto l'obbligo per l'Amministrazione Comunale di dare attuazione al parco attiguo alla Laguna del Lusenzo contemporaneamente alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria dell'area.

CONTRODEDUZIONE:

Tale richiesta trova accoglimento. La parte riguardante la viabilità è stata inserita nel Programma 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; è competenza dell'A.C. la realizzazione coordinata del Parco di previsione.

PARERE:

PARZIALMENTE ACCOGLIBILE

VOTO GIUNTA COMUNALE:

NUMERO OSSERVAZIONE	PARERE UFFICIO	VOTO GIUNTA
n.40	Parzialmente Accoglibile	

OSSERVAZIONE N. 41

PROT. N. 33280 DEL 27/07/2020

RICHIEDENTI: CONFCOMMERCIO ASCOM CHIOGGIA

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 chiede vengano accolte le variazioni che di seguito si illustrano:

- vengano più approfonditamente esaminate le possibili alternative di futuri collegamenti con l'area di campo Cannoni, con Borgo San Giovanni e con Chioggia, consentendo soluzioni distributive della nuova edificazione che non ne precludano la futura realizzazione;
- venga maggiormente ampliata l'estensione dei parcheggi pubblici di progetto, favorendo la loro localizzazione in prossimità di via Madonna Marina;
- venga introdotto l'obbligo per l'Amministrazione Comunale di dare attuazione al parco attiguo alla Laguna del Lusenzo contemporaneamente alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria dell'area;
- vengano verificate le possibili alternative per favorire l'insediamento di nuovi e compatibili servizi di quartiere, adottando le soluzioni ritenute più idonee.

CONTRODEDUZIONE:

Tale richiesta trova accoglimento per i punti nn.1-2:

1-2- La parte riguardante la viabilità è stata inserita nel Programma 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;

3 – Non Accoglibile, è competenza dell'A.C. la realizzazione coordinata del Parco di previsione.

4 – Non pertinente.

PARERE:

PARZIALMENTE ACCOGLIBILE

VOTO GIUNTA COMUNALE:

NUMERO SUB OSSERVAZIONE	PARERE UFFICIO	VOTO GIUNTA
n.41	Parzialmente Accoglibile	

OSSERVAZIONE N. 42

PROT. N. 33357 DEL 27/07/2020

RICHIEDENTI: ARCH. MARCELLINA SEGANTIN

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 richiama i tre corridoi verdi citati nella scheda tecnica attuativa e chiede vengano accolte le variazioni al P.U.A. che di seguito si illustrano:

- 1 - che la nuova viabilità che parte dalla rotonda del cimitero venga sviluppata tenendo conto sia dell'inserimento della pista ciclabile sia del corridoio verde pedonale;
- 2 - che la prevista viabilità carrabile ad ovest della chiesa di Santo Spirito venga realizzata a senso unico est-ovest, con l'ingresso da Strada Madonna Marina (strada già a senso unico), per lasciare spazio all'inserimento della doppia pista ciclabile e del corridoio pedonale immerso nel verde;
- 3 - che venga previsto il terzo corridoio verde ciclo-pedonale all'altezza di Campo Cannoni riprendendo le previsioni del P.U.A. dell'area Forte Penzo.

CONTRODEDUZIONE:

- 1- Accolta;
- 2- Accolta;
- 3- Non Accolta, parti esterne e fuori ambito.

PARERE:

PARZIALMENTE ACCOGLIBILE

VOTO GIUNTA COMUNALE:

NUMERO SUB OSSERVAZIONE	PARERE UFFICIO	VOTO GIUNTA
n.42.1	Accoglibile	
n.42.2	Accoglibile	
n.42.3	Non Accoglibile	

OSSERVAZIONE N. 43

PROT. N. 33413 DEL 28/07/2020

RICHIEDENTI: ARCH. ENZO TIOZZO

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'osservante dopo aver illustrato alcune criticità chiede che il P.U.A. venga completamente rivisto sotto l'aspetto urbanistico ed edilizio nel suo complesso, secondo un sistema pianificatorio che tenga conto delle tendenze urbanistiche internazionali per il recupero delle aree non ancora edificate, un rammendo della periferia, rammendo necessario a costruire una città vivibile a misura d'uomo.

CONTRODEDUZIONE:

Tale richiesta argomenta alcune considerazioni che di fatto non sono identificabili ma che richiedono una completa rivisitazione del piano. Il Piano adottato è conforme al P.R.G.

PARERE:

NON ACCOGLIBILE

VOTO GIUNTA COMUNALE:

NUMERO OSSERVAZIONE	PARERE UFFICIO	VOTO GIUNTA
n.43	Non Accoglibile	

OSSERVAZIONE N. 44

PROT. N. 33444 DEL 28/07/2020

RICHIEDENTI: BOSCOLO STORNELLON ROBERTA, MICHELE E 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:

Gli osservanti indicano i loro fabbricati con le lettere A-B-C e chiedono che via Amaranto quale strada perpendicolare a Strada Madonna Marina, indicata nel P.U.A. come ciclopedonale ed attualmente carrabile che dà accesso ad alcuni edifici residenziali, venga mantenuta carrabile. Questo perché facendola ciclopedonale impedirebbe l'accesso ai fabbricati di proprietà degli osservanti. Detto ciò si chiede che al fine di raggiungere i fabbricati dei richiedenti (A-B-C) venga istituita una viabilità carrabile accessibile dalla nuova strada dei Ghezzi su via Amaranto, allargando la stessa via Amaranto e mantenendo la pista ciclabile.

CONTRODEDUZIONE:

Accoglibile.

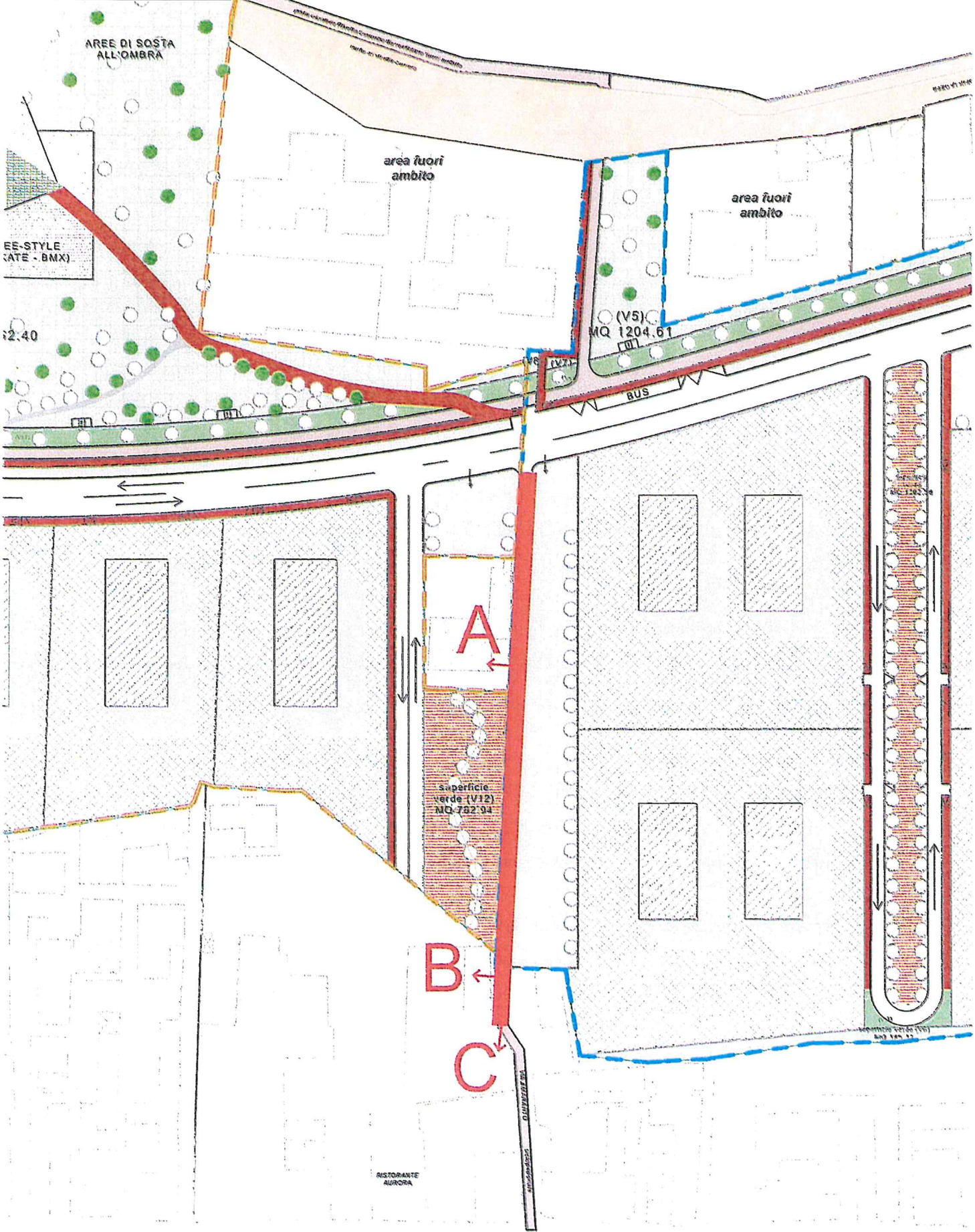
PARERE:

ACCOGLIBILE

VOTO GIUNTA COMUNALE:

NUMERO OSSERVAZIONE	PARERE UFFICIO	VOTO GIUNTA
n.44	Accoglibile	

OSSERVAZIONE N.44



OSSERVAZIONE N. 45

PROT. N. 33470 DEL 28/07/2020

RICHIEDENTI: MAZZARO ALESSANDRO, GIULIA, SANDRA

IDENTIFICAZIONE CATASTALE : Foglio n.26, mapp. n.3820 – (2649 CATASTO TERRENI)

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

SINTESI RICHIESTA:

I richiedenti al fine di migliorare la viabilità di progetto del P.U.A. mettono a disposizione il proprio fabbricato la cui demolizione può consentire un migliore collegamento tra la viabilità di progetto che corre parallela a Via Altea con strada Madonna Marina per poi proseguire con una rotonda per via del Boschetto e sfociare in Viale Mediterraneo. Tale disponibilità è condizionata alla sottoscrizione con le parti interessate Consorzio Urbanistico Terre dei Ghezzi ed Amministrazione Comunale.

Detta convenzione deve contenere:

- individuazione del lotto ove edificare il nuovo fabbricato e trasferimento in proprietà di una porzione di terreno di adeguate dimensioni, posto fronte laguna, ove poter realizzare un nuovo fabbricato con s.n.p. simile a quello da demolire;
- definizione di un equo indennizzo da parte dell'Amministrazione Comunale che consenta chiavi in mano la realizzazione del nuovo fabbricato composto da unità abitative indipendenti comprensive di garage e sottotetto che sarà realizzato con finiture medio alte e con prescrizioni tecniche in vigore dal momento del rilascio del PDC; costruito con caratteristiche antisismiche e con l'impiantistica finalizzata al risparmio energetico (classe A4) e provvisto inoltre di impianto di raffrescamento; tale indennizzo dovrà essere comprensivo dei costi accessori derivanti dal trasferimento delle quattro unità abitative, quali a titolo esemplificativo e non esaustivo: spese oneri di urbanizzazione tecniche, spese notarili, spese di trasloco, allacciamenti ai sottoservizi, sistemazioni esterne e relative recinzioni, eventualmente adattamento della mobilia o sostituzione della stessa nel caso non fosse possibile ecc., indennizzo che dovrà essere versato all'atto della sottoscrizione della convenzione;
- definizione di una precisa tempistica che preveda la demolizione dell'immobile esistente solo dopo la realizzazione del nuovo fabbricato, che la ditta si impegna a realizzare dei tempi prescritti dopo il ritiro del PDC/SCIA;
- Venga agevolato l'accesso alla nuova viabilità del fabbricato posto a nord di quello da demolire;
- Al fine di arrecare minor danno possibile agli edifici esistenti fronte via Madonna Marina, l'edificazione dei lotti 4-5-6 venga concentrata sul lato nord del lotto, ridisegnando la sagoma di massimo ingombro indicata in tav.3^a e spostando di conseguenza i volumi indicativi disegnati nella tav.3 sul lato nord dei lotti di pertinenza.

CONTRODEDUZIONE:

Tale richiesta non trova accoglimento. Non risulta accoglibile in quanto relativa ad una proprietà fuori ambito.

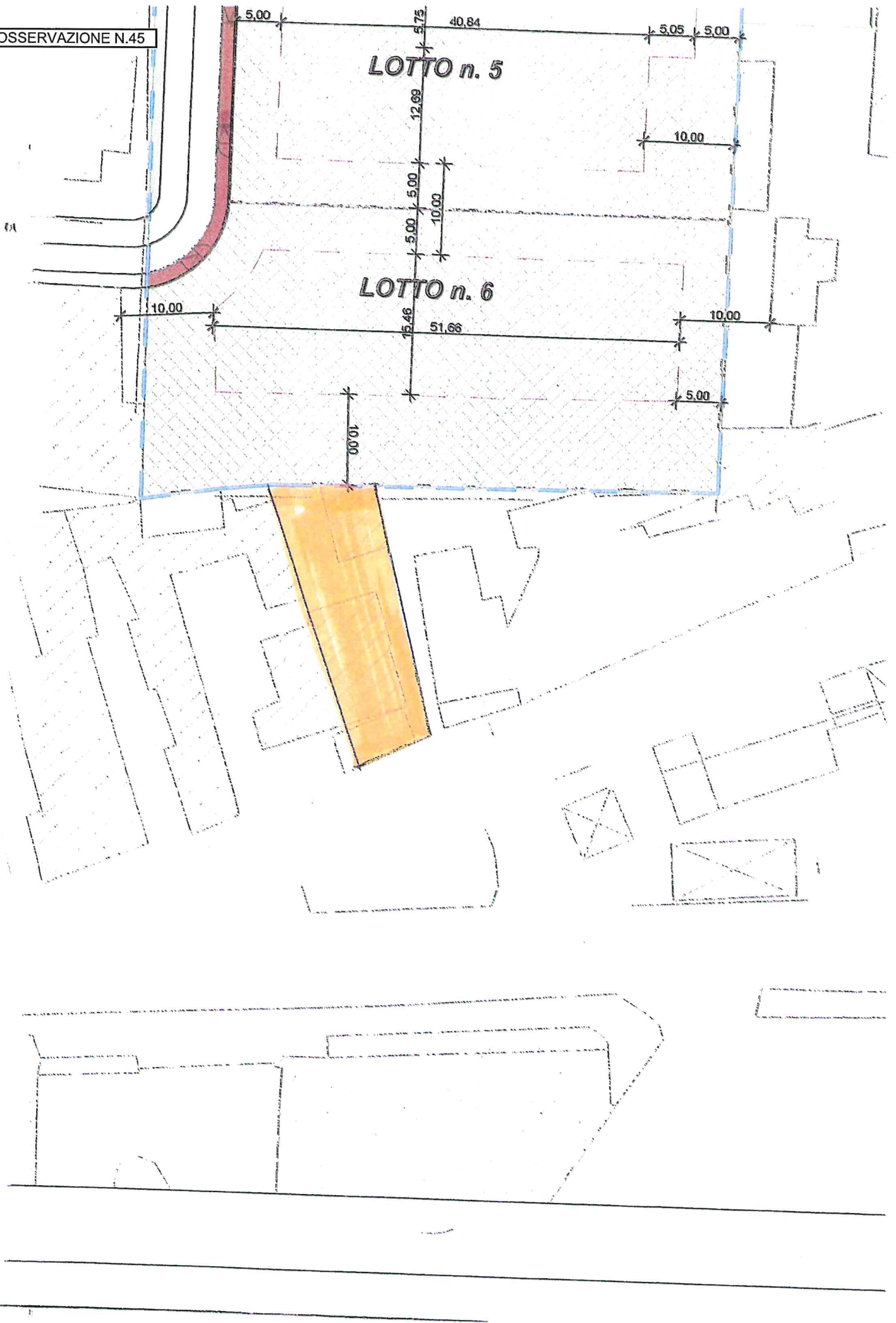
PARERE:

NON ACCOGLIBILE

VOTO GIUNTA COMUNALE:

NUMERO OSSERVAZIONE	PARERE UFFICIO	VOTO GIUNTA
n.45	Non Accoglibile	

OSSERVAZIONE N.45



OSSERVAZIONE N. 46

PROT. N. 33480 DEL 28/07/2020

RICHIEDENTI: FREGNAN ANNAMARIA E ROMEO

IDENTIFICAZIONE CATASTALE : Foglio n.36, mapp. 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:

NUMERO OSSERVAZIONE	PARERE UFFICIO	VOTO GIUNTA
n.46	Parzialmente Accoglibile	

**OSSERVAZIONE N. 47
PROT. N. 33483 DEL 28/07/2020**

**RICHIEDENTI: TIOZZO MASSIMO, VOLTOLINA TIZIANA, TIOZZO MEO AMBROSI
GIOVANNI, BOSCOLO TEGHE ANNA CLARA**

IDENTIFICAZIONE CATASTALE : ---

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

SINTESI RICHIESTA:

I richiedenti puntualizzano che:

- il collegamento della nuova strada dei Ghezzi con strada Madonna Marina attraverso via Altea provoca un eccessivo inquinamento da gas di scarico ed acustico, in quanto le case qui presenti sono costituite da un piano terra ed un primo piano abitati;
- la mancanza di marciapiede renderebbe la strada molto pericolosa vista la presenza di molti bambini, anziani e disabili;
- la nuova strada porterebbe rumore, con il passaggio di auto e moto, che ora non ci sono;
- la costruzione di case alte almeno 16 metri andrebbe a deturpare l'estetica del quartiere, in oltre andrebbero a togliere luce e aria alle case basse già esistenti creando un ambiente malsano;
- in alternativa alle case ed alla strada si potrebbe progettare un'area verde che fungerebbe da polmone verde della città con tutti i benefici del caso.

CONTRODEDUZIONE:

Tale richiesta così come formulata non trova accoglimento perché di fatto argomenta alcune ipotetiche criticità del piano ma non ne illustra richieste puntuali.

Punto 1-2-3. Accoglibile. è stata inserita nel Programma 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 4-5 Non Accoglibile in quanto il P.U.A adottato è conforme alle previsioni di P.R.G..

PARERE:

PARZIALMENTE ACCOGLIBILE

VOTO GIUNTA COMUNALE:

NUMERO OSSERVAZIONE	PARERE UFFICIO	VOTO GIUNTA
n.47	Parzialmente Accoglibile	

OSSERVAZIONE N. 48

PROT. N. 33496 DEL 28/07/2020

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:

NUMERO OSSERVAZIONE	PARERE UFFICIO	VOTO GIUNTA
n.48.1	Accoglibile	
n.48.2	Non Accoglibile	

OSSERVAZIONE N. 49

PROT. N. 33497 DEL 28/07/2020

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:

NUMERO OSSERVAZIONE	PARERE UFFICIO	VOTO GIUNTA
n.49	Non Accoglibile	

OSSERVAZIONE N. 50

PROT. N. 33549 DEL 28/07/2020

RICHIEDENTI: ANTONINI MARIA

IDENTIFICAZIONE CATASTALE : Foglio n.26, mapp.4131

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

SINTESI RICHIESTA:

L'osservante fa presente che la futura strada dei Ghezzi invade parzialmente l'area di proprietà delimitata la muretto realizzato con regolari titoli edilizi, inoltre il pozzetto dell'allacciamento fognario, installato da VERITAS risulta posizionato sul marciapiede previsto dal P.R.G. , progettato a confine in lato est col proprio appezzamento di terreno. Detto ciò si chiede di rispettare quanto previsto dal P.R.G. vigente e quindi non coinvolgere in alcun modo l'area di proprietà così come rappresentata nei titoli edilizi conseguiti.

CONTRODEDUZIONE:

Tale richiesta così come formulata non trova accoglimento in quanto l'area di proprietà risulta già stralciata dal piano.

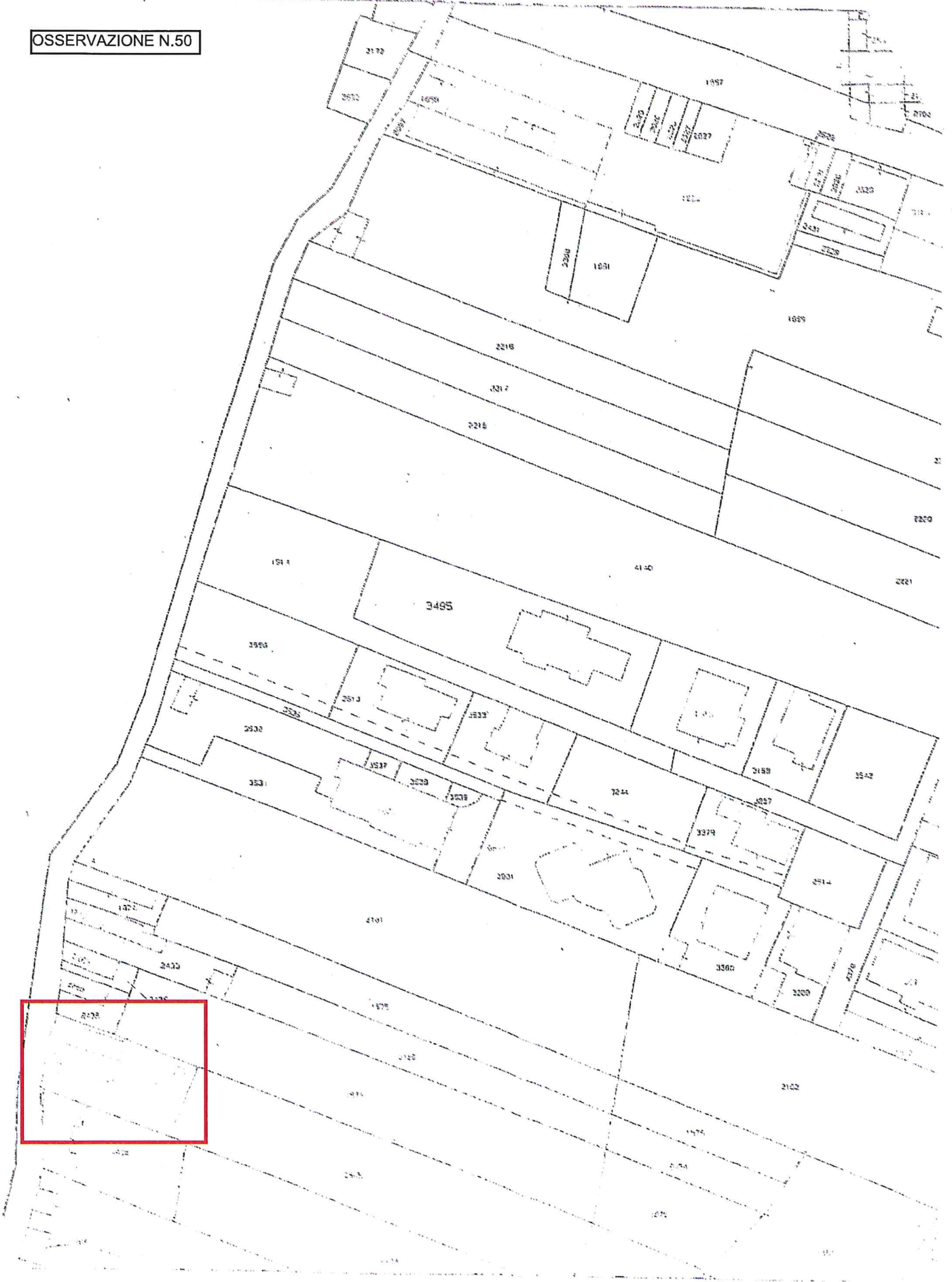
PARERE:

NON ACCOGLIBILE

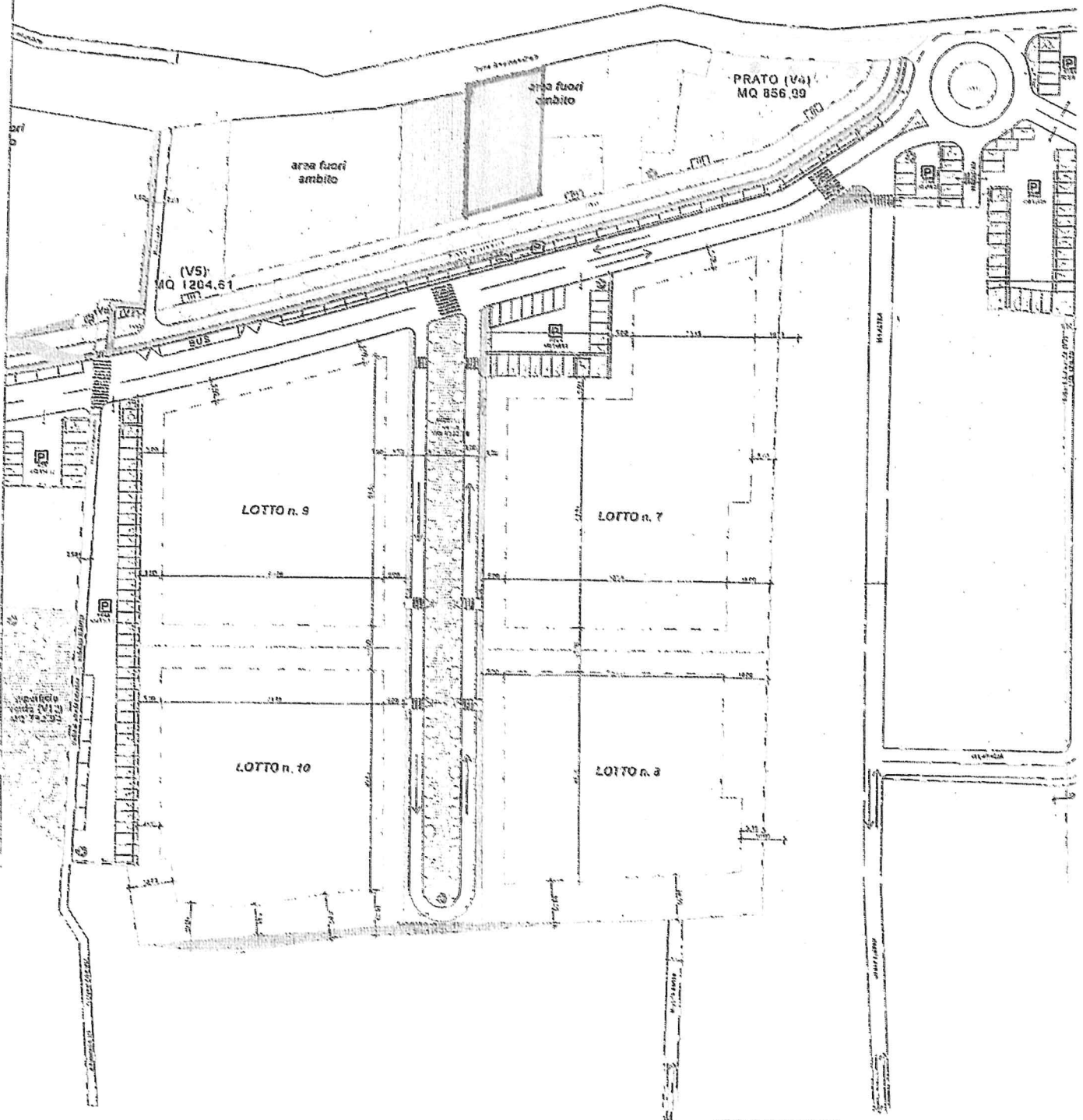
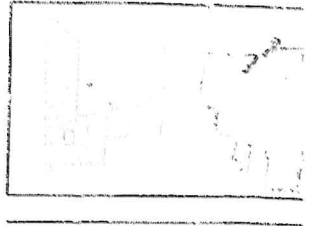
VOTO GIUNTA COMUNALE:

NUMERO OSSERVAZIONE	PARERE UFFICIO	VOTO GIUNTA
n.50	Non Accoglibile	

OSSERVAZIONE N.50



LAGUNA LUSSENZO



STRADA ADONIA 414R110

OSSERVAZIONE N. 51

PROT. N. 33591 DEL 28/07/2020

RICHIEDENTI: BOSCOLO MASSIMO ZEMELO

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'osservante in qualità di amministratore del condominio Orti, sito in Via Aralia 2 a Sottomarina, premette che detto condominio, pur essendo estraneo all'area oggetto di P.U.A., si trova pesantemente coinvolto in quanto il traffico invece di essere indirizzato verso Campo Cannoni viene convogliato verso le strade secondarie esistenti. Tenuto conto anche della carenza di standard a parcheggio della zona che attualmente obbliga i turisti ed i residenti al parcheggio lungo la riva del Lusenzo, riducendo ulteriormente la sezione stradale, chiede che vengano adottate tutte le misure necessarie al fine far di proseguire la strada dei Ghezzi fino a Campo Cannoni, liberando la zona delle Vie Aralia, Altea ed Ardisia.

CONTRODEDUZIONE:

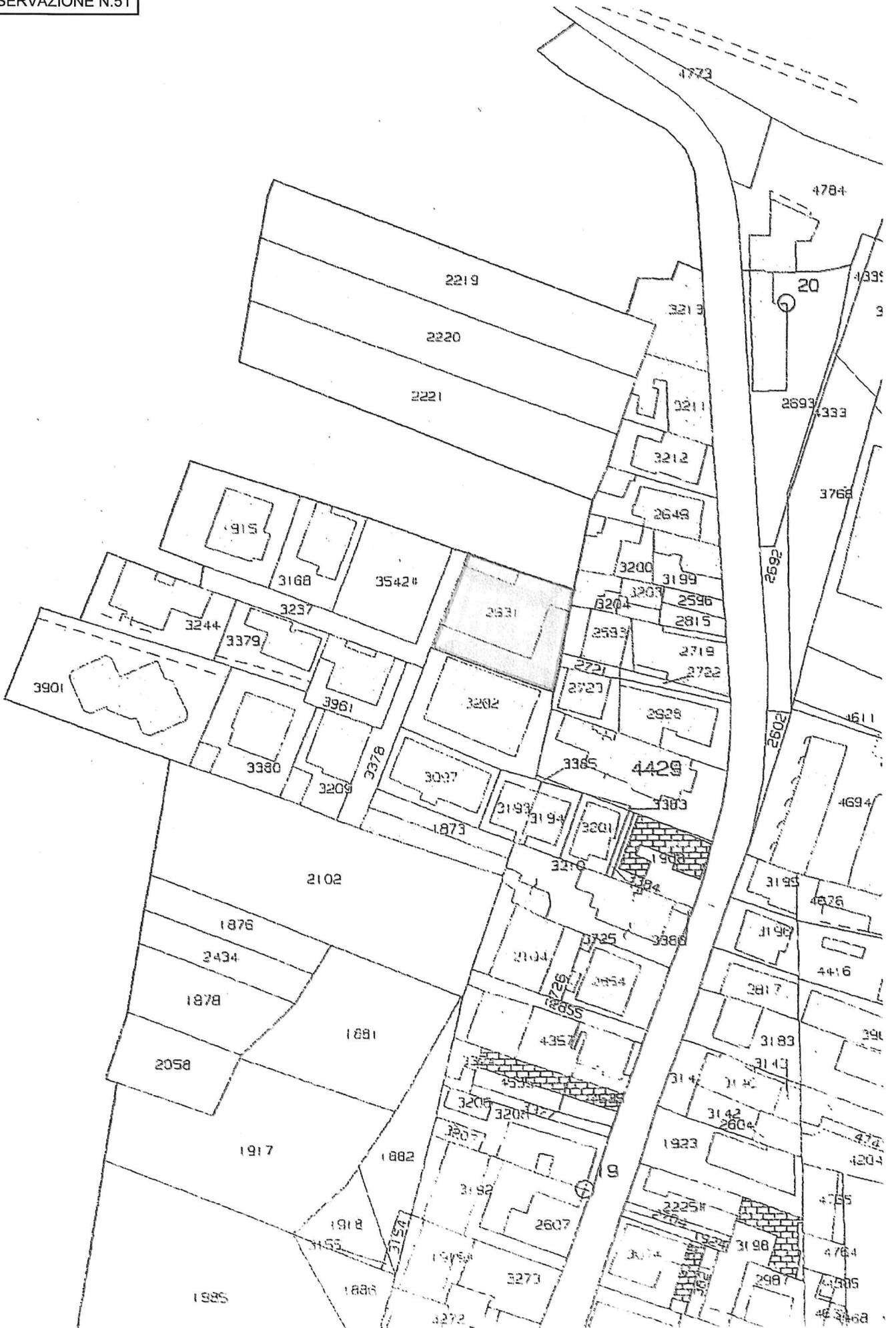
Accolta. Si prende atto che la proposta di viabilità è stata inserita nel Piano Triennale delle Opere Pubbliche approvato con D.C.C. n. 113 del 22/06/2021 e pertanto gli elaborati di P.P. verranno adeguati in tal senso.

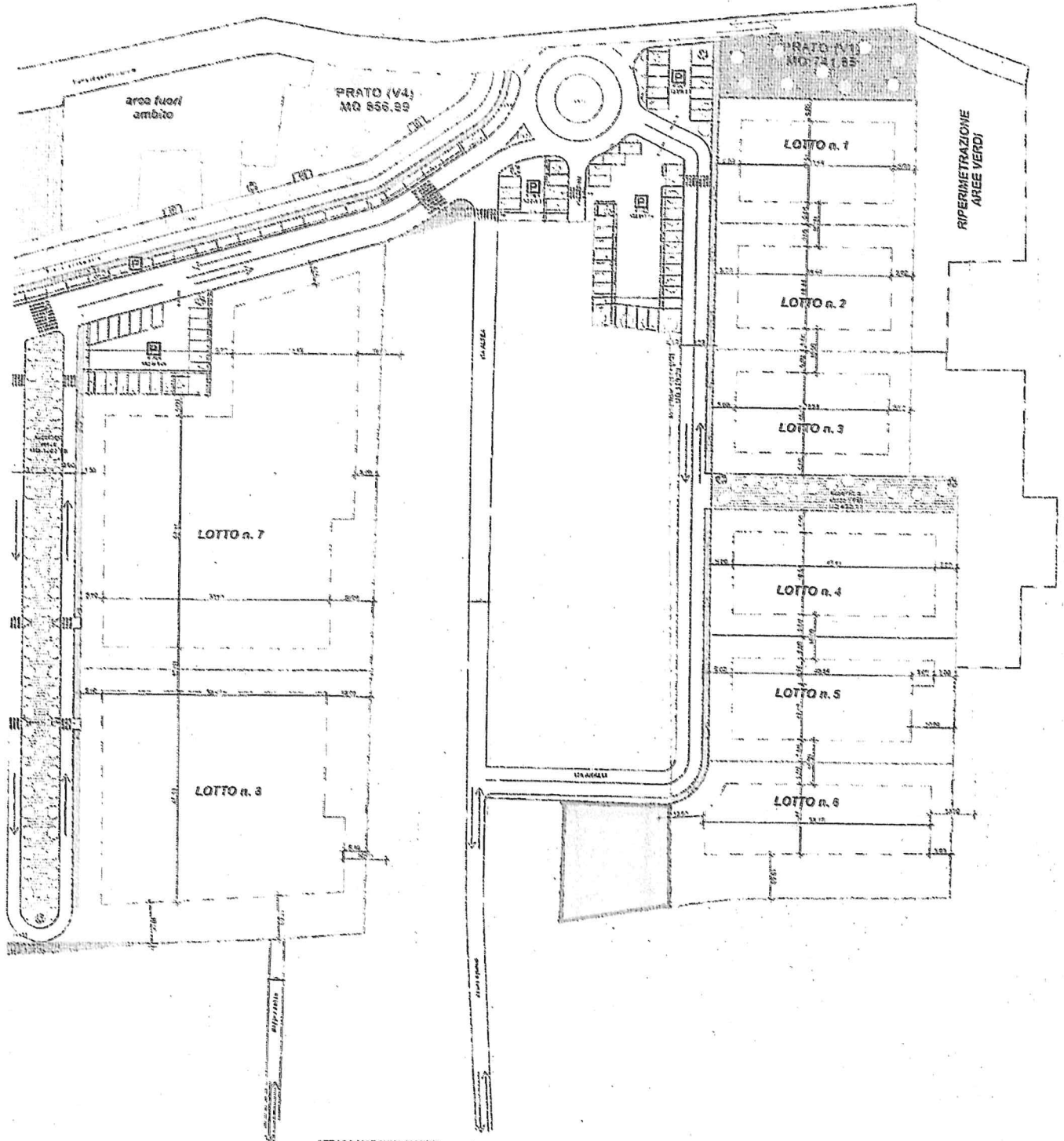
PARERE:

ACCOGLIBILE

VOTO GIUNTA COMUNALE:

NUMERO OSSERVAZIONE	PARERE UFFICIO	VOTO GIUNTA
n.51	Accoglibile	





OSSERVAZIONE N. 52**PROT. N. 33604 DEL 28/07/2020****RICHIEDENTI: BOSCOLO MASSIMO ZEMELO****IDENTIFICAZIONE CATASTALE : ---****SECONDO IL P.R.G.: Sottozona C2 di Espansione P.S. N.5 Parco del Lusenzo, Sottoprogetto n.2 – Ghezzi.****SINTESI RICHIESTA:**

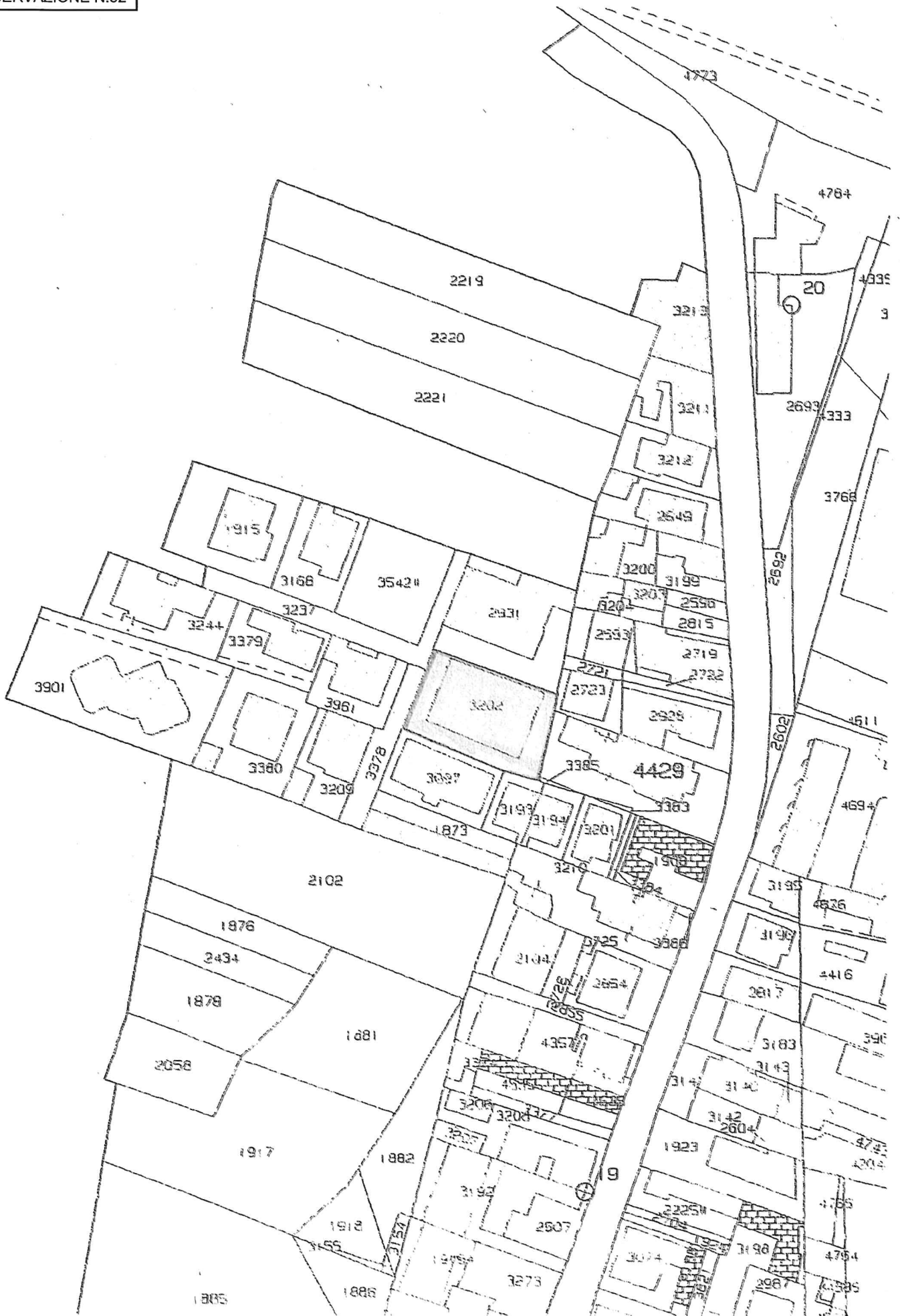
L'osservante in qualità di amministratore del condominio Orti, sito in Via Aralia 2 a Sottomarina, premette che detto condominio, pur essendo estraneo all'area oggetto di P.U.A., si trova pesantemente coinvolto in quanto il traffico invece di essere indirizzato verso Campo Cannoni viene convogliato verso le strade secondarie esistenti. Tenuto conto anche della carenza di standard a parcheggio della zona che attualmente obbliga i turisti ed i residenti al parcheggio lungo la riva del Lusenzo, riducendo ulteriormente la sezione stradale, chiede che vengano adottate tutte le misure necessarie al fine far di proseguire la strada dei Ghezzi fino a Campo Cannoni, liberando la zona delle Vie Aralia, Altea ed Ardisia. Verificato inoltre che queste vie non sono mai state acquisite dal comune, tanto che la proprietà è ancora in capo ai cittadini da documentazione catastale.

CONTRODEDUZIONE:

Accolta. 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.

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

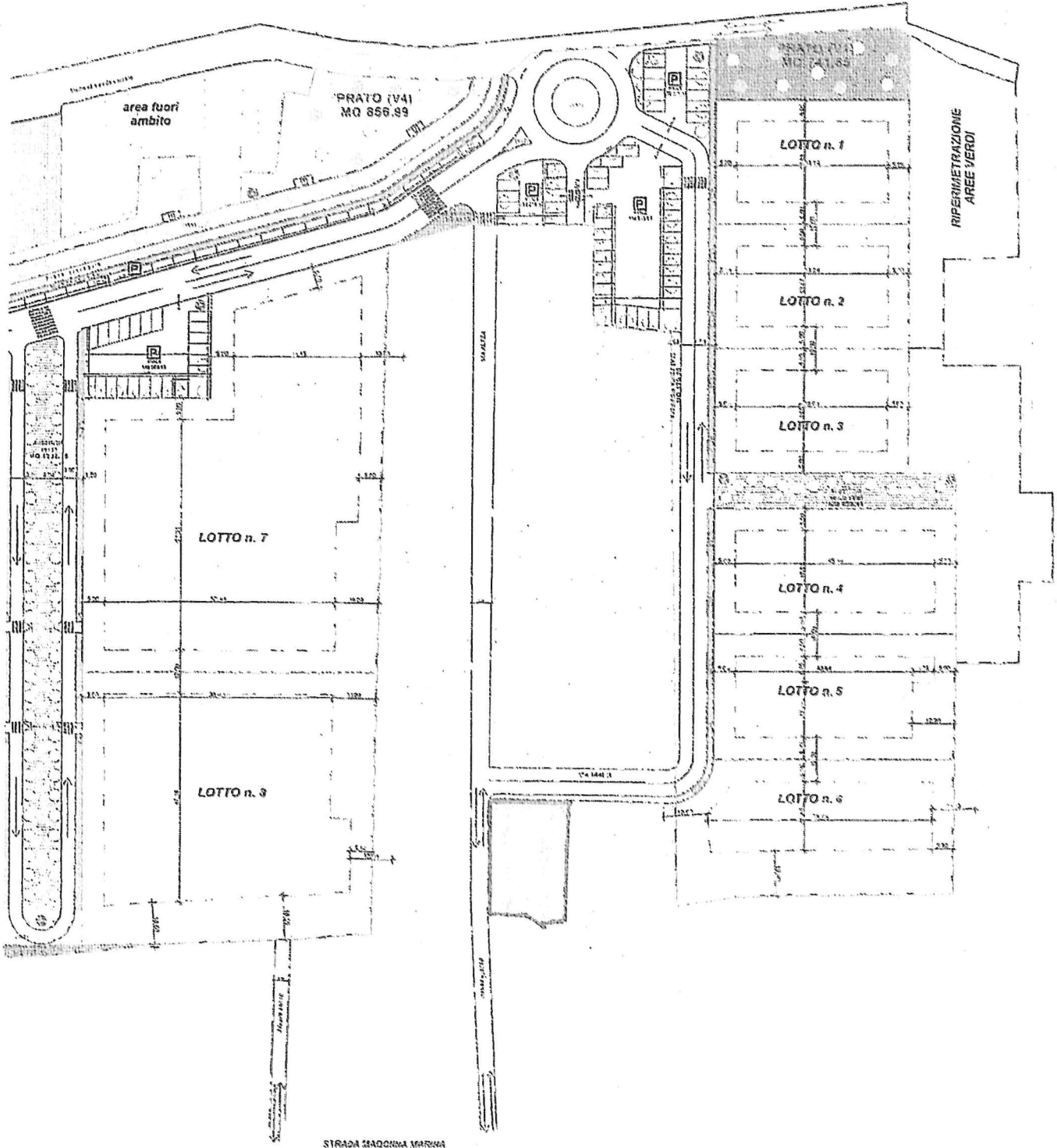
NUMERO OSSERVAZIONE	PARERE UFFICIO	VOTO GIUNTA
n.52	Accoglibile	



LAGUNA LUSENZO



UBICAZIONE AMBITO



STRADE MACCHINA MARINA

OSSERVAZIONE N. 53
PROT. N. 33654 DEL 29/07/2020

RICHIEDENTI: GEOM. GIORGIO BELLEMO ED ING. PIERDOMENICO PREGNOLATO

IDENTIFICAZIONE CATASTALE : ---

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

SINTESI RICHIESTA:

Gli osservanti ritengono di dover fornire utili contributi alla migliore definizione del piano ed espongono quanto segue:

- 1- vi è un chiaro contrasto con i contenuti della relazione e le N.T.A.;
- 2 - mancato rispetto delle aree di massimo ingombro previste dalla specifica scheda del P.R.G. ;
- 3 - strada spostata rispetto al P.R.G. e priva di marciapiedi;
- 4 - vi è un chiaro contrasto nella viabilità secondaria, rispetto a quanto è previsto nella scheda speciale di P.R.G.;
- 5 – la rotatoria finale nord prevista dal piano non è prevista nel P.R.G., che indica altre soluzioni;
- 6 – manca un apposito elaborato grafico che attesti l'avvenuta verifica delle ipotesi progettuali con la tavola dei vincoli;
- 7- non risulta nella relazione progettuale, né nelle N.T.A., né nelle legende delle tavole progettuali principali, la natura dei lotti segnati in giallo, di cui per alcuni si ipotizza una ragione d'essere (piano casa), mentre per le altre non è né chiara la genesi, né la loro destinazione;
- 8- essendo tutt'ora vigente la L.R. 61/85, il combinato disposto degli artt.11-12 impone la predisposizione della seguente documentazione, a tutt'oggi mancante:
 - rilievo verde esistente con indicazione delle essenze arboree;
 - il piano particellare degli espropri;
 - un elenco catastale delle proprietà da espropriare o da vincolare, con relativo estratto di mappa;
 - le aree vincolate ai sensi del Codice Urbani;
 - relazione illustrativa contenente, tra l'altro la previsione di massima delle spese occorrenti, dei mezzi per farvi fronte e dei termini previsti per l'attuazione del piano;
- 9- macroscopiche sviste nello scaricamento dello stato di fatto che includono nel piano aree già asservite con edifici datati muniti di regolari titoli edilizi;
- 10 – non risultano affrontati e risolti i seguenti punti indicati nella relativa scheda del P.R.G.:
 - lo spostamento del cantiere posto all'estremo del lato nord della nuova via dei Ghezzi;
 - non risultano ipotizzati i previsti collegamenti con la viabilità esistente di via S. Marco e Campo Cannoni;

11 – da approfondite indagini svolte, non si è reperita traccia di preliminari accordi intercorsi col competente ex Magistrato alle Acque, relativamente ai circa 4.000 mq. di nuova darsena da realizzare all'interno del nuovo marginamento lagunare;

12 – non si capisce perché il piano non abbia minimamente analizzato la possibilità di dotare il lungolago di tutte quelle strutture turistico-ricettive, che ne avrebbero sicuramente spettacolarizzato la sua visione complessiva d'insieme, attesa la formidabile caratteristica di elemento catalizzatore di un turismo “slow”, sua principale fonte di attrazione.

Tutto ciò esposto chiedono che i punti esplicitati in precedenza vengano recepiti dal piano.

CONTRODEDIZIONE:

Punto 1- Non pertinente non è chiaro il contenuto dell'osservazione;

Punti 2-3-4. Non Accoglibile. La viabilità e le aree di massimo ingombro a seguito di una migliore allocazione delle opere di urbanizzazione possono avere leggere variazioni;

Punto 5 - Si prende atto che la proposta di viabilità è stata inserita nel Programma 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 6-7-8 non accoglibili in quanto il piano è stato redatto con tutti i documenti necessari alla sua attuazione;

Punto 9 non pertinente, non sono stati definiti gli edifici da verificare;

Punto 10 Non Accoglibile in quanto il P.UA. È coerente con il P.R.G. e non può pianificare ambiti esterni al proprio perimetro;

Punto 11-12 Non Accoglibile in quanto entrambi i temi illustrati possono essere valutati nelle successive fasi di maggior dettaglio.

PARERE:

PARZIALMENTE ACCOGLIBILE

VOTO GIUNTA COMUNALE:

NUMERO SUB OSSERVAZIONE	PARERE UFFICIO	VOTO GIUNTA
n.53.1	Non Accoglibile	
n.53.2-3-4	Non Accoglibile	
n.53.5	Accoglibile	
n.53.6-7-8	Non Accoglibile	
n.53.9	Non Accoglibile	
n.53.10	Non Accoglibile	
n.53.11.12	Non Accoglibile	

OSSERVAZIONE N. 54

PROT. N. 33655 DEL 29/07/2020

RICHIEDENTI: RAIMONDO PISCHE (LEGALE RAPPRESENTANTE DELLA DITTA GIGLED S.R.L.)

IDENTIFICAZIONE CATASTALE : Foglio n.26, mapp. n.449 (esterno al piano)

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

SINTESI RICHIESTA:

L'osservante, premette che il proprio immobile, pur essendo estraneo all'area oggetto di P.U.A., si trova pesantemente coinvolto in quanto il traffico invece di essere indirizzato verso Campo Cannoni viene convogliato verso le strade secondarie esistenti. Tenuto conto anche della carenza di standard a parcheggio della zona che attualmente obbliga i turisti ed i residenti al parcheggio lungo la riva del Lusenzo, riducendo ulteriormente la sezione stradale, chiede che vengano adottate tutte le misure necessarie al fine far di proseguire la strada dei Ghezzi fino a Campo Cannoni, liberando la zona delle Vie Aralia, Altea ed Ardisia. Verificato inoltre che queste vie non sono mai state acquisite dal comune, tanto che la proprietà è ancora in capo ai cittadini da documentazione catastale.

CONTRODEDUZIONE:

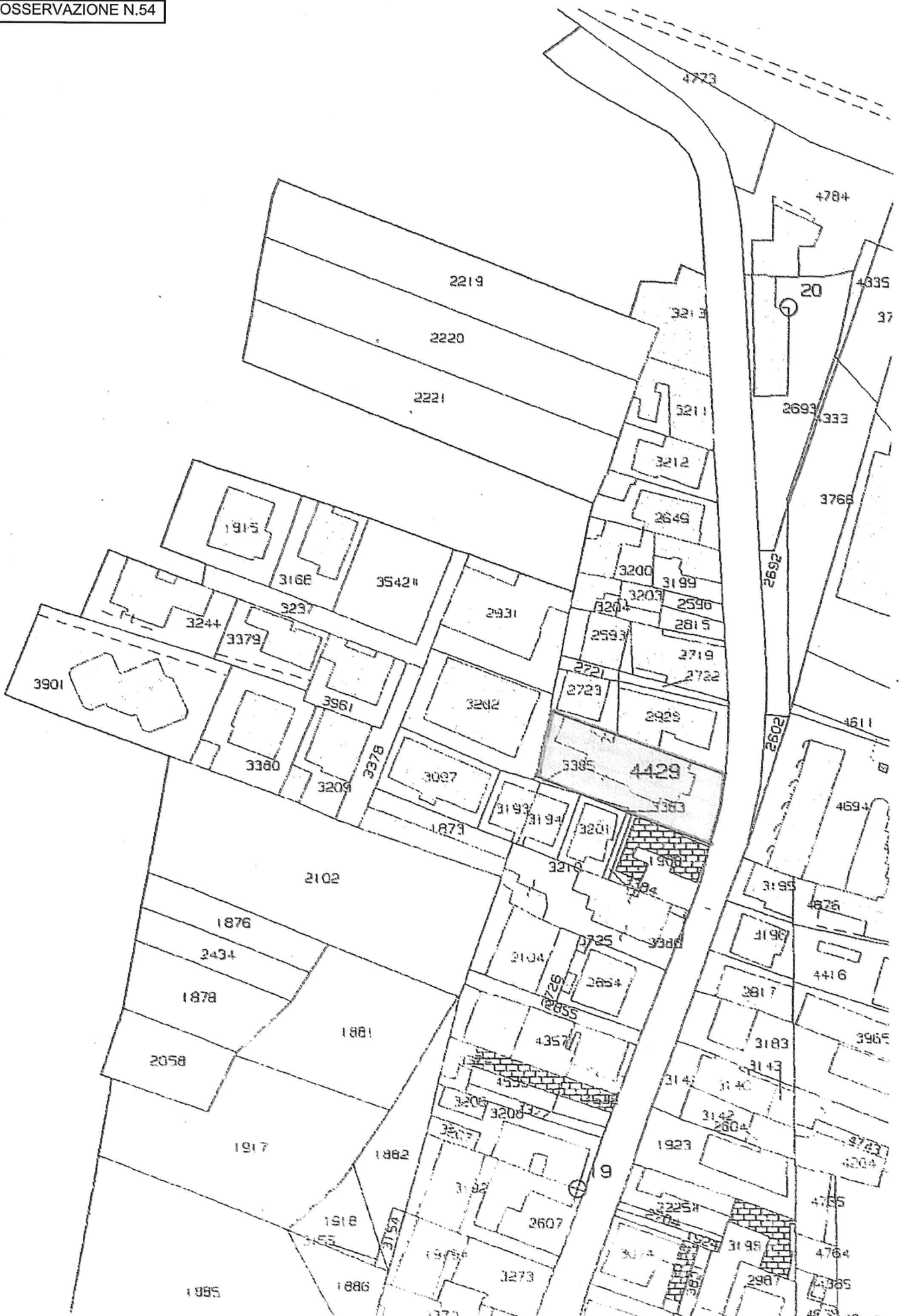
Accolta. Si prende atto che la proposta di viabilità è stata inserita nel Piano Triennale delle Opere Pubbliche approvato con D.C.C. n. 113 del 22/06/2021 e pertanto gli elaborati di P.P. verranno adeguati in tal senso.

PARERE:

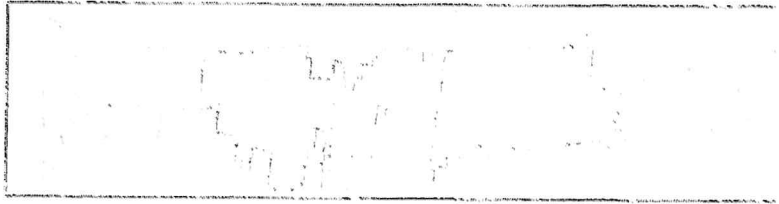
ACCOGLIBILE

VOTO GIUNTA COMUNALE:

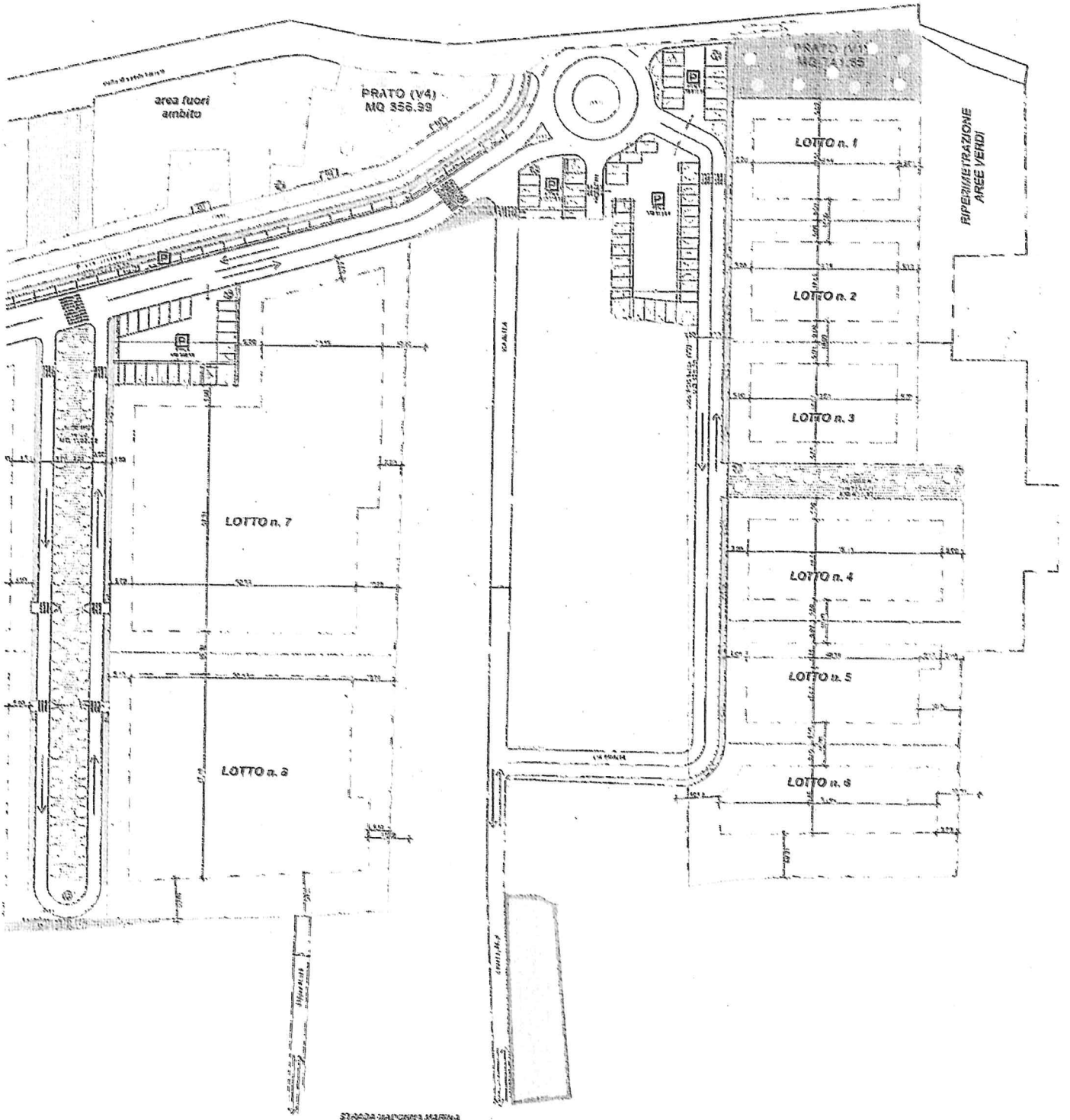
NUMERO OSSERVAZIONE	PARERE UFFICIO	VOTO GIUNTA
n.54	Accoglibile	



LAGUNA LUGENZO



UBICAZIONE AMBITO



STAZIONE MARCONI MARINA

OSSERVAZIONE N. 55
PROT. N. 33661 DEL 29/07/2020

RICHIEDENTI: NACCARI GIANLUCA CONSIGLIERE COMUNALE

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'osservante fa presente che:

- 1- essendo stata inserita la strada dei Ghezzi nel P.R.G. risulta inaccettabile di realizzarla ignorando di risolvere il nodo a nord, vale a dire lo spostamento del Cantiere Nautico ed il collegamento con campo Cannoni. Le vie attuali hanno una sezione non sufficiente per una circolazione a doppio senso di marcia;
- 2- i cittadini residenti nelle Vie Aralia, Altea ed Ardisia anche se non coinvolti direttamente ne verrebbero una volta realizzato il P.U.A.;
- 3 - la carenza di standard a parcheggio della zona attualmente obbliga i turisti ed i residenti al parcheggio lungo la riva del Lusenzo, riducendo ulteriormente la sezione stradale;
- 4 – le citate vie non sono mai state acquisite dal comune, tanto che la proprietà è ancora in capo ai cittadini da documentazione catastale;
- 5 – alcune aree vengono stralciate in quanto destinate a variante Verde. Non si è riusciti a trovare tale variante approvata;
- 6 – nell'area ad ovest destinata a verde pubblico non si è tenuto conto della vegetazione autoctona spontanea rivalutandola progettualmente;

considerato quanto sopra si chiede di far proseguire la strada dei Ghezzi fino a campo Cannoni liberando le vie Aralia, Altea ed Ardisia e di valutare progettualmente il recupero delle aree con vegetazione autoctona.

CONTRODEDUZIONE:

Accolta. 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.

PARERE:

ACCOGLIBILE

VOTO GIUNTA COMUNALE:

NUMERO OSSERVAZIONE	PARERE UFFICIO	VOTO GIUNTA
n.55	Accoglibile	

OSSERVAZIONE N. 56

PROT. N. 33706 DEL 29/07/2020

RICHIEDENTI: BOSCOLO CEGION LUIGI

IDENTIFICAZIONE CATASTALE : Foglio n.26, mapp. n.1859

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

SINTESI RICHIESTA:

L'osservante fa presente che la tavola di piano (tav. 04, lotto n. 6) non tiene conto delle preesistenze e disegna la sagoma di massimo ingombro rispettando i soli 5 ml. Dal confine e non i 10 ml dai fabbricati contermini. Chiede che venga modificata la sagoma del massimo ingombro del lotto n.6, portandola a distanza di ml. 10 dal confine del lotto nord in quanto è presente un manufatto esistente

CONTRODEDUZIONE:

Tale richiesta trova accoglimento. La distanza tra pareti finestrate pari a minimo ml. 10,00 in base alla normativa di settore comunque deve sempre essere rispettata.

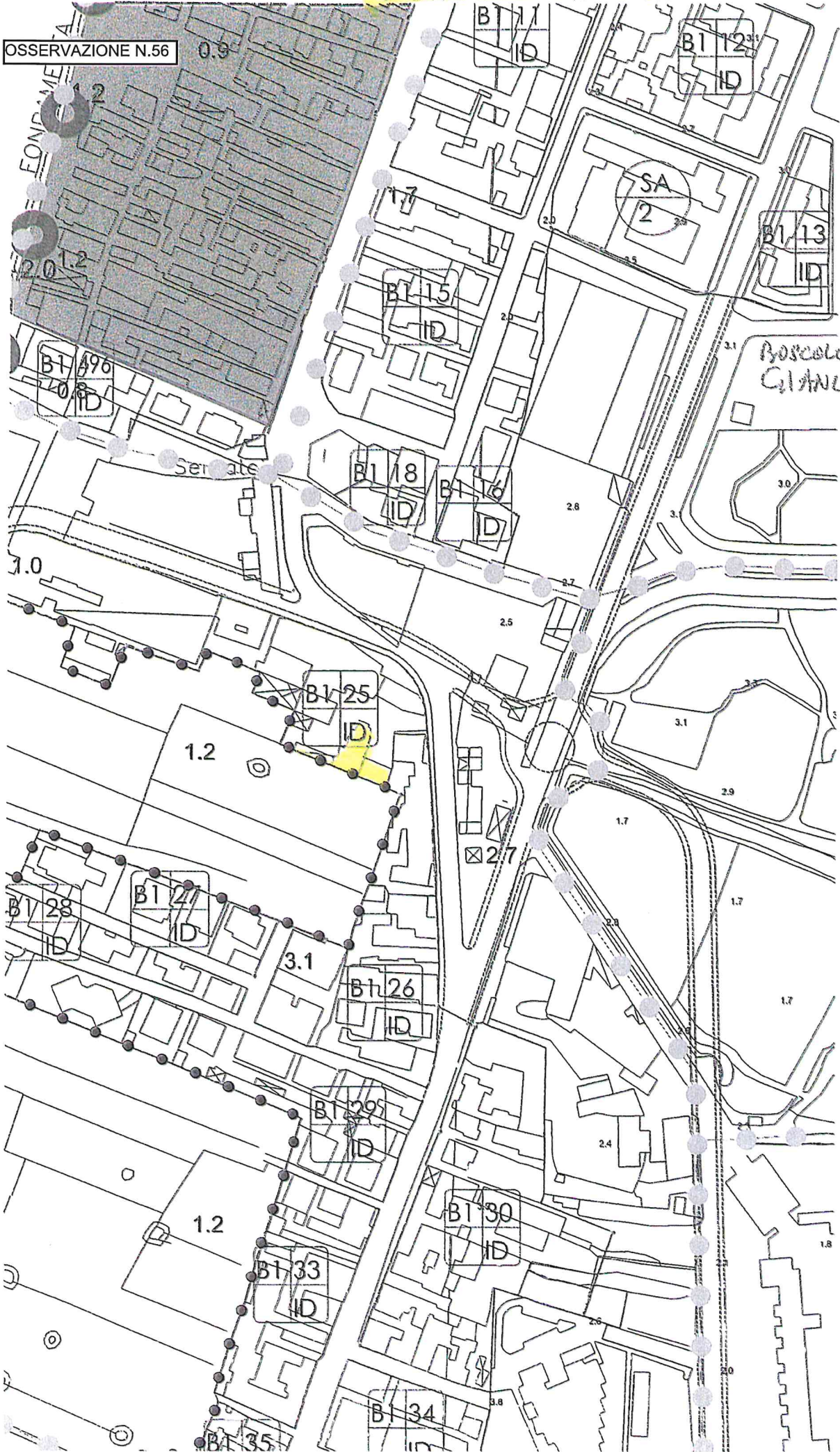
PARERE:

ACCOLTA

VOTO GIUNTA COMUNALE:

NUMERO OSSERVAZIONE	PARERE UFFICIO	VOTO GIUNTA
n.56	Accoglibile	

OSSERVAZIONE N.56



ESTRATTO DA PUA

BOSCOLO CEGNON
GRANLUCA'

PARCHEGGIO PUBBLICO
AREA ALLOGGIO BARCHE



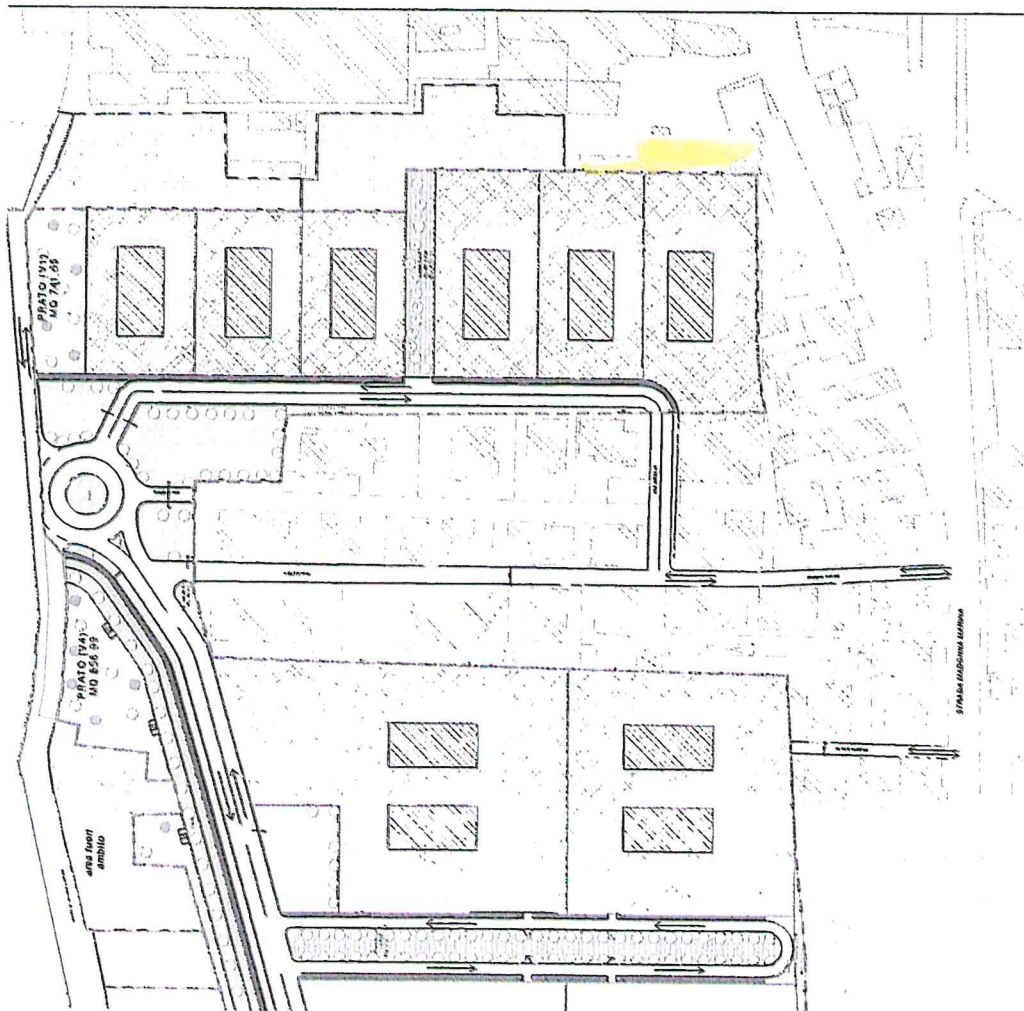
Provincia di	Venezia
Comune di	Chioggia
Proprietà	CONSORZIO TERRE DEI GHEZZI Viale Dalmazia n. 6, 30015 Chioggia (VE)
oggetto	Progetto PP area Ghezzi di Sottomarina Sottoprogetto 2 - ZTO C2

TAV. 03 PLANIVOLUMETRICO

scala: 1:1000

data: 06 Giugno '17

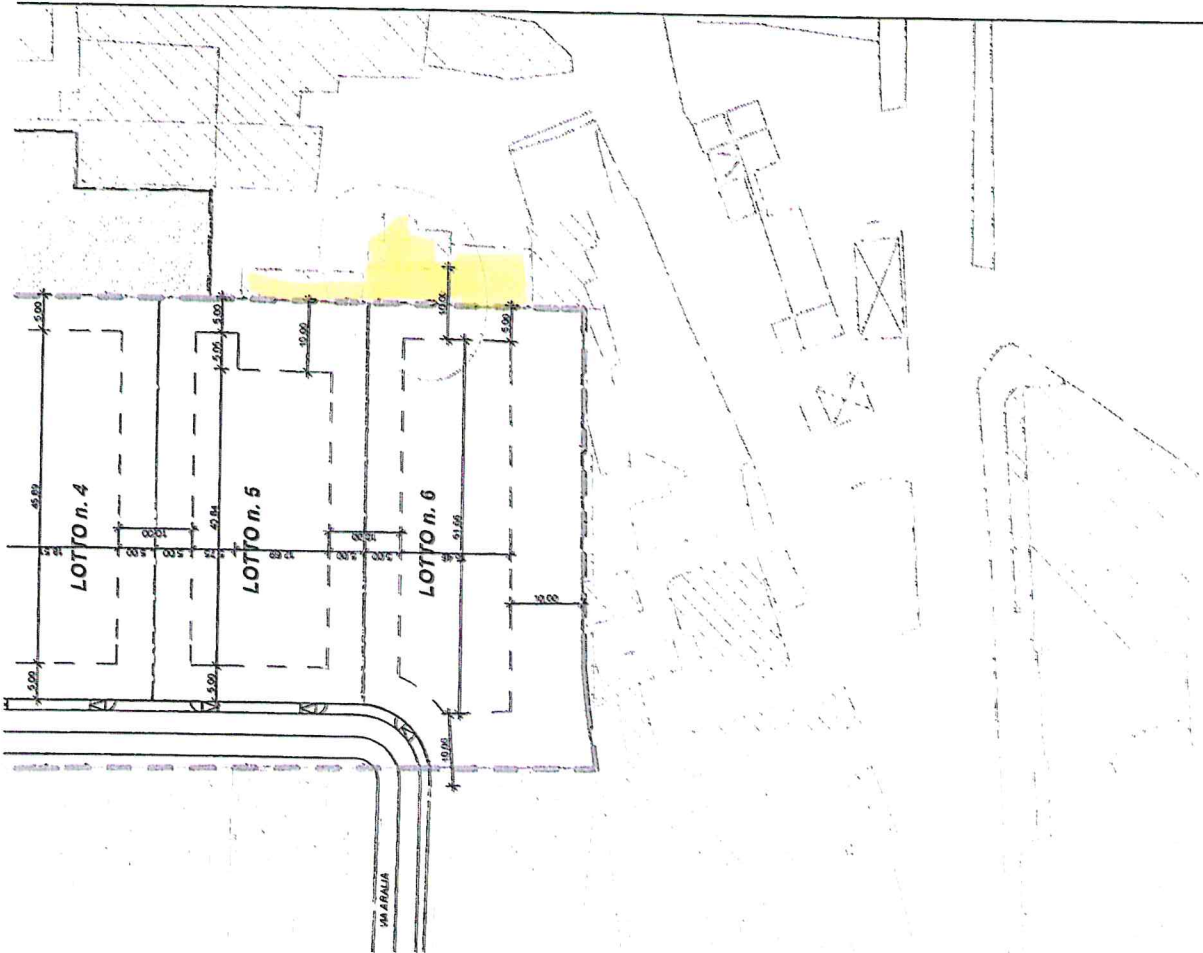
aggiornamenti: 02 Marzo 2020



STUDIO ALBERTINI ASSOCIATI

ESTRATTO DA PUA

Boscolo GIANLUIGI
CEGION



Provincia di

Venezia

Comune di

Chioggia

Proprieta'

CONSORZIO TERRE DEI G
Viale Dalmazia n. 6, 30015

oggetto

Progetto PP area Ghezzi di
Sottoprogetto 2 - ZTO C2

TAV. 04

STATO DI PROGETTO

scala:

1:1000

data:

06 Giugno '17

aggiornamenti:

10 Dicembre '19

OSSERVAZIONI PERVENUTE IN CITTA' METROPOLITANA DI VENEZIA

OSSERVAZIONE N. 1

PROT. N. 34103 DEL 08/07/2020

RICHIEDENTI: TIOZZO LUIGI PEZZOLI

IDENTIFICAZIONE CATASTALE : Foglio n.26 mapp. 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:

NUMERO OSSERVAZIONE	PARERE UFFICIO	VOTO GIUNTA
n.1 C.M.	Parzialmente Accoglibile	

OSSERVAZIONE N. 2

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^a 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:

NUMERO SUB OSSERVAZIONE	PARERE UFFICIO	VOTO GIUNTA
n.2 C.M.1-2-3-4-5-6-7-8-12-13- 14-16	Non Accoglibile	
n.2 C.M.34.7-17-18	Non Accoglibile	
n.2 C.M.9	Non Accoglibile	
n.2 C.M..10-11-15	Non Accoglibile	
n.2 C.M.19a	Non Accoglibile	
n.2.C.M.19b	Non Accoglibile	