



**CITTÀ DI JESOLO**



PROCESSO VERBALE DI DELIBERAZIONE  
DI CONSIGLIO COMUNALE

N. 7 DEL 10/02/2022

ad oggetto: INDIVIDUAZIONE D'AMBITO DA SOTTOPORRE A PIANO URBANISTICO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PUBBLICO-PRIVATA DELL'HOTEL MARGHERITA E DELL'EDIFICIO RESIDENZIALE VILLA LIDIA, IN ZONA B2-2 TURISTICA ESISTENTE. APPROVAZIONE.

Oggi dieci febbraio duemilaventidue, dalle ore 19:16 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) Sì
2) VALIANTE ENNIO	2) Sì
3) GINO PASIAN	3) Sì
4) CATERINA BACCEGA	4) Sì
5) CHIARA VALLESE	5) Sì
6) LUCAS PAVANETTO	6) Sì
7) GINO CAMPANER	7) Sì
8) STEFANO BACCHIN	8) Sì
9) ANITA DA VILLA	9) Sì
10) FABIO VISENTIN	10) No
11) VENERINO SANTIN	11) Sì
12) DANIELA DONADELLO	12) Sì
13) DAMIANO MENGÒ	13) Sì
14) ILENIA BUSCATO	14) No
15) NICOLA MANENTE	15) No
16) ALBERTO CARLI	16) Sì
17) CHRISTOFER DE ZOTTI	17) Sì

Presiede ENNIO VALIANTE - presidente del consiglio comunale.

Partecipa DANIELA GIACOMIN - segretario comunale.

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

OGGETTO: INDIVIDUAZIONE D'AMBITO DA SOTTOPORRE A PIANO URBANISTICO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PUBBLICO-PRIVATA DELL'HOTEL MARGHERITA E DELL'EDIFICIO RESIDENZIALE VILLA LIDIA, IN ZONA B2-2 TURISTICA ESISTENTE. APPROVAZIONE.

## IL CONSIGLIO COMUNALE

UDITI i seguenti interventi:

PRESIDENTE: la parola all'assessore Scaroni.

ASSESSORE SCARONI: grazie Presidente e buonasera a tutti. Gli edifici sono ubicati nelle immediate vicinanze di Piazza Marina, nell'angolo compreso tra Via Paradiso e Via Foscolo. Si richiede la deroga riguardo la densità territoriale massima di 5 mc/mq prevista dal DM 1444/68 per le zone B, ai sensi dell'art. 11 della L.R. 14/2019, in ambito di PUA. Gli interventi previsti riguardano la totale demolizione e ricostruzione con ampliamento dell'edificio residenziale Villa Lidia e la ristrutturazione complessiva, con demolizione e ricostruzione dell'ultimo piano e cambio di utilizzo da vani tecnici a camere, ed ampliamento dell'Hotel Margherita, con possibile 60% di ampliamento. Per l'edificio residenziale Villa Lidia è previsto lo sviluppo in altezza, senza il superamento dell'altezza degli edifici circostanti e il volume dimensionato raggiunto attraverso il trasferimento dell'incremento volumetrico del 15% prodotto dall'hotel Margherita per l'iniziativa pubblica. C'è sicuramente il calcolo del contributo straordinario che ammonta a circa 113.200€ e il calcolo del beneficio pubblico derivante dal 15% prodotto dall'hotel Margherita che ammonta a circa 49.400€ da convertire eventualmente in opere di urbanizzazione.

PRESIDENTE DEL CONSIGLIO: grazie assessore. La parola al consigliere Carli.

CONSIGLIERE CARLI: volevo capire una cosa: della maggior volumetria che crea la parte alberghiera, questa rimane tutta in capo all'hotel adibita a servizi o diventa, sempre all'interno dello stesso ambito traslata sull'edificio non alberghiero? Volevo capire, in sostanza, se la volumetria generale dell'alberghiero rimane nell'alberghiero, oppure ce n'è una parte che viene traslata dall'altra parte.

PRESIDENTE: assessore prego.

ASSESSORE SCARONI: sì è tutto alberghiero.

CONSIGLIERE CARLI: quindi non c'è nessuna volumetria generata dall'hotel Margherita che diventa sopraelevazione di Villa Lidia, giusto? Perché la mia domanda è: il Margherita matura un premio di volumetrico, rimane sul Margherita? O ce n'è una parte che viene portata su Villa Lidia perché diventi extra alberghiero? Solo per chiarezza.

PRESIDENTE: risponde la dottoressa Vitale.

DOTTORESSA VITALE: l'ampliamento che viene fatto in funzione del piano casa rimane sull'alberghiero. Solo un 15% che è quello derivante dall'interesse pubblico legato all'articolo 5 delle norme tecniche del Piano regolatore poi diventato Piano degli interventi viene portato su Villa Lidia che rimane ad uso residenziale.

CONSIGLIERE CARLI: faccio un esempio: posto che la volumetria sia 100, se c'è una parte, pari al 15%, che matura in riferimento a quella quota 100 e che viene traslata su Villa Lidia, vuol dire che c'è una parte di alberghiero che viene in qualche modo trasformata. Volevo solo avere conferma di questa cosa.

PRESIDENTE: dottoressa Vitale conferma quanto detto dal consigliere?

DOTTORESSA VITALE: sì, è corretto.

CONSIGLIERE CARLI: grazie.

PRESIDENTE: dichiaro aperta la votazione.

DOPO DI CHE, messa ai voti per appello nominale la proposta di deliberazione ad oggetto: “INDIVIDUAZIONE D'AMBITO DA SOTTOPORRE A PIANO URBANISTICO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PUBBLICO-PRIVATA DELL'HOTEL MARGHERITA E DELL'EDIFICIO RESIDENZIALE VILLA LIDIA, IN ZONA B2-2 TURISTICA ESISTENTE. APPROVAZIONE.”, si evidenzia il seguente esito:

- presenti: sindaco e n. 13 (tredici – Ennio Valiante, Gino Pasian, Caterina Baccega, Chiara Vallese, Gino Campaner, Stefano Bacchin, Anita Da Villa, Venerino Santin, Daniela Donadello, Damiano Mengo, Alberto Carli, Lucas Pavanetto, Christofer De Zotti) consiglieri;
- assenti: n. 3 (tre – Fabio Visentin, Nicola Manente, Ilenia Buscato) consiglieri;
- votanti: sindaco e 9 (nove – Ennio Valiante, Gino Pasian, Caterina Baccega, Chiara Vallese, Gino Campaner, Stefano Bacchin, Anita Da Villa, Daniela Donadello, Damiano Mengo) consiglieri;
- astenuti: 4 (quattro – Venerino Santin, Alberto Carli, Lucas Pavanetto, Christofer De Zotti) consiglieri;
- favorevoli: sindaco e n. 9 (nove) consiglieri;
- contrari: nessuno.

VISTA la proposta di deliberazione n. 2022/18 del 01/02/2022 ad oggetto: “INDIVIDUAZIONE D'AMBITO DA SOTTOPORRE A PIANO URBANISTICO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PUBBLICO-PRIVATA DELL'HOTEL MARGHERITA E DELL'EDIFICIO RESIDENZIALE VILLA LIDIA, IN ZONA B2-2 TURISTICA ESISTENTE. APPROVAZIONE.” e ritenutala meritevole di approvazione per le motivazioni ivi riportate.

DATO ATTO del parere espresso dalla III commissione consiliare nella seduta del 08 febbraio 2022, 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. 2022/18 del 01/02/2022 ad oggetto: “INDIVIDUAZIONE D'AMBITO DA SOTTOPORRE A PIANO URBANISTICO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PUBBLICO-PRIVATA DELL'HOTEL MARGHERITA E DELL'EDIFICIO RESIDENZIALE VILLA LIDIA, IN ZONA B2-2 TURISTICA ESISTENTE. APPROVAZIONE.”, come qui sotto riportata, 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 settore lavori pubblici e urbanistica.

---

## IL DIRIGENTE

### PREMESSO che:

- il comune di Jesolo è dotato di piano regolatore generale (PRG), approvato dalla giunta regionale veneta in data 04/08/1977 con delibera n. 3425, mentre la strumentazione urbanistica ora vigente per l'intero territorio risulta quella successivamente approvata con provvedimenti della giunta regionale n. 2652 del 4/08/2000, n. 1979 del 19/07/2002, n. 1145 del 18/04/2003 e n. 812 del 08/04/2008, con provvedimento del consiglio comunale n. 56 del 10/04/2007 e con gli ulteriori provvedimenti della giunta regionale n. 3313 del 03/11/2009 e n. 1334 dell'11/05/2010;
- il Piano di Assetto del Territorio è stato approvato in Conferenza dei Servizi del 04/03/2020, ratificato con deliberazione della Giunta Regionale Veneto n. 368 del 24/03/2020, pubblicata sul B.U.R. n. 49 del 10/04/2020;
- il Piano Regolatore Generale (P.R.G.), ai sensi dell'art. 48 comma 5 bis della L.R. 23.04.2004, n. 11, per le parti compatibili con il Piano di Assetto del Territorio, è diventato Piano degli Interventi.

### ATTESO che:

- in data 12/08/2021 prot. 60692, le Sig.re S.T. e D. L., proprietarie dell' hotel Margherita, ubicato in Piazza Marina 1, catastalmente censito nel comune di Jesolo al foglio 74, mappale 839, e dell'edificio residenziale Villa Lidia, ubicato in via Treviso 58, catastalmente censito nel comune di Jesolo al foglio 74, mappale 327, ed una porzione di Piazza Marina, catastalmente censita al foglio 74, mappale 842, ricadenti nel vigente P.I. in zona turistica esistente "B 2.2", hanno richiesto l'individuazione di un ambito da assoggettare a Piano Urbanistico Attuativo, per la riqualificazione complessiva dei fabbricati esistenti, senza modifica delle attuali destinazioni d'uso, con le seguenti modalità:
  - la totale demolizione e ricostruzione dell'edificio residenziale “Villa Lidia”, individuato come unità minima d'intervento UMI1, ai sensi dell'art. 7 della legge regionale 04/04/2019 n.14 e ss.mm. “Veneto 2050”;
  - la ristrutturazione, con la demolizione e ricostruzione dell'ultimo piano, ed ampliamento dell'hotel Margherita, individuato come UMI 2, ai sensi dell'art. 6 della stessa legge regionale;
- vi è la necessità di inserire l'intervento nell'ambito di uno strumento urbanistico attuativo con previsioni planivolumetriche, al fine di consentire l'applicazione delle seguenti deroghe ed una valutazione unitaria e complessiva degli interventi, ai sensi dell'art. 11 della stessa legge regionale e dell'art. 4 e 5 delle NTA del PI vigente:
  1. la deroga al DM 1444/68 dell'indice massimo di densità edilizia e della distanza minima fra fabbricati, come previsto al citato art. 11;
  2. l'incremento di volume per la compartecipazione dell'iniziativa con il Comune, ai sensi dell'art. 20 comma 8ter della L.R. 23.04.2004, n. 11, dell' art. 5 comma 4 delle NTA del PI vigente;
  3. l'incremento di volume ai sensi dell'art. 12 comma 1 del D. Lgs. 3 marzo 2011, n. 28;

### RILEVATO che:

- l'individuazione di ambito interessa l'hotel Margherita, l'edificio residenziale Villa Lidia ed una porzione

di Piazza Marina, ricadenti nel vigente PI in zona turistica esistente "B2.2",

- l'individuazione dell'ambito si rende necessaria in quanto l'intervento richiesto è attuabile solamente attraverso la deroga ai parametri della densità edilizia e della distanza fra fabbricati, prevista dall'art. 11 comma 1 della L.R. "Veneto 2050" nell'ambito di un PUA con previsioni planivolumetriche che consentano una valutazione unitaria e complessiva degli interventi;

- l'edificio hotel Margherita risulta attualmente vincolato alla destinazione turistico-alberghiera, di cui alla Scheda n. 296 del P.I. vigente ed alla tavola n. 2.1 "Carta delle Invarianti" del PAT.

1. RILEVATO, altresì, che la proposta progettuale di individuazione di ambito da sottoporre a PUA dell'hotel Margherita e dell'edificio residenziale Villa Lidia e di una porzione di Piazza Marina, situato in zona turistica esistente "B 2.2", redatta dall'arch. Mauro Oliveti, presentata in data 12/08/2021 prot. 60692, successivamente integrata in data 03/11/2021, prot. 82663, in data 18/11/2021, prot. 87160, in data 07/12/2021, prot. 91842, in data 13/12/2021, prot. 93258, in data 20/12/2021, prot. 95344, in data 01/02/2022, prot. 6691 ed in data 01/02/2022, prot. 6827, i cui valori stechiometrici massimi sono riportati nei seguenti elaborati:

	RELAZIONE ILLUSTRATIVA	Prot. 2022/06827
Tav. 1	INQUADRAMENTO GENERALE E AMBITO	Prot. 2021/93258
	RENDERING	Prot. 2021/87160

DATO ATTO che

- viene richiesta la monetizzazione degli standards pubblici per indisponibilità di superficie all'interno dell'ambito d'intervento, il cui calcolo preciso dovrà essere previsto per l'inserimento nella convenzione del piano urbanistico attuativo successivo alla presente individuazione d'ambito;

- le ditte attuatrici si rendono disponibili a corrispondere il contributo straordinario ai sensi dell'art. 16, comma 4, lettera d) ter del DPR 380/2001, trattandosi d'intervento in deroga ai parametri del DM 1444/68, sulla base dell'incremento volumetrico risultante dal progetto del PUA.

- la quantificazione esatta delle volumetrie nuove o di quelle esistenti, nonché dell'incremento volumetrico, degli standard urbanistici da monetizzare, del contributo straordinario ai sensi dell'art. 16, comma 4, lettera d) ter del DPR 380/2001, nonché dell'importo da riconoscere al Comune come beneficio pubblico per l'aumento volumetrico conseguente all'iniziativa anche pubblica dell'intervento, nel rispetto dei limiti previsti dalla normativa vigente, saranno verificate dagli uffici competenti in sede di presentazione di PUA.;

- gli importi del contributo straordinario e del beneficio pubblico potranno essere destinati ad ulteriori o diverse opere di riqualificazione, al momento della presentazione del PUA, sulla base delle valutazioni del Consiglio comunale.

VERIFICATA, inoltre, la compatibilità urbanistica e normativa della richiesta degli ambiti soggetti a piano urbanistico attuativo rispetto alle previsioni del PAT approvato e del PI vigente.

CONSIDERATO che l'ambito dell'intervento proposto è compreso negli ambiti di urbanizzazione consolidata definiti dalla l.r. 06/06/2017 n. 14, come identificati in apposita planimetria allegata in sede di approvazione del PAT e che, pertanto, non comporta consumo di suolo.

VISTO che l'ambito territoriale di intervento dei piani urbanistici attuativi deve essere delimitato ai sensi del penultimo comma dell'art. 5 delle N.T.A. del piano degli interventi vigente, oltre che della L. n. 457/78.

Vista la Legge 17/08/1942, n. 1150 e ss. mm.;

Vista la l. 05/08/1978, n. 457 e ss. mm.

Visto il D.P.R. 6/06/2001, n. 380 e ss. mm.;

Visto il D.to legis.vo 3 marzo 2011, n. 28, art. 12;

Vista la L.R. 23/04/2004, n. 11 e ss. mm.;

Vista la L.R. 06/06/2017, n. 14 e ss. mm.;

Vista la L.R. 04/04/2019 n. 14 e ss.mm.;

Vista la L.R. 30/06/2021 n. 19;

Visto il D. Lgs. 18/08/2000, n. 267 e ss. mm.;

Vista la Legge 07/08/1990, n. 241 e ss. mm.;

DATO ATTO che:

- ai fini dell'efficacia dell'atto, la presente deliberazione, unitamente ai suoi allegati, viene pubblicata nel sito "Amministrazione trasparente" – apposita Sezione ai sensi dell'art. 39, commi 1, lett. a) e 3 del D.lgs. 14/03/2013 n. 33 come modificato dal D.Lgs. 25/05/2016 n. 97;
- il presente provvedimento comporta riflessi diretti e indiretti sulla situazione economico-finanziaria e patrimoniale dell'ente conseguenti all'approvazione del Piano urbanistico attuativo e che, per quanto concerne la realizzazione di opere e/o il versamento del contributo straordinario di cui all'art. 16 comma 4 lett. d-ter) del d.P.R. n. 380/2001, verranno definiti con successivi atti a seguito dell'approvazione del PUA e delle opere ivi previste.

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

2. di dichiarare che la premessa è parte integrante e sostanziale della presente proposta;
3. di approvare l'individuazione dell'ambito soggetto a PUA, ricadente nel vigente PI in "zona turistica esistente B 2.2", contenuta nella proposta, presentata in data 12/08/2021 prot. 60692, successivamente integrata in data 03/11/2021, prot. 82663, in data 18/11/2021, prot. 87160, in data 07/12/2021, prot. 91842, in data 13/12/2021, prot. 93258, in data 20/12/2021, prot. 95344, in data 01/02/2022, prot. 6691 ed in data 01/02/2022, prot. 6827, i cui valori stechiometrici massimi sono riportati nei seguenti elaborati:

	RELAZIONE ILLUSTRATIVA	Prot. 2022/06827
Tav. 1	INQUADRAMENTO GENERALE E AMBITO	Prot. 2021/93258
	RENDERING	Prot. 2021/87160

con le seguenti precisazioni:

4. di dare atto che il progetto degli edifici, l'esatta quantificazione volumetrica e degli standards urbanistici da monetizzare, del contributo straordinario e del beneficio pubblico/opere di urbanizzazione successivamente individuate dal Comune, saranno valutati in sede di piano urbanistico attuativo, che dovrà essere presentato entro 1 anno dalla presente deliberazione, pena il decadimento dell'individuazione dell'ambito di cui al punto 2.;
5. di precisare che gli elaborati allegati alla presente deliberazione, inerenti le caratteristiche architettoniche del nuovo edificio, non sono prescrittivi ed hanno mero carattere indicativo e puramente descrittivo;
6. si anticipa già in questa sede di individuazione d'ambito, propedeutico all'approvazione del successivo PUA, che i sottoservizi relativi ai fabbricati, in particolare la rete fognaria, dovranno essere potenziati, su indicazioni date dall'ente gestore, in quanto dall'ampliamento dei fabbricati

oggetto degli interventi, comportando questo un maggiore carico urbanistico, può conseguire la necessità del potenziamento dei sottoservizi;

7. di dichiarare, la presente, immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D.Lgs. 18/08/2000, n. 267 per dare immediato corso alla presentazione del successivo Pua e Permesso di Costruire, ai sensi della legge regionale 04/04/2019 n. 14 e delle norme vigenti.

Il Dirigente dell'Area lavori pubblici ed urbanistica  
Ing. Dimitri Bonora

---

SUCCESSIVAMENTE, messa ai voti per appello nominale la proposta di immediata eseguibilità della deliberazione ad oggetto: "INDIVIDUAZIONE D'AMBITO DA SOTTOPORRE A PIANO URBANISTICO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PUBBLICO-PRIVATA DELL'HOTEL MARGHERITA E DELL'EDIFICIO RESIDENZIALE VILLA LIDIA, IN ZONA B2-2 TURISTICA ESISTENTE. APPROVAZIONE.", si evidenzia il seguente esito:

- presenti: sindaco e n. 13 (tredici – Ennio Valiante, Gino Pasian, Caterina Baccega, Chiara Vallese, Gino Campaner, Stefano Bacchin, Anita Da Villa, Venerino Santin, Daniela Donadello, Damiano Mengo, Alberto Carli, Lucas Pavanetto, Christofer De Zotti) consiglieri;
- assenti: n. 3 (tre – Fabio Visentin, Nicola Manente, Ilenia Buscato) consiglieri;
- votanti: sindaco e 9 (nove – Ennio Valiante, Gino Pasian, Caterina Baccega, Chiara Vallese, Gino Campaner, Stefano Bacchin, Anita Da Villa, Daniela Donadello, Damiano Mengo) consiglieri;
- astenuti: 4 (quattro – Venerino Santin, Alberto Carli, Lucas Pavanetto, Christofer De Zotti) consiglieri;
- favorevoli: sindaco e n. 9 (nove) 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 come motivata nella proposta di deliberazione.

*Al termine della votazione per l'immediata eseguibilità escono dall'aula il sindaco e i consiglieri Baccega e Pavanetto. Risultano pertanto presenti n. 11 consiglieri.*

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

Il presidente  
ENNIO VALIANTE

Il segretario comunale  
DANIELA GIACOMIN

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.