



AREA SVILUPPO DEL TERRITORIO E CITTA' SOSTENIBILE
Settore Ufficio di Piano
Servizio Monitoraggio e Gestione Piano Regolatore Comunale

PROT. GEN. 2023/577132 del 01.12.2023

Rif. Pratica PG 2023/319990

FASCICOLO 2023.XII/2/10.5710

OGGETTO: Procedura di "Sportello Unico per le Attività Produttive" di cui al D.P.R. 160/2010 e Legge Regionale 55/2012, art. 4 per il progetto di ristrutturazione dell'Hotel Les Airlles Venice in Giudecca a Venezia.

INDIRIZZO LAVORI: Calle Michelangelo (Giudecca - Venezia) n. 54
Fondamenta De La Croce (Giudecca - Venezia) n. 48
Fondamenta De Le Zitelle (Giudecca - Venezia) n. 33-36
Fondamenta San Giovanni (Giudecca - Venezia) n. 26

DATI CATASTALI: N.C.E.U. Fg. 19, mapp. 69, 75, 76 sub 4, 77, 79, 81 sub 1, 87 sub 30, 111, 123

VERBALE

Conferenza dei Servizi semplificata e in modalità asincrona, ai sensi degli artt. 14 e 14 bis della Legge 241/1990 e ss.mm.ii., relativo allo "Sportello Unico", di cui al D.P.R. n. 160/2010 e Legge Regionale 55/2012 art. 4, per il progetto di ristrutturazione dell'Hotel Les Airlles Venice in Giudecca a Venezia.

PREMESSO CHE

Project Giudecca s.r.l, società francese controllata dal Gruppo Airlles che si occupa di Hotel di lusso, gestisce il complesso alberghiero "ex Bauer" alla Giudecca e che parte dell'hotel è sviluppato all'interno dell'ex Convento delle Zitelle e dell'ex Ospizio Sagredo-Diedo, compresi i rispettivi giardini che attualmente sono di proprietà di IPAV con cui Project Giudecca S.r.l. ha un contratto di locazione a lungo termine;

l'azienda intende avviare un consistente progetto di intervento finalizzato al rinnovo e riqualificazione del complesso alberghiero riducendo drasticamente il numero di camere (da novanta a cinquanta), incrementando significativamente il livello e la qualità dei servizi offerti (il brand Airlles include per lo più edifici storici che ospitano solo Hotel di gran lusso;

in data 15.10.2021 (prot. 2021/473144) la ditta ha presentato istanza di Ammissione a procedura di "Sportello Unico" ai sensi del DPR 160/2010 e della L.R. 55/2012, per il progetto di ristrutturazione del complesso alberghiero;

con Delibera n. 140 del 29.06.2023 la Giunta Comunale ha ammesso il progetto in oggetto alla procedura di cui al DPR 160/2010 e Legge Regionale 55/2012;

in data 04.07.2023 con prot 2023/319990 la Società Project Giudecca s.r.l, ha presentato, mezzo portale SUAP, il progetto di Sportello Unico per le Attività Produttive ai sensi del D.P.R. 160/2010 e Legge Regionale 55/2012;

VISTA

la comunicazione prot. 2023/344257 del 17.07.2023 con oggetto "Convocazione Conferenza dei Servizi semplificata e in modalità asincrona, ai sensi degli artt. 14 e 14 bis della Legge 241/1990 e ss.mm.ii., relativo allo "Sportello Unico", di cui al D.P.R. n. 160/2010 e Legge Regionale 55/2012 art. 4, per il progetto di ristrutturazione dell'Hotel Les Airelles Venice in Giudecca a Venezia".

VISTI

l'art 8 del DPR 7 settembre 2010 n. 160;

la Legge Regionale 31 dicembre 2012 n. 55 "Procedure urbanistiche semplificate di sportello unico per le attività produttive e disposizioni in materia urbanistica, di edilizia residenziale pubblica, di mobilità, di noleggio con conducente e di commercio itinerante";

la circolare del Presidente della Giunta Regionale n. 1 del 20.01.2015;

VISTI I PARERI

**Soprintendenza Archeologia, belle arti e paesaggio per il Comune di Venezia e Laguna
Prot. Cl. 04.10.16 / 115 / 2023**

Agli atti del Comune di Venezia - prot. 2023/415363 del 04.09.2023

Parere favorevole ai seguenti interventi:

1. abbattimento dei seguenti esemplari arborei e arbustivi:

abbattimenti urgenti (5)

- *Salix matsudana* (n. 38)
- *Salix matsudana* (n. 39)
- *Populus alba* (n. 54)
- *Pinus halepensis* (n. 80)
- *Morus nigra* (n. 83)

abbattimenti non urgenti (5)

- *Prunus cerasifera* (n. 11)
- *Prunus cerasifera* (n. 24)
- *Prunus cerasifera* (n. 25)
- *Prunus cerasifera* (n. 29)
- *Populus alba* (n. 60)

2. abbattimenti di progetto (11)

- *Nerium oleander* (n. 6)
- *Cinnamomum camphora* (n. 13)
- *Pinus halepensis* (n. 79)
- *Fraxinus angustifolia* (n. 34)
- *Tilia sp* (n. 35)
- *Fraxinus angustifolia* (n. 36)
- *Prunus serrulata* 'kazan' (n. 37)
- *Crataegus monogyna* (n. 41)
- *Populus alba* (n.56) - *Quercus ilex* (n. 57)
- *Quercus ilex* (n. 58)

3. spostamento dei *Punica granatum* (n. 59, 69 e 70) all'interno dell'area a prato;

4. eliminazione dei gruppi omogenei A, B, E, F, G, L;

5. eliminazione parziale dei gruppi omogenei C, D, I, P, Q;

6. potatura, rimonda del secco, riduzione della chioma, rimozione rampicanti, consolidamento e ancoraggio, rimozione branche pericolose del patrimonio arboreo esistente come interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

alle seguenti condizioni:

- gli abbattimenti siano limitati agli individui arborei inseriti in classe D o M/D, ad esclusione – considerata la sofferenza vegetativa delle piante nell'attuale posizione in cui sono a dimora – dei seguenti esemplari: Nerium oleander (n.6), Prunus serrulata 'kazan' (n. 37), Crataegus monogyna (n. 41), Quercus ilex (n. 57 e 58), Pinus halepensis (n. 79);
- considerato che le VTA sono datate 2020, per gli individui arborei inseriti dall'agronomo incaricato in classe C/D e C, siano effettuati monitoraggi ed eventualmente nuove VTA.

Parere favorevole agli interventi previsti per l'edificio denominato "Palazzo Volpi Minelli", facente parte del complesso "Hotel Palladio", vista la richiesta in variante all'autorizzazione della Soprintendenza prot. n. 16686 del 07.10.2023, per l'esecuzione delle seguenti opere:

1. piano terra:

- modifica al distributivo nella zona cucina;
- modifica dell'area relativa ai servizi igienici e palestra;
- modifiche alle porte interne e alle bussole;
- realizzazione di un cavedio in corrispondenza della cucina, fino in copertura;
- si prevede di mantenere l'ascensore esistente;

2. piani primo e secondo:

- modifica ai servizi igienici;
- si prevede di mantenere l'ascensore esistente; copertura
- realizzazione di n. 2 camini a servizio del nuovo cavedio;

3. prospetto 03: sostituzione di n. 2 serramenti ovali nelle finestre ovali, anziché realizzarli rettangolari;

4. prospetto 04:

- spostamento nella direzione opposta della rampa di accesso all'ingresso prospiciente il giardino;
- modifica del serramento dell'ingresso da fisso a doppia anta;

5. per tutti i prospetti: installazione di barre di acciaio, zincate e verniciate, del diametro di 2 cm, nei fori finestra per adeguare la quota di sicurezza pari a 1 m e relativa non installazione degli scruti in legno in quanto incompatibili con la barra di acciaio, laddove l'installazione comporterebbe lo spostamento dei cardini e dunque nuove forature alle cornici in pietra;

6. per i balconcini al primo piano: installazione di un corrimano in metallo per adeguare la quota di sicurezza pari a 1 m, tramite collare in acciaio dello spessore di 4 mm imbottito di neoprene da applicare al collo delle colonnine.

alle seguenti condizioni:

- per un minor impatto visivo siano utilizzate barre in acciaio brunito in finitura opaca a protezione dalla caduta da finestre. Laddove sia necessario installare più di una barra in acciaio, per quelle intermedie sia preferibilmente utilizzato un diametro inferiore rispetto a quella superiore;
- a campionature eseguite, sia concordato un sopralluogo congiunto con i tecnici di questo Ufficio per valutare lo stato dei luoghi e concordare le modalità esecutive degli interventi.

In variante ai progetti acquisiti con prot.li n. 3765 e n.3766 del 24.02.2023, e in seguito alla richiesta integrazioni prot. n. 7542 del 26.04.2023, i professionisti dichiarano che:

- relativamente al progetto di sistemazione paesaggistica, planimetria degli abbattimenti e nuovi impianti, è stato trasmesso il progetto dell'agronomo incaricato, acquisito con prot. n. 8842 del 15.05.2023, mentre con questa istanza vengono dettagliate le specie dei nuovi impianti;
- i materiali da utilizzare nei percorsi del giardino sono in linea con le prescrizioni dettate da questo ufficio con prot. n. 17014 del 12.10.2021, quali trachite e porfido. I nuovi percorsi sono stati differenziati per tipologia di percorrenza: i percorsi principali saranno realizzati con elementi lapidei di grande formato, i percorsi secondari avranno elementi di formato inferiore e con trama più fitta, le aree estese antistanti gli edifici del complesso saranno realizzati con masegni in trachite o con pietra simile, disposti a correre, per lo spazio

antistante la Villa F verranno ricollocati i masegni oggi all'interno dell'edificio, al piano terra, e integrati, mentre i vialetti secondari saranno in ghiaino;

- i nuovi volumi tecnici avranno recinzione con funzione di barriera acustica e visiva, realizzata con pannelli acustici prefabbricati rivestiti in lamiera metallica brunita e nel colore testa di moro, il gruppo elettrogeno sarà rivestito con lamiera microforata realizzata nello stesso colore;
- gli attacchi a terra delle pergole nella corte Palladio e nello spazio antistante la piscina dei bambini saranno fondate con pozzetti prefabbricati con getto di cemento armato, le pergole saranno in legno di castagno di sezione 15x15 cm e i nodi metallici in colore testa di moro;
- il progetto del verde vede l'impianto di n. 33 specie differenti tra erbacee, arbustive ed arboree, quali:
specie erbacee: *Stipa tenuissima*, *Agapanthus sp.*, *Iris germanica*, *Bletilla striata*, *Hakonechloa macra "aureola"*, *Iris Japonica*, *Hedera tappezzante*, *Aspidistra elatior*;
specie officinali: *Helichrysum italicum*, *Lavandula hidcote blue*, *Rosmarinus officinalis "prostratus"*;
specie arbustive: *Taxus "media hillii"*, *Elaeagnus x ebbingei*, *Pittosporum tobira "variegata"*, *Osmanthus heterophyllus "rotundifolius"*, *Pittosporum tobira "nana"*, *Raphiolepis indica*, *Euonimus alatus "compactus"*, *Hydrangea quercifolia*, *Viburnum plicatum*, *Loropetalum chinense*, *Ilex aquifolium "variegata"*, *Camelia sassanqua*, *Aucuba japonica*, *Nandina domestica "obsessed"*;
specie arboree: *Lagestroemia indica*, *Cupressus sempervirens*, *Magnolia grandiflora*, *Carpinus betulus "monumentalis"*, *Prunus "accolade"*, *Cercidiphyllum japonicus "pendulum"*, *Eriobotrya japonica*;
recupero delle rose esistenti e integrazione della rosa "Queen Elizabeth" e nuovi impianti di rose antiche;
pacciamatura della vegetazione esistente.
- le porzioni ridisegnate del giardino seguono forme geometriche rigide e squadrate, prevedono piante sagomate geometricamente interferendo con la naturalità intrinseca dello spazio verde la cui destinazione originaria era a orti e giardini di meditazione del convento;
- il rivestimento delle piscine sarà in pietra di colore grigio scuro, in accompagnamento con la pavimentazione dei percorsi;
- le rampe metalliche previste saranno realizzate nel colore testa di moro.

Parere favorevole alla nuova sistemazione paesaggistica del giardino proposta nella variante di progetto (considerato che l'attuale disegno del giardino è consono alle caratteristiche monumentali dell'area verde dichiarata di interesse culturale ai sensi dell'art. 10 del D. Lgs. 42/2004, considerata la naturalità intrinseca del giardino la cui destinazione originaria era a orti e spazi verdi di meditazione del convento ed al fine di preservare l'assetto paesaggistico consolidato dell'architettura vegetale dei luoghi) a condizione che:

- sia evitata la formazione di elementi/aree/aiuole/vasche geometricamente definiti e rigidi, l'uso di specie arbustive sagomate e la creazione di vialetti secondo assi non conformi ai punti di vista interni ed esterni che caratterizzano il giardino;
- sia rievocata nel disegno del giardino l'antica sistemazione a orti, utilizzando specie vegetali autoctone e specie alloctone consolidate nel contesto lagunare;
- per i nuovi impianti di specie arboree si raccomanda la messa a dimora di piante di età e altezza consona ai luoghi. Tutte le piante dovranno essere di ottima qualità e conformi agli standard correnti di mercato per le piante "extra" o di "prima scelta".

Si resta in attesa del progetto definitivo relativo alla sistemazione paesaggistica del giardino, rivisto secondo le prescrizioni dettate, corredato di planimetrie arboree, arbustive ed erbacee.

In merito alla tutela archeologica, alla luce di quanto edito in bibliografia e delle relazioni conservate negli archivi di questa Soprintendenza, è noto come nell'area immediatamente circostante siano venuti alla luce reperti e strutture di interesse archeologico, posti a quote analoghe a quelle di progetto.

La porzione urbana all'interno della quale ricade l'intervento in oggetto è da considerare quindi ad alta potenzialità archeologica, come testimoniato da precedenti operazioni di movimento terra che hanno portato alla luce stratigrafie dall'epoca medievale all'età contemporanea.

Parere favorevole agli interventi di scavo che possono essere considerati di significativa entità, poiché giungeranno alla profondità di 333 cm circa dal piano di calpestio con la prescrizione che gli scavi siano condotti con l'assistenza di un professionista archeologo incaricato dalla committenza, con oneri non a carico di questo Ufficio.

La direzione lavori dovrà comunicare alla Soprintendenza Archeologia, belle arti e paesaggio per il Comune di Venezia e Laguna tramite posta elettronica certificata la data di inizio dei lavori e il nome dell'eventuale archeologo incaricato, con un preavviso di 10 giorni, compilando il modulo scaricabile dal sito web della Soprintendenza.

Alla fine dell'assistenza archeologica, la direzione lavori dovrà inviare la scheda di fine intervento, redatta e firmata dall'archeologo incaricato, compilando il modulo scaricabile dal sito web della Soprintendenza. Sulla base dei dati inviati con tale comunicazione la Soprintendenza determinerà formalmente la valutazione sull'esito dello scavo e la comunicherà alla direzione lavori e all'archeologo incaricato.

Infine, entro il termine di due mesi in caso di esito negativo o di sei mesi in caso di esito positivo, la direzione lavori dovrà formalmente inviare la documentazione conclusiva di carattere archeologico, con le modalità previste nelle Indicazioni per la consegna della documentazione di scavo archeologico, consultabili sul sito web della Soprintendenza.

Si rammenta che la consegna della documentazione finale di scavo, redatta secondo le Indicazioni per la consegna della documentazione di scavo archeologico della Soprintendenza, è parte integrante del procedimento amministrativo avviato a seguito della richiesta di autorizzazione e pertanto la sua omissione costituisce reato ai sensi dell'art. 180 del D. Lgs. 42/2004.

Comando Vigili de Fuoco Venezia

Prot. U.0029127 del 17.10.2023

Agli atti del Comune di Venezia - prot. 2023/500244 del 18.10.2023

Parere favorevole

Si prende atto delle modifiche apportate in fase di progetto e della dichiarazione del tecnico incaricato, ing. Fabio Rocchesso, e si conferma che tali modifiche, ai soli fini antincendio, non sono sostanziali né comportano aggravio di rischio rispetto a quanto riportato nel progetto di cui alla valutazione trasmessa con nota prot. n. 15647 in data 03.06.2021 e dovranno essere riportate nella documentazione allegata alla Segnalazione Certificata di Inizio Attività al termine dei lavori.

PRESO ATTO

dei pareri pervenuti e sopra riportati;

si dichiarano conclusi con **esito positivo** i lavori della Conferenza dei Servizi semplificata convocata in modalità asincrona, ai sensi degli artt. 14 e 14 bis della Legge 241/1990 così come modificati dal D. Lgs 127/2016, per l'approvazione del progetto in oggetto.

Il Responsabile del Procedimento*

Dott. Urb. Massimo Da Lio

Il presente documento risulta firmato digitalmente ai sensi del C.A.D. d.lgs. 82/2005 e s.m.i. ed è conservato nel sistema di gestione documentale del Comune di Venezia. L'eventuale copia del presente documento informatico viene resa ai sensi degli art. 22, 23 e 23 ter D.Lgs 7/3/2005 n.82.