



COMUNE DI VENEZIA

COMMITTENTE
ESTCAPITAL - SGR Spa

in qualità di gestore del Fondo Real Venice I
Via Carlo Leoni, 7 35139 Padova tel. 049/657884

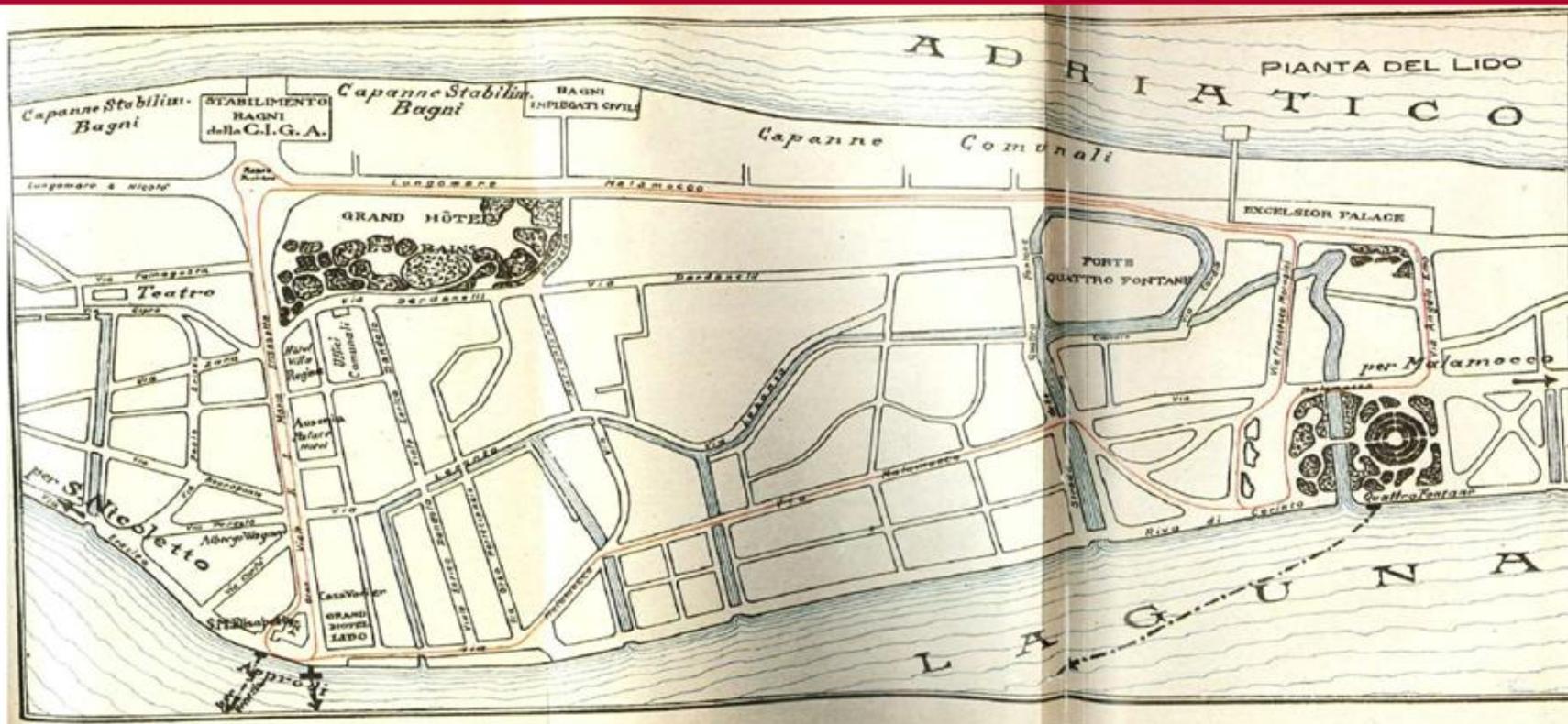
HOTEL LIDO UNO Srl

Socio unico: EstCapital SGR In qualità di gestore del Fondo Real Venice I
Via Carlo Leoni, 7 35139 Padova tel. 049/657884



PROGETTO DI RIQUALIFICAZIONE DELL'ISOLA DEL LIDO - VENEZIA
LUNGOMARE MARCONI - ARENILI - ISOLA DEL FORTE DI MALAMOCCO - STAFF HOUSE - HOTEL DES BAINS - HOTEL EXCELSIOR

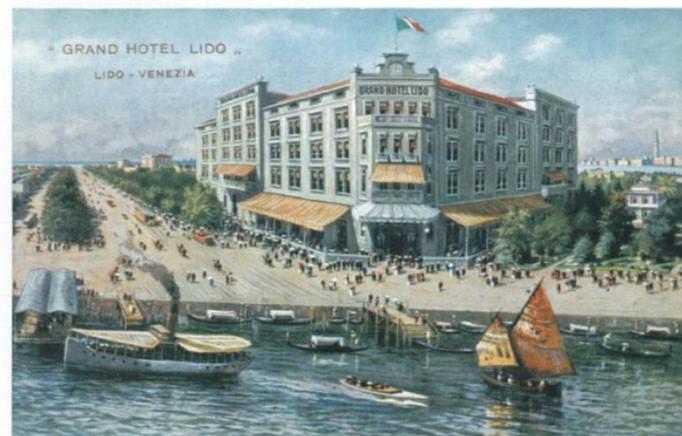
PLANIMETRIA DEL LIDO - 1913



RIQUALIFICAZIONE DELL'ISOLA DEL LIDO - VENEZIA

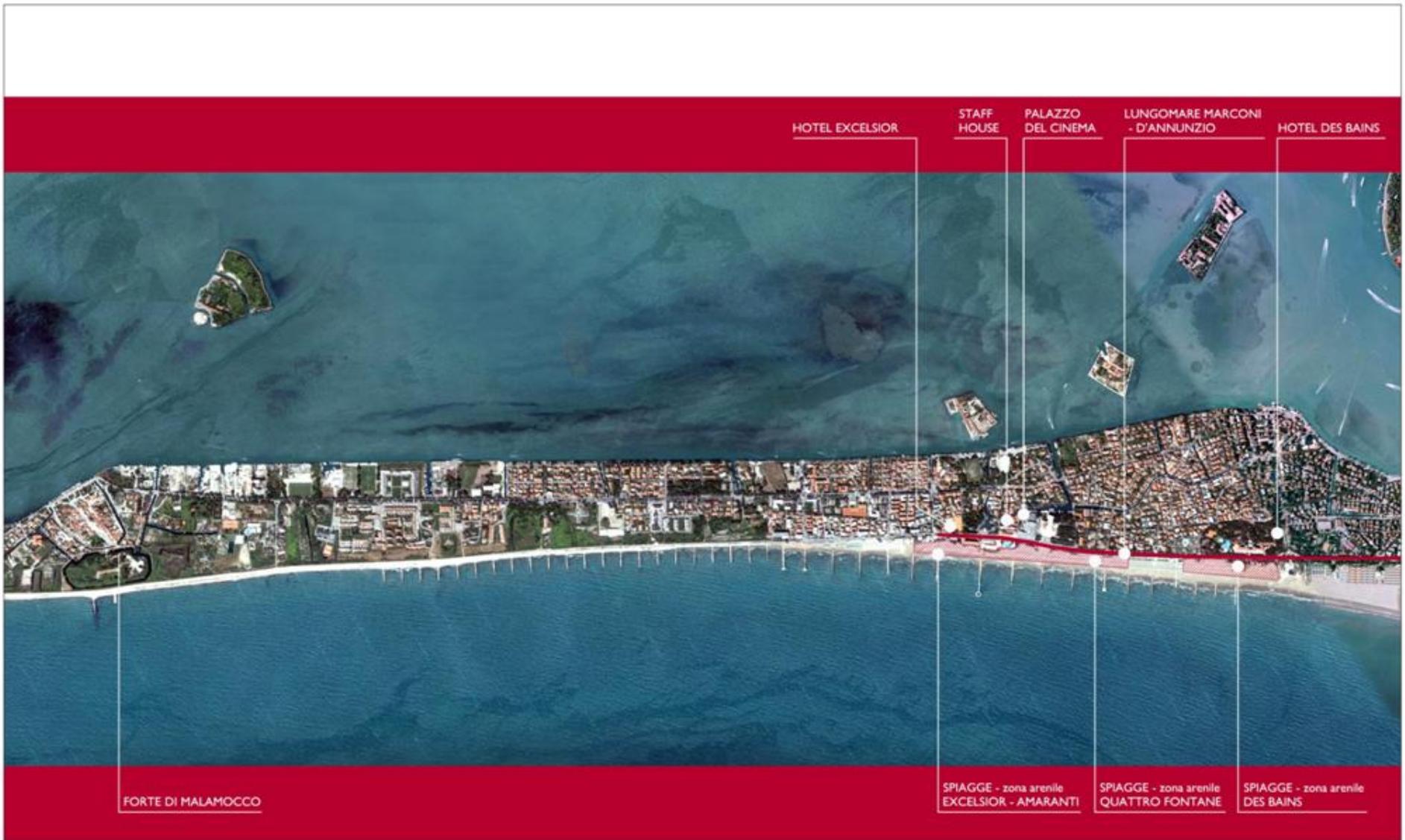
HOTEL DES BAINS, HOTEL EXCELSIOR, STAFF HOUSE, FORTE DI MALAMOCO, SPIAGGE E LUNGOMARE

FOTO STORICHE



RIQUALIFICAZIONE DELL'ISOLA DEL LIDO - VENEZIA

HOTEL DES BAINS, HOTEL EXCELSIOR, STAFF HOUSE, FORTE DI MALAMOCCO, SPIAGGE E LUNGOMARE



HOTEL EXCELSIOR

STAFF HOUSE

PALAZZO DEL CINEMA

LUNGOMARE MARCONI - D'ANNUNZIO

HOTEL DES BAINS

FORTE DI MALAMOCCO

SPIAGGE - zona arenile EXCELSIOR - AMARANTI

SPIAGGE - zona arenile QUATTRO FONTANE

SPIAGGE - zona arenile DES BAINS

RIQUALIFICAZIONE DELL'ISOLA DEL LIDO - VENEZIA

HOTEL DES BAINS, HOTEL EXCELSIOR, STAFF HOUSE, FORTE DI MALAMOCCO, SPIAGGE E LUNGOMARE



HOTEL EXCELSIOR

LUNGOMARE MARCONI - D'ANNUNZIO

HOTEL DES BAINS



RIQUALIFICAZIONE DELL'ISOLA DEL LIDO - VENEZIA

Committenza: ESTCAPITAL SGR S.p.a. - HOTEL LIDO UNO S.r.l. Via C. Leoni - Padova

LUNGOMARE MARCONI - D'ANNUNZIO

LUNGOMARE MARCONI - CENNI STORICI

I litorali veneziani (Treporti, S. Erasmo, Lido e Pellestrina) storicamente non guardano al mare e ciò ha determinato anche l'organizzazione fisica negli anni successivi alla prima urbanizzazione. Per il Lido l'asse generatore dell'urbanizzazione fine ottocentesco, viale S. Maria Elisabetta, ortogonale alle linee di costa, ha invertito tale organizzazione ma non si è sviluppato un lungomare lungo tutta l'isola (solo ml 3.500 su totali ml 11.800): ancora una volta lo sviluppo urbano si

è ritratto dal mare lasciando solo ad alcuni alberghi nati sullo stile delle spiagge francesi, il fronte mare, intervallato da parchi e giardini poi urbanizzati in anni relativamente recenti. Il sistema costituito dal viale S. Maria Elisabetta e dal Lungomare Malamocco, ora Marconi, fino all'Hotel Excelsior, è stato il vero motore dell'evoluzione turistico-residenziale dell'isola a partire dal suo stato di ininterrotto orto che durava da secoli e ha rappresentato la "qualità" urbana del Lido.



RIQUALIFICAZIONE DELL'ISOLA DEL LIDO - VENEZIA

Committenza: ESTCAPITAL SGR S.p.a. - HOTEL LIDO UNO S.r.l. Via C. Leoni - Padova

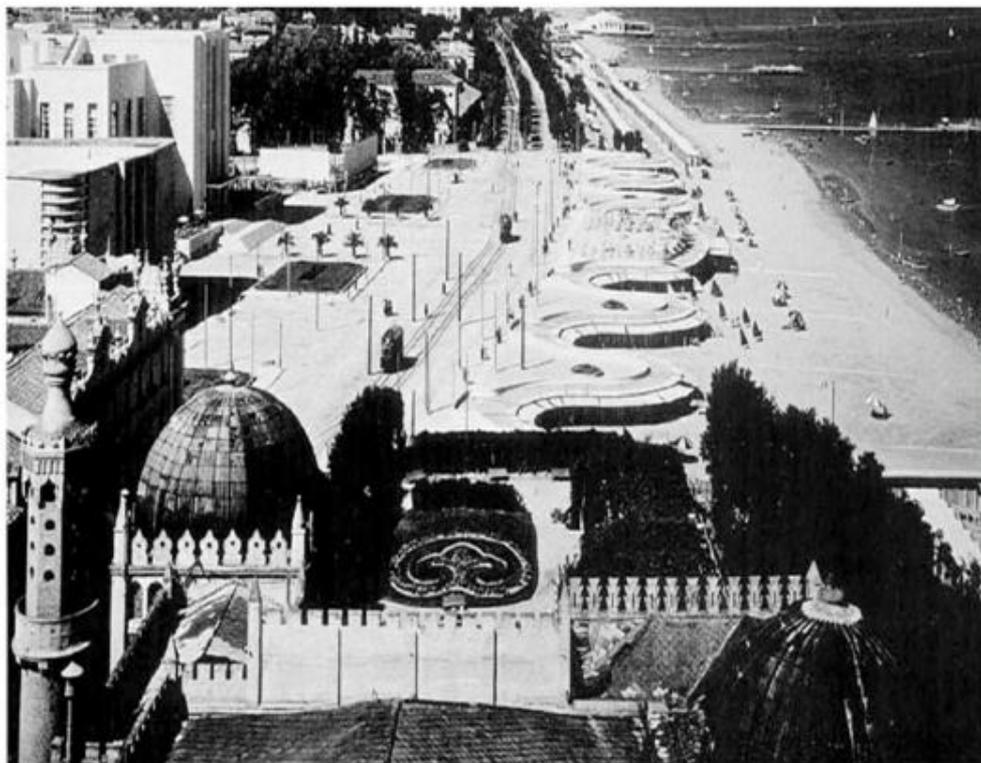
LUNGOMARE MARCONI - D'ANNUNZIO

LUNGOMARE MARCONI - CENNI STORICI

Lungo questi assi si è creata la fortuna della località balneare. Mentre il tratto dall'attuale Piazza Bucintoro all'Ospedale a Mare si è storicamente presentato come un lungomare di qualità più residenziale e meno aulica. Procedendo invece oltre l'Hotel Excelsior, verso Malamocco, vi era palude e campagna. Nell'estate del 1858 iniziano i lavori di ampliamento e riordino della strada comunale che porta al mare, oltre a creare un nuovo approdo. A partire dal 1896, si intraprese una politica di sviluppo che ebbe il suo segno più vistoso con

l'ampliamento del Gran Viale, vero e proprio boulevard di respiro europeo, nel quale si arriveranno a collocare tre binari del tram. Sempre in questi anni, la Società dei Bagni dà inizio prima alla costruzione dell'Hotel Des Bains e subito dopo a quella dell'Hotel Excelsior, i due santuari della balneità di lusso.

Il Lido dunque, verso la fine dell'Ottocento si avvia verso un processo di urbanizzazione che avrà la sua vera esplosione tra gli ultimi anni del secolo e il primo ventennio del Novecento.



RIQUALIFICAZIONE DELL'ISOLA DEL LIDO - VENEZIA

Committenza: ESTCAPITAL SGR S.p.a. - HOTEL LIDO UNO S.r.l. Via C. Leoni - Padova

LUNGOMARE MARCONI - D'ANNUNZIO

IL MASTERPLAN DEL LUNGOMARE

IL PROGETTO DELLE NUOVE SISTEMAZIONI DEL LUNGOMARE MARCONI AL LIDO DI VENEZIA COSTITUISCE UN ELEMENTO DI FORTE VALORE URBANO E PAESAGGISTICO PER L'INTERO TERRITORIO IN CUI SI COLLOCA. IL TRATTO IN ESAME È COMPRESO TRA LA VIA ANDREA CALMO (HOTEL EXCELSIOR) E L'ATTESTAMENTO SULL'OSPEDALE DEL MARE. L'ASSE DEL LUNGOMARE RAPPRESENTA LA SPINA SU CUI PROSPETTANO I PIÙ IMPORTANTI ERAPPRESENTATIVI EDIFICI DEL LIDO: GLI ALBERGHI STORICI, IL PALAZZO DEL CINEMA, IL CASINÒ, GLI STABILIMENTI BALNEARI, L'OSPEDALE.

IL PROGETTO DELLE NUOVE SISTEMAZIONI PARTE DAL PRESUPPOSTO DI AUMENTARE GLI SPAZI PEDONALI, CICLABILI E LE AREE A VERDE ATTEZZATE CON LA CONSEGUENTE RIDUZIONE DELLA SEZIONE STRADALE CARRABILE.

L'INTERVENTO VIENE DISTINTO IN DUE DIVERSE AREE TEMATICHE DEFINITE IN BASE ALLE CARATTERISTICHE SPAZIALI E TIPOLOGICHE DEGLI AMBITI ATTRAVERSATI:

- UNA PRIMA PARTE CHE DEFINIAMO RED CARPET O WALK OF FAME (CORRISPONDENTE AL TRATTO CHE VA DALL'HOTEL EXCELSIOR FINO AL NUOVO PALAZZO DEL CINEMA ALL'ALTEZZA DI VIA DELLE QUATTRO FONTANE) È CARATTERIZZATA DA AMPI MARCIAPIEDI E PIAZZE IN PIETRA D'ISTRIA CHE CONVERGONO DAVANTI AL COMPLESSO DEL PALAZZO DEL CINEMA/CASINÒ, COSÌ DA RAPPRESENTARE AREE ADEGUATE, FLESSIBILI E DUREVOLI, PER LE MANIFESTAZIONI CHE SI SVOLGONO IN TALE AREA LEGANDOLE AL TEMA DEL CINEMA.

- UNA SECONDA PARTE CHE DEFINIAMO GREEN CARPET (CORRISPONDENTE AL TRATTO CHE VA DA VIA DELLE QUATTRO FONTANE ALL'OSPEDALE DEL MARE) IN CUI SI METTE A SISTEMA L'ASSE VERDE DAL LATO CITTÀ STRUTTURATO CON "ISOLE" ATTEZZATE PER LA SOSTA E ORGANIZZATE LUNGO IL CAMMINAMENTO PEDONALE ADIACENTE AI CONFINI DEI GIARDINI PRIVATI CHE VIENE RIPAVIMENTATO IN CEMENTO DISATTIVATO PIGMENTATO. DAL LATO MARE SI INTRODUCE UNA PISTA CICLABILE A DOPPIA CORSIA CHE SI CONNETTE CON QUELLA GIÀ PREVISTA DALL'ATTRACCO DEI FERRYBOAT AI MURAZZI, E SI RIPAVIMENTA IN PIETRA D'ISTRIA IL PERCORSO PEDONALE LUNGO LA SIEPE ESISTENTE DI DIVISIONE DAGLI STABILIMENTI BALNEARI.

PER OVVIARE ALL'ATTUALE MANCANZA DI RAPPORTI VISIVI CON IL MARE, IN CORRISPONDENZA DI ALCUNE TRASVERSALITÀ VIABILI SI PREVEDONO "SCONFINAMENTI VISUAL" TRAMITE TERRAZZE TIPO BELVEDERE. QUESTI INTERVENTI, COMBINATI AD UN NUOVO SISTEMA DI ARREDI E DI ILLUMINAZIONE PUBBLICA E AL RIDISEGNO DEGLI INCROCI, PERMETTE DI INTRODURRE UNA COERENZA URBANA E UNA NUOVA IDENTITÀ OVE OGGI È PRESENTE UN COMPLESSO DI ELEMENTI DI GRANDE VARIETÀ E DISOMOGENEITÀ TIPOLOGICA E FORMALE.



IL SISTEMA DELLE TERRAZZE

RIQUALIFICAZIONE DELL'ISOLA DEL LIDO - VENEZIA

Committenza: ESTCAPITAL SGR S.p.a. - HOTEL LIDO UNO S.r.l. Via C. Leoni - Padova

LUNGOMARE MARCONI - D'ANNUNZIO

LUNGOMARE MARCONI - D'ANNUNZIO: IL TRACCIATO DELLA PISTA CICLABILE

IL PROGETTO INTRODUCE UNA PISTA CICLABILE A DOPPIA CORSIA COLLOCATA SUL LATO CITTA', CHE SI CONNETTE A NORD CON LA PISTA ESISTENTE DAI FERRY BOAT FINO A PIAZZALE RAIMONDO RAVA, A SUD ATTRAVERSO VIA SANDRO GALLO, SI COLLEGA AI MURAZZI ALL'ALTEZZA DI VIA CRISTOFORO COLOMBO CON IL PERCORSO ESISTENTE



IL TRACCIATO DELLA PISTA CICLABILE DI PROGETTO

PISTA CICLABILE DI PROGETTO A DOPPIO SENSO DI MARCIA

PISTA CICLABILE DI PROGETTO A SENSO UNICO DI MARCIA

COLLEGAMENTI A PISTE CICLABILI ESISTENTI

LUNGOMARE MARCONI - D'ANNUNZIO - PROGETTO: PLANIMETRIA GENERALE



AMBITO I

- N. 1 RISTRUTTURAZIONE DI TERRAZZA ESISTENTE (DARSENA EXCELSIOR)
- N. 1 ATTRAVERSAMENTO A RASO



AMBITO II

- N. 1 RISTRUTTURAZIONE DI TERRAZZA ESISTENTE (ROTONDA)
- N. 1 NUOVA TERRAZZA (QUATTRO FONTANE) CON NUOVI SERVIZI ALLA SPIAGGIA
- N. 4 ISOLE ATTREZZATE CON ARREDI



AMBITO III

- N. 1 NUOVA TERRAZZA (MARCELLO) CON NUOVI SERVIZI ALLA SPIAGGIA
- N. 2 ATTRAVERSAMENTI A RASO
- N. 4 ISOLE ATTREZZATE CON ARREDI
- N. 1 NUOVA TERRAZZA (FIUME) SENZA SERVIZI ALLA SPIAGGIA



AMBITO IV

- N. 1 NUOVA TERRAZZA (BRAGADIN) CON NUOVI SERVIZI ALLA SPIAGGIA
- N. 2 ATTRAVERSAMENTI A RASO
- N. 4 ISOLE ATTREZZATE CON ARREDI



AMBITO V

- N. 1 NUOVA TERRAZZA (GIARDINI PUBBLICI) CON NUOVI SERVIZI ALLA SPIAGGIA
- N. 1 ATTRAVERSAMENTO A RASO
- PARCHEGGI IN LINEA



AMBITO VI

- N. 1 NUOVA TERRAZZA (POLA) SENZA SERVIZI ALLA SPIAGGIA
- N. 1 ATTRAVERSAMENTO A RASO
- N. 1 ISOLA ATTREZZATA CON ARREDI
- PARCHEGGI IN LINEA



VISTA SCALA D'ACCESSO ALLA TERRAZZA



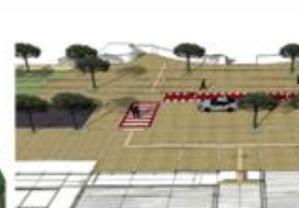
VISTA AEREA DELL'INCROCIO



VISTA AEREA DELL'ATTRAVERSAMENTO



VISTA AEREA DELL'ATTRAVERSAMENTO



VISTA AEREA DELL'ATTRAVERSAMENTO



VISTA DEI PARCHEGGI

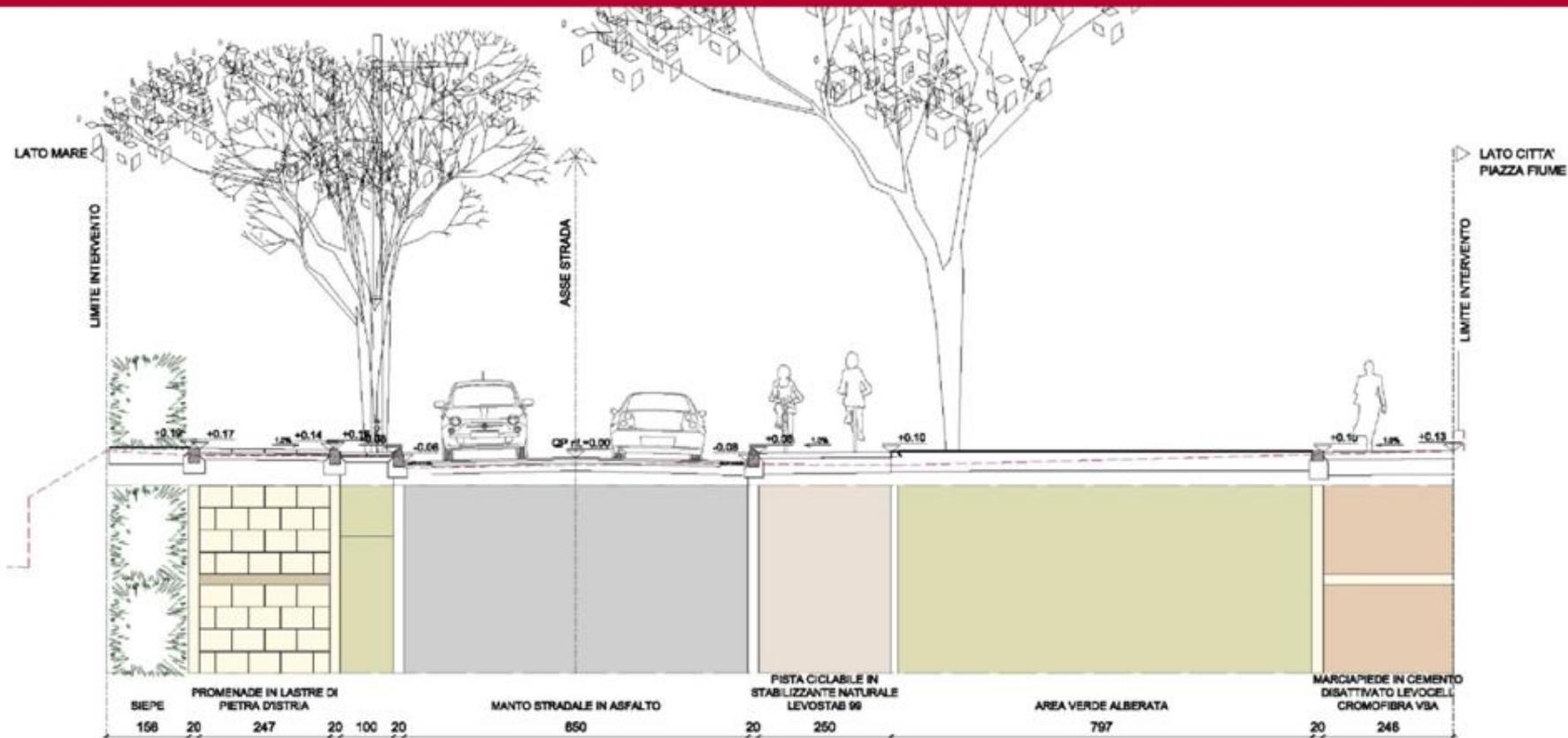
RIQUALIFICAZIONE DELL'ISOLA DEL LIDO - VENEZIA

Committenza: ESTCAPITAL SGR S.p.a. - HOTEL LIDO UNO S.r.l. Via C. Leoni - Padova

LUNGOMARE MARCONI - D'ANNUNZIO



LUNGOMARE MARCONI - D'ANNUNZIO - PROGETTO: SEZIONI TIPO

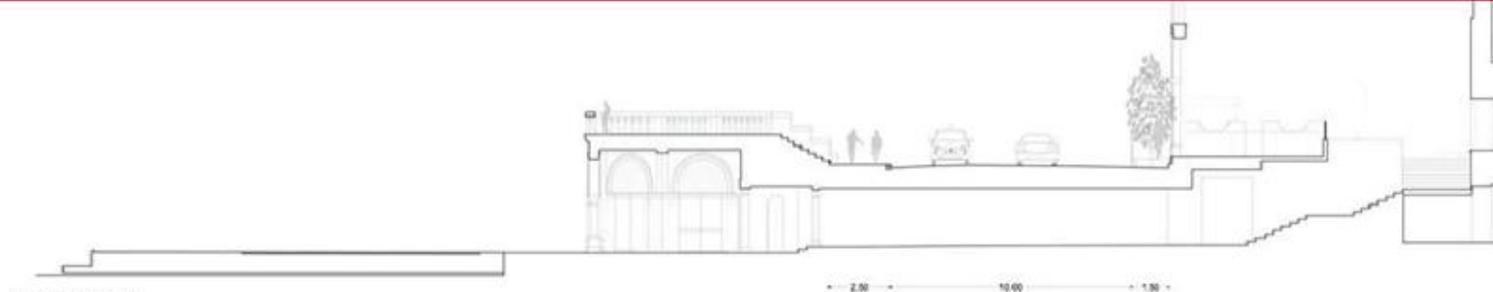


RIQUALIFICAZIONE DELL'ISOLA DEL LIDO - VENEZIA

Committenza: ESTCAPITAL SGR S.p.a. - HOTEL LIDO UNO S.r.l. Via C. Leoni - Padova

LUNGOMARE MARCONI - D'ANNUNZIO

PROGETTO: SEZIONE I-I HOTEL EXCELSIOR, TERRAZZA SULLA DARSENA (ESISTENTE)



STATO DI FATTO



STATO DI PROGETTO



FOTO STATO DI FATTO

PROGETTO: SEZIONE 2-2 CASINO', NUOVO PALAZZO DEL CINEMA - TERRAZZA (ESISTENTE) "LA ROTONDA"

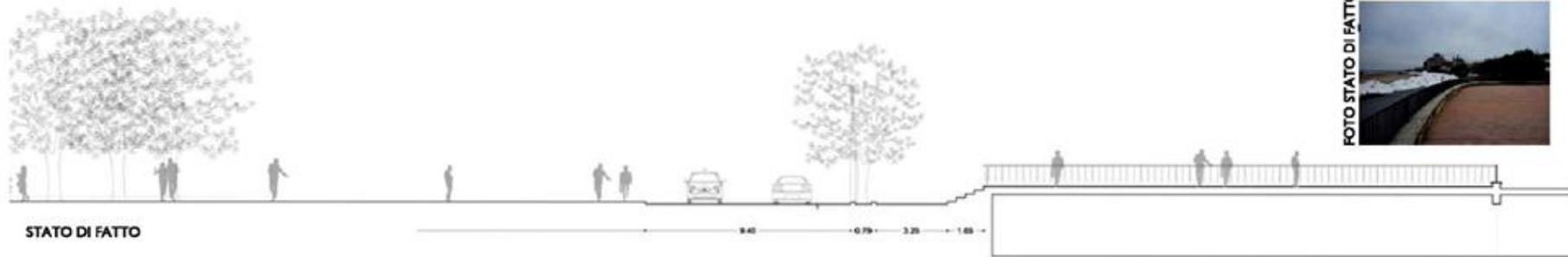
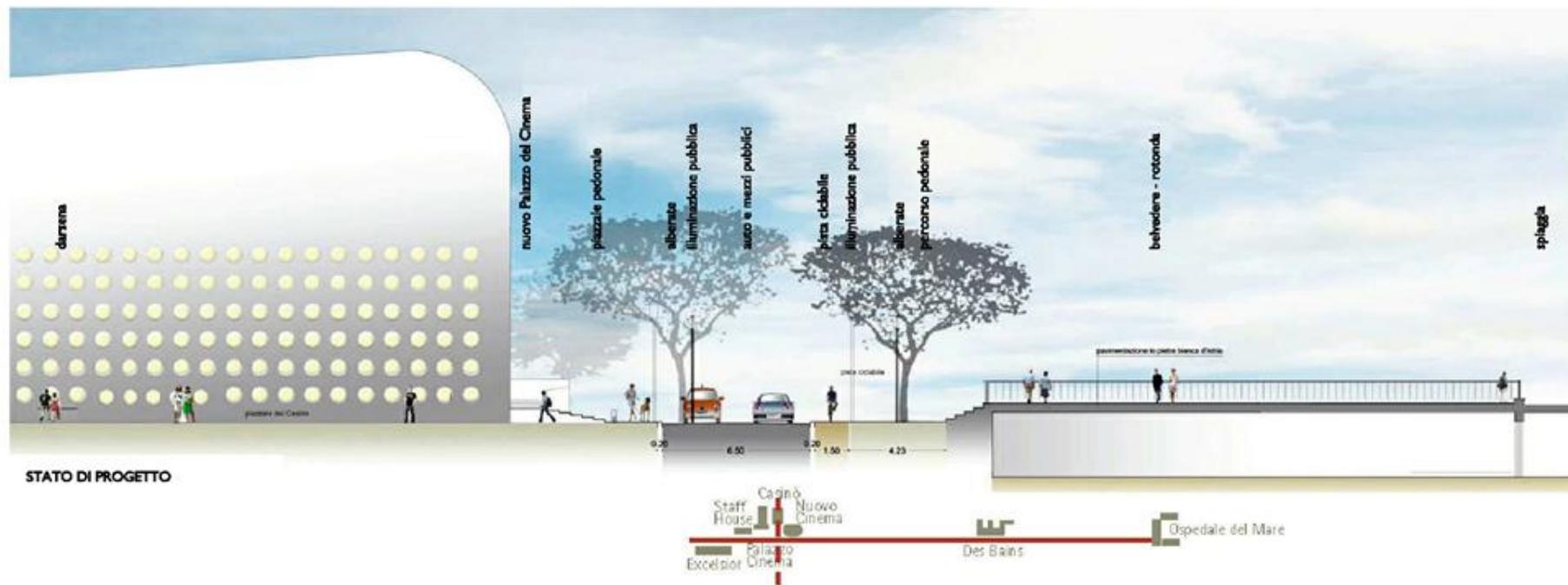
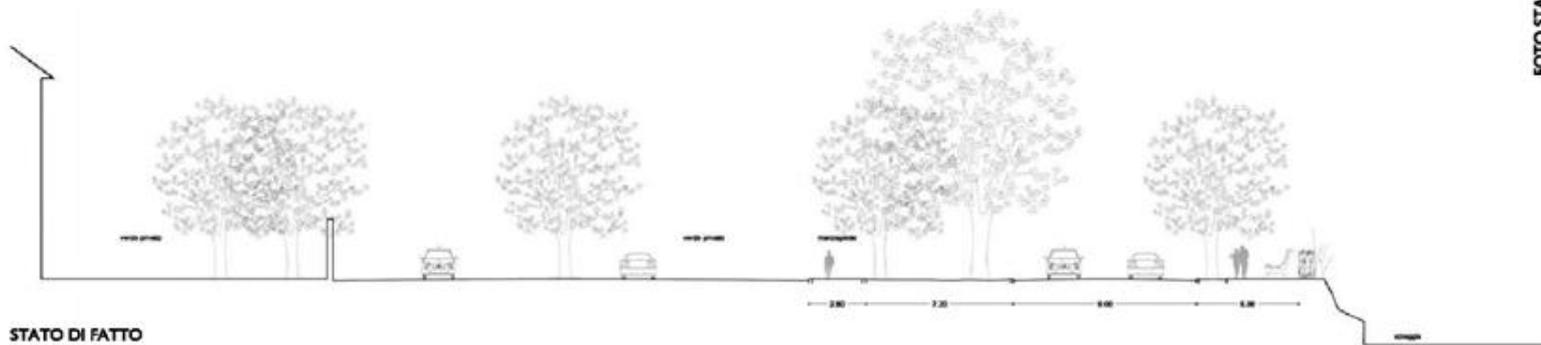


FOTO STATO DI FATTO

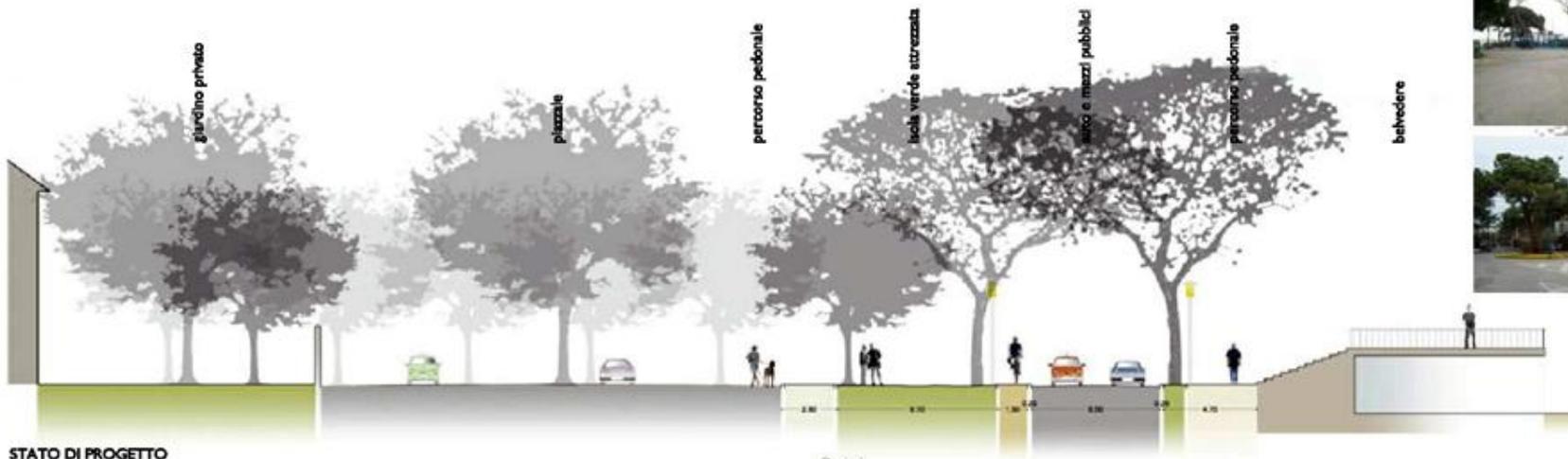


PROGETTO: SEZIONE 3-3 CASINO', PIAZZA POLA - TERRAZZA



STATO DI FATTO

FOTO STATO DI FATTO



STATO DI PROGETTO





**LIDO VENEZIA: ARENILI EXCELSIOR-AMARANTI, QUATTRO FONTANE, DES BAINS
PROGETTO DI RISISTEMAZIONE**

zona arenile EXCELSIOR-AMARANTI

zona arenile QUATTRO FONATANE

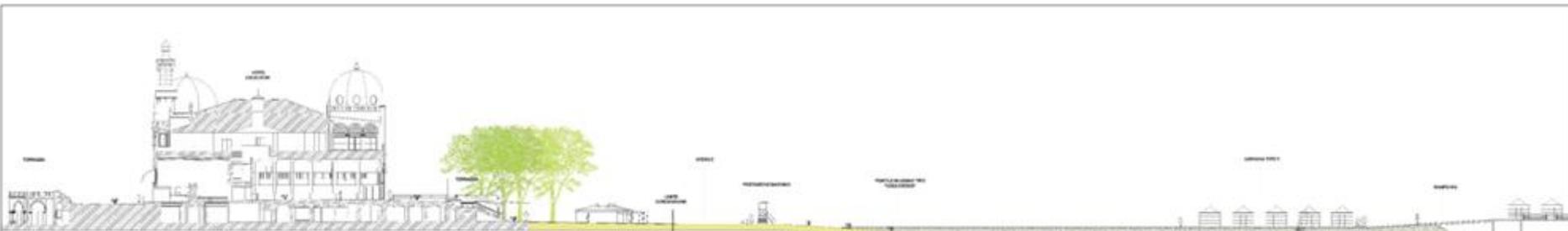
zona arenile DES BAINS



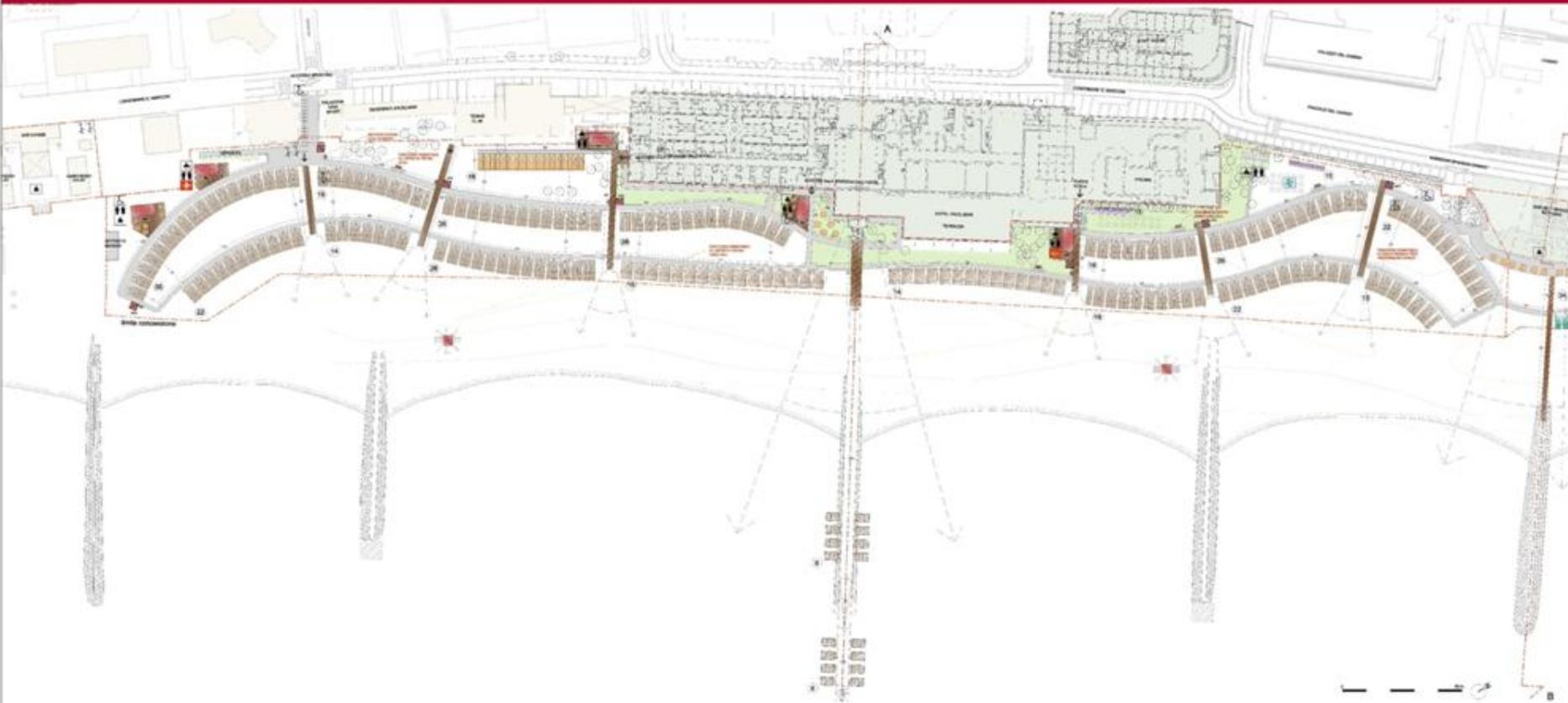
RIQUALIFICAZIONE DELL'ISOLA DEL LIDO - VENEZIA

Committenza: ESTCAPITAL SGR S.p.a. - HOTEL LIDO UNO S.r.l. Via C. Leoni - Padova

ARENILI EXCELSIOR-AMARANTI, QUATTRO FONTANE, DES BAINS



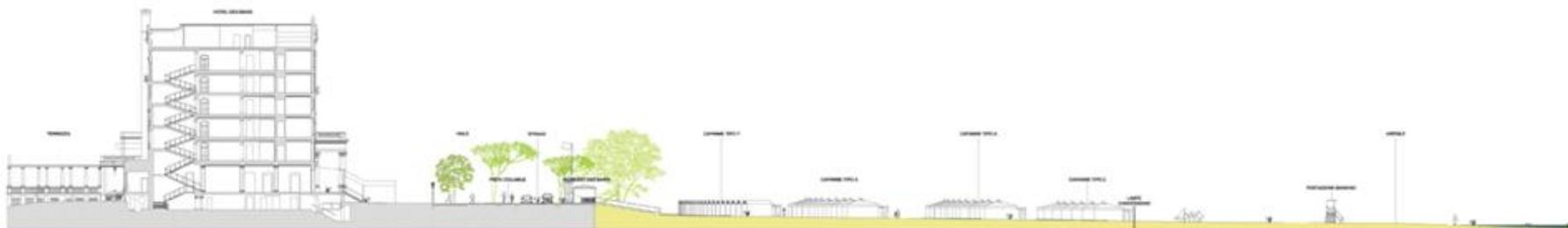
ZONA ARENILE EXCELSIOR-AMARANTI - PROGETTO: PLANIMETRIA E SEZIONE



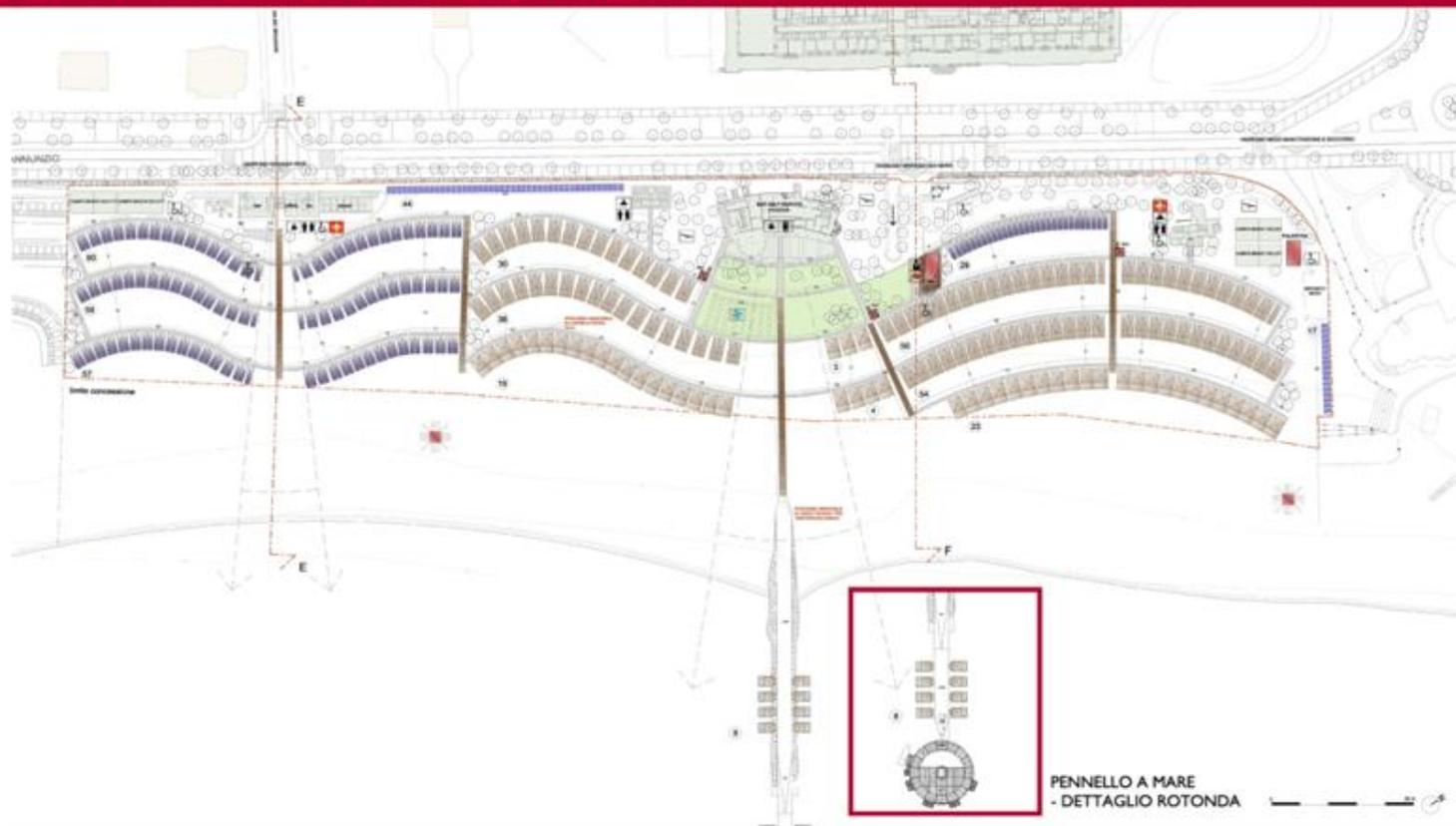


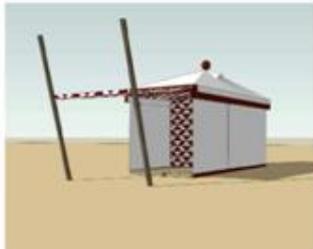
ZONA ARENILE QUATTRO FONTANE - PROGETTO: PLANIMETRIA E SEZIONE





ZONA ARENILE HOTEL DES BAINS - PROGETTO: PLANIMETRIA E SEZIONE





ARENILI EXCELSIOR-AMARANTI, QUATTRO FONTANE, DES BAINS



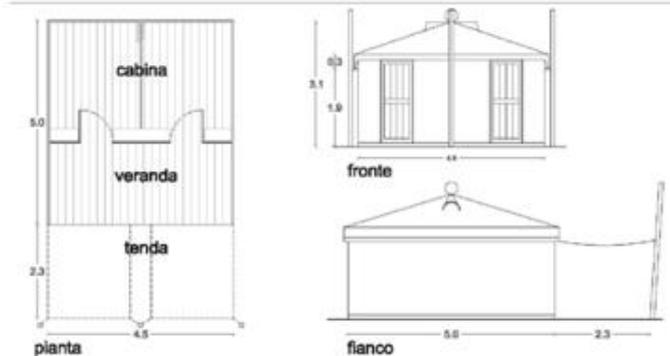
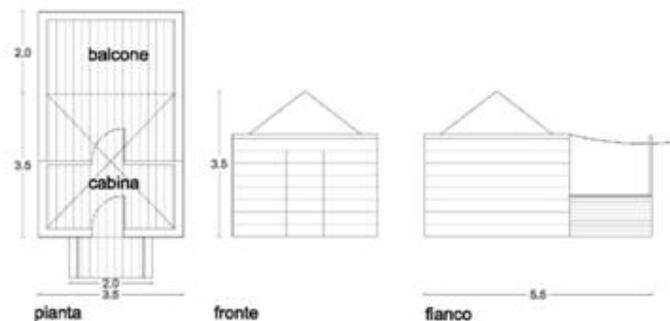
VISTA AEREA SPIAGGIA DES BAINS



SPIAGGIA EXCELSIOR E QUATTRO FONTANE



VISTA AEREA SPIAGGIA EXCELSIOR

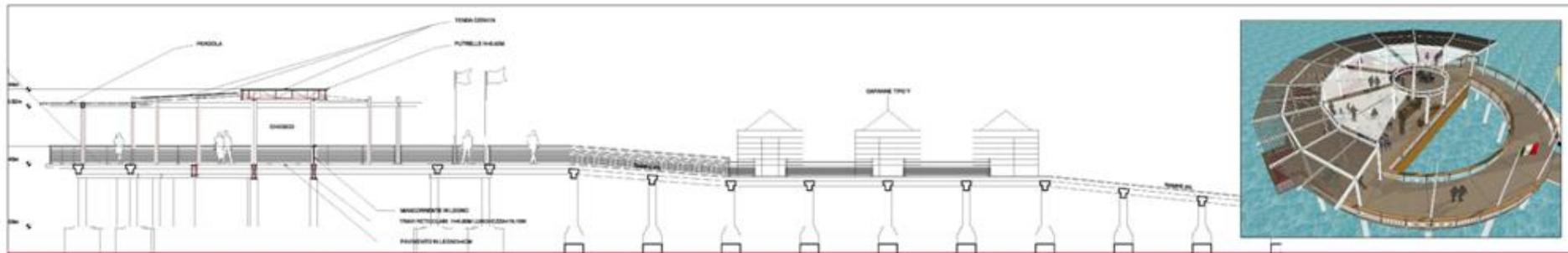


CAPANNE TIPO

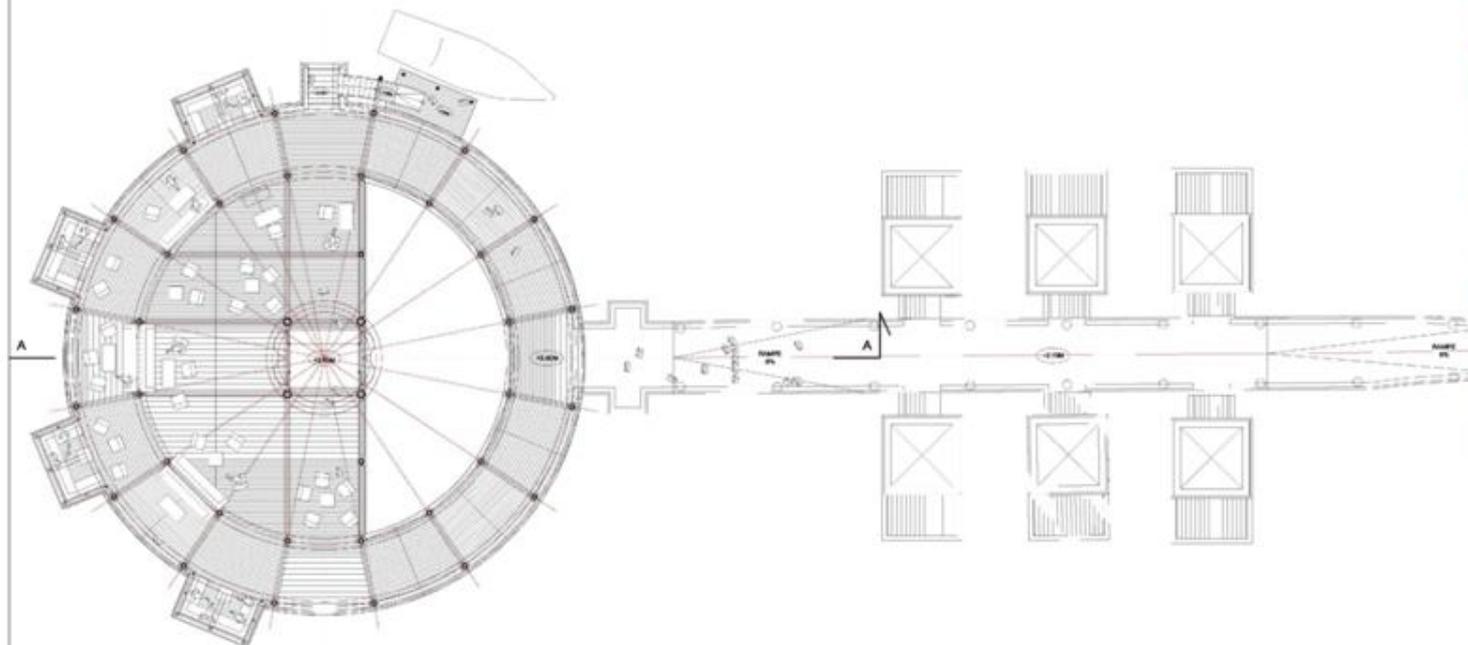
RIQUALIFICAZIONE DELL'ISOLA DEL LIDO - VENEZIA

Committenza: ESTCAPITAL SGR S.p.a. - HOTEL LIDO UNO S.r.l. Via C. Leoni - Padova

ARENILI EXCELSIOR-AMARANTI, QUATTRO FONTANE, DES BAINS



PENNELLO A MARE - PROGETTO: PIANTE E SEZIONE



VISTE DELLA ROTONDA



LIDO VENEZIA: ISOLA DEL FORTE DI MALAMOCCO
NUOVO INSEDIAMENTO RESIDENZIALE, RICETTIVO E CENTRO BENESSERE

ISOLA DEL FORTE DI MALAMOCCO



RIQUALIFICAZIONE DELL'ISOLA DEL LIDO - VENEZIA

Committenza: ESTCAPITAL SGR S.p.a. - HOTEL LIDO UNO S.r.l. Via C. Leoni - Padova

ISOLA DEL FORTE DI MALAMOCCO

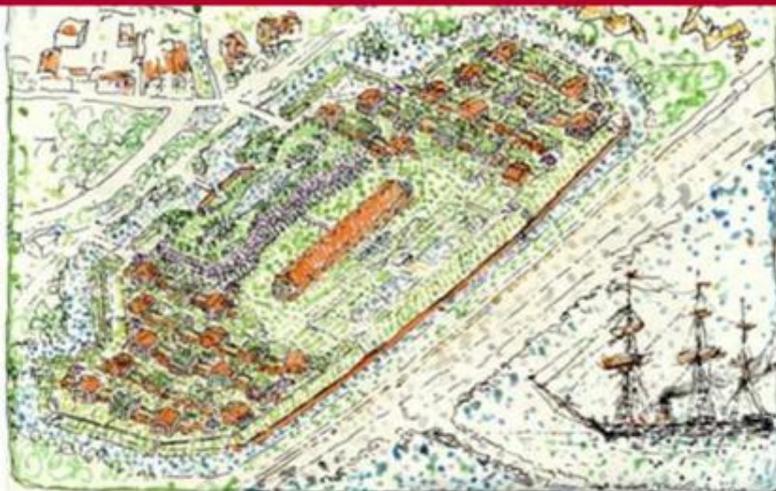


RIQUALIFICAZIONE DELL'ISOLA DEL LIDO - VENEZIA

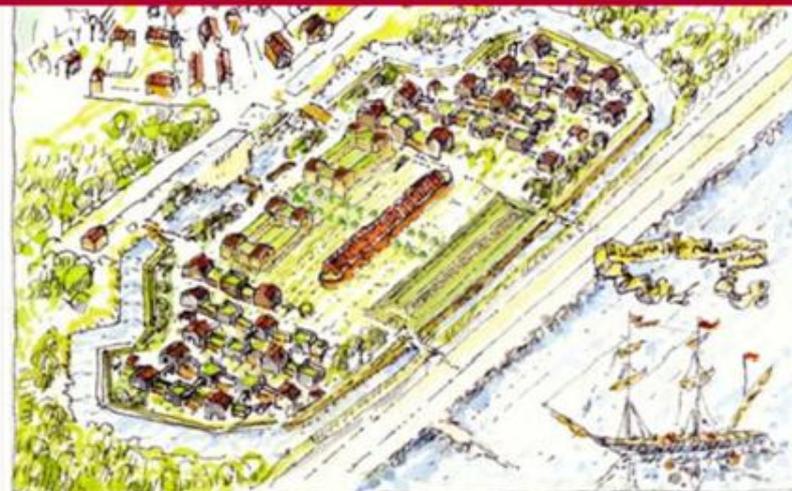
Committenza: ESTCAPITAL SGR S.p.a. - HOTEL LIDO UNO S.r.l. Via C. Leoni - Padova

ISOLA DEL FORTE DI MALAMOCCO

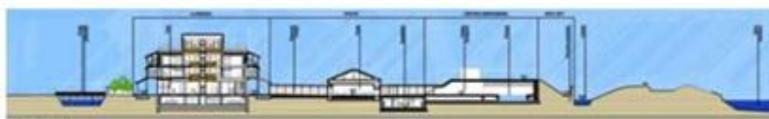
ISOLA DEL FORTE DI MALAMOCCO - CONCESSIONE E VARIANTE



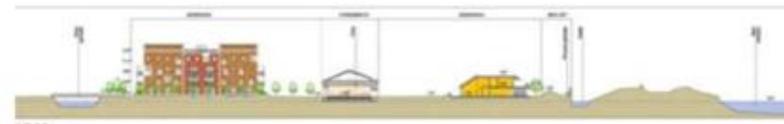
CONCESSIONE



VARIANTE



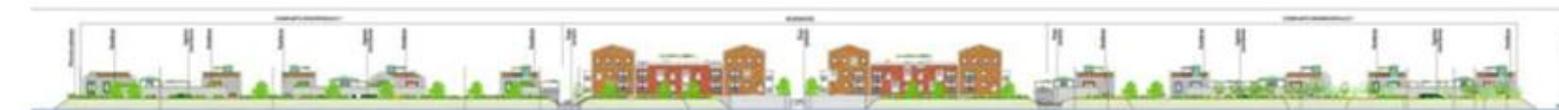
CONCESSIONE



VARIANTE



CONCESSIONE



VARIANTE

ISOLA DEL FORTE DI MALAMOCCO - I. PROGETTO RESIDENZE: PROSPETTO E SEZIONE



RIQUALIFICAZIONE DELL'ISOLA DEL LIDO - VENEZIA

Committenza: ESTCAPITAL SGR S.p.a. - HOTEL LIDO UNO S.r.l. Via C. Leoni - Padova

ISOLA DEL FORTE DI MALAMOCCO

ISOLA DEL FORTE DI MALAMOCCO - 2. PROGETTO ALBERGO: PIANTA PIANO TERRA

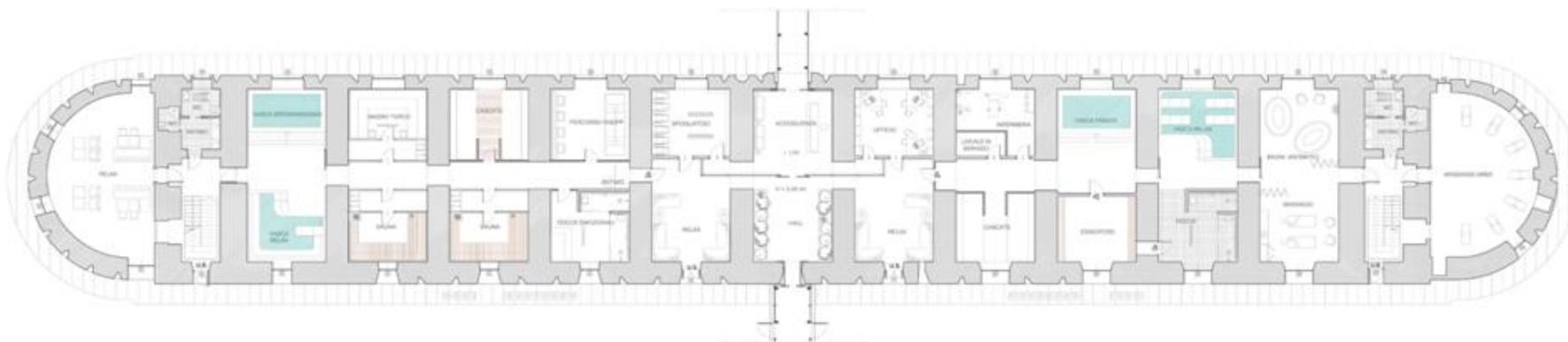
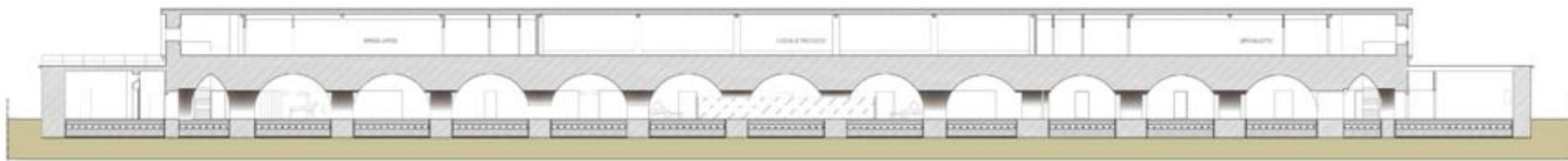


RIQUALIFICAZIONE DELL'ISOLA DEL LIDO - VENEZIA

Committenza: ESTCAPITAL SGR S.p.a. - HOTEL LIDO UNO S.r.l. Via C. Leoni - Padova

ISOLA DEL FORTE DI MALAMOCCO

ISOLA DEL FORTE DI MALAMOCCO - 3. PROGETTO CENTRO BENESSERE - FORTE : PIANTA PIANO TERRA, SEZIONE E PROSPETTO

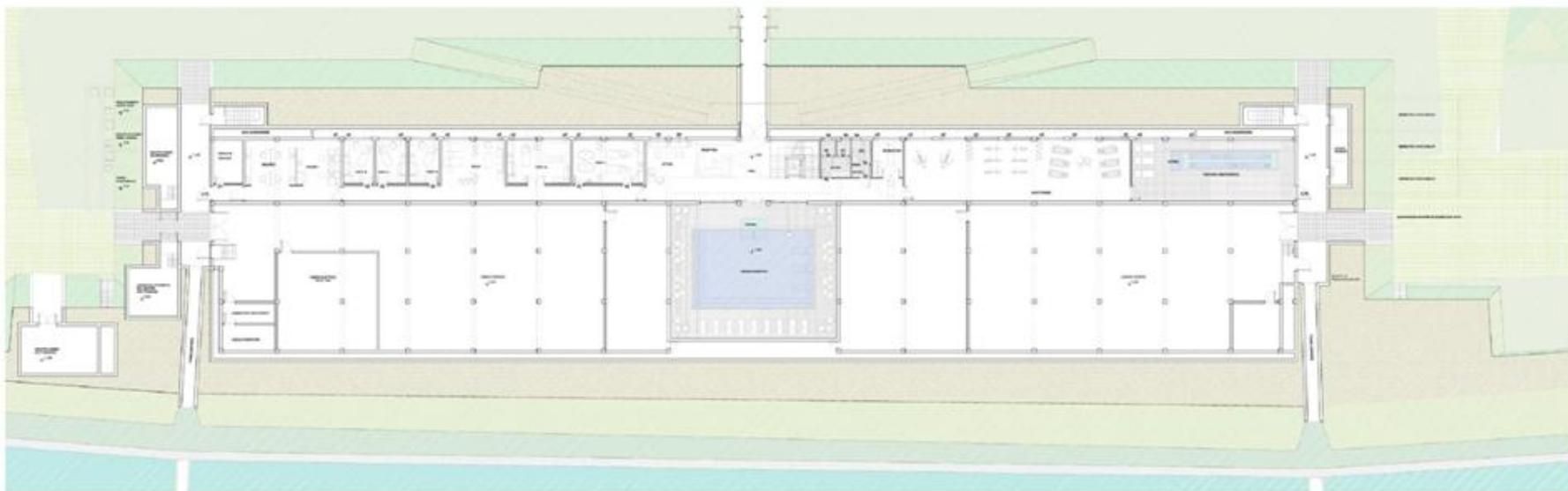


RIQUALIFICAZIONE DELL'ISOLA DEL LIDO - VENEZIA

Committenza: ESTCAPITAL SGR S.p.a. - HOTEL LIDO UNO S.r.l. Via C. Leoni - Padova

ISOLA DEL FORTE DI MALAMOCCO

ISOLA DEL FORTE DI MALAMOCCO - 4. PROGETTO CENTRO BENESSERE: PIANTA PIANO TERRA E PIANO PRIMO/COPERTURE



RIQUALIFICAZIONE DELL'ISOLA DEL LIDO - VENEZIA

Committenza: ESTCAPITAL SGR S.p.a. - HOTEL LIDO UNO S.r.l. Via C. Leonl - Padova

ISOLA DEL FORTE DI MALAMOCCO



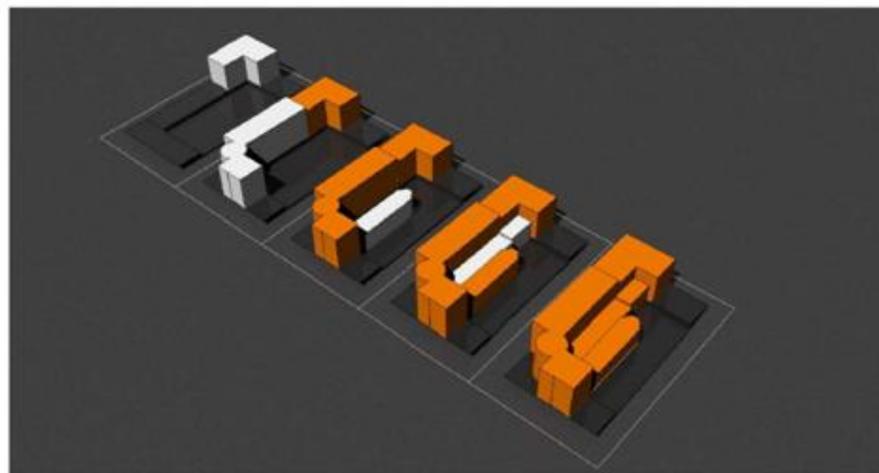
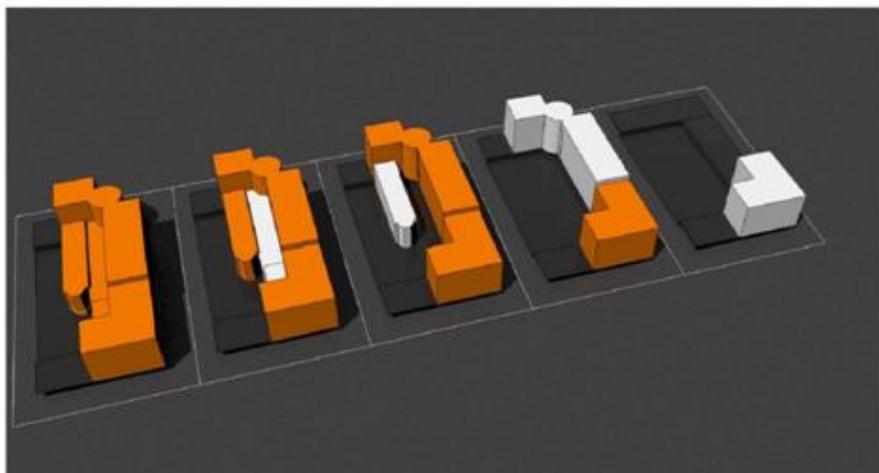
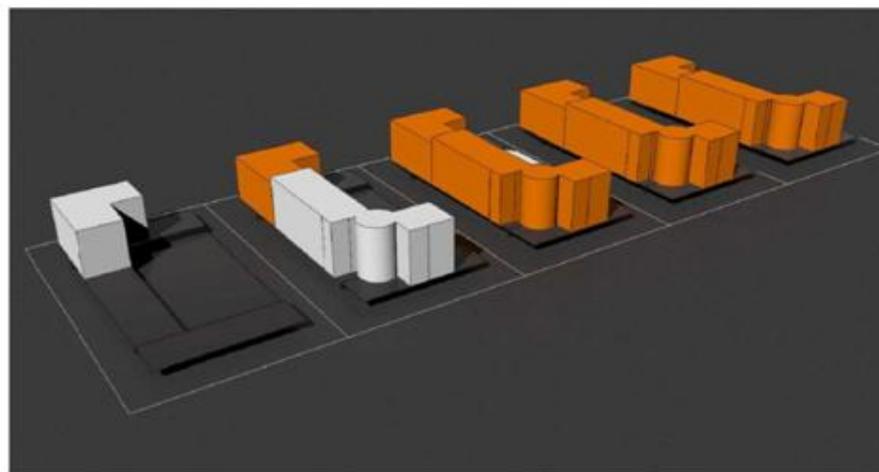
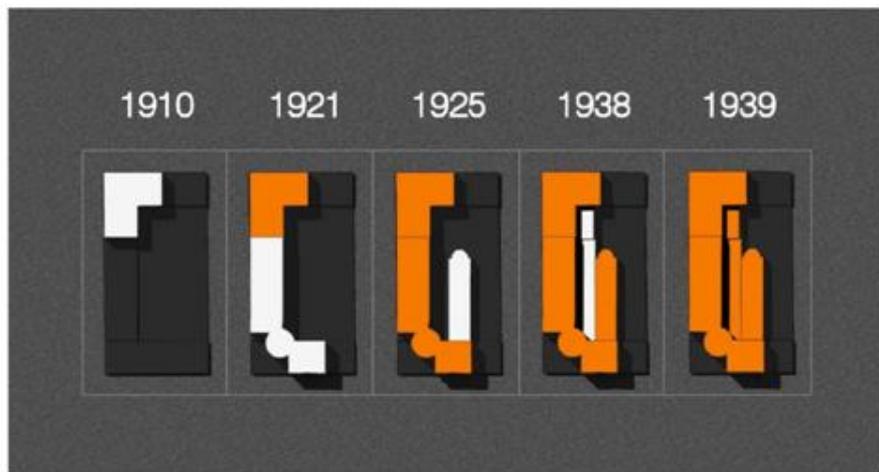
STAFF HOUSE

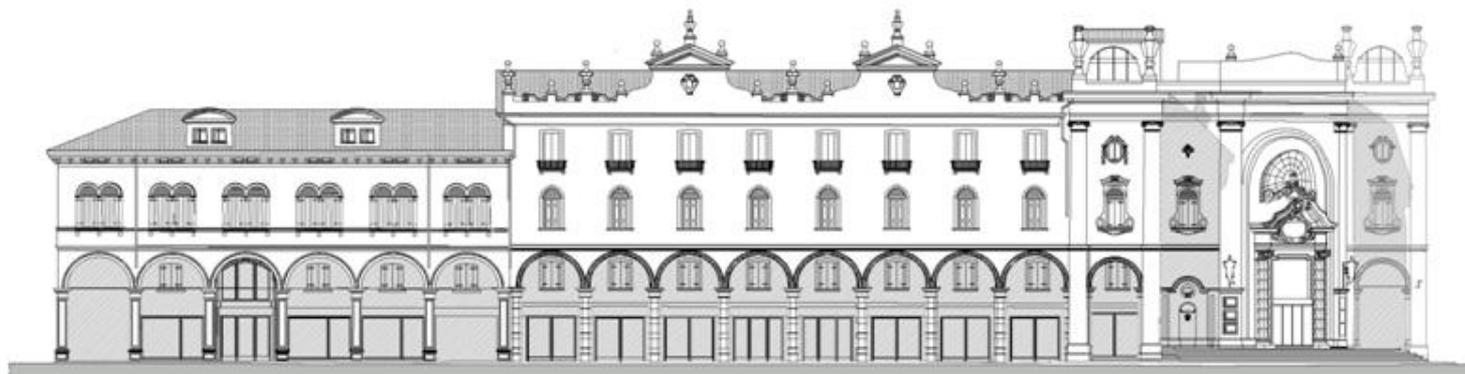


RIQUALIFICAZIONE DELL'ISOLA DEL LIDO - VENEZIA

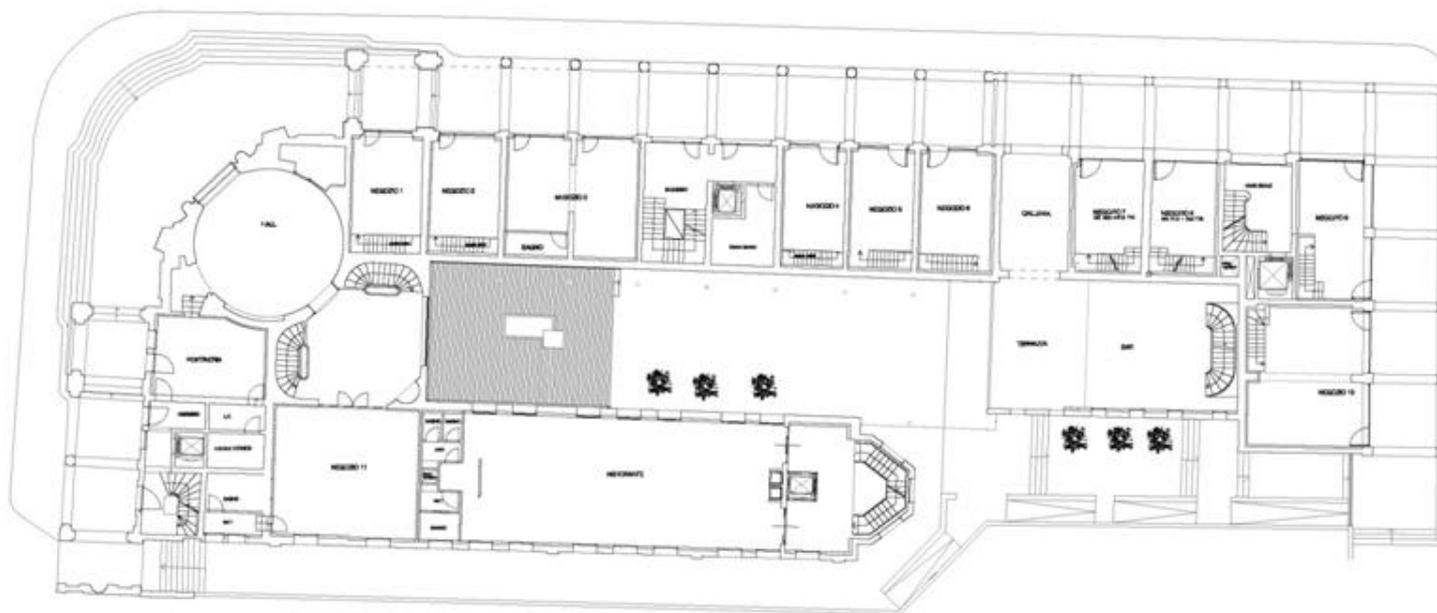
Committenza: ESTCAPITAL SGR S.p.a. - HOTEL LIDO UNO S.r.l. Via C. Leoni - Padova

STAFF HOUSE





STAFF HOUSE - PROGETTO: PIANTA PIANO TERRA, PROSPETTO



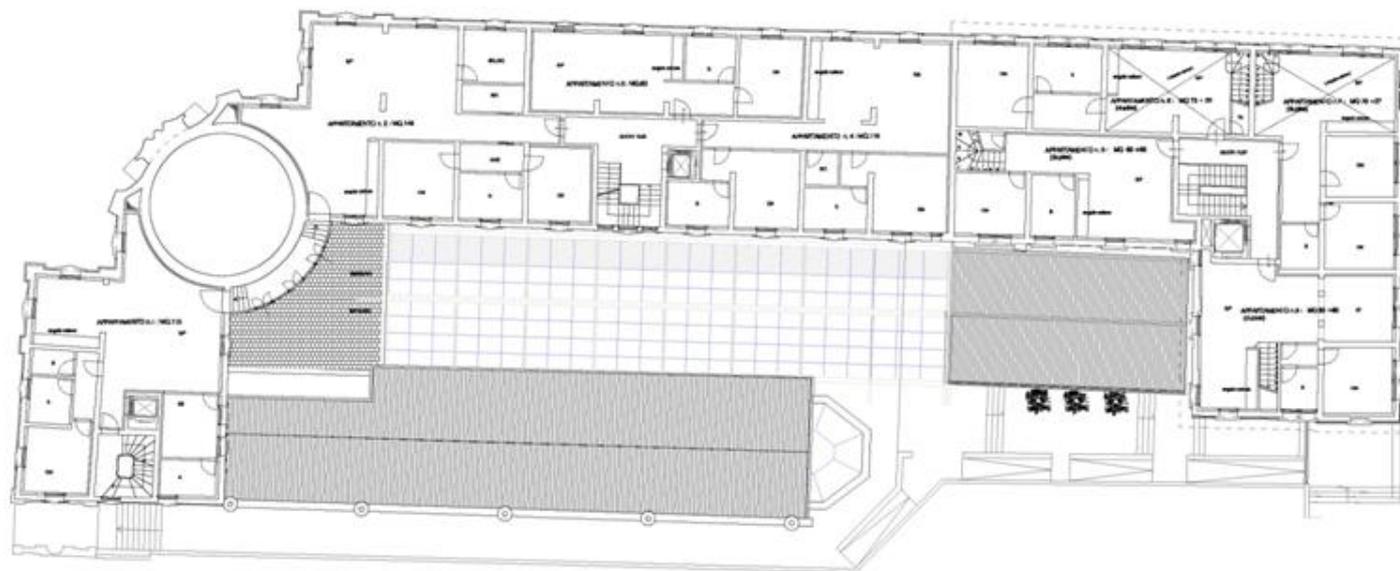
RIQUALIFICAZIONE DELL'ISOLA DEL LIDO - VENEZIA

Committenza: ESTCAPITAL SGR S.p.a. - HOTEL LIDO UNO S.r.l. Via C. Leonì - Padova

STAFF HOUSE



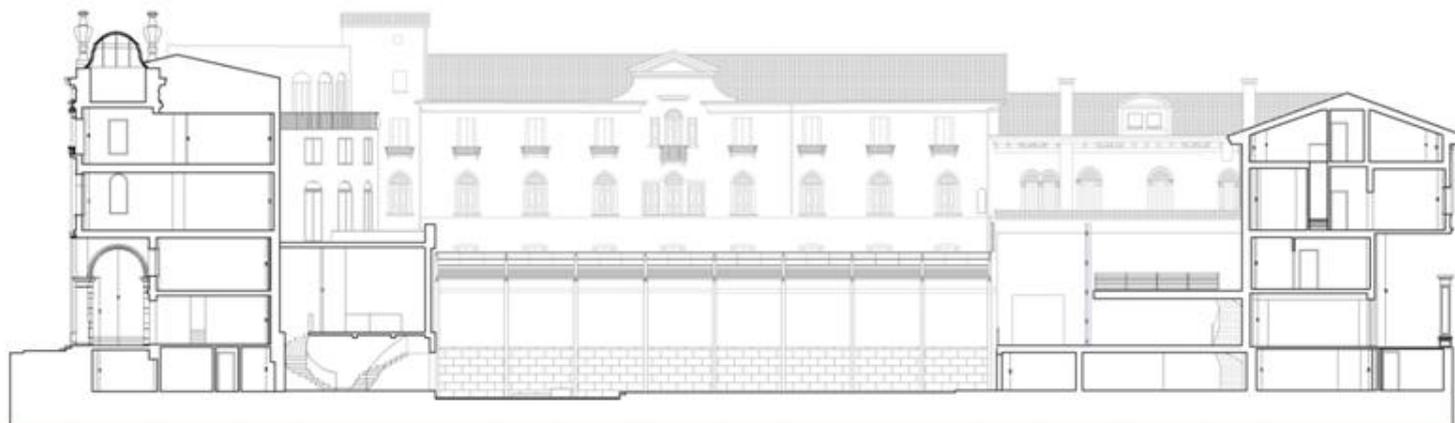
STAFF HOUSE - PROGETTO: PIANTA PIANO TIPO (PRIMO), PROSPETTO



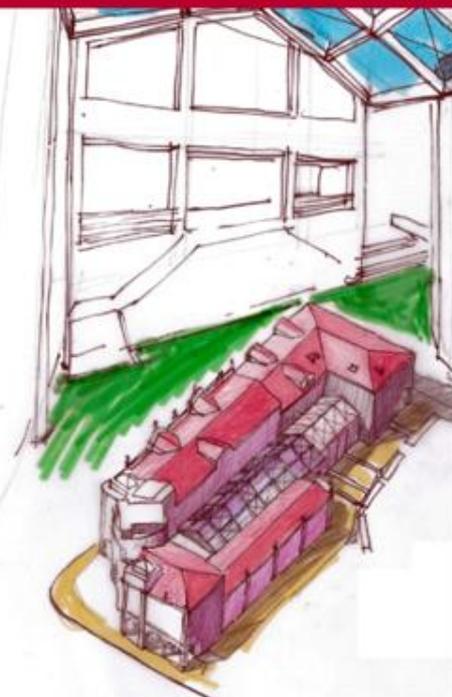
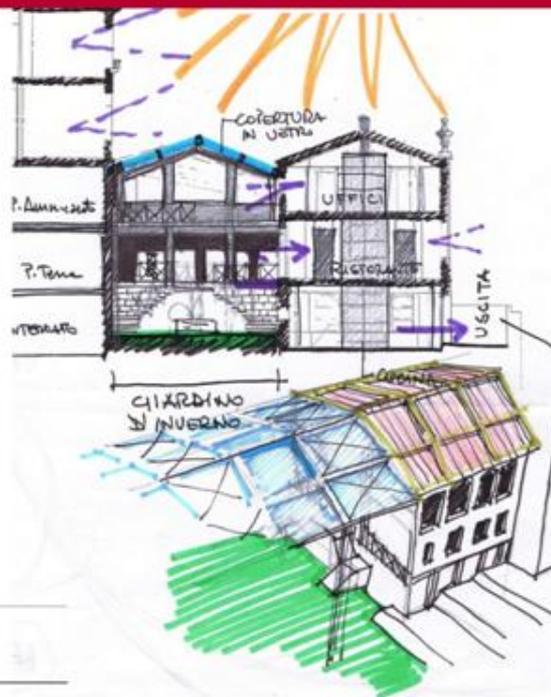
RIQUALIFICAZIONE DELL'ISOLA DEL LIDO - VENEZIA

Committenza: ESTCAPITAL SGR S.p.a. - HOTEL LIDO UNO S.r.l. Via C. Leonì - Padova

STAFF HOUSE



STAFF HOUSE - PROGETTO: SEZIONI E STUDI PER COPERURA IN VETRO ED ACCIAIO DEL GIARDINO D'INVERNO



RIQUALIFICAZIONE DELL'ISOLA DEL LIDO - VENEZIA

Committenza: ESTCAPITAL SGR S.p.a. - HOTEL LIDO UNO S.r.l. Via C. Leoni - Padova

STAFF HOUSE

STAFF HOUSE - PROGETTO: TIPOLOGIA DI APPARTAMENTO AL PIANO PRIMO



RIQUALIFICAZIONE DELL'ISOLA DEL LIDO - VENEZIA

Committenza: ESTCAPITAL SGR S.p.a. - HOTEL LIDO UNO S.r.l. Via C. Leoni - Padova

STAFF HOUSE



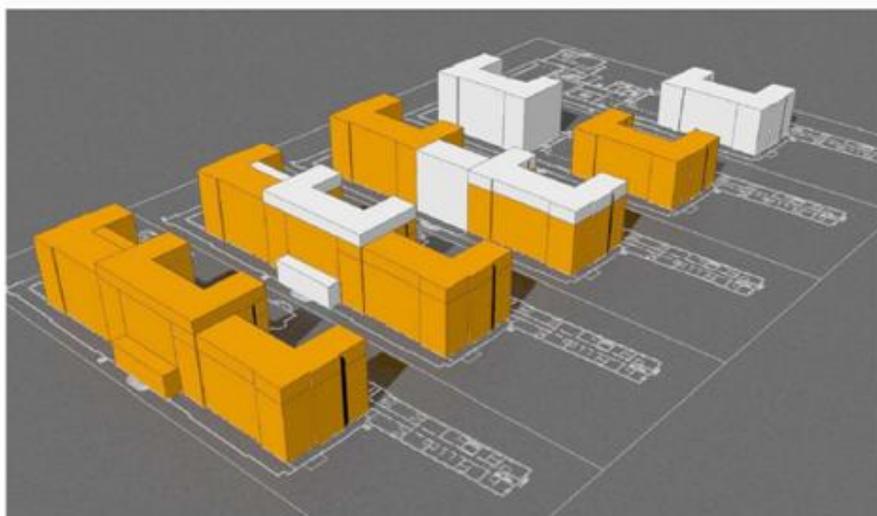
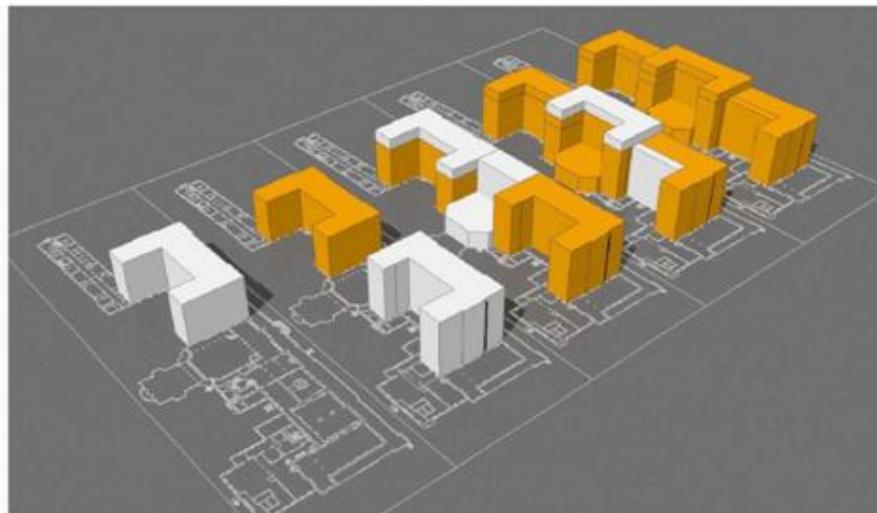
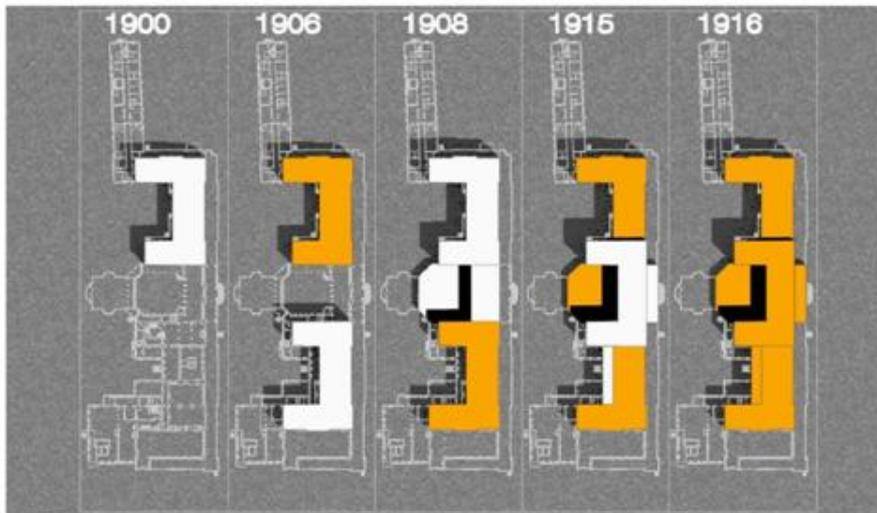
HOTEL DES BAINS



RIQUALIFICAZIONE DELL'ISOLA DEL LIDO - VENEZIA

Committenza: ESTCAPITAL SGR S.p.a. - HOTEL LIDO UNO S.r.l. Via C. Leonì - Padova

HOTEL DES BAINS



RELAZIONE STORICA

Nel 1911 il settimanale "L'Onda del Lido" pubblica una fotografia del 1885 che ci mostra lo stato di fatto della zona situata all'incrocio tra il Gran Viale e l'attuale Lungomare Marconi. Da questa foto e dalla relativa descrizione sappiamo che alla fine del secolo scorso correva parallelamente alla spiaggia, per qualche centinaio di metri, uno stradone detto "Via al mare" lungo il quale sorgevano due ville ed un albergo denominato "Alla Rotonda" situato all'incrocio con il Gran Viale. Tale situazione è altresì documentata nella pianta del Lido di Venezia pubblicata nel 1879 nel testo di L. Sormani Moretti "Agli Enti morali interessati e contribuenti alle opere di risanamento ...", in cui sono chiaramente individuate sia le costruzioni citate che lo Stabilimento Bagni.

Solo qualche anno dopo la situazione risulta notevolmente modificata, infatti, in quell'area viene, nel 1900, costruito, ad opera della Società Bagni Lido, il Grand Hotel Des Bains e contemporaneamente il Comune realizza una strada della larghezza di m 10 denominata Lungomare. L'edificazione del primo grande albergo sull'isola rappresenta, in qualche modo, l'affermazione del Lido quale luogo d'incontro a livello europeo. La costruzione del Des Bains, infatti, muta l'immagine della località: i villeggianti non sono attirati esclusivamente dalle qualità medico climatiche del luogo ma piuttosto dal prestigio dell'albergo il cui piano terra ospitando rappresentanza al piano terra e le camere ai piani superiori.

La costruzione, sostanzialmente composta su una pianta tripartita, ha un andamento articolato, sganciato dalla forma del lotto, ma che sul prospetto verso la spiaggia mantiene la regolarità del tracciato del Lungomare. La vista del mare diventa elemento fondamentale per la qualità del soggiorno e la facciata ad esso prospiciente, inizialmente lunga duecento metri a cui ne vengono aggiunti altri cinquanta con l'ala nord, si arricchisce con terrazze, coperte e scoperte, ampie vetrate e balconi. Il prospetto verso Venezia, invece, con ampio affaccio sul parco, si presenta più articolato e con una accentuazione della campata centrale.

Il corpo centrale più alto, sei piani, è tripartito anche in prospetto ed è coronato da classici frontoni triangolari, ai suoi lati sono poste due ali simmetriche, più basse di un piano. L'ingresso è collocato al centro del prospetto sul lungomare ed è evidenziato da una ampia scalinata che conduce al pronao d'ingresso con colonnato di ordine gigante. In una delle ipotesi di progetto proposte dal Marsich erano previste anche due cupole, collocate nel punto di innesto tra le ali laterali ed il corpo centrale, ma che non vennero mai realizzate.

L'albergo, emblematico del liberty mitteleuropeo, faceva parte di un sistema di elementi che offrivano agli ospiti un soggiorno completo con il parco, ancora oggi largamente utilizzato, ed alcune ville liberty (Villa



Prima edificazione dell' Hotel Des Bains in una cartolina datata 31 luglio 1900



Prospetto verso il parco in una cartolina del 1908



Foto del 1900 e del 1908

HOTEL DES BAINS - RELAZIONE STORICA

Emma, Adriana, Maria, Ortensia e lo chalet) che venivano date in affitto e che attualmente sono state quasi tutte cedute a privati.

L'Hotel Des Bains venne realizzato nel 1900 in conformità alle più innovative conoscenze in fatto di "igiene e comodità", sappiamo poi che nel corso degli anni l'edificio ha subito alcune importanti modifiche.

Nel 1905, secondo il materiale rinvenuto presso l'Archivio Comunale, venne presentato il progetto per l'aggiunta di una nuova ala a tre piani da realizzarsi accanto al prospetto nord, la documentazione era firmata dal proprietario sig. Costanze Tommasini. Inizialmente tale costruzione era indipendente dall'albergo, ed era denominata Villa Ortensia, e ad essa venne collegata solo nel 1943. In tale epoca venne anche chiuso uno degli accessi all'albergo, di cui oggi rimane traccia grazie ad una scritta a mosaico, e che si trovava proprio all'estremità dell'ala nord.

Venezia, 24 ottobre 1905

All'Onorevole Municipio di Venezia, Divisione 2^a

La Società anonima dei Bagni di Lido ha deliberato di costruire un corpo centrale e collegamento dei due fabbricati esistenti del Grand Hotel Des Bains. Il secondo di questi, ultimo costruito, è a quattro piani oltre il terreno ed il semi-sotterraneo; il primo invece è a soli tre piani oltre i suddetti; perciò verrà rialzato di un quarto piano.

Siccome il nuovo corpo centrale sarà a cinque piani, si innalzeranno di un quinto piano anche le terrazze ad esso adiacenti dei due fabbricati esistenti; in modo da costruire un corpo centrale più elevato dei due laterali, avente la fronte dell'estensione di metri 46 anziché dei soli 25 attualmente disponibili fra i due fabbricati.

Al pian terreno del corpo centrale sarà ricavata una loggia sporgente, quanto le attuali laterali terrazze del pianterreno, coperta da una terrazza in 2° piano, costruito questa totalmente in pietra d'Istria.

Indi una scala o vestibolo d'ingresso ed un salone poligonale, alto 2 piani (metri 8,50), con gallerie laterali e con un ballatoio a metà altezza corrispondente al 1° piano. Ai piani superiori (1° e 5°) sarà ricavato un corridoio, in prolungazione di quelli esistenti nei fabbricati laterali, e 5 camere per piano con due gabinetti da bagno e water closet.

Nelle camere con una finestra sola, queste saranno sempre più ampie di 2 riquadri.

La fognatura per le ritirate e bagni del nuovo corpo sarà costituita da due fosse moursa collegate con sifoni (...) alla fognatura esistente, la quale scarica in ampio rognone di depurazione a torba esistente nel sottosuolo del parco.

I lavori saranno compiuti per la prossima stagione balneare.

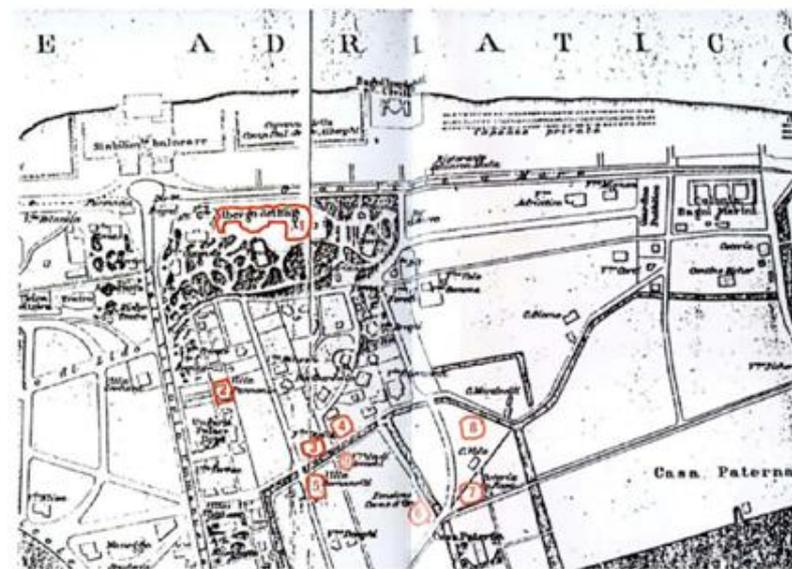
Si misurano in duplo le piante, i prospetti e la sezione normale, per le approvazioni nei riguardi di ornato e di igiene.

Ing. Francesco Marsich

La forma planimetrica attuale appare sostanzialmente uguale a quella riportata nelle planimetrie del Catasto Austro Italiano (1867-1913 ma aggiornato sino alla metà degli anni Venti) fatta eccezione per il corpo aggiunto a cui si è accennato e per l'ala sud che ha subito considerevoli variazioni. Nella "Prima pianta topografica del Lido" del 1910, invece, l'edificio appare meno articolato in quanto, per esempio, mancava l'ampia terrazza che si affaccia sul parco e che era assente anche nel progetto del Marsich. Questo ci fa



Immagini del Grand Hotel Des Bains tratte da cartoline degli inizi del Novecento



Planimetria storica del Lido di Venezia datata 1911 circa

RIQUALIFICAZIONE DELL'ISOLA DEL LIDO - VENEZIA

Committenza: ESTCAPITAL SGR S.p.a. - HOTEL LIDO UNO S.r.l. Via C. Leoni - Padova

HOTEL DES BAINS

HOTEL DES BAINS - RELAZIONE STORICA

ipobizzare che tale terrazza sia stata realizzata tra il 1910 ed il 1925. Questa ipotesi è avvalorata dall'esame delle strutture della terrazza diverse da quelle del nucleo originario.

Nel 1916 l'ala sud, successivamente denominata "ala nuova", venne distrutta da un violento incendio come è testimoniato da una fotografia dell'Archivio CIGA pubblicata sul periodico "Lido di oggi" nel 1988. La parte distrutta dalle fiamme venne ricostruita nel giro di pochi anni anche se con tecniche costruttive differenti dal restante edificio. L'ala nuova è stata, infatti, nel prospetto fronte mare, realizzata in cemento armato mentre il nucleo originario dell'albergo è in muratura piena con pilastri in ghisa al piano terra. Così come i solai che nella parte nuova sono stati realizzati in cemento armato mentre nel resto dell'edificio sono lignei.

Venezia, li 16- novembre 1921

Ill. Sindaco di Venezia

La Compagnia Italiana Grandi Alberghi ha deciso di addiventare alla immediata ricostruzione dell'ala incendiata del Grand Hotel Des Bains a Lido secondo i tipi di progetto che unisce in duplice copia per la opportuna approvazione, e che in massima parte non contemplanò che quanto già esisteva prima dell'incendio con quelle modificazioni richieste ad un albergo moderno.

La Compagnia ha deciso quanto sopra, pur vedendo il carocosto delle costruzioni attuali, allo scopo di togliere la bruttura sul lungomare prodotta dalla vista dell'ala diroccata e di alleviare la disoccupazione in città.

A diminuire tale sacrificio finanziario è necessario che la nuova costruzione sia ultimata per la stagione stiva 1922 per non perdere il reddito di una intera annata.

Prego pertanto la S.V.Ill di voler con la massima possibile sollecitudine dare evasione alla presente domanda onde poter dare inizio immediato al lavoro.

Mi tengo a disposizione della S.V.Ill per tutti gli schieramenti relativi al progetto in parola.

Con dispietinta osservanza.

G. Sicher

Venezia, 29/3/21

Alla Compagnia Italiana dei Grandi Alberghi

Presso il Sig. Ing. Giovanni Sicher

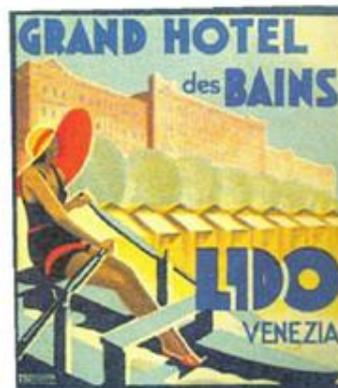
*Con riferimento alle precedenti richieste invito codesta Compagnia a fornirmi assicurazione che i locali dei piani terra
Il Sindaco*

Venezia, 22/1/22

I lavori procedono regolarmente. Si sono costruite le murature fino all'altezza del solaio del 1° piano.



Incendio del 12 luglio 1916



Romoli
Grand Hotel Des Bains 1930



Immagini del Grand Hotel Des Bains tratte da cartoline degli inizi del Novecento

RIQUALIFICAZIONE DELL'ISOLA DEL LIDO - VENEZIA

Committenza: ESTCAPITAL SGR S.p.a. - HOTEL LIDO UNO S.r.l. Via C. Leoni - Padova

HOTEL DES BAINS



1. VILLA EMMA



2. CAMPI DA TENNIS



3. VILLA PISCINA

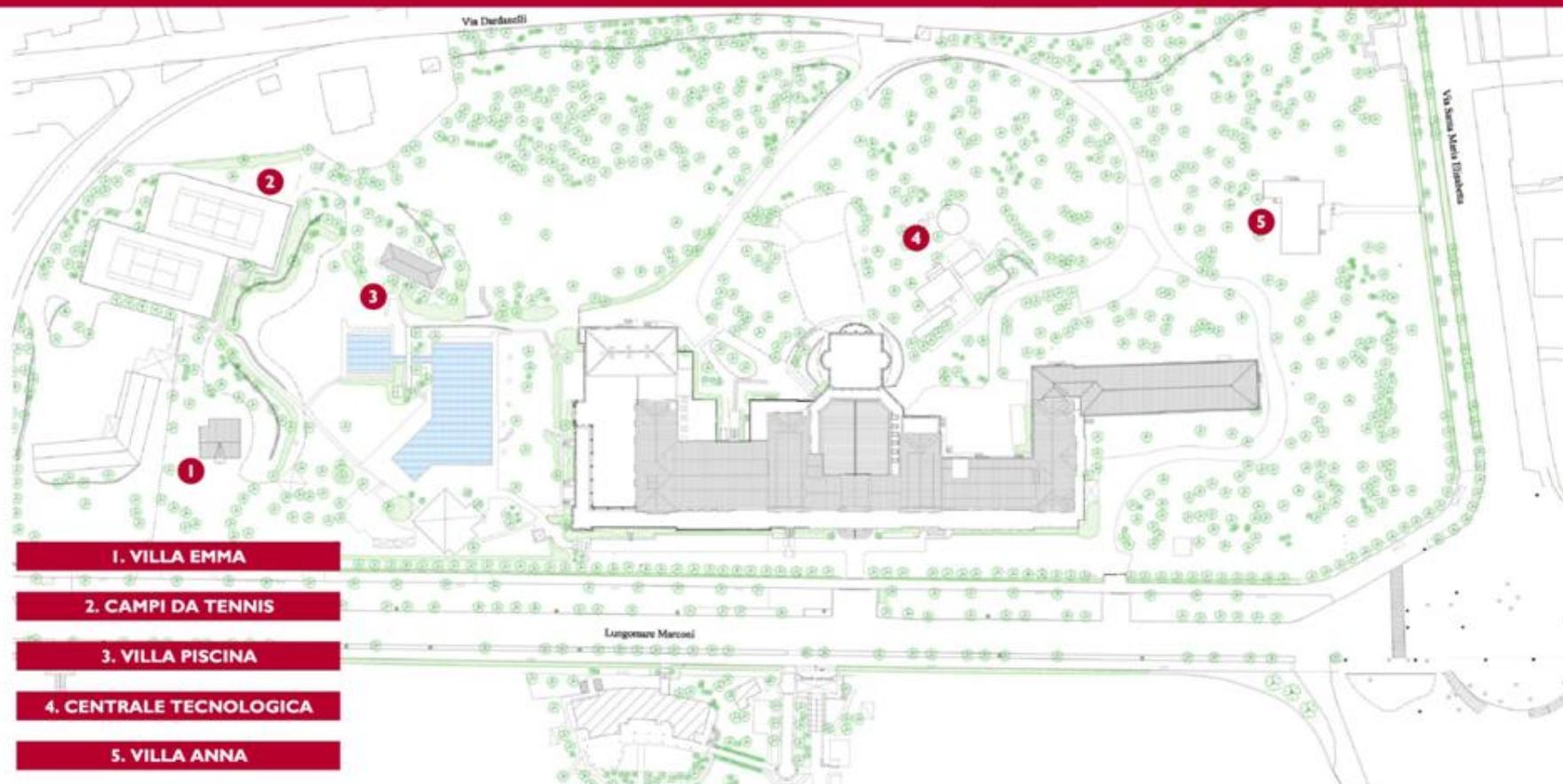


4. CENTRALE TECNOLOGICA



5. VILLA ANNA

HOTEL DES BAINS - PLANIMETRIA GENERALE STATO DI FATTO



1. VILLA EMMA

2. CAMPI DA TENNIS

3. VILLA PISCINA

4. CENTRALE TECNOLOGICA

5. VILLA ANNA

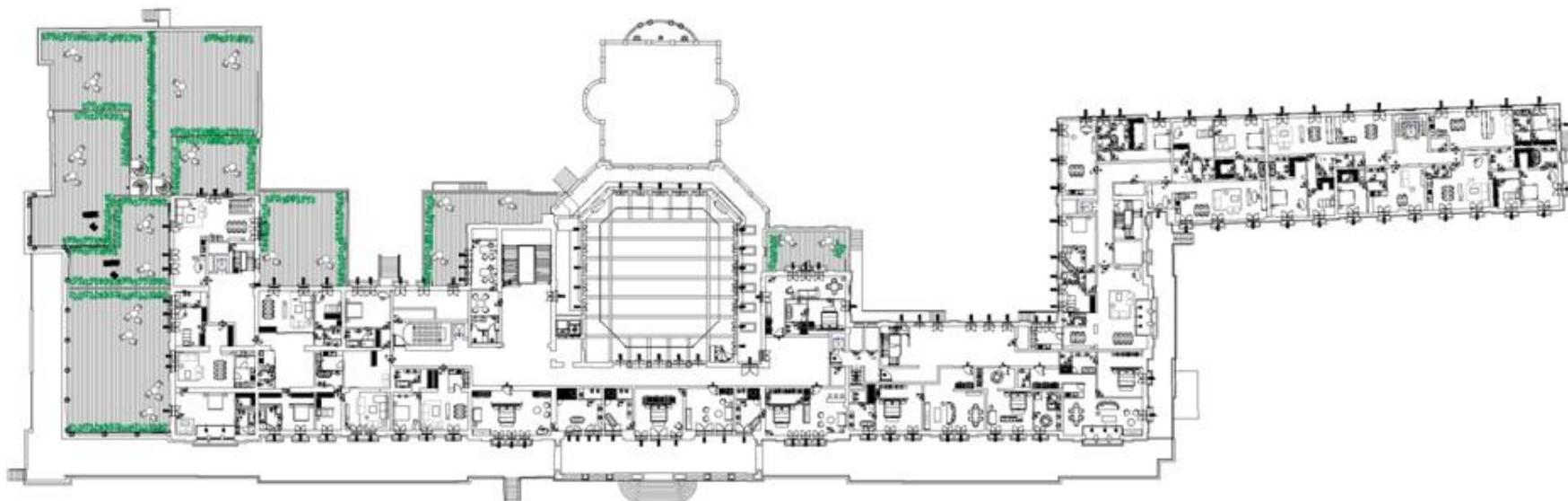
RIQUALIFICAZIONE DELL'ISOLA DEL LIDO - VENEZIA

Committenza: ESTCAPITAL SGR S.p.a. - HOTEL LIDO UNO S.r.l. Via C. Leoni - Padova

HOTEL DES BAINS



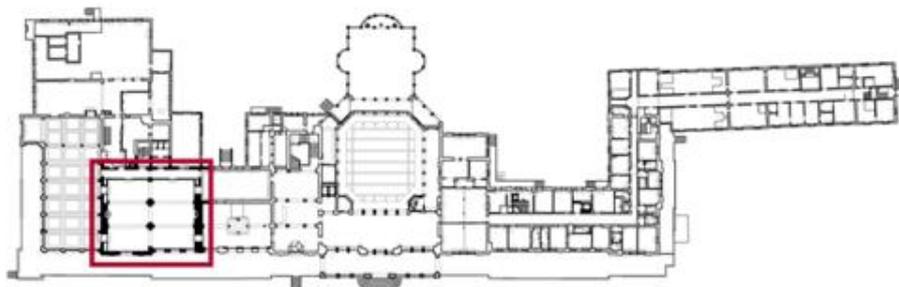
HOTEL DES BAINS - PROGETTO: PIANTA PIANO TIPO (PRIMO) E PROSPETTO NORD



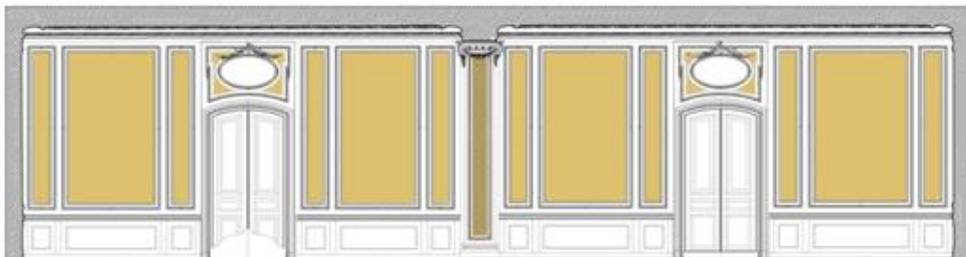
RIQUALIFICAZIONE DELL'ISOLA DEL LIDO - VENEZIA

Committenza: ESTCAPITAL SGR S.p.a. - HOTEL LIDO UNO S.r.l. Via C. Leonì - Padova

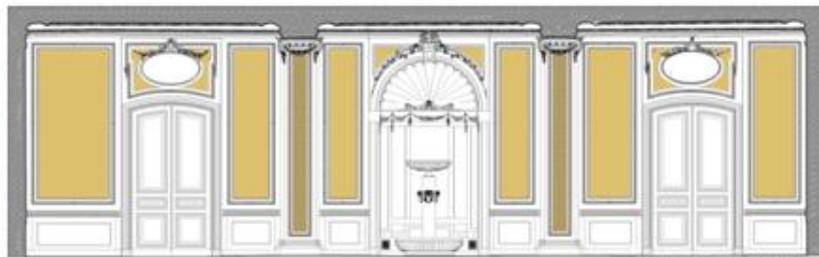
HOTEL DES BAINS



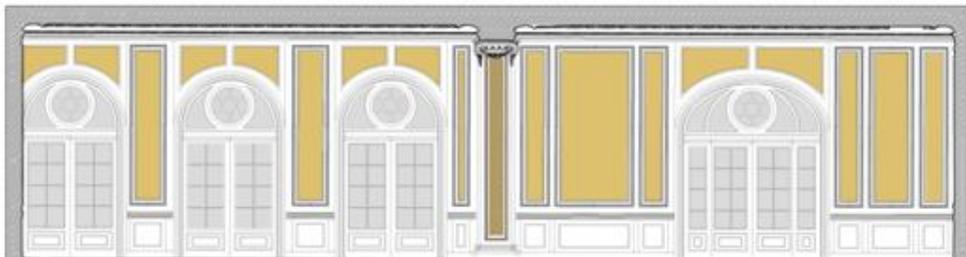
HOTEL DES BAINS - PROGETTO DI RESTAURO: SALE MONUMENTALI - SALA LIBERTY



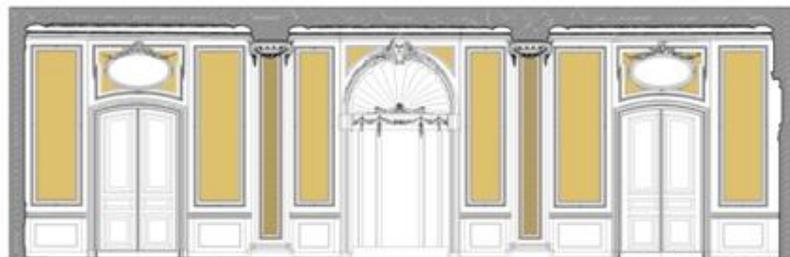
PROSPETTO NORD - SALA LIBERTY



PROSPETTO OVEST - SALA LIBERTY



PROSPETTO SUD - SALA LIBERTY

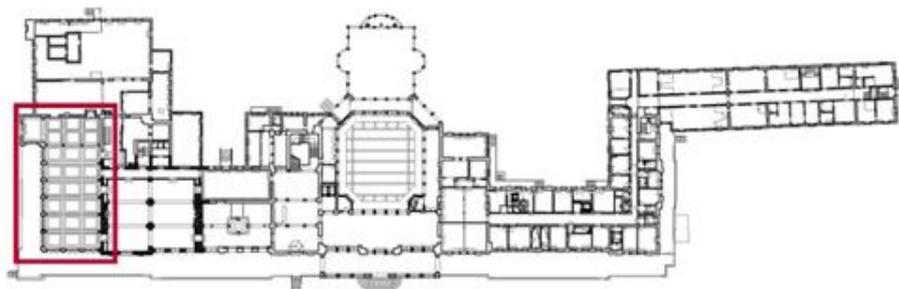


PROSPETTO EST - SALA LIBERTY

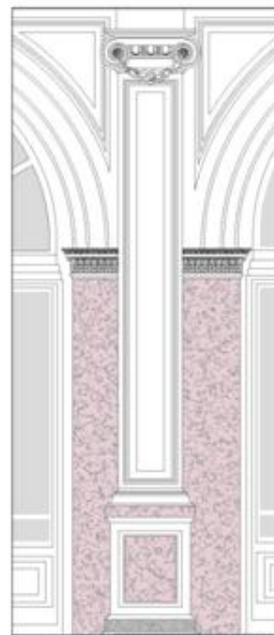
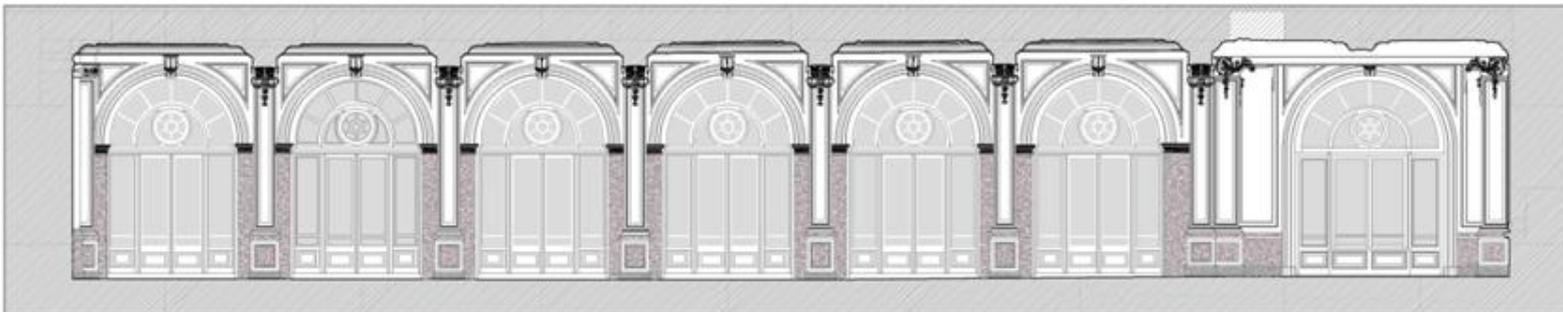
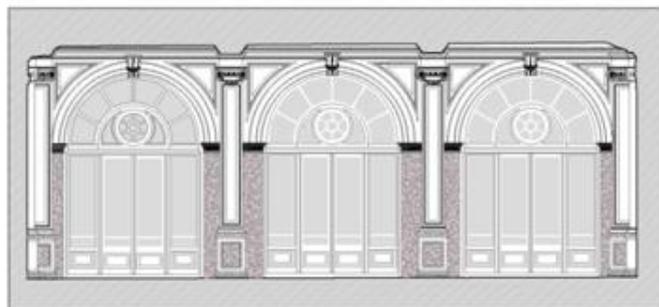
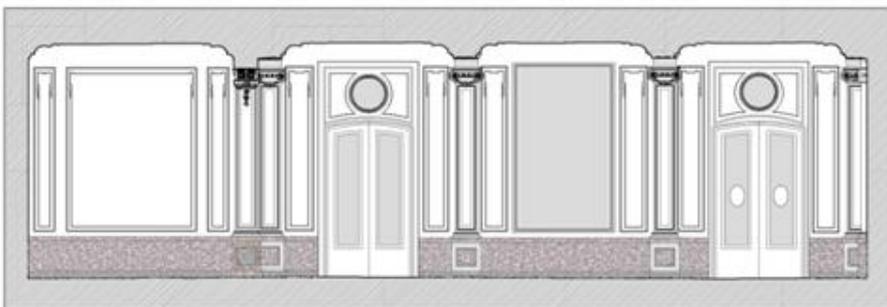
RIQUALIFICAZIONE DELL'ISOLA DEL LIDO - VENEZIA

Committenza: ESTCAPITAL SGR S.p.a. - HOTEL LIDO UNO S.r.l. Via C. Leoni - Padova

HOTEL DES BAINS



HOTEL DES BAINS - PROGETTO DI RESTAURO: SALE MONUMENTALI - SALA THOMAS MANN



RIQUALIFICAZIONE DELL'ISOLA DEL LIDO - VENEZIA

Committenza: ESTCAPITAL SGR S.p.a. - HOTEL LIDO UNO S.r.l. Via C. Leoni - Padova

HOTEL DES BAINS



LIDO VENEZIA: HOTEL EXCELSIOR
INTERVENTO DI RESTAURO CON MODIFICA DEL DISTRIBUTIVO E PARZIALE CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO

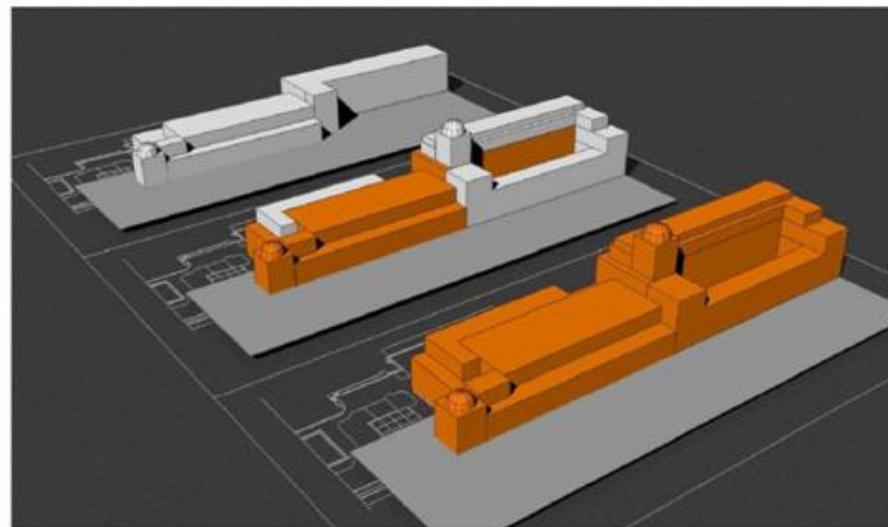
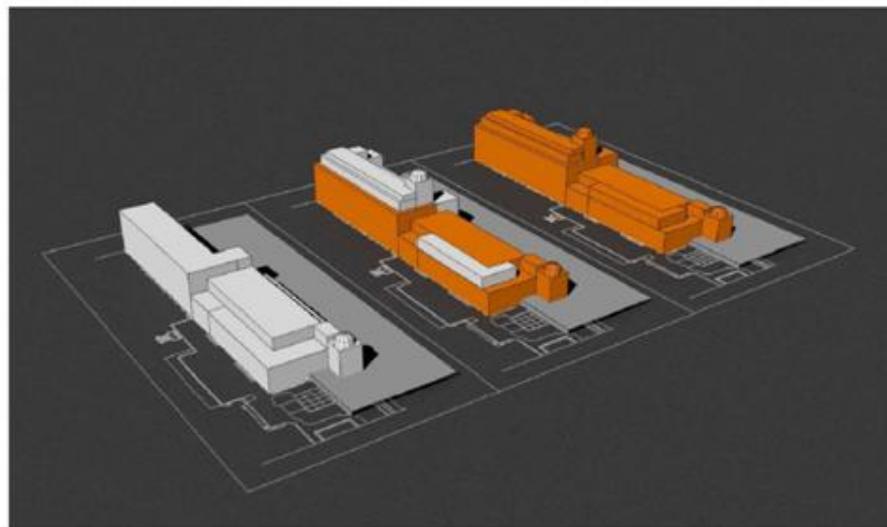
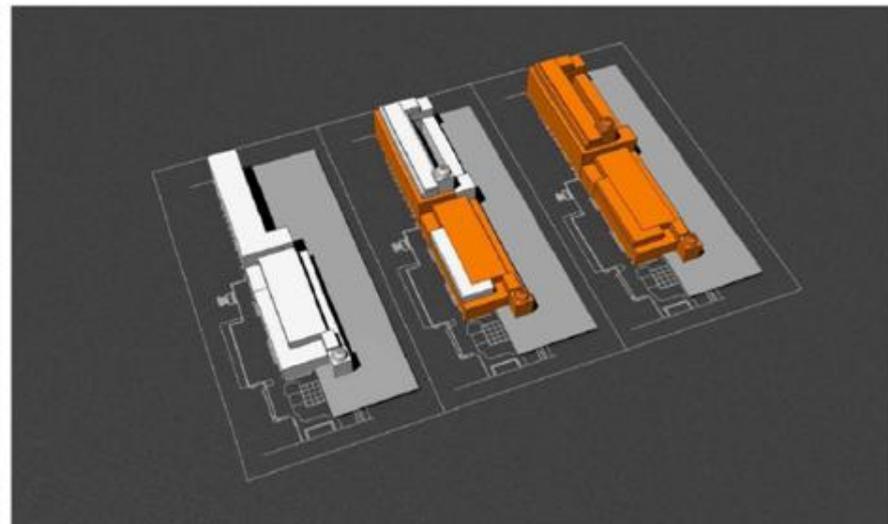
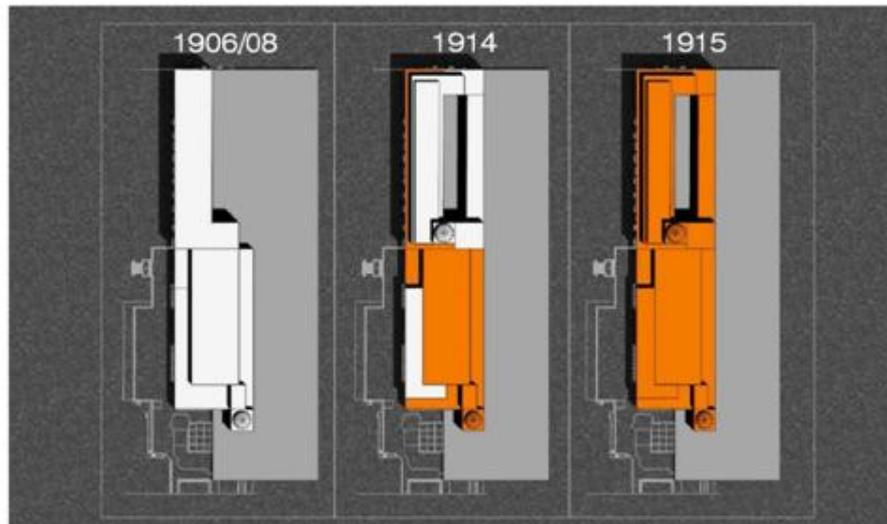
HOTEL EXCELSIOR



RIQUALIFICAZIONE DELL'ISOLA DEL LIDO - VENEZIA

Committenza: ESTCAPITAL SGR S.p.a. - HOTEL LIDO UNO S.r.l. Via C. Leoni - Padova

HOTEL EXCELSIOR



HOTEL EXCELSIOR - IMMAGINI STORICHE



1930 - Hall



1970 - Hall



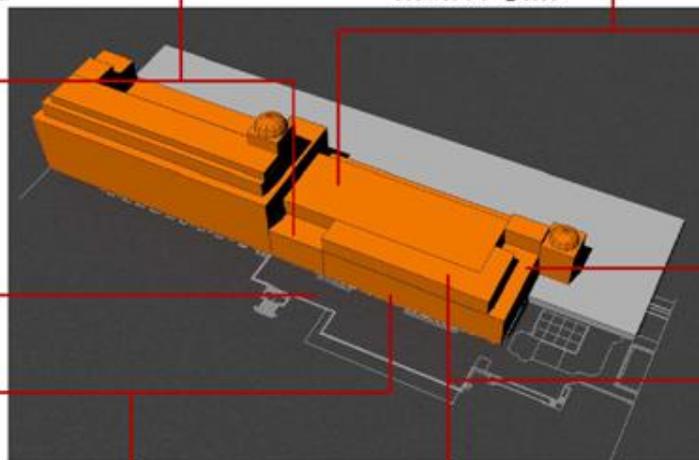
1908 - Sala d'ingresso



1908 - Hall



1930 - Terrazza a mare



1930 - Sala da ballo



1908 - Sala da ballo



1908 - Sala da bridge



1914 Corridoio d'accesso alla Salone degli Stucchi



1914 - Salone degli Stucchi

RIQUALIFICAZIONE DELL'ISOLA DEL LIDO - VENEZIA

Committenza: ESTCAPITAL SGR S.p.A. - HOTEL LIDO UNO S.r.l. Via C. Leoni - Padova

HOTEL EXCELSIOR

HOTEL EXCELSIOR - PROGETTO: PLANIMETRIA GENERALE



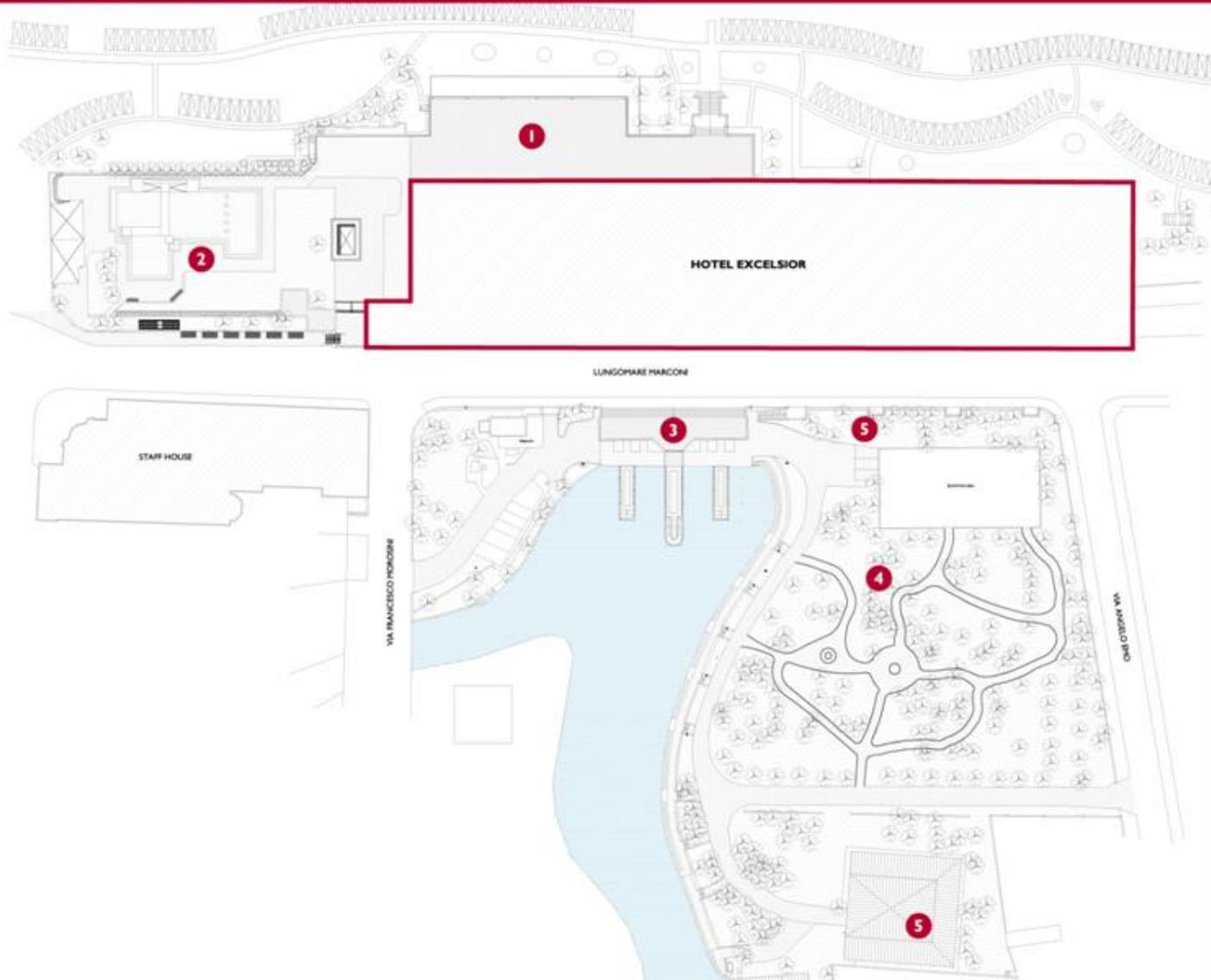
1. TERRAZZA

2. AREA PISCINA

3. DARSENA

4. GIARDINO

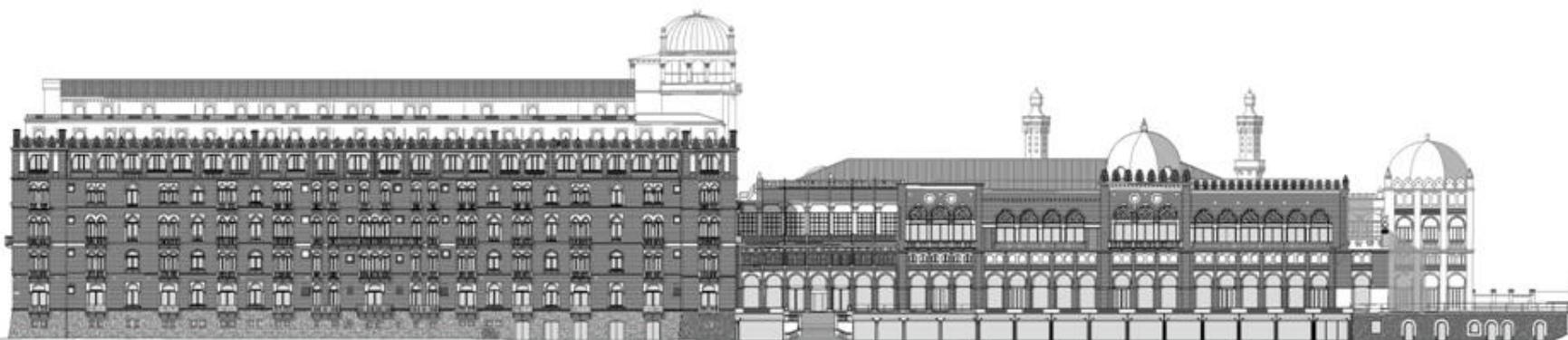
5. AUTORIMESSA



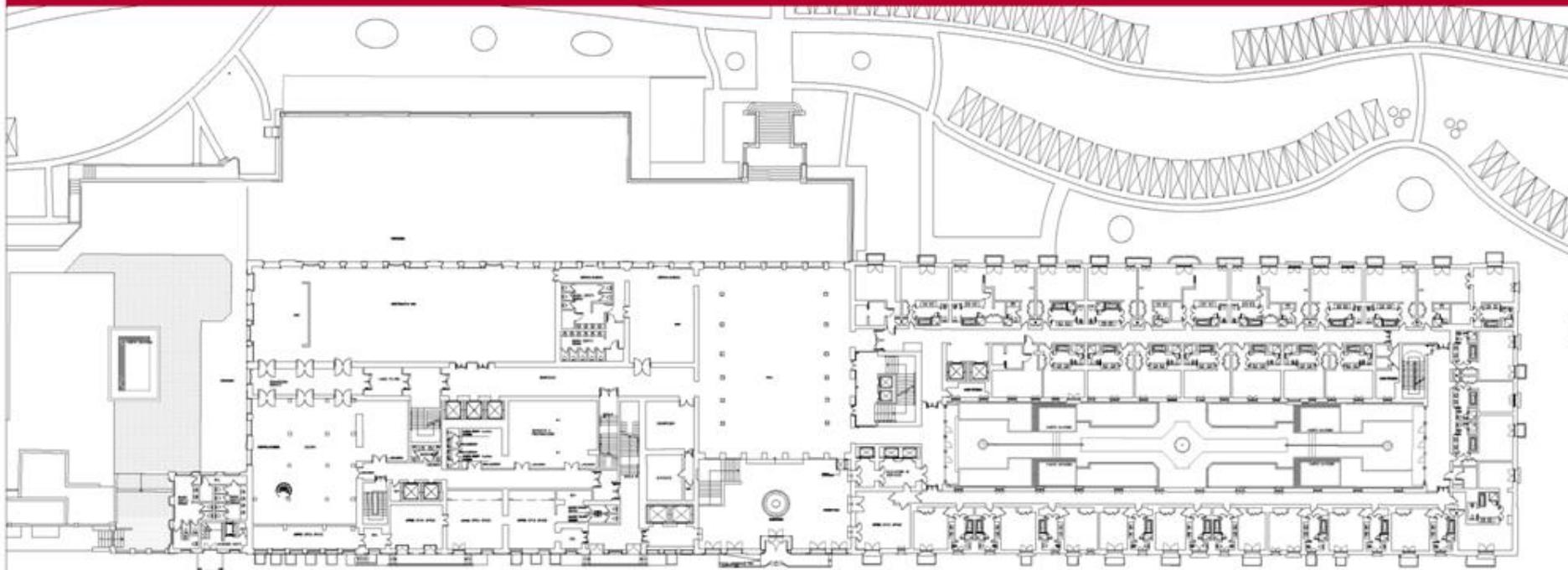
RIQUALIFICAZIONE DELL'ISOLA DEL LIDO - VENEZIA

Committenza: ESTCAPITAL SGR S.p.a. - HOTEL LIDO UNO S.r.l. Via C. Leoni - Padova

HOTEL EXCELSIOR



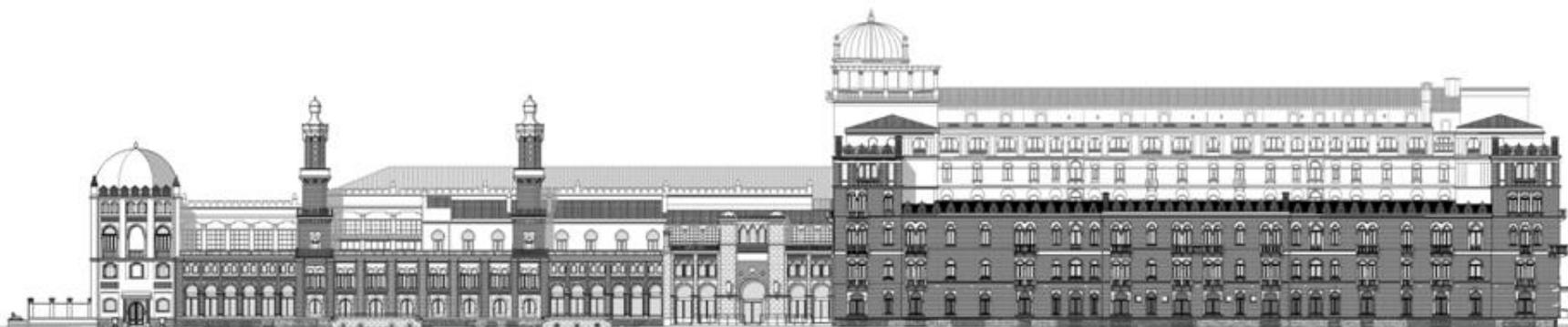
HOTEL EXCELSIOR - PROGETTO: PIANTA PIANO TERRA E PROSPETTO SUD



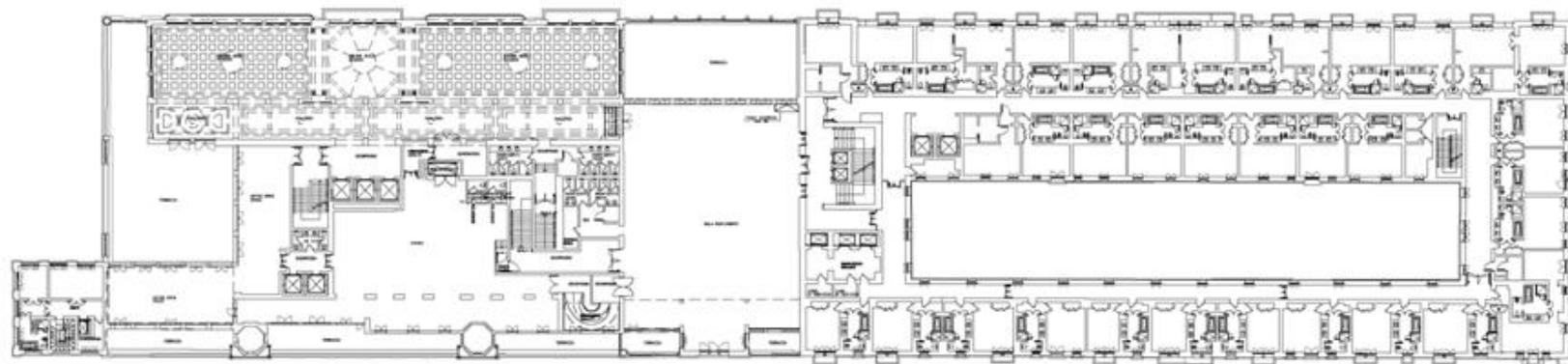
RIQUALIFICAZIONE DELL'ISOLA DEL LIDO - VENEZIA

Committenza: ESTCAPITAL SGR S.p.a. - HOTEL LIDO UNO S.r.l. Via C. Leonì - Padova

HOTEL EXCELSIOR



HOTEL EXCELSIOR - PROGETTO: PIANTA PIANO TIPO (PRIMO) E PROSPETTO NORD

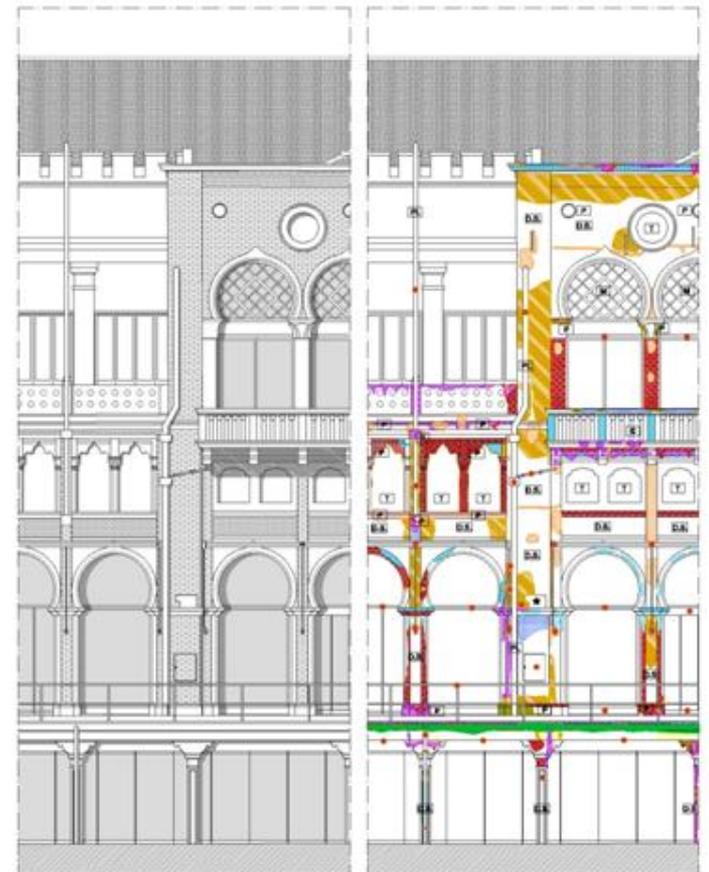
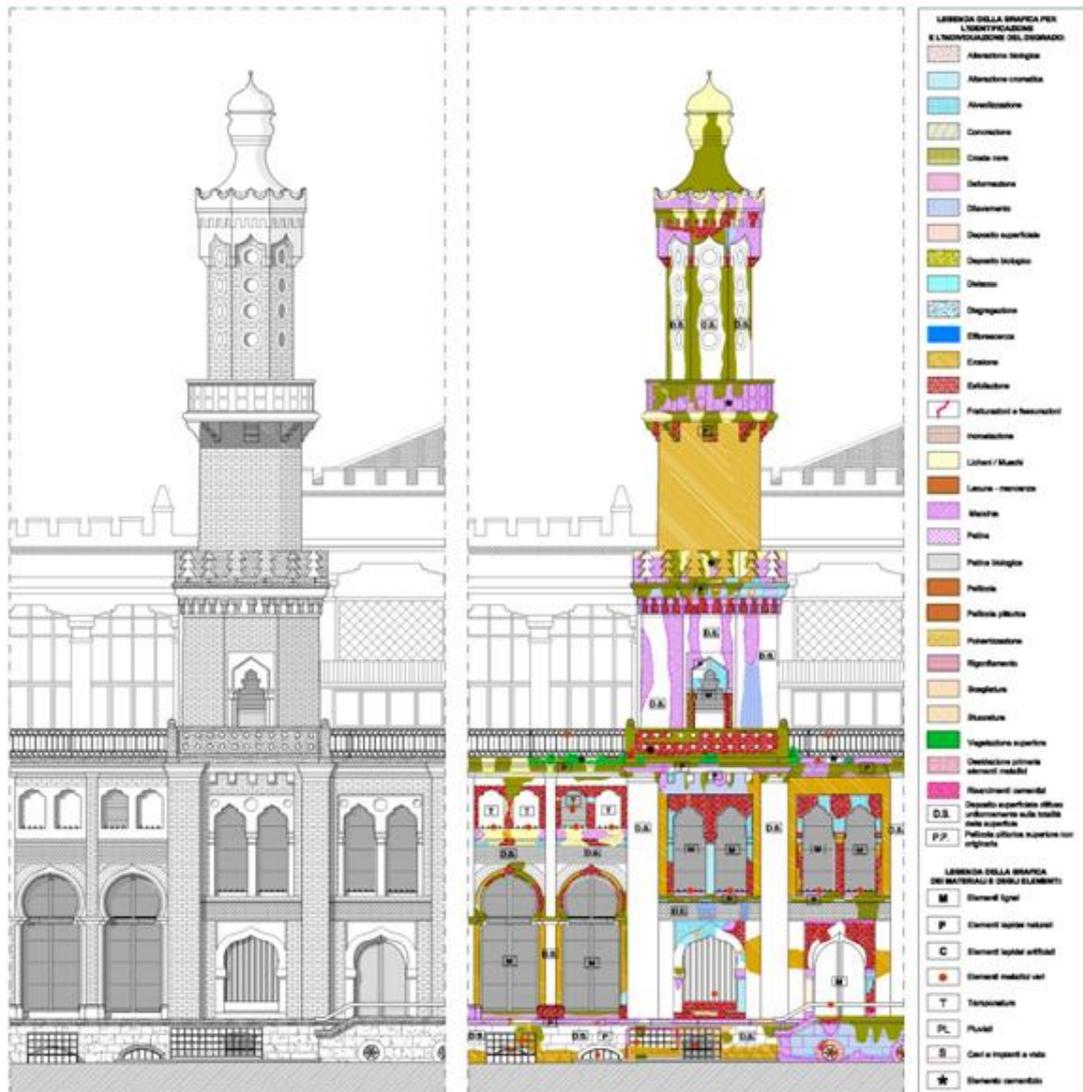


RIQUALIFICAZIONE DELL'ISOLA DEL LIDO - VENEZIA

Committenza: ESTCAPITAL SGR S.p.a. - HOTEL LIDO UNO S.r.l. Via C. Leoni - Padova

HOTEL EXCELSIOR

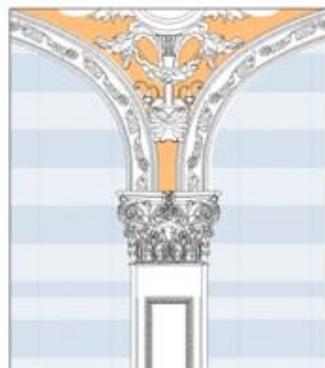
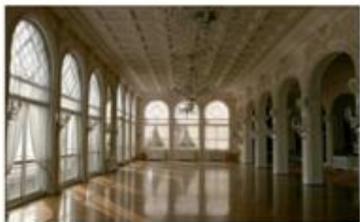
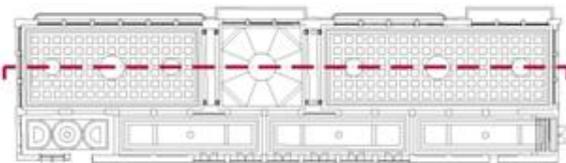
HOTEL EXCELSIOR - PROGETTO DI RESTAURO: ANALISI DEL DEGRADO, PARTICOLARE FACCIATA SUD E FACCIATA NORD



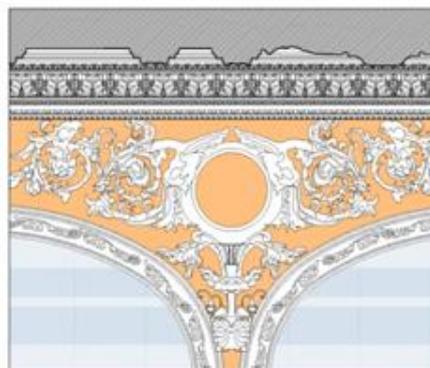
RIQUALIFICAZIONE DELL'ISOLA DEL LIDO - VENEZIA

Committenza: ESTCAPITAL SGR S.p.a. - HOTEL LIDO UNO S.r.l. Via C. Leonì - Padova

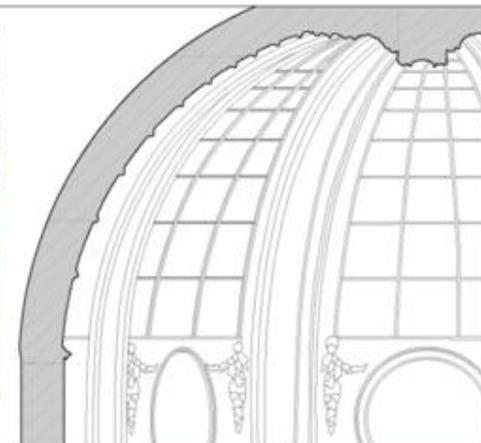
HOTEL EXCELSIOR



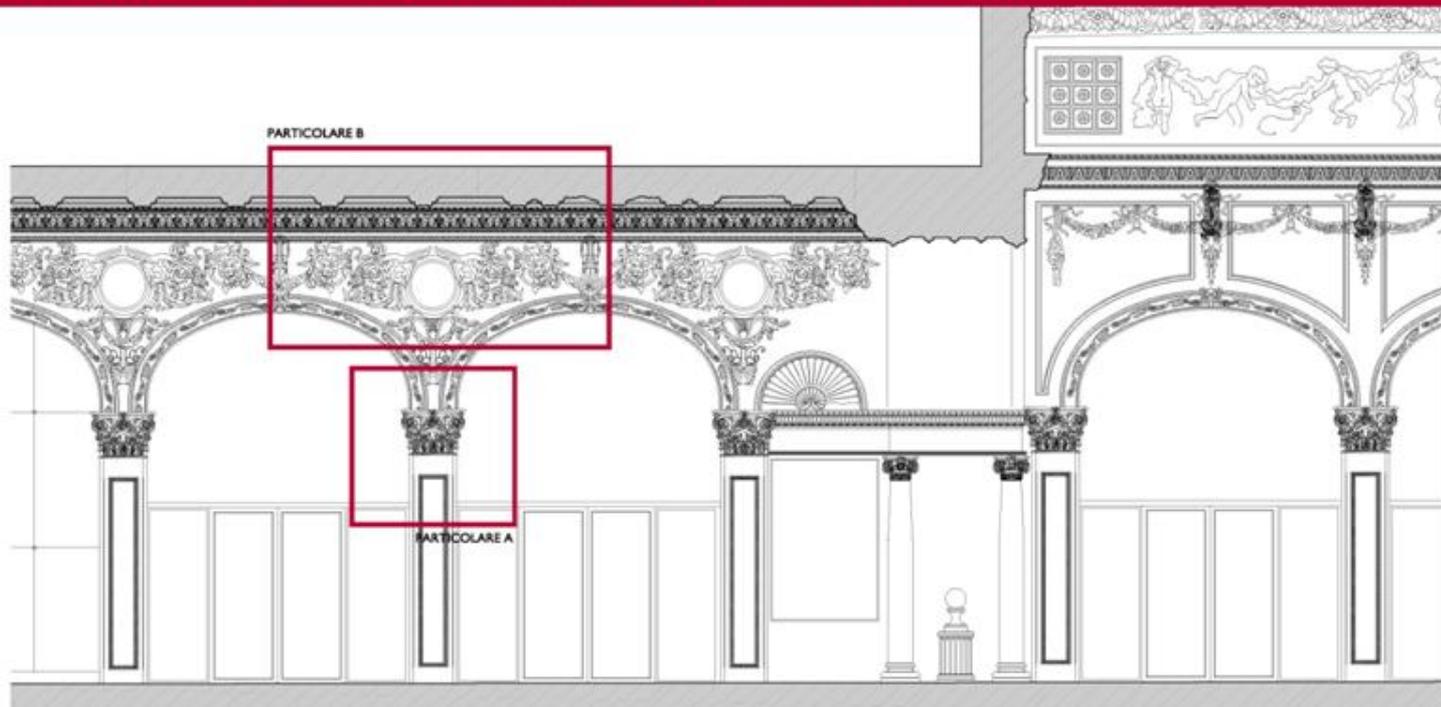
PARTICOLARE A



PARTICOLARE B



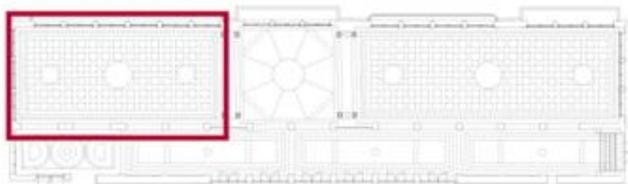
HOTEL EXCELSIOR - PROGETTO: RESTAURO SALE MONUMENTALI - SALA DEGLI STUCCHI: SEZIONE E PARTICOLARI



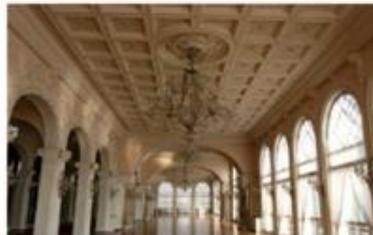
RIVALUTAZIONE DELL'ISOLA DEL LIDO - VENEZIA

Committenza: ESTCAPITAL SGR S.p.a. - HOTEL LIDO UNO S.r.l. Via C. Leoni - Padova

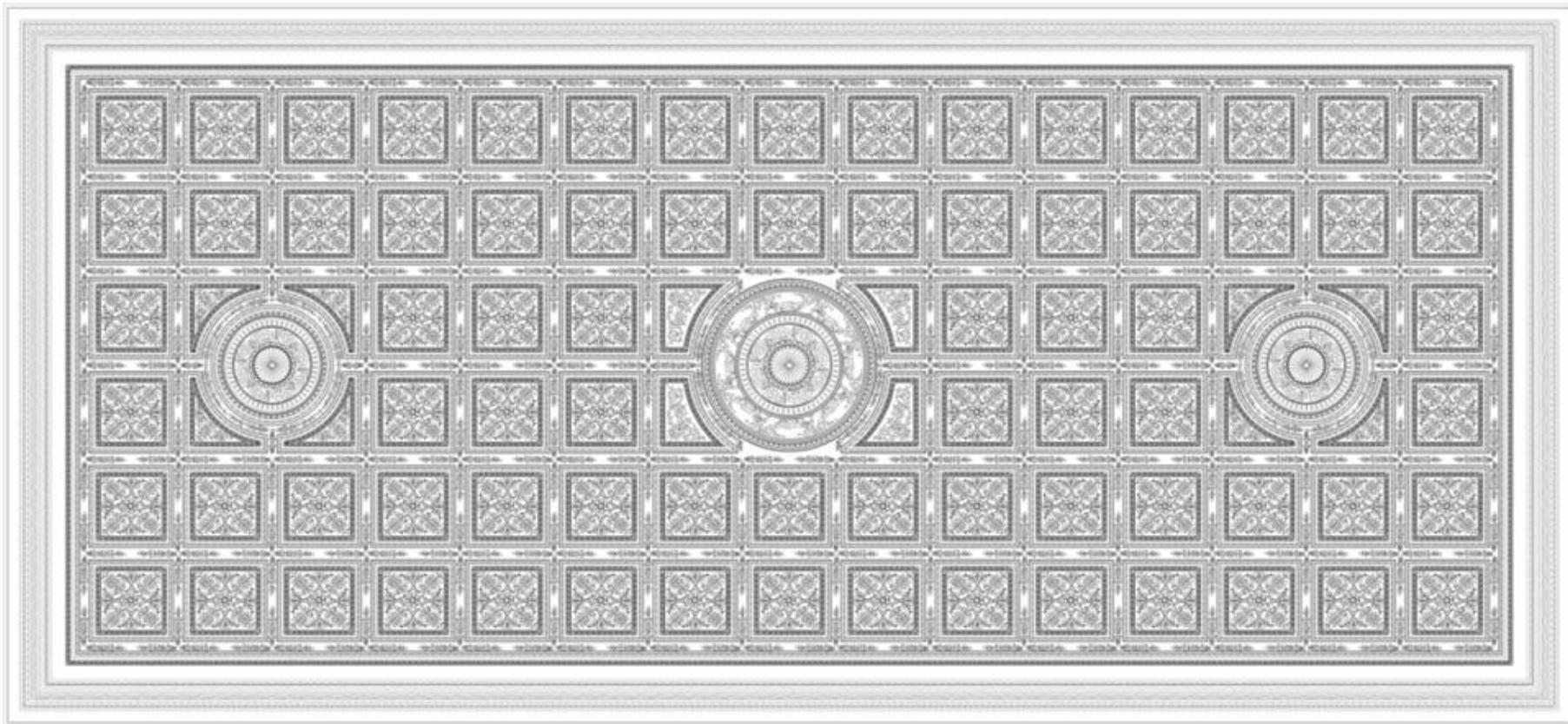
HOTEL EXCELSIOR



SALA DEGLI STUCCHI - PIANTA



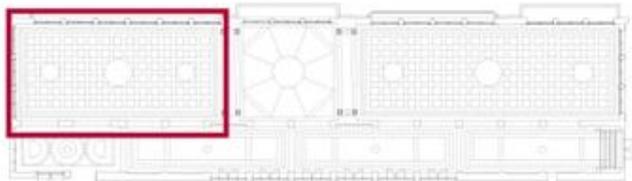
HOTEL EXCELSIOR - PROGETTO: RESTAURO SALE MONUMENTALI - SALA DEGLI STUCCHI: PIANTA IPOSCOPICA



RIQUALIFICAZIONE DELL'ISOLA DEL LIDO - VENEZIA

Committenza: ESTCAPITAL SGR S.p.a. - HOTEL LIDO UNO S.r.l. Via C. Leoni - Padova

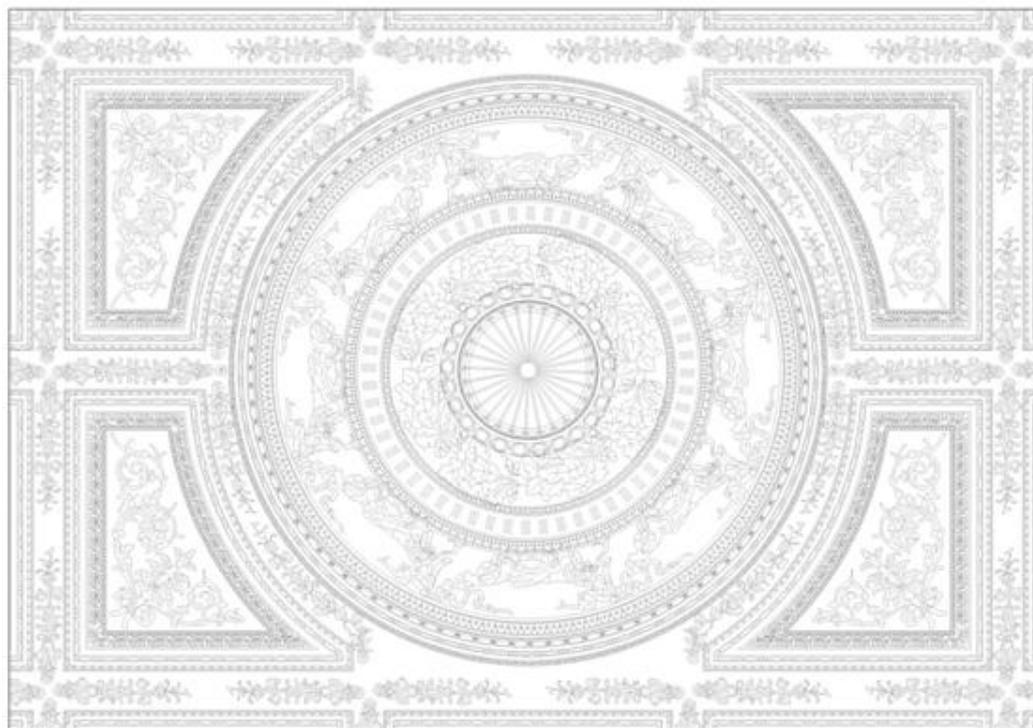
HOTEL EXCELSIOR



SALA DEGLI STUCCHI - PIANTA



HOTEL EXCELSIOR - PROGETTO: RESTAURO SALE MONUMENTALI - SALA DEGLI STUCCHI: PARTICOLARI DEL CASSETTONATO

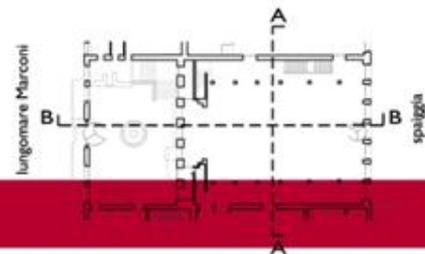


RIQUALIFICAZIONE DELL'ISOLA DEL LIDO - VENEZIA

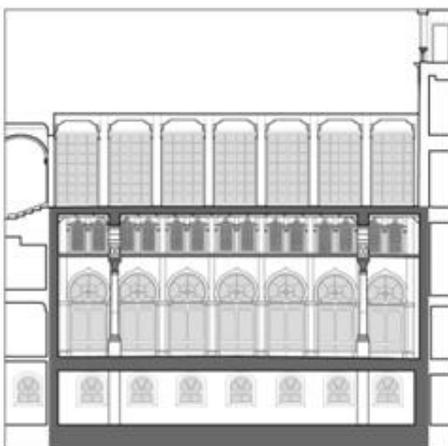
Committenza: ESTCAPITAL SGR S.p.a. - HOTEL LIDO UNO S.r.l. Via C. Leoni - Padova

HOTEL EXCELSIOR

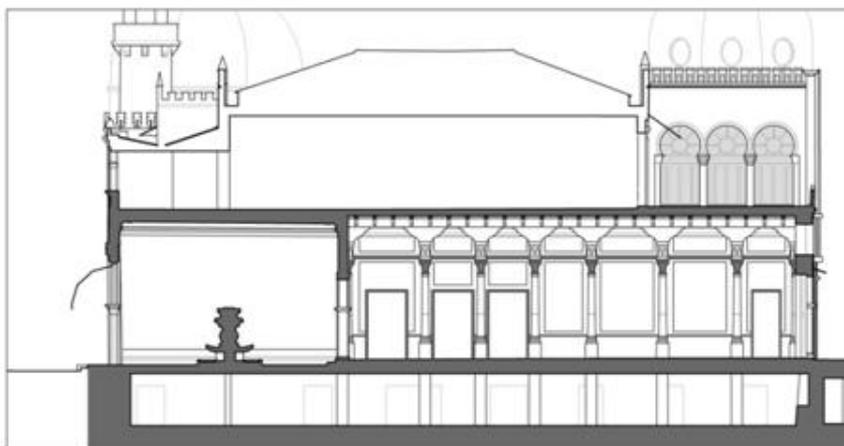
HOTEL EXCELSIOR - RESTAURO SALE MONUMENTALI: HALL ED INGRESSO - SEZIONI



RICOSTRUZIONE STORICA 1906 - 1914



SEZIONE A - A



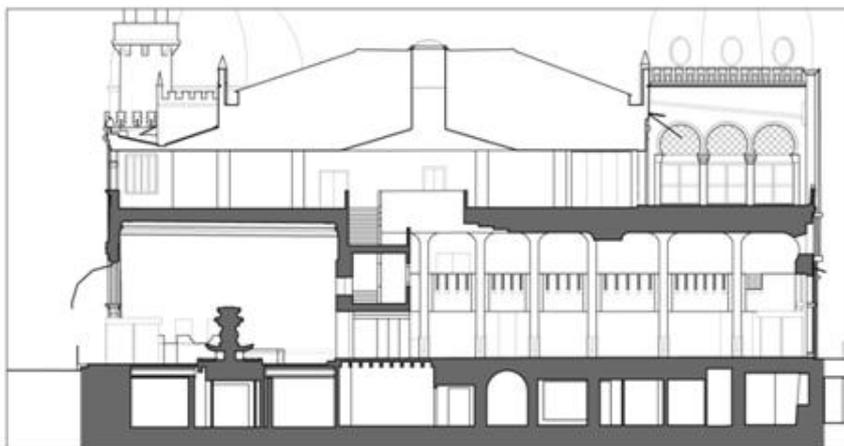
SEZIONE B - B



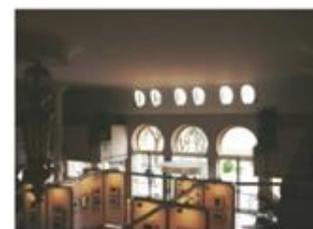
STATO DI FATTO



SEZIONE A - A



SEZIONE B - B



RIQUALIFICAZIONE DELL'ISOLA DEL LIDO - VENEZIA

Committenza: ESTCAPITAL SGR S.p.a. - HOTEL LIDO UNO S.r.l. Via C. Leoni - Padova

HOTEL EXCELSIOR