



PROVINCIA di VENEZIA  
COMUNE di JESOLO

VARIANTE AL P.R.G.C.  
Accordo di programma "Aldabra"  
area intervento "Queen Anne"

PROPONENTE: Cogetrev srl  
piazza Ancilotto, 10  
31100 Treviso

RAPPORTO AMBIENTALE PRELIMINARE  
Appendice

CODICE ELABORATO

V043 00 P 002 1 0 G C  
CODICE COMMESSA OPERA FASE PROGRESSIVO SUB REV ARG DIV

3					
2					
1					
0	EMISSIONE	luglio 2014	Granzotto	Granzotto	Granzotto
REV.	DESCRIZIONE	DATA	REDATTO	VERIFICATO	APPROVATO

PROGETTISTI: Valter Granzotto Architetto  
Enrico Musacchio Ingegnere

CON: Damiano Solati Urbanista

**PROTECO**  
engineering  
[www.protecoeng.it](http://www.protecoeng.it)

PROTECO engineering S.r.l.  
Venezia - Parco Scientifico Tecnologico Vega - 30175, Via delle industrie, 13 - tel +39 041 5093574/5/6 - [proteco@vegapark.ve.it](mailto:proteco@vegapark.ve.it)  
San Donà di Piave - 30027, Via Cesare Battisti, 39 - tel. +39 0421 54589 - [proteco@protecoeng.it](mailto:proteco@protecoeng.it)

SCALA:

FILE: V04300P00200GC.dwg

CTB: ARCHITETTURA.CTB

**Comune di Jesolo**

*Provincia di Venezia.*

**VARIANTE AL P.R.G.**

*ai sensi art 48 1°comma L R 11 del 23 aprile 2004*

***Accordo di programma “Aldabra”  
area intervento “Queen Anne”***

***Appendice al  
Rapporto Ambientale Preliminare***

*Proponente:*  
***Cogetrev s.r.l***



*Con: urb. Damiano Solati*

*Luglio 2014*



1	PREMESSA.....	2
2	CARATTERI DEL CONTESTO PAESAGGISTICO E DELL'AREA DI INTERVENTO	3
	2.1- Configurazione e caratteri geomorfologici.....	3
	2.2 - Caratteri naturalistici .....	3
	2.3 - Tessitura insediativa del contesto.....	3
	2.4 - Sistemi tipologici .....	3
	2.5 - Caratteri paesaggistici dell'area .....	4
3	CARATTERI DELL'INTERVENTO .....	5
	3.1 - Opera in progetto .....	5
	3.2 - Scelte progettuali dell'opera .....	5
4	ALLEGATI .....	8



## 1 Premessa

Con nota del Comune di Jesolo prot. n. 14/32587 -10-23- URBA del 26/05/2014, acquisita al protocollo regionale al n. 226836 del 26/05/2014, è stato richiesto parere alla Verifica di Assoggettabilità a VAS della variante al PRG per la modifica puntuale all'art. 12 bis delle NTA, in attuazione del D.Lgs 152/2006.

Con nota del 30/05/2014 prt. N. 235715, l'ufficio competente, chiede integrazioni al Rapporto Ambientale Preliminare *“valutando, attraverso un'ipotesi planivolumetrica in scala adeguata, l'impatto ambientale sulla componente paesaggistica, ovvero determinando i limiti e le condizioni di sostenibilità ambientale delle trasformazioni previste, stabilendo pertanto anche l'altezza massima del futuro intervento”*

Va premesso che il Consiglio Comunale di Jesolo nella seduta del 30/04/2014 ha approvato la delibera n. 45 di Adozione della variante parziale al PRG, richiamando, integralmente, la proposta di delibera n. 2014/45/EU del 10/04/2014 discussa nella seduta della Commissione Consigliare competente.

Quest'ultima aveva proposto all'approvazione del Consiglio Comunale alcune modifiche tra cui una riguardane la definizione di altezza degli edifici da fissarsi non più in numero massimo di piani, bensì in altezza massima di 30,00 mt rispetto alla quota 0,00 di riferimento.

Lo sviluppo della proposta progettuale aveva anticipato e quindi recepito le indicazioni dell'Amministrazione Comunale, conseguentemente la definizione planivolumetrica dell'intervento, che viene allegata alla presente appendice alla verifica di assoggettabilità a VAS, è inserita nel contesto in cui si interviene nel rispetto delle prescrizioni approvate con la delibera di C.C. su indicata.

Ad integrazione del rapporto ambientale preliminare vengono riportate le valutazioni sui caratteri del contesto paesaggistico dell'area e le caratteristiche dell'intervento, per meglio comprendere la trasformazione edilizia a cui sarà sottoposto l'intero ambito.



## **2 Caratteri del contesto paesaggistico e dell'area di intervento**

### **2.1- Configurazione e caratteri geomorfologici**

Il territorio compreso nell'ambito oggetto dell'intervento presenta aspetti geologico strutturali, geomorfologici e litologici ben definiti. Si tratta prevalentemente di cordoni litoranei, apparati deltizi e spiagge.

L'unità geomorfologica riguarda la fascia litoranea, essenzialmente sabbiosa. Comprende le spiagge e le serie di cordoni dunali disposti parallelamente alla linea di costa. Attualmente è, per la maggior parte, interessata da edificazioni e da infrastrutture per lo più turistiche.

### **2.2 - Caratteri naturalistici**

Il valore paesaggistico del litorale di Jesolo è un sistema ambientale caratterizzato dalla presenza del mare, da apparati dunali in parte boscati in costante evoluzione per effetto della subsidenza e delle mareggiate e da un territorio retrostante modellato dalla bonifica agraria. Si tratta di un mosaico ambientale vario formato da sistemi dunali antichi e recenti, a testimonianza dell'evoluzione classica dei delta fluviali con il succedersi nel tempo di varie linee di costa; dal sistema di zone alle spalle del litorale, in gran parte coltivate.

Questi elementi rappresentano la matrice naturale primaria dell'assetto ecosistemico del territorio.

### **2.3 - Tessitura insediativa del contesto**

Il litorale di Jesolo risulta interessato fin dai primi anni del secolo scorso dal turismo balneare che ne ha condizionato fortemente l'assetto insediativo ed il paesaggio.

La crescita del turismo è iniziata nel 1948, subito dopo la guerra, con la costruzioni di centinaia di edifici

lungo la spiaggia, generando un addensamento edilizio poco qualificato, con caratteristiche strutturali diverse e con un diverso spessore urbano e con, seppur rare, aperture non edificate, che interrompono in due casi il "continuo-edificato". Ad ogni diversa forma di insediamento corrispondono diverse dotazioni ed efficienza dei servizi e diverse qualità ambientali. A partire dalla seconda metà degli anni novanta, l'amministrazione comunale ha lanciato un ambizioso programma di rilancio urbanistico, comunemente noto come "Master Plan", realizzato da Kenzō Tange.

### **2.4 - Sistemi tipologici**

L'evoluzione del mercato turistico ha imposto nuove forme e dimensioni all'edilizia alberghiera ed alle residenze turistiche, assegnando ad alcune parti una altezza media fronte mare di 7 – 8 piani, rispetto alle quali l'eventuale presenza di edilizia bassa rappresenta l'equivalente di un vuoto e comunque una interruzione della continuità dell'edilizia alta.



A partire dal 2000 molti alberghi sono stati riconvertiti in residence e moltissime aree, prima ad uso agricolo, sono state convertite ad uso residenziale, permettendo così la costruzione di decine di nuove strutture ricettive a bassa densità (villaggi turistici), o in alcuni casi ad alta densità, con una verticalizzazione degli edifici.

Lo skyline della costa, in trasformazione verso la verticalizzazione urbana, vede già la presenza di altre strutture molto elevate adiacenti al cordone sabbioso, già a partire dalla fine degli anni settanta, con quattro palazzi di altezza superiore ai 10 piani, quattro residences ed un hotel alti tra i 10 e i 19 piani.

Scendendo di scala in una porzione di territorio più ridotta, troviamo che l'insediamento turistico è caratterizzato da presenza di due campeggi, dal complesso Merville - Casa nel Parco, dal Residence Pineta costruito nel 1964 alto 19 piani, dall'area delle colonie "Marzotto" e da strutture alberghiere non particolarmente addensate spesso immerse in forme di pineta artificiali e mitigate dalla vegetazione e da una densità ridotta.

## **2.5 - Caratteri paesaggistici dell'area**

I caratteri paesaggistici del litorale di Jesolo sono determinati sia dal sistema ambientale (presenza del mare, apparati dunali in parte boscati in costante evoluzione per effetto della subsidenza e delle mareggiate, un territorio retrostante modellato dalla bonifica agraria) e dal sistema turistico che dai primi anni del novecento progressivamente ha sostituito le attività di agricoltura e pesca, spostando l'asse insediativo ed economico sempre più verso la costa.

Nello specifico, il settore in cui si trova l'area di progetto, che comprende Cortellazzo, Pineta, Villaggio Marzotto, conserva evidenti i valori paesaggistici di tipo naturalistico, con un apparato dunale ed un bosco litoraneo in buono stato di conservazione, a cui si somma una diffusa presenza di conifere tipiche d'alto fusto all'interno dei campeggi e delle aree edificate, che contribuiscono alla conservazione dei valori ecologici presenti. Inoltre la modesta presenza insediativa alla foce del Piave, costituita principalmente da un piccolo porto turistico e dagli approdi per la pesca con le caratteristiche reti, conferisce all'insieme un particolare valore identitario



### 3 Caratteri dell'intervento

#### 3.1 - Opera in progetto

L'intervento fa parte dell'Accordo di Programma "Aldabra" che, sull'area in questione disciplina e prevede la riqualificazione e riconversione di una vecchia struttura alberghiera esistente, nei limiti volumetrici derivanti dai diritti edificatori già riconosciuti dal piano-casa regionale e dalla trasposizione dei volumi già riconosciuti dal PRG su altra, vicina, area privata sulla quale l'Accordo prevede la realizzazione di un nuovo parcheggio ad uso pubblico.

Per effetto dell'Accordo citato, l'attuale disciplina dell'area, prevede l'edificazione di una superficie pari a 3652 mq. di S.U.N. a destinazione residenziale e/o ricettiva.

Il progetto si attua attraverso la demolizione dell'attuale struttura alberghiera denominata Queen Anne, un edificio di scarso valore intrinseco. Si prevede quindi l'edificazione di un nuovo edificio a destinazione residenziale, che si inserisce nel programma di riqualificazione edilizia ed ambientale della zona, previsto dal succitato accordo di programma.

#### 3.2 - Scelte progettuali dell'opera

La buona riuscita dell'iniziativa non può prescindere da due aspetti fondamentali: primo la qualità "architettonica" dell'intervento che è posta a confronto con il contiguo complesso denominato Merville, progettato dall'arch. Gonzalo Byrne; secondo la qualità "ambientale" dovuta alla peculiarità della zona della Pineta di Jesolo, per cui le aree scoperte sono il valore aggiunto dell'intervento a cui tende il potenziale fruitore.

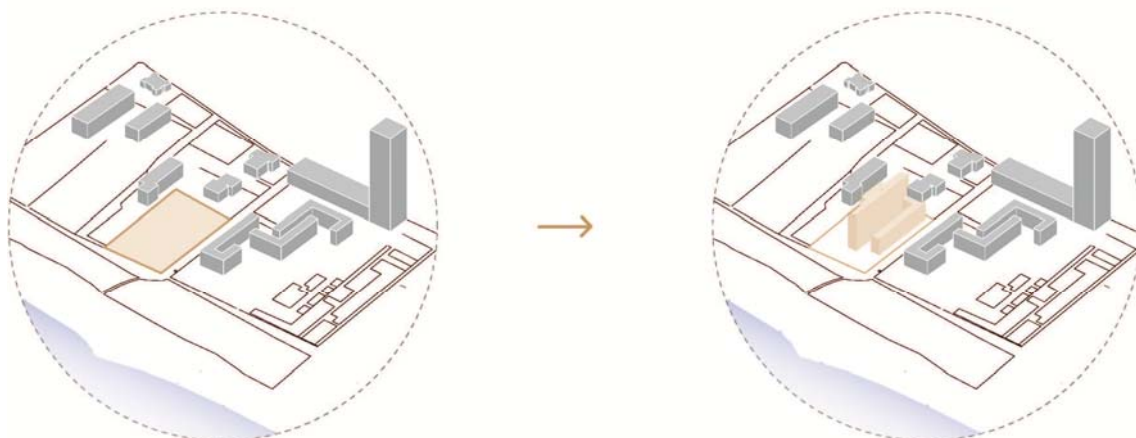
Per rendere possibile raggiungere l'obiettivo è necessario che la qualità compositiva dell'opera si coniughi con la realizzazione di una superficie il più possibile ampia destinata a giardino attrezzato con spazi a verde, in pratica è fondamentale che l'impronta che l'edificio proietta a terra sia la minore possibile.



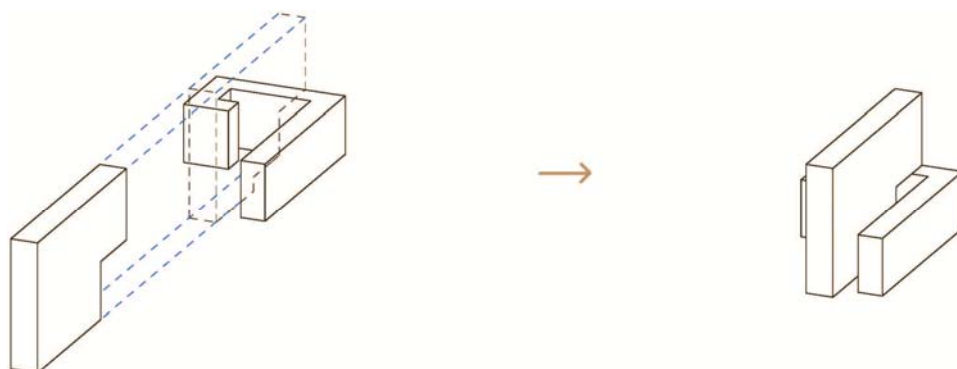
Per mantenere il più possibile le caratteristiche insediative dell'ambito il primo obiettivo è stato quello di minimizzare l'impronta a terra del costruito. Per questo la scelta progettuale è stata quella di intervenire sull'altezza dell'edificio, prevedendo 2 distinti



corpi di fabbrica che potessero da un lato svilupparsi in altezza e dall'altro relazionarsi con il contesto senza prevaricarlo.



Troviamo quindi un corpo di fabbrica di 4 piani fuori terra che mantiene visivamente il rapporto con gli edifici circostanti che si affacciano sul litorale (Hotel King a ovest, Casa nel Parco a est) e che si relaziona con essi in quanto ne mantiene l'allineamento planimetrico, senza avanzare il sedime costruito verso la spiaggia.



Il secondo corpo di fabbrica, che si interseca centralmente al precedente andando a formare un complesso unitario, si eleva a 9 piani fuori terra, ovvero a di 30 mt. Rispetto alla quota 0,00 rappresentata dalla viabilità di accesso all'area, permettendo di avere un rapporto visuale a una scala diversa, in quanto si mette in relazione prospettica con altri 2 edifici: a ovest il Residence Pineta degli anni '60, di 19 piani fuori terra, a est la recente Torre Merville, di 24 piani fuori terra.

L'edificio basso corre parallelo alla strada per poi girare verso ovest lungo il lotto e ripiegarsi su se stesso a sud, mentre l'edificio alto si presenta come un lungo parallelepipedo che, sempre parallelo alla strada, si inserisce nello svolgersi del primo corpo di fabbrica. Si evita in tal modo il formarsi di una cortina continua e compatta sul fronte mare, a favore di un fronte ricco di chiaroscuri sui diversi piani sfalsati dei prospetti rivolti a sud.

L'articolazione dei 2 corpi di fabbrica e lo svuotamento di parte di essi al piano terra in entrambi gli edifici e anche ai piani superiori nell'edificio alto permette di avere





permeabilità visiva nord-sud ed est-ovest. Sia per intensificare questa soluzione, sia per dare maggiore privacy alle unità abitative, si è optato per vani scala passanti e aperti, che servono ciascuno 2 appartamenti per piano.

Sono previsti 2 accessi pedonali: uno dall'arenile e uno da via Giustiniani. Affianco a quest'ultimo si trova anche l'accesso carrabile che tramite una rampa porta all'autorimessa interrata, costituita da una piastra che fa da basamento in maniera solidale a entrambi gli edifici.



#### **4 Allegati**

Alla presente integrazione al Rapporto Ambientale Preliminare si allega elaborazioni grafiche indicanti lo sviluppo planivolumetrico del nuovo intervento in rapporto all'esistente.

Si allega altresì la delibera di Consiglio Comunale n 45 del 30/04/2014, di adozione della variante e la richiamata proposta di delibera approvata dalla Commissione Consigliare competente, riportante il limite massimo di altezza consentito pari a 30,00 mt rispetto la quota 0,00.



Torre Merville  
(24 piani)

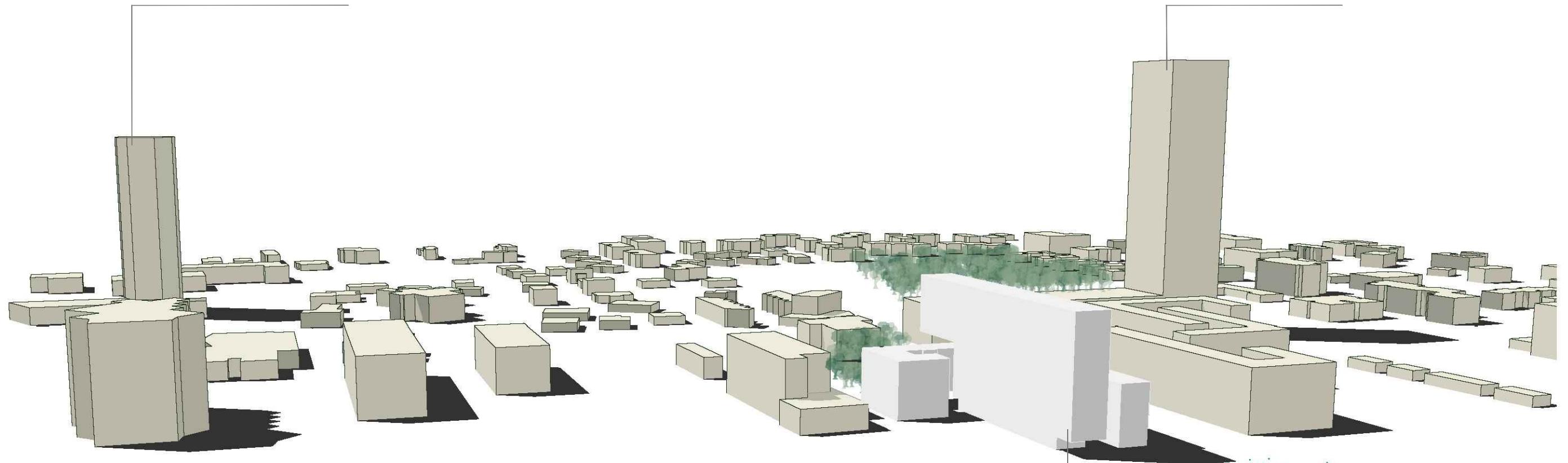
ex Queen Anne  
(Nuovo intervento)

Residence Pineta  
(19 piani)



Residence Pineta

Torre Merville



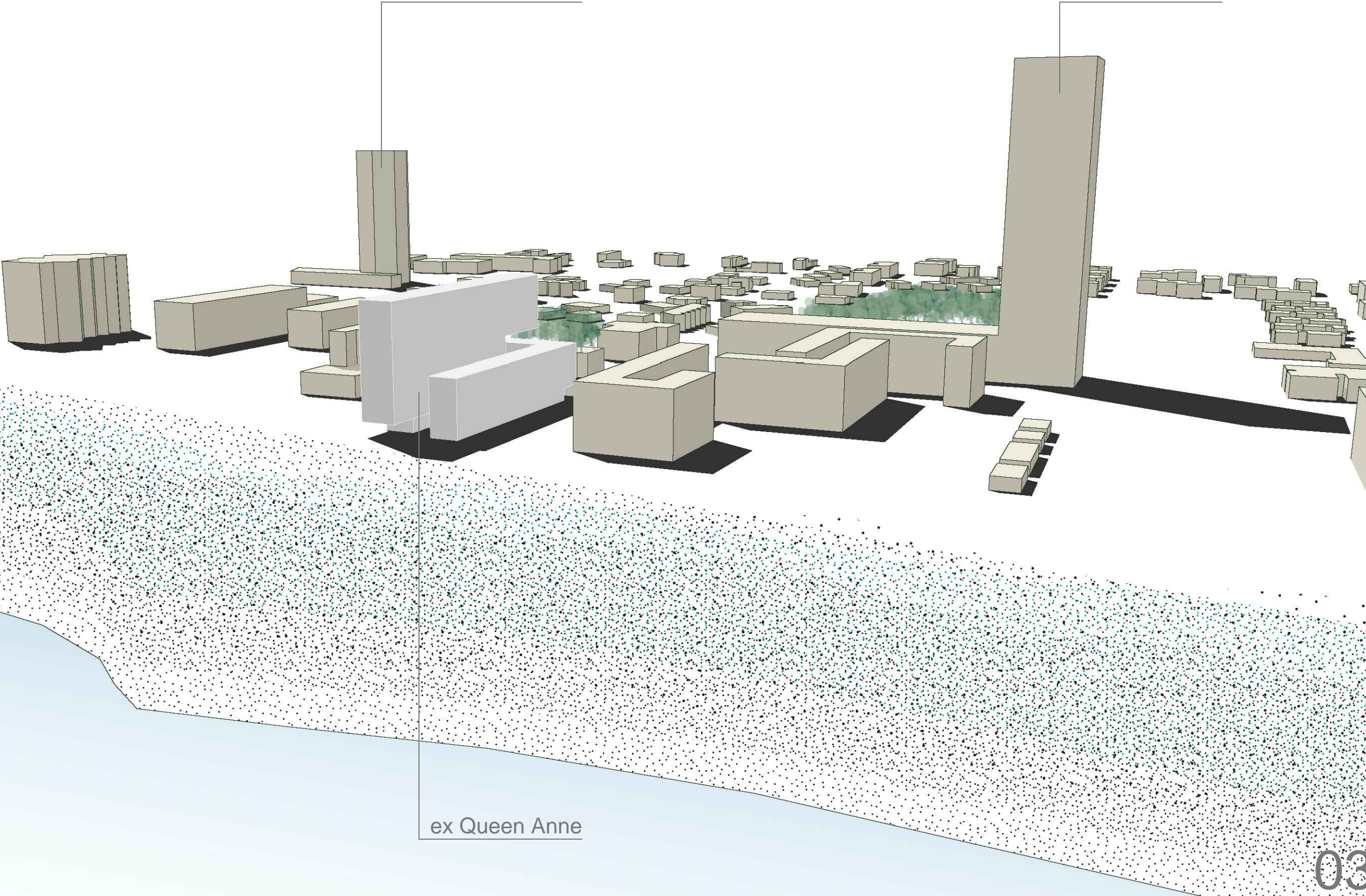
ex Queen Anne



Residence Pineta

Torre Merville

ex Queen Anne





# COMUNE DI JESOLO

Provincia di Venezia

## PROCESSO VERBALE DI DELIBERAZIONE DI CONSIGLIO COMUNALE

N. 45 DEL 30/04/2014

ad oggetto: VARIANTE PARZIALE AL PIANO REGOLATORE GENERALE VIGENTE AI SENSI DELL'ART. 48, COMMA 1, L.R. 23/04/2004 N.11 E SS. MM., PER LA MODIFICA ALL'ART. 12 BIS DELLE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE: ADOZIONE.

Oggi trenta aprile duemilaquattordici, dalle ore 20:49 circa, presso la sede municipale, si è riunito il consiglio comunale di Jesolo, con la presenza dei componenti che seguono:

		Presente
1)	VALERIO ZOGGIA	1) SI
2)	MIRCO CROSERÀ	2) NO
3)	GINO PASIAN	3) SI
4)	FRANCA BASEOTTO	4) SI
5)	GIACOMO VALLESE	5) SI
6)	ILENIA BUSCATO	6) SI
7)	CHRISTOFER DE ZOTTI	7) SI
8)	DAMIANO MENGÒ	8) SI
9)	GIOVANNI NARDINI	9) SI
10)	FEDERICA SENNO	10) SI
11)	GINO CAMPANER	11) SI
12)	GIORGIO POMIATO	12) SI
13)	ALESSANDRO PERAZZOLO	13) SI
14)	LUIGI SERAFIN	14) SI
15)	RENATO MARTIN	15) NO
16)	ALBERTO CARLI	16) SI
17)	DANIELE BISON	17) NO

Presiede ALBERTO CARLI - presidente del consiglio comunale.

Partecipa FRANCESCO PUCCI - segretario comunale.

Il presidente, constatato che il collegio è costituito in numero legale, dà inizio alla trattazione dell'argomento in oggetto indicato.

OGGETTO: VARIANTE PARZIALE AL PIANO REGOLATORE GENERALE VIGENTE AI SENSI DELL'ART. 48, COMMA 1, L.R. 23/04/2004 N.11 E SS. MM., PER LA MODIFICA ALL'ART. 12 BIS DELLE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE: ADOZIONE.

## IL CONSIGLIO COMUNALE

UDITI i seguenti interventi:

PRESIDENTE. La parola all'assessore Otello Bergamo. Successivamente passerò la parola a Ilenia Buscato che, con il consigliere Bison, ha presentato un emendamento per illustrarlo. Prego, assessore.

ASSESSORE BERGAMO. L'abbiamo visto in commissione la scorsa settimana, andiamo ad adeguare le caratteristiche tecniche previste dalle norme riguardanti il nuovo volume dell'ex hotel Queen Anne, andando a variare l'altezza e riportandolo ad un'altezza massima di trenta metri, corrispondenti a nove piani, e dando l'opportunità di questa nuova altezza e sostanzialmente andando a scorporare di fatto dal computo i ripostigli. Unicamente quelli.

Entra il consigliere Crosera. Risultano pertanto presenti il sindaco e n. 14 (quattordici) consiglieri.

PRESIDENTE. Prego, consigliera Buscato.

CONSIGLIERE BUSCATO. Non ho capito la precisazione di "unicamente ripostigli", posto che la delibera riporta tutt'altro e posto che in commissione l'altro giorno c'è stata una lunga discussione sul punto, con dei passaggi anche piuttosto accesi, che vorrei evitare di riprodurre. In realtà, la possibilità di scomputare dal conteggio della superficie una certa serie di vani e addirittura anche rilevanti, perché si parla di corridoi, terrazze e quant'altro, non mi sembra sia limitata ai soli ripostigli e non capisco la precisazione adesso dall'assessore. Vado a leggere la mia proposta di emendamento *"al punto n. 2 alla fine del capoverso dopo la parola "elaborati", aggiungere esclusa la possibilità di scomputare dal conteggio della superficie utile netta di pavimento le parti comuni meglio definite come servizi, ripostigli, palestre comuni, logge passanti, terrazze di qualsiasi profondità anche sostenute da strutture verticali"*. In realtà, scoprendo il velo di cosa voglia dire questa formulazione, dal mio punto di vista, ma penso anche quello di altri, qui non si fa altro che dare nuovamente dei metri cubi di edificabilità. Nel senso che è evidente che, nel momento in cui si vanno a costruire degli appartamenti, si va a costruire un condominio, le terrazze si vanno a fare, i corridoi si vanno a fare, i ripostigli si vanno a fare, per cui nel momento in cui non me li conteggi nella cubatura che vai a realizzare, è evidente che vai a regalare nuovamente dei metri cubi. Se la volontà di questa amministrazione, come ho già detto in altri interventi relativi ad altre delibere, era quella invece di essere stringenti nella possibilità di aumentare l'edificabilità, soprattutto in determinate zone, questa delibera va nuovamente contro gli impegni che erano stati presi. Adesso qua mi verrà detto che in realtà nell'intervento specifico ci sono delle giustificazioni, ci sono delle motivazioni, c'è un progetto architettonico particolarmente audace, per cui è giusto togliersi dalla testa determinati schemi. Allora dico, già prevedendo l'obiezione, che una giustificazione si trova sempre. Se la vogliamo formulare in termini puntuali, una giustificazione al singolo intervento la troviamo sempre e non si può procedere per giustificazioni che si discostano da quello che era stato l'impegno. Grazie.

PRESIDENTE. Se non ci sono altri interventi. Ha chiesto la parola il consigliere Campaner. Ne ha facoltà.

CONSIGLIERE CAMPANER. Grazie. Signor Sindaco, signori consiglieri, a distanza di un anno riparlamo del Queen Anne e del progetto Aldabra, e siamo chiamati questa sera ad approvare una delibera, dove si andrà scomputare dal conteggio della superficie netta di pavimento le parti comuni illustrate appena un minuto fa dalla dottoressa Buscato. Premesso, come già ribadito in più occasioni, che nulla di quanto esprimiamo, in accordo o in disaccordo, è fine a se stesso, o peggio, che venga detta per faziosità preconcepita che non ci appartiene, in quanto noi cerchiamo sulla problematica la coerenza, la logica e che le cose siano chiare. Per noi, se qualcuno ha idee e capitali da investire per sé e per la nostra città, siamo i primi ad accettare e sostenere quanto proposto, che però, ribadiamo, deve essere chiaro, ben definito e con vincoli tali che gli accordi siano rispettati. Fatta questa premessa, abbiamo necessità, almeno io, di comprendere esattamente la delibera che cosa vuole dire, cioè, per prima cosa, cosa si intende per superficie utile netta di



pavimento. Io faccio il medico e non l'urbanista, quindi ho piacere che mi sia ripetuto questo concetto. Quanto potranno incidere sulla volumetria totale, in metri cubi, le parti comuni da scomputare? Dove saranno riposizionate, o meglio, ricollocate tali volumetrie? Quale sarà il beneficio di una simile concessione alla ditta proprietaria e quale sarà il beneficio per la città di Jesolo? Sulla delibera c'è scritto il verde. Risparmiando del suolo, avremo più verde. A me sembra veramente poca cosa come beneficio per noi, per la città. Gradirei inoltre, per meglio capire quello di cui stiamo parlando, se esiste da parte della società proponente un'immagine, un *rendering* che possa almeno farci capire esteticamente esternamente qual era l'edificio preposto, cioè proposto prima, da quello che sarà il nuovo edificio con queste modifiche e con queste variabili. Inoltre volevo sapere se ogni cittadino, struttura alberghiera o commerciale con un progetto approvato potrà godere degli stessi vantaggi e benefici pari a quelli che questa delibera propone. Sono delle perplessità che ho. Ma tutti potranno avere queste possibilità, oppure solo alcuni in certe situazioni e per certi motivi più o meno chiari? Colgo l'occasione inoltre, e mi rivolgo all'assessore Bergamo, perché quanto dichiarato in febbraio 2013 in merito all'accordo di programma, in specifico all'articolo 2, 3 e 8 del medesimo accordo, se ci sono stati degli sviluppi in positivo per la realizzazione del pontile, perché io quando parlo di quell'intervento, a me sarà ormai una fissazione, ma mi viene sempre in mente quel benedetto pontile. Quindi non riesco a fare a meno di fare riferimento a quel pontile. In quell'occasione, assessore, lei ci rispondeva che l'esecuzione dei lavori sarebbe stata subordinata al rilascio del parere della direzione regionale dei beni culturali. Domanda: questi pareri ci sono, a distanza di un anno e più? La procedura di assegnazione delle concessioni demaniali, parte integrante del progetto, sono state ottenute ad un anno e più? Allora, assessore, confermava lei stesso che l'interesse regionale sul progetto era fondato guarda caso sulla realizzazione del pontile, opera che presenta, e che presenterà, una rilevante innovazione sull'offerta turistica del Veneto e ci tranquillizzava sulle concrete possibilità che questo sia realizzato. Tutte queste domande alle quali mi attendo qualche risposta, sono la premessa fondamentale, dal mio e nostro punto di vista, per giudicare, approvare o respingere questa delibera. Se è vero che tutti cerchiamo un plusvalore per Jesolo, e se questo è il vostro e il nostro interesse, qualcuno dovrebbe battersi con forza per raggiungere il vero punto qualificante di questo progetto, e guarda caso è ancora il pontile, unico e vero punto distintivo di grande novità dell'intera opera. A quel punto, se questo sarà raggiunto come obiettivo, penso che avrete la nostra approvazione e il nostro ringraziamento.

PRESIDENTE. La parola all'assessore Bergamo.

ASSESSORE BERGAMO. Magari dopo il passaggio di Segatto, do le risposte tutte insieme, volevo precisare però che per poter poi valutare l'emendamento, bisogna che venga letto, perché non ho visto la lettura da parte della consigliera.

PRESIDENTE. Leggo solo la parte finale che è l'emendamento. *“I sottoscritti Ilenia Buscato e Daniele Bison, consiglieri comunali, propongono il seguente emendamento alla proposta di delibera come sopra identificata. Al punto n. 2 della proposta di delibera, alla fine del capoverso dopo la parola “elaborati”, aggiungere “esclusa la possibilità di scomputare dal conteggio della superficie utile netta di pavimento le parti comuni meglio definite come servizi, ripostigli, palestre comuni, logge passanti e terrazze di qualsiasi profondità, anche sostenute da strutture verticali”.* Questo è l'emendamento.

ASSESSORE BERGAMO. Sostanzialmente noi lo riteniamo comunque ammissibile sotto il punto di vista tecnico, e quindi possiamo metterlo a votazione, quindi io farei un passaggio con Segatto, dopo faccio io un passaggio di risposta a tutti i consiglieri, anche perché mi pare che ci sia un intervento ancora del consigliere De Zotti.

PRESIDENTE. Deve fare la domanda, perché facciamo intervenire Segatto alla fine. Parola al consigliere De Zotti.

CONSIGLIERE DE ZOTTI. C'eravamo detti in commissione, se riuscite a dirmi quant'era la cubatura, la volumetria approvata prima e se si riesce ad avere un calcolo approssimativo di cosa potrebbe voler dire questo scomputo in termini di maggiore volumetria o superficie utile a pavimento.

PRESIDENTE. La parola all'architetto Segatto.



SEGATTO. *Dirigente area lavori pubblici e urbanistica*. Buonasera. Per quanto l'emendamento, come ha anticipato l'assessore, ho posto il parere favorevole, nel senso che l'emendamento è chiaramente approvabile, solo che vorrei fare alcune precisazioni. L'accordo di programma che è stato approvato a favore della ditta Cogetrev per la realizzazione dei nuovi interventi soprannominati Aldabra, che fanno comunque riferimento, già nella documentazione dell'articolo 32, a quelle che sono le norme tecniche del precedente P.I.R.U.E.A. approvato denominato "Casa nel parco". Queste norme tecniche, che poi sono confluite nell'articolo 32 delle N.T.A. del P.R.G., prevedono quindi la realizzazione di una volumetria, che è quella che è poi corrispondente a tutti i calcoli che sono stati fatti rispetto al precedente edificio Queen Anne, una superficie netta di pavimento complessiva di 8022 metri quadrati, di cui mille metri quadrati a destinazione commerciale e trecento ad ERP. In queste norme tecniche vi erano già delle previsioni, delle specifiche, per il metodo per addivenire al calcolo della superficie netta di pavimento, magari in questo modo rispondo anche al dottor Campaner. La superficie netta a pavimento, in realtà, in maniera semplicistica è la superficie calpestabile di ogni appartamento, escluse le murature. Però questa è una semplificazione. Poi ci sono tutta una serie di regole inserite nelle norme tecniche, oppure nei regolamenti edilizi, che vanno a dare delle ulteriori specifiche. Alcune volte si comprendono solo una parte delle superfici dei garage, altre volte non si comprende la superficie complessiva del garage, proprio per agevolare la realizzazione di questo tipo di servizi in più alle residenze. Altre volte non vengono conteggiati i vani scala, gli ascensori. E, nel caso specifico, già le norme tecniche di attuazione del P.I.R.U.E.A. prevedevano la possibilità di non conteggiare i vani ascensori, i corridoi, i corpi scala, le logge, le terrazze, le murature, il garage, le cantine e i vani tecnici. Nella richiesta di variante che ha fatto la ditta Cogetrev per l'intervento previsto, oltre ad aver inserito quindi quello che avete già visto, che è la possibilità di arrivare a nove piani di altezza, ha anche fatto una proposta integrativa rispetto a questo tipo di scomputo di alcune superfici, e ha chiesto di scomputare anche palestre e servizi per ripostigli e terrazze, e una tipologia diversa di terrazze e logge di più ampia superficie. Quello che voi trovate nella delibera fa riferimento a quello che è il parere dell'ufficio edilizia privata, che ha fatto un'istruttoria su questa richiesta in maniera specifica sul sistema di calcolo delle superfici e le prescrizioni dell'edilizia privata che poi sono richiamate al punto n. 5 del deliberato, secondo cui è ammissibile soltanto la possibilità di scomputare i ripostigli e, per quanto riguarda invece le terrazze, si fa riferimento a quello che è l'articolo attuale del regolamento edilizio, e quindi si fa riferimento alla possibilità di scomputare solo la parte non eccedente i limiti del regolamento. Per il regolamento le terrazze previste sono quelle di due metri e mezzo di profondità. Quindi, in realtà, questo tipo di riconoscimento di variante riguarda una quota parte delle terrazze e solamente i ripostigli. Gli altri non sarebbero stati riconosciuti. Comunque, in ogni caso, l'emendamento è votabile per intero, nel senso però che se si votasse positivamente questo emendamento, si andrebbero addirittura a sottrarre delle possibilità di scomputo che erano già previste nel precedente P.I.R.U.E.A. e poi confermate all'interno dell'articolo 32 "Casa del parco". È chiaro che questo tipo di possibilità di non conteggio, di non andare a conteggiare queste superfici, porta, a identica parità di superficie netta di pavimento disponibile, perché rimangono gli 8022 metri quadrati. Però, in realtà, se vogliamo in qualche maniera fare un calcolo, possiamo pensare che tra ripostigli e un conteggio di alcune terrazze, probabilmente potremmo avere nel complesso una variazione, dal due al tre per cento di superficie. Potrebbero essere dai centosessanta ai duecentoquaranta metri quadrati di superficie netta di pavimento. Poi dipende dalle superfici degli appartamenti che si vanno a realizzare, quindi saranno due, saranno tre, non ho un'idea precisa. Però il riferimento che è stato fatto come ufficio, è un riferimento legato a quella che è la proposta di intervento, che non è un intervento ordinario, e comunque rispetto ad una tipologia di conteggio che, anche in altri casi, quando sono stati approvati dei piani attuativi, ci sono normalmente delle norme tecniche specifiche e in relazione a quelle che sono le caratteristiche dell'intervento, alcune volte si creano delle regole particolari per questi piani attuativi. È solo quando c'è un lotto per edilizia, una possibilità di avere un permesso di costruire diretto, che si va ad applicare solamente quello che è previsto nel regolamento edilizio. Nei casi invece specifici di approvazione dei piani attuativi, si fanno anche solitamente delle considerazioni diverse, che poi riguardano la qualità degli edifici, la qualità urbanistica, la qualità ambientale e una serie di altre questioni. Probabilmente io credo, ma solo per fare un'ipotesi, visto che hanno chiesto di aumentare l'altezza in piani di edificio, queste superfici magari potranno andare a finire all'ultimo piano, ma è solo un'ipotesi, poi è una scelta del progettista di dover riportare queste superfici. Altri benefici che si possono ricavare da norme di questo tipo, in questo intervento specifico, a parte la questione che veniva richiamata, che era quella in qualche maniera di avere meno superficie occupata a terra, credo che ne potrà sicuramente avere dei vantaggi anche la qualità architettonica dell'intervento. Non lo so, perché mi sembra che ci sia qualche difficoltà nei *rendering* che sono stati predisposti, visto che la ditta un passaggio ai beni ambientali lo ha fatto, si possa vedere che la qualità

dell'intervento è comunque simile o compatibile con quello che è il resto dell'intervento che è stato già realizzato. Ultima cosa, se non ricordo male, è una richiesta fatta dal dottor Campaner relativamente a quello che è l'accordo di programma che è stato approvato in precedenza, e quelli che erano in qualche maniera gli impegni della ditta. All'interno della accordo di programma sottoscritto non vi erano tantissimi impegni, però due cose erano riportate in maniera precisa ed erano due delle opere pubbliche che sono previste all'interno dell'accordo di programma. Il parcheggio pubblico, il cui progetto doveva essere presentato entro sessanta giorni dalla data di avvenuta esecutività della variante approvata. La variante è stata approvata, con decreto del presidente della giunta regionale in data 11/02/2013 e dopo è stata pubblicata sul BUR. La richiesta del permesso a costruire doveva essere presentata entro sessanta giorni dalla data di esecutività e, quindi, dalla data di pubblicazione sul BUR il 12/04/2013, questo progetto è stato presentato. Successivamente sono state chieste delle integrazioni, è stato integrato ed è stato inviato ai beni ambientali e siamo in attesa della risposta da parte dei beni ambientali. Per quanto riguarda, invece, la realizzazione del pontile, per questo pontile invece erano stati concessi sei mesi dalla data di esecutività della variante. In data 16/09/2013 il permesso di costruire è stato presentato, sono state chieste delle integrazioni che sono arrivate circa una quindicina di giorni fa, e siccome questo è chiaramente l'elemento forse più qualificante, ma anche più complesso di tutto l'intervento, la proposta esecutiva rispetto a quella che era la previsione di tipo preliminare del pontile, è in questo momento in visione all'amministrazione comunale prima di decidere di mandarlo ai beni ambientali, cioè per dare prima un'ultima valutazione definitiva prima di mandarlo ai beni ambientali. L'altro intervento, invece, quello in via Oriente, per la realizzazione del marciapiede e viabilità, quella di fatto è rimandata al momento del permesso di costruire dell'edificio e quindi sarà presentato dopo che si andrà ad approvare l'edificio di cui stasera si sta ragionando sulla variante delle norme tecniche. L'altra volta il dottor Campaner aveva chiesto informazioni rispetto a quella che era una delle previsioni dell'accordo di programma, che era il comitato di vigilanza. Su questo volevo solo riferire che, rispetto a quello che avevamo riferito in precedenza che avevamo fatto la richiesta alla Regione della nomina di questo comitato, non abbiamo ancora avuto una risposta nonostante solleciti. Il comune di Jesolo e la provincia di Venezia hanno comunicato il loro nominativo per la nomina di questa Commissione, manca soltanto la pronuncia della Regione, e l'ultimo sollecito lo abbiamo fatto di recente, ma non ho qui la data a disposizione.

PRESIDENTE. La parola all'assessore Bergamo.

ASSESSORE BERGAMO. Era giusto per completare l'intervento dell'architetto Segatto. Ribadisco quello che avevo detto in commissione, nel senso che comunque su tutti gli interventi cosiddetti "particolari", come i P.I.R.U.E.A., che non sono gli interventi di tipo ordinario, mi riferisco in particolar modo all'intervento del dottor Campaner che probabilmente è quello un attimino più vasto e puntuale su tutta una serie di considerazioni. Proprio il P.I.R.U.E.A., porto l'esempio, io ero seduto all'epoca dove è seduto lei, quindi all'opposizione, con le precedenti giunte, la torre Aquileia, in deroga a tutti gli altri strumenti, ha i bagni che sono ciechi. Poi giusto, sbagliato, non si sa, però probabilmente per portare un intervento di quella certa qualità, che comunque è sotto gli occhi di tutti, probabilmente era per soluzioni progettuali interne, per scelta dell'*archistar* che doveva distribuire in una certa maniera gli ambienti, che tra l'altro ha dentro stanze particolare di forma triangolare, probabilmente era una scelta obbligata. E quindi probabilmente bene ha fatto all'epoca l'amministrazione, però è il classico esempio di un intervento che ha delle norme specifiche, perché la dimensione dell'opera pubblica che veniva data in cambio, la qualità architettonica, progettuale di materiali che viene utilizzata, porta ad avere inevitabilmente degli aspetti puntuali. Un po' come è successo su questo P.I.R.U.E.A. che parte da lontano e che aveva delle caratteristiche che noi andiamo a trasferire, ad esclusione per i ripostigli, e direi di andare un po' a ridimensionare anche l'entità e la dimensione del problema. Cioè l'incidenza del due per cento su un volume del genere, a fianco di un pontile da quasi 4 milioni di euro, a fianco di una sistemazione di viale Oriente, di una cessione di un parcheggio da oltre duecento posti auto, probabilmente possono anche trovare una certa condivisione. Prima il dottor Campaner ricordava il discorso dei vantaggi. Regole particolari per interventi particolari. Ci confronteremo comunque all'interno del P.A.T. su delle regole che magari possono riguardare la prima casa, l'ampliamento delle prime case, piuttosto che interventi su immobili commerciali piuttosto che alberghieri, su alcune possiamo trovare delle soluzioni che oggi purtroppo, come amministrazione, non abbiamo uno strumento per venire incontro, per esempio, anche sugli ampliamenti degli alberghi esistenti. Là sarà un tavolo su cui ragionare insieme, anche l'opposizione, perché sicuramente è uno strumento che deve essere condiviso da tutti. È uno strumento che studia i prossimi quindici anni di Jesolo, e quindi deve trovare la più ampia condivisione. Lo ricordava

prima l'architetto Segatto, il discorso degli articoli 2, 3 e 8, e lo ricordavano prima anche alcuni consiglieri, sostanzialmente la procedura è stata avviata, sono stati protocollati i documenti, quindi siamo abbastanza in linea con quelle che erano le richieste e gli impegni che c'eravamo assunti, che quindi anche la proprietà sta seguendo in maniera abbastanza pedissequa quelli che erano gli intenti, secondo i tempi che c'eravamo proposti. Il discorso di battersi con forza, sicuramente come amministrazione abbiamo ovviamente tutto l'interesse, sia io che il sindaco che tutta la maggioranza, ma penso anche l'opposizione, perché siamo tutti nella stessa barca, figuriamoci noi che proponiamo le delibere, quindi abbiamo anche una responsabilità in capo sul discorso di portare comunque delibere che siano giuste per la Città, ma anche legittime e che non trovino poi possibilità di appiglio da parte di alcuno. Spero di aver risposto in maniera completa e che non mi sia sfuggito niente. Un'ultima considerazione, un sassolino un po' nelle scarpe su interventi di questa dimensione. Perché a volte qualcuno crede meno in Jesolo di quanto magari da fuori credono tante altre società o tante altre persone, anche lontane da qui, io spero e confido e ho anche la ragionevole speranza che questo non sia l'unico intervento di un pontile che va al largo di duecentocinquanta metri, ma che possa essere magari l'avvio, il traino per altri interventi lungo il territorio di questa qualità. Penso che ridurre interventi di questa dimensione che hanno una valenza non regionale, non nazionale, ma penso europea, perché non so quanti abbiano questa qualità, ad un mero aspetto di ripostigli, forse è un po' limitativo rispetto all'intervento nel suo complesso.

PRESIDENTE. Se non ci sono interventi, possiamo passare alla votazione. Parola a Ilenia Buscato.

CONSIGLIERE BUSCATO. Sul mio emendamento, posto che oggi sono state fatte delle precisazioni totalmente diverse da quelle che sono state fatte in commissione la settimana scorsa, mi chiedo a cosa serve la commissione, considerato che in quella sede si è discusso dieci minuti di terrazze, logge, palestre, ripostigli, servizi e adesso in questa sede viene precisato che in realtà alcuni vani erano già compresi nel piano precedente, altri no e quindi con le considerazioni che ha fatto l'assessore. Non lo so, io mi aspetto che evidentemente quello che mi viene riferito in commissione, sia corretto, perché taro i miei interventi in consiglio comunale sulla base di quello che mi viene riferito in commissione e formulo eventualmente le mie proposte di emendamento. Questo glielo dico anche per il futuro, per la comodità di tutti, non soltanto dalla sottoscritta. E comunque devo dire che, nonostante la modifica richiesta e quindi questo scomputo nuovo rispetto a quello che era già previsto nel piano precedente, da quanto abbiamo capito questa sera, diversamente da quello che era stato, lo ripeto, spiegato in commissione, anche se è più limitato questo scomputo, e riguarda soltanto una quota di terrazze e ripostigli, comunque mi produce due appartamenti e mezzo forse, tre appartamenti. Io, a dire il vero, pensavo anche meno. Facendo un calcolo approssimativo, senza tanto capire di cubature, però non è che avessi fatto una previsione tanto difforme, ripeto, nonostante poi invece andiamo a vedere che lo scomputo riguarda delle aree ancora addirittura minori. Per quanto riguarda, poi, l'ultima annotazione dell'assessore Bergamo, io sono d'accordo con lui in linea di massima. Anzi, a dire il vero il progetto l'ho votato, per cui viene a dire a me che ci vuole lungimiranza e ci vuole una valutazione più puntuale rispetto a determinati interventi. Questo è un argomento che io condivido, ma qua siamo in una fase ulteriore. Quell'edificio pubblico era già stato valutato con la delibera. Adesso qui stiamo parlando di una cosa diversa. Il beneficio pubblico è già concordato, l'intervento già deve avere delle caratteristiche, perché altrimenti non avrebbero avuto senso le precedenti delibere, qua si tratta semplicemente di scomputare dei vani. Non c'entra nulla con una valutazione di meritevolezza del progetto. Grazie.

PRESIDENTE. Parola al consigliere De Zotti per il secondo intervento.

CONSIGLIERE DE ZOTTI. Sulla scia di quanto diceva anche la consigliera Buscato, tanto per capirci, non è che qui siamo a meravigliarci di un due per cento di aumento possibile della superficie utile a pavimento, non mi scandalizzo del fatto che possano venire fuori quattro appartamenti, non ci siamo. Il discorso è che in commissione ci siamo molto attaccati, perché c'era una ritrosia in quella sede – mi corregga, se sbaglio – ad ammettere il fatto che con questa cosa, con questa modifica delle norme tecniche, andavamo a dare la possibilità di dare quattro appartamenti in più, in potenza. Magari zero, perché non li useranno magari. Sappiamo come funziona il mercato immobiliare, sappiamo anche come funzionano questi interventi, in cui se dobbiamo chiamare le *archistar*, come dicevamo, sono *archistar* che anche costano, perciò c'è la necessità anche di pagarle. Sappiamo come funziona. Resta il fatto che, secondo noi, secondo me, secondo Jesolo Bene Comune, il vizio originario bisogna credere a Jesolo, anche quando si può credere che ci siano

degli imprenditori che possono prendere un albergo fronte mare, che magari è uno stato non al passo con i tempi, investire e magari rilanciare quell'attività alberghiera. Invece in questo caso non è stato fatto. In quell'occasione nell'accordo di programma, approvato un anno e mezzo fa, noi abbiamo votato in maniera contraria proprio per questo. Siccome questa è la derivazione di quella decisione, il nostro voto, il mio voto rimane chiaramente negativo. Questo non vuol dire che non vogliamo, vogliamo anche noi che le *archistar* vengano a Jesolo, facciano gli interventi meritevoli. Guardando il *rendering*, non credo si possa negare che è un intervento pregevole, però bisogna capire anche da dove nasce questa cosa. Secondo noi, l'errore di convertire un albergo in quella posizione per l'impatto economico che può avere su quell'area, è un errore secondo noi di assoluto rilievo. Perciò questa sera, in maniera coerente con la decisione di allora, continueremo a votare in maniera negativa.

PRESIDENTE. Parola al consigliere Gino Campaner.

CONSIGLIERE CAMPANER. Posso condividere in parte quello che ha detto il consigliere De Zotti. Per quanto mi riguarda, almeno per quanto riguarda me personalmente, visto che Renato è assente, io mi asterrò, perché io credo in quell'intervento, credo che sia qualificante per la Città, come ho già detto in varie occasioni e quindi votare contro sarebbe una contraddizione da parte mia assurda. Quindi io capisco il principio che gli alberghi devono rimanere e che Jesolo è alberghiera, ma andiamo a trasformare, è vero, ma andiamo a trasformare per avere un qualcosa in più, secondo me, un qualcosa che ci qualificherà. E qui mi posso riallacciare al discorso della clinica, per la quale spero non ci siano novità negative, come detto prima dal consigliere Bison. Quindi, per quanto mi riguarda, il mio voto sarà un voto di astensione.

PRESIDENTE. La parola al consigliere Pomiato.

CONSIGLIERE POMIATO. Grazie presidente. Volevo fare la dichiarazione di voto che per noi della Lega Nord sarà un voto contrario. Volevo solo dire, in base agli eventi che ci sono stati stasera, che mi dispiace vedere una maggioranza con un personaggio di maggioranza che fa un'interrogazione senza risposta, perché non ho sentito la risposta del sindaco o dell'assessore alla sicurezza su quello che ha detto, ho sentito un avvocato che si erge a giudice e un assessore, convinto di essere chissà chi, che viene aiutato da un dirigente per portare avanti i suoi propositi. Non ho quel dirigente io, devo arrangiarmi, sa, signor Bergamo, ha poco da ridere. E un sindaco che mi dice che sono in malafede. Ma vi sembra che questo sia stato un consiglio comunale giusto nei confronti della minoranza? Grazie.

PRESIDENTE. Parola all'assessore Bergamo.

ASSESSORE BERGAMO. Per fatto personale almeno all'ultima di Pomiato. Giusto per chiudere un attimino un passaggio veloce con il consigliere De Zotti, in merito vorrei precisare che stasera non parliamo del cambio di destinazione d'uso, tra l'altro stiamo continuando a ragionare sui ripostigli e probabilmente l'aspetto più importante non è quello dei ripostigli, ma è forse il cambiamento dell'altezza che va da quindici metri a trenta metri. Vorrei anche dire che non c'è stata nessuna ritrosia a mettere o non mettere i due appartamenti in più, nel senso che serviva anche comunque un calcolo, è stata semplicemente la volontà di precisare e puntualizzare e concentrarsi sulla qualità architettonica. Poi ultime due cose alla consigliera Buscato. Sì, io capisco il discorso dei due appartamenti in più, sulla base dei conti che abbiamo fatto, ma parliamo di centosessanta metri quadri su 8022 metri quadri complessivi dell'intervento. Inoltre vorrei anche dirle che ci siamo concentrati sulla qualità, non c'è stata nessuna ritrosia, però vorrei anche dirle che comunque c'era allegato in commissione il parere dell'edilizia privata, che puntualizzava cosa era ammissibile e non ammissibile, cosa veniva aggiunto o meno. Per ultimo, l'aspetto del consigliere Pomiato. Personalmente penso che tutti siamo qua per passione, perché se stiamo qua fino all'una di notte, penso che tutti hanno un po' di passione su quello che ci fanno, all'opposizione o in maggioranza. Quindi, francamente, non mi sento assolutamente chissà chi, ma mi sento uno che umilmente dà il suo contributo, che può essere condiviso o non condiviso, come fa lei. Rimane comunque un fatto, e questo è inequivocabile, fino a venti mesi fa questo era un progetto che anche lei votava favorevolmente, e sono stati votati aspetti urbanistici anche più significativi di questo. Oggi giustamente si passa da un lato della sala all'altro, probabilmente c'è un clima diverso, c'è un'aria che gira diversa e che porta magari a votare contro e non essere congruenti e coerenti con quello che si è votato magari nei cinque anni precedenti.

Durante l'intervento dell'assessore Bergamo esce il consigliere Nardini. Risultano pertanto presenti il sindaco e n. 13 (tredici) consiglieri.

PRESIDENTE. Ha chiesto la parola per il secondo intervento. Ne ha facoltà.

CONSIGLIO POMIATO. Grazie presidente. Ha parlato giusto, la vera parola che ci stava ad hoc, "coerenza". Sa perché sono qua io? Perché sono coerente. Perché ha poco da ridere di là, seduti dall'altra parte, perché se io andavo dall'altra parte, uno di loro stava a casa, signor Bergamo. Lo sa? Ha capito? Perché io sono coerente. Grazie.

PRESIDENTE. Prego, consigliere Crosera.

CONSIGLIERE CROSERA. Pomiato, scusa, a parte che è l'una di notte, siamo tutti stanchi, ma la coerenza non sei tu che la stabilisci, la stabiliscono gli elettori che ti hanno votato e hanno deciso di mandarti di là in minoranza. Non è la tua coerenza, è coerenza dei cittadini e non sei tu che decidi di scegliere di andare di qua o di là. Oggi sei di là e prendiamo atto. Non costringermi all'una di notte a fare l'elenco di tutti gli hotel che sono state trasformati in questi ultimi anni. Ho fatto l'elenco l'altra volta, quaranta, cinquanta hotel. Basta!

PRESIDENTE. Se non ci sono altri interventi, possiamo passare alla votazione. Per cui prima si vota l'emendamento n. 25374, presentato il 24 aprile 2014, a firma consiglieri Buscato e Bison. La votazione è aperta.

#### 1a Votazione

DOPO DI CHE, messo ai voti, con il sistema di rilevazione elettronica, l'emendamento alla proposta di deliberazione ad oggetto "VARIANTE PARZIALE AL PIANO REGOLATORE GENERALE VIGENTE AI SENSI DELL'ART. 48, COMMA 1, L.R. 23/04/2004 N.11 E SS. MM., PER LA MODIFICA ALL'ART. 12 BIS DELLE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE: ADOZIONE", presentato dai consiglieri Ilenia Buscato e Daniele Bison ed illustrato dal consigliere Buscato, si evidenzia il seguente esito:

- presenti e votanti: sindaco e n. 13 (tredici – Crosera, Pasian, Baseotto, Vallese, Buscato, De Zotti, Mengo, Senno, Campaner, Pomiato, Serafin, Perazzolo e Carli) consiglieri;
- assenti: n. 3 (tre – Nardini, Martin e Bison) consiglieri;
- favorevoli: n. 5 (cinque – Buscato, De Zotti, Campaner, Pomiato e Carli) consiglieri;
- contrari: sindaco e n. 8 (otto – Crosera, Baseotto, Pasian, Vallese, Mengo, Senno, Perazzolo e Serafin) consiglieri.

Il presidente, constatato l'esito della votazione, proclama non approvato l'emendamento sopraccitato presentato dai consiglieri Ilenia Buscato e Daniele Bison e ciò ad ogni effetto di legge.

#### 2a Votazione

SUCCESSIVAMENTE, messa ai voti, con il sistema di rilevazione elettronica, la proposta di deliberazione ad oggetto: "VARIANTE PARZIALE AL PIANO REGOLATORE GENERALE VIGENTE AI SENSI DELL'ART. 48, COMMA 1, L.R. 23/04/2004 N.11 E SS. MM., PER LA MODIFICA ALL'ART. 12 BIS DELLE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE: ADOZIONE.", si evidenzia il seguente esito:

- presenti: sindaco e n. 13 (tredici – Crosera, Pasian, Baseotto, Vallese, Buscato, De Zotti, Mengo, Senno, Campaner, Pomiato, Serafin, Perazzolo e Carli) consiglieri;
- assenti: n. 3 (tre – Nardini, Martin e Bison) consiglieri;
- votanti: sindaco e n. 12 (dodici – Crosera, Pasian, Baseotto, Vallese, Buscato, De Zotti, Mengo, Senno, Pomiato, Serafin, Perazzolo e Carli) consiglieri;
- astenuti: n. 1 (uno – Campaner) consigliere;

- favorevoli: sindaco e n. 8 (otto) consiglieri;
- contrari: n. 4 (quattro – Buscato, De Zotti, Pomiatto e Carli) consiglieri.

Il presidente, constatato l'esito della votazione, proclama approvata la proposta di deliberazione e ciò ad ogni effetto di legge.

VISTA la proposta di deliberazione n. 2014/45/EU del 10/04/2014 ad oggetto: “VARIANTE PARZIALE AL PIANO REGOLATORE GENERALE VIGENTE AI SENSI DELL'ART. 48, COMMA 1, L.R. 23/04/2004 N.11 E SS. MM., PER LA MODIFICA ALL'ART. 12 BIS DELLE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE: ADOZIONE” e ritenutala meritevole di approvazione per le motivazioni ivi riportate.

DATO ATTO del parere espresso dalla III commissione consiliare nella seduta del 22 aprile 2014, con esito favorevole.

VISTI gli artt. 42, 48, 107, d.lgs. 18.08.2000, n. 267, e rilevato che nel caso di specie la competenza risulta ascrivibile al consiglio comunale.

VISTI i pareri resi ai sensi dell'art. 49, d.lgs. 18.08.2000, n. 267 e ss.mm.

VISTO l'esito della votazione come sopra specificata.

#### DELIBERA

1. di approvare integralmente la proposta di deliberazione n. 2014/45/EU del 10/04/2014 ad oggetto: “VARIANTE PARZIALE AL PIANO REGOLATORE GENERALE VIGENTE AI SENSI DELL'ART. 48, COMMA 1, L.R. 23/04/2004 N.11 E SS. MM., PER LA MODIFICA ALL'ART. 12 BIS DELLE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE: ADOZIONE”, la quale costituisce parte integrante e sostanziale della presente delibera;
2. di dare atto che tutti gli atti conseguenti e necessari per dare attuazione alla presente delibera, saranno posti in essere dal dirigente del area lavori pubblici e urbanistica.

DOPO DI CHE il presidente dichiara tolta la seduta alle ore 00,50 circa del giorno 01 maggio 2014.

Il presente verbale viene letto, confermato e sottoscritto come segue.

Il presidente  
ALBERTO CARLI

Il segretario comunale  
FRANCESCO PUCCI

Documento informatico sottoscritto con firma elettronica ai sensi e con gli effetti di cui agli artt. 20 e 21 del d.lgs. 7 marzo 2005 n.82 e ss. mm.; sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa.



# COMUNE DI JESOLO

Provincia di Venezia

PROPOSTA DI DELIBERA DI CONSIGLIO COMUNALE N. 2014/45 DEL 10/04/2014

ASSEGNATA AL SERVIZIO PIANIFICAZIONE

**OGGETTO:** VARIANTE PARZIALE AL PIANO REGOLATORE GENERALE VIGENTE AI SENSI DELL'ART. 48, COMMA 1, L.R. 23/04/2004 N.11 E SS. MM., PER LA MODIFICA ALL'ART. 12 BIS DELLE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE: ADOZIONE.

L'ASSESSORE ALL'URBANISTICA

PREMESSO che il comune di Jesolo è dotato di piano regolatore generale (P.R.G.), approvato dalla giunta regionale in data 4/08/1977 con delibera n. 3425, mentre la strumentazione urbanistica ora vigente per l'intero territorio risulta quella successivamente approvata con provvedimenti della giunta regionale n. 2652 del 04/08/2000, n. 1979 del 19/07/2002, n. 1145 del 18/04/2003 e n. 812 del 08/04/2008, con provvedimento di consiglio comunale n. 56 del 10/04/2007 e con gli ulteriori provvedimenti della giunta regionale n. 3313 del 03/11/2009 e n. 1334 dell'11/05/2010.

**RILEVATO:**

– che l'accordo di programma denominato "Aldabra", approvato dalla giunta regionale in data 18/10/2011 con delibera n. 1652, prevede l'edificazione a destinazione turistico-ricettivo e/o residenziale nel lotto confinante all'intervento realizzato con il P.I.R.U.E.A. denominato "Casa nel Parco", ove è collocato l'hotel "Queen Anne";  
– che in data 12/08/2013 al prot. n. 50945 del 20/08/2013 e successive integrazioni del 15/11/2013 al prot. n. 72618 del 18/11/2013, del 12/03/2014 al prot. n. 15450 del 12/03/2014 e del 19/03/2014 al prot. n. 17055, la ditta proprietaria delle aree catastalmente censite nel comune di Jesolo al foglio 94, mappali 178-221-223, ha presentato richiesta di modifica puntuale all'art. 12 bis delle norme tecniche di attuazione del piano regolatore generale;

DATO ATTO che le modifiche richieste riguardano i parametri dell'edificazione dell'area disciplinata dall'accordo di programma denominato "Aldabra", in particolare:

– l'altezza massima che passa da 15.50 mt a 9 piani;  
– la possibilità di scomputare dal conteggio della "superficie utile netta di pavimento" le parti comuni, meglio definite come servizi, ripostigli, palestre comuni, logge passanti, e terrazze di qualsiasi profondità anche sostenute da strutture verticali, oltre a quanto già previsto nelle norme tecniche di attuazione del P.I.R.U.E.A. denominato "Casa nel Parco" richiamate dalla relazione allegata all'accordo di programma denominato "Aldabra";  
– la definizione puntuale del "distacco tra corpi di fabbrica", inteso come distacco tra pareti di corpi di fabbrica dello stesso organismo edilizio, che in quanto tale può essere portato alla distanza minima di 6.00 mt, quando le pareti che si fronteggiano siano prive di finestre ovvero siano dotate di aperture (luci) su locali accessori.

CONSIDERATA l'istanza meritevole di accoglimento in quanto, date le ridotte dimensioni del lotto, tale proposta progettuale determina un'inferiore occupazione di suolo, dando maggiore spazio alla creazione di aree verdi attrezzate e un minor impatto ambientale.

RILEVATO altresì che la proposta di variante, presentata dall'arch. Valter Granzotto in data 19/03/2014 al prot. 17055, è composta dai seguenti elaborati:

Tav. 01	Inquadramento generale su base CTR, PRGC e catastale e rilievo	Prot. 14/17055
All. 01	Relazione generale e norme tecniche di attuazione	Prot. 14/17055



All. 02	Rapporto ambientale preliminare	Prot. 14/17055
---------	---------------------------------	----------------

DATO ATTO che, in data 20/03/2014 con nota prot. 17242 , l'unità organizzativa urbanistica ha chiesto parere al Genio civile di Venezia, ora dipartimento difesa del suolo e delle foreste – sezione bacino idrografico litorale Veneto, ai sensi della legge n. 267 del 03/08/1998 e della D.G.R. n. 3637/2002 e ss.mm.

RITENUTO che la modifica richiesta può essere attuata con la procedura prevista dall'art.48, comma 1, della l.r. n. 11 del 23/04/2004 e ss.mm., che richiama l'art. 50, comma 4, lett. b), della l.r. 61 del 27/06/1985.

VISTO il parere favorevole con prescrizioni dell'unità organizzativa edilizia privata pervenuto, in data 19/03/2014 con prot. n. 17348.

VISTA l'asseverazione del tecnico, arch. Valter Granzotto in data 12/03/2014 con prot. 15450, contenuta nell'allegato n.1, "relazione generale e norme tecniche di attuazione", con la quale dichiara che la variante proposta non comporta alcuna alterazione al regime idraulico attuale né incide negativamente sui siti della rete Natura 2000.

DATO ATTO inoltre che il presente provvedimento è privo di riflessi diretti e indiretti sulla situazione economico-finanziaria o sul patrimonio dell'ente.

#### PROPONE L'APPROVAZIONE DELLA SEGUENTE PROPOSTA DI DELIBERAZIONE

1. di dichiarare la premessa parte integrante della presente proposta di deliberazione;
2. di adottare, la variante parziale al piano regolatore generale vigente ai sensi dell'art. 48, comma 1, l.r. 23/04/2004 n.11 e ss. mm., per la modifica all'art. 12 bis delle norme tecniche di attuazione, contenuta nella proposta redatta dall'arch. Valter Granzotto in data 12/03/2014 e composta dai seguenti elaborati:

Tav. 01	Inquadramento generale su base CTR, PRGC e catastale e rilievo	Prot. 14/17055
All. 01	Relazione generale e norme tecniche di attuazione	Prot. 14/17055
All. 02	Rapporto ambientale preliminare	Prot. 14/17055

3. di prescrivere la modifica dell'altezza massima dei nuovi edifici da 9 piani a 30,00 mt rispetto alla quota zero di riferimento, aggiornando, prima dell'approvazione, l'allegato n. 01 "relazione generale e norme tecniche di attuazione";
4. di dare atto che la modifica puntuale all'art. 12 bis delle norme tecniche di attuazione del P.R.G. non prevede alcun mutamento di destinazione d'uso né nuova edificazione;
5. di disporre che, prima dell'approvazione della variante in oggetto, gli elaborati di progetto dovranno essere modificati in conformità alle prescrizioni contenute nel parere dell'unità organizzativa edilizia privata, e che dovrà essere acquisito il parere del Genio civile di Venezia, ora dipartimento difesa del suolo e delle foreste – sezione bacino idrografico litorale Veneto, recependo le eventuali prescrizioni;
6. di indicare l'unità organizzativa urbanistica quale ufficio incaricato all'espletamento delle procedure connesse al deposito ed alla pubblicazione della presente variante, secondo le modalità previste dall'articolo 50, commi da 10 a 14, della l.r. n. 61 del 27/06/1985 e ss.mm..

L'ASSESSORE ALL'URBANISTICA  
Otello Bergamo

Documento informatico sottoscritto con firma elettronica ai sensi e con gli effetti di cui agli artt. 20 e 21 del d.lgs. 7 marzo 2005 n.82 e ss. mm.; sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa.