


Deliberazione n.33 del 13/05/2022 del CONSIGLIO COMUNALE

Oggetto: Riqualificazione e ampliamento di strutture ricettive esistenti nel centro storico di Venezia: autorizzazione ai sensi dell'art. 21 bis, comma 2, delle NTA della VPRG per la Città Antica.

L'anno 2022 il giorno 13 del mese di maggio in seguito a convocazione, previa osservanza di quanto previsto dal provvedimento del Presidente del Consiglio Comunale del 31 marzo 2022, P.G. 143231, si è riunito, in modalità telematica mediante videoconferenza, il Consiglio Comunale in sessione straordinaria.

Il Presidente del Consiglio Comunale dott.ssa ERMELINDA DAMIANO assume la Presidenza dalla sede del Palazzo Municipale di Mestre Ca' Collalto in collegamento telematico da remoto come attestato dai log della registrazione della seduta in atti.

Partecipa ed è incaricato della redazione del presente verbale il Vice Segretario Generale dott. FRANCESCO VERGINE presente presso la sede di Ca' Collalto dalla quale la Presidente effettua il collegamento telematico.

Il Presidente, constatato che gli intervenuti sono in numero legale, dopo breve discussione, invita a deliberare sull'oggetto sopraindicato.

Risultano presenti/assenti al momento di adozione della presente deliberazione i seguenti componenti del Consiglio Comunale:

Pres.	Ass.		Pres.	Ass.		Pres.	Ass.	
X		Baglioni Alessandro	X		Gervasutti Nicola	X		Scarpa Alessandro
	X	Bazzaro Alex	X		Giusto Giovanni	X		Senno Matteo
X		Bettin Gianfranco	X		Martini Giovanni Andrea	X		Tagliapietra Paolo
	X	Brugnaro Luigi	X		Muresu Emmanuele	X		Ticozzi Paolo
X		Brunello Riccardo		X	Onisto Deborah	X		Tonon Cecilia
X		Canton Maika		X	Pea Giorgia	X		Trabucco Gianluca
X		Casarin Barbara	X		Peruzzo Meggetto Silvia	X		Visentin Chiara
X		D'Anna Paolino	X		Reato Aldo	X		Visman Sara
X		Damiano Ermelinda	X		Rogliani Francesca	X		Zanatta Emanuela
X		De Rossi Alessio	X		Romor Paolo		X	Zecchi Stefano
X		Fantuzzo Alberto	X		Rosteghin Emanuele	X		Zingarlini Francesco
X		Gasparinetti Marco	X		Saccà Giuseppe	Pres.	Ass.	
X		Gavagnin Enrico	X		Sambo Monica	32	5	

Il Consiglio procede a votazione, avvalendosi dell'applicazione informatica denominata "Concilium" ed approva con il seguente esito come da proclamazione del Presidente:

Favorevoli n. 19 : Brunello Riccardo, Canton Maika, Casarin Barbara, D'Anna Paolino, Damiano Ermelinda, De Rossi Alessio, Gavagnin Enrico, Gervasutti Nicola, Giusto Giovanni, Muresu Emmanuele, Peruzzo Meggetto Silvia, Reato Aldo, Rogliani Francesca, Romor Paolo, Scarpa Alessandro, Senno Matteo, Tagliapietra Paolo, Visentin Chiara, Zingarlini Francesco

Contrari n. 13 : Baglioni Alessandro, Bettin Gianfranco, Fantuzzo Alberto, Gasparinetti Marco, Martini Giovanni Andrea, Rosteghin Emanuele, Saccà Giuseppe, Sambo Monica, Ticozzi Paolo, Tonon Cecilia, Trabucco Gianluca, Visman Sara, Zanatta Emanuela

Astenuti n. 0

Non Votanti n. 0

Oggetto: Riqualificazione e ampliamento di strutture ricettive esistenti nel centro storico di Venezia: autorizzazione ai sensi dell'art. 21 bis, comma 2, delle NTA della VPRG per la Città Antica.

IL CONSIGLIO COMUNALE

Su proposta dell'Assessore all'Urbanistica, Edilizia Privata e Ambiente

Premesso che

- con delibera di Consiglio comunale n. 11 del 12 aprile 2018 "Provvedimenti per la tutela dell'integrità fisica, funzionale e sociale della Città Antica. Variante normativa n. 18 al Piano degli Interventi/V.PRG per la Città Antica. Controdeduzioni alle osservazioni e approvazione", l'Amministrazione Comunale ha approvato nuove norme urbanistiche finalizzate al contenimento ed alla regolamentazione della funzione turistico – ricettiva nel Centro Storico di Venezia;
- le nuove disposizioni limitano l'insediamento di nuove strutture ricettive e l'ampliamento di quelle esistenti. In particolare:
 - l'art. 21-bis, comma 1, delle NTA della V.PRG per la Città Antica, introdotto con la citata delibera di variante, stabilisce: *"dalla data di adozione della presente variante non è ammesso l'utilizzo di edifici o parti di edifici, che non siano già legittimati a tale uso, per l'insediamento o ampliamento di strutture ricettive, alberghiere o complementari, di cui alla Legge regionale 14 giugno 2013, n. 11. Per le strutture ricettive già esistenti sono ammesse unicamente modifiche della tipologia di struttura all'interno della categoria di appartenenza (alberghiera o complementare), con esclusione delle strutture ricettive complementari con destinazione abitativa (bed & breakfast)";*
 - il successivo art. 21-bis, comma 2, prevede che *"In deroga a tale disposizione, il Comune può autorizzare, previa deliberazione favorevole del Consiglio Comunale, l'insediamento o l'ampliamento di attività ricettive alberghiere e complementari, ove ne ravvisi il pubblico interesse, avendo riguardo, in particolare, alla qualità delle strutture e l'alta gamma dei servizi offerti, alla loro specifica localizzazione nell'ambito del centro storico, alla loro capacità di innescare processi di riqualificazione degli spazi pubblici circostanti, all'uso razionale ed unitario degli immobili, all'impatto occupazionale e indotto economico derivante, all'entità del contributo straordinario per la deroga alla destinazione d'uso da calcolare ai sensi dell'art. 16, comma 4, lettera d-ter) del D.P.R. 380/2001";*

Dato atto che

- **fino alla data del 9 novembre 2021**, sono pervenute all'Amministrazione diverse richieste di rilascio della citata deroga ai sensi dell'art. 21-bis, comma 2, alcune delle quali riguardanti l'insediamento di nuove strutture, altre la riqualificazione e ampliamento di strutture già esistenti;
- le richieste riguardanti la riqualificazione e ampliamento di strutture già esistenti, la

cui documentazione è depositata nel fascicolo informatico, sono le seguenti:

1. PG/2019/198811 del 14/04/2019 **Hotel Hesperia**
 2. PG/2017/442746 del 19/09/2017 **Hotel Mori d'Oriente**
 3. PG/2017/564552 del 22/11/2017 **Locanda Vivaldi**
 4. PG/2018/389886 del 09/08/2018 **Hotel San Samuele**
 5. PG/2019/527841 del 21/10/2019 **Hotel Grandeur Oxley**
 6. PG/2019/629799 del 13/12/2019 **Hotel Duodo Palace**
 7. PG/2020/123689 del 03/03/2020 **Hotel Aquarius**
 8. PG/2020/142818 del 18/03/2020 **Nuova Giovannelli S.r.l.**
 9. PG/2020/248367 del 12/06/2020 **Hotel San Zulian**
 10. PG/2016/0584539 del 16/12/2016 **Hotel Le Isole**
 11. PG/2021/98827 del 23/02/2021 **Vicri S.a.s**
 12. PG/2021/0394426 del 31/08/2021 **Noah S.r.l.**
 13. PG/2021/0512930 del 9/11/2021 **Hotel Tre Archi S.r.l.**
- inoltre, in vista della possibile dismissione mediante alienazione a trattativa diretta a favore del soggetto comproprietario dell'edificio, la Direzione Servizi Amministrativi e Affari Generali del Comune di Venezia in data 23/07/2021, PG/2021/0344136, ha presentato richiesta di autorizzazione all'uso ricettivo ai sensi dell'art. 21 bis, comma 2, delle NTA della VPRG per la Città Antica, per un vano tecnico di proprietà del Comune identificato al Fg.16, particella 507, sub 7 del N.C.E.U di Venezia come "locale antincendio". Il vano, cui si accede attraverso ingresso comune al civico 6121 del sestiere di Castello, è situato al piano terra dell'edificio denominato "Palazzo Donà", sede del complesso alberghiero Hotel Grandeur Oxley, di cui al punto 5 del precedente elenco.

Considerato che

- le richieste di riqualificazione delle strutture esistenti, anche considerata l'entità degli ampliamenti proposti, appaiono coerenti con l'obiettivo dell'Amministrazione di migliorare la qualità delle strutture e dei servizi, senza pregiudicare le esigenze di controllo e contenimento dello sviluppo di attività ricettive nel centro storico di Venezia, che hanno determinato l'adozione delle disposizioni restrittive di cui alla citata delibera di Consiglio comunale n. 11 del 12 aprile 2018;
- la profonda crisi delle attività legate al turismo determinata dalla pandemia impone di sostenere in ogni modo le attività esistenti, consentendo agli operatori di adeguare le proprie strutture nel tempo più breve possibile, in modo da garantire livelli competitivi dei servizi e condizioni di sicurezza adeguate;
- le richieste in esame comportano i seguenti ampliamenti delle strutture, in termini di superficie ricettiva e numero di camere:
 - Hotel Hesperia: 97,15 mq – nessuna nuova camera;
 - Hotel Mori d'Oriente: 110 mq – nessuna nuova camera;
 - Locanda Vivaldi: 111,6 mq – due nuove camere;
 - Hotel San Samuele: 819,8 mq – nove nuove camere;
 - Hotel Grandeur Oxley: 163,14 mq – tre nuove camere (cui aggiungere il vano tecnico di proprietà del Comune di Venezia di 15,71 mq);
 - Hotel Duodo Palace: 87,6 mq – quattro nuove camere;
 - Hotel Aquarius: 108 mq – una nuova camera;

- Nuova Giovannelli S.r.l.: 315 mq – due nuove camere;
- Hotel San Zulian: 19,36 mq – nessuna nuova camera;
- Hotel le Isole 131 mq – due nuove camere;
- VICRI S.A.S. 52,90 mq – due nuove camere;
- Noah S.r.l. 245,00 mq – tre nuove camere;
- Hotel Tre Archi S.r.l. 330,40 mq - sei nuove camere;

Visto il documento "*Sintesi dei contenuti delle proposte*", allegato alla presente delibera per farne parte integrante e sostanziale (**Allegato 1**);

Ritenuto, per i motivi sopra richiamati, di accogliere le richieste di riqualificazione e ampliamento delle strutture ricettive esistenti, nonché la richiesta di autorizzazione ad uso ricettivo dell'unità immobiliare del Comune di Venezia, ai sensi dell'art. 21-bis, comma 2, delle NTA della V.PRG per la Città Antica, rinviando a più approfondite valutazioni le richieste pervenute di insediamento di nuove strutture ricettive;

Vista la Legge regionale 23 aprile 2004, n. 11 "Norme per il governo del territorio e in materia di paesaggio";

Vista delibera di Consiglio Comunale n. 11 del 12 aprile 2018 "Provvedimenti per la tutela dell'integrità fisica, funzionale e sociale della Città Antica. Variante normativa n. 18 al Piano degli Interventi/V.P.R.G. per la Città Antica. Controdeduzioni alle osservazioni e approvazione";

Visto

- il parere di regolarità tecnico-amministrativa espresso dal Dirigente del Settore Urbanistica e Accordi di Pianificazione, ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. 267/2000;
- il parere di regolarità contabile espresso dal Direttore dell'Area Economia e Finanza, ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. 267/2000;

Visto il parere contrario della Municipalità di Venezia Murano Burano e le relative motivazioni, espresso con delibera di Consiglio n. 8 del 2 maggio 2022, ai sensi dell'art. 23 dello Statuto comunale e dell'art. 6 del Regolamento delle Municipalità (vedi allegato);

Ritenuto di non condividere le motivazioni della Municipalità a sostegno del proprio parere contrario, per i seguenti motivi:

- **nei cinque anni trascorsi dalla data di adozione (DCC n. 25 del 15 giugno 2017) della variante che ha posto fine alla prassi dei cambi d'uso con semplice pratica edilizia, sostenuta dalle norme urbanistiche previgenti, nessun insediamento di nuove strutture ricettive o ampliamento di strutture esistenti è stato autorizzato dal Comune nella Città Antica, se non nei casi di esclusione espressamente stabiliti dalla variante stessa (pratiche già in itinere per il rilascio dei titoli edilizi, interventi oggetto di accordi con il Comune, ambiti del Tronchetto e della Giudecca, ecc.);**
- **in tal modo si è avviato un processo diametralmente opposto a quello precedentemente in atto, che aveva generato lo squilibrio, nella Città**

- Antica, fra funzioni ricettive e altre funzioni urbane;**
- nel corso di questi cinque anni (fino al momento del deposito della proposta della presente delibera) sono pervenute 13 proposte di ristrutturazione di strutture ricettive già esistenti, finalizzate a migliorare la qualità dei servizi offerti, razionalizzare la gestione (nel caso di compresenza di attività alberghiere e complementari) e ricondurre ad un uso unitario le unità edilizie interessate (nel caso di compresenza fra funzioni ricettive e altre funzioni);
 - le 13 proposte pervenute prevedono complessivamente un incremento del tutto trascurabile, anche sotto il profilo del carico urbanistico, delle superfici destinate ad attività ricettive nell'ambito della Città Antica: circa 2.500 mq, pari a poco più del 10% della superficie totale delle 13 strutture, con una previsione di sole 34 nuove camere, a fronte della dotazione attuale nella Città Antica di oltre diecimila camere in strutture alberghiere e quasi quattromila in strutture complementari, senza considerare le oltre 15.000 camere in locazione turistica (dati Annuario del Turismo 2020);
 - tale incremento di 34 camere, peraltro, è già ampiamente compensato dagli interventi di ristrutturazione di altri alberghi attualmente in corso (non interessati dalla presente delibera), dove si rileva una tendenza evidente a ridurre il numero di camere per aumentarne la dimensione e la qualità e per migliorare i servizi;
 - tali dati appaiono comunque secondari se si considera che gli studi in corso per l'aggiornamento al 2021 dell'Annuario del Turismo evidenziano una consistente perdita di capacità ricettiva (superiore al 10%), derivante dalla chiusura di numerose strutture conseguente alla crisi pandemica ed economica, non ancora rilevabile nel 2020;
 - sebbene tale dato possa illusoriamente essere interpretato in modo positivo in rapporto alla pressione turistica, esso evidenzia una crisi del settore che colpisce direttamente gli operatori, le loro famiglie e l'economia della città, comportando una perdita consistente di posti di lavoro;
 - alimentare ulteriormente tale crisi, impedendo a chi già opera nella Città Antica anche semplici interventi di ammodernamento delle strutture esistenti e contenuti ampliamenti finalizzati a migliorare la qualità dell'offerta e la competitività delle imprese locali, non rientra fra i programmi di questa Amministrazione;
 - infine, la trattazione in forma unitaria delle 13 proposte di ristrutturazione pervenute nei cinque anni trascorsi dalla data di adozione della variante sopra richiamata, appare necessaria per una valutazione adeguata degli interessi in campo e dell'impatto complessivo delle trasformazioni, in una prospettiva di economicità e semplificazione dell'attività amministrativa, nonché di trasparenza, equità e parità di trattamento dei cittadini interessati, senza alcun pregiudizio, peraltro, per la possibilità della Municipalità e delle commissioni consiliari di valutare nel merito le singole richieste e proporre eventuali modifiche al provvedimento, puntuali e circostanziate;

Sentite le commissioni competenti;

DELIBERA

- autorizzare, ai sensi dell'art. 21-bis, comma 2, delle NTA della V.PRG per la Città Antica, la riqualificazione e ampliamento delle strutture ricettive esistenti, di cui alle richieste pervenute e depositate nel fascicolo informatico, i cui contenuti sono illustrati nel documento "*Sintesi dei contenuti delle proposte*", allegato alla presente delibera per farne parte integrante e sostanziale (**Allegato 1**);
- autorizzare la conversione ad uso ricettivo del vano tecnico di proprietà del Comune di Venezia, identificato al Fg.16, particella 507, sub 7 del N.C.E.U di Venezia come "locale antincendio";
- il rilascio dei permessi di costruire è subordinato al versamento del contributo straordinario per la deroga alla destinazione d'uso e dell'importo dovuto a titolo di monetizzazione dei parcheggi (art. 21-bis delle NTA della V.PRG per la Città Antica), calcolati nei modi stabiliti dalla delibera di Consiglio comunale n. 94/2020;
- il presente provvedimento interviene al solo scopo di autorizzare la destinazione d'uso ricettiva delle superfici di ampliamento, mentre è demandata agli uffici comunali competenti ogni altra valutazione in merito alla compatibilità degli interventi proposti con le previsioni degli strumenti urbanistici e regolamentari vigenti.

Il presente provvedimento non comporta impegno di spesa né diminuzione di entrata.

ALLEGATI

- **Allegato 1 Sintesi contenuti delle proposte** (impronta: 995AC13E285541A9383CA918851A6F1F412076B676E4CFF3E1B1911CD0A4406A)
- **PARERE DI REGOLARITÀ TECNICA** (impronta: 313DB969BA3AD20B70A71B6CC64C2E1E7776F4BE283121C155F6DBEC65E190D5)
- **PARERE DI REGOLARITÀ CONTABILE FIRMATO DIGITALMENTE** (impronta: 0ADF149B45B3579FB21C5C627295EBADE4431F1C861E58498ED0ED1E0F79F2FF)
- **Parere Municipalità** (impronta: BB95D7590E0CFF4904090DF7B17A1DA384E1D83D7BBAE0D78A17F204290247F2)
- **Allegato emendamenti presentati** (impronta: 44CFDBE7AAFF73B1CEC36090952CFCE6CAA528DA1DDDF44CF2D7171CC126C64)
- **Pareri regolarità emendamenti** (impronta: B3E4BDEFA86F790D2FE8D1688F4DCCD84A3BFD66BCDE858C518ED743AA13CEA2)

(Proposta di deliberazione n. 2021/1072 del 07/10/2021)

Il presente verbale viene letto, confermato e sottoscritto con firma digitale ai sensi degli artt. 20 e 21 e seg. D.Lgs. 82/2005.

Il Vice Segretario Generale
FRANCESCO VERGINE

Il Presidente
ERMELINDA DAMIANO

CITTA' DI
VENEZIA



URBANISTICA E ACCORDI DI PIANIFICAZIONE

Proposta di delibera n. 2021/1072

Oggetto: Riqualificazione e ampliamento di strutture ricettive esistenti nel centro storico di Venezia: autorizzazione ai sensi dell'art. 21 bis, comma 2, delle NTA della VPRG per la Città Antica.

Si esprime parere favorevole di regolarità tecnico – amministrativa, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 49, comma 1° del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267, in merito alla proposta di delibera in oggetto.

Venezia, 23/11/2021

Il Dirigente
DE NITTO VINCENZO



AREA ECONOMIA E FINANZA

Proposta di delibera n. 2021/1072

Oggetto: Riqualificazione e ampliamento di strutture ricettive esistenti nel centro storico di Venezia: autorizzazione ai sensi dell'art. 21 bis, comma 2, delle NTA della VPRG per la Città Antica.

- Vista la proposta di deliberazione di cui all'oggetto;
- Visti i pareri di regolarità tecnica espressi dai Dirigenti Responsabili;
- Ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. n. 267 del 18.08.2000 (TUEL) così come modificato dal D.L. n. 174/2012.

SI ESPRIME PARERE FAVOREVOLE DI REGOLARITA' CONTABILE

Venezia, 30/03/2022

Il Dirigente
Dott. Nicola Nardin

CITTA' DI
VENEZIA



MUNICIPALITA'
VENEZIA MURANO BURANO

Deliberazione n. 8

Oggetto: Proposta di deliberazione **PDC 1072/2021: Riqualificazione e ampliamento di strutture ricettive esistenti nel centro storico di Venezia: autorizzazione ai sensi dell'art. 21 bis, comma 2, delle NTA della VPRG per la Città Antica.** Richiesta parere obbligatorio ai sensi dell'art. 23 dello Statuto Comunale ai sensi dell'art.5, comma 1 lettera i) e dell'art. 6 commi 1 e 2 del Regolamento comunale delle Municipalità.

Seduta del 2/5/2022

Consigliere/i	Presenti	Assenti	Consigliere/i	Presenti	Assenti
Arco Sara		X	Ganz Paola	X	
Azzalin Roberto	X		Isotti Giorgio	X	
Baldan Maria	X		Lazzaris Bertoldi Roberto	X	
Ballarin Tiziano		X	Mannise Renata	X	
Bernstein Alberto	X		Marin Marino	X	
Bertelli Stefania	X		Pacagnella Lorenzo	X	
Borghi Marco	X		Poli Monica	X	
Bortoluzzi Tommaso	X		Pugliese Turiddo	X	
Castellani Lucia	X		Quarta Davide	X	
Cavalier Francesca	X		Ravanello Marco	X	
Colovini Stefano	X		Regazzi Alessandra	X	
D'Almo Stefano	X		Schenkel Franco	X	
De Bellonia Simone	X		Vianello Enrico	X	
De Col Michele	X		Zancopè Zanzorzi	X	
Enzo Elia	X		Totale	27	2

Presiede il Presidente

Marco Borghi

Partecipa il Segretario

Rossella Bonavita

Oggetto: Proposta di deliberazione **PDC 1072/2021: Riqualficazione e ampliamento di strutture ricettive esistenti nel centro storico di Venezia: autorizzazione ai sensi dell'art. 21 bis, comma 2, delle NTA della VPRG per la Città Antica.** Richiesta parere obbligatorio ai sensi dell'art. 23 dello Statuto Comunale ai sensi dell'art.5, comma 1 lettera i) e dell'art. 6 commi 1 e 2 del Regolamento comunale delle Municipalità.

IL CONSIGLIO DI MUNICIPALITA'

Su proposta del Presidente;

Visto il Decreto Legislativo n. 267 del 18 agosto 2000 e s.m.i. avente per oggetto: "Testo Unico delle Leggi sull'Ordinamento delle Autonomie Locali";

Visto lo Statuto del Comune di Venezia;

Visto il Regolamento Comunale delle Municipalità;

Visto il Regolamento Interno della Municipalità di Venezia Murano Burano;

Vista la nota PG./2022/0162243 del 12/4/2022 con la quale il Direttore d'Area Sviluppo del Territorio e Città Sostenibile arch. Danilo Gerotto ha chiesto, ai sensi dell'art. 23 dello Statuto Comunale e ai sensi dell'art.5, comma 1 lettera i) e dell'art. 6 commi 1 e 2 del vigente Regolamento Comunale delle Municipalità, il parere di competenza del Consiglio di Municipalità in ordine alla proposta di deliberazione in oggetto citata;

Atteso che la Commissione II, nella seduta del 28/4/2022, **ha chiesto la discussione in consiglio;**

Attesa la discussione e l'esito del dibattito;

Ritenuto di proporre al Consiglio l'espressione di **parere contrario** alla proposta di deliberazione PDC n. 1072/2021, tenuto conto delle motivazioni di seguito riportate:

"La Proposta di Deliberazione si configura come un unico atto di deroga generalizzata a ben 13 ampliamenti di esercizi ricettivi alberghieri, che hanno presentato domanda di deroga al divieto del cambio di destinazione d'uso a ricettivo di unità immobiliari a destinazione residenziale, commerciale o di servizio, blocco previsto dalla VPRG adottata nel giugno 2017 e successivamente approvata con DCC n.11 del 12.04.2018.

Le richieste di deroga delle proprietà degli esercizi ricettivi esistenti riguardano situazioni e impatto urbanistico diversi caso per caso, che non possono essere valutate in blocco in termini di interesse pubblico, semplicemente perché è in atto un

processo di ampliamento della consistenza degli stessi esercizi o perché sarà corrisposto il contributo straordinario previsto dal DPR 380/2001.

La finalità di riqualificazione dell'offerta ricettiva, enunciata nell'art. 21Bis della VPRG del 2018, non può essere indicata genericamente e solo in termini qualitativi per tutti gli esercizi che hanno presentato domanda di deroga dall'adozione della Variante ad oggi.

A fronte dei dati costanti nel tempo dello spopolamento della Città antica, dell'impovertimento delle sue funzioni urbane e dell'incertezza sull'azione di controllo e contenimento dello sviluppo di attività ricettive, comunque intese, anche in applicazione della LR 11/2013 sulle locazioni turistiche, la concessione della deroga alle condizioni restrittive sui cambi di destinazione d'uso a favore del ricettivo alberghiero rappresenta un primo atto conclusivo di un processo di squilibrio del mercato immobiliare a Venezia Centro Storico, malgrado gli obiettivi generali della stessa Delibera CC n.11 del 12 aprile 2018 che ha approvato la VPRG.

Preso atto del parere di regolarità espresso dal Direttore della Direzione Servizi Istituzionali ai sensi dell'art. 5, comma 5, del Regolamento comunale delle Municipalità;

Visto che la votazione, eseguitasi nel rispetto delle formalità di Legge con l'assistenza delle/gli scrutatrici/ori **Bortoluzzi, Regazzi e Cavalier** ha avuto il seguente esito:

Consigliere/i Presenti: n. 27, Votanti: n. 24, Favorevoli: n. 14, Contrari: n. 10 (Azzalin, Castellani, Cavalier, Ganz, Lazzaris Bertoldi, Marin, Pacagnella, Poli, Quarta, Ravanello), Astenuti: nessuno, Non votanti: n.3 (Bernstein, D'Almo, Pugliese).

D E L I B E R A

di esprimere, per le motivazioni esposte in premessa, **parere CONTRARIO alla proposta di deliberazione PDC 1072/2021: Riqualificazione e ampliamento di strutture ricettive esistenti nel centro storico di Venezia: autorizzazione ai sensi dell'art. 21 bis, comma 2, delle NTA della VPRG per la Città Antica.** Richiesta parere obbligatorio ai sensi dell'art. 23 dello Statuto Comunale ai sensi dell'art.5, comma 1 lettera i) e dell'art. 6 commi 1 e 2 del Regolamento comunale delle Municipalità.

Il Presidente

Marco Borghi

Il Segretario della Seduta

Rossella Bonavita



Deliberazione PG/2022/194380

del 03/05/2022

Pubblicata all'Albo Pretorio per 15 giorni dal 03/05/2022

**La Responsabile del Servizio
Attività Istituzionali
Dott.ssa Rossella Bonavita**

CITTA' DI
VENEZIA



Allegato alla deliberazione del Consiglio comunale n. 33 del 12/05/2022

Oggetto: EMENDAMENTI PRESENTATI

Il presente allegato contiene gli emendamenti e le corrispondenti schede di votazione riguardanti la deliberazione n. 33 del 12/05/2022 (proposta di deliberazione n. 2021.1072 del 07/10/2021).

La deliberazione così come pubblicata, è comprensiva degli emendamenti approvati.

**Approvato**EMENDAMENTO DI GIUNTA N. 1 ALLA DELIBERA DI
CONSIGLIO COMUNALE

P.D. 2021/1072 DEL 07/10/2021

Oggetto: Riqualficazione e ampliamento di strutture ricettive esistenti nel centro storico di Venezia: autorizzazione ai sensi dell'art. 21 bis, comma 2, delle NTA della VPRG per la Città Antica.

L'Assessore

Vista la proposta di delibera di Consiglio Comunale P.D. 2021/1072 del 07/10/2021;

Vista la delibera n. 8 del 02/05/2022 del Consiglio della Municipalità di Venezia Murano Burano, con cui è stato espresso parere contrario in merito alla proposta di delibera P.D. 2021/1072, e le motivazioni in essa contenute;

Udito il dibattito nelle competenti Commissioni Consiliari;

Visto l'art. 6, comma 5, del Regolamento comunale delle Municipalità;

propone il seguente emendamentoTesto della delibera.

1) Nella premessa della delibera, sostituire il seguente paragrafo

"Visto il parere delle Municipalità competenti espresso ai sensi dell'art. 23 dello Statuto comunale e dell'art. 6 del Regolamento delle Municipalità (vedi allegato);"

con i seguenti

"Visto il parere contrario della Municipalità di Venezia Murano Burano e le relative motivazioni, espresso con delibera di Consiglio n. 8 del 2 maggio 2022, ai sensi dell'art. 23 dello Statuto comunale e dell'art. 6 del Regolamento delle Municipalità (vedi allegato);

Ritenuto di non condividere le motivazioni della Municipalità a sostegno del proprio parere contrario, per i seguenti motivi:



- nei cinque anni trascorsi dalla data di adozione (DCC n. 25 del 15 giugno 2017) della variante che ha posto fine alla prassi dei cambi d'uso con semplice pratica edilizia, sostenuta dalle norme urbanistiche previgenti, nessun insediamento di nuove strutture ricettive o ampliamento di strutture esistenti è stato autorizzato dal Comune nella Città Antica, se non nei casi di esclusione espressamente stabiliti dalla variante stessa (pratiche già in itinere per il rilascio dei titoli edilizi, interventi oggetto di accordi con il Comune, ambiti del Tronchetto e della Giudecca, ecc.);
- in tal modo si è avviato un processo diametralmente opposto a quello precedentemente in atto, che aveva generato lo squilibrio, nella Città Antica, fra funzioni ricettive e altre funzioni urbane;
- nel corso di questi cinque anni (fino al momento del deposito della proposta della presente delibera) sono pervenute 13 proposte di ristrutturazione di strutture ricettive già esistenti, finalizzate a migliorare la qualità dei servizi offerti, razionalizzare la gestione (nel caso di compresenza di attività alberghiere e complementari) e ricondurre ad un uso unitario le unità edilizie interessate (nel caso di compresenza fra funzioni ricettive e altre funzioni);
- le 13 proposte pervenute prevedono complessivamente un incremento del tutto trascurabile, anche sotto il profilo del carico urbanistico, delle superfici destinate ad attività ricettive nell'ambito della Città Antica: circa 2.500 mq, pari a poco più del 10% della superficie totale delle 13 strutture, con una previsione di sole 34 nuove camere, a fronte della dotazione attuale nella Città Antica di oltre diecimila camere in strutture alberghiere e quasi quattromila in strutture complementari, senza considerare le oltre 15.000 camere in locazione turistica (dati Annuario del Turismo 2020);
- tale incremento di 34 camere, peraltro, è già ampiamente compensato dagli interventi di ristrutturazione di altri alberghi attualmente in corso (non interessati dalla presente delibera), dove si rileva una tendenza evidente a ridurre il numero di camere per aumentarne la dimensione e la qualità e per migliorare i servizi;
- tali dati appaiono comunque secondari se si considera che gli studi in corso per l'aggiornamento al 2021 dell'Annuario del Turismo evidenziano una consistente perdita di capacità ricettiva (superiore al 10%), derivante dalla chiusura di numerose strutture conseguente alla crisi pandemica ed economica, non ancora rilevabile nel 2020;
- sebbene tale dato possa illusoriamente essere interpretato in modo positivo in rapporto alla pressione turistica, esso evidenzia una crisi del settore che colpisce direttamente gli operatori, le loro famiglie e l'economia della città, comportando una perdita consistente di posti di lavoro;



- alimentare ulteriormente tale crisi, impedendo a chi già opera nella Città Antica anche semplici interventi di ammodernamento delle strutture esistenti e contenuti ampliamenti finalizzati a migliorare la qualità dell'offerta e la competitività delle imprese locali, non rientra fra i programmi di questa Amministrazione;
- infine, la trattazione in forma unitaria delle 13 proposte di ristrutturazione pervenute nei cinque anni trascorsi dalla data di adozione della variante sopra richiamata, appare necessaria per una valutazione adeguata degli interessi in campo e dell'impatto complessivo delle trasformazioni, in una prospettiva di economicità e semplificazione dell'attività amministrativa, nonché di trasparenza, equità e parità di trattamento dei cittadini interessati, senza alcun pregiudizio, peraltro, per la possibilità della Municipalità e delle commissioni consiliari di valutare nel merito le singole richieste e proporre eventuali modifiche al provvedimento, puntuali e circostanziate;"

F.to L'Assessore
Massimiliano De Martin



EMENDAMENTO DI GIUNTA N. 2 ALLA DELIBERA DI
CONSIGLIO COMUNALE

P.D. 2021/1072 DEL 07/10/2021

Oggetto: Riqualificazione e ampliamento di strutture ricettive esistenti nel centro storico di Venezia: autorizzazione ai sensi dell'art. 21 bis, comma 2, delle NTA della VPRG per la Città Antica.

L'Assessore

Vista la proposta di delibera di Consiglio Comunale P.D. 2021/1072 del 07/10/2021;

propone il seguente emendamento

Testo della delibera.

Nel paragrafo "Dato atto che", sostituire le parole

"dalla data di adozione della variante ad oggi"

con le seguenti

"fino alla data del 9 novembre 2021"

F.to L'Assessore
Massimiliano De Martin

Emendamenti alla Proposta di Deliberazione n.2021/1072

Riqualificazione e ampliamento di strutture ricettive esistenti nel centro storico di Venezia: autorizzazione ai sensi dell'art. 21 bis, comma 2, delle NTA della VPRG per la Città Antica.

Emendamento 1

si propone di stralciare dalla delibera oggetto dell'emendamento e dal documento in allegato, l'intervento di ampliamento riguardante l'Hotel Hesperia

motivazione

viene privato il patrimonio immobiliare commerciale di m² 97,15 (due negozi) su via larga di grande passaggio. **Si ritiene quindi dover di approfondire i termini della richiesta**

Si propone**di modificare il testo delibera cancellando**

- nella sezione *Dato atto che*, dall'elenco riguardante le domande di riqualificazione e ampliamento di strutture già esistenti, la cui documentazione è depositata in dedicato fascicolo informatico, la seguente richiesta

1. PG/2019/198811 del 14/04/2019 **Hotel Hesperia**

- nel *Considerato che*, dove sono riportate le richieste in esame che comportano gli ampliamenti delle strutture in termini di superficie ricettiva e numero di camere la riga che riporta:

Hotel Hesperia: 97,15 mq – nessuna nuova camera;

di conseguenza**nell'Allegato 1 denominato "Sintesi dei contenuti delle proposte" si propone**

- **cancellare** tutti i riferimenti riguardanti l'intervento denominato:

A1 Hotel Hesperia

(localizzazione pag.2, elenco pag.3, sintesi pag.4, tabella pag.5, descrizione pag.7)

Sara Visman
Cecilia Tonon

Emendamento 2

si propone di stralciare dalla delibera oggetto dell'emendamento e dal documento in allegato, l'intervento di ampliamento riguardante l'Hotel Vivaldi

motivazione

viene privato il patrimonio immobiliare commerciale di m² 26,37 (negozi) su via larga di grande passaggio.

La proposta di stralcio viene altresì formulata per poter accogliere, con nuova deliberazione, la richiesta che riguarda l'accorpamento di parte dell'unità edilizia adiacente (piano terzo e sottotetto) che ha destinazione residenziale, per la realizzazione di 2 nuove camere vista l'estrema difficoltà ad altro utilizzo. **Si ritiene quindi dover di approfondire i termini della richiesta**

Si propone

di modificare il testo delibera cancellando

- nella sezione *Dato atto che*, dall'elenco riguardante le domande di riqualificazione e ampliamento di strutture già esistenti, la cui documentazione è depositata in dedicato fascicolo informatico, la seguente richiesta

3. PG/2017/564552 del 22/11/2017 **Locanda Vivaldi**

- nel *Considerato che*, dove sono riportate le richieste in esame che comportano gli ampliamenti delle strutture in termini di superficie ricettiva e numero di camere la riga che riporta:

Locanda Vivaldi: 111,6 mq – due nuove camere;

nell'Allegato 1 denominato "*Sintesi dei contenuti delle proposte*"

- **cancellare** tutti i riferimenti riguardanti l'intervento denominato:

A3 Locanda Vivaldi.

(localizzazione pag.2, elenco pag.3, sintesi pag.4, tabella pag.5, descrizione pag.9)

Sara Visman
Cecilia Tonon

Emendamento 3

si propone di stralciare dalla delibera oggetto dell'emendamento e dal documento in allegato, l'intervento di ampliamento riguardante l'Hotel S.Samuele

motivazione

viene privato il patrimonio immobiliare residenziale di m² 125,5 e di m² 694,3 destinati a laboratori e magazzini. **Si ritiene quindi dover di approfondire i termini della richiesta**

Si propone

di modificare il testo delibera cancellando

- nella sezione *Dato atto che*, dall'elenco riguardante le domande di riqualificazione e ampliamento di strutture già esistenti, la cui documentazione è depositata in dedicato fascicolo informatico, la seguente richiesta

4. PG/2018/389886 del 09/08/2018 **Hotel San Samuele**

- nel *Considerato che*, dove sono riportate le richieste in esame che comportano gli ampliamenti delle strutture in termini di superficie ricettiva e numero di camere la riga che riporta:

Hotel San Samuele: 819,8 mq – nove nuove camere;

nell'Allegato 1 denominato "*Sintesi dei contenuti delle proposte*"

- **cancellare** tutti i riferimenti riguardanti l'intervento denominato:

A4 Hotel San Samuele

(localizzazione pag.2, elenco pag.3, sintesi pag.4, tabella pag.5, descrizione pag.10)

Sara Visman
Cecilia Tonon

Emendamento 4

si propone di stralciare dalla delibera oggetto dell'emendamento e dal documento in allegato, una parte dell'intervento di ampliamento riguardante l'Hotel Grandeur Oxley

motivazione

viene privato il patrimonio immobiliare residenziale di m² 163,14. La proposta non comporta lo stralcio della richiesta riguardante il vano magazzino di proprietà del Comune. **Si ritiene quindi dover di approfondire i termini della richiesta**

Si propone

nel testo delibera di

- **cancellare** nel *Dato atto che*, dall'elenco riportante le richieste riguardanti la riqualificazione e ampliamento di strutture già esistenti la cui documentazione è depositata in dedicato fascicolo informatico, la richiesta qui riportata

5. PG/2019/527841 del 21/10/2019 **Hotel Grandeur Oxley**

- **modificare** nel *Considerato che*, dove sono riportate le richieste in esame che comportano gli ampliamenti delle strutture in termini di superficie ricettiva e numero di camere la specifica:

Hotel Grandeur Oxley:163,14 mq – tre nuove camere (cui aggiungere il vano tecnico di proprietà del Comune di Venezia di 15,71 mq)

nel seguente modo

Hotel Grandeur Oxley: 15,71 mq – vano tecnico di proprietà del Comune di Venezia;

nell'Allegato 1 denominato "*Sintesi dei contenuti delle proposte*"

- **cancellare** i riferimenti riguardanti l'intervento denominato:

A5 Hotel Grandeur Oxley

(elenco pag.3, sintesi pag.4, tabella pag.5, descrizione pag.11)

Sara Visman
Cecilia Tonon

Emendamento 5

si propone di stralciare dalla delibera oggetto dell'emendamento e dal documento in allegato, l'intervento di ampliamento riguardante Nuova Giovannelli S.r.l.

motivazione

viene privato il patrimonio immobiliare commerciale di circa m² 90 (due negozi) su una via principale, larga di grande passaggio.

La proposta di stralcio viene altresì formulata per poter accogliere, con nuova deliberazione, le richieste riguardanti la metratura attualmente destinata a residenza vista l'estrema difficoltà ad altro utilizzo. **Si ritiene quindi dover di approfondire i termini della richiesta**

Si propone

di modificare il testo delibera cancellando

- nella sezione *Dato atto che*, dall'elenco riguardante le domande di riqualificazione e ampliamento di strutture già esistenti, la cui documentazione è depositata in dedicato fascicolo informatico, la seguente richiesta

8. PG/2020/142818 del 18/03/2020 **Nuova Giovannelli S.r.l.**

- nel *Considerato che*, dove sono riportate le richieste in esame che comportano gli ampliamenti delle strutture in termini di superficie ricettiva e numero di camere la riga che riporta:

Nuova Giovannelli S.r.l.: 315 mq – due nuove camere;

nell'Allegato 1 denominato "*Sintesi dei contenuti delle proposte*"

- **cancellare** tutti i riferimenti riguardanti l'intervento denominato:

A8 Nuova Giovannelli S.r.l.

(localizzazione pag.2, elenco pag.3, sintesi pag.4, tabella pag.5, descrizione pag.15)

Sara Visman
Cecilia Tonon

Emendamento 6

si propone di stralciare dalla delibera oggetto dell'emendamento e dal documento in allegato, l'intervento di ampliamento riguardante l'Hotel Le Isole

motivazione

oltre che privare il patrimonio immobiliare di spazi adibiti a "Attrezzature collettive di interesse comune" di circa m² 131 si permette la creazione di camere d'albergo al piano terra in controtendenza all'opportunità di difendere i locali adibiti a camere da letto dalle alte maree eccezionali. **Si ritiene quindi dover di approfondire i termini della richiesta**

Si propone

di modificare il testo delibera cancellando

- nella sezione *Dato atto che*, dall'elenco riguardante le domande di riqualificazione e ampliamento di strutture già esistenti, la cui documentazione è depositata in dedicato fascicolo informatico, la seguente richiesta

10.PG/2016/0584539 del 16/12/2016 **Hotel Le Isole**

- nel *Considerato che*, dove sono riportate le richieste in esame che comportano gli ampliamenti delle strutture in termini di superficie ricettiva e numero di camere la riga che riporta:

Hotel le Isole 131 mq – due nuove camere;

nell'Allegato 1 denominato "*Sintesi dei contenuti delle proposte*"

- **cancellare** tutti i riferimenti riguardanti l'intervento denominato:

A10 Hotel Le Isole

(localizzazione pag.2, elenco pag.3, sintesi pag.4, tabella pag.5, descrizione pag.17)

Sara Visman
Cecilia Tonon

Emendamento 7

si propone di stralciare dalla delibera oggetto dell'emendamento e dal documento in allegato, l'intervento di ampliamento richiesto dalla società Noah S.r.l.

motivazione

oltre che privare il patrimonio immobiliare di spazi adibiti a laboratorio, magazzini e uffici per un totale di circa m² 245 si permette la creazione di camere d'albergo al piano terra in controtendenza all'opportunità di difendere i locali adibiti a camere da letto dalle alte maree eccezionali. **Si ritiene quindi dover di approfondire i termini della richiesta**

Si propone

di modificare il testo delibera cancellando

- nella sezione *Dato atto che*, dall'elenco riguardante le domande di riqualificazione e ampliamento di strutture già esistenti, la cui documentazione è depositata in dedicato fascicolo informatico, la seguente richiesta

12.PG/2021/0394426 del 31/08/2021 **Noah S.r.l.**

- nel *Considerato che*, dove sono riportate le richieste in esame che comportano gli ampliamenti delle strutture in termini di superficie ricettiva e numero di camere la riga che riporta:

Noah S.r.l. 245,00 mq – tre nuove camere;

nell'Allegato 1 denominato "*Sintesi dei contenuti delle proposte*"

- **cancellare** tutti i riferimenti riguardanti l'intervento denominato:

A12 Noah S.r.l.

(localizzazione pag.2, elenco pag.3, sintesi pag.4, tabella pag.5, descrizione pag.19)

Sara Visman
Cecilia Tonon

Emendamento 8

si propone di stralciare dalla delibera oggetto dell'emendamento e dal documento in allegato, l'intervento di ampliamento richiesto dall'Hotel Tre Archi S.r.l.

motivazione

oltre che privare il patrimonio immobiliare di spazi adibiti a "Attrezzature collettive di interesse comune" di circa m² 330,4 si permette la creazione di camere d'albergo al piano terra in controtendenza all'opportunità di difendere i locali adibiti a camere da letto dalle alte maree eccezionali. **Si ritiene quindi di approfondire i termini della richiesta**

Si propone

di modificare il testo delibera cancellando

- nella sezione *Dato atto che*, dall'elenco riguardante le domande di riqualificazione e ampliamento di strutture già esistenti, la cui documentazione è depositata in dedicato fascicolo informatico, la seguente richiesta

13.PG/2021/0512930 del 9/11/2021 **Hotel Tre Archi S.r.l.**

- nel *Considerato che*, dove sono riportate le richieste in esame che comportano gli ampliamenti delle strutture in termini di superficie ricettiva e numero di camere la riga che riporta:

Hotel Tre Archi S.r.l. 330,40 mq - sei nuove camere;

nell'Allegato 1 denominato "*Sintesi dei contenuti delle proposte*"

- **cancellare** tutti i riferimenti riguardanti l'intervento denominato:

A13 Hotel Tre Archi

(localizzazione pag.2, elenco pag.3, sintesi pag.4, tabella pag.5, descrizione pag.20)

Sara Visman
Cecilia Tonon

1.2) P.D. 2021.1072 - Emendamento Giunta - n. 1

Data: 13.05.2022 15:41

Richiesta: Ermelinda Damiano

Quorum: 1/2 + 1

Maggioranza: 15

Presenti: **29**Favorevoli: **16** | Contrari: **13** | Astenuti: **0** | Non Votante: **0** | Assenti: **8** |Esito: **Approva**

Note: Il Cons. Reato Aldo ha dichiarato il proprio voto favorevole in collegamento audio-video in quanto, per problemi tecnici, non ha potuto utilizzare la piattaforma "Concilium" per esprimere il voto elettronicamente.

FAVOREVOLI : 16

BRUNELLO RICCARDO - CANTON MAIKA - CASARIN BARBARA - D'ANNA PAOLINO - DAMIANO ERMELINDA - DE ROSSI ALESSIO - GERVAUTTI NICOLA - GIUSTO GIOVANNI - MURESU EMMANUELE - PERUZZO MEGGETTO SILVIA - ROGLIANI FRANCESCA - ROMOR PAOLO - SCARPA ALESSANDRO - SENNO MATTEO - TAGLIAPIETRA PAOLO - VISENTIN CHIARA

CONTRARI : 13

BAGLIONI ALESSANDRO - BETTIN GIANFRANCO - FANTUZZO ALBERTO - GASPARINETTI MARCO - MARTINI GIOVANNI ANDREA - ROSTEGHIN EMANUELE - SACCÀ GIUSEPPE - SAMBO MONICA - TICOZZI PAOLO - TONON CECILIA - TRABUCCO GIANLUCA - VISMAN SARA - ZANATTA EMANUELA

ASTENUTI : 0**NON ESPRESSO : 0****ASSENTI : 8**

BAZZARO ALEX - BRUGNARO LUIGI - GAVAGNIN ENRICO - ONISTO DEBORAH - PEA GIORGIA - REATO ALDO - ZECCHI STEFANO - ZINGARLINI FRANCESCO

PRESENTI : 29

BAGLIONI ALESSANDRO - BETTIN GIANFRANCO - BRUNELLO RICCARDO - CANTON MAIKA - CASARIN BARBARA - D'ANNA PAOLINO - DAMIANO ERMELINDA - DE ROSSI ALESSIO - FANTUZZO ALBERTO - GASPARINETTI MARCO - GERVAUTTI NICOLA - GIUSTO GIOVANNI - MARTINI GIOVANNI ANDREA - MURESU EMMANUELE - PERUZZO MEGGETTO SILVIA - ROGLIANI FRANCESCA - ROMOR PAOLO - ROSTEGHIN EMANUELE - SACCÀ GIUSEPPE - SAMBO MONICA - SCARPA ALESSANDRO - SENNO MATTEO - TAGLIAPIETRA PAOLO - TICOZZI PAOLO - TONON CECILIA - TRABUCCO GIANLUCA - VISENTIN CHIARA - VISMAN SARA - ZANATTA EMANUELA

1.3) P.D. 2021.1072 - Emendamento Giunta - n. 2

Data: 13.05.2022 15:46

Richiesta: Ermelinda Damiano

Quorum: 1/2 + 1

Maggioranza: 17

Presenti: **32**Favorevoli: **19** | Contrari: **13** | Astenuti: **0** | Non Votante: **0** | Assenti: **5** |Esito: **Approva**

Note:

FAVOREVOLI : 19
BRUNELLO RICCARDO - CANTON MAIKA - CASARIN BARBARA - D'ANNA PAOLINO - DAMIANO ERMELINDA - DE ROSSI ALESSIO - GAVAGNIN ENRICO - GERVASUTTI NICOLA - GIUSTO GIOVANNI - MURESU EMMANUELE - PERUZZO MEGGETTO SILVIA - REATO ALDO - ROGLIANI FRANCESCA - ROMOR PAOLO - SCARPA ALESSANDRO - SENNO MATTEO - TAGLIAPIETRA PAOLO - VISENTIN CHIARA - ZINGARLINI FRANCESCO
CONTRARI : 13
BAGLIONI ALESSANDRO - BETTIN GIANFRANCO - FANTUZZO ALBERTO - GASPARINETTI MARCO - MARTINI GIOVANNI ANDREA - ROSTEGHIN EMANUELE - SACCÀ GIUSEPPE - SAMBO MONICA - TICOZZI PAOLO - TONON CECILIA - TRABUCCO GIANLUCA - VISMAN SARA - ZANATTA EMANUELA
ASTENUTI : 0
NON ESPRESSO : 0
ASSENTI : 5
BAZZARO ALEX - BRUGNARO LUIGI - ONISTO DEBORAH - PEA GIORGIA - ZECCHI STEFANO
PRESENTI : 32
BAGLIONI ALESSANDRO - BETTIN GIANFRANCO - BRUNELLO RICCARDO - CANTON MAIKA - CASARIN BARBARA - D'ANNA PAOLINO - DAMIANO ERMELINDA - DE ROSSI ALESSIO - FANTUZZO ALBERTO - GASPARINETTI MARCO - GAVAGNIN ENRICO - GERVASUTTI NICOLA - GIUSTO GIOVANNI - MARTINI GIOVANNI ANDREA - MURESU EMMANUELE - PERUZZO MEGGETTO SILVIA - REATO ALDO - ROGLIANI FRANCESCA - ROMOR PAOLO - ROSTEGHIN EMANUELE - SACCÀ GIUSEPPE - SAMBO MONICA - SCARPA ALESSANDRO - SENNO MATTEO - TAGLIAPIETRA PAOLO - TICOZZI PAOLO - TONON CECILIA - TRABUCCO GIANLUCA - VISENTIN CHIARA - VISMAN SARA - ZANATTA EMANUELA - ZINGARLINI FRANCESCO

CITTA' DI
VENEZIA



Area Sviluppo del Territorio e Città Sostenibile

(nel caso di pareri espressi congiuntamente da più Direzioni indicare le diverse Direzioni)

Oggetto: Parere tecnico di regolarità, ai sensi dell'art. 49 del TUEL, sugli emendamenti alla **P.D. 2021.1072** “Riqualificazione e ampliamento di strutture ricettive esistenti nel centro storico di Venezia: autorizzazione ai sensi dell'art. 21 bis, comma 2, delle NTA della VPRG per la Città Antica.”

PROPONENTE	GRUPPO N.	EMENDAMENTO N.	PARERE DI REGOLARITÀ	MOTIVAZIONE / RILIEVI
<i>Indicare in questa colonna se Giunta /nome consigliere</i>	<i>Indicare in questa colonna il n. del Gruppo</i>	<i>Indicare in questa colonna il n° dell'emend. n° / subemend.</i>	<i>Indicare in questa colonna se favorevole o contrario (anche parzialmente favorevole o contrario e indicare eventualmente quali parti)</i>	<i>Indicare in questa colonna le motivazioni nel caso di parere di regolarità contrario e anche se solo in parte contrario (es. in contrasto con le norme, in contrasto con altri parti della deliberazione, altro)</i>
Giunta		1	Favorevole	
Visman, Tonon	1	1	Contrario	Con l'emendamento si propone di stralciare dal “dato atto” e dal “considerato che” della premessa della delibera e dall'allegato 1 una delle tredici proposte pervenute. Tuttavia, l'elenco delle richieste pervenute è un dato di fatto che non può essere modificato. Diversamente il Consiglio si troverebbe a deliberare sulla base di premesse non veritiere. Inoltre, un elenco incompleto sarebbe incoerente con quanto

				<p>affermato nei due periodi che precedono l'elenco stesso nel "dato atto" della delibera e che fanno evidente riferimento a tutte le proposte pervenute dalla data di adozione della variante ad oggi, e non solo a parte di esse.</p>
Visman, Tonon	1	2	Contrario	<p>Con l'emendamento si propone di stralciare dal "dato atto" e dal "considerato che" della premessa della delibera e dall'allegato 1 una delle tredici proposte pervenute. Tuttavia, l'elenco delle richieste pervenute è un dato di fatto che non può essere modificato. Diversamente il Consiglio si troverebbe a deliberare sulla base di premesse non veritiere. Inoltre, un elenco incompleto sarebbe incoerente con quanto affermato nei due periodi che precedono l'elenco stesso nel "dato atto" della delibera e che fanno evidente riferimento a tutte le proposte pervenute dalla data di adozione della variante ad oggi, e non solo a parte di esse.</p>
Visman, Tonon	1	3	Contrario	<p>Con l'emendamento si propone di stralciare dal "dato atto" e dal "considerato che" della premessa della delibera e dall'allegato 1 una delle tredici proposte pervenute. Tuttavia, l'elenco delle richieste pervenute è un dato di fatto che non può essere modificato. Diversamente il Consiglio si troverebbe a deliberare sulla base di premesse non veritiere. Inoltre, un elenco incompleto sarebbe incoerente con quanto affermato nei due periodi che precedono l'elenco stesso nel "dato atto" della delibera e che fanno evidente riferimento a tutte le proposte pervenute dalla data di adozione della variante ad oggi, e non solo a parte di esse.</p>
Visman, Tonon	1	4	Contrario	<p>Con l'emendamento si propone di stralciare dal "dato atto" e dal "considerato che" della premessa della delibera e dall'allegato 1 una delle tredici proposte pervenute. Tuttavia, l'elenco delle richieste pervenute è un dato di fatto che non può essere modificato. Diversamente il Consiglio si troverebbe a deliberare sulla base di premesse non veritiere. Inoltre, un elenco incompleto sarebbe incoerente con quanto affermato nei due periodi che precedono l'elenco stesso nel</p>

				<p>“dato atto” della delibera e che fanno evidente riferimento a tutte le proposte pervenute dalla data di adozione della variante ad oggi, e non solo a parte di esse.</p>
Visman, Tonon	1	5	Contrario	<p>Con l’emendamento si propone di stralciare dal “dato atto” e dal “considerato che” della premessa della delibera e dall’allegato 1 una delle tredici proposte pervenute. Tuttavia, l’elenco delle richieste pervenute è un dato di fatto che non può essere modificato. Diversamente il Consiglio si troverebbe a deliberare sulla base di premesse non veritiere. Inoltre, un elenco incompleto sarebbe incoerente con quanto affermato nei due periodi che precedono l’elenco stesso nel “dato atto” della delibera e che fanno evidente riferimento a tutte le proposte pervenute dalla data di adozione della variante ad oggi, e non solo a parte di esse.</p>
Visman, Tonon	1	6	Contrario	<p>Con l’emendamento si propone di stralciare dal “dato atto” e dal “considerato che” della premessa della delibera e dall’allegato 1 una delle tredici proposte pervenute. Tuttavia, l’elenco delle richieste pervenute è un dato di fatto che non può essere modificato. Diversamente il Consiglio si troverebbe a deliberare sulla base di premesse non veritiere. Inoltre, un elenco incompleto sarebbe incoerente con quanto affermato nei due periodi che precedono l’elenco stesso nel “dato atto” della delibera e che fanno evidente riferimento a tutte le proposte pervenute dalla data di adozione della variante ad oggi, e non solo a parte di esse.</p>
Visman, Tonon	1	7	Contrario	<p>Con l’emendamento si propone di stralciare dal “dato atto” e dal “considerato che” della premessa della delibera e dall’allegato 1 una delle tredici proposte pervenute. Tuttavia, l’elenco delle richieste pervenute è un dato di fatto che non può essere modificato. Diversamente il Consiglio si troverebbe a deliberare sulla base di premesse non veritiere. Inoltre, un elenco incompleto sarebbe incoerente con quanto affermato nei due periodi che precedono l’elenco stesso nel “dato atto” della delibera e che fanno evidente riferimento a</p>

				tutte le proposte pervenute dalla data di adozione della variante ad oggi, e non solo a parte di esse.
Visman, Tonon	1	8	Contrario	Con l'emendamento si propone di stralciare dal "dato atto" e dal "considerato che" della premessa della delibera e dall'allegato 1 una delle tredici proposte pervenute. Tuttavia, l'elenco delle richieste pervenute è un dato di fatto che non può essere modificato. Diversamente il Consiglio si troverebbe a deliberare sulla base di premesse non veritiere. Inoltre, un elenco incompleto sarebbe incoerente con quanto affermato nei due periodi che precedono l'elenco stesso nel "dato atto" della delibera e che fanno evidente riferimento a tutte le proposte pervenute dalla data di adozione della variante ad oggi, e non solo a parte di esse.

Data, 10/05/2022

Direttori o Dirigenti
Vincenzo de Nitto
(firmato digitalmente)



Area Economia e Finanza

Oggetto: Parere tecnico di regolarità contabile, ai sensi dell'art. 49 del TUEL, sugli emendamenti alla PD 2021/1072 avente ad oggetto: *"Riqualificazione e ampliamento di strutture ricettive esistenti nel centro storico di Venezia: autorizzazione ai sensi dell'art. 21 bis, comma 2, delle NTA della VPRG per la Città Antica"*.

PROPONENTE	GRUPPO N.	EMENDAMENTO N.	PARERE DI REGOLARITÀ CONTABILE	MOTIVAZIONE / RILIEVI
Giunta		1	Favorevole	---
Cons. Visman e Tonon	1	1	Favorevole	---
		2	Favorevole	---
		3	Favorevole	---
		4	Favorevole	---
		5	Favorevole	---
		6	Favorevole	---
		7	Favorevole	---
		8	Favorevole	---

Data, 11/05/2022

Dott. Nicola Nardin*
(Firmato digitalmente)

* Il presente documento è firmato digitalmente ai sensi del D.Lgs. n. 82 del 7 marzo 2005 e conservato nel sistema di gestione documentale del Comune di Venezia. L'eventuale copia del presente documento informatico viene resa ai sensi degli artt. 22, 23 e 23 ter del D.Lgs. n. 82 del 7 marzo 2005.

CITTA' DI
VENEZIA



Area Sviluppo del Territorio e Città Sostenibile

(nel caso di pareri espressi congiuntamente da più Direzioni indicare le diverse Direzioni)

Oggetto: Parere tecnico di regolarità, ai sensi dell'art. 49 del TUEL, sugli emendamenti alla **P.D. 2021.1072** “Riqualificazione e ampliamento di strutture ricettive esistenti nel centro storico di Venezia: autorizzazione ai sensi dell'art. 21 bis, comma 2, delle NTA della VPRG per la Città Antica.”

PROPONENTE	GRUPPO N.	EMENDAMENTO N.	PARERE DI REGOLARITÀ	MOTIVAZIONE / RILIEVI
<i>Indicare in questa colonna se Giunta /nome consigliere</i>	<i>Indicare in questa colonna il n. del Gruppo</i>	<i>Indicare in questa colonna il n° dell'emend. n° / subemend.</i>	<i>Indicare in questa colonna se favorevole o contrario (anche parzialmente favorevole o contrario e indicare eventualmente quali parti)</i>	<i>Indicare in questa colonna le motivazioni nel caso di parere di regolarità contrario e anche se solo in parte contrario (es. in contrasto con le norme, in contrasto con altri parti della deliberazione, altro)</i>
Giunta		2	Favorevole	

Data, 13/05/2022

Direttori o Dirigenti
Vincenzo de Nitto
(firmato digitalmente)

CITTA' DI
VENEZIA



Area Economia e Finanza

Oggetto: Parere di regolarità contabile, ai sensi dell'art. 49 del TUEL, sugli emendamenti alla PD 2021/1072 avente ad oggetto: *"Riqualificazione e ampliamento di strutture ricettive esistenti nel centro storico di Venezia: autorizzazione ai sensi dell'art. 21 bis, comma 2, delle NTA della VPRG per la Città Antica"*.

PROPONENTE	GRUPPO N.	EMENDAMENTO N.	PARERE DI REGOLARITÀ CONTABILE	MOTIVAZIONE / RILIEVI
Giunta		2	Favorevole	---

Data, 13/05/2022

Dott. Nicola Nardin

Area Sviluppo del Territorio e Città Sostenibile
Settore Urbanistica e Accordi di Pianificazione
Ufficio Pianificazione Urbanistica Generale 1

**Riqualificazione e ampliamento di strutture ricettive esistenti nel centro storico di Venezia:
autorizzazione ai sensi dell'art. 21 bis, comma 2, delle NTA della VPRG per la Città Antica.
Allegato 1: Sintesi dei contenuti delle proposte**



Localizzazione delle strutture ricettive



Hotel Hesperia
Cannaregio, 459 - Calle Riello

Hotel Mori d'Oriente
Cannaregio 3319 - F.ta della Sensa

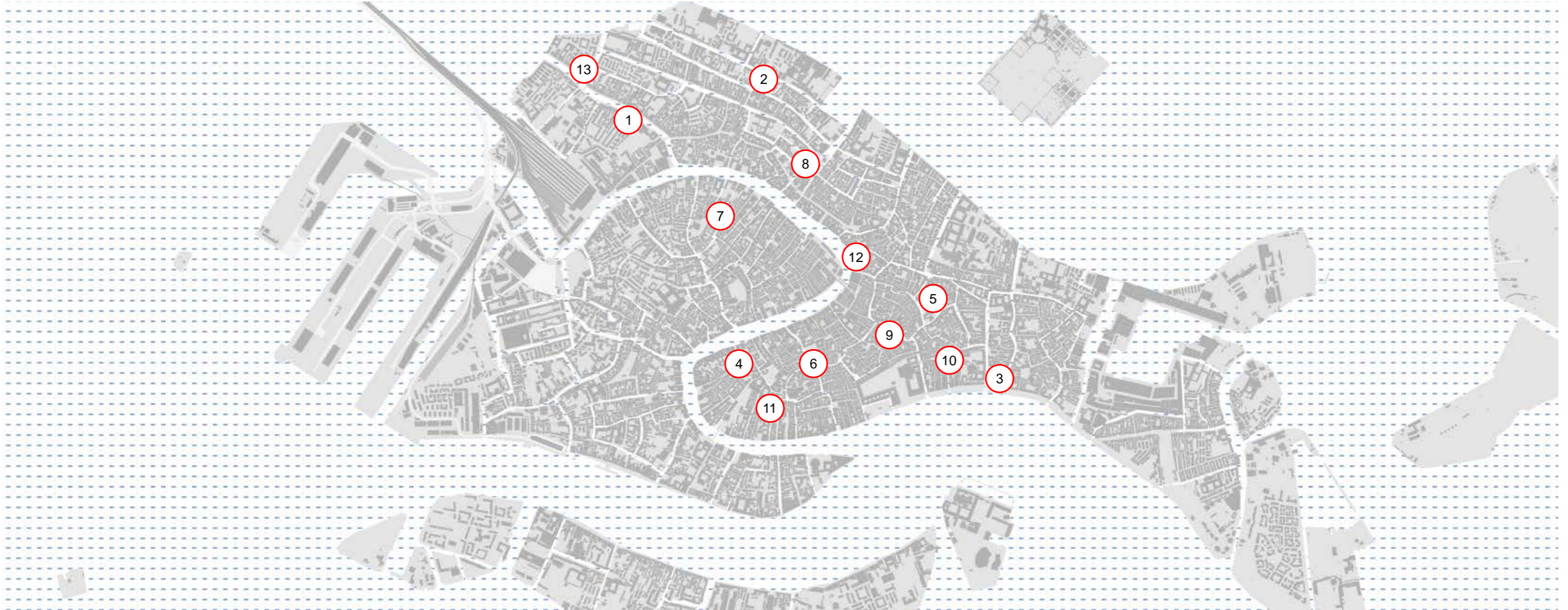
Locanda Vivaldi
Castello, 4150 - Riva Degli Schiavoni

Hotel S. Samuele
San Marco, 3358 - Salizzada S. Samuele

Hotel Grandeur Oxley
Castello, 6121 - Campo S.M.Formosa

Hotel Duodo Palace
San Marco, 1902 - Calle della Verona

Palazzo Pemma Zambelli
Santa Croce, 1615
Campo San Giacomo de l'Orio



Palazzo Donà Giovannelli
Cannaregio 2292 - Strada Nuova

Hotel S. Zulian
San Marco, 533/A - Calle San Zulian

Hotel Le Isole
San Marco, 4662 - Campo S. Provolo

Vicri S.a.s.
San Marco, 2611 - Campo S. Maurizio

Noah S.r.l.
Cannaregio 5654
Calle de la Posta de Firenze

Hotel Tra Archi
Cannaregio 918
Fondamenta de Cannaregio



Legenda

1 Ampliamento di struttura esistente

0 150 300 m

Riqualificazione e ampliamento di strutture ricettive esistenti nel centro storico di Venezia: autorizzazione ai sensi dell'art. 21 bis, comma 2, delle NTA della VPRG per la Città Antica.

Aggiornamento novembre 2021

Elenco richieste di riqualificazione e ampliamento

- A1** Hotel Hesperia
- A2** Hotel Mori d'Oriente
- A3** Locanda Vivaldi
- A4** Hotel San Samuele
- A5** Hotel Grandeur Oxley
- A5.1** Hotel Grandeur Oxley - Magazzino Comunale
- A6** Hotel Duodo Palace
- A7** Hotel Aquarius
- A8** Nuova Giovannelli S.r.l.
- A9** Hotel San Zulian
- A10** Hotel Le Isole
- A11** Vicri S.a.s.
- A12** Noah s.r.l.
- A13** Hotel Tre Archi

Sintesi delle proposte di riqualificazione e ampliamento

- A1. Hotel Hesperia.** L'intervento prevede il cambio d'uso da commerciale a turistico ricettivo di due unità immobiliari per la realizzazione di una nuova reception e l'installazione dell'ascensore in adeguamento alle norme per il superamento delle barriere architettoniche. L'ampliamento prevede un aumento di superficie ricettiva di 97,15 mq, attualmente destinati ad esercizi commerciali di vicinato, pari al 17 % della superficie della struttura ricettiva esistente. La riqualificazione e l'ampliamento non comportano la riclassificazione dell'attrezzatura turistica che rimane a 3 stelle. L'intervento non prevede la realizzazione di nuove camere.
- A2. Hotel Mori d'Oriente.** L'ampliamento prevede il cambio di categoria ricettiva (da complementare ad alberghiero) di una superficie pari a 790 mq attualmente destinati ad affittacamere. La riqualificazione e l'ampliamento non comportano la riclassificazione della struttura ricettiva, che rimane a 4 stelle. La proposta prevede la connessione tra due unità edilizie. L'intervento non prevede la realizzazione di nuove camere.
- A3. Locanda Vivaldi.** L'intervento prevede l'estensione dell'attività turistico ricettiva ad un'unità immobiliare a destinazione commerciale situata al piano terra della stessa unità edilizia dell'albergo e l'accorpamento di parte dell'unità edilizia adiacente (piano terzo e sottotetto) che ha destinazione residenziale, per la realizzazione di 2 nuove camere. L'intervento comporta un incremento di superficie ricettiva di mq 111,59 (di cui 85,22 mq attualmente destinati a residenza e 26,37 mq a commercio), pari al 6,93 % della superficie della struttura ricettiva esistente. La struttura mantiene la classificazione 4 stelle superior.
- A4. Hotel San Samuele.** Il progetto prevede l'accorpamento di 6 unità immobiliari (quattro abitazioni, un magazzino e un laboratorio artigianale) con l'estensione dell'uso turistico all'intero edificio (Palazzo Zancan) per la realizzazione di 9 nuove camere (oltre alle 12 già esistenti) e la riclassificazione della struttura da 1 a 3 stelle superior. L'ampliamento prevede un aumento di superficie utile pari a 819,8 mq (di cui 694,3 mq attualmente destinati a laboratorio e magazzino e 125,5 mq a residenza), pari al 255,4 % della superficie della struttura ricettiva esistente.
- A5. Hotel Grandeur Oxley.** La proposta prevede l'ampliamento dell'hotel a 5 stelle utilizzando l'unità immobiliare ancora ad uso residenziale situata al primo piano ammezzato, recentemente acquisita alla stessa proprietà, per ricavarne 3 nuove camere da accorpate alle 24 camere già autorizzate. L'intervento comporta un incremento di superficie ricettiva di 163,14 mq, attualmente destinati a residenza, pari al 7,43% della superficie della struttura esistente.
- A5.1. Hotel Grandeur Oxley - Magazzino Comunale.** La Direzione Servizi Amministrativi e Affari Generali del Comune di Venezia chiede l'autorizzazione all'uso ricettivo, ai sensi dell'art. 21 bis, comma 2, delle NTA della VPRG per la Città Antica, del vano tecnico di proprietà del Comune situato nell'edificio denominato "Palazzo Donà" (Hotel Grandeur Oxley) in vista della sua dismissione e alienazione a trattativa diretta a favore del soggetto comproprietario dell'edificio. Il vano, cui si accede attraverso un ingresso comune al civico 6121, è ubicato al piano terreno dell'immobile ed è censito al N.C.E.U. come "locale antincendio". La nuova superficie da autorizzare ad uso ricettivo è pari a 15,71 mq.
- A6. Hotel Duodo Palace.** La proposta prevede la riqualificazione e l'ampliamento della dependance dell'hotel "Duodo Palace" attraverso l'accorpamento dell'unità immobiliare posta al secondo piano, attualmente con destinazione ufficio. Alla parte già utilizzata con destinazione ricettiva, classificata 4 stelle, si aggiungono 87,6 mq, pari ad un incremento del 18,14 % della superficie della struttura ricettiva esistente, per un totale di 4 nuove camere.
- A7. Hotel Aquarius.** La proposta prevede la riqualificazione e l'ampliamento della struttura ricettiva attraverso l'accorpamento di un magazzino al piano terra ed un vano accessorio al primo piano) ricavando 1 nuova camera e spazi di servizio, da anettere alla struttura alberghiera a 4 stelle esistente mediante la apertura di fori porta e modifiche del distributivo. L'ampliamento prevede un aumento di superficie ricettiva di 108 mq, pari al 5 % della superficie della struttura ricettiva esistente, di cui 104 mq attualmente con destinazione a magazzino e 4 mq destinati a residenza.
- A8. Palazzo Donà-Giovannelli** La proposta prevede l'ampliamento della struttura ricettiva a 4 stelle, già autorizzata, mediante l'integrazione di un'unità immobiliare residenziale (situata al primo piano) e dei relativi spazi di pertinenza, di 3 unità edilizie ad uso commerciale, di un'unità edilizia ad uso magazzino ed un'unità edilizia oggi non utilizzata (situata al piano terra). L'intervento consentirà di realizzare ulteriori 2 camere ed un nuovo nucleo ascensori. L'ampliamento prevede un aumento di superficie pari a 315 mq, di cui 225 mq attualmente destinati a residenza e 90 mq a uso commerciale, corrispondente ad un incremento del 5,8 % della superficie della struttura ricettiva esistente.
- A9. Hotel San Zulian.** La proposta prevede l'accorpamento all'albergo esistente, classificato 3 stelle, di un'unità immobiliare al piano terra ad uso commerciale (negozi) mediante la riapertura di un foro porta per realizzare un'ulteriore sala colazioni. L'ampliamento prevede un aumento di superficie ricettiva di 19,36 mq, pari al 2,9 % della superficie della struttura ricettiva esistente. L'intervento non prevede la realizzazione di nuove camere.
- A10. Hotel Le Isole.** La proposta prevede l'ampliamento della struttura ricettiva negli spazi precedentemente occupati dall'ufficio postale di San Zaccaria e da tempo inutilizzati. L'immobile sul quale si chiede l'ampliamento è urbanisticamente individuato come standard "Attrezzature collettive di interesse comune". L'intervento consentirà di realizzare ulteriori 2 camere e alcuni spazi di servizio (salotto e spogliatoio). L'ampliamento prevede un aumento di superficie ricettiva di 131 mq (attualmente destinati a servizi pubblici), pari al 17,5 % della superficie della struttura ricettiva esistente.
- A11. Vicri S.a.s.** La proposta prevede la riqualificazione e l'ampliamento della struttura alberghiera esistente (piani T e 1°) a 1 stella, mediante l'accorpamento di una struttura complementare (affittacamere al piano 2°) classificata 2 leoni e l'annessione di un appartamento situato al 3° piano attualmente utilizzato per locazione turistica. L'intervento consentirà di realizzare 2 nuove camere d'albergo ed una riorganizzazione complessiva dei servizi, con la riclassificazione della struttura a 3 stelle. L'ampliamento prevede il cambio di categoria ricettiva (da complementare ad alberghiero) di una superficie pari a 247,25 mq ed un aumento della superficie ricettiva pari a 52,9 mq attualmente destinati a residenza, corrispondente ad un incremento del 17,41% della superficie della struttura alberghiera esistente.
- A12. Noah s.r.l.** La proposta prevede la riqualificazione e l'ampliamento del complesso alberghiero, classificato 5 stelle, in corso di realizzazione, mediante l'accorpamento di tre unità immobiliari (piani T e 1°) corrispondenti a due magazzini, un laboratorio artigiano ed un ufficio, facenti parte dell'edificio denominato Ca' Dolfin. L'intervento consentirà di realizzare 3 nuove camere d'albergo e nuovi locali di servizio. L'ampliamento prevede un aumento di superficie ricettiva di 245 mq (di cui 170 mq attualmente destinati a magazzino, 20 mq a laboratorio artigianale e 55 mq ad ufficio), pari al 4,54% della superficie della struttura ricettiva esistente.
- A13. Hotel Tre Archi s.r.l.** La proposta prevede la riqualificazione e l'ampliamento dell'Hotel a 3 stelle mediante l'accorpamento di un'unità immobiliare (piano terra e seminterrato) precedentemente occupata da un ufficio postale, da tempo inutilizzata, e di una porzione di un'unità edilizia (piano terra) attualmente adibita a deposito. Il progetto prevede la creazione di ulteriori 6 camere e la realizzazione nuovi spazi da adibire a locali di servizio, con un aumento di superficie ricettiva di 330,4 mq (di cui 34,4 mq attualmente adibiti a magazzino/deposito e 296 mq con destinazione a ufficio postale), pari al 29,53% della superficie della struttura ricettiva esistente.

	denominazione attrezzatura	incremento offerta ricettiva		elementi di riqualificazione (riff. DCC 11/2018)	superfici di ampliamento comportante cambio di destinazione d'uso a ricettivo e incremento %	
		classificazione	camere			
A1	Hotel Hesperia	Hotel 3 stelle	0	- <i>qualità strutture</i> : hotel 3 stelle - <i>localizzazione CS</i> : Cannaregio, civv. 459, 459/a e 460; - <i>uso unitario immobili</i> : l'albergo annette due unità commerciali al piano terra estendendosi all'intera unità edilizia.	Superficie di ampliamento	97,15 mq
					Incremento superficie ricettiva	17 %
A2	Hotel Mori d'Oriente	Hotel 4 stelle	0	- <i>qualità strutture</i> : hotel 4 stelle ; - <i>localizzazione CS</i> : Cannaregio, civv. 3319/A, 3316 e 3317; - <i>uso razionale ed unitario immobili</i> : sebbene ricada in altra unità edilizia, l'unità immobiliare (stessa proprietà) è accessibile unicamente da una scala situata nell'unità edilizia dell'albergo. Albergo e affittacamere vengono ricondotti ad un'unica struttura ricettiva alberghiera.	Superficie di ampliamento	0 mq
					Incremento superficie ricettiva	0 %
A3	Locanda Vivaldi	Hotel 4 stelle superior	2	- <i>qualità strutture</i> : hotel 4 stelle superior - <i>localizzazione CS</i> : Castello, civ. 4150 (adiacente Chiesa S. Maria della Pietà). - <i>uso razionale ed unitario immobili</i> : l'intero edificio, in parte già annesso alla locanda Vivaldi, viene ricondotto ad un uso unitario, fatta eccezione per la presenza dell'oratorio della chiesa	Superficie di ampliamento	111,59 mq
					Incremento superficie ricettiva	6,93 %
A4	Hotel San Samuele	Hotel 3 stelle superior	9	- <i>qualità strutture</i> : attualmente l'hotel è a 1 stella. L'intervento è finalizzato alla riclassificazione a hotel 3 stelle superior , mediante l'introduzione di elementi d' " <i>innovazione del prodotto-servizio ospitalità</i> "; - <i>localizzazione CS</i> : San Marco, civv. 3358, 3359, 3359/A e 3360 (in prossimità Campo S. Samuele); - <i>processi di riqualificazione</i> : riqualificazione architettonica ed impiantistica; - <i>uso razionale ed unitario immobili</i> : l'intero edificio sarà adibito a struttura ricettiva alberghiera; - <i>impatto occupazionale e indotto economico</i> : 5/6 unità lavorative aggiunte.	Superficie di ampliamento	819,80 mq
					Incremento superficie ricettiva	255,39 %
A5	Hotel Grandeur Oxley	Hotel 5 stelle	3	- <i>qualità strutture</i> : hotel 5 stelle con SPA ; - <i>localizzazione CS</i> : Castello, civ. 6121 (Campo S. Maria Formosa); - <i>uso razionale ed unitario degli immobili</i> : l'intero edificio sarà adibito a struttura alberghiera.	Superficie di ampliamento	163,14 mq
					Incremento superficie ricettiva	7,43 %
A5.1	Hotel Grandeur Oxley Magazzino Comunale	-	-	- <i>localizzazione CS</i> : Castello, civ. 6121 (Campo S. Maria Formosa); - <i>uso razionale ed unitario degli immobili</i> : l'intero edificio sarà adibito a struttura alberghiera.	Superficie autorizzata ad uso ricettivo	15,71 mq
A6	Hotel Duodo Palace	Hotel 4 stelle	4	- <i>qualità strutture</i> : hotel 4 stelle ; - <i>localizzazione CS</i> : San Marco, civ.1902 (in prossimità Ateneo Veneto); - <i>uso razionale ed unitario degli immobili</i> : è eliminata l'attuale promiscuità con uffici privati.	Superficie di ampliamento	87,60 mq
					Incremento superficie ricettiva	18,14 %
A7	Hotel Aquarius	Hotel 4 stelle	1	- <i>qualità strutture</i> : mantenimento hotel 4 stelle ; - <i>localizzazione CS</i> : Santa Croce, civv. 1615 e 1617 (Campo S. Giacomo da l'Orio); - <i>processi di riqualificazione</i> : il proponente dichiara la propria disponibilità a contribuire alla cura del verde e degli spazi pubblici circostanti, nonché a sostenere le attività culturali che si svolgeranno in Campo San Giacomo da l'Orio; - <i>uso razionale ed unitario degli immobili</i> : riduzione dei consumi energetici. Riunificazione tipologica di un immobile storico, riportandolo consistenza originaria; - <i>impatto occupazionale e indotto economico derivante</i> : dichiarato un aumento dell'occupazione, ma non quantificato.	Superficie di ampliamento	108,00 mq
					Incremento superficie ricettiva	5,02 %
A8	Palazzo Donà-Giovanelli	Hotel 4 stelle	2	- <i>qualità strutture</i> : hotel 4 stelle ; - <i>localizzazione CS</i> : Cannaregio, civ. 2292 (Strada Nova); - <i>uso razionale ed unitario degli immobili</i> : l'intero edificato sarà adibito a struttura ricettiva alberghiera.	Superficie di ampliamento	315,00 mq
					Incremento superficie ricettiva	5,82 %
A9	Hotel San Zulian	Hotel 3 stelle	0	- <i>qualità strutture</i> : hotel 3 stelle ; - <i>localizzazione CS</i> : San Marco, civ. 533 (Calle S. Zulian); - <i>uso razionale ed unitario degli immobili</i> : l'intero edificio sarà adibito a struttura ricettiva alberghiera.	Superficie di ampliamento	19,36 mq
					Incremento superficie ricettiva	2,92 %
A10	Hotel le Isole	Hotel 3 stelle	2	- <i>qualità strutture</i> : hotel 3 stelle ; - <i>localizzazione CS</i> : Campo S. Provolo, Castello civv. 4662, 4663 e 4664;	Superficie di ampliamento	131,00 mq
					Incremento superficie ricettiva	17,47 %
A11	VICRI S.a.s.	Hotel 3 stelle	2	- <i>qualità strutture</i> : hotel da 1 a 3 stelle ; - <i>localizzazione CS</i> : San Marco, 2611 e 2624 (in prossimità di Campo S. Maurizio); - <i>uso razionale ed unitario degli immobili</i> : eliminazione della promiscuità tra funzioni ricettive e residenziali (presenti al 3° piano dell'edificio). Riqualificazione edilizia ed aumento degli standard dei servizi alberghieri.	Superficie di ampliamento	52,90 mq
					Incremento superficie ricettiva	17,41 %
A12	Noah s.r.l.	Hotel 5 stelle lusso	3	- <i>qualità strutture</i> : hotel 5 stelle lusso ; l'intervento consente di ampliare l'alta gamma di servizi offerti; - <i>localizzazione CS</i> : Palazzo Ca' Dolfin, Venezia, Cannaregio 5654, 5655, 5656, 5657; - <i>uso razionale ed unitario degli immobili</i> : l'intero edificio viene adibito a struttura ricettiva alberghiera.	Superficie di ampliamento	245,00 mq
					Incremento superficie ricettiva	4,54 %
A13	Hotel Tre Archi	Hotel 3 stelle	6	- <i>qualità strutture</i> : hotel 3 stelle ; - <i>localizzazione CS</i> : Cannaregio, civv. 918, 923 e 926; - <i>uso razionale ed unitario degli immobili</i> : l'edificio in cui si colloca l'ex ufficio postale viene adibito interamente a struttura ricettiva alberghiera.	Superficie di ampliamento	330,40 mq
					Incremento superficie ricettiva	29,53 %
Totali			34		Superficie di ampliamento	2.480,94 mq
					Incremento superficie ricettiva	10,49 %

SCHEDE RIEPILOGATIVE PER SINGOLA RICHIESTA

**A1. HOTEL HESPERIA – riqualificazione e ampliamento – 3 stelle
RICHIESTA DI DEROGA AI SENSI DELLA DCC 11/2018.**

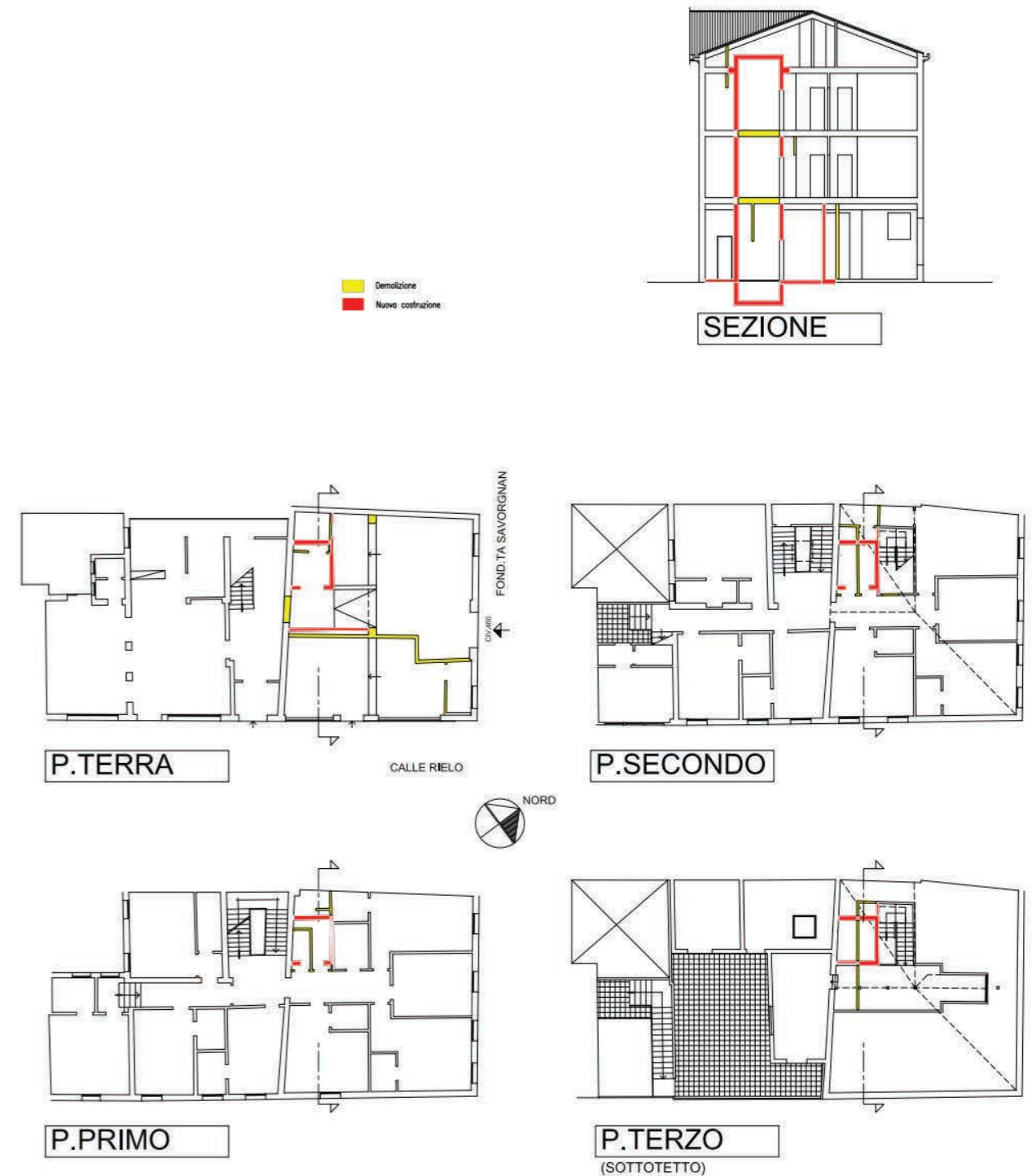
In data 14.04.2019, con PG/2019/198811, è stata presentata istanza di permesso di costruire in deroga ai sensi dell'art. 14 del DPR 380/2001 per accorpamento e cambio di destinazione d'uso, da commerciale a turistico ricettivo, di due unità immobiliari al piano terra (negozi di vicinato) siti a Cannaregio, civv. 459, 459/a e 460.

Previsioni urbanistiche

La struttura alberghiera, che attualmente occupa parte del piano terra e gli interi piano primo e secondo, e le due unità immobiliari che si intendono annessere rientrano nella medesima unità edilizia "tipo B - Preottocentesca originaria a fronte bicellulare".

Contenuti della proposta

Il progetto prevede il cambio della destinazione d'uso delle unità immobiliari al piano terra da commerciale a ricettivo alberghiero, allo scopo di realizzare una **nuova reception e un ascensore** in adeguamento alle norme per il superamento delle barriere architettoniche. L'intervento comporta un **incremento** di superficie ricettiva di **mq 97,15**, pari al **17%** della superficie della struttura esistente. Viene mantenuta l'attuale categoria a **3 stelle**. **L'intervento non prevede la realizzazione di nuove camere.**



A2. HOTEL MORI D'ORIENTE - riqualificazione e ampliamento - 4 stelle
RICHIESTA DI DEROGA AI SENSI DELLA DCC 11/2018.

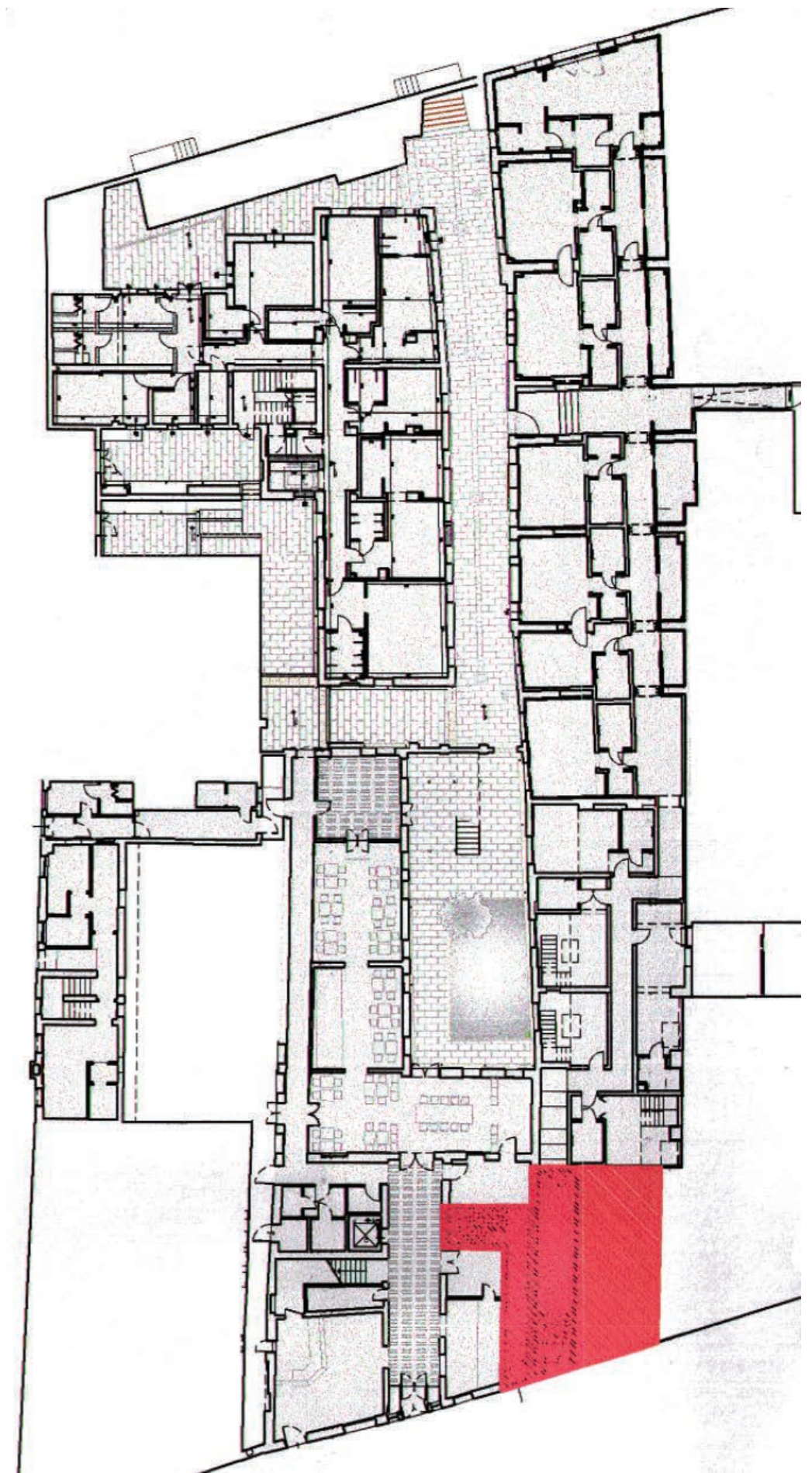
In data 19.09.2017, con PG/2017/442746, la società Hotel ai Mori d'Oriente Srl ha presentato istanza di permesso di costruire in deroga per la riqualificazione e l'ampliamento del complesso alberghiero omonimo mediante il cambio di categoria ricettiva (da complementare ad alberghiera) di un'unità immobiliare adiacente al piano primo, sita a Cannaregio, civ. 3319/A, e di due unità edilizie limitrofe, civv. 3316 e 3317, oggi adibite ad affittacamere.

Previsioni urbanistiche

Sono interessate all'intervento l'unità edilizia classificata "tipo C - Preottocentesca originaria a fronte tricellulare", già destinata a ricettivo alberghiero, un'unità immobiliare ricompresa in un'unità edilizia "tipo A - Preottocentesca originaria a fronte monocellulare", un'unità edilizia "tipo Fa - Unità edilizia di base residenziale preottocentesca oggetto di fusioni od addizioni" ed un'altra unità "tipo C".

Contenuti della proposta

Il progetto prevede l'ampliamento dell'hotel a **4 stelle** esistente mediante l'accorpamento di un'unità immobiliare adiacente (110 mq) e di due unità edilizie confinanti (270 e 410 mq) già adibite ad affittacamere. La modifica interessa una superficie complessiva di **mq 790**. **L'intervento non prevede la realizzazione di nuove camere**, né l'incremento della superficie ricettiva, ma solo il cambio d'uso da ricettivo complementare a ricettivo alberghiero.



Ampliamento attività alberghiera

**A3. LOCANDA VIVALDI - riqualificazione e ampliamento – 4 stelle
RICHIESTA DI DEROGA AI SENSI DELLA DCC 11/2018.**

In data 22.11.2017, con PG/2017/0564552, l'Istituto Provinciale per l'infanzia Santa Maria della Pietà ha presentato istanza per l'accorpamento e il cambio di destinazione d'uso, da residenziale e commerciale a turistico ricettivo, di due unità immobiliari (negoziato al piano terra e porzione di residenza ai piani terzo e sottotetto) site a Castello, civ. 4150.

Con PG/2019/0430595 è stata integrata la documentazione con la convenzione per due posti auto con la società "Garage San Marco Srl" stipulata il 29/08/2019.

Previsioni urbanistiche

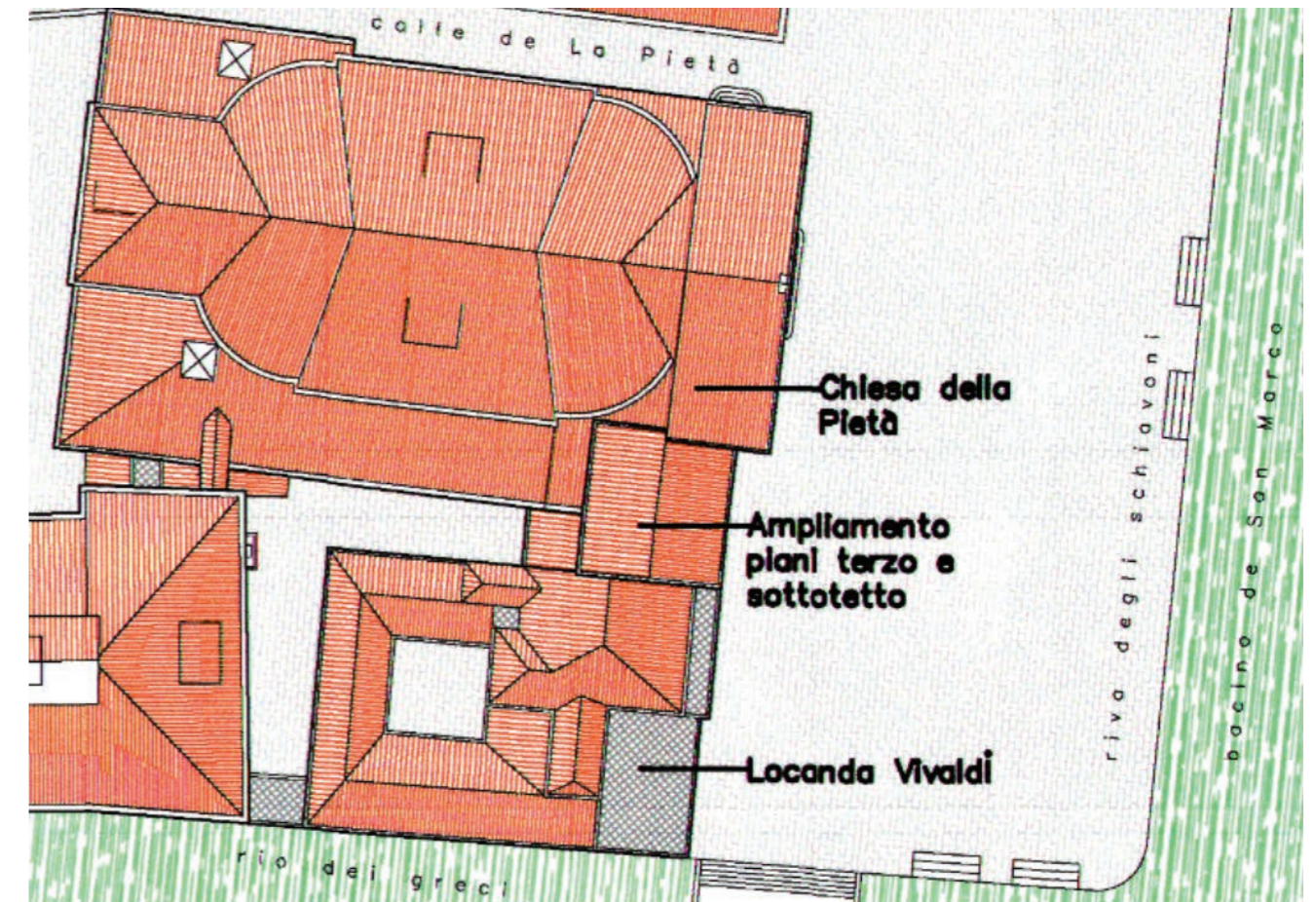
L'unità edilizia in cui ricadono le unità immobiliari che si intendono anettere è classificata "tipo SU/Or - Preottocentesche a struttura unitaria/Ottocentesca di ristrutturazione" (nello specifico: "SU" al piano terra e "Or" ai piani superiori), mentre l'unità edilizia in cui ricade la struttura alberghiera è classificata "tipo Or".

Contenuti della proposta

L'istanza propone:

- il cambio della destinazione d'uso da residenziale a ricettivo del piano terzo e del sottotetto di parte dell'edificio classificato "SU/Or" per la realizzazione di **2 camere**, da collegare alla struttura alberghiera esistente a **4 stelle superior** (Locanda Vivaldi) attraverso l'apertura di un foro porta. L'unità edilizia SU/Or è già accorpata alla Locanda Vivaldi ai piani inferiori, fatta eccezione per la presenza dell'oratorio della chiesa che interessa parte del piano terra (a doppia altezza);
- l'accorpamento alla hall dell'albergo dell'unità commerciale situata al piano terra della stessa unità edilizia Or (Locanda Vivaldi), con relativo cambio d'uso da commerciale a ricettivo.

L'intervento comporta un **incremento** di superficie ricettiva di **mq 111,59** (di cui 85,22 mq attualmente destinati a residenza e 26,37 mq a commercio), pari al **6,93 %** della superficie della struttura esistente.



A4. HOTEL SAN SAMUELE – riqualificazione e ampliamento – 3 stelle superior
RICHIESTA DI DEROGA AI SENSI DELLA DCC 11/2018.

In data 09.08.2018, con PG/2018/389886, la società JMB Consult Srl ha presentato istanza di permesso di costruire in deroga relativo alla riqualificazione e all'ampliamento del complesso alberghiero Hotel San Samuele (attualmente classificato 1 stella), mediante l'accorpamento ed il cambio d'uso, da residenza e artigianato a turistico ricettivo, di 6 unità immobiliari site nella medesima unità edilizia ai piani terra, primo e terzo, a San Marco 3358, 3359, 3359/A, 3360 Venezia.

Previsioni urbanistiche

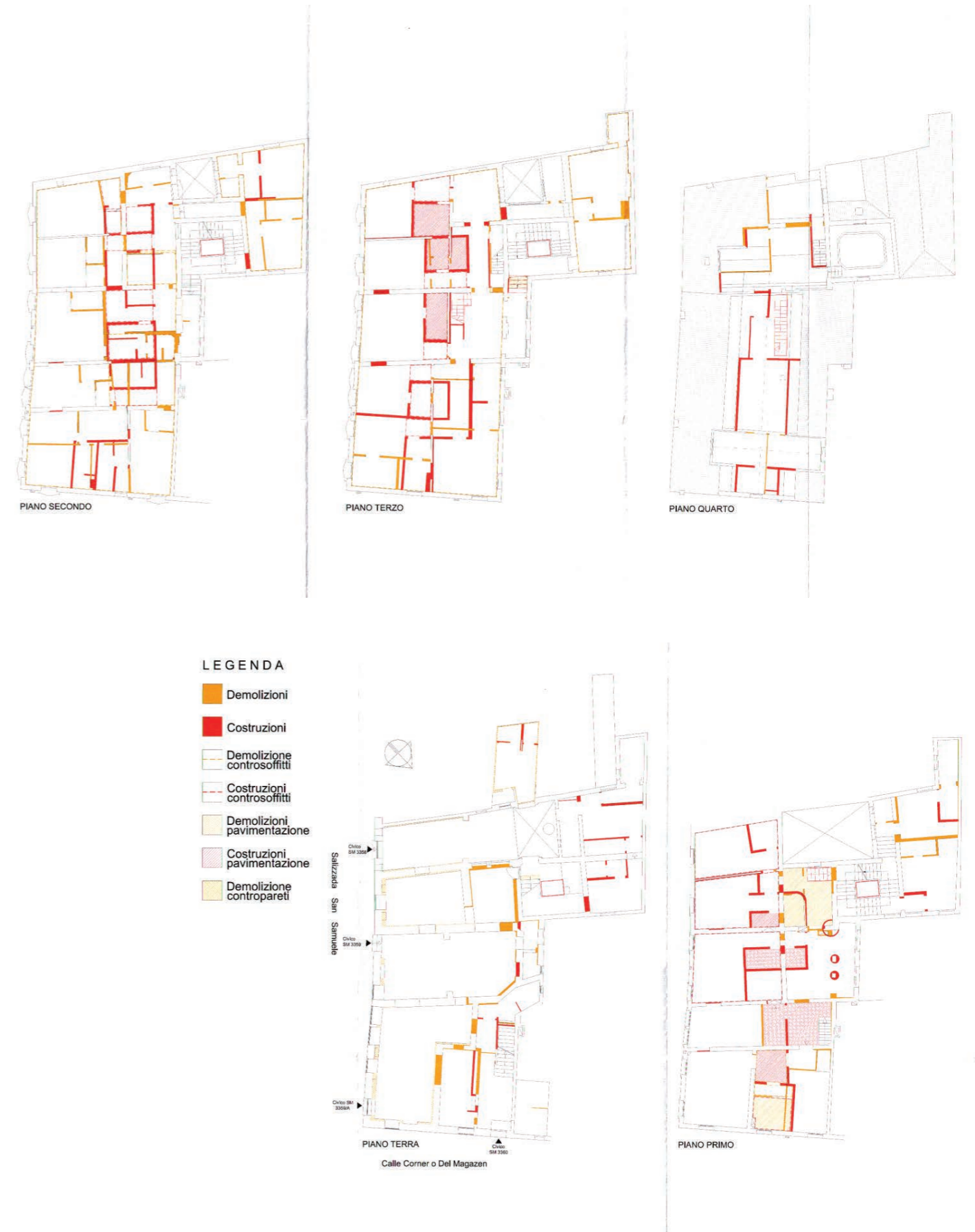
L'intervento interessa un'unica unità edilizia classificata "tipo Or – Ottocentesca di ristrutturazione", in parte già destinata ad uso turistico ricettivo.

Contenuti della proposta

L'istanza propone l'accorpamento alla struttura alberghiera di 6 unità immobiliari, di cui: quattro abitazioni, un magazzino e un laboratorio artigiano.

Il nuovo albergo occuperà così l'intero edificio (Palazzo Zancan), con un incremento di **9 camere** (da 12 a 21) e la **riclassificazione** della struttura alberghiera da categoria 1 stella a categoria **3 stelle superior**.

L'intervento comporta un **incremento** di superficie ricettiva di **mq 819,80** (di cui 694,30 mq attualmente destinati a residenza e 125,50 mq a commercio), pari al **255,39%** della superficie della struttura esistente.



A5. HOTEL GRANDEUR OXLEY – riqualificazione e ampliamento
RICHIESTA DI DEROGA AI SENSI DELLA DCC 11/2018.

In data 21.10.2019, con PG/2019/527841, la Società Grandeur Oxley Srl. ha presentato istanza di deroga, ai sensi dell'art. 21bis comma 2 delle N.T.A. della V.P.R.G. per la Città Antica, per l'ampliamento della propria struttura ricettiva, situata in Campo San Maria Formosa al civico 6121 del sestiere di Castello, mediante l'accorpamento e il cambio d'uso, da residenziale a ricettivo, di una porzione dell'unità edilizia (Palazzo Donà, già oggetto di valorizzazione e alienazione da parte del Comune all'attuale proprietà), consistente in un'abitazione al primo piano.

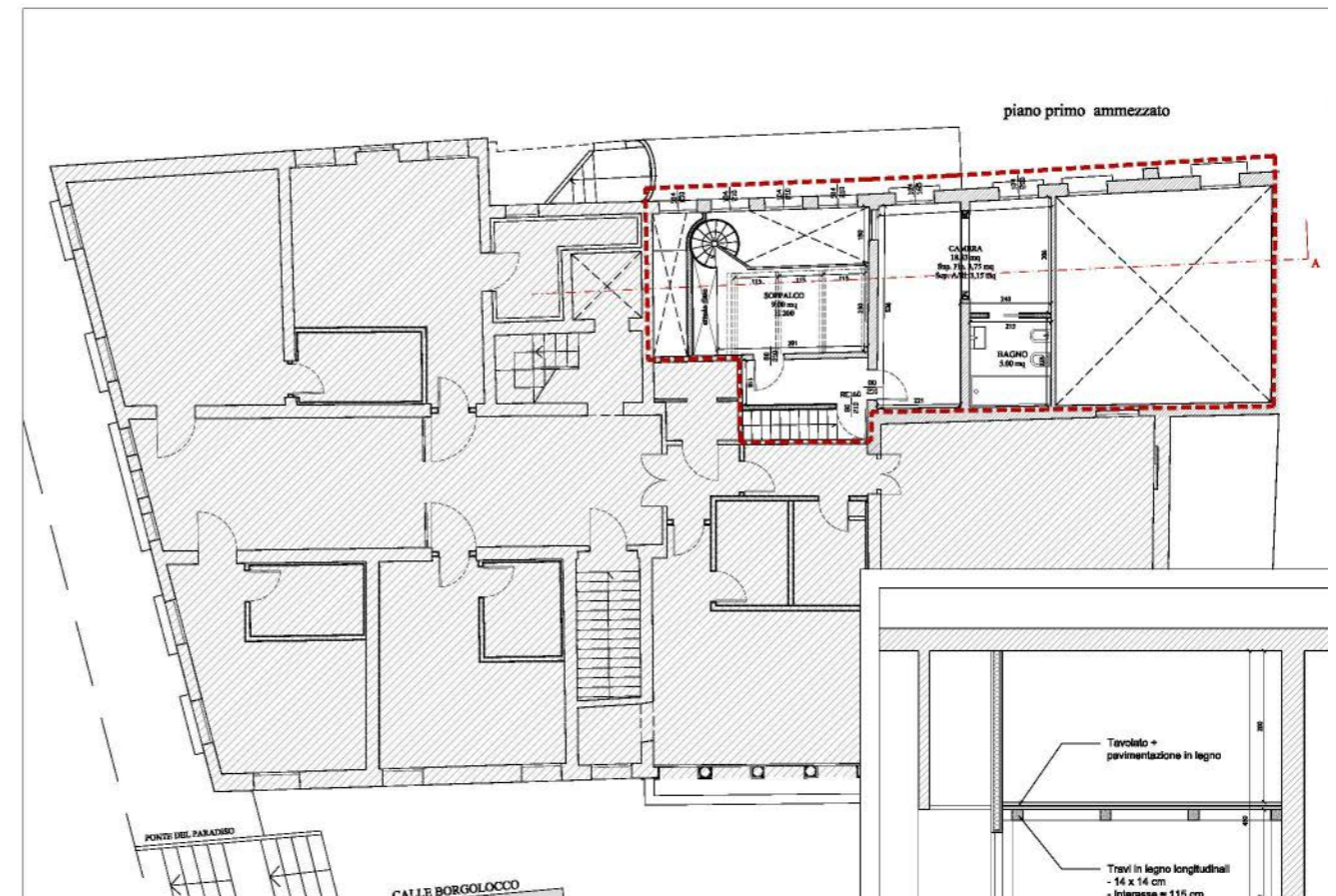
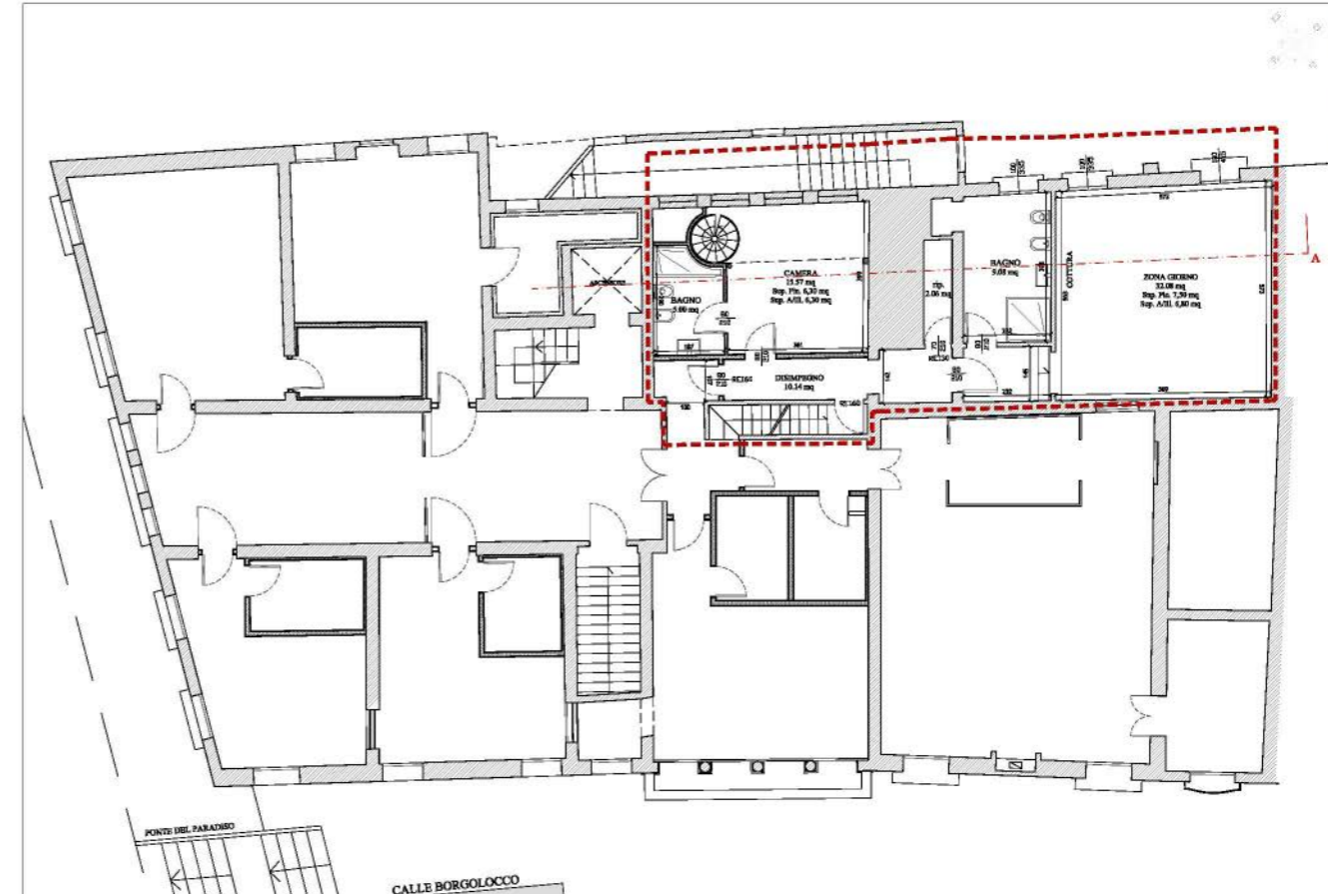
Previsioni urbanistiche

L'intervento interessa una porzione minore, costituita da un appartamento e dalle sue pertinenze, della medesima unità edilizia, classificata "tipo C – Unità edilizia di base residenziale preottocentesca originaria a fronte tricellulare".

Contenuti della proposta

La proposta prevede l'ampliamento dell'hotel **a 5 stelle** utilizzando l'unità immobiliare ancora ad uso residenziale situata al primo piano ammezzato, recentemente acquisita alla stessa proprietà, per ricavarne **3 nuove camere** da accorpare alle 24 camere già autorizzate.

L'intervento comporta un **incremento** di superficie ricettiva di **163,14 mq**, attualmente destinati a residenza, pari al **7,43%** della superficie della struttura esistente.



A5.1. Hotel Grandeur Oxley - Magazzino Comunale
RICHIESTA DI DEROGA AI SENSI DELLA DCC 11/2018.

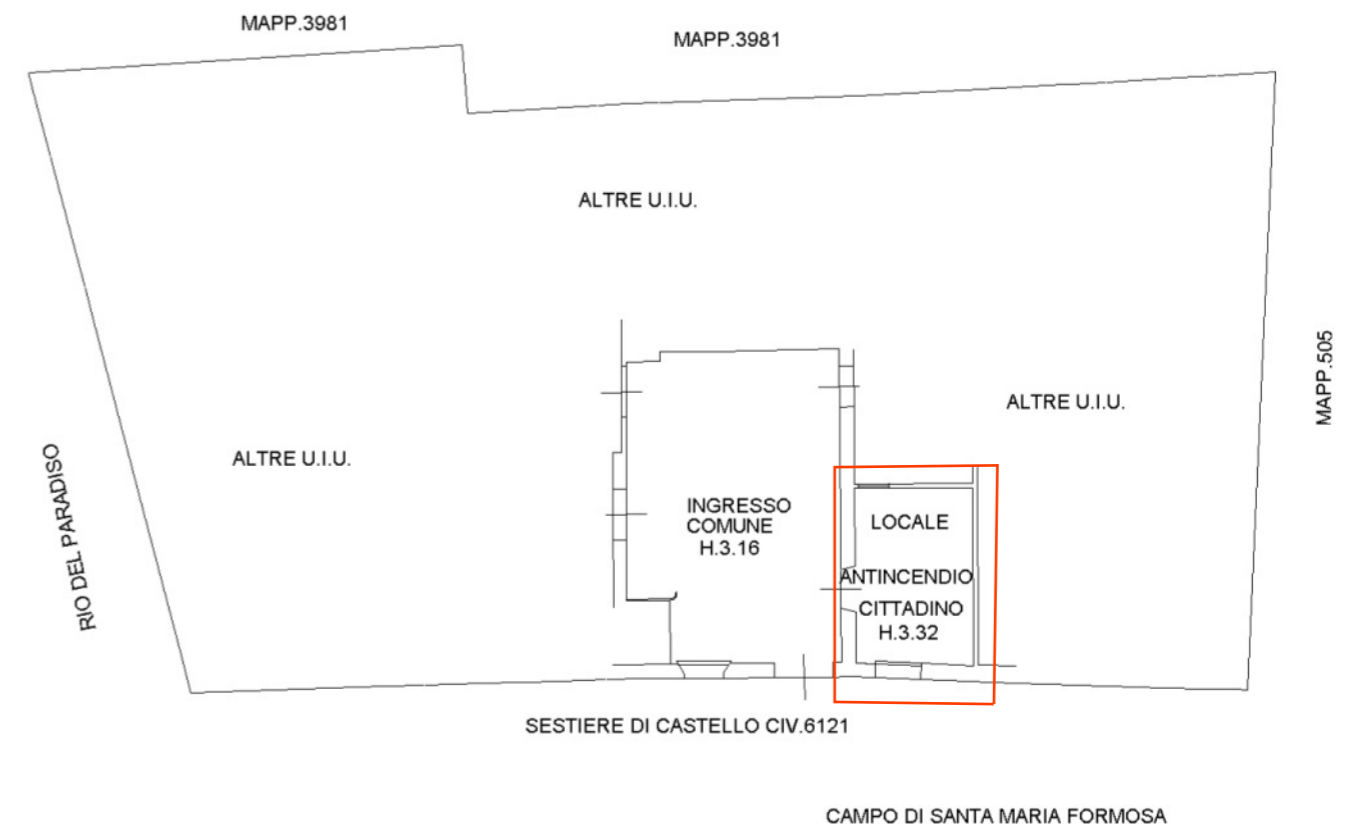
In data 23.07.2021, con PG/2021/0344136, la Direzione Servizi Amministrativi e Affari Generali del Comune di Venezia ha presentato richiesta di autorizzazione all'uso ricettivo, ai sensi dell'art. 21 bis, comma 2, delle NTA della VPRG per la Città Antica, di un vano tecnico di proprietà del Comune identificato al N.C.E.U. di VE al Fg.16, particella 507, sub 7.

Contenuti della proposta

In vista della sua dismissione mediante alienazione a trattativa diretta a favore del soggetto comproprietario dell'edificio, viene richiesta l'autorizzazione all'uso ricettivo di un vano tecnico censito come "locale antincendio" rientrante nell'edificio denominato "Palazzo Donà", già oggetto di valorizzazione e alienazione da parte del Comune all'attuale proprietà.

Il vano, cui si accede attraverso un ingresso comune al civico 6121 del sestiere di Castello, è ubicato al piano terreno dell'immobile già occupato dall'hotel Grandeur Oxley.

La nuova superficie da autorizzare ad uso ricettivo è pari a **15,71 mq.**



PIANTA PIANO TERRA

A6. HOTEL DUODO PALACE – riqualificazione e ampliamento
RICHIESTA DI DEROGA AI SENSI DELLA DCC 11/2018.

In data 13.12.2019 con PG/2019/629799, la Società Duodo Palace Srl ha presentato richiesta di autorizzazione in deroga, ai sensi dell'art. 21 bis comma 2 delle N.T.A. della V.P.R.G. per la Città Antica, per l'ampliamento di una struttura ricettiva alberghiera situata al civico 1902 del sestiere di San Marco, mediante l'annessione e il cambio di destinazione d'uso di un'unità immobiliare ad uso ufficio.

Previsioni urbanistiche

L'intervento interessa la riqualificazione e l'annessione alla struttura alberghiera esistente di una porzione di un'unità edilizia classificata "tipo C - Unità edilizia di base residenziale preottocentesca originaria a fronte tricellulare", attualmente destinata ad ufficio e accessibile esclusivamente da una scala in uso promiscuo con l'albergo.

Contenuti della proposta

La proposta prevede l'accorpamento all'albergo esistente **a 4 stelle** di un'unità immobiliare posta al secondo piano di un'unità edilizia adiacente, attualmente destinata ad ufficio.

Il progetto prevede l'apertura di tre fori porta, di cui due a ripristino di fori preesistenti, e modifiche al distributivo per la realizzazione di **4 nuove camere** (tre nella parte attualmente ad uso ufficio ed una già in zona destinata a ricettivo).

L'intervento comporta un **incremento** di superficie ricettiva di **87,60 mq**, attualmente destinati a ufficio, pari al **18,14 %** della superficie della struttura esistente.



- Costruzioni
- Demolizioni
- Cavedi e sottoscala

A7. HOTEL AQUARIUS – riqualificazione e ampliamento
RICHIESTA DI DEROGA AI SENSI DELLA DCC 11/2018.

In data 03.03.2020 con PG/2020/123689, la società Pegaso Costruzioni S.r.l. ha presentato richiesta di autorizzazione in deroga, ai sensi dell'art. 21bis comma 2 delle N.T.A. della V.P.R.G. per la Città Antica, per la riqualificazione e l'ampliamento, mediante l'accorpamento di due unità immobiliari (un magazzino al piano terra ed un vano accessorio di una residenza al primo piano), della struttura ricettiva alberghiera esistente (Palazzo Pemma Zambelli) situata ai civv. 1615 e 1624 del sestiere di Santa Croce.

Previsioni urbanistiche

L'unità immobiliare ad uso magazzino ricade in parte nell'unità edilizia occupata dall'albergo ("Pt - Unità edilizia di base residenziale preottocentesca parzialmente trasformata", recentemente ricondotta a "BG - Unità edilizia di base residenziale preottocentesca originaria a fronte bicellulare gerarchizzato"), in parte in altre due unità edilizie, classificate rispettivamente, "C - Unità edilizia di base residenziale preottocentesca originaria a fronte tricellulare" e "B - Unità edilizia di base residenziale preottocentesca originaria a fronte bicellulare".

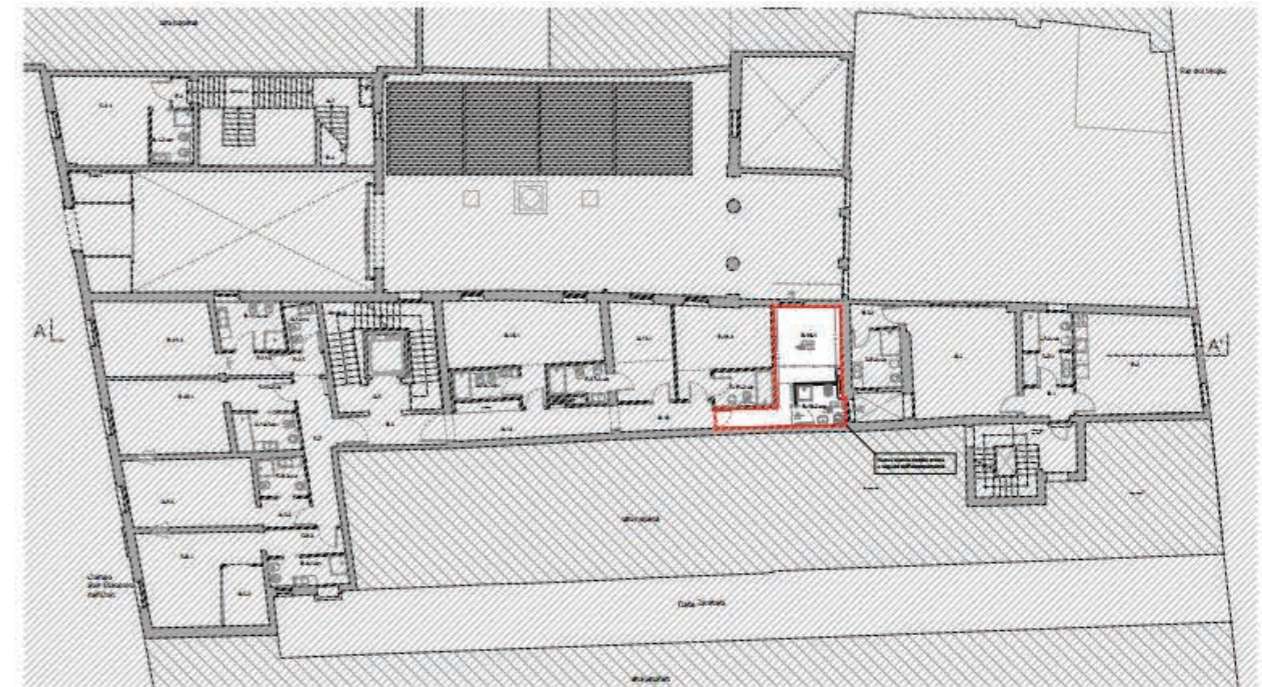
Il vano accessorio della residenza al primo piano (4 mq) ricade nell'unità edilizia "tipo - Pt" dell'albergo.

Contenuti della proposta

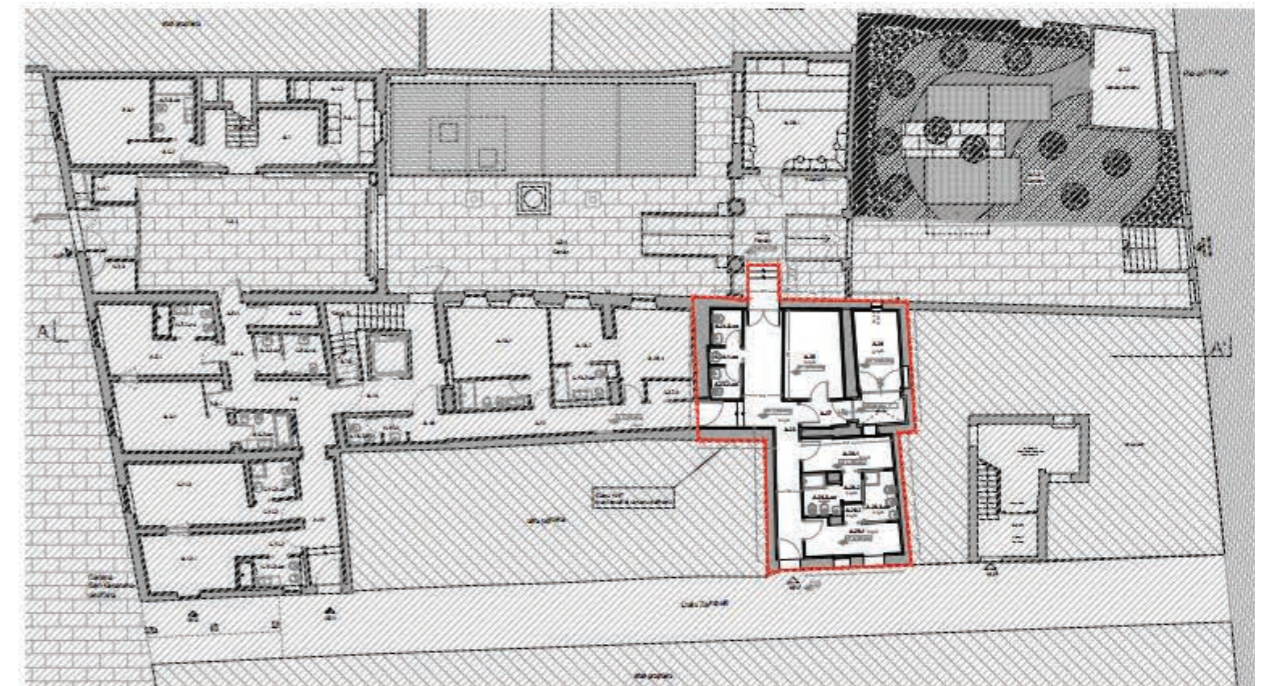
La proposta prevede la riqualificazione e l'ampliamento della struttura ricettiva **a 4 stelle**, attraverso l'accorpamento dell'unità immobiliare adibita a magazzino e di una parte dell'unità immobiliare destinata a residenza per ricavarne **spazi di servizio** al piano terra e **1 nuova camera** al piano primo. L'intervento comporta un **incremento** di superficie ricettiva di **108 mq** (di cui 4 mq attualmente destinati a residenza e 104 mq a magazzino), pari al **5,02%** della superficie della struttura esistente.



Sezione AA'



Pianta primo piano



Pianta piano terra

----- Area oggetto di intervento

A8. PALAZZO DONÀ-GIOVANNELLI – riqualificazione e ampliamento
RICHIESTA DI DEROGA AI SENSI DELLA DCC 11/2018.

In data 18.03.2020 con PG/2020/142818, la società Nuova Giovannelli s.rl. ha presentato richiesta di autorizzazione in deroga, ai sensi dell'art. 21bis comma 2 delle N.T.A. della V.P.R.G. per la Città Antica, per la riqualificazione e l'ampliamento della struttura ricettiva alberghiera, in corso di realizzazione, sita a Cannaregio al civ. 2292.

Previsioni urbanistiche

L'intervento prevede il cambio di destinazione d'uso a ricettivo di:

- 3 unità edilizie accessorie ad uso commerciale, oggi inutilizzate, classificate "Nd - Unità edilizia non integrata nel contesto";
- un'unità edilizia classificata "Kt - Unità edilizia di base non residenziale preottocentesca a capannone senza fronte acqueo", destinata a magazzino/deposito;
- un appartamento di circa 100 mq al piano primo ammezzato, comprese le pertinenze, situato all'interno di uno dei tre edifici classificati "C - Unità edilizia di base residenziale preottocentesca originaria a fronte tricellulare", che fanno parte della struttura alberghiera in corso di realizzazione.

Contenuti della proposta

La proposta riguarda l'ampliamento della struttura ricettiva a **4 stelle** già autorizzata ed in corso di realizzazione, mediante l'accorpamento di un'unità immobiliare residua ad uso residenziale posta al primo piano ammezzato, di un'unità edilizia di tipo "Kt" ad uso magazzino, di due unità edilizie di tipo "Nd" ad uso commerciale e di un'ulteriore unità edilizia tipo "Nd" oggi inutilizzata.

L'intervento comporta un **incremento** di superficie ricettiva di **315 mq** (di cui 225 mq attualmente destinati a residenza e 90 mq a commercio), pari al **5,8 %** della superficie della struttura esistente.

Il progetto prevede la realizzazione di **2 camere** e di ulteriori **spazi comuni a servizio** dell'albergo. È prevista la riapertura di nuovi fori porta e l'inserimento di un nuovo nucleo ascensori a lato del blocco scale ovest.



Pianta del Piano ammezzato con evidenziate le unità edilizie coinvolte al piano terra

A9 HOTEL SAN ZULIAN – riqualificazione e ampliamento
RICHIESTA DI DEROGA AI SENSI DELLA DCC 11/2018.

In data 12.06.2020 con PG/2020/248367, la società VEGA s.r.l. ha presentato richiesta di autorizzazione in deroga, ai sensi dell'art. 21bis comma 2 delle N.T.A. della V.P.R.G. per la Città Antica, per accorpamento con cambio d'uso da commerciale (negozi) a ricettivo di un'unità immobiliare sita a San Marco (Calle San Zulian), civ. 533/A.

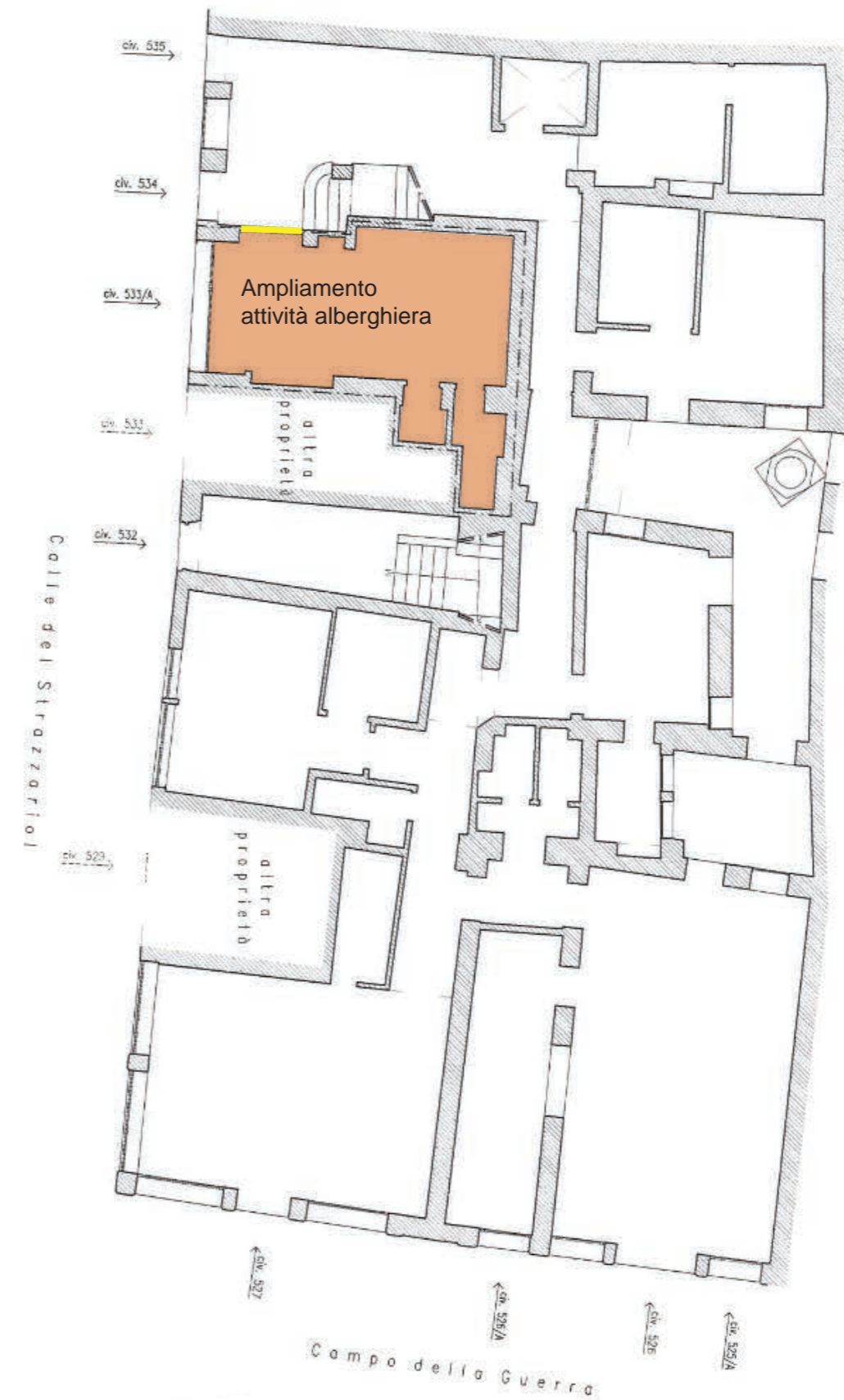
Previsioni urbanistiche

L'intervento interessa un'unità immobiliare a destinazione commerciale (negozi), ricadente nella medesima unità edilizia della struttura alberghiera classificata tipo "Pt - Unità edilizia di base residenziale preottocentesca parzialmente trasformata", (ricondotta a due unità rispettivamente di tipo "A" e "B" trasformate in modo irreversibile").

Contenuti della proposta

La proposta prevede l'accorpamento all'hotel **a 3 stelle** esistente, mediante la riapertura di un foro porta, di un'unità immobiliare al piano terra oggi ad uso commerciale, per realizzare la sala colazione. L'intervento comporta un **incremento** di superficie ricettiva di **19,36 mq**, pari al **2,9 %** della superficie della struttura esistente.

L'intervento non prevede la realizzazione di nuove camere.



**A10. HOTEL LE ISOLE – riqualificazione e ampliamento
RICHIESTA DI DEROGA AI SENSI DELLA DCC 11/2018.**

In data 16.12.2016, con PG/2016/0584539, la società Immobiliare Lemno S.r.l. ha presentato richiesta di autorizzazione in deroga, ai sensi dell'art. 21 bis comma 2 delle N.T.A. della V.P.R.G. per la Città Antica, per la riqualificazione e l'ampliamento di una struttura ricettiva alberghiera, situata a Castello ai civv. 4662, 4663 e 4664, mediante l'accorpamento di un'unità immobiliare destinata a uffici pubblici (uffici postali) e la rimozione del relativo standard urbanistico.

Previsioni urbanistiche

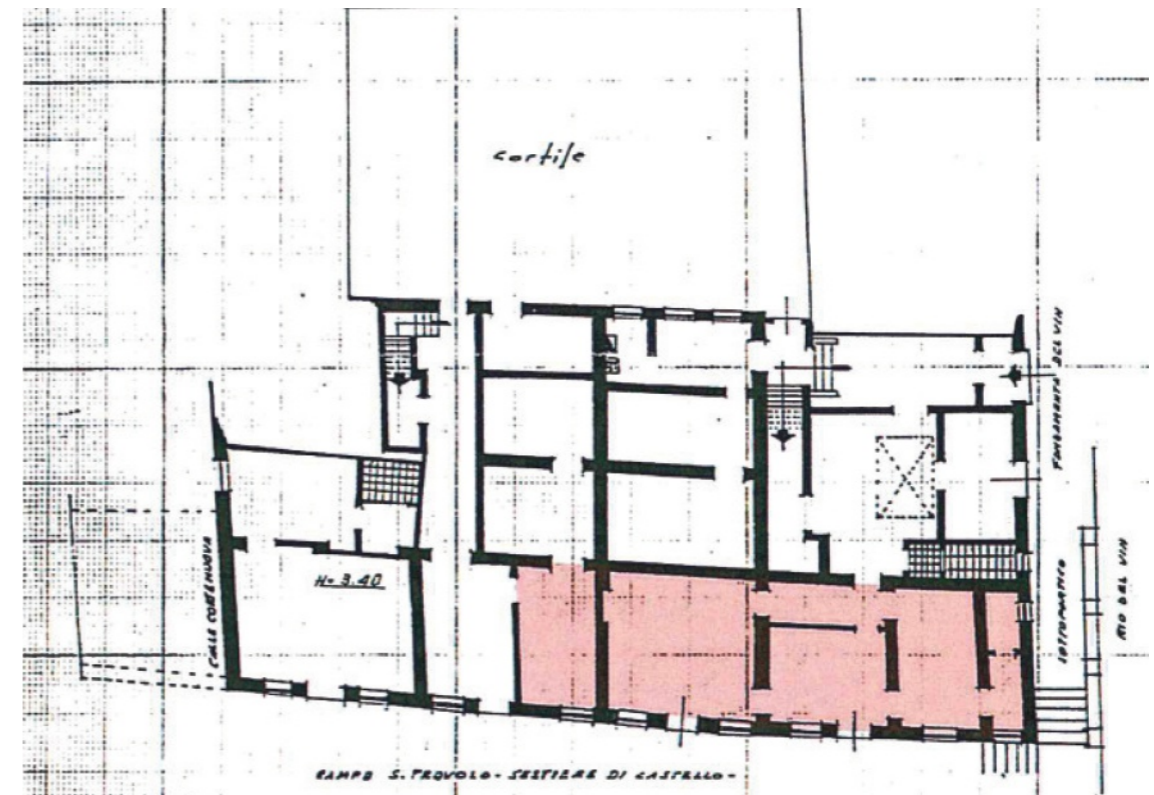
L'intervento interessa una porzione del piano terra di un'unità edilizia classificata "tipo C - Unità edilizia di base residenziale preottocentesca originaria a fronte tricellulare". Tale porzione è assoggettata dalla V.P.R.G. per la Città Antica a standard "Attrezzature collettive di interesse comune", essendo stata interessata in passato dalla presenza di un ufficio postale.

Contenuti della proposta

La proposta prevede la riqualificazione e l'ampliamento dell'Hotel a **3 stelle** esistente mediante l'accorpamento dell'unità immobiliare posta al piano terra, attualmente non utilizzata e precedentemente sede di un ufficio postale rimasto attivo fino al 2005.

Il progetto prevede la creazione di ulteriori **2 camere**, l'apertura di 5 fori porta per consentire la comunicazione e l'accesso tra i locali dell'attuale albergo e gli spazi degli ex uffici postali, e la realizzazione di alcuni setti separatori per delimitare ulteriori **spazi** da adibire a **soggiorno e locali di servizio**.

L'intervento comporta un **incremento** di superficie ricettiva di circa **131 mq**, pari al **17,5 %** della superficie della struttura esistente.



**A11. VICRI SAS – riqualificazione e ampliamento
RICHIESTA DI DEROGA AI SENSI DELLA DCC 11/2018.**

In data 23.02.2021, con PG/2021/98827, la società Vicri S.a.s. ha presentato richiesta di autorizzazione in deroga, ai sensi dell'art. 21 bis comma 2 delle N.T.A. della V.P.R.G. per la Città Antica, per la riqualificazione e l'ampliamento della struttura ricettiva alberghiera esistente mediante l'accorpamento di un'unità immobiliare destinata ad attività ricettiva complementare (affittacamere) e di un'unità immobiliare attualmente utilizzata come locazione turistica, situate a San Marco, 2611 e 2624.

Previsioni urbanistiche

L'intervento interessa due unità immobiliari, situate ai piani terra, primo e secondo, attualmente occupate da attività ricettive (albergo e affittacamere), ed un'unità immobiliare residenziale, situata al terzo piano, di un edificio classificato "tipo B – Unità edilizia di base residenziale preottocentesca originaria a fronte bicellulare".

Contenuti della proposta

La proposta prevede la riqualificazione e l'ampliamento dell'attuale struttura alberghiera a 1 stella, situata al piano terra e 1° dell'unità edilizia, mediante accorpamento di una struttura complementare (affittacamere) classificata 2 leoni al 2° piano e di un appartamento al 3° piano attualmente utilizzato per locazione turistica. L'intervento prevede la dismissione di parte della superficie ricettiva ai primi due piani, una riorganizzazione complessiva dei servizi e la realizzazione di **2 nuove camere**.

Il progetto prevede la creazione di un collegamento verticale che consentirà di eliminare la promiscuità di accesso con le unità residenziali presenti al 3° piano.

Si prevede di riclassificare la struttura da 1 a 3 stelle.

L'intervento comporta un **incremento** di superficie ricettiva di **52,90 mq**, pari al **17,41 %** della superficie della struttura esistente.



**A12. NOAH SRL – riqualificazione e ampliamento
RICHIESTA DI DEROGA AI SENSI DELLA DCC 11/2018.**

In data 31.08.2021, con PG/2021/0394426, la società Noah Srl ha presentato richiesta di autorizzazione in deroga, ai sensi dell'art. 21 bis comma 2 delle N.T.A. della V.P.R.G. per la Città Antica, per l'ampliamento del complesso alberghiero Hotel Ca' da Mosto - Ca' Dolfin mediante l'accorpamento ed il cambio d'uso, da magazzini, laboratorio artigianale (piano terra) ed ufficio (piano primo) a turistico ricettivo, di tre unità immobiliari site a Cannaregio ai civv. 5654 e 5655.

Previsioni urbanistiche

L'intervento interessa il piano terra e primo di un'unità edilizia, prevalentemente già destinata ad uso ricettivo alberghiero, classificata "tipo Fa - Unità edilizia di base residenziale preottocentesca oggetto di fusioni od addizioni".

Contenuti della proposta

L'istanza propone l'annessione alla struttura alberghiera esistente 5 stelle lusso di 3 unità immobiliari facenti parte dell'edificio denominato Ca' Dolfin: un magazzino e un laboratorio artigianale al piano terra, un ufficio al primo piano.

Si prevede la realizzazione di **3 nuove camere** e la realizzazione di nuovi locali di servizio.

L'intervento comporta un **incremento** di superficie ricettiva di **mq 245** (di cui 170 mq attualmente destinati a magazzino, 20 mq a laboratorio artigianale e 55 mq ad ufficio), pari al **4,54%** della superficie della struttura esistente.



**A13. HOTEL TRE ARCHI – riqualificazione e ampliamento
RICHIESTA DI DEROGA AI SENSI DELLA DCC 11/2018.**

In data 9.11.2021, con PG/2021/0512930, la società Hotel Tre Archi s.r.l. ha presentato richiesta di autorizzazione in deroga, ai sensi dell'art. 21 bis comma 2 delle N.T.A. della V.P.R.G. per la Città Antica, per la riqualificazione e l'ampliamento di una struttura ricettiva alberghiera, situata a Cannaregio ai civv. 918, 923 e 926, mediante l'accorpamento di un'unità immobiliare destinata a uffici pubblici (ufficio postale) e di parte di un'unità edilizia destinata a deposito/magazzino.

Previsioni urbanistiche

L'intervento interessa un'unità edilizia (piano interrato e terra) classificata "Nr – Unità edilizia novecentesca integrata nel contesto", i cui piani primo, secondo e terzo sottotetto hanno già destinazione d'uso alberghiera, e una porzione di un'unità edilizia classificata "Nd – Unità edilizia non integrata nel contesto", già collegata con il corpo principale dell'albergo (classificato come "tipo C – Unità edilizia di base residenziale preottocentesca originaria a fronte tricellulare"). La porzione di edificio classificato "Nr" per cui si chiede il cambio d'uso è assoggettata dallo strumento urbanistico vigente a standard per "Attrezzature collettive di interesse comune" (ex ufficio postale).

Contenuti della proposta

La proposta prevede la riqualificazione e l'ampliamento dell'Hotel a **3 stelle** esistente, mediante il cambio di destinazione d'uso di un'unità immobiliare (piano terra e seminterrato dell'unità edilizia Nr) precedentemente occupata da un ufficio postale, da tempo inutilizzato, e di una porzione di un'unità edilizia attualmente adibita a deposito. Il progetto prevede la creazione di **6 nuove camere** e la realizzazione nuovi spazi da adibire a locali di servizio. L'intervento comporta un **incremento** di superficie ricettiva di **mq 330,4**, (di cui 34,4 mq attualmente adibiti a magazzino/deposito e 296 mq dell'ex ufficio postale), pari al **29,5%** della superficie della struttura esistente.

