



CITTÀ DI JESOLO



PROCESSO VERBALE DI DELIBERAZIONE
DI CONSIGLIO COMUNALE

N. 108 DEL 30/11/2016

ad oggetto: PIANO DI ASSETTO DEL TERRITORIO (PAT) DEL COMUNE DI JESOLO IN
COPIANIFICAZIONE CON LA CITTA' METROPOLITANA DI VENEZIA, AI SENSI
DELLA LEGGE REGIONALE N. 11/2004: ADOZIONE.

Oggi trenta novembre duemilasedici, 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 CROSERA	2) SI
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 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) 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 DI ASSETTO DEL TERRITORIO (PAT) DEL COMUNE DI JESOLO IN COPIANIFICAZIONE CON LA CITTA' METROPOLITANA DI VENEZIA, AI SENSI DELLA LEGGE REGIONALE N. 11/2004: ADOZIONE.

IL CONSIGLIO COMUNALE

UDITI i seguenti interventi:

PRESIDENTE. Nomino scrutatori il consigliere Damiano Mengo e il consigliere Renato Martin. La parola al signor sindaco.

SINDACO. Grazie presidente. Buonasera a tutti i consiglieri e a tutto il pubblico in sala. L'unico punto all'ordine del giorno che andiamo a discutere e a votare questa sera è un punto sicuramente atteso da tanto tempo dalla nostra città, perché è più di dieci anni che si lavora su questo documento. È un punto fondamentale perché va a disegnare il futuro urbanistico della nostra città almeno per i prossimi dieci/quindici anni. Quindi un ringraziamento a tutti i nostri tecnici interni degli uffici all'urbanistica, ma anche a quelli esterni che poi faranno la loro relazione, per questo corposo lavoro che hanno portato e che adesso sarà discusso e spiegato. Poi, come vi diranno meglio, decorreranno, dall'eventuale approvazione di questa sera, i sessanta giorni in cui tutti quelli che hanno interesse possono fare le loro osservazioni, che saranno sicuramente esaminate attentamente e, se è del caso, anche inserite nel documento che andremo a discutere adesso. Adesso passo la parola all'assessore Otello Bergamo che ha seguito da vicino, passo per passo, l'iter degli ultimi cinque anni, che farà la sua introduzione e poi i vari tecnici per le varie competenze che hanno avuto, illustreranno la loro parte. E poi, ovviamente, daremo spazio a tutti i consiglieri che vorranno dire la loro e fare qualche proposta, che poi sarà formalizzata con le osservazioni nei sessanta giorni. Grazie a tutti e buona serata.

PRESIDENTE. La parola all'assessore Otello Bergamo.

ASSESSORE BERGAMO. Grazie presidente. Buonasera a tutti. Ricordava prima il sindaco che sono circa undici anni che si lavora a questo documento e finalmente questa sera andiamo in consiglio comunale ad adottarlo. Prendo l'occasione prima di tutto per ringraziare il sindaco, ma anche gli uffici comunali interni, in particolar modo l'ufficio urbanistica e cartografico, nella persona del dirigente architetto Renato Segatto e dell'architetto Daniela Vitale, insieme naturalmente a tutti i componenti degli uffici e i dipendenti del Comune che hanno partecipato in prima persona alla redazione del Pat; a dire il vero, non hanno partecipato solo l'urbanistica e cartografico, ma anche l'edilizia privata, il commercio, anche l'ufficio sociale, proprio per testimoniare la dimensione che un provvedimento così importante ha per la nostra città. Il piano di assetto del territorio è previsto dalla legge regionale n. 11/2004, norme per il governo del territorio in materia di paesaggio e informa le proprie scelte verso una trasformazione urbanistica equilibrata, armonica e policentrica ed uno sviluppo sostenibile e durevole, finalizzato a soddisfare la necessità di crescita e benessere dei cittadini; adeguato a soddisfare le esigenze socio-economiche del persone, senza compromettere la conservazione e l'utilizzo futuro delle risorse del territorio, in particolar modo quelle non riproducibili. Il piano regolatore comunale (Prc) è ora suddiviso in due parti: una prima parte chiamata piano di assetto del territorio (Pat) che contiene le disposizioni strutturali e il piano degli interventi (PI) che contiene le disposizioni operative. Il Pat, così come configurato dalla legge 23 aprile 2004 n. 11 rappresenta, in generale, la carta dell'autonomia urbanistica del Comune. L'elaborazione di questo nuovo strumento di pianificazione rappresenta, pertanto, il momento costitutivo dell'azione urbanistica che il comune di Jesolo svilupperà nel corso del tempo, mediante i successivi piani degli interventi. Il Pat, perciò, non si limita a recepire il piano della pianificazione comunale vigente e nell'integrarlo con quella sovraordinata (provinciale e regionale), ma prospetta una revisione strategica dell'assetto del territorio comunale, promuovendone lo sviluppo sostenibile, sulla base delle specifiche vocazioni territoriali, definendo le varianti di natura geologica, paesaggistica e storico-monumentale, architettonica e ambientale, in conformità agli obiettivi e agli indirizzi espressi nella pianificazione territoriale di livello superiore e dalle esigenze della comunità locale, assicurando la messa in sicurezza di centri abitati e del territorio dai rischi di dissesto idrogeologico, aspetto – questo – particolarmente sentito in questi ultimi anni. In particolare, il piano propone i seguenti capisaldi concettuali: la salvaguardia delle qualità ambientali, culturali ed insediative del territorio al fine della conservazione, tutela e valorizzazione dei beni naturali, culturali, architettonici ed archeologici; la

tutela delle identità storico-culturali, la qualità e differenziazione dei paesaggi urbani ed extraurbani, al fine di realizzare la riqualificazione degli insediamenti storici ed il recupero del patrimonio edilizio ed ambientale, nonché il miglioramento della qualità degli insediamenti esistenti e del territorio non urbanizzato; la prevenzione e riduzione dei rischi connessi all'uso del territorio e delle sue risorse, al fine di garantire la sicurezza degli abitati e la difesa idrogeologica dei suoli, lo sviluppo sostenibile e turistico della zona. Il piano assicura inoltre la tutela e valorizzazione dei valori paesistici riconosciuti, nonché la riqualificazione delle parti compromesse o degradate e l'attestazione di eventuali nuovi valori paesistici coerenti con quelli riconosciuti ed integrati con lo sviluppo economico e sociale sostenibile. Lo scopo del documento preliminare, approvato all'epoca della sottoscrizione del primo accordo di pianificazione con la Regione nel 2005, che è stato integrato poi nel 2011 con l'accordo in copianificazione con la Provincia, ora Città metropolitana, è di sviluppare una struttura fisica che possa ottenere, in modo ordinato, gli obiettivi individuali nell'intento complessivo di soddisfare le esigenze della città di Jesolo, pur mantenendone la sua richiesta culturale, le diversità e l'eccezionale bellezza naturale. Per raggiungere tale scopo, sono stati stabiliti dodici obiettivi strategici del Pat (immagine che state vedendo), che vado sostanzialmente ad elencare. 1) La conservazione dei habitat prioritari della laguna superiore di Venezia (immagine 5), promuovendone la fruibilità, sostenibilità per le finalità scientifiche, didattiche e ricreative, in un sistema di ricettività diffusa, utilizzando le strutture esistenti. È stato redatto uno schema direttore apposito come piano di fruizione turistica della laguna di Jesolo, sito Unesco, Venezia e la sua laguna. 2) Valorizzazione dei fiumi Sile e Piave. Ricordando come la nostra città è fortemente interessata dall'acqua, non solo dal mare, ma anche dai fiumi e dalla laguna che ha alle spalle. Percorsi di visitazione turistica, integrati con le attrezzature di supporto alla navigazione fluviale, come occasione per tutelare, oltre alla biodiversità, i corridoi ecologici dal punto di vista della fruibilità fluviali: approdi, pontili, attracchi per *houseboat*. 3) Rigenerazione del sistema insediativo diffuso, compreso entro l'ambito del parco naturale agriturismo, con fruizioni ricettive diffuse e con percorsi acquei. Pertanto, la parte di campagna che raccorda queste due aree, appena sopra la costa urbanizzata e quasi tutta al di sotto del canale Cavetta, diventa un parco agriturismo, per rendere possibile un'evoluzione del sistema insediativo agricolo per ospitare ricettività turistica. 4) Riqualificazione di diversi settori del fronte mare, consolidando le strutture ricettive alberghiere, assicurando le relazioni paesaggistiche con l'entroterra, mediante la valorizzazione degli assi ordinatori originari (l'isola pedonale del lungomare) contrappuntati dalla sequenza delle piazze centrali. 5) La rigenerazione del costruito, con il completamento della città del Lido. La riqualificazione urbana degli edifici di elevata qualità architettonica e la valorizzazione delle strutture ricettive all'aperto, come presidi dell'infrastruttura verde costiera. Si evidenzia la distinzione tra i diversi settori, non uniformando la costa del Faro fino a Cortellazzo, con quattro partizioni diverse: il Lido di Lombardi, che arriva fino a piazza Mazzini, che ha una sua struttura, con una ricettività equilibrata; il Lido Centrale, che si colloca tra piazza Mazzini e piazza Marconi, la parte in cui si è costruito con più vitalità, che va ricomposta, riorganizzando la città della notte, la città della musica e del divertimento; le altre due parti, quella del Lido Levante, fino al villaggio Marzotto e il Lido Pineta fino a Cortellazzo, sono aree che richiedono una tutela paesaggistica maggiore. 6) Rafforzamento della dorsale urbana del commercio. Assicurando la razionalizzazione degli accessi e conservando gli spazi aperti, con i visuali verso la laguna e il fiume Sile. 7) Riqualificazione delle aree degradate degli spazi pubblici di Jesolo paese. Valorizzazione della riviera del Sile, migliorando i margini urbani e le relazioni visive con il paesaggio fluviale, dove si auspica la riqualificazione energetica del patrimonio immobiliare e di rafforzamento dei centri urbani dell'entroterra, in particolar modo le nostre frazioni Passerella, Ca' Pirami e Ca' Fornera. 8) Riqualificazione e recupero delle corti rurali e dei centri aziendali dismessi e non più funzionali all'utilizzo del fondo agricolo, riconoscendo il ruolo di presidi dell'infrastruttura verde. 9) Completamento del sistema della portualità turistica alla foce dei fiumi Sile e Piave, con il rafforzamento dei centri urbani dell'entroterra. 10) Completamento del quadrante della produzione e della logistica dell'area agro-produttiva di via Roma Sinistra. 11) Completamento del sistema infrastrutturale Autostrada del Mare, bretella di circonvallazione est, Litoranea Veneta. 12) Completamento del sistema di mobilità ciclopedonale e relazionando i percorsi di visitazione turistica della laguna con quelli dell'entroterra e della costa. Prendo anche l'occasione, prima di passare la parola ai tecnici, poi abbiamo anche un video introduttivo, per proporre una serie di considerazioni politiche, che insieme al sindaco, ai colleghi di giunta e ai colleghi del consiglio comunale di maggioranza, abbiamo condiviso. Abbiamo pensato innanzitutto di concepire un Pat che avesse un'idea un po' innovativa, nel senso di tener conto dei tempi che cambiano e quindi tener ben conto della rigenerazione, del rinnovo e riqualificazione della città, quindi un Pat "tre R". Siamo partiti dal presupposto di considerare metro cubo zero e occupazione di superficie agricola pari a zero, nel senso che partendo dal Prg e dalla volumetria inespresa, noi intendiamo andarla a ridefinire e andarla a riorganizzare

all'interno del nostro territorio. Secondo noi, è stata indispensabile una "frustata" all'economia, dando un impulso alla riqualificazione e alla rigenerazione urbana e su chi vuole investire, in particolar modo alle attività. Mi riferisco, in particolar modo, alle attività ricettive, agli alberghi. Sotto questo punto di vista noi abbiamo dato delle linee di indirizzo. Vorrei ricordare che il Pat non è uno strumento conformativo, in cui sul singolo lotto viene definito cosa succede, ma dà delle linee di indirizzo generali, su cui poi vi sarà la possibilità anche di ricevere osservazioni. Ma su questo, per le attività commerciali, per esempio per gli alberghi, noi prevediamo la possibilità di ampliare le camere, senza dare il limite sulla volumetria, così come le parti comuni, i corridoi, le sale da pranzo, proprio perché c'è necessità che il volume che noi riusciamo a recuperare, inesperto all'interno del Prg, sia collegato con le strutture che generano lavoro e benessere per la città, non in maniera speculativa. Così come un'attenzione verso le attività commerciali, con la possibilità di ampliamenti dei magazzini, non andando a considerare il volume, o per le aree artigianali, per i capannoni artigianali esistenti. Abbiamo pensato anche all'agricoltura. Dal 1997 non c'era una schedatura sui fabbricati rurali. Lo scorso mese abbiamo concluso, con i nostri consulenti, una schedatura di tutte le schede rurali. Ricordo che in città di Jesolo esistono circa quattrocento aziende agricole e collegate a queste strutture c'è una diffusa situazione per quel che riguarda l'aspetto dell'edilizia. Abbiamo mantenuto il sogno di realizzare infrastrutture importanti per la nostra città, perché è una città su cui è stato costruito tanto e su cui, fortunatamente, c'è un gran benessere, ma i collegamenti ancora non sono sufficienti. Sicuramente siamo una capitale europea del turismo, ma in questi anni bisogna anche dare seguito alla valenza infrastrutturale, per evitare di vivere situazioni come in altre località, come Cortina, dove sono state perse delle occasioni storiche (come le Olimpiadi), proprio perché non era infrastrutturata. Cosicché abbiamo inserito, dentro la tavola zero, l'Autostrada del Mare e il secondo tratto della circonvallazione, tanto per definirne due. Abbiamo pensato anche alle strutture obsolete della città, andando a condividere con l'Associazione Jesolana Albergatori, un percorso che ci faccia considerare un'uscita del 2% delle camere, che naturalmente sono certificate da parte della Città metropolitana. Il 2% corrisponde circa a 334 camere e che, naturalmente, dovrà trovare collocazione, secondo parametri che verranno stabiliti dalla prossima amministrazione, o da questa, verso fine legislatura, naturalmente escludendo tutti gli alberghi della fascia fronte mare e gli alberghi al di sopra delle 25 camere. Anche perché la nostra idea è quella di riqualificare il più possibile e dare possibilità alle attività di riqualificarsi. Così come anche l'aspetto della prima casa. Il volume che noi recupereremo nel Prg – abbiamo già fatto delle varianti verdi che hanno portato a recuperare oltre 100 mila metri cubi – verrà riutilizzato anche per dare possibilità, laddove il piano casa scade, alle singole abitazioni, o alle piccole unità, di potersi ampliare per la realizzazione di piccoli corpi staccati, piuttosto che ampliamenti dell'esistente. Per finire, due passaggi veloci su due introduzioni che noi riteniamo innovative. La prima già conosciuta, che era partita proprio da Jesolo, con i vecchi Piruea, introducendo il concetto degli accordi di perequazione urbanistica, che trovate nell'articolo 18 del regolamento del Pat, in cui, in cambio di realizzazione di opere pubbliche e riqualificazione urbana, c'è la possibilità di fare accordi con i privati per andare sostanzialmente a realizzare opere pubbliche. Il concetto è l'introduzione del credito edilizio, che ad oggi nella nostra città non esiste e che darà la possibilità, sotto certe condizioni e sotto certe limitazioni, di andare a spostare, all'interno del territorio, la volumetria, secondo dei parametri di perdita anche della stessa, in percentuale dello spostamento e della collocazione. Naturalmente – poi lo spiegheranno meglio i tecnici – il Prg vecchio non decade, anzi continuerà a vivere; ci sarà una tavola zero, che avrà delle compatibilità e delle zone di incompatibilità. Quindi continueranno a vivere certi piani, in particolar modo quelli già convenzionati e verranno, invece, congelati quelli non convenzionati che non sono ancora partiti, proprio in considerazione del fatto che, evidentemente, c'era qualcosa che non funzionava. Quindi noi non cancelleremo la volumetria *tout court*, ma la congeleremo in attesa, poi, della definizione di PI, in cui, tra l'altro, molti privati, anche dei consorzi, che non sono partiti, sono venuti a dirci che a loro interesserebbe ridurre la volumetria e pensare a qualcosa di diverso, perché giustamente è fisiologico che dopo quasi vent'anni uno strumento urbanistico inizi ad essere datato e ha bisogno di un rinnovamento. Per quanto riguarda la tempistica, lo scorso venerdì, insieme al sindaco, stiamo andati a sottoscrivere, con il sindaco della Città metropolitana, Brugnaro, il Pat. Questa sera lo adottiamo in consiglio comunale. Verrà pubblicato entro il 20 del 12, quindi prima di Natale. Vi saranno poi sessanta giorni per il periodo delle osservazioni. Verranno a terminare con il 20 di febbraio. Entro il 10 di marzo verranno date le risposte alle osservazioni. Il 15 di marzo la trasmissione della documentazione alla commissione Vas. Il 15 di giugno l'acquisizione del parere Vas. Entro il 30 giugno Città metropolitana approverà il Pat in conferenza dei servizi e provvederà successivamente alla pubblicazione. L'auspicio che la Regione, in particolar modo, la Vas sia più breve dei fatidici novanta giorni e forse riusciremo ad avere lo strumento urbanistico prima di quella data. Tutta la documentazione del Pat è caricata sul sito, con un orologio simulato, sul quale sono rappresentate tutte le fasi

della procedura di approvazione del piano ed è consultabile su *sit.jesolo.it* con un *link* riportato nella *slide*. Adesso chiedo di lanciare il video e poi lascerò la parola al dottor Finotto dello studio Proteco. Poi passerò la parola agli altri consulenti, il dottor Leoni e il professor Campeol, che ha seguito, sostanzialmente, la Vas. Mentre l'architetto Vitale e l'architetto Segatto sostituiranno il consulente Mastella, che doveva presentare la fragilità. Naturalmente, dopo siamo qua per tutte le considerazioni del caso. Ci saranno sessanta giorni poi di pubblicazione e, naturalmente, noi, insieme al sindaco, insieme a tutta l'Amministrazione e alla maggioranza, disponibili a valutare qualsiasi proposta interessante e intelligente che possa arrivare in questi sessanta giorni.

Durante l'intervento dell'assessore Bergamo entra il consigliere Buscato ed escono il sindaco ed il consigliere Mengo. Risultano pertanto presenti n. 15 (quindici) consiglieri.

Successivamente viene proiettato in sala un video esplicativo sul PAT.

PRESIDENTE. La parola al dottor Finotto.

FINOTTO FRANCESCO. *Dott. urbanista presso studio PROTECO.* A me tocca raccontare la parte tecnica del Pat, che è una brutta parola, è un acronimo, vuol dire "piano del assetto del territorio". Ci obbliga tutti a far riferimento a una tecnica urbanistica un po' diversa da quella che abbiamo imparato con i piani regolatori. Abbiate un po' di pazienza, perché non parlerò subito dei contenuti tecnici del Pat. Prima, in maniera molto sintetica, siccome questa è una sera che comunque ha un significato importante per la Città, perché questa sera adottate la carta urbanistica del vostro territorio, un patto tra voi, la Regione e la Città metropolitana, per gestirvi le varianti urbanistiche in casa, entro un certo discorso, prima di parlare nel merito dei contenuti tecnici – quelli strategici li ha già anticipati con competenza l'assessore –, mi prendo cinque minuti di spazio per collocare Jesolo nel mondo. Scusate la pretesa, ma per dire che ci sono dei contenuti tecnici, ma parliamo di una città che sta in un certo spazio. E uso, come riferimento, non degli indicatori economici, ma uso delle cose un po' strane, come l'inquinamento luminoso. Quello che vedete nello schermo è una cosa brutta, sarebbe l'inquinamento luminoso; in realtà, io lo uso come tecnica per dire che quella è l'economia del mondo. Siamo in competizione nel mondo, tra aree geografiche e anche nel campo del turismo, ovviamente, ma non solo, e competiamo con quelle realtà territoriali là. Se facciamo una zumata in un ambito più piccolo e ci confrontiamo con l'Europa, vediamo la nostra, che è quella padana, noi siamo in questo punto e siamo in quest'area luminosa qua, che fa riferimento all'area della Ruhr, ai Paesi Bassi, all'area della Brexit, del Mare del Nord. Poi, tutte le altre stanno su un rango inferiore. Tra queste due aree c'è il corridoio del Reno che unisce. Queste riflessioni non sono prive di senso, perché se lo guardiamo in un ambito più piccolo, padano, quello più locale, noi vediamo che ovviamente siamo nel litorale adriatico, ma alle spalle abbiamo questa realtà luminosa, ma anche economica, ma anche socio-politica, che è la Pianura padana. Se facciamo una zumata, andiamo più avanti, spegniamo le luci e vediamo com'era il Veneto, quest'area geografica prima che arrivasse la civiltà, il litorale di Jesolo è qui, questa è la parte pedemontana, fino ai Lesini, i Berici e gli Euganei. Duemila anni di storia, in maniera molto sintetica, hanno costruito questo cielo luminoso. Questa è una trasformazione in maniera molto rapida. Questo è quello che in duemila anni di civiltà nel Veneto è stato fatto e costruito, su quella premessa geomorfologica. Questo è l'inquinamento luminoso che quella realtà ha costruito, dalla parte pedemontana fino alla costa. Vedete che c'è l'area di Padova, di Mestre Venezia e di Verona, che ha il suo areale intorno, che è un mondo un po' a parte rispetto al nostro schema. Questo nostro schema di urbanizzazione, di antropizzazione centrale, arriva fino a Vittorio Veneto e Conegliano e fino a Pordenone. Tutta quest'area qua, cui appartiene un po' anche Jesolo, sta su un gradino un po' diverso, più sotto. Se noi mettiamo insieme queste quattro diapositive (geomorfologia, sistema antropico, inquinamento luminoso), otteniamo le coordinate geografiche di dove siamo e del territorio in cui siamo chiamati ad adottare il Pat. Siamo nel punto marginale di un sistema metropolitano che ha Padova, Venezia e Treviso come capitali; Verona è un mondo a parte, dialoga con Modena, con Brescia, con la dorsale del Brennero. E ci troviamo in un ambito perlagunare. Da qui in avanti, c'è un mondo che è quello delle bonifiche, il mondo del Novecento, fin da Caorle e fino a Bibione, in cui c'è un inquinamento luminoso, ma anche economia e tutto il resto, più basso: abitanti, popolazione, carico insediativo, tutte quelle cose. Jesolo, in qualche modo, è legato al mondo lagunare e al mondo dell'area centrale. Non è una cosa da poco dirlo, raccontarlo e tenerlo come presupposto. Facciamo un passo in avanti. Se lo raccontiamo in maniera più ravvicinata, Jesolo, il territorio comunale, da un punto di vista geomorfologico sta in un'area che porta nella laguna di Venezia tutto il sistema delle acque risorgive, da

Resana fino a Castelfranco, e così via, e ha come limite orientale il sistema alpino del Piave. Sono due mondi diversi, non sono due mondi equivalenti. Uno è un mondo che ha un sistema di regolazione sia idraulico, ma anche dal punto di vista economico, di un certo rango e livello; quell'altro, quello del Piave, ha caratteristiche di pericolosità e di dinamiche idrogeologiche, completamente diverso. Quindi dal sistema della fruibilità turistica, a quello della pericolosità idraulica, cambia completamente. Dal punto di vista della naturalità, i sistemi ecologici che si sviluppano sul sistema alpino Piave e Cortellazzo, sono diversi da quelli che stanno sul mondo Resana, Sile, acque risorgive, laguna di Venezia. Quindi Jesolo sta in questo mondo: sul margine tra la Città metropolitana vera del Veneto e il resto, tra l'ecologia del Veneto alpe litorale, invece, acque dolci, laguna. Jesolo è su questa soglia. Dal punto di vista infrastrutturale, la storia di Jesolo è il racconto di un mondo che è cresciuto sul bordo perilagunare, le cui relazioni viarie, infrastrutturali, sono nate, cresciute e si sono sviluppate lungo la laguna. Jesolo paese, non a caso, è sul bordo perilagunare. Tutto il sistema della struttura turistica sta lungo questo bordo qua. L'addensamento di Jesolo corrisponde a questa logica. C'è, ovviamente, un'appendice che va verso Cortellazzo, verso il mondo della bonifica, verso Caorle, verso Bibione, ma è un mondo che ha un rango più basso, inferiore, diverso; è un mondo più lento, che è un mondo di una densità, di una economia e un ambiente diverso. Allora, non ho fatto questa Zumata del mondo a caso; l'ho fatto per introdurre un concetto fondamentale che guida la redazione del Pat di Jesolo, che sono i dodici punti che ha annunciato l'assessore prima. Noi riusciamo a distinguere un ruolo e una funzione diversa delle parti del territorio di Jesolo se teniamo conto del suo dna. Non abbiamo di fronte dodici chilometri di litorale uguale e un retroterra uguale, ma abbiamo delle parti che hanno vocazioni diverse. C'è una parte che sta sul margine perilagunare che ha un certo carico insediativo, un certo volume di traffico, di attraversamento, di passaggio, di connessioni, di opportunità, che vanno colte, guidate e canalizzate; ce n'è un altro che ha un'altra declinazione. Sulla base di questo schema infrastrutturale e territoriale, abbiamo riorganizzato – per quello che è stato possibile – anche l'eredità della pianificazione urbanistica che abbiamo trovato nel Prg. Nella sostanza, il Pat raccoglie l'intera eredità del vostro piano regolatore, la prende per buona tutta, non aggiunge niente di più, non aggiunge quantità in più rispetto al Prg, né dal punto di vista della trasformazione territoriale, né del carico insediativo. Ma che cosa fa nella sostanza, in sintesi? Dice: la prendo e do mandato – il patto è con la Città metropolitana e con la Regione – al Comune nei prossimi anni di ricollocarla, riaggiustarla, ripianificarla, rimodularla, in funzione delle specifiche esigenze territoriali. Quindi il carico insediativo massimo è quello lì, però non nella forma completa che l'attuale piano regolatore prevede. È chiaro il concetto? Ho fatto un giro molto lungo, però nella sostanza il discorso è molto nitido. Lo lascio in sospeso qua, poi vi racconto meglio la questione e faccio un salto su un altro versante. Questa brutta diapositiva racconta dell'economia di Jesolo. Questo mette in fila la spesa che fanno gli abitanti di Jesolo, quella che fanno i turisti. L'ho usata in Città metropolitana per accreditare l'importanza del Pat di Jesolo nell'economia del territorio. I numeri utilizzati sono *standard*; potete cambiarli e il prodotto non cambia. Abbiamo messo in fila gli abitanti che stanno sulla costa e i turisti che stanno sulla costa e la loro spesa, per dire quanto vale l'economia. Voi fate il Pat di Jesolo, ma che importanza ha il Pat di Jesolo nella Città metropolitana? Qual è l'economia che sta sotto questa scelta strategica che fate? Io vado subito alla fine. Stiamo parlando, per quanto riguarda Jesolo – Jesolo sta sulla colonna n. 1 – di una città di 75 mila abitanti, grossomodo. È come se noi ci occupassimo della pianificazione urbanistica di una città più grande di Treviso, per capirci. Se mettiamo insieme Jesolo e Cavallino, l'economia presente nel territorio è più grande dell'economia di Venezia, turisti compresi. Siamo a 126 mila e 134 mila. Se mettiamo insieme l'economia della costa dell'alto Adriatico est, da Jesolo fino a Bibione, siamo a 260 mila abitanti, cioè più importante di Padova. Stiamo parlando di un'economia che ha un ruolo e un'importanza di tutto rispetto nell'ambito veneto. Qual è l'unico problema che ha quest'economia? Che è stagionale. Lo dico agli operatori e lo sapete meglio di me. Ha un rapporto residenti e fluttuanti – chiamiamoli con questo termine un po' strano – un po' squilibrato. Chioggia ed Eraclea, per ragioni diverse, dipendono molto poco (per meno di un quarto) dall'economia turistica, Chioggia perché ha una di oltre 50 mila abitanti, per cui la parte di Sottomarina, pur essendo importante, incide solo per il 25%. Eraclea per l'opposto, cioè ha un'economia turistica modesta, per cui l'influenza del turismo, tutto sommato, è meno del 20%. Per il resto, da Jesolo a Cavallino, quest'ultimo ne risente fortemente perché ha pochi residenti e molta quota turistica, da lì in avanti Chioggia e così via. Però, la declinazione turistica di questa città, più grande di Padova, ha una componente nel Veneto molto importante. Quindi l'assetto territoriale, perché noi discutiamo al di là del destino degli operatori o degli abitanti, comunque in quel Veneto che abbiamo visto prima, ha un ruolo non secondario. Seconda *slide*: al di là dell'economia turistica, che abbiamo capito che pesa per i tre quarti, la dinamica demografica, quindi la risposta alla domanda abitativa, socio-economica locale, com'è? Qui si vede chiaramente che la demografia di Jesolo, possiamo spingerla, possiamo fare tutti i ragionamenti sulla capacità attrattiva che vogliamo, però

non va oltre certe dimensioni. Voi siete una città 25 mila abitanti, tra paese, lido e le frazioni. Se si leggono gli articoli sui giornali, sulla *Nuova Venezia*, o in genere, si dice che Jesolo è un fenomeno demografico, con mille abitanti in più, e così via. In realtà, sappiamo bene che sono residenti un po' strani, perché sono un po' seconde case, non sono residenti veri. Quindi l'incremento demografico degli ultimi anni non è una dinamica ortodossa, è più una dinamica. La demografia attuale non dà un margine superiore ai 27/28 mila abitanti, per capirci. Non c'è. Lascio stare tutte le considerazioni sulla struttura familiare, sul numero dei nati, la piramide dell'età. Le trovate tutte nella relazione e ve le risparmio stasera. La sostanza è che dal punto di vista della dinamica demografica, questa è una comunità che ha una propensione alla crescita, ma la cui crescita non riempie sicuramente tutti gli spazi che l'attuale piano regolatore prevede. Non andate oltre i 28 mila abitanti, secondo questo attuale schema. Se traduciamo questo in numeri – siamo partiti dal mondo e torniamo ai metri cubi – voi avete un calo insediativo in corso di costruzione, cioè permessi di costruire rilasciati, convenzioni rilasciate, fatte. Residuo che è importante. Ci sono da costruire diritti edificatori che superano il milione di metri cubi. Questo è un dato di un anno fa. In un anno si è costruito qualcosa, ma c'è ancora un po' di pregresso. Ne avete 1,2 milioni che stanno lì, ancora da convenzionare. Che cosa fa il Pat? Quel milione e due ancora da convenzionare, lo ridiscute. Non interveniamo su 1,6 milioni già convenzionato. Che cosa possiamo fare? Niente. Salto tutte queste cose e vado finalmente sulle tavole del Pat. Vediamo la tavola n. 1. Uso la tavola n. 1 del Pat per raccontarvela un po' meglio dal punto di vista tecnico. Il Pat non è un equivalente del vostro piano regolatore. Che cos'ha di diverso dal piano regolatore? Perché il Pat è importante? Voi avete avuto un *masterplan* che vi ha dato una vocazione, una scelta fatta circa vent'anni fa. Poi, i contenuti del *masterplan*, che immaginavano una Jesolo importante, tecnicamente, per essere tradotti in qualcosa che avesse valenza pianificatoria, la traduzione è stata: scrivere quelle quantità nei mappali, cioè tradurre quello *ius aedificandi*, o trasformabile, ipotetico, di lungo periodo, tutto d'un colpo nell'unica cartografia valida per i proprietari e per la legge urbanistica, cioè i mappali, tradotto in foglio e mappale. Dunque, quelle quantità sono state scritte, attraverso un disegno, nelle zone territoriali omogenee, in indici fondiari, tutti localizzati e disegnati, attribuiti a ciascun proprietario. Quindi quel *masterplan* che parlava alla città è diventato un piano regolatore che parlava ai proprietari. Il passaggio non è di poco conto. Che cosa fa il Pat? Il Pat riporta ai cittadini, cioè al Comune, quei diritti edificatori che nel frattempo non sono stati realizzati e che sono stati assegnati ai proprietari. Distingue il momento della strategia, della pianificazione territoriale di lungo periodo, dal momento contingente della localizzazione di quei diritti in aree specifiche che hanno, per un certo periodo e solo per un certo periodo, diritto a trasformarsi. Introduce il tempo nella pianificazione, cosa che non c'era prima. Non era possibile farlo prima, perché non c'era, non era prevista nella pianificazione; la possiamo fare adesso. Le cose che saranno scritte nel piano regolatore non avranno più una durata *sine die*, illimitata nel tempo, ma avranno una durata di cinque anni, decorsi i quali decadono, cioè si paga l'Imu e poi, se non si fa, si perde tutto. Mentre nel Pat quelle previsioni restano. Le cose che ha raccontato l'assessore, le cose che vi racconterò io, valutate da Campeol, come strategia generale, resteranno, fino a quando non le cambierete, ovviamente. Ma non hanno una scadenza. Hanno scadenza i diritti edificatori messi nei mappali dal piano degli interventi. Cosa vuol dire? Vuol dire che quando scrivete dei diritti edificatori nel piano degli interventi, dovete fare attenzione alle vostre capacità economiche, perché non avete una contingenza che vi consente di realizzarli in un tempo ragionevole, rischiate di fare un buco nell'acqua, di fare slanci economici, ma che non hanno una corrispondenza nel mercato. Quindi un invito alla sobrietà per tutti, senza rinunciare al sogno e senza rinunciare a una strategia di fondo. Il sogno c'è e resta. L'idea di avere comunque una città che si confronti con il mondo c'è, ma occhio alla contingenza, per evitare certi problemi che tutti quanti un po' abbiamo visto. Tutto questo discorso un po' complicato, dal punto di vista tecnico si traduce in quattro tavole. La n. 1 è la tavola dei vincoli. È una tavola notarile, l'abbiamo detto in commissione urbanistica, l'abbiamo ripetuto l'altro giorno con i tecnici, lo ripeto qui brevemente. Nella tavola n. 1 abbiamo messo in rassegna tutti i vincoli che gli altri hanno deciso per voi: soprintendenza, Stato, Regione, vincoli stradali, fluviali, cimiteriali, il Pai, P1, P2, P3. Non c'è quasi mappale, porzione del territorio, che non abbia vincoli. Questi vincoli hanno una legenda: questo è un vincolo fluviale, questo è un vincolo dell'elettrodotto, questi sono vincoli Ptrc, questo è il vincolo fluviale della 431. Non c'è una parte bianca. Questi puntini sono i vincoli ai sensi del dm 1 agosto 1985, che arrivano oltre l'ospedale e quello stesso vincolo arriva fino a piazza Aurora. E poi, se non basta quello, c'è il vincolo dei trecento metri. Insomma, c'è un *sandwich* di vincoli molto cospicuo. Qui ci sono tutti, c'è perfino il vincolo dell'Unesco. Questo è un lavoro notarile importante. Vuol dire che tecnici, proprietari, funzionari, hanno un quadro di riferimento georeferenziato dei vincoli esterni su cui, a quel punto, nessuno può dire che non lo sapeva, che non era scritto e non era documentato. Questi vincoli sono rappresentati in una carta su scala 1:15000 in questo caso, il Pat in 1:10000, in realtà sono tutti georeferenziati e gli *shape* sono

verificabili uno per uno. Sono tutti validati dalla Città metropolitana, per cui è così, non ci si può sbagliare. Tavola n. 2: la tavola delle invariati. Le cose che né questo né il prossimo sindaco possono cambiare. Invariante è una parola presa a prestito dalla linguistica. Le invariati, nel campo linguistico, sono le cose che i parlanti non possono cambiare. In realtà, in urbanistica non c'è nulla di invariante. Diciamo che non potete variare con una procedura normale. Finché fate i PI, queste cose non le cambiate. Potete cambiarle con una procedura che cambia il Pat. Quindi dovete di nuovo parlare con Città metropolitana e Regione. Però, se non volete più parlare con Città metropolitana e Regione, i vincoli sugli edifici storico-testimoniali, indicati, i vincoli ambientali, i corridoi ecologici, che sono indicati qua, i filari, i viali alberati, che sono indicati in questa cartografia, i contesti figurativi, le aree di tutela paesaggistica, e così via, tutte queste cose segnate qua dentro, non le toccate. Non sono tantissime, sono molto meno dei vincoli che abbiamo visto nella tavola precedente, però qualcosa di nostro l'abbiamo aggiunto nella tavola, qualcosa in più c'è. Sulla tavola n. 3 poi dirà qualcosa di più Renato e Daniela, però io vi dico solo la sostanza. La tavola 3 delle fragilità non è una tavola dei divieti; è una tavola delle condizioni, sia per fare la casetta o fare il condominio, che per fare le strade, i ponti, e così via. È la carta della fragilità del territorio: dice se siamo su un banco di sabbia, se siamo su torba, se siamo su un'area che può essere esondata, se è un'area che ha difficoltà di deflusso, cioè tutte le cautele, le fragilità, le debolezze del territorio. Per cui, parla agli ingegneri. Non ha riferimento al sì e al no, ha il riferimento alle condizioni, se siamo in un ambito che è fragile per le mareggiate, e così via. La tavola n. 4 è quella su cui un po' tutti quanti si concentrano, è la tavola della trasformabilità, le cose che possono cambiare, quelle che stanno nella disponibilità del sindaco. La tavola parla con questo linguaggio: aree di urbanizzazione consolidata, quelle segnate con questo gessato blu, in cui non c'è da aspettarsi molto cambiamento. Adesso sono zone B, C1, ci sono convenzioni, piani attuativi in corso. Ci sarà qualche correzione, sicuramente, qualche variazione, certo, però la sostanza è quella. Lì non ci sono novità da aspettarsi. Il piano degli interventi non porta novità. Se io vado in legenda, vedo che queste aree di urbanizzazione consolidata hanno una differenza: centri maggiori, centri minori, frangia urbana, città giardino, ambito della Pineta, fronte mare, Lido dei Lombardi, Centrale, Pineta, Levante e poi area produttiva confermata, commerciale confermata, agro-produttiva confermata, quindi un po' di sfumature ci sono, quindi un po' di ragionamenti sulle destinazioni d'uso ci sono, ma non sono molto diverse da quelle che dà l'attuale Prg. Teniamoci, per questa sera, questa categoria. Poi, delle sfumature possiamo farle, ma siamo dentro alle cose confermate. Abbiamo una *new entry* che si chiama area a edificazione diffusa. Sono parti di territorio normalmente agricolo, classificate come zone agricole, per esempio, per la strada che va a Eraclea, sulla Triestina bassa, tutta un'area che sta di fronte alla zona produttiva, oppure via Corer, per capirci, qua sotto, via Cavetta e via Corer, lungo l'area di via Ca' Gamba o via Corer. L'area intorno a via Ca' Gamba o via Corer, che sono zona agricola dal punto di vista delle classificazioni, però sono aree in cui c'è un elemento diffuso. Il Pat dice che lì dentro, col piano di interventi, quindi non subito, non domani mattina, ma con il primo piano di variante degli interventi, voi potete localizzare dei lotti di completamento. Usiamo questa frase sintetica. Ci voglio delle caratteristiche, l'area deve essere almeno di un ettaro, ci devono essere almeno tre case per farne una quarta. E non solo su queste aree perimetrate con questi triangolini, anche sulle altre. Il piano degli interventi ha la possibilità di individuare altri nuclei edificati che hanno queste caratteristiche, in cui ogni tre case se ne fa un'altra. Usiamo una formula sintetica. La cosa è un po' più articolata, ma la sostanza è questa. Possiamo incrementare localmente la densità del 25%. Quindi non possiamo prendere un terreno senza niente e farci quattro case. Ma laddove abbiamo una densità già di un certo tipo, possiamo completarla. Il piano degli interventi ha questa possibilità. Io so che questo è un tema che è stato discusso con la regione Veneto per tanto tempo. Io ho visto, ho partecipato a varianti, tanti anni fa, che hanno provato a introdurre questa cosa; so che è sempre stata rifiutata dalla regione Veneto. Il Pat introduce questa possibilità. Non è una cosa di quelle "strategiche", di quelle che risolve il mondo, ma alcuni problemi li risolve, alcune risposte le dà, soprattutto al sistema insediativo diffuso. Ritorno alla legenda e guardiamo le cose che abbiamo messo in ordine. C'è un'area, un ambito, delimitato da un tratteggio arancione, o fucsia – come lo vedete voi, non so bene –, con una stellina al centro e c'è scritto "aree per il miglioramento della qualità territoriale" e sono diciotto. Queste diciotto aree sono, in realtà, le candidate principali a quelle operazioni di trasformazione che abbiamo detto all'inizio. Se uno mi chiede dov'è che il Pat mette le mani a Jesolo? Su queste diciotto aree qua. Le trasformazioni più importanti riguardano queste aree, quindi dall'ambito di via Cristo Re, parco Equilio, porto turistico, Isola blu, porta Adriatico, commercio, turistico, fino in avanti. Sono diciotto aree, le elenca tutte, le individua tutte cartograficamente e per ciascuna dà un ambito. Ce ne sono alcune molto grandi. Guardate questa, l'ex comparto 1 e 2A della campana, oppure più piccole. Alcune sono grandi ed alcune sono piccole. Lì dentro c'è da aspettarsi, nel futuro, dei cambiamenti importanti. Questi cambiamenti importanti iniziano da quando il sindaco farà il

primo piano degli interventi? No. Questi cambiamenti importanti iniziano da domani mattina. Vado subito alla sostanza, ve la mostro subito. Il Pat ha delle cose un po' sgradite dentro, non soltanto un futuro radioso, ma anche dei contenuti che tecnicamente si chiamano di non compatibilità. Il vostro piano regolatore diventa il primo piano degli interventi una volta che il Pat diventa efficace. Poi, si aggiunge sempre con le parti compatibili. E quali sono le parti non compatibili? Sono indicate tutte. Il Pat dice, una per una, quali sono le parti non compatibili che da quando voi adottate il Pat, cioè da questa sera, come sembra, se pronunciate il voto favorevole, da domani mattina si applica la salvaguardia. Dunque, le previsioni dell'attuale Prg decadono. Stiamo parlando di cose un po' tecniche, come, per esempio, la percentuale della zona dell'area, non sono solo cose georeferenziate, areali; per esempio, si dichiara non compatibile la norma che prevede che almeno il 40% delle quantità di espansione delle zone C2, sia destinata ad Erp. Questa è una norma che viene fatta decadere da domani mattina. Naturalmente, perché la Regione, con la legge 11, ha detto che questa quota, dal 40% viene ridotta al 20%. Quindi con l'adozione del Pat si dice che il 40% non va più bene. Lo portiamo al 20%. Fate attenzione: non è che da domani mattina, i proprietari che hanno fatto le convenzioni con il Comune, con la quota del 40%, dice: «Adesso siamo liberi. Possiamo rivendere sul mercato». No. Siccome hanno un contratto, una convenzione, bisogna che il Comune modifichi il suo regolamento, riduca, nel suo regolamento, la quota dal 40% al 20% e siano modificati i contratti, perché le convenzioni sono contratti. Quindi, finché non cambiate i contratti, quella roba lì ve la tenete. Però, quella norma è di carattere non compatibile. Quindi da domani mattina quella norma non c'è più. Così come non c'è più la norma sulle B3, quelle sugli interventi per i premi edilizi lungo il litorale. Ma queste sono normative. Le cose cartografiche sono che su alcune aree specifiche (porto turistico, comparto n. 1, e così via, il Pat le elenca tutte, la cartografia del piano, la tavola 5 le riporta tutte, una per una, in modo che sia chiaro) queste previsioni il Pat le dichiara non compatibili per motivi diversi: per tipologia edilizia, per densità edificatoria, perché la zona è classificata P3. Qua siamo a Cortellazzo e quelle previsioni non sono compatibili coi Pai, per cui è inutile tenerle. Ne facciamo di altre più compatibili, ridimensioniamo la cosa e va bene. Tutto questo dovrà essere ripianificato, quel piano di interventi. Finché non si fa quella ripianificazione, l'area è un'area non pianificata. Si fa solo la manutenzione ordinaria, straordinaria e la ristrutturazione edilizia di quello che c'è, punto. Quindi il Pat non è solo strategia per il futuro; è anche intervento chirurgico, preciso, esatto, per le cose non compatibili. Ritorniamo sulla tavola 4, poi vado verso la conclusione. Ci sono diciotto aree di riqualificazione, di miglioramento della qualità urbana e territoriale; alcune molto grandi, come questa del comparto n. 1, altre più piccole, che non vuol dire che sono comparti urbanistici, anche qua, capitemi bene, non c'è un obbligo di ripianificare con un unico consorzio, per capirci. Starà al Comune la decisione di dire: «Faccio una pianificazione coordinata, oppure suddivido la nuova previsione in ambiti diversi». È una partita da gestire. Il Pat dà solo la *mission*, non dice la modalità tecnica. C'è la parte, secondo me, più importante, che riguarda la questione alberghiera perché, come ho detto spesso, è la punta di lancio del vostro territorio. Con questo Pat, da una parte si ratifica, certificata, il vincolo alberghiero presente nell'attuale pianificazione, quindi si dice quali sono gli alberghi, per una capacità di circa 32 mila camere presenti, se non ricordo male. Questi vincoli sono precisi, indicati. C'è uno sforzo ordinario, non straordinario, non legato alla deroga, o alla difformità, ma ordinario, di aiutare in tutti i modi le strutture alberghiere a consolidarsi, a crescere, sia nell'ammodernamento, della capacità delle stanze che degli spazi accessori, di servizi, e così via. E c'è anche una via di fuga molto piccola per quelli che proprio non ce la fanno. Un processo che altri Comuni hanno messo in campo (Caorle, Bibione), anche a Jesolo viene riproposto e riguarda una quota molto modesta degli alberghi. La manovra sugli alberghi non è l'accento su chi esce; l'accento è su chi ha voglia e coraggio di investire. Il Pat dice: «*Facciamo di tutto per dare la possibilità a chi investe, di farlo nel modo migliore*». Dopodiché, se qualcuno non ce la fa, per la posizione, o per altro, c'è uno spiraglio per riclassificare, per dare la possibilità al piano degli interventi di fare una variante urbanistica che lo riclassifichi, quindi non è automatico, non è domani mattina; dipenderà dalle decisioni che il consiglio comunale prenderà successivamente all'entrata in vigore del Pat. Questa possibilità di svincolo ha delle differenze. Nessuno esce sugli alberghi che stanno sul fronte mare diretto. Quelli che hanno l'affaccio sul fronte mare stanno lì e non possono riconvertirsi, punto. Quelli che stanno tra il fronte mare e via Bafile, o l'equivalente, viale Oriente, la prima linea importante di arroccamento, si può discutere una possibilità di svincolo, o meno, se hanno non più di 25 camere, 50 posti letto. Se ne hanno di più, non c'è niente da fare. Per quelli che stanno oltre questa linea, non c'è questo limite quantitativo. Per tutti, però, attenzione, c'è un limite importante: Jesolo non vuole impoverirsi dal punto di vista della ricettività alberghiera. Lo considera un *asset* strategico. Io opero a Grado, Lignano, traffico con Bibione, Caorle, quindi vedo un po' come va la cosa. Ho visto com'è andata a Lignano, con svincolo un po' garibaldino delle strutture alberghiere. In realtà, c'è un impoverimento complessivo della qualità. Non si

investe più. Manca il presidio, manca l'investimento. Jesolo dice: «Io non voglio fare questa cosa qua. La mia struttura alberghiera voglio consolidarla, aiutarla e gestire solo le parti marginali, che non ce la fanno più». C'è un limite proposto in adozione questa sera, che è il 2% della capacità ricettiva. Comunque, la fuoriuscita di quelli piccoli, di quelli che hanno meno di 25 camere o 50 posti letto, o di questi che stanno a monte di via Bafile e viale Oriente, comunque non potrà ridurre il numero di posti letto certificati alla data di adozione del Pat, cioè questa sera, che sono 32309 letti e 16220 camere, certificato dalla Città metropolitana, il 2%, basta. Il limite è questo. Naturalmente, se ci sono *new entry*, cioè se si aprono nuovi alberghi, bene. La quantità pari al nuovo entrato, consente di valutare i candidati all'uscita. Ma attenzione, non c'è niente di automatico. Questo è un contratto che voi fate con la Città metropolitana. Le modalità e i tempi li decide il consiglio comunale. Potete anche decidere di non applicare questa norma per i prossimi dieci anni e nessuno può dirvi nulla. Oppure applicarla dal giorno dopo in cui il Pat entra in vigore, quindi non da domani mattina che lo adottate, ma da quando entra in vigore, quindi da luglio in avanti. Potete dire, in prima battuta, solo quelli che stanno a valle di via Bafile, oppure solo quelli che stanno a monte. Insomma, ci sono dei criteri che dovete valutare e ragionare voi. Mi pare di aver esaurito il contenuto tecnico. Sono a disposizione per eventuali chiarimenti. Lascerò volentieri la parola agli altri relatori. Grazie.

Durante l'intervento del dott. Finotto esce e rientra il consigliere Serafin. Risultano pertanto presenti n. 15 (quindici) consiglieri.

PRESIDENTE. Adesso parlerà il dottor Leoni per la componente agronomica.

LEONI MAURIZIO. *Dott. agronomo.* Buonasera a tutti. Rispondo su quella che è stata l'indagine agronomica prevista dalla normativa regionale, dalla legge 11 per la predisposizione del Pat, anche a nome del dottor Michele Martin, che questa sera ha avuto un impedimento e quindi non è qui con noi. Certamente il territorio agricolo ha uno spazio importante a livello di territorio e quindi gli spazi aperti hanno un'importante funzione rispetto al territorio comunale. L'indagine è consistita nella redazione del quadro conoscitivo per quanto riguarda le componenti agronomiche. A livello di prodotto finito, consiste in cinque tavole tematiche: copertura del suolo agricolo, superficie agricola utilizzata, classificazione agronomica dei suoli, bonifiche e irrigazione, paesaggio agrario e la relazione illustrativa. La carta dell'uso del suolo agricolo è una carta di destinazione del territorio agricolo, che è importante per definire, poi, la superficie agricola utilizzata. Quindi qui abbiamo rilevato sia direttamente che da otto foto, sul 2013, le qualità di colture esistenti. Queste sono le varie codifiche in base alla normativa regionale, da cui si vede che c'è una prevalenza di seminativo, con una percentuale significativa di vigneto e una percentuale più ampia e crescente di vigneto (circa 8%). I frutteti, rispetto a un tempo, sono diminuiti come incidenza e poi abbiamo tutte le altre destinazioni inferiori. I pannelli solari sono una tematica importante per quanto riguarda la superficie agricola utilizzata, perché comunque sono esclusi dal conteggio della Sau. Per quanto riguarda, poi, la superficie agricola utilizzata, viene restituita in base alle classi di coltura ammesse al calcolo della superficie agricola utilizzata, in base alla normativa regionale. Sono tutte queste aree di colore verde. Su questa definizione faccio una precisazione, in quanto il rilievo è stato fatto nel 2013, però poi, anche su richiesta della città metropolitana di Venezia abbiamo fatto un aggiornamento per quelle aree che, nel frattempo, erano state interessate da nuove lottizzazioni e da nuovi insediamenti, perché erano già convenzionate e hanno iniziato i lavori. Nei casi dubbi abbiamo stralciato le aree e quest'operazione è stata aggiornata al mese scorso. Quindi nonostante la lunga gestazione del piano, abbiamo uno stato di fatto della Sau che, a livello di superfici computate, è aggiornato al mese scorso. Questa tavola porta poi a definire la superficie agricola utilizzata, che è di 5213 ettari; un rapporto tra superficie agricola utilizzata e territoriale comunale del 54%. Quindi – questo lo indica la Regione – una trasformabilità teorica potenziale massima dello 0,65%. Tradotto nei numeri del Comune significa una superficie potenzialmente trasformabile di 33,88 ettari. Va precisare che questo è un conteggio che chiede la regione Veneto; non è assolutamente una previsione di consumo di suolo automatico, ma è semplicemente una potenzialità massima teorica che viene definita sulla base del quadro conoscitivo con i criteri regionali. Per calcolare questo parametro, che è un dimensionamento teorico del piano di assetto del territorio a lungo termine, abbiamo anche stralciato, come richiede la regione, le aree vallive che, da un punto di vista agricolo, sono superficie agricola (le valli da pesca), ma dal punto di vista di questo conteggio, sono state correttamente stralciate. La classificazione agronomica dei suoli tiene conto della qualità e della potenzialità produttiva dei terreni. È un discorso alquanto teorico, ma necessario dal punto di vista del quadro conoscitivo. È teorico, perché la classe di maggiore potenzialità è quella delle dorsali, dei dossi, dove sono insediati i centri abitati. Tuttavia, essendo

un territorio di bonifica, essendo un territorio a scolo meccanico, un territorio che ha una produttività comunque elevata anche nelle altre zone, questa differenza non è significativa. Un'altra tavola, non strettamente necessaria, ma è importante, vista anche la peculiarità del Comune, è la carta della bonifica e dell'irrigazione, dove sono state restituiti tutti quei manufatti idraulici, non solo le idrovore, ma anche le chiaviche, i canali e quant'altro, che connotano il territorio e che garantiscono la sicurezza del suolo agricolo, ma dell'intero territorio comunale. Per quanto riguarda poi la carta del paesaggio agrario, abbiamo una connotazione molto differenziata, come diceva prima il dottor Finotto. Quindi passiamo dalle aree in verde, che sono quelle ad agricoltura specializzata e a maglia poderale più ampia, occupate quindi praticamente in toto da aziende agricole professionali, alle altre zone, che sono invece a maggior frequentazione e che quindi hanno delle criticità, dovute anche alla fermentazione fondiaria e delle aziende. Successivamente abbiamo anche definito – come vuole la normativa regionale – gli allevamenti zootecnici intensivi, che nel territorio di Jesolo non sono molto frequenti e che, sulla base della normativa regionale, proiettano una fascia di rispetto che è stata già individuata e che verrà poi meglio specificata con il piano degli interventi. In sostanza, abbiamo tre allevamenti industriali, che sono avicoli e suinicoli, che quindi proiettano una fascia di 300 metri di distanza rispetto ad aree extra agricole. Questa è una tavola che è servita, poi, per la definizione delle invarianti e per la definizione un po' della maglia agricola, dove in verde scuro abbiamo le invarianti di natura agricola, che sono quelle aree totalmente impegnate da un'agricoltura specializzata e professionale. Un'altra area molto importante, dove già anche chi mi ha preceduto ha colto delle peculiarità, sotto il profilo anche urbanistico e di scelta di piano, è l'area sottostante al Cavetta, che è a destinazione agricola, ma è una zona a elevata fermentazione, una zona sottoposta a pressioni importanti dal punto di vista insediativo e turistico. Quindi quest'area noi l'abbiamo definita, sotto il profilo agronomico, caratterizzata da una fragilità in termini di produttività agricola, che però potrebbe tradursi, con un'adeguata pianificazione e progettazione, in una opportunità per soddisfare determinati requisiti, o determinati obiettivi a livello più ampio. Vorrei concludere con due considerazioni riguardanti quali sono gli obiettivi che dà il Pat per il territorio agricolo. Questo non sta nelle carte, ma sta nella relazione. L'intero piano di assetto del territorio è improntato sul minimizzare l'associazione di suolo agricolo, quindi delimitare il consumo di territorio agricolo, limitare l'edificazione sparsa e riqualificando le zone a edificazione diffusa, migliorare la compatibilità dell'attività agricola, quindi favorendo anche una diversificazione in senso di turismo rurale, agriturismo e di tutte quelle attività *open air* che sicuramente hanno potenzialità per le aziende agricole insediate sul territorio comunale, favorire lo sviluppo di un'agricoltura integrata e biologica, introdurre anche dei meccanismi di premialità, quindi con degli incentivi, a vario livello, per favorire l'accessibilità delle zone agricole per la mobilità lenta e poi per la creazione di fasce tampone. Vedevo prima, dalla tavola illustrata anche dal dottor Finotto, che dove l'insediamento è molto concentrato, abbiamo poi delle zone di frangia urbana dove si passa, in pochi metri, da un tessuto urbano magari anche denso, a un territorio agricolo aperto. Quindi in queste zone si cercherà di creare dei filtri, in modo tale da poter creare una mitigazione reciproca tra attività agricola e le attività insediate a livello urbano. In sostanza, questi obiettivi, poi, si traducono anche – com'è già stato espresso anche dall'assessore all'urbanistica – in una priorità per il recupero e il riuso dell'edificato esistente in zona agricola, dove ci sono volumi anche molto importanti, parzialmente utilizzati, o dismessi, o in qualche caso anche fatiscenti, quindi questo va coniugato anche a una progettazione più attenta degli spazi aperti. In tutti i piani che abbiamo visto negli ultimi anni, notiamo una criticità dovuta a questo problema, cioè che l'edificazione, il fabbricato è molto precisamente progettato ormai, mentre la pertinenza esterna, anche per mancanza di parametri di valutazione da parte degli uffici, molto spesso ha un risultato legato alla casualità, cioè alla bravura del singolo, o del progettista, o del realizzatore del giardino, o del verde. Su questo, uno degli obiettivi da sviluppare è di cercare di dare delle linee guida non troppo rigide, ma che guardino al risultato, all'efficacia, alla funzionalità che deve avere la pertinenza. Questo, poi, in una località con la vocazione turistica che ha Jesolo è ancora più importante, perché curare bene le pertinenze, crea un valore aggiunto per tutti quelli che sono attorno e per tutti quelli che vivono nel territorio. Su questo quindi concluderei, lasciando poi la parola e rimanendo a disposizione.

Durante l'intervento del dott. Leoni esce il consigliere Crosera ed entra il consigliere Mengo. Risultano pertanto presenti n. 15 (quindici) consiglieri.

VITALE. *Alta professionalità unità organizzativa urbanistica e cartografico.* Passiamo alla tavola delle fragilità che è sostanzialmente la tavola 3 del Pat. La relazione geologica per la componente suolo e sottosuolo del quadro conoscitivo del Pat parte dal riferimento normativo della legge regionale n. 11 (norme sul governo del territorio); l'obiettivo principale è quello di descrivere le caratteristiche geologiche,

geomorfologiche e idrologiche proprio per individuare le fragilità idrogeologiche e inserirle poi nella carta corrispondente che permetta poi di capire quali trasformazioni urbanistiche sono compatibili con le caratteristiche geologiche e idrogeologiche del territorio. Ovviamente la modalità eseguita è una fase di raccolta di dati che parte da dati bibliografici, da prove sul territorio, prove geologiche sul territorio stesso, e da un esame del rischio di esondazione. Ovviamente queste cose sono messe in evidenza anche da tutti i Pai che sono i piani sovraordinati, ossia i piani stralcio quello che riguarda il Sile e quello che riguarda il Piave, il consorzio di bonifica Veneto orientale. Poi c'è tutto un insieme di dati raccolti proprio con l'esame della documentazione e delle problematiche del distretto idrogeologico. Tutto ciò ha dato poi origine alla carta geolitologica, geomorfologica e idrogeologica 1:10.000 che hanno consentito di arrivare alla redazione della carta della fragilità. Per quanto riguarda la cartografia, si è partiti dalla geomorfologia della provincia di Venezia che è un documento ufficiale del 2004, dall'esame della cartografia sempre della provincia di Venezia del 2008 e per quanto riguarda invece le carte che hanno individuato le unità geologiche del comune di Jesolo, sempre a livello provinciale, la carta poi delle argille che hanno consentito di ricostruire la litologia del territorio e attraverso queste tre carte è stato possibile ricostruire proprio la litologia e con i sondaggi presenti dalla carta che derivano sempre da dati del dipartimento difesa del suolo. Le litologie poi sono state interpretate attraverso un rilievo geologico di dettaglio, andando a verificare poi i dati sempre delle carte delle unità geologiche della Provincia. Il territorio quindi è stato esaminato in tutti i suoi aspetti essendo costituito da depositi argillosi con scadenti caratteristiche geotecniche in prossimità dei fiumi soprattutto diventano sabbiosi, ghiaiosi e sabbiosi, mentre il litorale ovviamente ha delle caratteristiche di deposito sabbioso. Vediamo infatti anche le foto della composizione limosa dell'entroterra. Per quanto riguarda l'esame dei piani stralcio, qui purtroppo abbiamo dovuto incrociare tutta una serie di informazioni derivanti dai vari piani stralcio che sono piani sovraordinati e che mettono in evidenza le pericolosità idrauliche, quindi siamo partiti dal Pai Sile, dal Pai Piave che ovviamente hanno competenza su zone del territorio diverse che mettono in evidenza pericolosità di livello medio, medio alto, moderato e il livello invece del rischio idraulico più alto, elevato che corrisponde alla zona P3 e P4 invece per quanto riguarda il Piave. Qui abbiamo anche l'esame ovviamente del piano di protezione civile che mette in evidenza il rischio delle mareggiate. Per quanto riguarda invece la carta idrogeologica, è stata messa in evidenza la soggiacenza della falda tra zero e due metri dal piano campagna. Sono state poi individuate nel dettaglio le aree a deflusso difficoltoso soggette, quindi, a inondazioni periodiche che poi vengono esaminate più nel dettaglio nello studio di compatibilità idraulica. Qui vediamo sempre uno stralcio della carta che mette in evidenza le vulnerabilità del territorio e la geomorfologia, quindi un dettaglio anche di questa carta per capire quali sono le aree depresse, il livello del medio mare. Infine, la carta geomorfologica che mette in evidenza che nelle aree a dissesto sono state individuate alcune aree su questa subsidenza con una velocità superiore ai tre millimetri annui. Alla fine di tutto questo lavoro e questo esame di dati e raccolta di dati emerge, e qui vediamo nella carta geomorfologica con il dettaglio dei retini e le opere di difesa che sono ovviamente state erette nel corso degli anni: gli argini del fiume Sile, la difesa invece alla foce del fiume e ovviamente le dune, qua vediamo anche delle immagini sulla difesa dalle mareggiate e del fiume Piave. Poi dare origine alla carta geomorfologica, dove si sono messe anche in evidenza le velme e le barene che fanno parte del territorio della parte lagunare, e collocati in ambito lagunare in cui le azioni di deposito e di erosione si bilanciano. Tutto ciò è sfociato nella carta – che dicevo prima – delle fragilità geologiche e attraverso tutti questi dati descritti nel quadro conoscitivo del Pat, si sono poi elaborate le aree a fragilità geologica che sono suddivise tra quelle scadenti, quelle a scarsa profondità della falda a seconda poi del livello del piano campagna, quindi una vulnerabilità più alta o meno elevata, poi quella di area lagunare interessata quindi da barene, e i siti invece con indagini in corso oggetto di bonifiche. Queste sono aree idonee a condizione, mentre ci sono le aree non idonee, che sono evidenziate nell'ultima slide che sono sostanzialmente le aree fluviali, quindi il fiume Sile Piave, il litorale e la zona della discarica. Questo per quanto riguarda quindi le fragilità però solo dal punto di vista geologico, che poi ovviamente è una sua corrispondenza nella parte normativa delle fragilità che sarebbe il capo terzo delle norme tecniche di attuazione. Passo la parola all'architetto Segatto per la parte invece idraulica.

Durante l'intervento della dott.ssa Vitale esce il consigliere Mengo. Risultano pertanto presenti n. 14 (quattordici) consiglieri.

ARCH. SEGATTO. *Dirigente settore lavori pubblici e urbanistica.* Il dottor che questa sera non è potuto intervenire. Quindi ho proseguito il suo lavoro andando a fare lo stesso tipo di attività di ricerca e quindi l'incrocio di una serie di dati per andare a sondare quella che è la compatibilità idraulica riferita al Pat del

nostro territorio. Questo è chiaramente derivato da una norma regionale che definisce una dgr che dà quelli che sono gli indirizzi per questo tipo di valutazioni, gli obiettivi al fine di poter verificare la compatibilità dei nuovi sviluppi pianificatori edilizi rispetto a quella che è la situazione idraulica del territorio, prospettando eventualmente delle soluzioni corrette per comunque intervenire laddove ci dovessero essere delle criticità da risolvere. La modalità seguita una prima fase di analisi dove analogamente a quello che è successo per la parte geologica dei suoli, sono state fatte una serie di valutazioni prendendo in esame i vari dati a disposizione, a partire anche in questo caso dai piani stralcio, piani di assetto idrogeologico, quello del fiume Sile il primo che è stato fatto e poi quello interregionale che interessa di fatto il Piave, è stato preso in esame il piano di gestione delle alluvioni che è stato redatto più recentemente; altre informazioni sono state invece acquisite attraverso il consorzio di bonifica o attraverso l'ente gestore del servizio idrico integrato. La modalità esecutiva poi viene completata con l'individuazione delle interferenze e delle eventuali criticità fra le previsioni di nuova trasformazione e i risultati di questa indagine, e vi sono chiaramente anche poi delle misure migliorative che devono poter garantire la compatibilità idraulica con gli interventi che si vanno a realizzare. Il primo documento che è stato preso in considerazione, è chiaramente il Pai Sile che interessa il nostro territorio per alcune aree limitate, invece il Pai Piave che è questa *slide* che vedete ora, invece pur dovendosi interessare soltanto della parte interna al fiume Piave, all'alveo, di fatto allarga considerazioni anche sul resto del territorio e stabilisce quindi una serie di pericolosità dall'uno al quattro. Questi dati sono poi stati confrontati anche con l'analisi del piano del rischio alluvioni, dove si fa una doppia valutazione: una pericolosità di alluvione e invece un rischio alluvione, sono due termini che possono apparire simili ma in realtà servono a definire due tipologie diverse di rischio. La pericolosità di fatto non è altro che un'indagine nel tempo di ritorno di fenomeni di un certo livello, quindi è una probabilità che si verifichino certi eventi che quindi poi causano eventualmente allagamenti e alluvioni; invece il rischio alluvione sono gli effetti che questi eventuali allagamenti possono generare sul territorio magari per compromettere quindi danni economici per gli edifici, oppure anche rischi effettivamente per la popolazione. Quindi potremmo avere magari una pericolosità molto alta, ma in realtà se fossimo in una zona dove non ci sono abitazioni, non ci sono coltivazioni, non ci sono edifici, il rischio complessivo sarebbe comunque molto limitato. Il nostro territorio invece è un territorio dove chiaramente vi sono urbanizzazioni e attività abbastanza diffuse e quindi il rischio è comunque sempre consistente. Un'altra planimetria, un'altra documentazione che è stata presa in esame, è quella relativa al quadro conoscitivo del Ptrc che prende in realtà in considerazione solo fenomeni di alluvioni abbastanza grosse ma un po' datate, quindi quella del 1957 e quella del 1966. Un altro documento che è stato considerato, è invece il Ptcp provinciale, nel quale ci sono alcuni dati in più nel senso che si va a identificare anche i limiti dei consorzi di bonifica e poi invece allagamenti un po' più recenti degli ultimi cinque o sette anni. Il consorzio di bonifica ha fornito dati relativi agli allagamenti svoltisi dal 2000 di fatto fino al 2014. La planimetria che vedete, individua con colorazioni diverse le varie zone che sono state soggette ad allagamenti non a questo punto dovuti a esondazioni ed altro, ma per problemi a questo punto proprio di rete secondaria idraulica da parte e quindi magari anche legata al funzionamento di idrovore, comunque relativamente alla rete di bonifica. Anche la bonifica ha predisposto una tavola propria di pericolosità idraulica che è evidenziata in questa tavola. Sono stati presi in considerazione anche i dati che sono serviti per il piano di protezione civile comunale, sia quelli che riguardano il territorio, l'entroterra, sia quelli che riguardano gli eventuali fenomeni di mareggiate che si possono verificare lungo la costa. Asi ha fornito una planimetria, nella quale sono evidenziate le problematiche che loro hanno rilevato da quando hanno iniziato a gestire il servizio idrico integrato; vi sono alcune criticità specifiche in singoli punti del territorio dovuti in alcuni casi a questioni impiantistiche, in altri casi a questioni di quote del territorio e in altri casi ancora invece proprio a fognature obsolete che sono state realizzate magari dai privati negli anni, ma che non sono mai stati oggetto poi di interventi effettivi di miglioramento. Tutto questo è stato riassunto in questa tavola, nella quale sono perimetrate singolarmente tutte le aree per le quali sono state rilevate delle criticità, e queste aree che sono state singolarmente numerate sono cinquantadue, sono poi riepilogate in questa tabellina nella quale in una matrice sono stati riportati, per ogni singola area, le varie segnalazioni che ci sono arrivate dai vari enti, oppure quelli che abbiamo potuto recuperare internamente. Questo è servito ad andare a definire il livello di dissesto idrogeologico specifico per ogni singola area. Questo infatti lo possiamo vedere anche in questo stralcio di planimetria, quindi vedete che le aree sono state principalmente divise in Idr, Mar e Lag. La prima è relativa ad aree esondabili o a ristagno idrico per insufficiente rete di struttura fognatura o eventualmente di canali di bonifica comunque dovute a canalizzazioni di fatto, invece le Mar e le Lag e sono quelle legate più a mareggiate o invece a maree critiche che si possono verificare nel nostro territorio. L'attività è stata utilizzata anche per cercare in qualche modo di mitigare quelle che sono state le difficoltà che abbiamo avuto dopo l'approvazione del Pai Piave, che aveva portato ad una serie di

vincoli che erano stati inseriti nel nostro territorio per delle aree cosiddette “zone di attenzione” per le quali non era stata fatta correttamente la classificazione. Non abbiamo avuto di fatto la possibilità di andare a cancellare completamente queste aree dalle nostre cartografie, anche se in realtà i dati che erano stati valutati, che sono stati raccolti portavano anche a valutazioni magari meno problematiche in alcune zone, ma per questioni di sicurezza sia il genio civile con il proprio parere, sia il consorzio di bonifica hanno preferito mantenere un certo livello di pericolosità per fare in modo che si facciano delle giuste considerazioni nel momento che si vanno ad urbanizzare queste zone. Dopo tutto questo quindi lavoro di raccolta di dati e di classificazioni di dati per portare quindi ad una cartografia complessiva, è stata valutata l’eventuale interferenza tra i dati che sono stati rilevati a livello di possibile dissesto idrogeologico e quelle che sono le aree che abbiamo visto prima nella tavola 4, che sono quelle dove sarà possibile prevedere delle trasformazioni sul territorio. Quindi in ogni caso per queste aree dovranno essere chiaramente, dopo aver valutato queste interferenze, si dovranno in qualche maniera applicare quelle che sono le previsioni delle norme tecniche relative al Pat che sono individuate dall’articolo 14 e che sono conseguenti alle verifiche che sono state completate, e si dovranno comunque applicare per quelli che invece interferiscono con le zone di pericolosità idraulica relativi ai piani stralcio, si dovrà fare riferimento a quelle che sono le norme tecniche dei piani di assetto idrogeologico. Il lavoro poi si conclude con la definizione di alcuni parametri che servono per la valutazione, la redazione delle relazioni idrauliche per andare a verificare all’interno dei singoli piani di intervento l’invarianza idraulica e quindi sono degli ausili tecnici molto specifici che gli ingegneri idraulici utilizzeranno per dare a dimensionare eventuali vasche di laminazione, o comunque per dimensionare quelli che sono gli invasi da realizzare nelle singole zone per garantire l’invarianza idraulica. Queste sono le tabelle conclusive che forniscono questi dati, che dovranno essere utilizzati per queste relazioni idrauliche.

Durante l’intervento dell’arch. Segatto esce e rientra il consigliere Serafin. Risultano pertanto presenti n. 14 (quattordici) consiglieri.

PRESIDENTE. La parola quindi al professor Campeol.

CAMPEOL GIOVANNI. *Titolare studio Alia S.a.s.* Io arrivo per ultimo, quindi voi sarete già totalmente sfiancati da carte, cartine e numeri. Io cercherò di andare abbastanza veloce. Vi dico subito che questa procedura e questo processo che si chiama “*valutazione ambientale strategica*”, è la grande novità della pianificazione italiana dal 2001, praticamente da quando la direttiva sulla valutazione ambientale strategica obbliga tutti gli strumenti di pianificazione urbanistica, territoriale, ma anche di programmazione, ad essere sottoposti ad un lavoro che si chiama “*valutazione*”. Tutte le idee che il dottor Finotto ha prodotto, urbanisticamente parlando, sulla base delle indicazioni dell’Amministrazione e sulla base delle carte tematiche lavorate, devono essere sottoposte ad una valutazione per vedere se lo scenario pianificatorio cosiddetto “*strategico*”, perché il Pat è un piano strategico, sono una brutta parola molto usata purtroppo, perché ormai ha perso valore, sostenibili dal punto di vista ambientale. Cosa vuol dire questo? Vuol dire che bisogna misurare che tipo di trasformazione negativa o positiva può avere sul sistema ambientale nel suo insieme questa strategia di piano. Capite che è una grande novità, non è mai esistita prima salvo quello che si faceva a livello accademico universitario tanti anni fa, si facevano questi esercizi. Adesso l’esercizio diventa obbligatorio. La conclusione è che questo piano, come molti altri piani, deve essere sostenibile dal punto di vista ambientale. Gli obiettivi che raggiunge, non devono tradursi in elementi negativi sull’ambiente, l’ambiente è diviso in tre grandi sistemi: il sistema biotico che sarebbe la natura, gli habitat sul sistema abiotico, la geologia, l’idrologia, l’aria e quant’altro e sul sistema umano. Questa Vas e il sindaco lo sa bene, ma anche l’assessore, per me è stata un’esperienza molto interessante, perché è nato molto tempo fa un po’ come tutto il piano, ma il caso di Jesolo è un caso ormai riconosciuto a livello nazionale perché io l’ho portato proprio per la specificità di Jesolo piena di vincoli, territorio pianificato dal punto di vista turistico, l’ho portato al ministero dell’ambiente e ne abbiamo fatto un caso studio. Chi entra nel link del ministero dell’ambiente, gira un po’ e troverà il caso di Jesolo. È molto interessante, perché l’abbiamo portato in varie parti d’Italia, è stato discusso in Calabria, in Sardegna, in Sicilia e io ve lo presento brevemente, perché il caso Jesolo meritava una particolare metodologia valutativa, perché il caso di Jesolo si trovava, come ha detto prima il dottor Finotto, in un posto molto particolare italiano che non è molto frequente trovare. Che cos’è la sostenibilità. Quando uno dice che è sostenibile con l’ambiente un piano, non è che un piano è ecologico, cioè ha tanti alberi, tanta natura; è sostenibile un piano quando applica tre leve. Sta molto attento alle questioni ecologiche, ne tiene conto, le fa diventare valore per il piano, valuta bene le questioni

economiche, un piano non può essere sostenibile se non ha una visione economica durevole nel tempo, ecco il lavoro del dottor Finotto è stato preciso, deve esserci un'economia durevole, non una economia spontanea nel breve periodo, e deve avere un rapporto interessante con il pubblico. Il pubblico non è solo il popolo o la popolazione che oggi si rappresenta, ma il pubblico è formato anche dai portatori di interesse, dagli attori, le autorità, il genio civile, l'Arpa, la Asl. La metodologia valutativa io ve le salto queste. Come si fa la valutazione. La valutazione si fa così sostanzialmente: un piano è un sistema complesso, avete visto quante informazioni, quante carte, l'ambiente è un sistema complesso, è fatto da natura, antropologia, archeologia, sociologia, economia, geologia, eccetera; come facciamo noi a incrociare due sistemi complessi? Di solito, lo si usa destrutturando l'ambiente e il piano, si fa per pezzi. Se noi lo spezziamo e prendiamo i vari pezzi e li mettiamo insieme e li confrontiamo, è possibile valutare gli effetti sull'ambiente delle azioni che il dottor Finotto vi ha presentato: i metri cubi, i posti, le aree. Questo è uno schema come tutti gli schemi è più incasinato di quello che voglio dire, ma comunque la Vas raccoglie tutto. Qualsiasi valutazione voi abbiate fatto, l'Amministrazione ha fatto da un punto di vista urbanistico, deve finire dentro questo scatolone che è la Vas. Ci sono vari temi: la mobilità, la geologia, li abbiamo fatti noi? No. Abbiamo preso dal geologo, dall'idrogeologo, dall'agronomo i risultati della valutazione, che hanno fatto loro con i loro obiettivi di sostenibilità che li hanno letti, li abbiamo fatti nostri e abbiamo confrontato se su questi obiettivi il dottor Finotto non ha fatto il furbo, li ha nascosti o li ha utilizzati. Sul Jesolo abbiamo fatto due studi particolari, perché Jesolo lo meritava anche in relazione al fatto che il ministero dei beni culturali e la regione Veneto avevano fatto una convenzione per approfondire il tema del paesaggio e la regione Veneto aveva scelto tre Comuni, tra cui uno Jesolo, per sperimentare la cosiddetta vestizione del paesaggio. Ora questo è un problema complicatissimo per chi si occupa di urbanistica. Noi lo abbiamo approfondito per capire che cosa voleva dire un vincolo paesaggistico rispetto a quello che c'era in realtà, perché c'era un vincolo su opere che non c'erano più, e dall'altro per vedere che cosa si poteva fare nelle aree a vincolo. Un altro tema che abbiamo affrontato è stato il tema della laguna. Voi siete jesolani, probabilmente conoscete la laguna ma un turista, e io farei la scommessa, al 90 per cento vede la laguna una volta quando arriva, fa il ponte, dopo di che sparisce nel suo immaginario personale, non c'è più nulla che glielo comunica, è un territorio straordinariamente bello, che però viene totalmente abbandonato dal turismo di massa. Il che vuol dire che dobbiamo andare tutti lì? No, vuol dire che c'è un bene importantissimo che però bisogna saperlo fruire. Questo anche perché la laguna di Venezia nel suo insieme, e la parte che va a Jesolo, è gestita, non è un vincolo, il sito Unesco non vincola nulla, dà scenari di sviluppo. Tra i tre scenari di sviluppo del sito Unesco è fruire della laguna, renderla vivibile e non abbandonarla. Non solo, ma c'è anche il cosiddetto Sic Zps, cioè le aree di tutela di interesse naturalistico, anche quel piano segnala la necessità di antropizzare la laguna. Questo tema lagunare è un tema discusso a livello internazionale, molti confondono le lagune come zone naturali, non è così: la laguna di Venezia, come molte altre lagune nel mondo, sono lagune artificiali che si sono mantenute nel tempo, perché l'uomo le ha vissute, le ha usate, le ha fruite, l'abbandono della laguna è un tema gravissimo dal punto di vista naturalistico perché le lagune o diventano terra o diventano mare. Nel momento in cui diventano terra o diventano mare perdono la biodiversità, quindi giustamente si richiede una riantropizzazione della laguna ovviamente con modalità tipiche della laguna e non da industria turistica intensiva. Questo è stato lo schema che abbiamo, vi rappresentiamo la storia brevemente. Abbiamo iniziato a lavorare, noi valutatori ambientali prima che arrivasse il pianificatore, perché dal punto di vista metodologico la Vas è come una visita dal medico, il medico ti visita prima, ti fa il *check up*, il *check in*, tutto quello che deve fare, ti dice come stai, tira fuori le tue criticità il mal di fegato, il mal di pancia, la bilirubina troppo alta, dopo di che arriva il pianificatore e dice dove andiamo con Jesolo? Il dove andare con Jesolo, vuol dire cosa fare. Ma se io ho scoperto che ho le criticità idrauliche, ho le criticità geologiche, ha le criticità naturalistiche, è evidente che il pianificatore, anche se il sindaco gli dà un'indicazione, si pone un problema di quali sono le criticità. Ecco che la Vas è iniziata prima. Noi tutte le criticità le abbiamo date al pianificatore, il quale le ha fatte diventare anche opportunità perché un piano è sempre pieno di opportunità. Nel 2010 si è chiuso il rapporto ambientale preliminare, nel 2016 oggi, questa sera adatterete il Pat, nel 2017 – non so in che data – lo approverete, ma nel momento in cui approverete il Pat, questa Vas non muore, anzi, continuerà nel tempo: monitorerà, controllerà, verificherà alcuni parametri sulla qualità delle acque, la qualità dell'aria per vedere se le azioni che il dottor Finotto aveva messo in piedi, effettivamente producono degli obiettivi di sostenibilità o, contrariamente, è successo qualcosa che non va. Questo è interessante, non è che gli uffici dovranno impazzire per questo, ma si tratterà di organizzare in modo molto semplice le informazioni e nel momento in cui si scopre che la qualità dell'aria improvvisamente va peggiorando, qualcuno dell'ufficio chiamerà il pianificatore, chiamerà il sindaco dicendogli che qua sta succedendo che come il piano diceva che si faceva la nuova viabilità e adesso scopriamo che la qualità dell'aria è peggiorata,

di chi è la colpa? Quindi la Vas camminerà per la sua strada. Lasciamo perdere come funziona la valutazione. Questa non perché non sia importante saperlo, ma vedo che l'ora è tarda e io credo che dopo i venti minuti l'attenzione cala e non capiamo più niente, nemmeno io. Anzi, mi addormento io a spiegarlo. La Vas raccoglie indicatori, è come un quadro di un medico. Tutti gli indicatori possibili: aria, acqua, suolo, sottosuolo, agenti fisici, biodiversità, paesaggio, patrimonio architettonico, archeologico, popolazione, tutto quello che è utile per capire se la pianificazione ha fatto azioni sostenibili dal punto di vista ambientale. Tutti questi dati sono stati raccolti da noi valutatori, o sono stati utilizzati dagli esperti che hanno avuto i vari incarichi. Abbiamo cercato di capire se un indicatore, per esempio il benzene nell'aria uno dice perché aumenta il benzene nell'aria? Il benzene è un indicatore la cui colpa sono le auto. Se il benzene aumenta a Jesolo, c'è una correlazione diretta che la fonte di pressione sono le macchine. Ce ne sono troppe, camminano male? Quello è un indicatore importante, perché l'andamento dell'indicatore ci dice se c'è una criticità sul traffico. Sulla base di quell'indicatore, dell'andamento di quell'indicatore, per esempio consumiamo troppa acqua potabile? Perché c'è il turismo estivo, perché ci sono le perdite? Quell'indicatore ci serve per dire delle cose come dice il medico: hai mal di pancia, hai il fegato ingrossato, bevi meno vino. Nel piano si dice c'è troppo benzene? Sistema il traffico: o fai nuove strade o fai le rotonde o fai i sottopassi o se proprio non ce la fai, chiudi il traffico da qualche parte. Questo è il metodo di lavoro, quindi criticità, cosa bisognerebbe fare per superare le criticità e poi andiamo a vedere il piano cosa ha fatto. Questo lasciamolo perdere, perché è complicato. C'è un problema di valutazione orientale che prima non si faceva mai con i piani, ed era quello il piano regolatore una volta generale, oggi piano regolatore comunale fatto da parte del Pi, una volta si leggeva nel suo solo contorno amministrativo, un metro e mezzo più in là del confine non mi interessava più nulla, oggi con la Vas si dice: no, caro comune di Jesolo, vai a verificare se le tue azioni che il dottor Finotto ha messo in piedi, possono avere influenza negativa o positiva sull'intorno, e vai a verificare se l'intorno può avere influenza negativa o positiva sul tuo Comune. Semplificando, abbiamo questi esempi. Per esempio, ci sono delle situazioni di collegamento tra Cavallino-Treporti e Jesolo, ci sono delle opportunità che nascono, oppure degli impatti in negativo, Cavallino-Treporti genera traffico su Jesolo, non lo esegue da solo Jesolo e questo è un problema che si cucca Jesolo. È chiaro che dal punto di vista delle politiche bisogna che il sindaco Zoggia vada dal sindaco di Cavallino e gli dica: senti, qua tutte quelle macchine che passano come le gestiamo? Perché non sono solo mie, però la strada è mia e quindi gli effetti negativi ce li ho io per fare un beneficio a te. Andiamo avanti, abbiamo situazioni anche contrarie. Questo ragionamento di vedere tutte le correlazioni con i Comuni intorno, è molto importante perché quando si ragiona di viabilità, la viabilità non può essere ragionata come ha fatto vedere il dottor Finotto prima a pezzetti. Il dottor Finotto l'ha fatto vedere in senso lato. La viabilità è uno di quei grandi temi pianificatori che non li puoi leggere a livello comunale. La Vas è andata a vedere le motivazioni. Questa è una roba schifosa che non si capisce niente, che serve solo per farvi vedere quanto bravo sono e quanto è complicato fare le cose, tanto mi hanno pagato poco lo stesso e quindi andiamo avanti. Alla fine come si conclude la valutazione. La valutazione è una verifica di coerenza tra le azioni che dice il dottor Finotto, quello che dico io come valutatore raccogliendo tutte le raccomandazioni che sono state date dagli specialisti che dicono: non fare questo, non fare quell'altro, mi raccomando, fai questo, fai quell'altro; le abbiamo confrontate quindi tra gli obiettivi delle analisi specialistiche e degli indicatori con gli obiettivi del piano e, ove queste due cose non stavano assieme, vuol dire che non c'era coerenza. E la mancata coerenza tra non bere vino, perché hai il fegato ingrossato, e invece quello che vuole fare il piano che dice beviamo tanto vino perché mi fa bene e mi rende felice, quella è un'azione non coerente dal punto di vista pianificatorio. Nel caso di Jesolo, nel caso dei Comuni virtuosi è successo che mentre il pianificatore pianifica, il valutatore valuta, ma tra me e Finotto non è che non ci parliamo, ci siamo parlati e abbiamo riorientato alcune azioni per farle diventare più sostenibili e io ho preso atto di alcune azioni che erano molto importanti per farle diventare sostenibili. Questo lavoro assieme è la cosa più bella, perché abbiamo reso il piano più sostenibile possibile. Abbiamo tradotto in numeri: quante volte è sostenibile, quanta coerenza c'è rispetto all'acqua, al suolo, la flora, la fauna, l'agronomia, le abbiamo misurate, abbiamo fatto un *range*, tutte cose matematiche quelle per far vedere che le cose sono difficili e poi sono più semplici, alla fine è uscito che il piano di Jesolo ha un livello di sostenibilità positivo alto. Perché non molto alto? Perché è quasi impossibile generare la sostenibilità totale, perché alcune questioni non sono risolvibili. Questo è un risultato straordinario, perché se noi usiamo questa tecnica di misurazione della sostenibilità e la portiamo al comune di Catanzaro o al comune di Salerno dove abbiamo fatto le sperimentazioni, scopriamo che sì e no siamo su livelli metà di questo. Jesolo ha fatto un grosso lavoro durato un po' di tempo, ma un grosso lavoro di verifica di sostenibilità, della qualità totale, per cui se volete un consiglio, io abbandonerei la parola sostenibilità e parlerei di qualità totale, perché questa è la nuova parola. Abbiamo valutato la cosiddetta "opzione zero".

Come ha detto prima il dottor Finotto, l'opzione zero è il piano regolatore vecchio che rimane valido come il primo piano degli interventi. Questo primo piano degli interventi siamo andati a valutare quello che era già convenzionato? No, quello ormai è un accordo fatto, non vado a valutarlo, quelle aree che erano state fatte vedere prima dal dottor Finotto, che non hanno ancora un accordo, una scelta che abbiamo valutato e siamo andati a vedere se quelle aree del vecchio piano avevano valori di sostenibilità, cioè non generavano problemi ambientali, non creavano questioni idrauliche, questioni di traffico. Sono nove, io ho un esempio, ognuna l'abbiamo valutata una per una, pezzetto per pezzetto, siamo andati a vedere il traffico come si genera, alla fine abbiamo dato un giudizio di sostenibilità. Dopo tutto questo lavoro che è più facile da fare a volte che da dire, molto lungo però, abbiamo fatto come un buon medico ha fatto: abbiamo detto alla fine di Jesolo cosa andiamo a monitorare nei prossimi dieci o quindici anni? Fino a che verrà fatto il nuovo Pat? Andiamo a vedere questi indicatori. Sono tanti, sono pochi? Diciamo che era utile andarli a vedere, perché attraverso l'andamento di questi indicatori noi potevamo capire se le azioni del piano stavano andando nel verso giusto o nel verso sbagliato. Questi vengono dati in un file, in un format molto semplice, che avrà l'Amministrazione e andrà ogni anno a vedere. Per esempio, sistema fognatura, perché mentre l'acqua potabile ha un sistema integrato molto ampio, molto forte che consente in periodi turistici o meno di avere sempre acqua, la fognatura è un po' più critica e allora noi abbiamo dato degli indicatori e la povera Daniela Vitale dovrà vedere il numero di abitazioni non allacciate alla fognatura, andare a vedere se c'è la concessione edilizia la do o non la do, ogni anno faccio questa verifica e vado a vedere questa questione. Poi quanta fognatura abbiamo fatto, perché sapete che la fognatura è fondamentale: se io faccio tanta fognatura e se abbiamo delle aree che non hanno collegamento con la fognatura? Do una concessione edilizia. No, assolutamente no! Ma se ho delle aree un po' disperse in mezzo alla campagna, gli faccio tre chilometri di fognatura? Non conviene, facciamo la fitodepurazione: costa molto meno e ha maggiore efficacia. Tutte regole che abbiamo messo dentro nel Pat. In conclusione, il monitoraggio quindi individua le responsabilità chi deve farlo, le modalità di svolgimento, le forme di comunicazione. Io suggerisco che nel bel sito del comune di Jesolo vi sia un *link* dove ogni giorno possa essere inserito il dato di monitoraggio per tutto l'anno: fognature metri lineari fatti nuovi, 150, qualità dell'aria benzene, va crescendo o va abbassandosi? Sono informazioni aggregate, poche, ma molto utili per far capire alla popolazione che l'Amministrazione comunale non tiene nascosti i dati ma li rende pubblici. Quindi concludo, che cosa si è fatto finora? Abbiamo fatto la Vas *ex ante*, prima che arrivasse il pianificatore con le criticità, abbiamo fatto la Vas assieme, abbiamo messo in evidenza tutti i problemi, adesso nei prossimi dieci anni il comune di Jesolo terrà sotto monitoraggio quegli indicatori che noi abbiamo segnalato, attraverso quelli potrà dire se il piano sta andando nella strada giusta o nella strada sbagliata. Se per caso va nella strada sbagliata, cosa può fare? Può prendere il piano e modificare quelle parti del piano che stanno dando problemi di natura ambientale.

Durante l'intervento del dott. Campeol escono i consiglieri Baseotto e Serafin ed entrano i consiglieri Baseotto, Crosera e Serafin. Risultano pertanto presenti n. 15 (quindici) consiglieri.

PRESIDENTE. Grazie per gli esaustivi interventi che ci hanno accompagnato in questo percorso. Adesso se ci sono domande possiamo cominciare la discussione. Chi vuole fare delle domande, si prenoti. Il consigliere De Zotti ha chiesto la parola. Ne ha facoltà.

CONSIGLIERE DE ZOTTI. Grazie presidente. Intanto credo sia giusto e doveroso ringraziare tutte le persone che hanno lavorato a questo difficile percorso perché ovviamente, al di là delle valutazioni che poi ognuno può fare, è evidente che il lavoro fatto è tanto, lungo nel tempo, perciò il ringraziamento agli uffici comunali che si sono dedicati a questo, ai consulenti esterni ovviamente e anche alla politica che l'ha seguito. Io ho apprezzato particolarmente ovviamente tutta l'inquadratura generale che è stata fatta, perché ovviamente il Pat va inquadrato in un ambito generale, ovviamente però noi come Consiglieri comunali ci confrontiamo anche con l'ambito più particolare, con le cose un po' più concrete e dunque io andrei direttamente in questa prima parte, poi mi riservo nella parte finale e nelle dichiarazioni di voto delle riflessioni generali, adesso mi concentrerei più sulla richiesta di alcune precisazioni e di valutazioni molto più tecniche e specifiche. Comincio intanto con una questione che avevo già posto in Commissione, su cui mi è stata data risposta, ma ho ancora molti dubbi su questo e cercherò di essere più preciso nello spiegare quelli che sono i miei dubbi. Abbiamo visto che come in varianti generali di natura architettonica e ambientale è stato posto un vincolo su tutte le strutture alberghiere, più precisamente leggo proprio l'articolo 12 comma 4 che dice nelle prescrizioni per le future strutture ricettive alberghiere individuate come in varianti di natura architettonica ambientale nella tavola 2 del Pat sono ammesse unicamente attività e

attrezzature turistiche alberghiere limitatamente alle tipologie albergo e hotel come disciplinate dall'articolo 25 primo comma della legge regionale n. 11/2013. Siccome è stato fatto un richiamo molto preciso ad una norma regionale, io sono andato a vedermi la norma che comunque un po' ricordavo, ed effettivamente la legge regionale all'interno di un ambito più generale delle strutture ricettive e di tipo alberghiero elenca una serie di tipologie che all'articolo 25 sono disciplinate singolarmente. Nello specifico, le strutture ricettive alberghiere sono gli alberghi, hotel, questo è il primo punto, i villaggi albergo, le residenze turistico alberghiere e gli alberghi diffusi. Ovviamente i villaggi albergo e gli alberghi diffusi non ne abbiamo nel territorio jesolano, tuttavia le residenze turistico alberghiere sono normate come una struttura a sé e differente rispetto all'albergo, pur rientrando nella teoria generale di strutture ricettive alberghiere, perciò io per come leggo la norma, mi sembra di capire, perché limitatamente alle tipologie albergo mi pare di capire che noi andiamo a vincolare solo gli alberghi e non le Rta. Questa è una lettura che io ho dato, che mi sono confrontato con varie persone e con tecnici, mi viene confermato, perciò io chiedo che su questo venga fatto un chiarimento. Assessore non scuota la testa, lo sto facendo semplicemente una domanda, siccome l'italiano è molto chiaro, a me sembra di capire questo e credo sia giusto anche confermare il contrario. Tanto più che si creerebbe una piccola contraddizione, perché da un lato comunque andiamo a vincolare solo una parte delle strutture ricettive alberghiere, dall'altro lato quando andiamo a permettere questo svincolo di una parte degli alberghi, andiamo a calcolare il monte del 2 per cento sul totale delle camere, perciò si crea una sorta di paradosso. Perciò su questo vorrei una conferma e comunque già qua mi riservo di presentare delle osservazioni al Pat. Passo poi a fare una valutazione, ovvero nella parte iniziale del Pat sono stati inseriti una serie di valori generali che informano la redazione del Pat tutti condivisibili, sui quali siamo tutti d'accordo. Faccio un inciso, che secondo noi andrebbero aggiunti o perlomeno rilevati altri due valori che sicuramente sono importanti. Uno è quello dell'accessibilità ovvero di un approccio e una attenzione maggiore a quelle fasce di popolazione che sono portatrici di handicap o comunque hanno delle limitazioni e delle disabilità per cui c'è bisogno di un approccio anche urbanistico e probabilmente anche di gestione degli spazi pubblici particolare. Dall'altro lato, un inserimento un po' più marcato di quello che è innovazione, che ovviamente si lega alla sostenibilità, allo sviluppo sostenibile e in questo senso è quasi simile, però si differenzia nel senso che secondo noi comunque anche uno sviluppo tecnologico ovviamente crea le condizioni, perché sfruttando le nuove tecnologie e le famose Iot, ci sia la possibilità di creare una cosiddetta *smart city* che è l'obiettivo di tutti che è quello di rendere una città che sfruttando questa tecnologia, possa essere più facilmente vivibile sia per chi risiede, sia per chi ci visita per motivi turistici. IL terzo punto, l'avevo già sollevato in commissione, riguarda all'interno di quei diciotto obiettivi strategici in cui dovrebbero essere ricollocati questi metri cubi e queste volumetrie che vengono congelate, ne abbiamo uno che si chiama ex minigolf, chiedo conferma che si tratti di quella finestra a mare di via Altinate, la prima partendo da piazza Milano. Chiedo conferma che si tratta di quello, perché se così fosse, sviluppare là dei progetti residenziali ricettivi, troverebbe delle grosse diffidenze da parte nostra, perché noi riteniamo che le finestre a mare vadano salvaguardate. Altro punto, sempre sollevato in commissione, riguarda il Sabbadoro. Qua abbiamo una situazione politicamente un po' complicata, nel senso che quando un anno circa fa è stato deciso di mettere in vendita, e poi è stato venduto, lo stabilimento Sabbadoro assieme a tutti i colleghi dell'opposizione avevamo presentato un documento per chiedere se c'era la volontà da parte dell'Amministrazione di andare ad avallare o concedere dei cambi d'uso su quell'edificio, e quella volta ci fu risposto in maniera negativa. Personalmente come lista non è che abbiamo delle contrarietà assolute allo sviluppo di una ricettività alberghiera, ci mancherebbe: finché arrivano alberghi e posti di lavoro e ricchezza, noi siamo certamente a favore; certo è che qualcuno potrebbe contestare il fatto che comunque noi abbiamo venduto un bene come commerciale senza la possibilità di un cambio d'uso, senza la possibilità di aggiungere della volumetria e perciò è stata venduta ad un certo valore, e poi è stato scelto dalla stessa Amministrazione di fare dell'altro, perciò su questo io lo dico anche come valutazione, magari come consiglio spassionato all'Amministrazione, non vorrei che qualcuno potesse obiettare che ci fosse una sorta di danno erariale su questo. Lo dico senza voglia di fare polemica, ma semplicemente per rilevare il fatto che comunque se l'Amministrazione avesse venduto quel bene con già il progetto di fare un albergo a una volumetria maggiore, ovviamente avrebbe potuto portare a casa un valore economico diverso. Altro passaggio riguarda la finestra concessa ai cambi d'uso per quelle strutture alberghiere che sono marginali e che faticano soprattutto a stare sul mercato, e questo è un dato oggettivo perché ovviamente i problemi della tassazione, dei costi comunque generali che sono in crescita, della burocrazia, di una stagione che tende ad accorciarsi invece che ad allungarsi, tutto questo conduce ovviamente a valutare che ci sono delle strutture piccole che non riescono a stare sul mercato e non hanno la capacità di investire per andare ad ingrandirsi, o comunque a migliorare la propria offerta. Perciò questo è un dato oggettivo. Ovviamente è stato dato un indice molto basso di possibilità di uscita di

queste strutture dal mercato, però siccome sappiamo tutti bene che anche un solo albergo comporta una possibilità di una generazione di ricchezza molto più importante rispetto ad una camera d'albergo e produce più di un appartamento e comunque ci sono dei posti di lavoro dietro, anche se sono pochi questi alberghi che si possono svincolare, noi consigliamo l'Amministrazione comunque di, magari è già nelle intenzioni, comunque valutare di dare questi blocchi in maniera cadenzata, in modo tale da un lato di andare a valutare man mano, anche in base alla nascita di nuovi alberghi che sappiamo è prossima, e dall'altro lato all'effettivo decollo di questa possibilità di ampliamenti volumetrici per le strutture alberghiere per creare nuove camere e nuovi posti letto, ovviamente di cercare di andare a compensare le uscite con le entrate di camere. Dall'altro lato, comunque per controllare un po' in un panorama anche di invenduto che è molto importante a Jesolo, di andare a controllare la messa sul mercato di nuovi appartamenti che andrebbe a complicare una situazione che ad oggi con la situazione economica è molto delicata. Un'altra valutazione riguarda il fatto che è stato detto in sostanza tutta la zona B3 e le disposizioni legate alla B3 vengono cancellate, su questo noi siamo un po' scettici. Ovviamente siamo d'accordo di dare la possibilità alle strutture ricettive di avere degli strumenti alternativi per andare a rimodernarci, su questo ovviamente c'è tutto il nostro favore, però riteniamo che comunque lo strumento come il B3 che andava a riorganizzare dalle zone che sono oggettivamente molto disordinate e molto caotiche, comunque avrebbe potuto mantenere una sua validità dando una sorta di binario parallelo alle strutture ricettive e alle altre strutture comprese in questi ambiti un po' più grandi, di vedere se c'è la possibilità, magari con uno scenario economico che di qui a qualche anno potrebbe cambiare, ovviamente questa è una valutazione un po' di prospettiva e anche di auspicio, però potrebbe essere, dare la possibilità per chi ha la forza, la capacità di mettere d'accordo tante realtà che molto spesso non si mettono d'accordo, di avere la possibilità di avere strumenti adeguati per andare a ricomporre questi spazi e dando la possibilità invece a chi non è nelle condizioni di andare a mettere d'accordo tante persone in una ricomposizione spaziale ovviamente di avere uno strumento, principalmente gli alberghi, per comunque avere possibilità di sviluppare una volumetria per andare a rimodernare le strutture. L'ultimo punto è una valutazione strettamente politica: ho letto da qualche parte che si parla finalmente di ostello della gioventù, su questo un plauso perché ovviamente era un tema su cui noi abbiamo molto spesso negli anni concentrato l'attenzione, perciò che si cominci a parlarne anche nel Pat è sicuramente un punto di interesse. Queste sono un po' di valutazioni molto tecniche che abbiamo fatto, spero mi siano date delle risposte su questo, poi per quanto riguarda un giudizio un po' più generale mi riservo alla fine.

Durante l'intervento del consigliere De Zotti escono i consiglieri Nardini e Senno ed entrano i consiglieri Mengo, Nardini e Senno. Risultano pertanto presenti n. 16 (sedici) consiglieri.

PRESIDENTE. Ha chiesto la parola il consigliere Martin. Ne ha facoltà.

CONSIGLIERE MARTIN. Grazie presidente. Avrei tante cose da dire, ma cerco di limitarmi a quelle più importanti. Ho visto la nascita e ho seguito passo passo il piano regolatore generale vigente e tutti i vari passaggi, le varie fasi che hanno poi portato all'approvazione e anche alla formulazione della pianificazione di assetto del territorio. Questo per dire che secondo me uno dei lati negativi, degli esiti negativi di questa Amministrazione è proprio il Pat, nel senso che ci sono anche degli aspetti che non sono direttamente valutabili con colpe da parte di questa Amministrazione, ma da elementi anche esterni, ma la realtà dei fatti è, e lo dice proprio la delibera tra le considerazioni, le premesse, che la giunta comunale nel marzo del 2005, quindi stiamo parlando di ben undici anni fa, ha avviato la procedura concertata per la formazione del Pat, non che ha approvato lo schema del documento preliminare con allegato la bozza di accordo di pianificazione. Il 10 marzo 2005 l'assessore all'urbanistica, non che vicesindaco, era il sottoscritto che ha sottoscritto con la regione Veneto questo accordo. I tempi concordati con la regione Veneto erano di circa massimo un anno per chiudere il Pat, quindi entro il 2006, 2007 massimo il Pat doveva essere approvato con l'accordo della Regione prima che venisse fatto il passaggio poi delle competenze alle Province e tutto quello che ne è derivato. Ho detto, non è tutta colpa di questa Amministrazione, e anche la precedente, comunque ha visto vicesindaco l'attuale sindaco, lei assessore l'attuale assessore. Quindi diciamo che un po' di responsabilità. Il dato che io rilevo dal punto di vista socioeconomico, ma soprattutto politico, è che questa città nel 2005, da quando è stato stretto questo accordo di pianificazione con la regione Veneto che aveva garantito entro un anno, un anno e mezzo l'approvazione del Pat, sono passati undici anni. Io questo rilevo da semplice cittadino, da ex amministratore che ha avuto la responsabilità fino a quell'anno di portarlo avanti e anche da consigliere di opposizione che adesso deve valutare questo nuovo Pat. Quindi cosa è successo in questi undici anni? Sono successe molte cose, sono state modificate le pianificazioni sovracomunali, sono

state delegate le Province, che nel frattempo sono anche state eliminate, è nata la città metropolitana che non si sapeva se aveva le competenze o meno o se ritornavano a livello regionale. Sono stati rifatti tutti gli studi di base che erano già stati fatti con la precedente pianificazione e su questo non ho niente da dire, nel senso che sono passati degli anni nel frattempo, quindi nel 2005 ne sono passati parecchi di anni, quindi un semplice aggiornamento è diventato un approfondimento quindi con costi superiori rispetto alla previsione iniziale e anche con dei tempi diversi. Quindi anche su questo devo rilevare la cosa, non dico che non si doveva fare. È stata fatta, i tempi ci vogliono, le analisi che sono state presentate dai vari professionisti questa sera, sono analisi che hanno dei tempi di valutazione e di realizzazione e quindi devono essere fatte. Però il dato è questo. Nel frattempo cosa ha fatto l'Amministrazione? A mio avviso, l'Amministrazione ha utilizzato uno strumento che può essere considerato positivo o negativo, a seconda degli aspetti dal lato in cui si vede, ha utilizzato il piano casa con il quale questa Amministrazione ha di fatto superato moltissime situazioni, moltissime impossibilità di intervento che magari un Pat poteva dare ad inserire nel momento in cui veniva adottato e poi tradotto con il piano degli interventi, e ha dato modo a questa Amministrazione di fare interventi puntuali concedendo a destra e a manca tutta una serie di situazioni che era nello spirito straordinario del piano. Il piano casa doveva durare un anno, era partito l'allora presidente del consiglio Berlusconi, che oltretutto si era dimenticato che la competenza urbanistica era delle Regioni, ma ha voluto farlo lui da presidente del consiglio, e poi le varie Regioni hanno attuato le varie leggi sui piani casa, il Veneto l'ha adottata, ha delegato i Comuni su tutta una serie di vincoli o di inserimenti sul proprio territorio e il comune di Jesolo ha giustamente sfruttato quel piano, ma lo ha sfruttato a mio avviso rallentando o comunque non facendo il passo decisivo e importante che era quello del Pat. Il Pat arriva secondo me dopo tanti anni, forse troppi, di utilizzo di uno strumento di carattere straordinario. Tant'è che quel piano casa che poi è stato reiterato, riapprovato, eccetera, è intervenuto, e qui l'assessore si ricorda la battaglia che è stata fatta anche qui in consiglio comunale nei confronti di questo piano casa che interveniva su zone che erano delicate, che andavano in contrasto con la normativa del piano regolatore, questo piano casa ha fatto anche parecchi danni. Dobbiamo ammetterlo. Adesso io vedo su questo piano di assetto del territorio delle incongruenze che addirittura vengono tolte, eliminate in quelle famose diciotto particolari aree e situazioni, ma che erano già state minate sostanzialmente con l'introduzione del Pat. Quindi su alcuni presupposti posso essere d'accordo, ma mi rendo anche conto che non c'è inserita la soluzione ai problemi basilari che ha la città di Jesolo e che ha avuto in questa trasformazione in questi dieci anni di temporeggiamento dell'approvazione di questo piano di assetto del territorio. Faccio comunque i complimenti ai vari professionisti che hanno presentato tutte le varie parti e le varie tavole; è un lavoro che è stato presentato di efficace risultato e di approfondimento, riprende sicuramente tutta una serie di temi che erano stati valutati con il *master plan* presentato dal professor Tange e successivamente con la traduzione del piano regolatore generale, su questo voglio anche ricordare che tanto per fare un paragone di tempi, l'incarico allo studio Tange, compresi gli studi preliminari, quindi l'indagine agronomica, tutti gli studi idrogeologico, tutti quelli, quello del traffico, l'analisi del turismo fatto dall'università di Venezia, anche la Vas che è arrivata non con la normativa che prima il professor Campeol ha rappresentato, ma comunque è stata seguita dallo Iuav di Venezia, tutti questi studi l'incarico è stato fatto nel 1995 dopo una gara europea, l'unico Comune in Italia che ha fatto una gara europea per dare un incarico con la partecipazione di cinquantadue studi a livello nazionale e internazionale, dopo di che una commissione con la Regione presente ha decretato tre studi sui quali la commissione poi ha fatto una scelta sulla base di tutta una serie di criteri che sono stati determinati. Il *master plan* di Kenzo Tange che qualcuno lo chiamava già allora piano direttore generale, è stato presentato nel 1997, settembre/ottobre, quindi diciotto mesi dopo l'incarico e l'adozione come piano regolatore generale è stata fatta dopo la traduzione da parte degli uffici comunali, quindi è stato fatto l'ufficio di piano direttamente dal Comune, è stato tradotto perché allora non c'era la normativa attuale che divideva il Pat dal Pi, allora c'era il Prg, quindi le tavole dovevano essere per forza di cose realizzate secondo la vecchia normativa, la legge n. 65, e quindi dopo un anno e mezzo con le osservazioni è stato approvato nel 1999 dal consiglio comunale. Poi tralasciamo gli anni che è rimasto lì ostaggio della Regione. Io non ho problemi a dire che è rimasto ostaggio per motivi anche politici in Regione, ma tralasciamo questa parte qua. Non voglio approfondire. Quindi vediamo solo i tempi di realizzazione di questo lavoro di pianificazione rispetto ad un Pat che era già di fatto pronto nel 2005 e che arriva undici anni dopo con un accordo già sottoscritto a livello regionale, con un accordo fatto con gli uffici della regione Veneto e dell'assessorato all'urbanistica, dove dichiarava che la legge regionale del 2005, legge n. 11, di fatto seguiva l'esempio del comune di Jesolo. La legge regionale, detta dalle parole dell'assessore, di fatto ricopiava il percorso fatto dal comune di Jesolo. Non lo dico io, lo diceva la Regione in quella fase. Siamo adesso uno degli ultimi Comuni del Veneto che approva il Pat. Siamo stati superati da tutti i Comuni limitrofi a noi confinanti. Questo è un

dato politico, non è una cosa che non possiamo tenere in considerazione. Non entro nel merito di tutte le valutazioni, ho scritto un po' di cose, ma avremo modo di discuterne probabilmente in sede anche di osservazioni, perché una cosa strana, questo sì sempre dal punto di vista politico devo far presente, è che noi andiamo in Consiglio comunale ad adottare uno strumento così importante come il piano di assetto del territorio ed è stata fatta una commissione consiliare.

PRESIDENTE. C'erano due commissioni in programma.

CONSIGLIERE MARTIN. Una è saltata, infatti io alla prima non ho potuto partecipare, ho dovuto farmi dare tutte quante le indicazioni e le carte dai miei colleghi. La seconda sera mi hanno detto non si fa, non viene approfondita. Non mi risulta che siano state fatte delle presentazioni di questo lavoro con le categorie economiche, non mi risulta che siano state fatte riunioni pubbliche, non mi risulta che siano state fatte non preliminari ma di presentazione di queste tavole, spiegando proprio con gli *stakeholder* tutto quello che è stato presentato qui questa sera. Quindi mi sembra che ci sia tempo o la necessità, anche se verrà adottato, di valutare effettivamente quelle che sono le conseguenze di questa adozione.

Durante l'intervento del consigliere Martin esce e rientra il consigliere Nardini. Risultano pertanto presenti n. 16 (sedici) consiglieri.

PRESIDENTE. Ha chiesto la parola la consigliera Buscato. Ne ha facoltà.

CONSIGLIERE BUSCATO. La festa per l'adozione di questo Pat è cominciata già la settimana scorsa con una giunta che è andata sui giornali più volte, mi aspetto che nei prossimi giorni continuerà la pubblicizzazione di questo straordinario obiettivo e infatti lo è, a maggior ragione proprio per le considerazioni che ha fatto il consigliere Martin che dopo undici anni andiamo finalmente ad approvare questo strumento importante e finalmente in effetti rispetto ad altri Comuni che potevano anche avere delle risorse più limitate che invece sono riusciti con dei tempi assolutamente più congrui. Mi dispiace un po' rovinare l'aria di festa, perché l'ho percepita appena sono entrata qua stasera che la giunta è molto galvanizzata questa sera. Non voglio coinvolgere i tecnici in questo mio intervento che è sicuramente solo politico, e quindi nulla vuole togliere alla professionalità e all'impegno che ha dimostrato, e che ci ha aiutato stasera anche ad avere delle delucidazioni sicuramente migliori rispetto a quelle che ci sono state date in commissione, però sicuramente io devo esplicitare alcune criticità che ho ravvisato anche rispetto alla comunicazione che è stata data all'esterno, che per alcuni versi non trovo conforme al contenuto di questo Pat. Voi già nelle immagini, in queste *slide* avete dato un'idea di uno strumento che vuole preservare naturalisticamente il nostro territorio, per cui è stato dato ampio spazio, e non a caso, a tutte delle aree verdi, ai gabbiani, agli animali che si muovevano e si rincorrevano, ma in realtà il nostro territorio ha per certi versi una conformazione non proprio così idilliaca. Quello che è di interesse di questa Amministrazione, penso sia in realtà anche di dare ulteriori incentivi allo sviluppo urbanistico proprio con la possibilità di riorganizzare la cubatura a disposizione ancora residua. C'è un elenco di queste zone in cui dovrebbe spostarsi, qua uso necessariamente una terminologia meno tecnica, anche perché a volte nell'usare una terminologia troppo tecnica, si rischia anche di non ben capire la questione. Qui c'è proprio la necessità di andare a edificare in alcune zone che al momento sono libere. Questo spostando della cubatura da zone che non verrebbero altrimenti edificate, per cui non è vero quello che andate a dire sui giornali, quello che adesso l'assessore ha detto in apertura di questo consiglio comunale che questo è un Pat a metri cubi zero, perché se di fatto non si crea della volumetria, si andranno a creare delle edificazioni dove altrimenti non ci sarebbero create. Tra l'altro non abbiamo neanche capito né in commissione, né oggi come si dovrebbe attuare questo concetto di credito edilizio che è stato più volte accennato, ma che di fatto con questo purtroppo rinvio continuo a delle determinazioni che verranno assunte con il piano degli interventi, molto sinceramente non consentono neanche di capire cosa succederà. Io capisco che l'esigenza del Pat è quella di dare delle linee generali, però in questo modo non consente neanche di capire qual è la portata di questo piano. Questo è un limite. Non dico che sia colpa di qualcuno e non voglio dire neanche che sia strumentale, però questo è l'effetto che si fa fatica poi a capire che uso verrà fatto di questo strumento. Il consigliere De Zotti prima ha fatto un accenno allo stabilimento Sabbiadoro e devo dire che è stato fin troppo generoso dal mio punto di vista, perché si è limitato a dire effettivamente soltanto l'anno scorso siamo arrivati a vendere con delle forti critiche che c'erano state da questa parte del consiglio sull'opportunità di vendere un bene come quello fronte mare, in una zona che sicuramente al momento sta si sta sviluppando anche bene e che viene gestito anche con dei

criteri, per cui a lungo abbiamo detto a che serve vendere quello stabilimento, perché venderlo adesso, abbiamo necessità veramente di questi soldi? No. Quindi un anno fa andavamo a sollevare queste obiezioni, il consiglio comunale con i voti della maggioranza ha stabilito di vendere quel bene a quelle condizioni però, alle condizioni attuali: ovvero con uno stabilimento che veniva gestito come bar pizzeria e contemporaneamente l'Amministrazione aveva in cantiere un Pat che mi prevede all'ultimo punto di queste aree che avranno uno sviluppo diverso rispetto a quello attuale, che mi prevede che l'area sarà destinata a localizzazione di strutture ricettive alberghiere finalizzate al completamento del sistema insediativo del lido. Delle due l'una, o questo punto non andava inserito nel Pat, perché come espresso dall'Amministrazione, non c'era la volontà di farci nulla di diverso da quello che è adesso, oppure se invece la volontà dell'Amministrazione, ma tutto sommato il Pat abbiamo capito non si è fatto in due settimane, né in due mesi, né in due anni, per cui questa ipotesi già era allo studio, quindi all'epoca se questa era l'idea, come è, non si doveva vendere a quelle condizioni perché evidentemente qualora poi nel piano degli interventi effettivamente venisse dato corso a questa ipotesi, penso che qualcosa di sottostimato nel valore del bene probabilmente c'è stato. Quindi mi dispiace che poi purtroppo in una situazione che tutto sommato poteva essere vissuta veramente come una festa, con le foto che hanno fatto gli assessori di questa bella assemblea riunita che non succede mai, tutti venuti a congratularsi per la portata a compimento di questo percorso, poi venga rovinata da delle questioni che sono sempre le stesse, cioè che alla fine non si riesce a ragionare in termini di ristrutturazione, di recupero, di conservazione del patrimonio. Questo non puoi stimolarmelo, se poi gli consenti sempre continuamente di consumare suolo, perché le zone appetibili sono quelle del lido: è lì che si attraggono gli investimenti e allora mi sposti la cubatura dal paese, da alcune zone e me le porti al lido e lì verrà costruito e non verrà dato impulso ad una attività di tipo diverso di conservazione, di ristrutturazione. Allora poi qualcuno si chiede: peccato però che dove c'è la torre Aquileia intorno ci siano delle zone che non sono molto carine, che danno un'immagine meno pulita, ma sarà sempre così. Nel momento in cui non si creano le condizioni per cui si debba ristrutturare e quindi acquisire delle case magari chiuse, ce ne sono tantissime a Jesolo di case chiuse che rimangono tali, perché tutto sommato un investitore invece di andare ad acquistare lì, va ad occupare uno spazio vuoto.

Durante l'intervento del consigliere Buscato esce il consigliere Serafin. Risultano pertanto presenti n. 15 (quindici) consiglieri.

PRESIDENTE. Ha chiesto la parola il consigliere Nardini. Ne ha facoltà.

CONSIGLIERE NARDINI. Grazie presidente. La cosa che mi piace di questo strumento la condenso in una parola: futuro. Io ho sessant'anni, ma ho grandi aspettative nel futuro e Jesolo con questo strumento urbanistico secondo me deve guardare al futuro, perché com'è congegnato, per la sua natura di essere uno strumento, un quadro non è conformativo come era un piano regolatore del passato, per cui si diceva questa cosa in quest'area si fa così, questa cosa devi fare. Ma io veramente vorrei farne un'altra. Mi dispiace, ma qua è questa. La bellezza di questo strumento è che, riconfermando i diritti edificatori dove ci sono, perché dove c'erano le lottizzazioni convenzionate si riconfermano, e quindi si farà quello che è previsto, altri piani urbanistici. Da domani mattina non cambia niente, si continueranno a presentare i permessi di costruire per ristrutturare le case, per fare gli interventi negli alberghi e quant'altro. Non cambia nulla in queste parti del territorio che vengono riconfermate. Ma è nelle parti in cui si parla di miglioramento della qualità urbana e territoriale, in cui si potrà intervenire, che sono tante e che sono vaste, perché se pensiamo al comparto uno che va da via Mameli a via Ca' Gamba e si spinge fino alla rotatoria di piazza Torino lungo la Luther King, è un territorio vastissimo che adesso diventa un territorio bianco. Mantiene la sua capacità edificatoria ma non c'è più la destinazione precedente, e cosa si fa su quest'area? È fantasia, è stimolo per gli imprenditori e gli investitori. Fantasia, futuro. Le nuove parole che devono accoppiarsi al Pat sono la cultura, l'ambiente, la qualità, i servizi, lo svago, l'innovazione. Quello che diceva prima il consigliere De Zotti. Dovremmo leggere questo piano in questa maniera. Il buono che abbiamo preso ce lo portiamo a casa, è lì. Buono o cattivo è lì. È lo zoccolo duro, è la partenza. Su questo lo ereditiamo e lo portiamo avanti, e consente domani mattina, l'incontro che abbiamo fatto anche con i tecnici, domani mattina si continua, non cambia niente. Il piano regolatore diventa piano degli interventi. È dalle altre parti dove si giocano i destini nuovi di Jesolo, e non sarà una partita a sei mesi o a un anno o a due anni, forse sarà una partita che durerà anche di più. È per questo che dicevano anche i tecnici, lo diceva anche Francesco Finotto, qui bisogna guardare in prospettiva al di là del momento congiunturale che continua ad essere, per alcune iniziative, abbastanza difficile, però vediamo che secondo me a Jesolo si è risvegliata l'edilizia, si è risvegliato tutto il mondo del costruire che è

uno dei pilastri anche delle nostre aziende, dei nostri artigiani, dei nostri studi professionali e dei servizi. Continuiamo a costruire magari meno di prima, ma si continua e si va avanti. Arriveremo con il tempo a saturare le lottizzazioni. Con il tempo, certo. Non ci sarà più la corsa come prima perché c'era il benessere, c'era il nero che rientrava dalla Svizzera e tantissimi motivi, ma siamo ai primi posti. Nel mondo virtuale siamo ai primi posti come località turistica. Ma anche i numeri ci confortano, perché poi ci sono le presenze degli alberghi, le presenze dei campeggi, ci sono le persone che vengono a Jesolo. Jesolo ormai ha rotto quel tabù. Quando si parla delle località turistiche italiane, non c'è più solo Rimini e la costa romagnola e Riccione, c'è anche Jesolo che parla un linguaggio nuovo, che ha costruzioni nuove, che ha uno *skyline* nuovo, perché è un lavoro che dura da tanti anni, in cui ognuno ha portato il suo. Ed è un merito di tutti quelli che c'erano prima, durante, di quelli che ci sono adesso e noi consegneremo a quelli che vengono dopo di noi una Jesolo migliore sicuramente. Con questi strumenti che aprono nuove finestre, non ponendo già nella maggior parte delle aree di sviluppo una destinazione, deve fare solo questo? No, venite, questo è un invito a chi fa impresa, imprende, a noi stessi jesolani se ne abbiamo le capacità, di idee nuove perché è il futuro quello che ci aspetta. Noi dobbiamo mantenere il livello a cui siamo arrivati, e lo possiamo mantenere con questi strumenti, perché questi strumenti concedono spazio alla fantasia. Non ci siamo dimenticati però di chi vive a Jesolo, ed è questa una cosa su cui da subito questa Amministrazione, a cui il partito democratico partecipa ed è assieme alle altre forze politiche, su cui devo dire c'è stata sempre una unità di intenti per arrivare alla stesura e all'approvazione e all'adozione per il momento del Pat, che è l'edificazione diffusa, una caratteristica della nostra città che moltissime delle persone, dei residenti di Jesolo stanno in quelle zone che sono né campagna, né zona urbana. Penso a via Correr, via Ca' Gamba, Posteselle, ce ne sono tantissime, in cui la normativa delle zone agricole dice qua non si fa niente. Al di là delle deroghe e qui è meglio ricordarsi che questo è lo strumento del comune di Jesolo per cui d'ora in poi quando sarà effettivamente vigente, non dovremo più andare in Provincia o in Regione, ma lo Stato e la Regione che possono legiferare continuano a farlo, e continuano a fare ad esempio la Regione il piano casa. Ma nell'ultimo piano casa non è stata data la possibilità ai Comuni di dire dove lo applico sì o no, ci è stato detto lo dovete applicare, punto. Poi c'è lo sportello unico delle attività produttive. Addirittura si possono fare le varianti urbanistiche, ed è uno strumento della Regione. E il Comune cosa può fare? Niente. La legge n. 55 sulle attività commerciali: Comune devi, non puoi, devi individuare. Capite che c'è qualcuno di parallelo a noi che ha il potere di farlo, legifera e può domani mattina fare a marzo il piano casa quater che potrebbe anche sconvolgere alcuni equilibri, come si diceva prima. Ma non so se viene data la possibilità al Comune di dire veramente vorrei applicarlo qui e non qui, perché l'ultima volta non è andata così, ci hanno detto: applicatelo, punto. Di solito, la Regione quando fa queste cose dice applicare e basta. Ma questa è una roba che lasciamo perdere, è troppo bello pensare che questo strumento che impareremo a conoscere un po' alla volta, adesso abbiamo sessanta giorni di tempo e veramente l'invito è quello di valutare bene le osservazioni perché ad esempio anche nelle piccole cose che abbiamo visto nelle modifiche al regolamento edilizio, cose anche banali, l'apporto delle osservazioni è stato molto importante ed è questo l'invito che abbiamo rivolto anche ai colleghi professionisti e progettisti che lavorano sul territorio jesolano, che le osservazioni sono importanti perché possono aprire magari delle finestre che non si pensava, qualcuno non ci ha pensato. I nostri coautori del piano sono delle persone squisite, preparate ma magari qualcosa scappa. Sessanta giorni di tempo che poi diventeranno qualcosa di più, come sempre, per fare delle osservazioni. È qui che i cittadini, le associazioni possono ancora intervenire ma in maniera fattiva. Le osservazioni quando sono state intelligenti, le abbiamo sempre accolte, anche in questo caso verranno accolte. Io direi che da cittadini e anche le imprese, gli imprenditori devono leggere questo piano come una grande possibilità per il futuro. Si parlava delle attività alberghiere, a me del 2 per cento che ci leva francamente io spero che ci sia un 2 per cento in più, che ci sia finalmente la possibilità di fare camere in più, di ampliare gli alberghi e che abbiano soprattutto la possibilità economica e finanziaria di farlo, perché la volontà c'è, questo è pacifico, la necessità lo stesso. Io opero in questo settore, vedo che tanti alberghi cominciano a dirmi di due camere facciamone una, perché qua andiamo fuori. Abbiamo una vastità di categorie di stelle che siamo in grado di soddisfare tutte le esigenze economiche della clientela, dal cinque stelle in giù. Ovviamente ci sarà una ricalibratura, ma ci sarà sempre bisogno di un'attività a una stella o a due stelle, non è che dobbiamo ammazzarle, lì è un problema di gestione dell'imprenditore, sono cose che sono anche molto personali e molto puntuali, ogni attività alberghiera è diversa da un'altra, non abbiamo delle grandi catene che normalizzano tutta la ricettività per fortuna. Per cui, vediamole in maniera positiva. Abbiamo uno status certificato che deve aumentare, devono avere le possibilità da un lato economiche, e su questo francamente l'Amministrazione non è che possa penso fare grandi cose, ma ci saranno anche altri strumenti. Magari l'assessore Donadello potrebbe spiegarci anche cosa sta bollendo in pentola con finanziamenti europei, eccetera. Ma diamo la

possibilità finalmente anche di aumentare la capacità ricettiva, e qui interviene sempre la Regione che dice vuoi aumentare le stanze? Ogni stanza che fai, un posto macchina in più. Forse non si sa che si viaggia parecchio anche in aereo adesso, ci sono anche altri sistemi per muoversi per cui forse magari è un po' troppo ristrettiva, ma comunque quella è la norma. Abbiamo approvato anche ieri sera in consiglio comunale una delibera che dice le attività alberghiere, come già si fa tra l'altro, possono convenzionare dei posti macchina nei parcheggi privati. Anzi, adesso lo possono fare anche nei parcheggi pubblici, per il momento solo la autosilos di via Bertolin, perché è l'unico che Jtaca avrà a disposizione, ma si spera che altri parcheggi possono essere realizzati in altre parti del territorio, in maniera che vadano a coprire queste esigenze. C'è l'esigenza di un posto macchina per ogni camera, cerchiamo di poter dare la possibilità di trovare questi posti macchina sia nei parcheggi privati che un po' alla volta anche nei parcheggi pubblici, perché questo processo del Pat è un processo che andrà per le lunghe, perché andrà di pari passo con quelle che sono le condizioni economiche. Torneremo ad essere una località che è oggetto di grandi investimenti, bene, vengano, si muovano gli imprenditori che vengano a proporre delle cose. L'Amministrazione le valuterà e se saranno di beneficio pubblico che avranno il beneficio pubblico, saranno approvate, saranno seguite, si posizionerà la volumetria dove sarà necessario, ma non più in base ad un criterio così di zonizzazione, in base a quelle che saranno le iniziative, è questo che cambia che è importante e dobbiamo capire. Non è più il retino che comanda, cosa vuoi fare qua dentro, cosa vuoi fare per il turismo, per lo sviluppo della città? Che iniziative vuoi portare? Discutiamone. È questo il bello, è questo il futuro. Futuro.

Durante l'intervento del consigliere Nardini entrano il sindaco ed il consigliere Serafin. Risultano pertanto presenti il sindaco n. 16 (sedici) consiglieri.

PRESIDENTE. La parola all'assessore Otello Bergamo.

ASSESSORE BERGAMO. Prima di lasciare la parola ai tecnici, cerco di sciogliere qualche dubbio se riesco dopo magari integrano loro. Partendo dal consigliere De Zotti, volevo rasserenarlo dal punto di vista dell'equiparazione data dalla legge regionale tra alberghi e Rta. Noi li intendiamo così nel senso che c'è una piena cooperazione tra gli alberghi e le Rta, tant'è vero che non è possibile dal punto di vista catastale di andarle a dividere. Se uno prende e trasforma per assurdo un albergo in mono appartamenti o in appartamenti, se lo tiene così, quindi nessuno lo fa proprio per questo motivo. Quindi le regole che noi facciamo e che mettiamo su questo, sono regole che vanno per gli alberghi e le Rta, perché in base alla legge regionale sono assolutamente equiparate. Dal punto di vista poi dell'innovazione, secondo noi l'innovazione, almeno come la concepisco io, non è quella di andare a mettere un punto di presa per ogni camera di albergo, per andare a fare innovazione, è quello che diceva prima anche il consigliere di vedere in maniera innovativa anche lo sviluppo urbanistico, e questa amministrazione lo ha dimostrato per esempio anche in altri progetti strategici di interesse regionale turistico. Mi riferisco per esempio all'ampliamento del golf e là abbiamo vincolato la realizzazione a golf ad un golf che sia a consumo zero di energia. Così l'indirizzo che abbiamo dentro il Pat è proprio quella di dire: andiamo avanti, però andiamo avanti su una rigenerazione, riqualificazione e su questo stiamo lavorando. Sul Sabbiaodoro bisogna che lei mi spieghi un attimo se vuole alberghi o se non li vuole, perché da una parte dice di aumentare il numero di camere, dall'altra dice che non è giusto andare a perimetrare un ambito, non mi è molto chiaro da questo punto di vista. La zona B3 è una zona che il Prg, come tutti gli strumenti urbanistici, hanno degli aspetti positivi e degli aspetti che non hanno funzionato, la zona B3 purtroppo è una zona che non ha dato i frutti che doveva avere. Di tutti gli interventi ne è partito uno solo stretto, lungo purtroppo, perché è stato difficile mettere d'accordo ma anche soprattutto perché su una zona fronte mare magari andare a riqualificare mettendo d'accordo tanti proprietari, diecimila metri cubi voleva dire andare a fare ventimila metri cubi fronte mare, che obiettivamente sono molto impattanti. E quindi non vuol dire che la zona B3 viene annullata. No, quando partirà il Pi si potrà ragionare in maniera anche molto più flessibile di quella che poteva essere fatta magari con il Prg, perché il Pat è proprio uno strumento che dà maggiore flessibilità una volta che entra in funzione, una volta che si inizia a ragionare di Pi. Sul discorso dell'ostello della gioventù tra l'altro è un'iniziativa partita anche da lei, quindi condivisa anche dall'amministrazione, ad esempio proprio anche il fatto che se dovessero arrivare osservazioni da parte anche delle minoranze, da liberi cittadini intelligenti, o comunque interessanti, non è che siamo chiusi a riccio sul fatto di non andarle a considerare. Per quanto riguarda il consigliere Martin, ha perfettamente ragione sul discorso della situazione burocratica che però è una situazione che non dipende purtroppo dal Comune. Nel 2005 quando è stato fatto il documento preliminare, il documento preliminare sviluppato era un documento semplicemente fatto da dodici pagine che non era certo il Pat. Il Pat ha metri

cubi, documenti, ha considerazioni che sono andate avanti undici anni, tutta una serie di incontri fatti con le associazioni di categoria e con i cittadini, con gli *stakeholder* che ha avuto un percorso molto lungo. Sul discorso del piano casa sfonda una porta aperta. Condivido quello che ha detto lei, ma purtroppo il Comune nel primo mandato Calzavara siamo riusciti in qualche maniera con l'ex sindaco ad andarlo a limitare, perché ci ha dato la facoltà la Regione di andare a limitare. Il piano casa ter ci è arrivato sulla testa, e se non c'era l'intervento di Jesolo, perché quello che veniva visto dalla Regione era una visione miope perché per andare a sistemare le zone ferroviarie abbandonate a Verona, andava a generare delle norme che, interpretate sul nostro territorio, erano una bomba atomica. Cosicché per esempio nell'interpretazione loro ci davano la trasformazione alberghiera e rischiavamo la trasformazione e la riconversione di tutti gli alberghi in appartamenti. In una fase di qualche giorno c'era veramente questo pericolo e siamo intervenuti prontamente per andare in qualche maniera a bloccare la situazione io, il sindaco e l'Amministrazione comunale. Per cui, non è giusto dire che l'Amministrazione ha accettato *tout court* il piano casa. È stata una legge imposta dall'alto, su cui se noi ci mettevamo contro, avremmo avuto dei ricorsi al Tar che inevitabilmente avremmo fatto un danno in quella sede nei confronti del Comune. Poi, giusto per fare un passaggio puntuale, l'aspetto degli incontri con le associazioni di categoria, noi le abbiamo fatte anche nella fase preparatoria e anche successiva, lei fa parte dell'Aja, noi abbiamo incontrato il presidente dell'associazione più volte, e addirittura il discorso del 2 per cento delle camere è stato proprio suggerito dal loro perché noi volevamo ridurlo ancora di meno, invece sono stati loro e abbiamo condiviso con loro. Quindi non è vero che noi con le associazioni non l'abbiamo condiviso. Abbiamo condiviso e l'esempio più eclatante è proprio con l'Aja sul 2 per cento delle camere. Probabilmente adesso immagino arriveranno anche altre osservazioni, perché giustamente ogni associazione farà le sue considerazioni, ma non è assolutamente vero. Trovo un po' singolare invece l'intervento francamente tra tutti quello della consigliera Buscato, che ci viene a dire che giustamente vuole sapere dove vanno quei metri cubi congelati in giro per il territorio, vuole saperlo adesso. Se noi decideremo adesso di dirlo, andremmo contro la legge perché questa è una funzione di Pi. Non possiamo certo andare a deciderlo adesso. Noi diamo la facoltà, e come il discorso delle perimetrazioni noi andiamo a tutela e salvaguardia della città, perché non concediamo della perimetrazione e volumetria così come sui piani regolatori vecchi. Non mi riferisco a Jesolo, ma in generale, perché è una nuova filosofia, lo ricordava Nardini, di andare a fare urbanistica. Una filosofia in cui su un accordo articolo 6 se tu non concedi quello che l'Amministrazione è nell'interesse pubblico ambientale di opere pubbliche e tanti e tanti altri elementi, io non ti faccio fare niente anche se è perimetrato. Per ultimo poi una considerazione più generale. Noi riteniamo di aver fatto un gran lavoro, ringrazio ancora gli uffici interni e tutti i tecnici, un gran lavoro perché è nato proprio sulle considerazioni su mio indirizzo che anche alcuni consiglieri di opposizioni hanno detto, quello di riqualificare gli alberghi, e io penso – almeno dalle parole che hanno detto – che tutti condividono il fatto degli ampliamenti, della possibilità di andare a generare lavoro. Naturalmente a fianco di questo diciamo che non è dipeso da noi e non dipenderà da noi, chissà cosa succederà nei prossimi anni. Qualcuno mi dice dovevate fare delle scelte più restrittive. Se la Regione il prossimo anno stabilisce un piano casa quater che al posto di incrementare il 70 per cento, incrementa al 120 per cento o su un Suap, perché ricordiamoci che quelli sono tutti strumenti che vanno oltre le previsioni del Pat o del Pi; se domani mattina noi rifiutiamo a chi ha diritto un Suap, abbiamo un ricorso che non è quello del danno erariale che, mi permetta De Zotti, non c'entra niente con il Sabbiaodoro, il danno erariale è nella misura in cui noi vietiamo un diritto legittimo ad un privato e ad un imprenditore che a quel punto viene a chiederci i danni. Comunque, al di là di tutto, condivido anche quello che diceva prima il consigliere Martin sul discorso delle difficoltà che le amministrazioni locali, ma in generale il paese ha, perché se noi andiamo a Berlino, in quindici giorni hai in centro una concessione edilizia di diecimila metri cubi, qua per poter avere una variante passano undici anni. È evidente che è un paese bizantino, è evidente che è un paese che non funziona. Si risolleverebbe l'economia semplicemente andando a togliere i lacci e laccioli per far lavorare la gente molto semplicemente. Purtroppo chi è là, forse pensa più al referendum e un po' meno agli effettivi problemi che il paese ha. Detto questo, ci saranno i sessanta giorni di osservazione, dentro i sessanta giorni naturalmente come tutti i cittadini anche i consiglieri di opposizione faranno le osservazioni, come ho già detto. C'è disponibilità da parte dell'Amministrazione, del sottoscritto, del sindaco e di tutti gli uffici di mettersi a disposizione anche per capire bene, perché obiettivamente è uno strumento un po' anche difficile da capire fino in fondo obiettivamente. Non è che sia così immediato. Quindi c'è questa possibilità di poter confrontarci. Quindi anche il periodo delle osservazioni sarà un momento giusto di confronto. Lascio la parola ai tecnici per altre risposte più puntuali, magari sul discorso della legge regionale che sollevava De Zotti.

Durante l'intervento dell'assessore Bergamo escono i consiglieri Nardini e Senno e rientra il consigliere Nardini. Risultano pertanto presenti il sindaco e n. 15 (quindici) consiglieri.

PRESIDENTE. La parola al signor sindaco, prego.

SINDACO. Solo un piccolo intervento, perché volevo ritornare sul discorso Sabbiadoro che tante volte è stato discusso in questo consiglio. Mi dispiace percepire, forse sbaglio io, che alcuni consiglieri pensano che quando è andato all'asta quel bene, ci fosse stato già una specie di non dico accordo, ma di preaccordo, su cosa si sarebbe fatto dopo. Voglio chiarirla io questa cosa qua. Voglio rassicurare i consiglieri che ad oggi non è pervenuta all'Amministrazione nessuna proposta e nessuna idea. Quindi chi ha acquisito all'asta quel bene, farà la sua proposta. Tra l'altro, per i tempi che lo proporrà, questa Amministrazione non ci sarà più, quindi ci sarà chi sarà eletto dopo, e quindi saranno loro che decideranno se la proposta che faranno sarà valida, o la riterranno importante per la città oppure no. Quindi volevo rassicurarvi su questo.

Durante l'intervento del sindaco entra il consigliere Senno. Risultano pertanto presenti il sindaco e n. 16 (sedici) consiglieri.

PRESIDENTE. Ha chiesto la parola il consigliere Bison. Ne ha facoltà.

CONSIGLIERE BISON. Dopo essere stato tranquillizzato dal sindaco, dormirò bene stanotte. Avevo qualche dubbio fino a qualche secondo fa. A parte questo, io ho ascoltato anche l'intervento lungo e puntuale dell'assessore Bergamo, mi dispiace però io non ci sto ai cavalli e gli uccellini che abbiamo visto prima nelle *slide* che sono state proiettate, perché quella è una parte sicuramente interessante, e non voglio interloquire in questa fase con i tecnici che nulla c'entrano con questo, avrò un paio di domande tecniche da fare. Mi dispiace, ma la cortina fumogena su Pat che questa sera, in un clima di idillio, si è tentato di fare, non funziona tanto. Mi spiego. A me è la prima volta che capita, lo sapete bene, ho frequentato il consiglio provinciale, consiglio comunale, questo è sicuramente un atto importante per la città, lo riconosco, io sono totalmente sprovvisto nel discutere un minimo, una discussione seria o quantomeno puntuale, perché io non ho nessun elemento oggettivo per poter intervenire. Posto che io non faccio né l'ingegnere, né l'urbanista, lavoro nella sanità, quindi non è nemmeno il mio campo. Mi spiego meglio. Io non credo sia possibile che, e di questo ringrazio chi è intervenuto questa sera, perché mi ha dato degli spunti importanti per capire cose che non sapevo, eppure sono consigliere comunale, ho l'onore di rappresentare una parte della città, ma non so nulla perché non è possibile che un lavoro che dura da dieci anni, che questa Amministrazione comunale porta avanti da quattro anni e mezzo, per la quale abbiamo fatto numerose interrogazioni e interpellanze per sapere che fine avevano fatto le carte a partire già dal primo anno e non abbiamo mai avuto una risposta, si pretenda di liquidare in una serata di un consiglio comunale e con una commissione tenuta due giorni fa un argomento così. Per cui, il mio giudizio è francamente sospeso perché non ho la presunzione di conoscere la materia per poter dare un giudizio, anche politico, sui contenuti, quindi i prossimi sessanta giorni saranno quelli importanti per me e per noi per approfondire meglio. Però mi lamento del fatto che non siamo stati messi in condizione di poter capire. È vero che i consigli comunali sono stati svuotati dei loro contenuti, è vero che probabilmente questa maggioranza considera un accessorio, a volte anche fastidioso, l'opposizione, ma è altrettanto vero che io ho la dignità e l'orgoglio di voler rappresentare gli interessi della mia città, se posso, all'interno del consiglio comunale. Detto questo, sulla questione Sabbiadoro invece, caro sindaco, a parte il fatto che non ho capito perché ha avuto la necessità di ribadire una cosa; se lei è tranquillo su quella cosa, non so perché ci sia ritornato anche questa sera. Io risolvo il problema e dico anche all'assessore Bergamo, che alla fine dell'intervento ha parlato di danno erariale, ha un'idea molto bizzarra del danno erariale: un danno erariale di un'amministrazione non è semplicemente quando si nega un diritto ad un cittadino che fa una richiesta per una concessione edilizia o quant'altro; un danno erariale nei confronti della collettività si configura anche quando un'Amministrazione comunale mette in atto un comportamento e delle scelte amministrative per le quali poi, a distanza di poco tempo, facendo una valutazione qualcuno potrebbe dire questa cosa valeva uno, poteva valere dieci. Quello è il danno erariale, il nove che ci sta in mezzo. Comunque non sto dicendo che sull'operazione Sabbiadoro sia accaduto questo, sto dicendo in astratto che gli atti della pubblica amministrazione provocano, possono provocare un danno erariale anche in condizioni simili a questa. Ma su questo faremo, se ci è concesso, degli ulteriori approfondimenti. Non faremo sicuramente il processo alle intenzioni. Qualche elemento rispetto a questo c'è. Vengo ad un'altra questione. Il consigliere Nardini dice che dobbiamo guardare al futuro, ma

anche quando hanno presentato il Mose lo *slogan* era quello di dire guardiamo al futuro. Attenzione sul guardare al futuro e su quali strumenti utilizziamo per guardare al futuro. Parlava del comparto 1, abbiamo un comparto bianco, quindi mettiamoci della fantasia. Caro assessore Nardini, se lei è contento che l'altezza del comparto 1 finalmente dietro la staccionata della perimetrazione della casa di riposo che langue in mezzo all'erba finalmente cominciasse a saltar fuori qualcosa. Ricordo che il presidente di «Jesolo patrimonio», e voi stessi come Amministrazione, nel mese di agosto avete detto che subito dopo Ferragosto si sarebbero dati un gran daffare nel cantiere per tirare su anche quella casa di riposo. Per il momento, la fantasia sul comparto 1 è a zero, ma spero proprio che i fatti ci daranno torto e daranno ragione a voi nei prossimi giorni. Per il momento, anche sempre il consigliere Nardini che dice di rappresentare, anzi, rappresenta sicuramente il Pd all'interno di questa strana alleanza che dovrebbe comunque fare gli interessi come *slogan*, gli interessi del popolo, per il momento l'interesse del popolo che avete fatto qui dentro, è di togliere il 20 per cento dell'Erp. Qui non ho sentito parlare nulla sull'edilizia pubblica, probabilmente mi è sfuggito, e continuate anche se con quota bassa a prevedere comunque dei cambi di destinazione d'uso. Vi ricordo che in campagna elettorale siete stati voi i paladini di non cambiare destinazione d'uso degli alberghi, ne avete fatte un bel po' da quando siete arrivati in amministrazione. Ricordo che ieri sera nella votazione di alcune schede alberghiere, solamente il sottoscritto e il consigliere Martin hanno pigiato il tasto rosso per dire no ai cambi di destinazione d'uso. Quindi attenzione agli *slogan*, alle questioni. Per questo, spero che i prossimi sessanta giorni di tempo consentano anche all'opposizione di poter avere una lente di ingrandimento in mano per poter valutare meglio quello che con tanta enfasi avete votato questa sera, ma sono convinto che all'interno ci sono tante questioni di criticità che dovremo spiegare ai cittadini perché l'impressione, caro assessore Bergamo, è di una bella scacchiera che lei ha in mano con i pedoni da spostare un po' a seconda di quelle che sono le necessità. Credo poco alla filosofia del vediamo dopo, ci spostiamo, la cubatura libera, eccetera. Siamo in campagna elettorale, abitiamo tutti a Jesolo, non vorrei che arrivassimo a ridosso di maggio che dal grande progetto del Pat andassimo a cadere sempre più giù per promettere la tettoia per mettere sotto la macchina o la baracca per mettere quattro rastrelli dentro, perché allora andremmo veramente a cadere di spessore rispetto a quello che avete pensato di fare questa sera. Faccio un passaggio sull'ostello. Mi compiaccio di questo, però non posso non ribadire, e lei lo ricorderà perché eravamo credo assieme in altre vesti in consiglio comunale, che la prima proposta all'Amministrazione comunale... Le carte ci sono tutte, mi dispiace. È un rafforzativo. Mi fa piacere che il consigliere De Zotti cavalchi anche lui questa battaglia, però mi dispiace ma il *copyright* dell'ostello è di Alleanza nazionale 1997 credo. Comunque meglio tardi che mai rispetto a questo. Ho una sola domanda, tante ne hanno fatte i colleghi, quindi vorrei al tecnico o all'assessore se ha la bontà di rispondermi, l'eventuale cambio, a parte che avete avvicinato sempre di più al mare la possibilità di fare il cambio di destinazione d'uso, una volta eravamo in via Gorizia, poi siamo passati in via Vicenza e poi siamo andati in via Verdi, mi sa che tra un po' saremo al pontile di fronte al... ma ci siamo quasi. Al di là di questo, volevo chiedere all'assessore e al tecnico l'eventuale 2 per cento massimo possibile di cambio di destinazione d'uso degli alberghi, a fronte di venti domande, le venti domande sommano il 3 per cento, abbiamo superato il *quorum*, come le valutate? Protocollo d'arrivo, la distanza o la vicinanza dal mare? Volevo capire un po' le modalità di scelta eventuale rispetto a questo. Mi scuso con i tecnici se l'intervento è stato al 90 per cento politico, ma siamo in un consiglio comunale, quindi mi sia consentito. Grazie ancora.

Durante l'intervento del consigliere Bison esce e rientra il consigliere Pasian. Risultano pertanto presenti il sindaco e n. 16 (sedici) consiglieri.

PRESIDENTE. La parola al consigliere Martin per il secondo intervento.

CONSIGLIERE MARTIN. Cerco di continuare quel filo che avevo iniziato prima ed entrare anche nel merito di quello che è stato detto dal punto di vista urbanistico e tecnico, quindi anche delle analisi che sono emerse. Mi sembra, al di là dei tempi, al di là dell'aspetto negativo comunque che si è verificato dopo undici anni, capisco l'ingerenza a livello legislativo soprattutto con il piano casa, con il secondo e terzo piano casa che ha dato sicuramente meno autonomia decisionale al Comune, ma il problema era sorto già con il primo piano casa soprattutto sulla fascia B3, sulla fascia fronte mare, dove di fatto anche a tutt'oggi vediamo interventi che hanno riqualificato tutto fuorché il comparto alberghiero. Quindi si è già compromessa la situazione in questi dieci anni o comunque da quando è stato introdotto il piano casa, perché su quella zona di tutti gli interventi che prima diceva il consigliere Nardini, è ripartita l'edilizia, è ripartita quasi esclusivamente sulla residenzialità turistica e inserita nella zona dove doveva essere riqualificata la struttura

ricettiva alberghiera. Quindi gli alberghi, e voi avete parlato molto di alberghi al di là del 2 per cento, so benissimo quello che ha presentato l'Aja, su alcuni aspetti è stato presentato come osservazioni nella giunta precedente e io sono entrato in consiglio pochi mesi fa, e sinceramente su alcune cose non sono d'accordo con l'associazione, l'ho già detto. Ci sono alcuni aspetti che secondo me stridono un po', perché io vedo non soltanto l'interesse dell'associazione, io comunque da ex amministratore e consigliere comunale, anche di opposizione, vedo un aspetto un po' più generalizzato. Comunque, avete parlato molto di alberghi, di riqualificazione, di dare la possibilità di aumentare la ricettività, ma attenzione perché il problema più grosso nel settore alberghiero e ricettivo non è la volumetria, già con la variante agli alberghi, la variante alla legge n. 11 famosa, e poi la successiva variante puntuale che ha preso in considerazione tutte quante le altre strutture che erano rimaste escluse, in più con la schedatura che abbiamo visto ieri sera, c'erano alcuni errori e sono stati modificati, con la schedatura di tutti gli alberghi sono state di fatto date le possibilità di ampliamento a tutti gli alberghi, anche quelli che non avevano la scheda, è stato introdotto un 10 per cento di possibilità di aumento. Lascia perdere il poco, con il 10 per cento su un albergo che fa diecimila metri cubi, sono mille metri cubi che sono dieci, quindici camere minimo. Non è problema della volumetria. Con il piano casa sappiamo benissimo che c'era la possibilità di aumentare ancora di più la volumetria, che il piano casa è stato esteso anche agli alberghi. Il problema è che ci sono i vincoli che prima diceva il professore, in particolare c'è la soprintendenza. Questa parolina qua nessuno l'ha tirata fuori, c'è la soprintendenza che non dipende né dal Comune, né dalla Regione, né dalla città metropolitana, dipende dal ministero, dipende dal governo centrale e dipende da un sistema burocratico che non è qui presente, non discute, non valuta effettivamente anche gli aspetti economici, sociali e anche ambientali, perché guarda solo con un certo tipo di logica e di paraocchi. Quindi gran parte dei vincoli alla creazione di nuove ricettività, di ampliamenti e di riqualificazioni, soprattutto nelle zone compromesse, esattamente quelle che dovrebbero presentare la possibilità di accorpamenti, demolizioni e naturalmente anche innalzamenti delle strutture, sono proprio quelle che hanno avuto il parere negativo e comunque la contrarietà da parte della soprintendenza. Quindi ci sono tantissime situazioni che non verranno prese in considerazione finché non ci sarà questo superamento o comunque la valutazione effettiva. Certo, ci sono strutture che, come in pineta o in altre zone, hanno delle particolarità perché hanno degli spazi più ampi, hanno delle distanze maggiori, ma il problema della riqualificazione, e ampliamento soprattutto, perché non stiamo parlando di ampliamento della ricettività, qui stiamo parlando dell'ampliamento della superficie delle camere. Un albergo attualmente medio con cinquanta camere da quattordici metri quadri, ci sono alberghi che hanno anche camere approvate con una legge, che io ero contrario, da undici metri quadri, dodici metri quadri; un emendamento fatto da qualcuno che era qui anche sul nostro territorio, approvato sia a livello nazionale in parlamento e recepito anche dalla regione Veneto, che secondo me ha fatto danni, comunque sono state recepite superfici che arrivavano a undici metri quadri per camera doppia. Un albergo che ha cinquanta camere con queste dimensioni, è già fuori mercato da anni. Quindi delle due l'una, vi dico quello che succede nella realtà dei fatti.

PRESIDENTE. Cerchi di concludere.

CONSIGLIERE MARTIN. Ho capito, ma allora andate a casa, perché che non si può discutere qua in consiglio comunale, le commissioni non si fanno e non si presentano neanche le cose, veramente allora è impossibile ragionare. Allora prendiamo il pacchetto chiuso, finito. Ripeto, la democrazia è anche poter esprimere e dialogare su queste cose.

PRESIDENTE. Democrazia è anche rispettare il regolamento tutti. Purtroppo o per fortuna, dipende dai punti di vista.

CONSIGLIERE MARTIN. Su temi così importanti, presidente, doveva anche essere compito suo quello di fare una conferenza dei capigruppo e dire: diamo qualche minuto in più all'intervento, perché non si può trattare questi temi qua cinque minuti a intervento, uno a testa, e poi la dichiarazione di voto. Qui è il futuro, come ha detto Nardini, della città e dobbiamo stare qua con il cronometro? Ripeto, avrò avuto tutti i miei difetti, ma quando si discuteva di queste cose qua, in Consiglio comunale si stava qua anche fino alle cinque del mattino. Questa era la possibilità di dialogare. Comunque chiudo. Ce ne sono pagine qua da discutere, faremo le osservazioni, cosa dobbiamo dire? I consiglieri comunali anziché discutere dei problemi della città, dovranno fare le osservazioni, perché questa è alla fine la realtà. Chiudo sul discorso alberghiero ricettivo, su cui credo che è stata posta molta attenzione. Ripeto, qui non è una questione di volumetria, è una questione di superficie per avere la possibilità di aumentare le superfici delle camere e quindi essere vicini allo

standard ormai internazionale, devono essere date le possibilità di innalzamento, di sopraelevazione. Non ci sono altre strade, perché nelle zone compromesse, quelle soprattutto della zona B3, o sopraelevi o non vai da nessuna parte perché gli edifici sono uno attaccato all'altro. Perché era stata prevista la possibilità di accorpamento, demolizione e innalzamento e arretramento della fascia fronte mare? La zona B3 aveva una logica, non è stata fatta così. Adesso un po' è stata compromessa dai piani casa, perché ormai gli edifici, le casette che sono all'interno di questi comparti, di questi accessi al mare ci sono grazie al piano casa si sono raddoppiati la volumetria, casette a un piano o due piani che sono andate a sei piani. Non parliamo di via Aquileia che ormai si sta trasformando in un boulevard da sei piani, sette piani. Le famose ville patronali stanno sparendo grazie a tutti questi siluri da sei o sette piani. Con che cosa interveniamo sulla ricettività? Sono tutte belle frasi, ma concretamente se non c'è il superamento o l'accordo su una scelta che vada incontro effettivamente alle soluzioni pratiche con la soprintendenza e con il vero attuatore urbanistico di Jesolo, non andiamo da nessuna parte. Se non c'è questa possibilità, possiamo discutere di tutto quello che vogliamo, potete dare anche diecimila metri cubi a tutti gli alberghi, non si possono realizzare. Gli alberghi in pineta con la famosa variante potevano raddoppiare il numero delle camere; hanno le schede, potevano già farlo se volevano. Quasi tutti gli alberghi della pineta. Il problema era sulla zona centrale, quella più compromessa. Non è stata data una risposta in questo senso, secondo me. Mi fermo qua.

Durante l'intervento del consigliere Martin escono i consiglieri Perazzolo, Campaner, Bison e Serafin ed entrano i consiglieri Perazzolo e Bison. Risultano pertanto presenti il sindaco e n. 14 (quattordici) consiglieri.

PRESIDENTE. La parola al consigliere De Zotti. Prego.

CONSIGLIERE DE ZOTTI. Grazie presidente. Un inciso: anche a me sarebbe piaciuto effettivamente, non ne faccio una colpa alla presidenza, ci mancherebbe, che questa sera magari avessimo potuto andare in deroga anche sui limiti di tempo degli interventi vista l'importanza dell'argomento.

PRESIDENTE. Per andare in deroga, bisogna essere d'accordo tutti.

CONSIGLIERE DE ZOTTI. Mi allaccio velocemente al tema per quanto riguarda gli alberghi, ed è evidente che là sta il problema anche della fattibilità di quanto voi proponete che è in linea teorica assolutamente condivisibile, ma poi ci si scontra con dei limiti oggettivi che provengono da fuori. Perciò io la butto là, sarebbe opportuno vedere se magari affrontarla da un punto di vista politico la questione, non da un punto di vista tecnico, ovviamente le possibilità di riuscita sono magari vicine allo zero, però si potrebbe andare a Roma e dire: caro Renzi, lo sblocca Italia è questo, vogliamo il consumo zero del territorio e allora per dare la possibilità di lavorare alla gente, o gli dai zero sviluppo, oppure gli dai la possibilità di andare in altezza, e a Jesolo c'è un problema legato alla soprintendenza. Magari è fantapolitica e le possibilità di riuscita sono zero, però io credo che arrivati ad un punto come questo, il tema sia politico e bisogna capire se ci sono delle vie politiche per affrontare la questione e magari vedere se si può risolverle. Per quanto riguarda il B3, è vero e oggettivo che effettivamente non ha dato risultati che ci si aspettava, però è anche vero che comunque bisogna capire perché non si è arrivati a certi sviluppi. Ovvio che c'è un problema di immagine, che è quello della difficoltà di mettere d'accordo un po' tutti, questo è evidente però dobbiamo considerare che sono intervenute due variabili che hanno pesantemente inciso sull'applicazione del B3: ovvero il piano casa è da qualche anno che ha dato la possibilità ad ognuno di sentirsi libero. Sto facendo una valutazione. Non è che ogni valutazione è una accusa politica all'Amministrazione. È intervenuto il piano casa che ha dato la possibilità di avere magari aumenti molto simili, senza andare ad incasinarsi in un comparto e senza dover garantire opere pubbliche, se non gli oneri, e dall'altro lato comunque consideriamo che dal 2008 siamo dentro una crisi economica pesantissima. Perciò io dico, depurato da queste due variabili, in linea teorica lo strumento non è un cattivo strumento, perciò quello che voglio dire, voi lo cancellate, spero che nel piano degli interventi comunque sia garantito un doppio binario che vada in qualche maniera a chi ha le possibilità, magari ha una fetta residuale del territorio, però chi ha le possibilità, le condizioni e una serie di altre cose di andare a mettere assieme una serie di fabbricati e andare a sistemare e dare ordine, di avere la possibilità di farlo. Se queste condizioni non ci sono, il singolo albergo avrà la possibilità di avere il suo aumento volumetrico. Io non so cosa scriverete voi nel piano degli interventi, perciò questo è un suggerimento che io sto cercando di dare, non posso leggere nelle intenzioni. Per quanto riguarda il Sabbadoro, sottolineo che la valutazione che avevo fatto, non era quella del facciamo un albergo o non facciamo un albergo, era puramente sull'aspetto erariale del valore del fabbricato che è stato secondo me riassunto perfettamente dal

collega Bison che ha detto qual era il problema. Rassicuro il sindaco che io non ho mai detto, e mai dirò, che c'era un accordo già prima di vendere, ci mancherebbe. Anzi, se io avessi un briciolo di prova di questo andrei dai carabinieri diretto, ma siccome io non credo che sia così e spero che non sia così, perché comunque cerco di riconoscere sempre la buona fede di chi amministra e non ho assolutamente detto questo, è anche un consiglio, attenzione perché comunque la volontà politica, il soggetto politico che ha messo in vendita il Sabbiadoro a certe condizioni, ma poi ha deciso con uno strumento urbanistico di ipotizzare una cosa diversa, è la stessa volontà politica. Assessore Bergamo, io sto cercando di fare un appunto e spero che mai nessuno possa fare un rilievo simile. Sbagliamo sempre, caro assessore, siccome io rilevo sempre quando ci sono delle cose positive e l'ho sempre fatto. Ogni tipo di osservazione che viene da di qua, è sempre sbagliata e questo è un dato oggettivo. Per quanto riguarda il tema delle Rta incluse o non incluse nel vincolo, io ho ancora i miei dubbi, anche perché ripeto quello che ho letto, si fa riferimento esplicito al primo comma dell'articolo 25 che è quello che norma gli alberghi hotel, il terzo comma è quello che norma le Rta, perciò sono due commi diversi. Io spero di sbagliarmi, parlerò con gli uffici, eventualmente andrò a parlare con gli uffici fuori da questa sede domani per avere chiarimenti, se non sarò confortato, presenterò osservazioni per andare a sistemare dal mio punto di vista questa cosa. L'ultima cosa. Sull'ostello lascio la paternità assolutamente al consigliere Bison, perché nel 1997 avevo dodici anni, facevo le medie, sono entrato molto dopo in consiglio comunale.

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

PRESIDENTE. Parola all'assessore Otello Bergamo.

ASSESSORE BERGAMO. Caspita, pensavo che l'idea brillante fosse sua, invece adesso... Per quanto riguarda il discorso delle Rta alberghiero, le chiedo io una cortesia: faccia pure l'osservazione così le scriviamo e così non c'è più dubbio. Sul Sabbiadoro mi dispiace sia a lei che a Bison, le dicevo così perché parte da un presupposto sbagliato. Voi dite adesso è stato perimetrato, vale di più, ma non è mica vero. Non è mica concesso niente sul discorso del Sabbiadoro. La perimetrazione è *tout court* identica come prima, dipende dopo cosa l'Amministrazione deciderà, se condividerà o meno. Oggi non ci è stato dato nessun incremento volumetrico di niente, è una semplice perimetrazione. Quindi è da vedere. Sinceramente comunque per la Città io ritengo che prima di tutto in ogni caso la perimetrazione ha un costo in termini di opere pubbliche e di accordo per la collettività, quindi è un equilibrio economico che avrà tutti i parametri studiati dagli uffici prima di tutto, ma secondariamente oggi il valore che il Sabbiadoro ha, è il medesimo di prima. E comunque signor Bison, se lei ha dubbi o perplessità, va in procura, denuncia, fa esposti. Mica problema. Tanto qua è all'insegna della massima trasparenza. Purtroppo invece partendo dal discorso del consigliere Martin, lei dice che non è un problema di volume, è un problema di superficie. Fatto salvo che dal volume divido per tre e arrivo alla superficie, qui è un problema anche di volume, noi per conto nostro stiamo facendo la nostra parte andando a dare volumi alle attività alberghiere e comunque in generale alle attività, e dopo c'è un problema di soprintendenza, questo è vero, che però noi politicamente abbiamo tentato con il sindaco di trattare in questi anni. Non è che ci siamo dimenticati. Le dico anche, ma non è una polemica, probabilmente erano anche altri anni: mentre prima si dava il 100 per cento di incremento volumetrico, in cui dentro si metteva anche il residenziale, la nostra idea è di concentrarla esclusivamente sull'alberghiero, quindi concentrarlo sul volume. Io non sono d'accordo che nessuno lo fa, perché per esempio se noi vediamo alcuni alberghi che sono nati, sono nati anche per altre vie. Le porteremo l'esempio di accordi di programma oggi di gente che viene a chiedere di fare alberghi senza residenza. Le porteremo in consiglio, se ha pazienza, esempi di chi vuole fare degli alberghi senza fare residenza. Questo per quanto riguarda questo aspetto. Poi per il discorso del consigliere Bison, ho risposto sul discorso del Sabbiadoro, era il discorso del 2 per cento che naturalmente quelli sono parametri che andremo poi a definire in sede di Pi. Nel senso che, fatto salvo che comunque il 2 per cento è un dato in limitazione, nel senso che non è che se vengono fuori altri dieci alberghi per mille camere, sostanzialmente noi li rimettiamo. Più alberghi e più camere vengono fatte, ben vengano, è solo nel difetto il 2 per cento giustamente. Comunque quei parametri adesso non li abbiamo definiti, perché è un aspetto da trattare nel Pi, ma sicuramente c'è da tenere ben presente il numero di camere, la distanza dalla spiaggia, la vetustà dell'immobile e tutta una sera di parametri che dopo verranno condivisi anche sulla base delle esperienze che sono state vissute in questi anni. Per chiudere il discorso poi della soprintendenza, non me ne voglia di fare polemiche, noi abbiamo tentato un approccio con la soprintendenza e tutti i progetti li mandiamo su con i piani, per andare a verificare che

prima di rilasciare concessioni edilizie, sia tutto a posto, magari in passato se fosse stato già fatto così, forse non ci saremmo trovati su quel terribile contenzioso che ci ha portati a dover cadere. Poi però una cosa è vera, c'è un problema politico non solo locale ma collegato all'appetibilità dal punto di vista immobiliare che la località ha nel panorama della costa, perché se guardiamo i valori immobiliari che il nostro territorio ha, qualcuno ha detto è invenduto: invenduto proprio niente! Qua quando uno costruisce bene vende, e vende bene rispetto a tante altre località. È uno dei pochi Comuni, oggi Jesolo è il polmone immobiliare del Veneto, perché storicamente lo è stato e perché sono state fatte delle scelte nel passato, nel recente passato e attuali che stanno portando in alto e i valori degli immobili stanno tenendo su. Questo è il dato vero perché qui la crisi è tutt'altro di quello che succede a Jesolo. Il dato politico vero è perché noi con il sindaco andiamo e siamo andati a Roma a parlare e a verificare anche al ministero dei beni culturali, là c'è un problema di fondo, quando parli con i funzionari e i dirigenti, loro non hanno in testa no Jesolo con i palazzi anni cinquanta o sessanta che bisognerebbe demolirli, perché sembra di essere a Kabul in alcune zone, loro hanno in mente la costa di Ravello, la costiera amalfitana, gli stucchi del Tiepolo e queste cose qua, e c'è un problema politico. È inutile che ci giriamo intorno, nessun jesolano di questa zona ha avuto un ruolo apicale e la politica è stata talmente debole nel nostro territorio, che non è stata in grado di mandare qualcuno su a risolvere questi problemi. Lascio comunque la parola al dottor Finotto.

Durante l'intervento dell'assessore Bergamo esce e rientra il consigliere Nardini. Risultano pertanto presenti il sindaco e n. 15 (quindici) consiglieri.

PRESIDENTE. Prego, dottor Finotto.

FINOTTO FRANCESCO. *Dott. urbanista presso studio PROTECO.* Mi limito strettamente alle domande tecniche, per quello che posso. Io do il mio punto di vista dall'alto in basso, da sinistra a destra e quindi parto dalle definizioni alberghiere. Noi riteniamo che il testo scritto sia esatto e pertinente rispetto all'obiettivo. Attualmente uno quando scrive ha in mente qualcosa, e poi c'è sempre un altro che legge e che lo legge in altro modo, per cui se la lettura risultasse diversa dall'obiettivo dichiarato si può eventualmente emendare. Però quello che è scritto, è molto semplice: ci sono dei perimetri indicati nella tavola 2 e riportati nella tavola 4, al cui interno da questa sera sono ammesse solo destinazioni d'uso alberghiere e tipologie di albergo e hotel. Non so se è chiaro. Dice questo, ci sono delle strutture ricettive alberghiere individuate come in variante di natura architettonica ambientale sono ammesse unicamente attività e attrezzature turistiche alberghiere limitatamente alle tipologie albergo e hotel. Se questo è scritto male, lo possiamo correggere con le osservazioni, ma lo scopo è questo. Naturalmente sappiamo che dentro alla tipologia alberghiero c'è una quota di Rta, ma è un'altra questione.

PRESIDENTE. Scusi dottore, però quello che forse chiedevano i consiglieri è che però quando lei va a prendere i 32 mila letti, dentro ci sono anche le Rta.

FINOTTO FRANCESCO. *Dott. urbanista presso studio PROTECO.* Sono due partite diverse. Questa è la cosa, dopo di che i 32 mila posti letto sono un altro discorso; si dice potete decidere di far uscire da queste tipologie alberghi che esistono nel limite del 2 per cento dell'insieme. Quindi 32 mila è il numero generatore della flessibilità. Quindi ha una pertinenza solo per stabilire un numero. Qualcuno ha osservato l'altra mattina, che invece di scrivere 2 per cento, si poteva scrivere semplicemente 380 e si faceva prima. La sostanza è questa, quindi uno è un numero che genera una quantità e basta, quindi una volta fissato, è quello e non è più modificabile. Naturalmente se ci saranno posti letto in ingresso, quindi posti letto in ingresso saranno disponibili per l'uscita aggiuntivi, e non possiamo sapere oggi quanti sono. L'altro fa riferimento a delle perimetrazioni che sono indicate in cartografia e sono quelle. Naturalmente se non vi sembra sufficientemente chiaro, si può leggere meglio però la sostanza è questa. La seconda cosa che mi sembra più importante come ragionamento sulle B3, perché gli argomenti sono due, sono uno la tecnica operativa e due i poteri dello Stato che si intrecciano su questo discorso qua. Il primo è che quando è stata scritta questa norma, si immaginava un processo di riqualificazione fatto nell'ambito della tecnica del Prg, così come era fatto e quindi con delle norme che valevano fisse: le applichi, i funzionari comunali fanno la verifica, ci sei o non ci sei. Andava bene così per quella tecnica. Oggi abbiamo una tecnica più evoluta: possiamo come i sarti invece di fare i vestiti per il supermercato, fare dei vestiti su misura, quindi non abbiamo più bisogno di avere un meccanismo standard uguale per tutti ma possiamo, rispetto all'articolazione dell'ambito, provare a tagliare il vestito più su misura e quindi magari individuare degli ambiti perimetrali, mettere insieme delle

cose con maggiore flessibilità. Risolto il problema? No, è comunque una fatica progettuale e di investimento da fare, non c'è una soluzione, non vado a comprare un manuale, ho risolto il problema. Devo fare fatica, ma ho un principio di sovranità pianificatoria comunale che mi consente di guardare con maggiore flessibilità questo problema. Non abbiamo detto che c'è la soluzione, c'è una maggiore flessibilità operativa. Non ho bisogno di uno schema valido per tutte le occasioni per capirci. Dopo di che vorrei aggiungere come piccolo contributo conoscitivo un ragionamento sulle competenze della soprintendenza, che forse è stato valutato poco nel dibattito a cui ho assistito anche negli anni passati su Jesolo, perché è vero che voi avete una costa vincolata sui trecento metri, io ho assistito a tanti dibattiti su questo punto delle zone B ci sono e non ci sono, avevamo nel 1985, 1986 le zone di ricomposizione, erano zone B equivalenti sì o no. Secondo me, è stato un po' sottovalutato un altro aspetto, che voi per una parte importante della costa avete dei decreti di vincolo. Voi dal Sile fino a piazza Aurora e dal Piave fino a dopo l'ospedale non avete solo il vincolo 431 generico, avete un vincolo decretato. Dal mio modesto punto di vista, è un errore aver messo insieme le due cose, perché il comparto centrale, quello che è stato indicato come l'area della città della notte, di riqualificazione dove c'è la zona B3 non c'è, non ha un decreto specifico, il decreto quello generale. Presentarsi con l'idea di una spiaggia a torre su tutto il fronte che va da una parte all'altra, dal mio punto di vista è un errore tattico, nel senso che bisognerebbe mettere in evidenza questa differenza di vincolo: c'è uno spazio in cui c'è una tutela ambientale ma che ha un grado gerarchico e un grado di attenzione diverso rispetto al arresto. Provarei a lavorare su questo punto, su quelle parti la battaglia è persa in partenza, non si va. Dove c'è il vincolo decretato c'è una fatica formidabile. Dal mio modesto punto di vista sul resto, sulla parte centrale che è quella che ha più bisogno, lo spazio per lavorare c'è. Poi, come piccolo contributo, come valutazione, che però non è di questa sera, è solo una voce che può aggiungersi alle altre, il piano casa quater probabilmente ci sarà. non sono un mago ma da quello che si capisce non sarebbe male se dei territori e anche per esempio dal vostro territorio, al di là di maggioranza e opposizione, venisse un'indicazione molto semplice: fate il piano casa, ma fatelo con il credito edilizio. Sarebbe una risposta banale, semplice che metterei d'accordo quasi tutti. Vuoi andare in deroga? Fai vedere che però risani, riqualifichi. Non sarebbe una cosa particolarmente complicata, però sarebbe un segno di direzione politico amministrativa molto semplice. Non è all'ordine del giorno, però aiuterebbe molto nella strategia di riqualificazione territoriale. Sugli alberghi mi è stato chiesto come valuterà l'Amministrazione comunale le eventuali richieste e le uscite. Anche lì io sono un tecnico, non un mago, posso dire semplicemente che stasera voi votate un principio: date ai prossimi sindaci e ai prossimi consigli comunali dei limiti entro i quali possono agire e che non possono superare. Dopo di che voi non risolvete tutto stasera, per fortuna, nel senso che stasera non siete qua né a distribuire cubatura, né a decidere chi sta dentro e chi sta fuori, date delle regole di come funziona il consiglio comunale e dato una costituzione urbanistica, i limite alla vostra sovranità. Contrattate una magna carta dell'urbanistica con Regione e Provincia molto limitata, molto piccola che ha dei punti in cui gli altri possono entrare, ma alcuni limiti autonomi li avete. Poi dipenderà da voi se fate bene, se andate fuori strada o state in carreggiata. Dipenderà molto dalla virtuosità delle amministrazioni comunali. Sicuramente voi dovrete decidere se decidete il momento e i criteri quando, come e dove. Il Comune potrebbe dire per i prossimi dieci anni non se ne parla, per cui si sta così, quindi ne riparlamo la prossima generazione, oppure dire per questo mandato di questo sindaco valutiamo soltanto le aree che stanno nel comparto centrale, oppure solo a oriente oppure solo a ponente, darvi dei criteri. Questo sta solo nella sovranità del consiglio comunale. Lo so che è una risposta deludente perché non dice come, cosa e quando ma non è possibile dirlo adesso. Io posso dirvi altri Comuni, Caorle per esempio ha iniziato un faticoso processo di questo genere, non è arrivato alla fine e si è data dei criteri di valutazione, stanno procedendo. Non so se la vostra strada sarà quella o sarà un'altra, però è una strada che ha delle limitazioni precise quantitative e tipologiche. Io mi fermo qua, non voglio dire altro.

Durante l'intervento del dott. Finotto escono i consiglieri Pomiato e Buscato ed entrano i consiglieri Campaner e Pomiato. Risultano pertanto presenti il sindaco e n. 15 (quindici) consiglieri.

PRESIDENTE. Parola al consigliere Crosera.

CONSIGLIERE CROSERA. Grazie presidente. Di solito, quando non so di qualche materia sto zitto e ascolto, ma stasera in maniera velata due volte l'ingegner Bergamo, una volta nel dire "*domande intelligenti*", la seconda volta lo ha ripetuto "*vorrei delle domande intelligenti*" e ci fa passare per stupidi, ingegner Bergamo ha sbagliato posto e vengo a dirle perché non siamo degli stupidi, a meno io credo di esserlo. Siamo qui stasera non per discutere di cubatura, ma di linee politiche e programmatiche. Certo, con il piano regolatore avevamo un'idea di città, una città collegata con il paese che andava verso il lido e

avevamo un'idea di città, di conformazione e di spina dorsale, oggi sappiamo che oltre un milione di metri cubi saranno spostati a caso all'interno di questa città. Io che non so né leggere, né scrivere, chiedo se questo sia normale. Domando, non lo so. Evidentemente sì, perché è una scelta vostra. Primo, non è vero che non c'è un consumo di suolo zero perché abbiamo oltre un milione di metri cubi che verranno spostati in giro per la città, con i pedoni del consigliere Bison, quindi cavallo, dama, sposto, metto, mangio e via. 2 per cento. Io sono figlio di contadini e i miei genitori mi hanno sempre abituato a fare i conti con la penna e con la matita, 2 per cento delle camere che vengono a mancare siamo di fronte a oltre quattordici, quindici alberghi che probabilmente sarebbero andati fuori mercato, ma che per anni ho sentito quando ero di là combattere, e voi mi insegnate che il mondo ricettivo doveva essere mantenuto, adesso invece prendo atto che avete cambiato idea, e che certe strutture alberghiere devono scomparire. Anzi, ci siamo avvicinati sempre di più alla linea del fronte mare, perché nelle passate stagioni non arrivavamo al di là della via Bafile. Qui invece arriviamo fino alla linea del quasi fronte mare. Questo è il secondo dato. Quindi cubatura spostata di qua e di là con il Pi, con tutte quelle robe che non so neanche che cosa sono, non le capisco ma so che la cubatura di un milione di metri cubi la posso mettere qua o di là. Chi verrà, chi non verrà. Alberghi. Abbiamo anche il Tahiti, per esempio, mi viene in mente che sta per essere ultimato, evidentemente quelle camere non sono nel computo della Provincia e quindi andranno ad aumentare il contatore e quindi andranno ad aumentare le possibilità di far sparire ulteriori alberghi. Terza questione perché non sono uno stupido, ingegner Bergamo. «Aree per il miglioramento della qualità urbana e territoriale», questo documento che mi è stato dato dal consigliere De Zotti (norme di attuazione), al punto n. 18 lei prima ha detto lo stabilimento Sabbiadoro non facciamo niente, non abbiamo deciso niente, se avete qualcosa, andate dai carabinieri. Io leggo quello che c'è scritto, e pensare male tante volte si può anche indovinare: «*stabilimento Sabbiadoro, area destinata alla localizzazione di strutture ricettive alberghiere finalizzate al completamento del sistema insediativo esistente nel lido*». L'avete scritto voi. Area destinata alla localizzazione di strutture ricettive alberghiere, punto n. 18. Quindi l'intenzione politica è quella. Penso sia una domanda intelligente, troverà il modo per dirmi che sono un mona perché le sue scuole le permetteranno di dire questo, ma questo c'è scritto. Lei troverà il modo perché lì arriverà un albergo che andrà poi ad incidere sul 2 per cento degli alberghi, e sparirà un'altra pensioncina della signora Nina. Questo è il dato politico. Non ha risposto alla domanda del consigliere De Zotti, ex minigolf: area destinata alla localizzazione di strutture ricettive alberghiere e residenze turistiche finalizzate. Finestra a mare cosa fate? Qui trovo scritto che è area destinata alla localizzazione di strutture, se non c'era l'intenzione politica perché – come ha detto l'architetto – qui stasera non distribuisco cubatura, ma distribuisco idee, distribuisco intenzioni e sono andato a scriverle perché se non erano intenzioni, se non erano idee, non le scrivevo. Altro dubbio che non so cosa voglia dire, se magari mi spiega il punto n. 8 «*dorsale urbana del commercio*», perché per ovvi motivi vorrei capire cosa vuol dire il punto n. 8. Ingegnere Bergamo, io spero che sia l'ultima sera che la vedo seduta a quel posto, perché vederla lì tutta la sera mi sono venuti i brividi dietro la schiena. Non perché stia male a fare il sindaco, perché il mio sogno è che vada lei a Roma, ma che in questo paese, che la città di Jesolo non abbia più la possibilità di vederla passeggiare da queste parti perché molto probabilmente a fare il ministro farà sicuramente meglio che fare l'assessore qui.

Durante l'intervento del consigliere Crosera entra il consigliere Buscato. Risultano pertanto presenti il sindaco e n. 16 (sedici) consiglieri.

PRESIDENTE. Consigliere Pomiato ha facoltà di parola.

CONSIGLIERE POMIATO. Grazie presidente. Chiediamo una sospensione di cinque minuti.

PRESIDENTE. Facciamo prima dare la risposta al quesito e dopo sospendiamo. Prego.

ASSESSORE BERGAMO. Più che altro per fatto personale, perché sono state dette delle inesattezze, per non dire qualcos'altro. Prima di tutto stia sereno, nel senso che io a Jesolo mi trovo talmente bene che al di là del Comune, vivo tranquillamente e serenamente qua e non ho nessuna intenzione di cambiare città. Sono molto sereno e resto molto bene qua e non vivo di politica, come qualcun altro. Detto questo, non mi sono mai permesso di insultare l'opposizione o non considerarla, anzi, sostanzialmente abbiamo anche inserito una serie di osservazioni date da De Zotti e anche da qualche altro consigliere o amico di consiglieri di opposizione, che abbiamo ritenuto giuste e condivisibili. Ribadisco che le perimetrazioni sono comunque degli indirizzi che possono trovare riscontro o meno. Sicuramente il fatto comunque delle finestre a mare, come le chiamate voi, io considero le finestre a mare qualcosa di diverso che non un viottolo che è poco

usufruibile e che non consente di andare a realizzare un benessere per la città. Si possono anche realizzare interventi in cui la finestra rimane comunque garantita, perché un conto è la finestra a mare, altre cose magari è andare a realizzare accessi al mare larghi, andare a dare respiro e quant'altro. Comunque per l'aspetto tecnico lascio la parola al dottor Finotto, che forse è più bravo di me a spiegare come funziona questo aspetto.

Durante l'intervento dell'assessore Bergamo esce il consigliere Serafin. Risultano pertanto presenti il sindaco e n. 15 (quindici) consiglieri.

FINOTTO FRANCESCO. *Dott. urbanista presso studio PROTECO.* Anche qua sempre per la parte tecnica. Provo a fare il mio mestiere, vediamo se riesco. Io la volontà ce la metto. Prima rispondo sulla dorsale urbana del commercio, che è un nome un po' così, ma poi arrivo sull'altra. Se dico freno e acceleratore lei capisce, o freno e frizione, lei capisce? In via Roma Destra abbiamo usato insieme il freno abbiamo tolto la previsione attuale del Prg che prevede un unico comparto che va dalla Coop fino alle Capannine, abbiamo dichiarato non compatibile quella scelta, l'abbiamo fatta decadere. Però, contemporaneamente, mentre abbiamo detto perché è troppo grande, fuori scala, abbiamo detto quella comunque non è un'area agricola, è un'area che ha una vocazione alla trasformazione e siccome è un fronte strada importante ad attività commerciali, però quando le pianificate, tenete aperti dei corridoi verso la laguna. Quindi non fate l'errore di venire avanti di chiudere tutta la dorsale. Per cui, togliamo la pianificazione attuale, la facciamo decadere, ma non tutto è perduto nel senso che ripianifichiamo, la vocazione è commerciale, non è il sistema insediativo, lì non vado mettere case, ma assicurando delle aperture significative sulla laguna. Questo è quello che c'è scritto. Il punto è ripianifico e tengo queste aperture, questi con disuguali. Questo è l'indirizzo. Se lei mi dice quanto di questo si trasforma in metri cubi ho in fronte costruito, le rispondo che non lo so. Intervenendo su tutti questi diciotto punti, alcuni molto grandi e alcuni molto piccoli, la regola è una sola: si fa un accordo di pianificazione con il Comune. L'accordo di pianificazione si fa attraverso una verifica di congruità dell'interesse pubblico e la si può fare in due modi: portando credito edilizio dentro, quindi ricevendo ius aedificandi direttamente dal Comune, in quel caso il beneficio pubblico territoriale è già arrivato dalle demolizioni dalle opere di beni fatte per produrre credito, oppure trattando direttamente con il Comune. In quel caso, l'incremento di valore che subisce l'area per la nuova destinazione ha un ritorno in opere pubbliche per il Comune. Questo vale per tutte le aree. Dal mio modesto punto di vista, avere dichiarato quelle che sono le intenzioni, forse è più importante di averle nascoste sotto traccia, perché il Comune poteva anche scegliere altre strade, quelle per esempio di estendere un manto di urbanizzazione consolidata su tutto il fronte e quindi coprendo tutto e mettendo sotto traccia le intenzioni. Sono trasparenti, sono scritte, sono dichiarate, è stata fatta una valutazione di congruità ambientale, è tutto molto tranquillo, pulito e le condizioni sono le stesse per tutti i proprietari dei comparti grandi come l'ex comparto 1, o molto piccoli. Questa è un'indicazione molto tecnica, poi sul resto io mi fermo, nel senso che non ho competenze e non posso neanche parlare.

Durante l'intervento del dott. Finotto esce e rientra il consigliere Mengo. Risultano pertanto presenti il sindaco e n. 15 (quindici) consiglieri.

PRESIDENTE. Volevo chiedere ai consiglieri se avete altre domande da fare sul discorso ambientale, sulla Vas, altrimenti liberiamo il professor Campeol, vista anche l'ora tarda, se non ci sono altre domande su questo argomento. Poi finiamo con le altre cose. Eventualmente professore, se lei desidera andare, può farlo. Non ha nessun obbligo chiaramente, ma deciderà lei cosa fare. Prego, consigliere, fa l'ultima domanda e poi facciamo la pausa? Prego.

CONSIGLIERE CROSERÀ. Volevo dire che se aveva bisogno di un albergo a quattro stelle, glielo posso offrire anch'io, tornando a quello che abbiamo detto ieri sera. A parte la battuta, architetto Finotto, le parole che lei ha usato volevo sentirle dire dell'ingegner Bergamo e ripeto all'ingegner Bergamo, lei ha usato queste parole qua: abbiamo evidenziato, pulito, non messo sotto traccia e quindi quello che è scritto al punto n. 18 è questo. Ho evidenziato, non ho messo sotto traccia, ho pulito l'area destinata a localizzazione di struttura ricettiva alberghiera. Sindaco, ci dica: vogliamo fare un albergo. L'intenzione è quella di fare un albergo, è italiano. Damiano, tu che hai fatto il classico, è italiano. Ho letto bene? L'intenzione è quella di fare un albergo che è giusto che porta economia, che porta lavoro, ma che in quell'area distruggerà altre due pensioncine, perché ovviamente va ad incidere sul 2 per cento e distruggerà altre due pensioncine. In

quell'area io farò un albergo e non quello attuale, come al punto n. 17 nell'area minigolf farò un'altra cosa. Scusa: ho evidenziato, ho pulito e non ho usato sotto traccia.

PRESIDENTE. Facciamo cinque minuti di pausa.

La seduta viene sospesa alle ore 1.25 circa del 1 dicembre 2016. La seduta riprende alle ore 1.32 circa del 1 dicembre 2016. Il segretario generale, Francesco Pucci, procede all'appello nominale dei consiglieri. Risultano pertanto:

- presenti: sindaco e n. 16 (sedici – Crosera, Pasian, Baseotto, Vallese, Buscato, De Zotti, Mengo, Nardini, Senno, Campaner, Pomiatto, Perazzolo, Serafin, Carli, Martin e Bison) consiglieri;
- assenti: nessuno.

PRESIDENTE. La parola al consigliere De Zotti, penso per la dichiarazione di voto, perché è il terzo intervento.

CONSIGLIERE DE ZOTTI. Faccio la dichiarazione di voto, anche a nome di tutti i consiglieri di opposizione, abbiamo fatto una valutazione derivante dal fatto soprattutto che il tema è veramente molto complicato e molto tecnico da approfondire c'è molto, anche perché comunque ci è stato spiegato tutto pochi giorni fa, perciò non ci sentiamo per il momento di esprimere un giudizio compiuto né positivo, né negativo, perciò noi ci asteniamo, ovviamente ci teniamo i sessanta giorni di pubblicazione per fare delle osservazioni molto puntuali sui rilievi che ognuno di noi ha fatto, perché comunque astenersi non vuol dire che lasciamo tutto in cavalleria, ci sono delle cose da approfondire, perciò ci riserviamo con le osservazioni di vedere e di studiare meglio il Pat per poi dare un giudizio positivo e compiuto sull'atto.

PRESIDENTE. Parola al consigliere Mengo.

CONSIGLIERE MENGIO. Volevo prendere lo spunto, fare un passo indietro, prendere spunto dalle prime parole pronunciate in questa sede dal dottor Finotto all'inizio del consiglio comunale, il quale ha fatto una panoramica dicendo che si sarebbe preso cinque minuti per illustrare un po' tutto quanto il percorso che ci ha condotti qui, e alla fine io ho capito che le norme che regolano la vita dei cittadini e incidono sul loro territorio, non devono comunque tenere solamente conto dei parametri tecnici e quelli economici, ma se vogliamo insieme, maggioranza e opposizione, su temi così elevati creare la massima condivisione sociale, e si devono riuscire a creare una sorta di connessione sentimentale, perdonatemi la parola, spero che non vi scandalizzi, fra chi li crea, chi li applica e chi li vive come cittadino. Bisogna vivere in prima persona il legame fra istituzioni e territorio. Io credo che sia stato proprio questo il criterio che ci ha spinti a delineare le linee guida del Pat. Qui abbiamo assistito ad un superamento del piano regolatore generale che comunque da questo prende lo slancio, prende l'abbrivio, pur non disconoscendolo affatto, per arrivare verso nuovi traguardi. Sono rimasto leggermente "deluso" da come il tema è stato affrontato in molte sue parti. Questo non è un consiglio comunale "normale", "ordinario", è un consiglio che – qualcuno lo ha detto – si sarebbe dovuto occupare e che si è effettivamente occupato del futuro di Jesolo, di elementi nuovi; tutto questo progetto è stato attuabile solamente mettendo in comunione i cittadini con le istituzioni chiedendo loro un impegno, chiedendo loro della linfa nuova per giungere a votare un documento che li interessa da vicino. Non solo i cittadini, addirittura i turisti che quando vengono a Jesolo, vogliono vivere la loro permanenza in un'atmosfera più domestica piuttosto che asettica, ricca di stimoli, di eventi ma anche di consuetudini. Io credo che questa sia stata la vasta concertazione necessaria sull'argomento. Siamo comunque partiti dal piano regolatore, e ci siamo chiesti anche perché non avesse ottenuto il gradimento sperato. Molte abitazioni sono ancora vuote, qualcuno incolpa la crisi, qualcun altro può incolpare la formula stessa, ma questo piano regolatore aveva comunque degli ottimi elementi, da cui si è partiti per elaborare il Pat. Credo che alcuni elementi fondamentali siano stati sottovalutati nella disamina di oggi. Per esempio, che Jesolo non è tutta omogenea, piuttosto che piazza Drago non è come la pineta, che alcune costruzioni fatte, tipo le torri, non sono andate sempre a buon fine, sempre colpa della crisi? Vogliamo dargliela? Diamogliela pure. Eppure possono essere intervenuti anche altri elementi. Con il Pat invece ci impegniamo a mantenere la cubatura esistente, a valorizzare elementi finora lasciati un po' perdere: la laguna piuttosto che i corridoi ecologici, di cui prima si parlava. Jesolo per la seconda volta viene sottoposto al giudizio dei cittadini, e diventa ancora una volta il contenitore vivo a cui tentiamo di dare le più soddisfacenti risposte, esaltando le specificità del territorio, senza alterarne grosso modo la forma. Credo che non si possa essere in disaccordo con questo

intento. Apprezzo le parole dell'opposizione, quando dice che essa si riserva del tempo per approfondire questi argomenti, ci sembra una buona valutazione; ci sembra una valutazione – come direbbe il consigliere Bergamo – intelligente. Sicuramente è di buon senso. Non vorrei che si perdesse l'occasione per contribuire tutti insieme ad un ulteriore cambiamento della città di Jesolo. Per questo, noi voteremo a favore.

PRESIDENTE. La parola al signor Sindaco.

SINDACO. Grazie presidente. Volevo ringraziare i consiglieri di opposizione, perché questa astensione la ritengo un fatto positivo, perché si parte da un documento molto difficile, molto complesso e quindi c'è il tempo nei sessanta giorni, ma anche più di sessanta giorni perché i sessanta giorni mi sembra che non decorrono domani ma un po' più tardi, non ricordo più il giorno, e quindi attendiamo le osservazioni che sicuramente saranno pertinenti e, qualora ci sia un giudizio tecnico da parte dei consulenti e degli uffici, saranno sicuramente accolte.

PRESIDENTE. Se non ci sono altri interventi, possiamo passare alla votazione. La votazione è aperta.

DOPO DI CHE, messo ai voti con il sistema di rilevazione elettronica la proposta di deliberazione ad oggetto: "PIANO DI ASSETTO DEL TERRITORIO (PAT) DEL COMUNE DI JESOLO IN COPIANIFICAZIONE CON LA CITTA' METROPOLITANA DI VENEZIA, AI SENSI DELLA LEGGE REGIONALE N. 11/2004: ADOZIONE", si evidenzia il seguente esito:

- presenti: sindaco e n. 16 (sedici – Crosera, Pasian, Baseotto, Vallese, Buscato, De Zotti, Mengo, Nardini, Senno, Campaner, Pomiatto, Perazzolo, Serafin, Martin, Carli e Bison) consiglieri;
- assenti: nessuno;
- votanti: sindaco e n. 8 (otto – Pasian, Baseotto, Vallese, Mengo, Nardini, Senno, Perazzolo e Serafin) consiglieri;
- astenuti: n. 8 (otto – Crosera, Buscato, De Zotti, Campaner, Pomiatto, Martin, Carli e Bison) consiglieri;
- favorevoli: sindaco e n. 8 (otto) consiglieri;
- contrari: nessuno.

VISTA la proposta di deliberazione n. 2016/91 del 24/11/2016 ad oggetto: "PIANO DI ASSETTO DEL TERRITORIO (PAT) DEL COMUNE DI JESOLO IN COPIANIFICAZIONE CON LA CITTA' METROPOLITANA DI VENEZIA, AI SENSI DELLA LEGGE REGIONALE N. 11/2004: ADOZIONE" e ritenuta meritevole di approvazione per le motivazioni ivi riportate.

DATO ATTO del parere espresso dalla III commissione consiliare nella seduta del 23.11.2016, con esito favorevole.

VISTI gli artt. 42, 48, 107, d.lgs. 18.08.2000, n. 267 e ss.mm., 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. 2016/91 del 24/11/2016 ad oggetto: "PIANO DI ASSETTO DEL TERRITORIO (PAT) DEL COMUNE DI JESOLO IN COPIANIFICAZIONE CON LA CITTA' METROPOLITANA DI VENEZIA, AI SENSI DELLA LEGGE REGIONALE N. 11/2004: 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.

SUCCESSIVAMENTE, messa ai voti con il sistema di rilevazione elettronica la proposta di immediata eseguibilità della deliberazione ad oggetto: “PIANO DI ASSETTO DEL TERRITORIO (PAT) DEL COMUNE DI JESOLO IN COPIANIFICAZIONE CON LA CITTA' METROPOLITANA DI VENEZIA, AI SENSI DELLA LEGGE REGIONALE N. 11/2004: ADOZIONE”, si evidenzia il seguente esito:

- presenti: sindaco e n. 16 (sedici – Crosera, Pasian, Baseotto, Vallese, Buscato, De Zotti, Mengo, Nardini, Senno, Campaner, Pomiatto, Perazzolo, Serafin, Martin, Carli e Bison) consiglieri;
- assenti: nessuno;
- votanti: sindaco e n. 8 (otto – Pasian, Baseotto, Vallese, Mengo, Nardini, Senno, Perazzolo e Serafin) consiglieri;
- astenuti: n. 8 (otto – Crosera, Buscato, De Zotti, Campaner, Pomiatto, Martin, Carli e Bison) consiglieri;
- favorevoli: sindaco e n. 8 (otto) consiglieri;
- contrari: nessuno.

Il presidente, constatato l'esito della votazione, proclama approvata la proposta di immediata eseguibilità della delibera ai sensi dell'art. 134, comma 4, d.lgs. 18.08.2000, n. 267 e ss.mm., data l'urgenza determinata dalla necessità di permettere l'assunzione degli atti conseguenti.

PRESIDENTE. Si chiude qui il consiglio comunale. Ricordo che il prossimo si svolgerà il 19 dicembre alle ore 11:00.

La seduta è tolta alle ore 1,37 circa dell'1 dicembre 2016.

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. 7.03.2005, n.82 e ss. mm.; sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa.