



# COMUNE DI JESOLO

Provincia di Venezia

## PROCESSO VERBALE DI DELIBERAZIONE DI CONSIGLIO COMUNALE

N. 30 DEL 27/03/2014

ad oggetto: PIANO URBANISTICO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PUBBLICA PER UN'AREA IN ZONA TURISTICA ESISTENTE "B2.2" TRA VIALE ORIENTE E L'ARENILE DENOMINATO "HOTEL MEDITERRANEO: REVOCA DELIBERAZIONE DI CONSIGLIO COMUNALE N. 92 DEL 27/09/2010 E INDIVIDUAZIONE DI NUOVO AMBITO.

Oggi ventisette marzo duemilaquattordici, dalle ore 20:48 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 CROSERA	2) NO
3)	GINO PASIAN	3) SI
4)	FRANCA BASEOTTO	4) SI
5)	GIACOMO VALLESE	5) SI
6)	ILENIA BUSCATO	6) NO
7)	CHRISTOFER DE ZOTTI	7) SI
8)	DAMIANO MENGIO	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) NO
15)	RENATO MARTIN	15) SI
16)	ALBERTO CARLI	16) SI
17)	DANIELE BISON	17) SI

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: PIANO URBANISTICO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PUBBLICA PER UN'AREA IN ZONA TURISTICA ESISTENTE "B2.2" TRA VIALE ORIENTE E L'ARENILE DENOMINATO "HOTEL MEDITERRANEO: REVOCA DELIBERAZIONE DI CONSIGLIO COMUNALE N. 92 DEL 27/09/2010 E INDIVIDUAZIONE DI NUOVO AMBITO.

## IL CONSIGLIO COMUNALE

UDITI i seguenti interventi:

PRESIDENTE. La parola all'assessore Otello Bergamo.

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

ASSESSORE BERGAMO. Grazie presidente. Abbiamo visto anche questo punto in commissione urbanistica. Andiamo ad individuare un ambito che va a coinvolgere l'hotel Mediterraneo a ridosso di via Oriente, sul quale sostanzialmente viene generato un volume di 5800 metri cubi che interessano l'albergo, che è stato oggetto negli ultimi anni di un intervento rilevante di riqualificazione alberghiera. L'albergo viene incrementato di 1000 metri cubi di camere nella zona fronte mare, alzandosi in pratica di un piano su quasi tutta la superficie alberghiera; è previsto inoltre l'insediamento di un volume di 4085 metri cubi nella zona di via Oriente, quindi in lontananza dal mare nella parte arretrata, con la previsione di un cambio di destinazione d'uso di questo volume di 4000 metri cubi. Ci terrei anche a precisare che parte di questi 4000 metri cubi sono già a destinazione residenziale, in quanto coinvolgono di fatto l'alloggio del custode e sono previsti quindi all'interno della scheda. Questo cambio di destinazione d'uso consente la realizzazione di 480.000 euro di opere pubbliche da concentrare per la riqualificazione di via Oriente.

PRESIDENTE. La parola al consigliere De Zotti.

CONSIGLIERE DE ZOTTI. Premesso che, purtroppo, quando arrivano le delibere dell'urbanistica non abbiamo gli allegati in formato cartaceo, né per *e-mail*, sono andato a vedere l'intervento sul sito dove ci sono tutte le tavole, e la relazione che accompagna questa individuazione di ambito. Ho letto quello che scrive il progettista per conto della ditta e, chiaramente, non possiamo che riconoscere quelli che sono i meriti della ditta nell'aver investito in questi anni nell'ammodernamento della propria struttura, adattandola a quelli che sono i requisiti che la legge impone dal punto di vista della sicurezza, e comunque investendo denaro e delle unità alberghiere in più. Questo è un dato di fatto che va doverosamente sottolineato, specie in questi tempi in cui, come dicevamo poco fa, fare impresa e riuscire anche ad investire è difficile. Dopo questa premessa è necessario ribadire, ancora una volta, che quando affrontiamo queste questioni, questi progetti urbanistici, noi prescindiamo da quelle che sono le valutazioni che un privato fa in maniera legittima, utilizzando quelli che sono gli strumenti che la legge gli permette, sulla base però di valutazioni economiche che sono solo sue. Ancorché potremmo da privati cittadini applaudire a quello che è l'intervento oggetto della delibera di questa sera, quando sediamo qui, in veste di consiglieri comunali, facciamo dei ragionamenti che prescindono dall'interesse privato e vanno nell'interesse pubblico, nel bene comune, facendo una valutazione su quello che è l'aspetto generale, economico, sociale ed anche politico della località. In quest'ottica dobbiamo essere franchi, si parla per l'ennesima volta di un cambio di destinazione d'uso. Voi potete anche dire, in maniera legittima, che probabilmente anche senza questo atto, con il nuovo piano casa, questi privati avrebbero potuto farlo. Dal punto di vista politico, però, noi ci sentiamo di ribadire ancora una volta che è perlomeno non condivisibile, ancorché legittimamente concesso, che una persona, una ditta, un privato, porti a casa una cubatura, un aumento volumetrico legato alla struttura ricettiva e poi, con una norma scellerata come il piano casa, possa poi trasformarlo in altre destinazioni, in questo caso in appartamenti. Capisco e comprendo anche il fatto che andiamo a fare degli interventi che probabilmente il Comune, con le proprie casse - mi riferisco alla riqualificazione di via Oriente - non avrebbe potuto fare. Però siamo sempre alla solita questione che veniva portata in questo consiglio comunale qualche anno fa da alcune parti politiche, che dicevano in maniera concreta: bisogna vedere se il gioco vale la candela. È giusto per avere qualche centinaio di metri di asfalto, un chilometro, consentire di edificare una ventina di unità immobiliari? Questo è il tema della questione. E poi, sempre da quella parte politica, si veniva a dire che ogni tanto, o sempre, non era opportuno sottostare al ricatto dei privati che ti dicono: ti lascio la struttura in

degrado oppure posso fare l'intervento con il piano casa. Io credo che, politicamente, noi dobbiamo affermare un principio basilare, che è quello di salvaguardare la capacità ricettiva alberghiera e poi - questa può essere un'opinione personale, ma ci teniamo a ribadirla - secondo noi è quantomeno strano che possa essere consentito ad una persona che ha in mano una cubatura portata a casa in maniera inscindibile rispetto alla struttura alberghiera, trasformandola in appartamenti. Questa è la nostra valutazione su questa delibera.

Durante l'intervento del consigliere De Zotti esce il consigliere Nardini ed entra il consigliere Serafin. Risultano pertanto presenti il Sindaco e n. 14 (quattordici) consiglieri.

PRESIDENTE. La parola al consigliere Martin.

CONSIGLIERE MARTIN. Al di là della condivisione dell'impostazione fatta adesso dal consigliere De Zotti, devo essere sincero, non ero presente in commissione e quindi non ho potuto vedere le tavole, quindi vorrei chiedere all'assessore, da dove provengono questi 4000 / 5000 metri cubi che vengono realizzati con destinazione residenziale. Mi piacerebbe saperlo più che altro perché, se siamo in una condizione paritetica, anche con le altre realtà ricettive di Jesolo, possono proporre la stessa cosa all'amministrazione. Mi piacerebbe sapere se è una cosa che è stata valutata o se è un intervento specifico a spot, perché rimango dell'opinione che l'urbanistica non si fa così, a meno che non ci siano dei piani di riqualificazione, non si vada a fare interventi che hanno una valenza strategica sul territorio. Valutazioni specifiche di questo tipo, su una struttura ricettiva, oltretutto con tutte le conseguenze che sappiamo possono derivare anche dal punto di vista politico, non mi sembra sostenibile. Vorrei una specificazione per capire se è una cosa che può essere ripetuta anche in altre situazioni, per tutte le attività ricettive, oppure è una cosa che è stata studiata o proposta solo per questa attività.

PRESIDENTE. La parola al consigliere Pomiatto.

CONSIGLIERE POMIATO. Grazie presidente. Mi fa piacere vedere l'appoggio del gruppo del Pd al *club* dei cementificatori. Il consigliere Mengo, che fino ad un paio di anni fa sedeva sulle sedie del pubblico, si sbracciava inveendo contro la maggioranza, rea di cementificare Jesolo. Siete la dimostrazione vivente della teoria della conversazione da stanza dei bottoni. Assessore Rugolotto ricorda le sue parole sul P.I.R.U.E.A. Merville, sui piani di recupero, dove contestava che il motivo del degrado non era sufficiente a motivare un premio volumetrico così ampio? Se lo ricorda? Complimenti per l'inversione a centottanta gradi, che è completa. Qui una nuova volumetria alberghiera, trasformata in nuovi appartamenti, nella sua tanto amata pineta. Sono convinto che lei e il suo fido consigliere Mengo troverete la giusta motivazione da dare ai suoi elettori di Jesolo 365 per motivare questa scelta. Ma è sicuro che 450.000 euro di opere pubbliche siano eque? Perché non 500000 o 550000? Magari avrebbe asfaltato qualche altro metro di pineta con sua somma gioia. Per i motivi esposti, il nostro voto sarà contrario.

Durante l'intervento del consigliere Pomiatto entra il consigliere Nardini. Risultano pertanto presenti il sindaco e n. 15 (quindici) consiglieri.

PRESIDENTE. La parola alla consigliera Buscato.

CONSIGLIERE BUSCATO. Recupero solo dei dati, molto semplici, che ci sono stati forniti durante la commissione, ovvero che questi 6000 metri cubi consentiranno la realizzazione di circa 30 appartamenti da 50 metri quadri che, raffigurandomeli, sono cinque palazzine da sei appartamenti - ce l'ha detto in commissione - dopodiché il dato ulteriore che ci è stato fornito, è nel senso che i 450.000 euro di oneri che verranno versati dalla proprietà consentiranno la realizzazione, sempre a carico della proprietà, di un tratto di marciapiede di neanche un chilometro. Questi sono i dati che io ricordo e spero che i consiglieri di minoranza, se vorranno, possono confermare il riferimento. È vero che è una valutazione soggettiva, quindi non pretendo che la mia valutazione sia conforme con quella degli altri, ci mancherebbe. Ritengo però che per fare un chilometro di marciapiede le casse del Comune dovrebbero essere autosufficienti e non si possa rincorrere i vari metri di marciapiede del territorio comunale, consentendo di edificare a destra e a sinistra. La mia considerazione nasce dal ragionamento per cui dopo questi interventi non è possibile tornare indietro. Nel momento in cui si è sottratto spazio verde, pineta, campi - non voglio entrare nel merito - dopo aver edificato non si torna indietro, per cui tra vent'anni ci si può pentire per quello che è stato fatto in eccedenza.

La giustificazione di dire: ti consento di costruire a fronte di un beneficio pubblico, a mio modo di vedere, è veramente limitata e insoddisfacente. Grazie.

PRESIDENTE. La parola al consigliere Vallese.

CONSIGLIERE VALLESE. Correggo subito, mi sembra ci siano delle discrepanze. Non sono nemmeno 6000 i metri cubi a destinazione alberghiera, quindi già questo dato non collima, consiglia Buscato. Poi, l'assessore aveva parlato – me l'ero appuntato - di una trentina di appartamenti da 70 metri. Fu il consigliere Bison a dire: allora sono 50 appartamenti da 50 metri. Ma fu una sua affermazione. Poi, in merito ai 480.000 euro, non si è parlato di marciapiedi, ma di opere pubbliche in quell'area della pineta, che saranno decise dall'amministrazione in base agli interventi che verranno concordati probabilmente con il comitato di zona. Questo per evitare fraintendimenti. Detto questo, credo che non si sia capito il tema che stiamo discutendo. Mi rivolgo innanzitutto al consigliere De Zotti: non stiamo parlando di un cambio d'uso. Rispondo anche al consigliere Martin: stiamo parlando di un piano casa. Che cos'è un piano casa? Recentemente la Regione ha approvato il piano casa *ter*, noi abbiamo approvato un documento in cui abbiamo chiesto una cosa ben precisa alla Regione che ricordiamo. Qui parliamo del piano casa 2 e non del piano casa *ter*. Quindi, consigliere Martin, quando lei chiede se altri interventi vengono trattati in modo paritetico, dobbiamo ricordare che il piano casa 2 è decaduto e pertanto non sarà possibile trattare altri interventi. Pertanto, o un albergo ha presentato un progetto prima della decadenza del piano casa 2, oppure non potrà essere trattato alla stessa maniera. Mi pare evidente. Fatta questa premessa, consigliere De Zotti e consigliere Martin, a differenza dei cambi d'uso tanto cari al consigliere Bison, ma anche al consigliere De Zotti, qui l'hotel Mediterraneo non perde nemmeno una camera e la capacità ricettiva alberghiera è salvata. Che cosa ha fatto la proprietà dell'hotel? Ed è l'oggetto della delibera di stasera: ha chiesto l'applicazione del piano casa, una parte di questo aumento di piano casa - lo diceva lei prima leggendo la relazione del progettista - lo destinerà a nuove camere, ci chiede di modificare una parte, ma non viene persa una camera, non è una modifica. È inutile fare demagogia e dire: state cambiando destinazione d'uso di un altro albergo. Non stiamo cambiando nessuna destinazione alberghiera. Camere ne vengono guadagnate, perché è evidente, consigliere Martin, lei dovrebbe saperlo molto bene, visto che fa questo mestiere - e legittimo il voto contrario - che se la possibilità di fare questi 4800 metri cubi di residenziale non venisse data, non verrebbero dati neanche i 1200 metri cubi di camere. Quindi le camere vengono aumentate di questi milleduecento metri cubi. La proposta che fa la proprietà è molto facile, la traduco. Volete che faccia altri 1200 metri cubi di camere? Dovete acconsentire all'intervento a fronte di quello, caro consigliere Pomato, ci sono le tabelle che dicono, e il consigliere Martin lo sa benissimo, quanto viene conteggiato questo tipo di intervento, non è che noi ci inventiamo di chiedere 500, 400, 300, 1 milione. Ci sono delle tabelle e il beneficio pubblico per via Oriente, per quella parte della città, sono 480.000 euro di opere pubbliche. Questa è la delibera che stiamo votando, senza fare tanti fraintendimenti, tanti discorsi, tanta demagogia. Può piacere, può non piacere, può essere ritenuta utile, può non essere ritenuta utile, ma parlare di perdita di perdita di camere, cambi di destinazione d'uso di alberghi, è assolutamente fuori luogo. Grazie.

PRESIDENTE. Consigliere De Zotti, per il secondo intervento.

CONSIGLIERE DE ZOTTI. O sono completamente folle io, oppure - e credo che qualche altro consigliere possa essere testimone - in commissione e poco fa l'assessore ha detto che si tratta di un cambio di destinazione d'uso. L'ha detto. Chiederò le registrazioni per capire se sono folle o se forse si è sbagliato l'assessore. Se si è sbagliato, si corregga. Ripeto, sono stato molto chiaro, noi sappiamo che una parte di questa cubatura è stata utilizzata, ma mi risulta sia già stata utilizzata, a quanto diceva l'assessore, per fare ampliamento di destinazione alberghiera. Noi mettiamo in discussione proprio il fatto che si possa prendere una destinazione legata ad albergo e trasformarla in appartamenti. Credo che possiamo legittimamente porre una questione politico-amministrativa, in continuità con il fatto che consideriamo Jesolo una città turistica, che si basa sul ricettivo alberghiero che deve essere salvaguardato.

PRESIDENTE. Consigliere Martin.

CONSIGLIERE MARTIN. Avevo fatto una richiesta all'assessore, non so se quello che ha risposto il consigliere Vallese, vale anche per l'assessore. Allora, se posso replicare dopo, vorrei una risposta a quello che ho chiesto.

PRESIDENTE. La parola all'assessore Bergamo.

ASSESSORE BERGAMO. Abbiamo un incremento al piano casa del trenta per cento che genera 3336 metri cubi con destinazione alberghiera! Sono stato sufficientemente chiaro? Abbiamo un incremento dal piano di recupero di iniziativa pubblica di 1668,19 metri cubi, in più l'albergo ha 500 metri cubi di alloggio con destinazione di tipo residenziale. Incremento complessivo di 5629,58 metri cubi - 6000 metri cubi scarsi - dei quali 4000 destinati a residenza e 900 destinati ad alberghiero. Tengo a precisare che questo albergo ha avuto, nell'arco degli ultimi due anni, un massiccio intervento di riqualificazione, che ha portato l'albergo da un livello abbastanza scadente ad un livello molto alto con un incremento volumetrico. È stato riqualificato anche con un ampliamento volumetrico a destinazione alberghiera di 1200 metri cubi, già in seguito al precedente intervento nell'arco degli ultimi due anni, e quindi la riqualificazione complessiva porta a questo e quello già realizzato, 2000 metri cubi circa di alberghiero. Aggiungo anche che questa proprietà è abbastanza singolare come configurazione, nel senso che ha un lotto molto esteso, che va dal mare fino a viale Oriente per diverse centinaia di metri, con l'opportunità di riqualificare, in linea anche con le nostre idee, alberghi sul davanti e realizzazione di un ampliamento alberghiero nel fronte mare, mantenimento dell'alberghiero nel fronte mare, e realizzazione di un piccolo volume, dalla parte di viale Oriente, quindi molto lontana dal mare, che consente di andare a riqualificare un tratto di viale. Non si va a parlare di meri marciapiedi, come erroneamente ha detto prima la consigliera Buscato, perché all'interno della delibera, al comma 4, si legge in maniera molto precisa che la qualificazione volumetrica in ampliamento consentirà di migliorare gli *standard*, che non sono solo i marciapiedi. Riteniamo che questo tipo di riqualificazione e di scelta, in una situazione economica come con quella che stiamo vivendo oggi, sia una riqualificazione che va nell'indirizzo della salvaguardia dell'alberghiero, non viene assolutamente persa nemmeno una camera, anzi sono state riqualificate le esistenti e aumentato il numero di camere, con un incremento di altri 1000 metri cubi la ricettività alberghiera in zona. Per ultimo ritengo anche che se, qualcuno dice che 500.000 euro, poco meno di 500.000 euro, spesi nella zona della pineta verso Cortellazzo sia qualcosa di non significativo, dovrebbe andare a parlare con qualche residente di Cortellazzo o della pineta e, soprattutto qualcuno che è stato consigliere comunale di maggioranza, se avesse bazzicato un po' di più gli uffici dei lavori pubblici, avrebbe capito che nell'arco degli ultimi cinque anni, a causa del patto di stabilità, abbiamo 15 milioni di euro in cassa e siamo assolutamente paralizzati.

PRESIDENTE. Parola al consigliere Martin.

CONSIGLIERE MARTIN. L'intervento che ha fatto l'assessore Bergamo ha chiarito le posizioni, che mi sembrano un po' diverse di quelle che ha illustrato il consigliere Vallese, perché il diritto edificatorio che consente ad una struttura ricettiva, con il piano casa 2, di aumentare il volume, è con destinazione alberghiera. Quindi, un progetto normale, che può presentare qualsiasi albergo a Jesolo che vuole migliorare la sua struttura, riqualificarla - come ha detto l'assessore Bergamo, tutti gli alberghi a Jesolo stanno cercando di riqualificarsi da molti anni - non mi risulta che a tutti sia stata data la possibilità di aumentare o di trasformare una parte del beneficio volumetrico con destinazione alberghiera che potrebbero realizzare, anziché tutto in destinazione alberghiera, così come prevedrebbe la norma, venga in parte trasformato in residenza, o spero, venga data la possibilità adesso, da oggi in poi, perché qui si crea un precedente non da poco. Quindi c'è un cambio di destinazione d'uso, come quello che avete fatto con il Queen Anne. La volumetria del Queen Anne è stata aumentata conteggiando anche la volumetria alberghiera prevista dalla scheda, sì o no? Perché un po' di anni all'assessorato all'urbanistica li ho fatti; oltretutto quelle schede e quegli aumenti che ha citato prima l'assessore Bergamo, fanno parte delle schede delle varianti di ampliamento delle attività ricettive fatte a fine anni novanta, poi riprese anche nel piano regolatore. Quindi tutta volumetria alberghiera che è stata concordata con le categorie nei vari passaggi, e quindi uno strumento per poter riqualificare e aumentare soprattutto i servizi. In pineta c'era la possibilità di aumentare le camere. Per quello gli è stata data la possibilità nella scheda di aumentare ulteriormente la volumetria. Tutti gli alberghi in pineta hanno una possibilità di aumento di volumetria ancora dalle schede precedenti; c'è chi l'ha fatto, chi non l'ha fatto, chi ha presentato il progetto, ma non lo ha ancora realizzato, evidentemente come ha fatto anche l'hotel Mediterraneo, adesso si aggiunge il famoso piano casa. Mi dice lei, consigliere, che è il piano casa 2, quindi con la stessa destinazione esistente, cioè alberghiera. Voi questa sera consentite che una parte di quel volume venga realizzato come residenziale, quindi è una trasformazione di un volume da alberghiero a residenziale. Sto facendo un'analisi, perché a me piace fare le analisi urbanistiche e anche economiche. Non mettiamo in dubbio che l'hotel Mediterraneo, la gestione e la proprietà non utilizzi questo

bene, questo beneficio che deriva dal cambio della destinazione del volume alberghiero in residenziale per riqualificare la struttura. La mia domanda è questa: viene consentito a tutte le strutture ricettive alberghiere? Perché se voi andate ad analizzare l'articolo della riorganizzazione alberghiera B3, non è tanto diverso da questo. La zona di realizzazione B3 dava percentuali di aumento del volume, sia alberghiero, sia residenziale, purché le strutture si riqualificassero, demolissero, arretrassero, facessero gli accessi al mare, li allargassero, facessero i parcheggi interrati, le piscine, eccetera. Quindi il concetto io non lo contesto, solo ritengo che qui stiamo facendo una variante puntuale per un'attività che sicuramente mantiene la ricettività, anzi aumenterà anche un po' di più camere, avrà più posti letto e quindi ha la capacità sicuramente di distribuire i costi su un numero maggiore di clienti da alloggiare, dall'altra avrà un introito dovuto alla vendita o all'affitto degli appartamenti, comunque posti sul mercato, mentre gli altri alberghi devono andare in banca a chiedere e a fare i mutui per fare le stesse cose. La domanda è: possono gli altri alberghi fare la stessa cosa o no? Perché se no stiamo facendo l'urbanistica a *spot*.

PRESIDENTE. La parola al consigliere Bison.

CONSIGLIERE BISON. Siamo alle solite, era l'ultimo cambio di destinazione d'uso, era la colata di cemento, mi rivolgo al Pd in particolare, il consigliere Mengo mi guarda, ma siete voi l'oggetto del desiderio, perché non più tardi di un'ora fa lei ha detto che non si può coniugare il cemento col turismo. Ecco qua, adesso sono sicuro che lei voterà contro questa delibera, perché qua di cemento si tratta. Ha colto bene il consigliere Martin l'oggetto, la questione, e il consigliere Martin dovrebbe sapere che gli altri non possono farlo, perché non hanno lo spazio, perché là siamo in una zona diversa, perché non si può mettere sul piatto la riqualificazione di un albergo e poi concedere di fare un po' di cubi da vendere sul mercato. Sono tutti capaci a fare operazioni di questo genere, e questo non è giusto. Per quanto riguarda poi la commissione dell'altro giorno, ho preso degli appunti, i 6000 metri cubi sono venuti fuori dall'assessore Bergamo, non da noi. Trenta appartamenti, 20 appartamenti da 70 metri quadri, consigliere Vallese, e 30 da 50 metri quadri non è un esempio che ho portato io, e la questione del marciapiede è venuta fuori su una specifica domanda dove si diceva: per esempio cosa può venire fuori? Potrebbe venir fuori un marciapiedi. Alla domanda di quanto lungo sarebbe potuto essere, l'assessore Bergamo ha risposto un chilometro. Questo è venuto fuori in commissione. Abbiamo capito male in tanti? È possibile, perché – come si dice – noi dell'opposizione abbiamo un cervello più ridotto, quindi è possibile. Siamo al solito cambio di destinazione d'uso. Vi ricordo che sulla delibera, lo ricordo anche all'assessore Bergamo che cerca ovviamente di portare avanti la sua proposta, si può leggere la frase che dice: *“la proposta di cambio dell'uso di volume di ampliamento da destinazione alberghiera a residenziale è possibile”*, eccetera, eccetera. È un cambio di destinazione d'uso, ed è inutile che mi dite non perdiamo neanche una stanza. Ma chi l'ha detto? È altrettanto vero che non aggiungete neanche una stanza con questo ragionamento. Nessuno ha detto, neanche in commissione, che vengono tolte stanze, viene concesso un cambio di destinazione d'uso 4800 metri cubi di residenziale. Quindi il messaggio politico è molto semplice, perché non faccio il dirigente comunale, men che meno il tecnico; per l'ennesima volta la maggioranza questa sera, supportata dal Pd che storicamente è sempre stato contrario rispetto a questo, il Pd questa sera nel suo medagliere appunterà ancora quattromila metri cubi di cemento, con cambio di destinazione d'uso in pineta. Questo è il messaggio politico che andrà dato, e sono certo che ognuno si darà da fare per farlo capire, nessuno dice che questa è una delibera illegittima, io la trovo quantomeno inopportuna ovviamente, io sono contrario ai cambi di destinazione d'uso alberghieri, salvo ovviamente, lo sappiamo, le dieci stanze. Non più tardi di dieci giorni fa è uscito un articolo interessante sulla stampa locale, sicuramente molti di voi l'avranno visto, delle associazioni immobiliari jesolane, nel quale dicono: per carità, basta costruire appartamenti, abbiamo 1500 appartamenti invenduti, state buttando per aria il mercato. Quindi, da questo punto di vista, probabilmente state dando una mano a sviluppare un'attività alberghiera, come ricordava Martin, mettendo poi sul mercato appartamenti, ma non state sicuramente dando una mano al mercato jesolano, perché non è questo il modo di aiutare il mercato immobiliare, né tanto meno il mercato ricettivo che, come veniva ricordato, per quello che riguarda Jesolo, è la ricettività alberghiera quella che conta. Sapete bene cosa è capitato negli anni, abbiamo creato, è stato creato il *“Deserto dei Tartari”* in molte zone di Jesolo. Appartamenti occupati nei fine settimana, nei mesi centrali e poi chiusi tutto l'anno. Quindi, per questi motivi, il mio voto è assolutamente contrario.

Durante l'intervento del consigliere Bison esce il consigliere Perazzolo. Risultano pertanto presenti il sindaco e n. 14 (quattordici) consiglieri.

PRESIDENTE. La parola al consigliere Vallese.

CONSIGLIERE VALLESE. Io penso che il consigliere Martin abbia compreso qual è l'oggetto di questa delibera, e se lo ha compreso, consigliere Martin, credo che sia merito anche del mio intervento. Mi spiego. L'intervento che ho fatto, era conseguente all'intervento del consigliere De Zotti, che parlava di salvaguardare la capacità ricettiva alberghiera. Ho distinto che quello di stasera è evidentemente un cambio d'uso, ci mancherebbe altro, ma non è il cambio d'uso di cui questo consiglio si è occupato nel recente passato, che prevedeva, la perdita di capacità alberghiera e di camere. Era un'altra cosa. È evidente che stiamo parlando di un cambio d'uso. La destinazione alberghiera di questi quattromila metri cubi è alberghiera, e diventa residenziale. Quindi non c'è da nascondersi dietro un dito o far finta di fraintendere. L'oggetto della delibera l'abbiamo conosciuto, l'abbiamo apprezzato, ci è stato precisato. Quello era l'oggetto dell'intervento, non tante altre cose. Consigliere Bison, non è vero che non viene aumentata la ricettività alberghiera. Quindi le camere con questo intervento vengono aumentate, lei poc'anzi ha detto che con questo intervento non viene aumentata la ricettività alberghiera. Non corrisponde al vero. Il progetto ci riferisce che le camere vengono aumentate, quindi la ricettività alberghiera viene aumentata. Dopodiché, consigliere Martin, torno su quello che le ho detto prima, questo è un piano casa, quindi quando lei chiede che siano trattate nella stessa maniera, rilevo che il casa bis non esiste più. La domanda che le faccio ora è questa: come mai l'hotel Mediterraneo ha presentato una richiesta di applicazione del piano casa bis per aumentare la ricettività alberghiera e gli altri alberghi non l'hanno fatto? Come mai, visto che vogliono rinnovarsi?

Durante l'intervento del consigliere Vallese esce il consigliere Nardini. Rientrano i consiglieri Perazzolo e Nardini. Risultano pertanto presenti il sindaco e n. 15 (quindici) consiglieri.

PRESIDENTE. Passo la parola all'architetto Segatto, che ringrazio anche per la presenza.

SEGATTO. *Dirigente area lavori pubblici e urbanistica.* Quello di cui parliamo stasera, è soltanto l'individuazione dell'ambito. È chiaro che è collegato alla richiesta poi di un piano attuativo, che verrà portato in adozione, in approvazione in giunta, ed è per questo che poi tutti i conteggi definitivi verranno fatti, sia per quanto riguarda le volumetrie, ma anche per quanto riguarda le opere pubbliche, all'interno di quello che sarà il piano urbanistico. Questo intervento prevede l'applicazione sia del piano casa, siccome l'hanno presentato all'inizio di quest'anno, chiaramente è il piano casa ter, che però c'è poca differenza rispetto, da questo punto di vista, al piano casa precedente. Loro avevano già comunque in precedenza fatto una richiesta, l'avevano avanzata e poi l'hanno ritirata ancora in precedenza con il piano casa 2, ma in realtà hanno realizzato poi soltanto un aumento di volumetria alberghiera con un permesso di costruire diretto, andando ad utilizzare la volumetria che era prevista nella scheda alberghiera dei milleseicento metri cubi. Non li hanno realizzati tutti, ne hanno realizzati una parte. Dopo aver completato con la ristrutturazione e con quell'aumento volumetrico, adesso sono arrivati alla conclusione di richiedere questo ulteriore aumento, come dicevo prima, con il piano casa ter, per il quale chiedono comunque una volumetria in aumento del trenta per cento, diversamente da quello che è previsto dal piano casa ter, che avrebbe anche delle percentuali molto superiori. Oltre a questo, però, applicando quello che è previsto dalle norme puntuali per le attività alberghiere del nostro P.R.G., che per quanto riguarda il fabbricato in oggetto prevedrebbe un vincolo di mantenimento della destinazione alberghiera, che prevedono che comunque si possa fare una variazione di destinazione d'uso con un piano attuativo di iniziativa pubblica, a fronte di questo, con la richiesta che questo piano che verrà adottato successivamente, sia di iniziativa pubblica con un ulteriore aumento del quindici per cento di volumetria, come diceva prima l'assessore, possono ottenere la variazione di destinazione che non chiedono su tutta la volumetria, la chiedono sulla parte in ampliamento. Chiaramente questa è una questione discrezionale, nel senso che è l'amministrazione pubblica che poi decide se procedere o non procedere all'approvazione di un piano attuativo di iniziativa pubblica. Le schede alberghiere che prevedono i vincoli di destinazione, sono sempre state utilizzate e hanno permesso di mantenere la destinazione dell'attività alberghiera su tutti gli edifici finora. Hanno però questa possibilità, che è demandata alla volontà dell'amministrazione comunale, di approvare un piano di iniziativa pubblica per eventualmente accettare o non accettare la variazione di destinazione. Le volumetrie sono quelle che sono state elencate prima, di tutto questo aumento volumetrico una parte comunque consistente viene trasformata in residenza, una parte, di circa 900 metri cubi, viene invece utilizzata per un ulteriore aumento della ricettività alberghiera.

PRESIDENTE. La parola al consigliere Mengo.

CONSIGLIERE MENGIO. Grazie presidente. Credo che le parole dell'architetto Segatto siano state più che esaustive. Nel senso che ha specificato bene qual è l'oggetto in considerazione. Sono d'accordo con quanto ha espresso come primo intervento il consigliere De Zotti, il quale ha affiancato alla salvaguardia ricettiva dell'hotel Mediterraneo, anche la possibilità che il Comune potesse/dovesse accettare anche delle incombenze ulteriori per permettere che questa ricettività fosse soddisfatta. A me pare che tutto questo sia comunque da far risalire ad un residuo edificatorio del piano casa 2, e quindi c'è ben poco da fare. Tenga presente che, come il 3 vigente è possibile qualsiasi cosa e nulla osta a che tutto questo sia fattibile, accettabile forse no. Il consigliere De Zotti, forse anche il consigliere Bison, erano presenti ad un convegno del Pd, c'era anche il Sindaco che reagiva in modo forte contro il piano casa *ter*, dal momento che gli strumenti a disposizione sono pochi, sicuramente molti Comuni si stanno muovendo affinché questa cosa non possa essere applicata. Prima io mi riferivo sicuramente al cemento, lo dico al consigliere Pomiatto, il quale ha approvato cubi su cubi, io mi riferivo in particolare ai centri commerciali, ma non solo. Mi riferivo anche ai molti appartamenti che ci sono e sono invenduti. Noi abbiamo votato, come impostazione generale, contro al piano regolatore generale nel 2004, salvo dopo scegliere di valutare caso per caso. Quindi, scusa Pomiatto, fammi la cortesia, i compagni, i comunisti a cui fa riferimento il consigliere Bison, magari hanno cambiato qualche loro dato, tuttavia ritengo che qualcuno li ha sempre apostrofati per essere sì dei conservatori, ma dei conservatori intelligenti, è vero o no? Grazie Bison. Per contro, le confermo questo suo punto di vista, ribadendo invece che i camerati sono vivi e vegeti. Grazie.

PRESIDENTE. Il consigliere Martin ha facoltà di parola.

CONSIGLIERE MARTIN. L'intervento dell'architetto Segatto ha chiarito ancora, cioè è ancora peggio la condizione con cui state proponendo questa delibera, e quindi questo piano urbanistico attuativo. Poi il consigliere Mengo si è arrampicato sugli specchi con la questione proprio del piano *ter*, perché prima dice che con il piano *ter* praticamente possono fare quello che vogliono, ma il consiglio comunale scorso, se non sbaglio, è stata votata all'unanimità una delibera che chiede alla Regione di bloccarlo, cioè di non permettere il cambio di destinazione. Addirittura è stato detto che tanto gli alberghi non potrebbero cambiare, perché c'è una scheda, che resta valida. Quindi la delibera presentata è ancora peggiorativa rispetto a tutto questo ragionamento, perché è fatta di iniziativa pubblica. Cioè è il pubblico che approva questa, non è il privato che utilizza lo strumento urbanistico o la legge sul piano casa per poter aumentare la volumetria e, come diceva con il piano *ter*, può fare qualsiasi destinazione, eccetera. Utilizza il volume, ma lo utilizza cambiandolo attraverso un piano di iniziativa pubblica. Quindi è il Consiglio comunale che gli dà la possibilità, non la legge. È il consiglio comunale, attraverso un piano di iniziativa pubblica, che li fa modificare. Quindi questo risponde a tutte le mie domande. Qui stiamo facendo non uno *spot*, un super *spot* urbanistico. E, caro assessore Otello Bergamo, se vogliamo paragonare come sono stati utilizzati i piani di iniziativa pubblica nel passato, anche soprattutto nel periodo in cui ero io ad amministrare, le dico che, con una volumetria ben più bassa di questa, è stato fatto il piano praticamente di piazza Casa Bianca. Io vorrei che questo quantomeno venga paragonato a quel tipo di intervento. L'intervento su piazza Casa Bianca ha previsto il recupero della casa del custode, che erano circa mille metri cubi, e sono stati dati in residenza con quel piano circa quattromila metri cubi, totale sui cinquemilacento metri cubi. Però hanno realizzato una piazza intera, sistemato marciapiedi da Casa Bianca fino a piazza Brescia, illuminazione, giardini, verde e tutto, per un valore di circa 2 miliardi, 1,8 miliardi di vecchie lire. Quello era un piano di iniziativa pubblica. Oppure l'Ostei che oltre ad aver fatto tutta la piazza, la sistemazione di via Bafile, eccetera, è stato dato anche al Comune circa 2 miliardi e mezzo di vecchie lire per la sistemazione del museo Carducci. Se questo è lo strumento, bisogna dire a chiare lettere che non è uno strumento che serve per riqualificare la capacità ricettiva, che può essere utilizzato da tutti, eccetera. Qui è un intervento a *spot* che serve per questo albergo, che io dico mi va benissimo, sono contento per loro se fanno un bell'albergo. Mi chiedo soltanto come possono fare le altre strutture ricettive a riqualificarsi con parità di condizione. Siccome non ci sono, da quanto e dico da tutta la discussione, chiaramente noi siamo contrari a questo intervento. Avrei preferito un ragionamento con il P.A.T., con qualsiasi altro strumento che avrebbe veramente individuato delle possibilità di riqualificazione delle strutture ricettive.

PRESIDENTE. La ringrazio. La parola al consigliere Bison.



CONSIGLIERE BISON. Volevo tranquillizzare il consigliere Mengo che forse ha capito male, io non ho mai parlato di comunisti, perché i comunisti non si sarebbero mai comportati così. Consigliere Mengo, ho parlato solo di compagni che è cosa diversa. Per quanto riguarda i camerati, se pensa di offendermi, io sono orgoglioso di essere stato l'ultimo consigliere comunale del Movimento Sociale di questo consiglio comunale, quindi si figuri se ho un problema. È lei che si vergogna forse del suo passato di comunista e dell'incoerenza con la quale viene in consiglio comunale.

PRESIDENTE. La parola all'assessore Otello Bergamo.

Esce il consigliere Mengo. Risultano pertanto presenti il sindaco e n. 14 (quattordici) consiglieri.

ASSESSORE BERGAMO. Giusto per andare a puntualizzare il consigliere Martin ha detto delle cose giuste, legittime, ma che dovrebbero essere valutate alla luce dei tempi e soprattutto alla luce di parametri che, rispetto ad un decennio fa, sono totalmente cambiati, sia sotto il punto di vista economico, sia soprattutto sotto il punto di vista normativo. Facendo un passaggio veloce anche con il consigliere De Zotti, giusto o sbagliato, condivisibile o no, comunque come amministrazione, come maggioranza, con il Sindaco in testa, intendiamo essere comunque trasparenti al massimo, nel senso che noi potevamo venire in commissione e in consiglio a dire: perimetriamo l'ambito e non vi diciamo cosa facciamo. Invece già prima di andare in giunta vi diciamo qual è il nostro e l'indirizzo. Quindi la volontà è comunque di proseguire, un po' come vogliamo andare a fare per quel che riguarda il P.A.T., con una visione complessiva della Città sul sistema alberghiero che è l'ossatura, insieme all'aspetto commerciale. Stiamo ragionando, avendo incontrato gli albergatori e le classi produttive, e l'idea è comunque quella di andare ad istituire su tutta Jesolo una banca camere, nel senso che stanno andando avanti dei progetti alberghieri, con aumento anche consistente e riqualificazione dell'albergo e in pineta di alberghi, quindi si sta andando avanti da questo punto di vista. Senza fare polemiche, vorrei precisare una serie di cose. La prima cosa è che se oggi noi facciamo un piano di recupero di iniziativa pubblica qui in Consiglio comunale, è merito del piano regolatore ed è merito di un piano regolatore che lei ha portato in Consiglio comunale e che ha fatto approvare. Perché il piano di recupero di iniziativa pubblica consente, in seguito proprio al piano regolatore generale, di perimetrare gli ambiti e dà l'opportunità di fare il cambio di destinazione d'uso, ed è merito francamente suo. Per ironia della sorte, ero seduto esattamente dove era seduto lei, quando approvava i piani di recupero con i metri cubi e con tutto il resto, e francamente mi ricordo bene del piano di recupero che lei ha chiamato sulla piazza Casa Bianca. Piano di recupero che è diametralmente opposto a questo, perché noi qua abbiamo una legge nuova che è il piano casa, che genera volume già di suo, e all'epoca lei come maggioranza, voi come amministrazione, avete generato dal nulla cinquemila metri cubi senza avere il piano casa. Quindi è ovvio che a fronte di una volumetria concessa come perequazione urbanistica, ha consentito di fare 2 miliardi di opere pubbliche, cosa che oggi con il piano casa, come è strutturato, non riusciamo certamente ad andare a fare. Così come è successo allo Stej. Così come è successo al fronte mare, che mi ricordo perfettamente che sull'applicazione della zona B3, sostanzialmente si è andati in avanti di quarantadue metri rispetto all'allineamento degli edifici esistenti, si è andato avanti rispetto alla battigia di quarantadue metri, e ci sono anche i verbali agli atti, e malgrado l'avvicinamento alla spiaggia, si è comunque dato l'incremento del cento per cento di volumetria, applicando quindi in toto la zona B3. Giusto per includere poi queste considerazioni, per passare poi al discorso, sia per quanto riguarda l'intervento di Bison, ribadiamo un po' quello che ha detto prima il consigliere Vallese, nel senso che noi oggi comunque non andiamo a ridurre ricettività alberghiera e sarà importante poi con il P.A.T. comunque andare a ragionare insieme su quel che riguarda l'aspetto della banca camere su tutta la città, perché l'obiettivo certo è quello di non andare a ridurle sulla città, ma una visione complessiva di aumento della ricettività su tutto il territorio.

PRESIDENTE. La parola al consigliere De Zotti per la dichiarazione di voto.

CONSIGLIERE DE ZOTTI. Ringrazio l'assessore per la gentile concessione di rendere partecipi anche noi consiglieri comunali di quello che andiamo a votare, visto che ci regalate l'opportunità di sapere cosa ci sarà dentro questo ambito. Sulla trasparenza sfonda una porta aperta con me, sappia solo che io da un anno sto lottando, perché ad esempio le delibere di giunta e di consiglio ritornino sul sito del Comune in forma di archivio in testo integrale. Giusto per parlare di trasparenza. E sulla trasparenza mi ricordo anche quando, nelle scorse amministrazioni, venivo magari a vedere qua il consiglio, ero seduto là, mi ricordo - va bene che le normative in materia urbanistica erano diverse - che si parlava in maniera più corposa di quelli che erano i

progetti urbanistici. Capisco che poi le norme sono cambiate, che i piani urbanistici li fa la giunta, però quando chiediamo di sapere cosa c'è dentro gli ambiti che andiamo a perimetrare, non andiamo a chiedere un privilegio che ci viene concesso. Per la dichiarazione di voto, dico che Jesolo Bene Comune voterà in maniera contraria, proprio perché con questa operazione, non so neanche come definirla, sembra una sorta di project financing, di finanza creativa, con cui legittimamente, perché queste sono le regole, un privato si paga un intervento facendo degli appartamenti. Voi votate sì, noi votiamo no, perché crediamo che questa non sia la materia del contendere. Chiedo solo una specifica, se me lo può dire, il dirigente o l'assessore, qual è l'attuale volumetria dell'albergo del Mediterraneo.

Durante l'intervento del consigliere De Zotti entra il consigliere Mengo. Risultano pertanto presenti il Sindaco e n. 15 (quindici) consiglieri.

PRESIDENTE. Architetto Segatto.

SEGATTO. *Dirigente area lavori pubblici e urbanistica.* Glielo dico subito. L'hotel Mediterraneo parte da 9922 metri cubi che erano in origine i metri cubi del fabbricato. È stato fatto – come vi ho detto prima – un primo ampliamento di circa 1138 metri cubi con un permesso di costruire diretto e sono arrivati quindi a 11.061 metri cubi. Ora faranno il secondo aumento e quindi aumenterà degli altri 824 metri cubi.

PRESIDENTE. La parola all'assessore Bergamo.

ASSESSORE BERGAMO. Giusto per fare un passaggio su De Zotti. La normativa è effettivamente cambiata, ma mi pare che né il sottoscritto, né gli uffici si sono mai tirati indietro, quando un consigliere è venuto a chiedere chiarimenti.

PRESIDENTE. La parola al consigliere Campaner.

CONSIGLIERE CAMPANER. Capisco poco di queste cose, però questa io la chiamo arbitrarietà dell'amministrazione. Il beneficio che avrà il privato verrà ripagato con 400.000 euro. Cioè diamo a questi una possibilità enorme di ottenere un beneficio costruttivo al costo pubblico di 400.000 euro. Mi pare poco. Il cambio è veramente svantaggioso.

PRESIDENTE. Non ci sono altri interventi, per cui possiamo passare alla votazione del punto n. 8 all'ordine del giorno. La votazione è aperta.

Votazione

DOPO DI CHE, messa ai voti, con il sistema di rilevazione elettronica, la proposta di deliberazione ad oggetto: "PIANO URBANISTICO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PUBBLICA PER UN'AREA IN ZONA TURISTICA ESISTENTE "B2.2" TRA VIALE ORIENTE E L'ARENILE DENOMINATO "HOTEL MEDITERRANEO: REVOCA DELIBERAZIONE DI CONSIGLIO COMUNALE N. 92 DEL 27/09/2010 E INDIVIDUAZIONE DI NUOVO AMBITO", si evidenzia il seguente esito:

- presenti e votanti: sindaco e n. 15 (quindici – Pasian, Baseotto, Vallese, Buscato, De Zotti, Mengo, Nardini, Senno, Campaner, Pomiatto, Perazzolo, Serafin, Martin, Carli e Bison) consiglieri;
- assenti: n. 1 (uno – Crosera) consigliere;
- favorevoli: sindaco e n. 8 (otto) consiglieri;
- contrari: n. 7 (sette – Buscato, De Zotti, Campaner, Pomiatto, Martin, Carli e Bison) consiglieri.

VISTA la proposta di deliberazione n. 2014/32 del 21/03/2014 ad oggetto: "PIANO URBANISTICO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PUBBLICA PER UN'AREA IN ZONA TURISTICA ESISTENTE "B2.2" TRA VIALE ORIENTE E L'ARENILE DENOMINATO "HOTEL MEDITERRANEO: REVOCA DELIBERAZIONE DI CONSIGLIO COMUNALE N. 92 DEL 27/09/2010 E INDIVIDUAZIONE DI NUOVO AMBITO" e ritenutala meritevole di approvazione per le motivazioni ivi riportate.

DATO ATTO del parere espresso dalla III commissione consiliare nella seduta del 25 marzo 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. 2014/32 del 21/03/2014 ad oggetto: "PIANO URBANISTICO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PUBBLICA PER UN'AREA IN ZONA TURISTICA ESISTENTE "B2.2" TRA VIALE ORIENTE E L'ARENILE DENOMINATO "HOTEL MEDITERRANEO: REVOCA DELIBERAZIONE DI CONSIGLIO COMUNALE N. 92 DEL 27/09/2010 E INDIVIDUAZIONE DI NUOVO AMBITO", 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.

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.