

**LES AIRELLES VENICE**

Fondamenta de Le Zitelle, Giudecca 32,33,34  
30133 Venezia, Italia

**Committente:**

Project Giudecca Srl  
Dott.ssa Anne Laure Sibille Marie Ollagnon

**Project Manager:**

PMB Consulting

**Progetto architettonico e strutturale:**

Venice Plan Ingegneria s.r.l.

ing. Franco Forcellini  
ing. Damiano De Michielis

**Consulenti per progettazione architettonica e paesaggistica:**

DENNISTON

arch. Jean Michel Gathy  
arch. David Schoonbroodt

**Progetto impianti:**

AREATECNICA s.r.l.  
ing. Gianluca Vigne

**Progetto antincendio:**

Sicurtecno s.r.l.  
ing. Fabio Rocchesso  
arch. Chiara Zanin

**Coordinatore della sicurezza:**

Venice Plan Ingegneria s.r.l.  
geom. Mariano Barbero

**RINNOVO DEL COMPLESSO ALBERGHIERO LES AIRELLES VENICE**  
Procedura di SUAP (DPR 160/2010 e L.R. 55/2012 art. 4)

RELAZIONE TECNICA

INTERO COMPLESSO	DOC
	D1

ARCHITETTURA

APRILE 2023

-

Document family	Phase	Building-Zone	Discipline	Release Code	Free text
R	BP	ALL	ARC	001	-

Revision	Description	Date

# Les Airlles Venice (Complesso Ex Bauer alla Giudecca)

Progetto di rinnovo degli spazi interni ed esterni dell'ex Complesso  
Alberghiero Bauer alla Giudecca.

Isola Giudecca, Fondamenta delle Zitelle 33 - Venezia

## RELAZIONE TECNICO DESCRITTIVA DI PROGETTO

### INDICE

<b>1</b>	<b>Premessa</b> .....	<b>4</b>
<b>2</b>	<b>Inquadramento urbanistico dell'immobile</b> .....	<b>5</b>
<b>3</b>	<b>Descrizione e legittimazione dello stato di fatto</b> .....	<b>7</b>
3.1	HOTEL PALLADIO, Ex Ospizio delle Zitelle .....	8
3.2	DOMUS, Ex Ospizio Sagredo Diedo .....	9
3.3	ANNEX, Annesso dell'edificio Domus .....	9
3.4	VILLA F, Palazzo Volpi Minelli .....	10
3.5	CONVENTINO, Ex Asilo Mason .....	11
3.6	SP1, Ex SPA .....	12
3.7	GIARDINI .....	12
3.7.1	GIARDINO DI PALLADIO, corte e giardino .....	13
3.7.2	GIARDINI DI DOMUS E DOMUS ANNEX .....	13
3.7.3	GIARDINO DI VILLA F, giardino e orti .....	13
3.7.4	GIARDINI DI CONVENTINO.....	14
<b>4</b>	<b>Descrizione dell'intervento</b> .....	<b>14</b>
4.1	HOTEL PALLADIO, Ex Ospizio delle Zitelle .....	14

4.1.1	PIANO TERRA .....	15
4.1.2	PIANO MEZZANINO .....	16
4.1.3	PIANI CAMERE .....	16
4.1.4	COLLEGAMENTI VERTICALI .....	17
4.1.5	IMPIANTI .....	18
4.1.6	STRUTTURE .....	18
4.1.7	MODIFICHE ESTERNE .....	19
4.1.8	IMPIANTO FOGNARIO .....	20
4.1.9	CONFORMITÀ AI FINI ANTINCENDIO .....	20
4.2	DOMUS, Ex Ospizio Sagredo Diedo .....	20
4.2.1	MODIFICHE ESTERNE .....	21
4.2.2	STRUTTURE .....	21
4.2.3	IMPIANTO FOGNARIO .....	22
4.2.4	DOTAZIONI IMPIANTISTICHE .....	22
4.2.5	CONFORMITÀ AI FINI ANTINCENDIO .....	22
4.3	ANNEX, Annesso dell'edificio Domus .....	22
4.3.1	IMPIANTO FOGNARIO .....	22
4.3.2	DOTAZIONI IMPIANTISTICHE .....	22
4.3.3	CONFORMITÀ AI FINI ANTINCENDIO .....	23
4.4	VILLA F, Palazzo Volpi Minelli .....	23
4.4.1	PIANO TERRA .....	24
4.4.2	PIANI CAMERE .....	24
4.4.3	COLLEGAMENTI VERTICALI .....	25
4.4.4	IMPIANTI .....	25
4.4.5	STRUTTURE .....	25
4.4.6	MODIFICHE ESTERNE .....	25
4.4.7	IMPIANTO FOGNARIO .....	26
4.4.8	CONFORMITÀ AI FINI ANTINCENDIO .....	27
4.5	CONVENTINO, Ex Asilo Mason .....	27
4.5.1	AREE PUBBLICHE .....	27
4.5.2	CAMERE .....	28
4.5.3	STRUTTURE .....	28
4.5.4	MODIFICHE ESTERNE .....	28

---

4.5.5	IMPIANTO FOGNARIO.....	29
4.5.6	DOTAZIONI IMPIANTISTICHE.....	29
4.5.7	CONFORMITÀ AI FINI ANTINCENDIO.....	29
4.6	SP1, Ex SPA.....	29
4.6.1	STRUTTURE.....	30
4.6.2	MODIFICHE ESTERNE.....	30
4.6.3	IMPIANTO FOGNARIO.....	31
4.6.4	DOTAZIONI IMPIANTISTICHE.....	31
4.6.5	CONFORMITÀ AI FINI ANTINCENDIO.....	31
4.7	GIARDINI.....	31
<b>5</b>	<b>Accessibilità in conformità alla L. 13/89 e succ. mod./int.....</b>	<b>34</b>
<b>6</b>	<b>Elementi oggetto di richiesta di deroga.....</b>	<b>34</b>

## 1 Premessa

Il progetto di rinnovo e riqualificazione dell'ex Complesso Alberghiero Bauer alla Giudecca comprende l'Hotel Palladio - ex Ospizio delle Zitelle, Villa F - Palazzo Volpi Minelli, l'edificio Domus - ex Ospizio Sagredo Diedo e Domus Annex, l'edificio Conventino - ex Asilo Mason e l'ex magazzino SPA e tutti i rispettivi giardini.

Il progetto prevede una drastica riduzione del numero di camere (da novanta a quarantotto) incrementando in maniera significativa l'offerta qualitativa per rispondere alle esigenze di una clientela di alto livello internazionale. Oltre agli aspetti strettamente alberghieri il progetto mira anche al recupero e restauro degli spazi monumentali dei diversi edifici esaltandone le caratteristiche. In primo luogo si prevede il rinnovo degli impianti liberando gli spazi monumentali dell'Hotel Palladio e creando un nuovo polo tecnologico ipogeo prevedendo l'utilizzo delle più moderne tecnologie volte all'efficientamento energetico degli edifici del Complesso, con la sostituzione delle vecchie caldaie con nuove a condensazione e il cambio di tutti i fluidi utilizzando nuovi gas più sicuri. Nell'ottica del miglioramento delle prestazioni energetiche si prevede la sostituzione dei gruppi refrigeranti con il loro riposizionamento in una zona periferica del giardino tale da permettere un miglior abbattimento acustico sia verso l'Hotel che verso altri edifici limitrofi e ridurre l'impatto paesaggistico. Al fine di esaltare le qualità dei giardini e ampliare l'offerta di servizi dell'Hotel si prevede un completo rinnovo degli spazi verdi con la realizzazione di nuovi percorsi e aree pavimentate, che favoriscano l'accessibilità totale dei giardini, abbattendo così le barriere architettoniche. Inoltre la realizzazione di una nuova piscina nel giardino di Villa F, posta nel punto centrale dell'intero complesso, diventerà luogo di aggregazione ed elemento qualificante per l'intero comprensorio.

Poiché il Complesso è composto da un insieme di edifici con identità e interventi diversi, ogni capitolo della seguente relazione corrisponderà alla descrizione di un immobile e il progetto degli esterni sarà sviluppato in un capitolo dedicato.

## 2 Inquadramento urbanistico dell'immobile

Il complesso alberghiero ex Bauer alla Giudecca si compone di 6 edifici, collegati dai rispettivi giardini, tra loro confinanti e connessi. La società Project Giudecca Srl è proprietaria di Villa F, Conventino e dell'ex-magazzino SPA e locataria degli edifici Palladio, Domus e Domus Annex, di proprietà I.P.A.V.

Si riportano di seguito i dati urbanistici e catastali dei diversi immobili e giardini, sottoposti a differenti gradi di tutela e classificati secondo diverse tipologie.

- HOTEL PALLADIO, Ex Ospizio delle Zitelle  
Venezia, Isola Giudecca 32, 33, 34  
Classificato secondo VPRG come “SP - Unità edilizia speciale preottocentesche a struttura modulare complessa”  
L'immobile è identificato al NCEU: - Sez. VE Fg. 19, mapp. 81, sub. 1  
La destinazione d'uso dell'immobile interessato è: D2 turistico-ricettiva.  
L'immobile è sottoposto a tutela ai sensi dell'art.10, comma 1 del D.Lgs 42/2004 e ricade nell'ambito della Laguna di Venezia, tutelata con D.M. 1/08/1985 “Dichiarazione di notevole interesse pubblico della laguna di Venezia”;
- DOMUS, Ex Ospizio Sagredo Diedo  
Venezia, Isola Giudecca 36  
Classificato secondo VPRG come “Nr - Novecentesche integrate nel contesto”  
L'immobile è identificato al NCEU: - Sez. VE Fg. 19, mapp. 77-79.  
La destinazione d'uso dell'immobile interessato è: D2 turistico-ricettiva.  
L'immobile è sottoposto a tutela ai sensi dell'art.136 del D.Lgs 42/2004 poichè ricade  
nell'ambito della Laguna di Venezia, tutelata con D.M. 1/08/1985  
“Dichiarazione di notevole interesse pubblico della laguna di Venezia”;
- ANNEX, Annesso dell'edificio Domus  
Venezia, Isola Giudecca 36  
Classificato secondo VPRG come “Nr - Novecentesche integrate nel contesto”  
L'immobile è identificato al NCEU: - Sez. VE Fg. 19, mapp. 75 sub.4-76  
La destinazione d'uso dell'immobile interessato è: A3 abitazioni di tipo economico.  
L'immobile è sottoposto a tutela ai sensi dell'art.136 del D.Lgs 42/2004 poichè ricade  
nell'ambito della Laguna di Venezia, tutelata con D.M. 1/08/1985  
“Dichiarazione di notevole interesse pubblico della laguna di Venezia”;
- VILLA F, ex Palazzo Volpi Minelli

---

Venezia, Isola Giudecca 48-53

Classificato secondo VPRG come “C - Unità edilizia di base residenziale preottocentesca originaria a fronte tricellulare” “Fa - Unità edilizia di base residenziale preottocentesca oggetto di fusioni od addizioni (tipo Fa)”

L'immobile è identificato al NCEU: - Sez. VE Fg. 19, mapp. 69.

La destinazione d'uso dell'immobile interessato è: D2 turistico-ricettiva.

L'immobile è sottoposto a tutela ai sensi del D.Lgs. 22.01.2004 n° 42, ex. Legge 1089/39, con notifica 13192/11120 - 13193/11121 in data 6/10/1957 e ricade nell'ambito della Laguna di Venezia, tutelata con D.M. 1/08/1985

“Dichiarazione di notevole interesse pubblico della Laguna di Venezia”;

- CONVENTINO, Ex Asilo Mason

Venezia, Isola Giudecca 54

Classificato secondo VPRG come “Ne - Novecentesche di pregio architettonico limitato all'assetto esterno”

L'immobile è identificato al NCEU: - Sez. VE Fg. 19, mapp. 123.

La destinazione d'uso dell'immobile interessato è: D2 turistico-ricettiva.

L'immobile è sottoposto a tutela ai sensi dell'art.136 del D.Lgs 42/2004 poichè ricade

nell'ambito della Laguna di Venezia, tutelata con D.M. 1/08/1985

“Dichiarazione di notevole interesse pubblico della laguna di Venezia”;

- SP1, Ex SPA

Venezia, Isola Giudecca 26

Classificato secondo VPRG come “pt - Unità edilizia di base residenziale preottocentesca parzialmente trasformata” “Kt - Preottocentesche a capannone senza fronte acqueo”

L'immobile è identificato al NCEU: - Sez. VE Fg. 19, mapp. 87, sub 30.

La destinazione d'uso dell'immobile interessato è: D8 Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni.

L'immobile è sottoposto a tutela ai sensi dell'art.136 del D.Lgs 42/2004 poichè ricade

nell'ambito della Laguna di Venezia, tutelata con D.M. 1/08/1985

“Dichiarazione di notevole interesse pubblico della laguna di Venezia”;

- GIARDINO DI PALLADIO, corti e giardino

Venezia, Isola Giudecca 33

Classificato secondo VPRG come: Chiostro di pertinenza - Corte pertinenziale ad unità edilizia - Orto di impianto preottocentesco, risultante da fusioni e frazionamenti - Impianto scoperto per la pratica sportiva

Identificato al NCEU: - Sez. VE Fg. 19 mapp. 81 e 111

Il giardino è sottoposto a tutela ai sensi dell'art.10, comma 1 del D.Lgs 42/2004 e ricade nell'ambito della Laguna di Venezia, tutelata con D.M.

1/08/1985 Dichiarazione di notevole interesse pubblico della laguna di Venezia

- 
- **GIARDINI DI DOMUS E DOMUS ANNEX**  
Venezia, Isola Giudecca 36  
Classificato secondo VPRG come: Spazi non caratterizzati pertinenti ad unità edilizie - Giardino di impianto preottocentesco od ottocentesco non disegnato  
- Giardino di impianto '900 non disegnato - Orto impianto novecentesco  
Identificato al NCEU: - Sez. VE Fg. 19 mapp. 76-78-79  
I giardini sono sottoposti a tutela ai sensi dell'art.136 del D.Lgs 42/2004 poichè ricade nell'ambito della Laguna di Venezia, tutelata con D.M. 1/08/1985  
Dichiarazione di notevole interesse pubblico della laguna di Venezia
  
  - **GIARDINO DI VILLA F, giardino e orti**  
Venezia, Isola Giudecca 48-53  
Classificato secondo VPRG come: Giardino di impianto novecentesco disegnato  
- Spazi non caratterizzati pertinenti ad unità edilizie  
Identificato al NCEU: - Sez. VE Fg. 19 mapp. 69  
Il giardino è sottoposto a tutela ai sensi del D.Lgs. 22.01.2004 n° 42, ex. Legge 1089/39, con notifica 13192/11120 - 13193/11121 in data 6/10/1957 e ricade nell'ambito della Laguna di Venezia, tutelata con D.M. 1/08/1985  
Dichiarazione di notevole interesse pubblico della Laguna di Venezia
  
  - **GIARDINI DI CONVENTINO**  
Venezia, Isola Giudecca 54  
Classificato secondo VPRG come: Spazi non caratterizzati pertinenti ad unità edilizie  
Identificato al NCEU: - Sez. VE Fg. 19 mapp. 123  
Il giardino è sottoposto a tutela ai sensi dell'art.136 del D.Lgs 42/2004 poichè ricade nell'ambito della Laguna di Venezia, tutelata con D.M. 1/08/1985  
Dichiarazione di notevole interesse pubblico della laguna di Venezia

### **3 Descrizione e legittimazione dello stato di fatto**

Tra il 2019 e il 2020, quando la gestione del complesso è passata dalla società Bauer alla società Project Giudecca Srl, di proprietà di Lov Group, società proprietaria della catena di alberghi di lusso "Les Airelles", è stata effettuata una sanatoria per alcune difformità riscontrate all'interno degli edifici, rispetto ai precedenti titoli edilizi.

Tra il 2020 e il 2021 è stato realizzato un dettagliato rilievo laser scanner dell'intero complesso che, trasposto in 3d tramite software Revit e in 2d tramite software Autocad, ha consentito di ottenere degli elaborati grafici architettonici precisi dello stato attuale dell'immobile, che sono stati utilizzati come base per lo sviluppo di tutte le planimetrie allegare alla presente pratica. I disegni dunque, rispetto agli atti



legittimanti precedenti, presentano alcune piccole differenze geometriche dettate dalla maggior precisione del rilievo tramite laser scanner (Spessore e rotazione delle murature, superfici nette, posizione corretta di alcuni stipiti di porte e finestre). Si riporta di seguito una descrizione dello stato di fatto legittimato degli edifici e dei giardini del complesso.

### 3.1 HOTEL PALLADIO, Ex Ospizio delle Zitelle

L'immobile è caratterizzato al piano terra dalla presenza di grandi aule che si sviluppano lungo le braccia dell'impianto ad H, da un chiostro centrale con portico e a Sud da una corte pavimentata che si apre sul giardino retrostante. Ai piani superiori, lungo le ali Est, Ovest e al primo piano del corpo centrale, sono collocate le camere. Il corpo centrale è cinto da due corpi scale in pietra che lo collegano alle due ali, ciascuna servita da due vani ascensori e scale realizzati negli anni '80.

L'assetto attuale è stato generato dai lavori di ristrutturazione intercorsi tra il 2001 e il 2007, durante i quali la destinazione d'uso dell'immobile è passata da centro congressi a turistico-ricettiva, e dagli importanti lavori di "riforma" che si sono svolti tra il 1987 e il 1992, quando l'istituto, chiuso dagli anni '70, è stato restaurato e trasformato nel "Centro Congressi Zitelle".

Nel 2020 l'immobile è stato oggetto di una SCIA in sanatoria (REP\_PROV\_VE/VE-SUPRO/0088338 del 30/03/2020) per alcune opere eseguite in difformità rispetto ai precedenti titoli legittimanti, preliminarmente alla quale erano state rilasciate Verifica di Assenza di Danno dalla Soprintendenza e Accertamento di Compatibilità Paesaggistica dal Comune di Venezia.

Le strutture verticali dell'edificio sono in muratura mentre i solai, ad eccezione del mezzanino dell'ala Ovest in cemento armato, presentano una struttura lignea con rinforzi metallici realizzati durante i lavori di trasformazione in centro congressi di fine anni '80.

Tutte le pareti interne sono rivestite da contropareti in cartongesso, al piano terra il portico e gli ambienti confinanti con la chiesa presentano muratura a vista. I medesimi spazi, oltre ad alcuni corridoi dei piani camere e le camere del secondo piano

presentano travi a vista, in tutti gli altri spazi sono presenti controsoffitti in cartongesso, realizzati durante gli ultimi lavori di restauro.

Tutti i pavimenti del piano terra sono stati realizzati durante i lavori dei primi anni '90, relativi la trasformazione in centro congressi. Il pavimento del mezzanino è in moquette mentre ai piani primo e secondo i pavimenti sono in terrazzo alla veneziana, di tipologia ed epoca differenti.

### 3.2 DOMUS, Ex Ospizio Sagredo Diedo

L'edificio, classificato come "Nr-Novecentesco integrato nel contesto" presenta un impianto architettonico di base quadrata e si sviluppa su due livelli su cui si distribuiscono le camere: quattro camere al piano terra; quattro camere e un grande atrio centrale al piano primo. Le facciate, che attualmente sono per la maggior parte coperte da edera, presentano muratura faccia a vista e sono caratterizzate da fori finestra con cornice in intonaco di colore chiaro e cornice marcapiano. Il manto della copertura a quattro falde è di tipo tradizionale in coppi e presenta un lucernario ad Est. A Sud l'edificio presenta una veranda di un piano con falda in coppi.

Lo stato attuale è legittimato da Procedimento unico prot. 134195 del 26/03/2008, DIA PROT. 2009/260081 del 18/06/2009, DIA PROT. 2010.0155854, del 09/04/2010, DIA PROT. 2010.476309 del 04/11/2010, DIA PROT. 2010.0141837 del 16/03/2011, DIA PROT. 2010.0141837 del 31/03/2011.

### 3.3 ANNEX, Annesso dell'edificio Domus

L'edificio Annex, o Annesso Domus, è classificato come "Nr - novecentesco integrato nel contesto" e presenta un impianto architettonico che si sviluppa su due livelli. Al suo interno sono collocate una cucina e una camera, ad uso dell'attività alberghiera e la cabina ENEL al piano terra a Sud. Le facciate presentano muratura faccia a vista dipinta di colore verde nella parte inferiore, di colore bianco quella superiore e una trave in legno divide i prospetti Est e Sud come un marcapiano. Il manto della copertura è di tipo tradizionale in coppi.

L'edificio è legittimato da DIA PG/2010/0195351 del 30/04/2010.

### 3.4 VILLA F, Palazzo Volpi Minelli

L'edificio si sviluppa su tre piani, più mezzanino del piano terra, secondo una pianta asimmetrica con impianto ad "L", ed è classificato secondo VPRG come "Unità edilizia di base residenziale preottocentesca originaria a fronte tricellulare (tipo C)" per la parte prospiciente la fondamenta, e "Unità edilizia di base residenziale preottocentesca oggetto di fusioni od addizioni (tipo Fa)" per la porzione denominata "barchessa", che si sviluppa lungo il giardino nobile.

Al piano terra gli ambienti si sviluppano intorno all'androne centrale, che si estende per tutta la

profondità dell'edificio dalla fondamenta al giardino, e la "barchessa", che si apre verso il giardino con una serie di vani. Dall'androne, attraverso lo scalone storico in pietra si arriva al primo piano nobile dove si apre un grande salone a "T" orientato verso il canale della Giudecca, caratterizzato da una cornice dipinta che corre perimetralmente al di sotto delle travature di colore verde del soffitto e un terrazzo alla veneziana a calce, presente anche nelle altre stanze che gravitano attorno al salone, seppur di epoche e fattezze differenti. Nella stanza in angolo, ad Est del salone, lato giardino, è presente un controsoffitto in incannucciato affrescato e bordato da una cornice in gesso. Nelle altre stanze del primo piano sono presenti travi a vista che, nella barchessa, presentano su alcune porzioni dei decori. Questi elementi, così come il caminetto in pietra della camera d'angolo a Ovest del salone, lato giardino, sono stati restaurati nel durante i lavori del 2008. Dal pianerottolo dello scalone, caratterizzato da un pavimento in formelle quadrate di rosso Verona e pietra d'Istria, si accede al piano mezzanino: le strutture orizzontali di quest'ala sono state completamente ricostruite durante i lavori di fine anni 2000, in quanto parzialmente crollate e in grave stato di degrado.

Il piano secondo, suddiviso in diversi vani, presenta la struttura lignea del tetto a vista. Oltre allo scalone storico in pietra, nell'edificio sono presenti altri tre corpi scale. Il primo (A) è stato realizzato ex novo nel 2012 e nello stesso vano è stato collocato anche l'ascensore. Il secondo (C) è una scala esterna con ascensore, realizzata ex novo al posto di una scala preesistente e parzialmente crollata. Il terzo (D) è la scala in pietra tenera che collega piano terra e piano primo della "barchessa".

Le facciate, che saranno oggetto di restauro, presentano intonaci chiari di tipo a marmorino per il corpo principale e coccio pesto per la “barchessa”, che sul lato Est presenta una facciata in mattoni a vista.

Gran parte delle pareti interne è rivestita da contropareti in cartongesso, realizzate durante gli ultimi lavori di restauro. Ad eccezione del pavimento dell’androne, in lastre di Trachite, e dei terrazzi alla veneziana del piano nobile, tutti i pavimenti sono stati realizzati durante gli ultimi lavori di restauro. L’edificio è stato recentemente oggetto di Permesso di Costruire in sanatoria, n° 108196 del 01/03/2021, per alcune opere eseguite in difformità rispetto ai precedenti titoli legittimanti, preliminarmente al quale sono state rilasciate dalla Soprintendenza Verifica di Assenza di Danno e autorizzazione per opere di rimessa in pristino e Accertamento di Compatibilità Paesaggistica dal Comune di Venezia.

### **3.5 CONVENTINO, Ex Asilo Mason**

L’edificio, che si sviluppa su due piani più sottotetto, è stato costruito come asilo tra gli anni ’20 e ’30, e nel corso degli anni è stato più volte ampliato.

Presenta al piano terra e al piano primo una serie di vani camera, distribuiti lungo un corridoio a Sud ed intervallati da un corpo scale centrale con ascensore.

Le camere, esposte a Nord, si affacciano sul giardino interno mentre i corridoi a Sud sulla Calle Mason; nel sottotetto sono collocate altre due camere.

Le facciate, rivestite in intonaco di colore verde chiaro, sono caratterizzate da fori finestra con cornice di colore marrone-arancio. La facciata Nord e le facciate laterali sono coperte per la maggior parte da vite americana che impedisce la lettura del loro stato di conservazione. Il manto di copertura è in coppi tradizionali e presenta otto abbaini nel corpo centrale.

L’edificio è stato completamente ristrutturato con i lavori del 2009 che lo hanno trasformato in albergo e che hanno interessato tutte le strutture interne e di copertura. Lo stato attuale risulta legittimato con CILA in sanatoria REP\_PROV\_VE/VE-SUPRO/0063362 del 03/03/2020.

### 3.6 SP1, Ex SPA

L'impianto architettonico dell'edificio SP1 si sviluppa su un livello con un soppalco ed è classificato secondo VPRG come tipologia edilizia "Preottocentesca a capannone senza fronte acqueo" e per la porzione fronte canale è classificato come "Unità edilizia di base residenziale preottocentesca parzialmente trasformata". Al piano terra nel corpo su fondamenta delle Zitelle, è collocato l'ingresso della Spa e si prosegue con gli spogliatoi e le sale trattamento. Tramite una scala a chiocciola si accede al soppalco, utilizzato come ripostiglio. Le facciate presentano muratura faccia a vista e sono caratterizzate da fori finestra di forma quadrangolare con griglia in metallo. Il manto della copertura è di tipo tradizionale in coppi.

Lo stato attuale è legittimato da CILA in sanatoria protocollo REP\_PROV\_VE/VE-SUPRO/0067441 del 06/03/2020.

### 3.7 GIARDINI

Questi spazi, notevolmente ridotti dagli interventi di edilizia popolare della prima metà del '900, un tempo erano parte del sistema di orti e giardini che si estendevano dalla quinta architettonica costruita sulla fondamenta prospiciente il Canale della Giudecca, fino alla laguna Sud.

Ad eccezione di alcuni vigneti di proprietà IPAV che oggi sono ancora presenti, gli spazi verdi rimanenti continuano ad essere coltivati fino agli anni '80, quando comincerà il progressivo abbandono delle coltivazioni e il degrado degli spazi. E' nel 2007, in occasione dei lavori per la realizzazione del complesso alberghiero Bauer, che viene redatto il progetto di restauro dei quattro giardini del complesso, volto a ricucire questi spazi come unico sistema, rievocando la storia degli orti e giardini originari, attraverso la valorizzazione dei loro elementi tipologici caratteristici. Di seguito si riporta una descrizione dei diversi ambiti dei giardini, il cui stato attuale è legittimato con N.O. Soprintendenza 1131 del 29/01/2008 e DIA 2007/525533 del 25/02/2008 per il giardino di Palladio, P.D.C. 2007/465307 del 09/11/2007, D.I.A. 2009/326347 del 03/08/2009 e A.P. PG/2011/250072 per i restanti giardini.

---

### 3.7.1 GIARDINO DI PALLADIO, corte e giardino

L'edificio "Palladio" si affaccia a Sud, verso il giardino, con un'ampia corte pavimentata in pietra trachite con vera da pozzo centrale. Un tempo cinta da un elemento di cesura che la separava dagli orti, oggi la corte si apre sul grande giardino, caratterizzato dalla presenza di una pergola in legno con rose e viti rampicanti che collega i giardini degli edifici Domus e Conventino con un percorso pavimentato in porfido e trachite.

Un grande prato rasato, dal quale emergono alcuni appezzamenti con erbe e fiori di media altezza, copre il manto del giardino, cinto sul perimetro a Nord, Sud e Ovest da una muratura in mattoni e a Est da una siepe.

A Ovest è invece collocato l'impianto di refrigerazione ad uso del complesso alberghiero, mascherato da un'alta siepe di bamboo, mentre a Est e Sud è presente una fitta vegetazione incolta.

### 3.7.2 GIARDINI DI DOMUS E DOMUS ANNEX

Allo stato attuale, la porzione del giardino che si estende dalla fondamenta delle Zitelle, fino all'ingresso dell'edificio "Domus", presenta un percorso in ghiaia, terra battuta e lastre di pietra che si snoda attraverso una fitta vegetazione con cespugli misti di arbusti e alberi, anche ad alto fusto. Ai primi del '900 questo spazio presentava un percorso centrale in ghiaia, come documentato da alcune foto storiche.

Per la porzione tra la "barchessa" di Villa F e Domus, ad oggi non è possibile individuare le caratteristiche delle tipologie di giardino con cui è classificato tale spazio, che è invece caratterizzato da un prato rasato, con alcuni percorsi in ghiaia e lastre di pietra, cespugli misti e la presenza di due tassi e una magnolia.

### 3.7.3 GIARDINO DI VILLA F, giardino e orti

Le due differenti tipologie di giardino sono chiaramente distinguibili dalle relative caratteristiche: il primo si configura come l' "hortus conclusus" della villa, separato dal secondo tramite un muro con finestre e cancello in ferro, sorretto da due pilastri con statue in pietra tenera sulla sommità ed è caratterizzato da un percorso centrale fiancheggiato da due filari di Canforo (*Cinnamomum camphora*), piantati durante gli ultimi lavori di restauro. Il secondo invece è cinto sui quattro lati da muri, lungo i quali sono disposte alte alberature ed è caratterizzato dalla presenza di una vasca tripartita e

da una pergola centrale in legno. Il muro che separa i due giardini, oggi ad uso residenziale, un tempo in realtà delimitava il giardino “nobile” della villa dagli orti.

#### 3.7.4 GIARDINI DI CONVENTINO

Allo stato attuale, al centro del giardino quattro grandi platani inquadrano una porzione di ghiaia con fontana centrale, collocata durante i lavori di restauro dei giardini. Percorsi in ghiaia, cinti da cespugli di tipo misto, collegano l’accesso dell’edificio al giardino di Palladio.

## 4 Descrizione dell’intervento

### 4.1 HOTEL PALLADIO, Ex Ospizio delle Zitelle

L’edificio Hotel Palladio sarà interessato da interventi che riguardano sia le aree pubbliche che i piani camere.

Una prima versione del progetto è stata già approvata dalla Soprintendenza. Nel progetto di cui alla presente invece sono stati implementate le ultime modifiche progettuali che in concomitanza alla presente sottomissione saranno presentate come progetto in variante alla Soprintendenza.

Tali interventi riguardano:

- Modifica di alcune delle aree pubbliche del piano terra;
- Modifica dei layout di tutti i bagni delle camere e di alcune delle camere;
- Modifica dei soppalchi;
- Modifiche minori puntuali.

Le autorizzazioni già ottenute sono di seguito elencate:

1. Autorizzazione della Soprintendenza per “Progetto di rinnovo dell’Hotel Palladio con opere interne ed esterne”  
*Aut. prot. n. 0009065-P del 01/06/2021*
2. Autorizzazione della Soprintendenza per la realizzazione della vasca di contenimento delle maree nell’Hotel Palladio  
*Aut. prot. n. 0009084-P del 16/12/2021*

3. Autorizzazione Paesaggistica per la modifica della forometria e serramenti di unità turistico-ricettiva, demolizione scale di emergenza, realizzazione canna fumaria e torrette da camino dell'Hotel Palladio  
*prot. n. 2021/285384 del 17/06/2021*
4. Autorizzazione della Soprintendenza per il progetto di restauro delle facciate dell'Hotel Palladio  
*Aut. prot. n. 0009084-P del 16/12/2021*
5. Autorizzazione della Soprintendenza per il progetto di manutenzione delle coperture  
*Aut. prot. n. 0014939-P del 31/08/2022*

In data 15/06/2023 è stata presentata alla Soprintendenza domanda di autorizzazione per il progetto allegato alla presente istanza, in variante rispetto all'autorizzazione prot. n. 0009065-P del 01/06/2021 sopra citata.

In data 01/03/2023 è stata presentata CILA REP\_PROV\_VE/VE-SUPRO/0102049 per l'esecuzione degli interventi di restauro delle facciate e manutenzione delle coperture.

#### 4.1.1 PIANO TERRA

Il progetto ha in primis affrontato il tema dell'accessibilità del complesso e la gestione dei livelli per la protezione dall'alta marea.

Al fine di garantire l'accessibilità ai disabili per tutte le aree pubbliche e poter gestire le vasche di protezione per l'acqua alta, i pavimenti del piano terra, ad eccezione dell'ala Ovest che si sviluppa verso il giardino, saranno livellati sulla quota di +1,50m zmps. I pavimenti sono stati realizzati durante i lavori di trasformazione in centro congressi di fine anni '80. Conseguentemente le calli a Est e Ovest, che negli anni '90 sono state rialzate in corrispondenza dei fori porta, saranno rilivellate sulla quota di +1.49m zmps. L'accesso all'albergo, che attualmente avviene dalla fondamenta delle Zitelle, sarà spostato sul lato Ovest, attraverso il giardino dell'attiguo edificio denominato "Domus". Le aree ristoro del piano terra saranno modificate, in particolare nell'attuale sala colazioni, che sarà utilizzata come ristorante, la parete che divide l'ambiente dall'office cucina sarà demolita e verrà in parte riconfigurata la spazialità originaria della cellula. La cucina, che attualmente è collocata nell'ala Ovest sarà spostata nell'ala Est e nella



stessa ala saranno realizzati alcuni ambienti di servizio, quali depositi, e una sala polifunzionale per gli ospiti dell'albergo.

Dove attualmente è collocata la cucina e nei vani attigui che attualmente ospitano la centrale termica e idrica e un locale impianti sarà realizzata la zona umida dell'area benessere. Tali spazi potranno essere liberati e valorizzati grazie allo spostamento di tali impianti nel nuovo locale interrato, previsto al di sotto dell'edificio Domus, e alla collocazione della caldaia nel giardino, dove attualmente è collocata la scala di emergenza in metallo che sarà demolita (angolo Sud-Est dell'edificio).

Si evidenzia che il progetto prevede la demolizione e la ricostruzione di tutte le contropareti, realizzate durante i lavori dei primi anni duemila, al fine di visionare lo stato di conservazione delle murature.

#### 4.1.2 PIANO MEZZANINO

- Ala Ovest: in luogo delle camere attualmente collocate nella porzione che si affaccia sulla corte saranno realizzati gli spogliatoi clienti per l'area benessere.
- Nell'ala Est, sopra la cucina, sarà realizzato uno spazio con struttura in acciaio per la collocazione delle macchine di trattamento aria della cucina e del ristorante.

#### 4.1.3 PIANI CAMERE

I pavimenti del primo piano sono in terrazzo alla veneziana e risalgono ad epoche differenti, come dimostrano le loro caratteristiche eterogenee. Durante i lavori di trasformazione in albergo dei primi anni duemila, al fine di limitare la creazione di tracce impiantistiche a pavimento, che presentava già al tempo vaste aree rappezzate, i servizi igienici sono stati realizzati al di sopra di un massetto di circa 15 cm, scelta che comporta il superamento di un gradino per accedervi.

Il presente progetto prevede la riduzione delle camere da 50 a 23 e la conseguente riconfigurazione degli spazi e il riposizionamento dei servizi igienici. Al fine di non creare nuove tracce per gli impianti e migliorare l'accessibilità di tutte le aree si prevede di realizzare un nuovo pavimento flottante al di sotto del quale potranno essere distribuiti i nuovi tracciati tecnologici, riproponendo la stessa soluzione già approvata precedentemente per i servizi igienici).

In prossimità dei pianerottoli di sbarco dei collegamenti verticali e in corrispondenza dei due scaloni del corpo centrale dunque sarà aggiunto un gradino di circa 15 cm, identificato nelle planimetrie allegate. Conseguentemente ove necessario l'altezza dei davanzali sarà adeguata con l'installazione di barre in metallo che consentano la protezione di 1m.

Al primo piano, nell'ala Ovest, lato corte, saranno realizzate quattro sale trattamento per la spa e il salotto che si affaccia sul chiostro sarà utilizzato come sala estetista/parrucchiere. Per rendere accessibile la SPA sarà realizzato un nuovo ascensore con struttura metallica leggera e indipendente. Una delle sale trattamento sarà dotata di servizio igienico accessibile alle persone diversamente abili.

Il layout dei soppalchi in acciaio afferenti alle camere sul fronte, realizzati durante i lavori del 2000, mentre la scala per accedere al soppalco della camera 101, di recente fattura, sarà demolita e ricostruita nel vano attiguo.

Al secondo piano la zona spogliatoi per i dipendenti dell'albergo sarà ampliata, in adeguamento a quanto previsto dalle vigenti normative in materia di igiene e sicurezza sui luoghi di lavoro.

La scala per accedere alla camera del sottotetto, anch'essa realizzata nel corso degli ultimi lavori sarà demolita e ricostruita sul sedime della scala che fino agli anni '80 collegava il secondo piano al sottotetto. La camera del sottotetto sarà lievemente riconfigurata, conseguentemente al riposizionamento della scala.

Si evidenzia che il progetto prevede la demolizione e la ricostruzione di tutte le contropareti, realizzate durante i lavori dei primi anni duemila, al fine di visionare lo stato di conservazione delle murature.

#### 4.1.4 COLLEGAMENTI VERTICALI

I due ascensori per gli ospiti dell'ala Est verranno sostituiti al fine di ingrandire quello per gli ospiti. È prevista la realizzazione di un nuovo ascensore nell'ala Ovest, vicino al blocco scale centrale, per rendere accessibile l'area benessere al piano terra e al piano primo. È inoltre prevista la riconfigurazione della scala di emergenza interna dell'ala Ovest, collocata in prossimità della facciata su fondamenta delle Zitelle. La scala, che è stata ricostruita in cemento armato durante gli ultimi lavori, sarà spostata e rettificata.

Si prevede infine di demolire le scale antincendio in metallo esterne che dal piano primo conducono al piano terra e che sono state installate nei primi anni '90 per il centro congressi.

#### 4.1.5 IMPIANTI

Nella revisione del sistema impiantistico del complesso si è considerato di riutilizzare per i passaggi delle condotte ed i cavedi esistenti, tuttavia per la parte della cucina rende necessario l'installazione di tre nuove canne fumarie per le cappe aspiranti. Il progetto prevede dunque la realizzazione di un nuovo cavedio a ridosso del cavedio esistente che culminerà con due camini posizionati sulla falda Est dell'edificio. Si prevede inoltre la realizzazione di un terzo camino, che correrà lungo la facciata Est e sarà rivestito con una finitura analoga a quella degli altri camini presenti sulla facciata. Una quarta canna fumaria, necessaria per l'espulsione vapori della nuova caldaia che sarà collocata nel giardino, sarà collocata sempre sul prospetto Est. La canna fumaria sarà integrata nella configurazione della facciata e mitigata da finiture analoghe a quelle dei camini esistenti.

Per quanto riguarda la distribuzione degli impianti ai piani avverrà all'interno dei controsoffitti e sotto i nuovi pavimenti flottanti e non interferirà con le strutture esistenti.

Gli impianti per la protezione antincendio water mist e rete napsi, oggetto di periodica revisione e consueta manutenzione annuale saranno mantenuti.

Si allega alla presente il progetto degli impianti, redatto ai sensi del D.M.37/2008.

#### 4.1.6 STRUTTURE

Il progetto prevede la realizzazione della vasca di protezione dalle alte maree, che consentirà la protezione dell'edificio fino alla quota di +2,00m zmps.

Al piano terra, in corrispondenza della cucina, sarà realizzato un soppalco tecnico in acciaio per l'alloggiamento degli impianti di trattamento aria della cucina e del ristorante.

E' inoltre prevista la realizzazione o riconfigurazione dei soppalchi al primo piano, come descritto sopra e indicato negli elaborati grafici. La loro struttura sarà realizzata in acciaio e legno.

Infine sarà riconfigurata la scala di emergenza dell'ala Ovest, sopra l'area back-office. La nuova struttura sarà realizzata in acciaio e il rivestimento sarà in pietra.

#### 4.1.7 MODIFICHE ESTERNE

Oggetto della presente sono anche puntuali modifiche esterne che riguardano i fori finestra e, come sopra anticipato, i camini e le scale di emergenza esterne. Si descrivono di seguito tali interventi:

-Prospetto Est, El.02: si prevede di ripristinare il foro finestra in luogo della porta di emergenza che usciva sulla scala di emergenza che sarà oggetto di rimozione, e di aprire un nuovo foro per dotare la camera 108 di adeguata illuminazione e rispettare quanto previsto dalle vigenti norme igienico-sanitarie. È prevista poi la realizzazione di due nuovi fori finestra al piano terra, anche in questo caso al fine di rispondere ai requisiti igienico sanitari previsti dalla normativa vigente per la cucina, e la trasformazione di un foro finestra in foro porta.

I nuovi fori finestra saranno allineati con i fori del secondo piano e avranno dimensioni analoghe a quelle dei restanti fori finestra del primo piano. Infine, per l'immissione di aria per gli impianti meccanici, è prevista la sostituzione della parte vetrata di alcuni serramenti con lamelle in legno, che consentano il passaggio dell'aria.

La terrazza della camera 110 sarà riconfigurata.

Come anticipato sopra, è previsto infine l'inserimento di due nuovi camini sul prospetto Est. Altri quattro nuovi comignoli saranno realizzati sulla falda Est della copertura.

-Prospetto Sud, El.03: è prevista la modifica dei fori finestra del piano terra della nuova sala ristorante, che saranno trasformati in porte finestra.

Nella parte centrale, il serramento delle lunette della sala ristorante sarà sostituito con un serramento a lamelle in legno, funzionali all'espulsione dell'aria degli impianti che saranno collocati nel mezzanino. Al primo piano la finestra della camera 107 sarà trasformata in porta finestra, per accedere dalla camera alla terrazza.

---

Al piano ammezzato dell'ala Ovest invece sarà tamponato un foro finestra degli spogliatoi.

- Prospetto Est interno, El.06: è previsto il tamponamento di un foro finestra del piano ammezzato, a seguito dell'installazione dell'ascensore interno dell'area benessere.

- Prospetto Ovest, El.08: oltre alla rimozione della scala di emergenza in metallo e alla modifica di alcuni fori finestra, è prevista l'apertura di un nuovo foro porta al piano terra, per migliorare la circolazione e l'illuminazione del salone reception. Tutti i tamponamenti saranno realizzati in sottosquadro, per consentire il riconoscimento della trasformazione.

#### 4.1.8 IMPIANTO FOGNARIO

In data 24/09/2021 è stata ottenuta l'approvazione al progetto di adeguamento dell'impianto fognario PG/2021/0435454 del 24/09/2021.

Sebbene non vi sia variazione nel numero degli abitanti equivalenti dell'immobile, il progetto dei bagni di tutte le camere è stato modificato e in alcuni casi è stato aggiunto un servizio igienico "powder room", dunque si presentano elaborati grafici e relazione relativi al progetto scarichi, aggiornati conformemente ai nuovi layout. In data 29/06/2023 è stata presentata domanda di autorizzazione REP\_PROV\_VE/VE-SUPRO/0336172 relativa al presente progetto, in variante rispetto all'autorizzazione sopra citata.

#### 4.1.9 CONFORMITÀ AI FINI ANTINCENDIO

Gli interventi di cui al presente progetto benché modifichino in misura minore le planimetrie non comportano un aggravio del rischio e perciò non costituiscono variazione dei requisiti di sicurezza antincendio già approvati con parere del Comando Provinciale dei Vigili del fuoco rilasciato con prot. 0015647 del 03/06/2021. Alla presente per completezza si allega dichiarazione del progettista relativa a quanto sopra specificato.

## 4.2 DOMUS, Ex Ospizio Sagredo Diedo

Il progetto prevede di realizzare all'interno dell'edificio la piscina del centro benessere del complesso. Le partizioni interne e il solaio del primo piano saranno demolite,

svuotando così il volume dell'edificio che vedrà al piano terra la realizzazione di una piscina e al piano primo la realizzazione di un nuovo ballatoio in affaccio sulla vasca. La quota del pavimento del piano terra sarà abbassata per migliorare l'accessibilità dell'edificio dall'esterno.

Al primo piano sarà realizzato un nuovo varco per mettere in comunicazione il ballatoio con il piano ammezzato dell'Hotel Palladio, dove sono collocati gli spogliatoi e la reception della Spa.

Al di sotto del sedime dell'edificio e per una porzione che esce al di fuori di esso, il progetto prevede di realizzare un locale interrato che sarà utilizzato come locale tecnico per gli impianti della piscina e del complesso alberghiero.

Ciò consentirà di liberare gli spazi del piano terra dell'edificio Palladio, attualmente utilizzati come centrale termica e idrica.

#### 4.2.1 MODIFICHE ESTERNE

Conseguentemente all'abbassamento della quota del pavimento interno del piano terra da +1.91m ZMPS a + 1.74m ZMPS previsto da progetto, sarà modificato il serramento di ingresso, realizzato durante i lavori del 2008. Oltre all'abbassamento della quota della soglia, saranno abbassate la porta centrale e le due finestre laterali, i cui architravi saranno allineati con gli architravi delle altre finestre di piano. Le caratteristiche cromatiche e materiche del serramento saranno le medesime di quello esistente. Il terreno esterno, che attualmente presenta andamento irregolare, sarà rilivellato sulla stessa quota per migliorare l'accessibilità.

#### 4.2.2 STRUTTURE

In accordo al progetto architettonico, all'interno dell'immobile sono previsti i seguenti interventi strutturali:

- Demolizione dei solai esistenti in legno e delle tramezzature interne per la creazione di uno spazio a doppia altezza;
- Creazione di un interrato adibito a locale tecnico per gli impianti del complesso alberghiero e della prevista piscina al piano terra;
- Realizzazione di una vasca di protezione dalle maree;

- 
- Realizzazione di un ballatoio al piano primo aggettante sulla piscina, con relativa scala di accesso.

#### 4.2.3 IMPIANTO FOGNARIO

In data 24/09/2021 è stata ottenuta l'approvazione al progetto di adeguamento dell'impianto fognario PG/2021/0435454 del 24/09/2021, che si allega.

#### 4.2.4 DOTAZIONI IMPIANTISTICHE

Si allega alla presente il progetto degli impianti, redatto ai sensi del D.M.37/2008.

#### 4.2.5 CONFORMITÀ AI FINI ANTINCENDIO

Gli interventi di cui al presente progetto benché modifichino in misura minore le planimetrie non comportano un aggravio del rischio e perciò non costituiscono variazione dei requisiti di sicurezza antincendio già approvati con parere del Comando Provinciale dei Vigili del fuoco rilasciato con prot. 0015647 del 03/06/2021. Alla presente per completezza si allega dichiarazione del progettista relativa a quanto sopra specificato.

### 4.3 ANNEX, Annesso dell'edificio Domus

Il progetto prevede di utilizzare gli spazi dell'edificio come locali tecnici, a servizio del complesso alberghiero. La destinazione d'uso cambierà da spazio residenziale a spazio tecnico (da categoria catastale A3 a categoria catastale C2).

Al primo piano sarà riconfigurato il bagno, a servizio dei manutentori.

#### 4.3.1 IMPIANTO FOGNARIO

In data 24/09/2021 è stata ottenuta l'approvazione al progetto di adeguamento dell'impianto fognario PG/2021/0435454 del 24/09/2021, che si allega.

#### 4.3.2 DOTAZIONI IMPIANTISTICHE

Si allega alla presente il progetto degli impianti, redatto ai sensi del D.M.37/2008.

---

#### 4.3.3 CONFORMITÀ AI FINI ANTINCENDIO

L'immobile non è soggetto alla presentazione del progetto al Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco di Venezia.

#### 4.4 VILLA F, Palazzo Volpi Minelli

L'edificio "Villa F", ex Palazzo Volpi Minelli, sarà interessato da interventi che riguardano sia le aree pubbliche che i piani camera.

Una prima versione del progetto è stata già approvata dalla Soprintendenza. Nel progetto di cui alla presente invece sono stati implementate le ultime modifiche progettuali che a breve saranno presentate come progetto in variante alla Soprintendenza.

Tali interventi riguardano:

- Modifica dei servizi igienici della zona palestra del piano terra;
- Modifica dei layout di tutti i bagni delle camere e di alcune delle camere;
- Modifiche minori puntuali.

Nei mesi passati sono state ottenute per gli interventi previsti le autorizzazioni della Soprintendenza e autorizzazione paesaggistica di seguito elencate:

- Autorizzazione della Soprintendenza per "Progetto di rinnovo dell'immobile denominato "Villa F", ex Palazzo Volpi Minelli, con opere interne ed esterne"  
*N.O. prot. n. 0016686-P del 07/10/2021*
- Autorizzazione Paesaggistica per le modifiche alla forometria e serramenti, nuovi lucernari in unità turistico-ricettiva dell'edificio Villa F  
*prot. n. 2021/476985 del 18/10/2021*
- Autorizzazione della Soprintendenza per la realizzazione della vasca di contenimento delle maree nell'edificio Villa F  
*N.O. prot. n. 0017131-P del 14/10/2021*
- Domanda di Autorizzazione della Soprintendenza per il progetto di restauro delle facciate di Villa F, ex Palazzo Volpi Minelli  
*Richiesta in data 31/05/2021*
- Autorizzazione della Soprintendenza per il progetto di manutenzione delle coperture



---

*Aut. prot. n. 0014939-P del 31/08/2022*

In data 15/06/2023 è stata presentata alla Soprintendenza domanda di autorizzazione per il progetto allegato alla presente istanza, in variante rispetto all'autorizzazione prot. n. 0016686-P del 07/10/2021 sopra citata.

In data 01/03/2023 è stata presentata CILA REP\_PROV\_VE/VE-SUPRO/0102049 per l'esecuzione degli interventi di restauro delle facciate e manutenzione delle coperture.

Di seguito si descrivono i vari interventi, suddivisi per aree e si evidenzia che il presente progetto, al fine di verificare lo stato delle murature e dei solai ed approfondire la conoscenza dell'edificio, prevede la demolizione di tutte le contropareti e dei controsoffitti esistenti di ingressi e bagni, realizzati durante i lavori del 2008.

#### 4.4.1 PIANO TERRA

Il progetto affronta il tema dell'accessibilità del complesso e la gestione dei livelli per la protezione dall'alta marea. Al fine di garantire l'accessibilità alle persone con disabilità per tutte le aree pubbliche e poter gestire le vasche di protezione per l'acqua alta, i pavimenti del piano terra saranno livellati sulla quota dell'androne centrale e delle soglie dei portoni su fondamenta delle Zitelle.

Ad eccezione del pavimento in Trachite dell'androne, i pavimenti dei vani laterali e della "barchessa" sono stati realizzati durante i lavori del 2008.

L'assetto del piano terra rimarrà pressoché invariato, ad eccezione dei vani a Est, dove sarà ampliata la cucina e modificato il distributivo dei locali di servizio, di recente fattura. L'unità abitativa della "barchessa" sarà modificata per essere utilizzata come palestra del complesso alberghiero.

#### 4.4.2 PIANI CAMERE

Il progetto prevede di trasformare le 11 unità abitative, attualmente dislocate tra i piani mezzanino, primo e secondo, in 13 camere, tra suites, junior suites e camere doppie, dunque saranno conseguentemente apportate alcune modifiche al distributivo.

---

#### 4.4.3 COLLEGAMENTI VERTICALI

Per quanto riguarda i corpi scale sono previsti interventi di manutenzione ordinaria per il rinnovo delle finiture e la sostituzione dell'ascensore interno del corpo scale "A". È previsto il restauro dello scalone in pietra. Il tratto iniziale della scala "C" sarà modificato e sarà aggiunto un gradino, conseguentemente al livellamento della quota della corte.

#### 4.4.4 IMPIANTI

Nella revisione del sistema impiantistico del complesso si è considerato di riutilizzare, per i passaggi delle condotte ed i cavedi esistenti, ad eccezione di un nuovo cavedio che sarà realizzato in corrispondenza della cucina e attraverserà le strutture dei piani primo e secondo, fino ad arrivare alla copertura, dove saranno realizzati due nuovi camini. Tali cavedio e camini si rendono necessari per l'espulsione d'aria degli impianti di aerazione della cucina al piano terra.

Nuovi impianti saranno alloggiati in alcuni dei soppalchi del sottotetto, che non affacceranno più sulle camere sottostanti, e per i quali si rende necessario aprire un nuovo lucernario e una botola di accesso dal secondo piano, come illustrato negli elaborati grafici.

Si allega alla presente il progetto degli impianti, redatto ai sensi del D.M.37/2008.

#### 4.4.5 STRUTTURE

Oltre alla realizzazione della vasca di protezione dalle alte maree, non sono previsti interventi strutturali, se non le consuete verifiche, ove possibile, in corso d'opera.

#### 4.4.6 MODIFICHE ESTERNE

Oggetto della presente sono anche puntuali modifiche esterne che riguardano i fori finestra e le coperture. Si descrivono di seguito tali interventi:

- Prospetto Est, El.02: al piano terra è prevista la riapertura di un foro finestra, precedentemente tamponato, nel locale cucina e la trasformazione di due fori finestra in fori porta, in corrispondenza della nuova palestra. Al piano primo la porta finestra di accesso al terrazzo della "barchessa" sarà tamponata.

- Prospetto Sud, El.04: al piano terra è prevista la sostituzione del serramento centrale dell'androne con un nuovo serramento in legno o metallo di tinta scura, con porta a doppia anta centrale e ante singole laterali. Davanti alla porta di destra sarà installata una rampa in arredo per il superamento delle barriere architettoniche.
- Prospetto Ovest, El. 03: al piano terra è prevista la trasformazione di due finestre della palestra in porta finestra e il tamponamento del foro che precedentemente consentiva l'accesso all'unità abitativa 0.3. Sarà inoltre installata una rampa amovibile in legno per il superamento delle barriere architettoniche. La cornice in pietra dei fori finestra sarà mantenuta e integrata alla base con nuovi elementi lapidei mentre il davanzale sarà reimpiegato come soglia. Il serramento sarà di tipologia a doppia anta, in legno. Il tamponamento del foro sarà realizzato in muratura e sarà rivestito in intonaco, steso sottosquadro rispetto la cornice in pietra che caratterizza la porta.
- Prospetto Sud corte, El. 07: è previsto il tamponamento di un foro finestra al secondo piano e di un foro porta da cui si accedeva alla scala esterna, al primo piano. Il tamponamento sarà realizzato in una posizione di sottosquadro rispetto la superficie della facciata. È inoltre previsto l'abbassamento della soglia dei serramenti del piano terra, in conseguenza al livellamento della corte e dei vani interni, e la loro sostituzione con serramenti analoghi per disegno e materiali.
- Prospetto Ovest corte, El.09: è prevista la modifica del tratto iniziale della scala con l'aggiunta di un nuovo gradino. I gradini saranno in pietra e il nuovo parapetto sarà in metallo e vetro. La scala è stata costruita ex novo durante i lavori del 2008.
- Coperture: sono previste infine alcune modifiche che consistono nella realizzazione di un nuovo lucernario sulla falda Sud della "barchessa", per fornire l'adeguata illuminazione alla camera 707 e la realizzazione di un nuovo lucernario sulla falda Ovest del corpo principale, per la ventilazione dei locali tecnici del sottotetto. Infine è prevista la realizzazione di due nuovi camini, necessari per l'espulsione d'aria degli impianti di aerazione della cucina al piano terra.

#### 4.4.7 IMPIANTO FOGNARIO

In data 23/09/2021 è stata ottenuta l'approvazione al progetto di adeguamento dell'impianto fognario PG/2021/0432105.

Sebbene non vi sia variazione nel numero degli abitanti equivalenti dell'immobile, il progetto dei bagni di alcune camere è stato modificato e in alcuni casi è stato aggiunto un servizio igienico "powder room", dunque si presentano elaborati grafici relativi al progetto scarichi, aggiornati conformemente ai nuovi layout.

In data 29/06/2023 è stata presentata domanda di autorizzazione prot.

REP\_PROV\_VE/VE-SUPRO/0336154, relativa al presente progetto, in variante rispetto all'autorizzazione sopra citata.

#### 4.4.8 CONFORMITÀ AI FINI ANTINCENDIO

Gli interventi di cui al presente progetto non costituiscono variazione dei requisiti di sicurezza antincendio già approvati con parere del Comando Provinciale dei Vigili del fuoco rilasciato con prot. 0026017 del 28/09/2021. Alla presente per completezza si allega dichiarazione del progettista relativa a quanto sopra specificato.

#### 4.5 CONVENTINO, Ex Asilo Mason

L'intervento in generale è concepito come un rinnovo degli spazi interni con il mantenimento dell'assetto distributivo delle camere e dei corridoi e la riduzione del numero di camere, da 20 a 12, modificando alcune camere singole a favore di un miglioramento dei parametri abitativi di altre più ampie. I collegamenti verticali secondari saranno oggetto di modifica, sarà infatti demolita la seconda scala e al suo posto sarà realizzato un secondo ascensore, di servizio.

Si riporta di seguito una descrizione delle aree di progetto.

##### 4.5.1 AREE PUBBLICHE

Al piano terra, l'ala Ovest sarà funzionale alla piscina dei bambini che sarà realizzata nel confinante giardino di Villa F. Qui saranno infatti realizzati un bar e i servizi igienici per il pubblico. Sarà realizzato anche un locale di servizio per fornire un servizio bar ai fruitori delle piscine e uno spogliatoio per il personale.

---

#### 4.5.2 CAMERE

Le camere rimarranno distribuite come da stato attuale, o saranno tra loro accorpate. Le chiavi saranno 12. E' inoltre prevista la realizzazione di una altana con accesso dalla camera 502.

#### 4.5.3 STRUTTURE

In accordo al progetto architettonico sono previsti i seguenti interventi strutturali:

- Demolizione di scala esistente con chiusura parziale del foro scala al piano primo
- Realizzazione di lucernari in copertura
- Modifica dell'abbaino e creazione di una nuova altana.

#### 4.5.4 MODIFICHE ESTERNE

- Prospetto Est: è previsto il tamponamento di due fori finestra e una porta. I tamponamenti verranno realizzati sottosquadro rispetto le cornici esistenti e saranno finiti con la medesima finitura della facciata.
- Prospetto Est interno: è prevista la sostituzione degli infissi delle porte finestre con nuovo infisso di materiale analogo a quello esistente ma con parte inferiore in pannello opaco e parte superiore vetrata.
- Prospetto Ovest: è prevista la sostituzione di alcuni infissi delle porte finestre con nuovo infisso di materiale analogo a quello esistente ma con parte inferiore in pannello opaco e parte superiore vetrata. A ridosso di tale prospetto, nel giardino di Villa F, è prevista l'installazione del gruppo elettrogeno, che sarà mascherato da una pannellatura metallica di colore marrone scuro.
- Prospetto Ovest interno: è prevista la trasformazione di una finestra in porta finestra che avrà dimensioni e disegno analoghi a quelle delle altre porte esistenti: a due ante con sopra luce.
- Copertura: al fine di garantire l'illuminazione necessaria per le camere del sottotetto, si prevede la realizzazione di quattro nuovi lucernari, due sulla falda a Nord e due sulla falda a Sud del corpo centrale. I lucernari saranno allineati tra loro e in armonia con il disegno della copertura esistente. E' inoltre prevista la realizzazione di una nuova

altana, sulla falda Nord, con accesso dalla camera 502. L'accesso avverrà dall'abbaino esistente, che sarà lievemente modificato per consentire l'ampliamento del foro di uscita.

#### 4.5.5 IMPIANTO FOGNARIO

In data 23/09/2021 è stata ottenuta l'approvazione al progetto di adeguamento dell'impianto fognario PG/2021/0432105.

Sebbene non vi sia variazione nel numero degli abitanti equivalenti dell'immobile, il progetto dei bagni di alcune camere è stato modificato e in alcuni casi è stato aggiunto un servizio igienico "powder room", dunque si presentano elaborati grafici relativi al progetto scarichi, aggiornati conformemente ai nuovi layout. In data 29/06/2023 è stata presentata domanda di autorizzazione prot. REP\_PROV\_VE/VE-SUPRO/0336154, relativa al presente progetto, in variante rispetto all'autorizzazione sopra citata.

#### 4.5.6 DOTAZIONI IMPIANTISTICHE

Si allega alla presente il progetto degli impianti, redatto ai sensi del D.M.37/2008.

#### 4.5.7 CONFORMITÀ AI FINI ANTINCENDIO

L'immobile non è soggetto alla presentazione del progetto al Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco di Venezia.

### 4.6 SP1, Ex SPA

L'edificio SP1, attualmente SPA dell'albergo, sarà utilizzato come ala "di servizio" della struttura ricettiva dove saranno collocate la lavanderia, gli spogliatoi e il laboratorio di preparazione principale a servizio delle cucine dell'intero complesso e una sala da pranzo privata per gli ospiti dell'albergo. Dunque si prevede il cambio della destinazione d'uso dell'immobile, da "magazzino artigianale-centro benessere", categoria catastale D8, "fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni" alla tipologia D2, "turistico-ricettiva".

Sarà realizzato un nuovo soppalco con la funzione di magazzino e spazio impianti, intervento che rende necessaria la modifica di alcune delle capriate. Per quanto

riguarda la porzione su fondamenta delle Zitelle il progetto prevede la creazione di una sala da pranzo per gli ospiti dell'albergo. A seguito della riconfigurazione degli spazi interni, si rendono necessari alcuni interventi che riguardano le parti esterne: la trasformazione di tre fori finestra in fori porta con sopra luce, l'apertura di un foro per sopra luce sopra la porta esistente, la realizzazione di due camini e di un copagatti per l'espulsione e immissione dell'aria della cucina.

#### 4.6.1 STRUTTURE

In accordo con al progetto architettonico sono previsti i seguenti interventi strutturali:

- Realizzazione di una vasca in c.a. per la protezione dalle maree su tutto il sedime del fabbricato;
- Demolizione del soppalco esistente e realizzazione di un nuovo soppalco più grande, con relativa modifica delle capriate al fine di avere un'adeguata altezza netta per il soppalco.

#### 4.6.2 MODIFICHE ESTERNE

Sono previste le seguenti modifiche esterne:

- Prospetto Ovest: si prevede di trasformare due fori finestra in porta-finestra a due ante con sopra luce e di aprire un nuovo foro porta-finestra ad un'unica anta, a destra della porta esistente. Al fine di rendere la facciata omogenea, è prevista per quest'ultima la sostituzione dell'infixo con nuovo infixo ad anta unica e l'apertura di nuovo foro per sopra luce. Un foro finestra a doppia anta verrà trasformato in porta-finestra ad anta unica. Tutti i serramenti saranno realizzati in legno e il vetro sarà trasparente.
- Coperture: è inoltre prevista la realizzazione di due nuovi camini funzionali al ricambio ed all'espulsione forzata dell'aria della zona cucina, e di una nuova apertura in copertura tipo copagatti per l'immissione di aria dei medesimi ambienti. I camini saranno di tipo tradizionale, così come il copagatti. Sul fronte del copagatti sarà installata una griglia a lamelle in legno, tipo "gelosia", al fine di consentire il passaggio dell'aria.

---

#### 4.6.3 IMPIANTO FOGNARIO

In data 24/09/2021 stata ottenuta l'approvazione al progetto di adeguamento dell'impianto fognario PG/2021/0435454 del 24/09/2021, che si allega. Il progetto dei servizi igienici e della lavanderia è stato lievemente modificato dunque si presentano elaborati grafici relativi al progetto scarichi, aggiornati conformemente ai nuovi layout. In data 29/06/2023 è stata presentata domanda di autorizzazione REP\_PROV\_VE/VE-SUPRO/0336172 relativa al presente progetto, in variante rispetto all'autorizzazione sopra citata.

#### 4.6.4 DOTAZIONI IMPIANTISTICHE

Si allega alla presente il progetto degli impianti, redatto ai sensi del D.M.37/2008.

#### 4.6.5 CONFORMITÀ AI FINI ANTINCENDIO

L'immobile non è soggetto alla presentazione del progetto al Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco di Venezia.

### 4.7 GIARDINI

Il progetto di rinnovo dei giardini è studiato secondo una logica di miglioramento dell'accessibilità e della fruibilità di questi spazi.

Il tracciato dei percorsi pavimentati sarà implementato al fine di migliorare l'accessibilità per le persone con disabilità, garantendo loro di poter fruire di tutti i diversi ambiti dei giardini.

In primis è stato rivisto il disegno del percorso nel giardino di Domus, che diventerà l'accesso principale al complesso. Dunque si renderà necessario abbassare la soglia in pietra del portale in muratura esistente, riducendo il gradino a 1cm. Il percorso, che nel primo tratto si allargherà invitando all'accesso all'edificio Palladio, attraverserà il giardino per tutta la sua lunghezza, riprendendo il tracciato di primo '900. Dal giardino di Domus si accederà, sempre tramite un percorso pavimentato, ai giardini di Palladio e di Villa F, dai quali si raggiungeranno i giardini di Conventino e il giardino Sud di Villa F.



Le nuove pavimentazioni saranno realizzate in pietra scura, trachite o una pietra simile, analogamente a quelle esistenti e la pietra trachite delle porzioni oggetto di modifica sarà reimpiegata per pavimentare i nuovi tracciati. Saranno mantenute le quote esistenti nel giardino, mentre saranno realizzate delle rampe con pendenza pari o inferiore all'8% per consentire l'accesso ai singoli edifici alle persone su sedia a ruote. Sarà inoltre realizzata una pavimentazione nel giardino "nobile" di Villa F, nella porzione a ridosso della facciata Sud della villa. Tale scelta, volta a valorizzare questa parte del giardino, nucleo importante anche per il sistema di circolazione per i clienti, permetterà anche di integrare nel disegno della pavimentazione la realizzazione di due rampe che consentiranno alle persone su sedia a ruote di raggiungere il giardino e l'interno della villa.

Saranno inoltre collegati tutti i percorsi di servizio che dall'edificio principale, l'Hotel Palladio, consentiranno al personale di raggiungere gli edifici "dependance" e le aree di servizio dell'albergo. A tal fine è prevista anche la realizzazione di due nuovi fori porta sul muro Sud del giardino di Palladio e sul muro Ovest dello spazio scoperto a Sud di Conventino. Da quest'ultimo sarà possibile accedere alla zona più a Sud del giardino di Villa F, dove saranno collocati il gruppo elettrogeno e una pergola sotto la quale saranno posizionati alcuni contenitori refrigerati per il deposito temporaneo della spazzatura, secondo specifiche dell'autorità sanitaria.

Il progetto di rinnovo del complesso prevede anche la realizzazione di un'area benessere da aprire al pubblico che sarà dislocata tra gli edifici Palladio, Domus, Villa F e offrirà ai suoi fruitori anche degli spazi di balneazione interni, nell'edificio Domus, ed esterni. Nel giardino di Villa F, in una posizione centrale rispetto il complesso architettonico, il progetto prevede infatti di realizzare una nuova piscina, profonda 1,40m e rivestita in pietra di colore grigio scuro. A ridosso e sotto la vasca, in posizione completamente interrata, saranno realizzati anche il locale tecnico e i serbatoi di accumulo e compensazione.

Nel giardino Sud di Villa F è prevista inoltre la modifica della vasca già esistente, la cui profondità sarà ridotta a 40cm e il cui perimetro sarà semplificato, assumendo una conformazione quadrata. Le finiture saranno completamente sostituite con gli stessi

materiali utilizzati per la vasca di Palladio. In quest'area del giardino sarà realizzata una terza pergola in legno.

Sarà inoltre realizzata una nuova pergola in legno nella corte dell'Hotel Palladio, a ridosso delle facciate poste a Sud, Est e Ovest.

Nuove macchine refrigeranti saranno invece collocate a Sud-Est del giardino di Palladio, in una porzione marginale rispetto il complesso e i suoi giardini, dove è attualmente presente una macchia incolta di fitta vegetazione. Le macchine saranno mascherate con una pannellatura di tinta scura, che fornirà una barriera acustica al rumore prodotto dall'impianto e al contempo sarà di supporto per la crescita di piante rampicanti.

Sul sedime della scala di emergenza esterna dell'ala Est dell'Hotel Palladio, realizzata ai tempi della trasformazione del complesso in centro congressi, che sarà demolita poiché non più necessaria, sarà collocata invece la nuova caldaia, attualmente situata internamente all'edificio e sarà mascherata da un carabottino metallico tinta marrone scuro e da vegetazione. La canna fumaria verrà portata sulla facciata Est dell'edificio Palladio, dove sarà realizzato un nuovo camino, con caratteristiche simili a quelle dei camini esistenti che caratterizzano la facciata.

Le alberature del complesso e la densità del verde rimarranno pressoché invariati, è infatti previsto l'abbattimento di alcuni esemplari con gravi patologie, che saranno sostituiti con nuove piantumazioni. Tra le nuove aree a cespuglio, dislocate in più punti del giardino, saranno infine collocate delle piattaforme di legno amovibili che potranno essere attrezzate con arredo da giardino.

Si evidenzia che un primo progetto per il rinnovo dei giardini e la realizzazione di una nuova piscina nel giardino dell'Hotel Palladio era già stata autorizzata dalla Soprintendenza (Autorizzazione prot. n. 0017014-P del 12/10/2021 e con Autorizzazione Paesaggistica prot. n. 2021/486383 rilasciata il giorno 22/10/2021 e Autorizzazione in variante prot. 0021018-P del 16/12/2021 e Autorizzazione Paesaggistica 2021/583812 del 13/12/2023).

In data 24/02/2023 è stata presentata domanda di autorizzazione in variante per il progetto oggetto della presente pratica, con l'obiettivo di ridurre l'impatto paesaggistico dello specchio acqueo sul giardino storico del complesso delle Zitelle,

modificando solamente in maniera parziale il giardino di nuova creazione di palazzo Volpi Minelli.

Per chiarimenti si rimanda infine agli elaborati grafici e alla documentazione fotografica.

## **5 Accessibilità in conformità alla L. 13/89 e succ. mod./int.**

L'intervento di progetto dell'intero complesso alberghiero prevede modifiche rilevanti per l'abbattimento delle barriere architettoniche ai fini di rendere il complesso alberghiero accessibile a tutti. Il numero di camere complessivo dell'albergo è di 48, saranno realizzate due camere accessibili nell'Hotel Palladio, camere 104 e 205 e due nell'edificio Conventino, le camere 404 e 405 al piano primo.

Nell'area benessere sarà realizzata una sala trattamento accessibile e sarà realizzato un nuovo ascensore per rendere tali ambienti fruibili da parte delle persone con disabilità.

Si allegano pertanto elaborati grafici dimostrativi.

## **6 Elementi oggetto di richiesta di deroga-variante**

La presente richiesta di Permesso di Costruire con procedura SUAP, di cui al DPR 160/2010, viene presentata ai sensi della L.R. 55/2012 articolo 4, in quanto il progetto si configura come un "intervento di edilizia produttiva realizzabile in variante allo strumento urbanistico generale".

E' stato ottenuto parere positivo della Giunta Comunale, in merito alla domanda di Ammissione a procedura di Sportello Unico presentata in data 14/10/2021.

Il progetto risulta in variante al PRG del Comune di Venezia in quanto ricade in ZTO del Centro Storico di Venezia e dunque, sotto l'aspetto urbanistico il progetto risulta in contrasto con alcune indicazioni legate alle diverse tipologie di edificio e spazio scoperto identificate in dettaglio negli elaborati grafici allegati.

Qui di seguito si ricapitolano in breve gli interventi che richiedono deroga al PRG del Comune di

Venezia con indicata la Norma con cui l'elemento progettuale risulta in contrasto:

<b>HOTEL PALLADIO</b>		
<i>"SP - Unità edilizia speciale preottocentesca a struttura modulare complessa"</i>		
<b>Piano</b>	<b>Intervento</b>	<b>Norma di riferimento</b>
Piano terra	Realizzazione di un nuovo solaio tecnico per l'installazione degli impianti della cucina	NTA, Titolo 1 - Disposizioni Generali: art.10, punto a.2 NTA, Appendice 1 - Scheda 24, Parte II, punti 1,2,4
	Modifica dei fori finestra	NTA, Titolo 1 - Disposizioni Generali: art.10, punto a.1
Piano ammezzato	Collegamento con altra unità edilizia	
Piano primo	Ampliamento o riconfigurazione mezzanini	NTA, Titolo 1 - Disposizioni Generali: art.10, punto a.2 NTA, Appendice 1 - Scheda 24, Parte II, punti 1,2,4
Piano secondo	Frazionamento salone	NTA, Titolo 1 - Disposizioni Generali: art.10, punto a.2 NTA, Appendice 1 - Scheda 24, Parte II, punti 2,4

<b>DOMUS</b>		
<i>"Nr - Unità edilizia novecentesca integrata nel contesto"</i>		
	Realizzazione nuova piscina	NTA, Appendice 1 - Scheda 28, Parte II
	Nuovo locale tecnico interrato	NTA, Appendice 1 - Scheda 28, Parte II, punto 4
	Collegamento con altra unità edilizia	

<b>VILLA F</b>		
<i>"C - Unità edilizia di base residenziale preottocentesca originaria a fronte tricellulare"</i>		
<i>"Fa - Unità edilizia di base residenziale preottocentesca oggetto di fusioni ed addizioni"</i>		
	Modifica forometrie al piano terra della Barchessa ("Fa")	NTA, Titolo 1 - Disposizioni Generali: art.5 punto a.1
	Frazionamento del vano centrale al secondo piano, sul fronte verso il giardino ("C")	NTA, Appendice 1 - Scheda 6, Parte II, punto 2

<b>SP1</b>		
<i>"Kt - Unità edilizia di base non residenziale preottocentesca a capannone senza fronte acqueo"</i>		
<i>"Pt - Unità edilizia di base residenziale preottocentesca parzialmente trasformata"</i>		
	Cambio di destinazione d'uso da D8 a D2 (turistico-ricettivo)	NTA, Appendice 1 - Scheda 15, Parte III NTA, Appendice 1 - Scheda 8, Parte III
	Frazionamento di uno dei vani	NTA, Appendice 1 - Scheda 15, Parte II, punto 2
	Modifica delle capriate della copertura	NTA, Titolo 1 - Disposizioni Generali: art.7, punto b
	Inserimento abbaino "copagatti"	NTA, Appendice 1 - Scheda 15, Parte II

<b>Giardini Palladio</b>		
<i>"Orto di impianto preottocentesco, risultante da fusioni e frazionamenti"</i>		
	Realizzazione nuova piscina e locali interrati	NTA, Titolo 1 - Disposizioni Generali: art.14 .1 NTA, Appendice 1 - Scheda 31, Parte II
	Realizzazione nuovi percorsi e spazi pavimentati	NTA, Titolo 1 - Disposizioni Generali: art.14 .6 NTA, Appendice 1 - Scheda 31, Parte II

**Giardini Domus**
*"Spazi non caratterizzati pertinenti ad unità edilizie"*

Realizzazione nuovi percorsi e spazi pavimentati NTA, Titolo 1 - Disposizioni Generali: art.17.3  
NTA, Appendice 1 - Scheda 57 , Parte II punto 3

*"Giardino di impianto preottocentesco od ottocentesco non disegnato"*

Realizzazione nuovi locali interrati NTA, Titolo 1 - Disposizioni Generali: art.14 .1  
Realizzazione nuovi percorsi e spazi pavimentati NTA, Titolo 1 - Disposizioni Generali: art.14 .1 e 14.6  
NTA, Appendice 1 - Scheda 36 , Parte II

*"Giardino di impianto '900 non disegnato"*

Realizzazione nuovi percorsi e spazi pavimentati NTA, Titolo 1 - Disposizioni Generali: art.14 .1 e 14.6  
NTA, Appendice 1 - Scheda 46 , Parte II, punto 1

*"Orto di impianto novecentesco"*

Realizzazione nuovi percorsi e spazi pavimentati NTA, Titolo 1 - Disposizioni Generali: art.14 .6  
NTA, Appendice 1 - Scheda 33 , Parte II, punto 1

**Giardini Villa F**
*"Giardino di impianto novecentesco disegnato"*

Realizzazione nuovi percorsi e spazi pavimentati NTA, Titolo 1 - Disposizioni Generali: art.14 .6  
NTA, Appendice 1 - Scheda 50 , Parte II punti 1 e 3

*"Spazi non caratterizzati pertinenti ad unità edilizie"*

Realizzazione nuovi percorsi e spazi pavimentati NTA, Titolo 1 - Disposizioni Generali: art.17.3  
NTA, Appendice 1 - Scheda 57 , Parte II punto 3  
Realizzazione nuova piscina NTA, Titolo 1 - Disposizioni Generali: art.17  
NTA, Appendice 1 - Scheda 57 , Parte II

**Giardini Conventino**
*"Spazi non caratterizzati pertinenti ad unità edilizie"*

Realizzazione nuovi percorsi e spazi pavimentati NTA, Titolo 1 - Disposizioni Generali: art.17.3  
NTA, Appendice 1 - Scheda 57 , Parte II punto 3  
Installazione piscina in arredo NTA, Titolo 1 - Disposizioni Generali: art.17  
NTA, Appendice 1 - Scheda 57 , Parte II