



VILLA BERLESE 1782

Sambruson di Dolo (Venezia)

informazioni

MASMA architetti associati

via Savonarola 242/5a 35137 Padova
tel +39 049 8717398 fax +39 049 8562253
e-mail: studio@masma.com www.masma.com

Premesse

Il progetto in commento si propone di valutare l’impatto economico e finanziario della acquisizione e restauro di un fabbricato ad uso ricettivo alberghiero sito in Dolo (VE) - località Sambruson - via Brusaura n. 24 .

Il fabbricato si colloca in un’area al centro della Riviera del Brenta che unisce Padova e Venezia con un tratto di fiume ricco di angoli suggestivi ed anse verdeggianti. Lungo le sponde della Riviera si affacciano numerosissime ville progettate e affrescate dai maestri dell’arte italiana come Palladio, Sansovino, Jappelli. Dal Cinquecento la riviera del Brenta era il raffinato luogo di villeggiatura dei patrizi veneziani che qui costruivano le loro splendide dimore estive, visitate da uomini di cultura, artisti, papi e re, di cui ci rimangono numerose testimonianze nei dipinti del Tiepolo. Oggi molte di queste

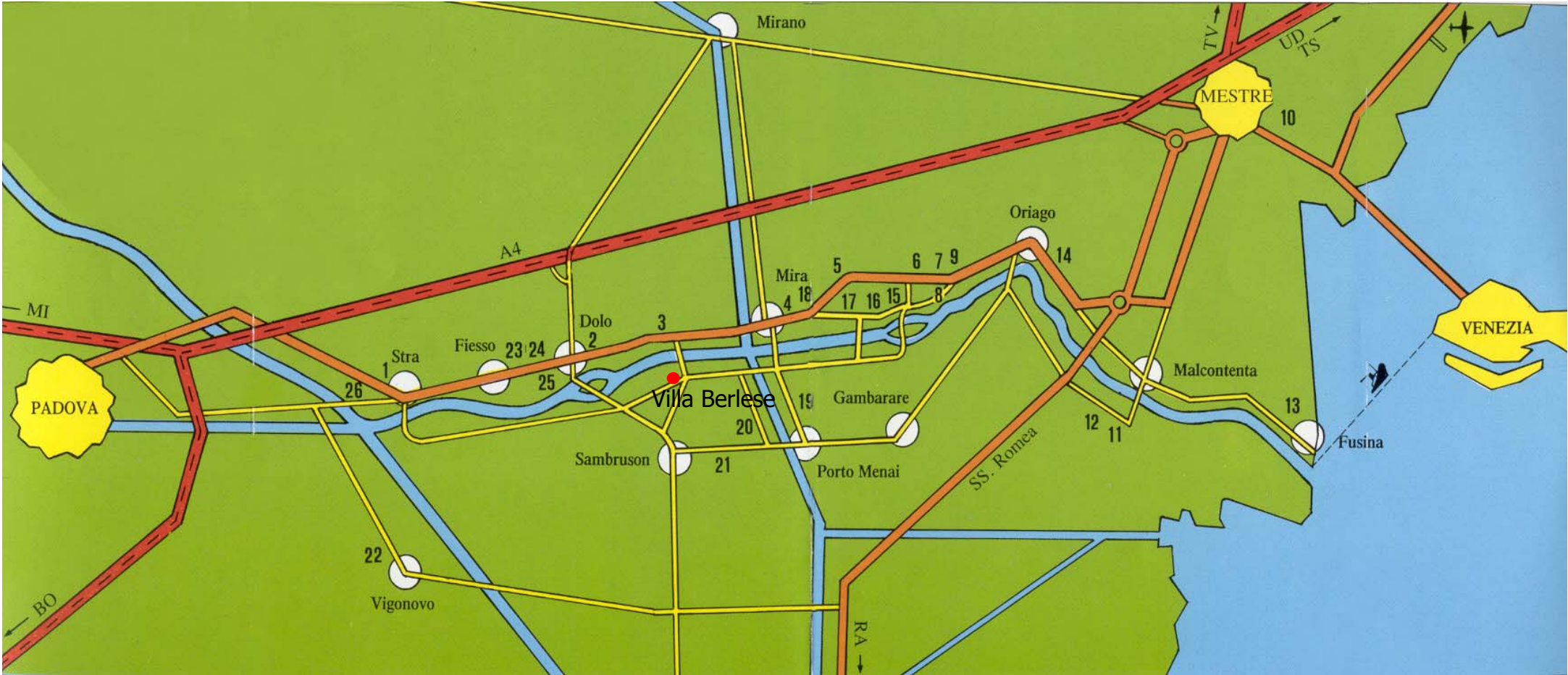
ville sono divenute dei musei nazionali, alcune sono state trasformate da privati in albergo o ristorante e altre stanno deperendo lentamente perché in disuso o per mancanza di fondi da parte delle amministrazioni comunali che le gestiscono. L’area in oggetto quindi oltre ad avere un’importante collocazione nel turismo: dovuto all’interesse storico artistico e naturale della Riviera del Brenta, e dalla vicinanza con Venezia e Padova, è densa di piccole e medie aziende che da più di cento anni operano nel settore calzaturiero famoso in tutto il mondo per produrre ed esportare calzature, ma soprattutto il designer italiano.

Accessibilità

L’ area interessata dalla proposta di realizzazione di una struttura ricettivo alberghiera come già accennato si colloca a metà strada tra Venezia e Padova e dista circa 18 km da entrambe le città. Confina con i comuni di Fiesso d’Artico, Mira ed è facilmente raggiungibile sia in auto o pullman da Padova - autostrada A4 - uscita Dolo, sia con aereo con scalo a Venezia , che con treno alla stazione di Dolo.

ELENCO DEGLI ISCRITTI AL CONSORZIO ALBERGATORI E RISTORATORI DELLA RIVIERA DEL BRENTA

- 01 - AGENZIA VIAGGI AMBRA
- 02 - RISTORANTE AL TEATRO
- 03 - LOCANDA ALLA POSTA
- 04 - BAR LORD BYRON
- 05 - RISTORANTE VENEZIA
- 06 - ALBERGO VECIA BRENTA
- 07 - ALBERGO LA RESCOSSA
- 08 - RISTORANTE MARGHERITA
- 09 - HOTEL VILLA MARGHERITA
- 10 - ACI SERVIZI
- 11 - RISTORANTE DA BEPI EL CIOSOTO
- 12 - HOTEL GALLIMBERTI
- 13 - CAMPING FUSINA
- 14 - CAMPING SERENISSIMA
- 15 - TRATTORIA VIDA
- 16 - ANTICHITA' DA TOS
- 17 - HOTEL ISOLA DI CAPRERA
- 18 - GASTRONOMIA LA BRENTA
- 19 - TRATTORIA NALIN
- 20 - TRATTORIA DALL'ANTONIA
- 21 - TRATTORIA DALLA CLARA
- 22 - MEETING VILLA SAGREDO
- 23 - HOTEL RISTORANTE BELVEDERE
- 24 - HOTEL VILLA GIULIETTA
- 25 - RISTORANTE DA GIORGIO
- 26 - HOTEL PARADISO





Immagini della Riviera del Brenta



Le attrazioni turistiche della zona

Le mete di particolare interesse storico e culturale sono:

- la navigazione lungo il fiume Naviglio Brenta, con il "Burchiello" la famosa barca che fin dal settecento percorreva questo fiume al traino di cavalli, carica di merci e passeggeri; oggi un'imbarcazione moderna solca ancora il naviglio portando a spasso i turisti, per lo più stranieri. Qui si possono apprezzare gli angoli e gli scorci più suggestivi dell'entroterra veneziano.
- gli itinerari ciclo turistici lungo la Riviera del Brenta per gli amanti della natura e lo sport, fra le ville e parchi ed immersi nella campagna con i loro filari di viti, sfiorando le sponde del fiume che ci accompagna verso Venezia (130 km di strade contrassegnate da centinaia di cartelli che guidano i turisti su vie sicure.
- Itinerari eno-gastronomici per la degustazione dei prodotti tipici della cucina Veneta ed in particolare per riproporre "il sapore delle cose di una volta", con i suoi vini D.O.C. ed una cucina povera ma basata sull'essenzialità, creando un connubio tra prodotti agricoli ed orticoli dell'entroterra, ed il pesce della laguna e del mare veneziano.
- la visita di Venezia, le isole e i territori della Repubblica Veneziana nella storia
- la visita di Padova, la Cappella degli Scrovegni con i dipinti del Giotto, Prato della Valle, la chiesa di S. Antonio, il Palazzo della Ragione.

Le manifestazioni culturali ed internazionali:

In Riviera del Brenta la stagione degli spettacoli e del folclore dura tutto l'anno. Inizia con Carnevale e segue con il teatro, i concerti, le sfilate in maschera sull'acqua, le feste nelle ville. Con la bella stagione la voglia di stare insieme si trasferisce all'aperto per le regate lungo il fiume o gli spettacoli rappresentati nei giardini patrizi.

Tra le più suggestive segnaliamo:

- la "Riviera Fiorita", manifestazione remiera, folcloristica e di spettacoli vari con grande partecipazione di pubblico. Sfila lungo il fiume Brenta un corteo di barche storiche addobbate e vogatori in costume in una cornice di giardini fioriti e sfarzose ville.



- la "Venice Marathon" a ottobre, una maratona internazionale affascinante e spettacolare il cui percorso si snoda lungo la Riviera del Brenta, partendo da Stra, tra le ville e le antiche dimore di campagna della nobiltà veneziana, per arrivare in piazza S. Marco a Venezia.



- il "Carnevale tra le Ville" con le barche ed i carri mascherati

Lo sviluppo economico della zona

Grande importanza è data dalla concentrazione e dalla prospettiva di sviluppo del settore calzaturiero che conta già alla data odierna 993 aziende, 14.260 addetti, 21,372 milioni di paia, fatturato di 1,686 milioni di Euro (+ 6,98%) , 89% quota export..

La stessa associazione dei calzaturieri della Riviera del Brenta (ACRiB), ha proposto alla Regione Veneto la costruzione di un centro per congressi e servizi per le aziende associate chiamato “ LA CITTA DELLA CALZATURA “ situata tra Fiesso e Dolo .

Tale novità crea senza dubbio la necessità di un aumento dei servizi alberghieri e di ristorazione visto che a Dolo non ci sono alberghi di rilevante importanza.

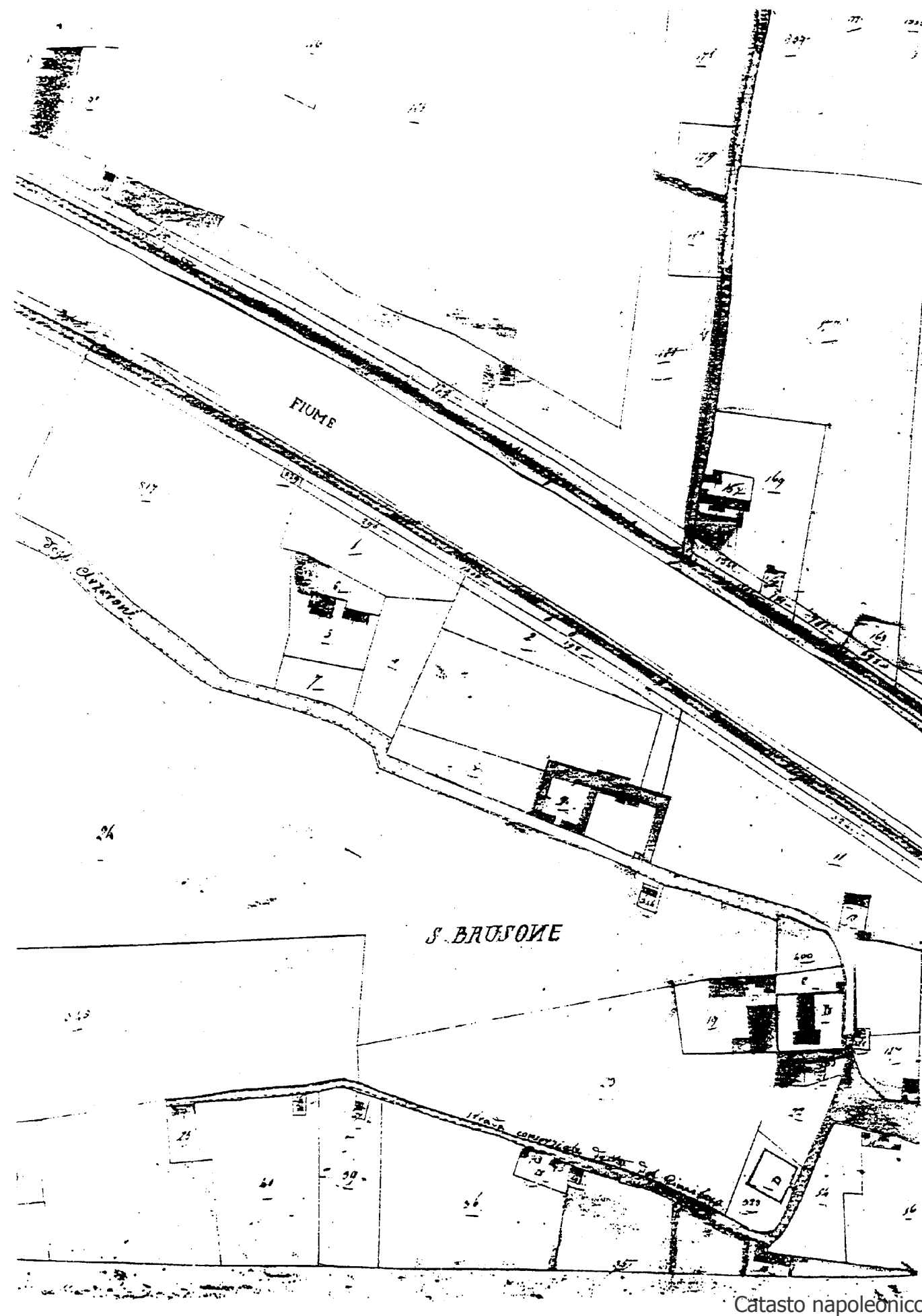
Le ville della Riviera del Brenta

Le ville furono costruite in Riviera a partire dal XV secolo quando Venezia estese in terraferma i suoi domini. Le crescenti difficoltà commerciali con l'Oriente e la scoperta dell'America indussero i Veneziani a investire i loro capitali nell'acquisto di ampi poderi. La bellezza dei paesaggi brentani, la fertilità della terra e la facile accessibilità acquea convogliarono lungo il Brenta le attenzioni dei patrizi . I vari poderi vennero messi a coltura e nelle aree prospicienti il fiume si innalzarono fastose abitazioni per permettere al signore di controllare da vicino il proprio investimento e alla sua famiglia di godersi le vacanze nei mesi più belli dell'anno. Le ville divennero sempre più raffinate e già nel Cinquecento sorsero gioielli come villa Foscari progettata dal Palladio a Malcontenta

o villa Soranzo affrescata esternamente dal fratello di Paolo Veronese a Fiesso. Nel secolo successivo si moltiplicarono le gradinate sull'acqua, i giardini popolati di busti e decori barocchi come a villa Morosini di Mirano. Nel Settecento gli spazi si dilatarono attraverso sapienti giochi prospettici e fu il trionfo di villa Pisani a Stra, vero palazzo ducale in terraferma. I cultori di arte italiana possono trovare in Riviera del Brenta occasioni infinite. Le architetture delle ville colpiscono per le differenti tipologie che variano dalle austerità cinquecentesche al libero gioco delle fantasie settecentesche.



Villa Pisani



Catasto napoleonico

Villa Berlese

La villa in oggetto, originariamente apparteneva alla famiglia nobile De Lorenzi, risale a circa la metà del '700, data documentabile da un'incisione che si trova all'interno della stessa nell'ultimo pianerottolo della scala principale con inciso "1782".

Dal catasto Napoleonico si nota chiaramente che sorgeva sulle rive del fiume Brenta, di cui verso la metà dell'800 ne fu modificato il percorso, oggi dista circa un chilometro dal nuovo tracciato.

La conformazione architettonica dell'immobile è quella tipica delle ville venete, con un ampio salone centrale e le stanze che si distribuiscono lateralmente da cui al centro parte la scala principale che porta ai piani superiori.

Un elemento atipico di Villa Berlese è che manca del piano nobile, che di norma ricalca il piano terra con un salone centrale

e le stanze ai lati, questo dà al prospetto principale a nord un disegno schiacciato che non lo evidenzia molto rispetto agli annessi laterali.

Come già accennato le stanze, seguendo un'antica consuetudine ed onde perseguire una maggior funzionalità, sono disposte attorno al grande salone centrale che si apre verso la campagna con una trifora.

Accanto alla villa sono costruite due barchesse, una per il deposito degli attrezzi e delle granaglie e l'altra adibita a foresteria e stalla. Oggi tutta la parte sinistra della villa è di altra proprietà.

Esternamente, a nord si estende un ampio parco con una superficie maggiore di 11.000 mq, mentre a sud si trova un giardino dalle dimensioni più ridotte di 2000 mq circa racchiuso dalle ali della foresteria.



Villa De Lorenzi

Foto d'epoca



Foto 1: facciata principale rivolta su via Brusaura



Foto 3: vista delle serre del giardino nord

Foto 2: vista dal primo piano della villa verso via Brusaura



Foto 4: vista interna della villa -salone principale





Foto 5 : facciata della villa sul parco



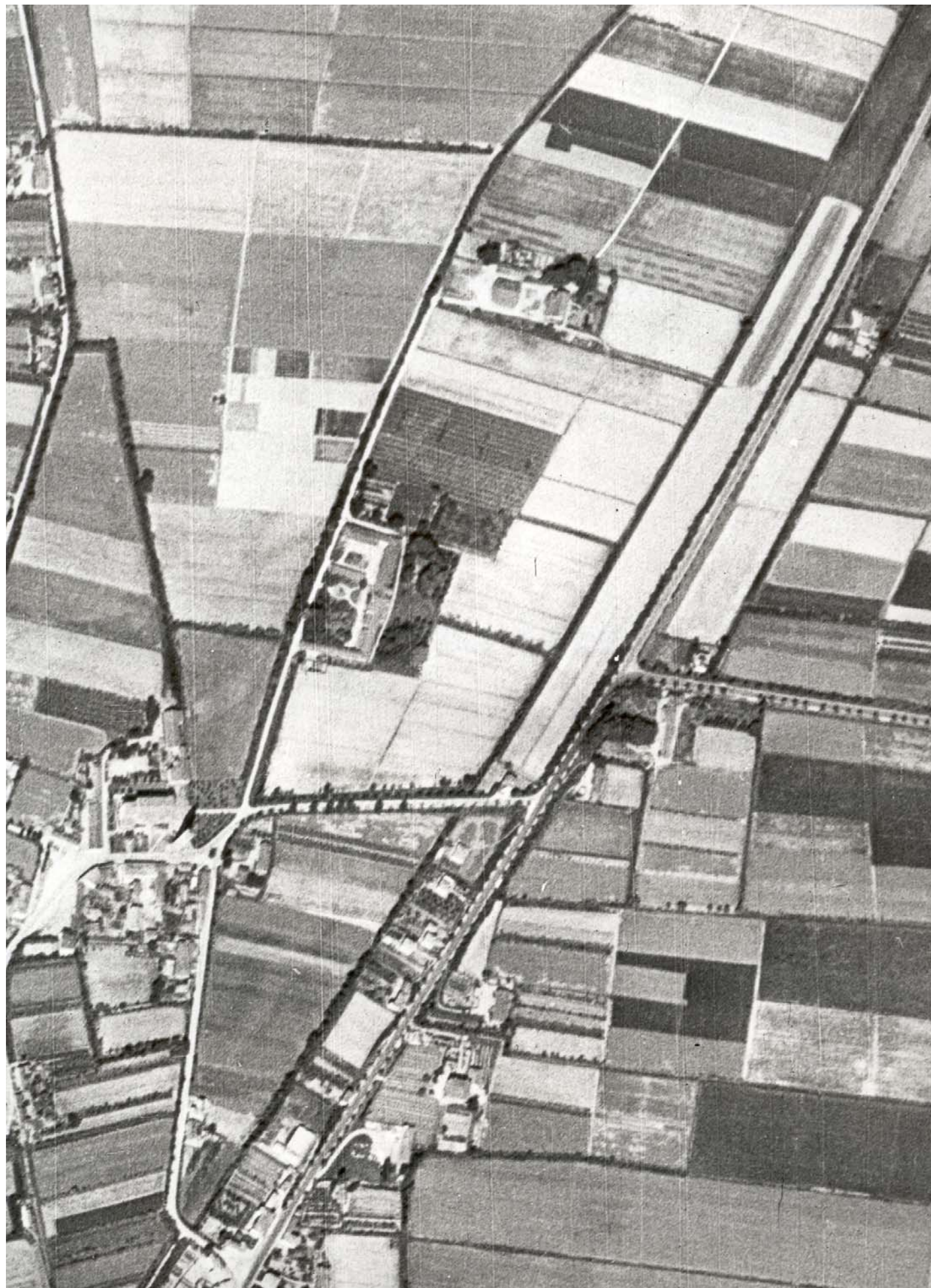
Foto 7: vista della barchessa

Foto 6: vista dal primo piano della villa verso il parco



Foto 8: vista interna della barchessa





Ipotesi di progetto

L'ipotesi progettuale propone di recuperare Villa Berlese, trasformandola in una struttura ricettivo-alberghiera.

A grandi linee da una prima bozza di progetto, è evidente che tutta la parte della "foresteria" a destra del corpo principale della villa si presta molto bene a ricevere tutte le stanze e gli alloggi dell'albergo. E' altresì inequivocabile che il salone centrale della villa non possa essere snaturato dalla funzione per cui era stato pensato, e cioè per ricevimenti, banchetti, cerimonie; creando con le sale di soggiorno uno spazio complessivo di 165 mq circa. A sinistra del salone, si svilupperebbero tutti i locali di servizio, comprese le cucine, mentre tutta la parte di reception verrebbe dislocata esternamente a destra della villa dove si trovavano le serre per i limoni creando quindi uno spazio vetrato ben visibile dall'esterno.

Più a destra in un corpo con delle grandi arcate verrebbe posizionata una sala per le prime colazioni ed eventualmente i pranzi e le cene dei clienti dell'albergo.

Al piano mezzanino della villa, dopo una rampa di scale, potrebbe essere posizionato l'appartamento per il gestore con una superficie di 96 mq circa, mentre al piano primo (il piano nobile delle ville venete) troverebbero posto due suite accessoriate di salottino e bagno con idromassaggio.

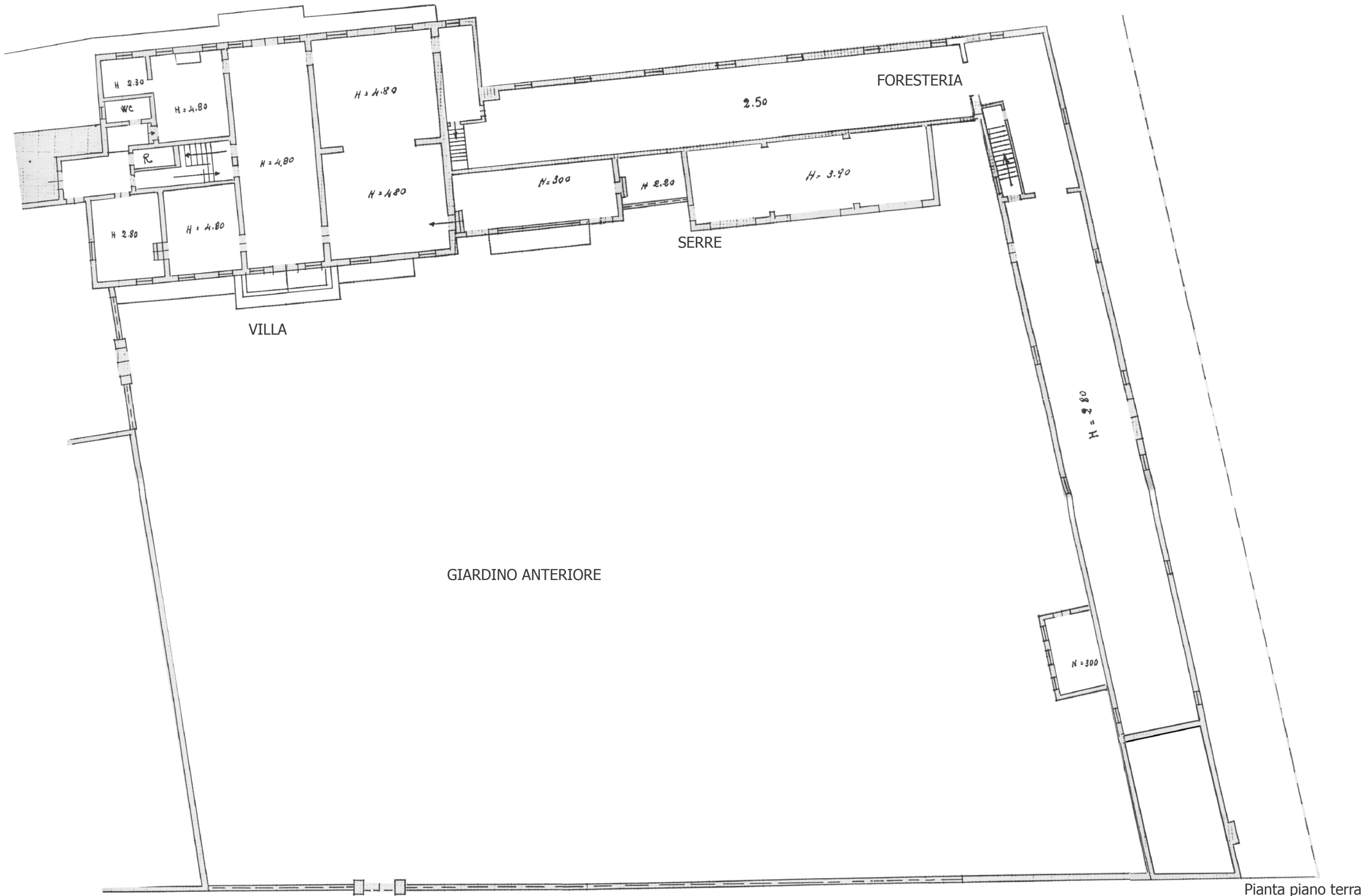
Nella punta estrema delle foresterie potrebbero essere ricavate due stanze appartamento con angolo cottura per le piccole famiglie, che potrebbero avere un accesso indipendente senza dover passare attraverso la reception dell'albergo.

Stato di conservazione della Villa

Da un sopralluogo effettuato, le condizioni della villa risultano abbastanza buone, resta da sottolineare che per una buona ristrutturazione e riutilizzo della stessa bisognerà provvedere ad effettuare alcuni accorgimenti tecnici come il taglio delle murature per impedire la risalita capillare dell'umidità, l'impermeabilizzazione del tetto e la sostituzione con il sistema dello "scuci e cuci" di qualche mattone ammalorato.

Per quanto riguarda la foresteria il lavoro è più complicato, visto che le strutture lignee esistenti non sono in grado di reggere tutte le funzioni che verranno introdotte. Bisognerà procedere con lo svuotamento completo dell'immobile e del mantenimento del solo involucro esterno, ricreando un sottotetto al piano terra, un solaio al primo piano in latero-cemento e sostituendo o riparando le capriate del tetto che sono danneggiate.

Foto aerea del 1955

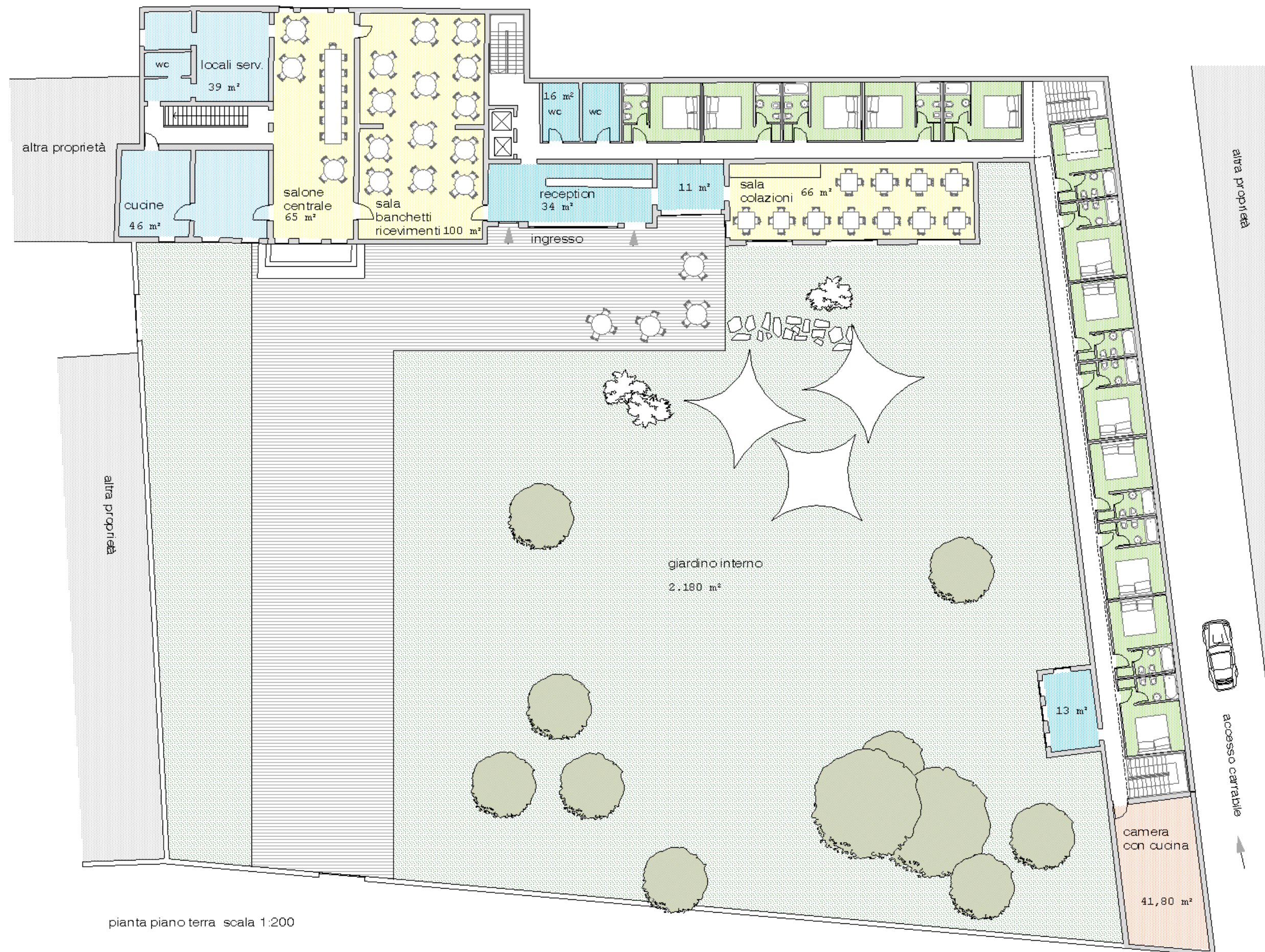


**DATI QUANTITATIVI VILLA BERLESE**

Superficie totale lotto	circa mq. 14.446
Superficie coperta	circa mq. 946
Superficie giardino interno	mq. 2.180
Superficie parco	mq. 11.320

DATI QUANTITATIVI PROGETTO**HOTEL 3/4 stelle**

 CAMERE STANDARD	
- n° 27 camere con bagno da 16 mq	
- totale superficie	mq. 432
 CAMERE SUITE	
- n° 2 camere con salottino, bagno, sauna, idro	
- totale superficie	mq. 80
 CAMERE APPARTAMENTO	
- n° 2 camere con bagno, soggiorno / cucina	
- totale superficie	mq. 83
 APPARTAMENTO GESTORE	
- n° 1 app. con soggiorno/cucina, 2 camere, 1 bagno	
- totale superficie	mq. 96
 RECEPTION HOTEL	
- n° 1 reception, info, telefono, banca	
- totale superficie	mq. 34
 SALA HOTEL	
- n° 1 sala per colazioni e buffet clienti hotel	
- totale superficie	mq. 66
 SALE BANCHETTI E RICEVIMENTI	
- n° 2 sale centrali di villa Berlese	
- totale superficie	mq. 165
 LOCALI DI SERVIZIO	
- totale superficie	mq. 171
 SPAZI DISTRIBUTIVI	
- totale superficie	mq. 210



pianta piano terra scala 1:200



PIANO ECONOMICO FINANZIARIO

Premessa

Il progetto prevede la realizzazione di una struttura ricettivo alberghiera che offre i seguenti servizi:

- servizio A albergo con prima colazione con somministrazione di pranzi e cene esclusivamente per gli ospiti dell'albergo
- servizio B Ricevimenti, banchetti, per manifestazioni di vario genere (banqueting).
- servizio C Matrimoni e cerimonie con catering.
- servizio D Manifestazioni culturali all'aperto con affitto del parco

Considerazioni Economiche

Acquisto dell'immobile:

Sulla base delle notizie assunte è stato richiesto un corrispettivo di € 1.500.000. tale valore rappresenta tuttavia un valore di partenza per la trattativa commerciale per la vendita .

Da una perizia di stima redatta dallo studio MASMA architetti associati si evince che il valore venale di comune commercio può essere ragionevolmente indicato in € 1.200.000.

Pertanto a titolo convenzionale e nella fiduciosa previsione che le trattative commerciali possano dare i frutti attesi si può indicare il valore di circa € 1.300.000.

Restauro e ristrutturazione:

Trattasi di un intervento di risanamento conservativo dell'immobile mediante opere di restauro conservativo e ristrutturazioni interne.

L'immobile alla data odierna pur essendo della fine del '700 non è vincolato dalla Soprintendenza dei Beni Architettonici ed Ambientali, ciò rappresenta un elemento di estremo favore per la realizzazione del redigendo progetto, dato che non avrà bisogno di un parere favorevole da parte dell'ente sopra citato. Tuttavia tale vincolo potrà essere apposto volontariamente successivamente all'ultimazione dei lavori allo scopo di poter ottenere gli sgravi fiscali previsti dalla legge per tali unità immobiliari vincolate.

Il costo preventivato dallo studio MASMA architetti associati è di circa € 1.450.000 completo di arredamento.

Valutazione bilancio di utenza

Densità Abitativa

- Servizio A Albergo: l'albergo potrà disporre di almeno 25 camere da letto doppie con bagno, 2 suite con camera, salottino, bagno con idromassaggio e 2 camere appartamento con angolo cottura da 4 persone l'una .
- Tariffa mediamente applicabile di 80 € a camera per pernottamento e prima colazione .
 - Previsione di riempimento pari a 300 notti su 365 anno; per 25 stanze si ha un fatturato lordo di 600.000 €.
- Servizio B Banqueting: all'interno delle sale di villa Berlese – posti a sedere circa 200 persone, all'esterno nel giardino anteriore con gazebo.
- tariffa media di 40 € a persona.
 - Previsione di riempimento pari a 3500 persone anno; pari a un fatturato lordo di 140.000 €.
- Servizio C Catering: all'interno delle sale di villa Berlese – posti a sedere circa 200 persone, all'esterno nel giardino anteriore con gazebo.
- tariffa media di 35 € a persona.
 - Previsione di riempimento pari a 3500 persone anno; pari a un fatturato lordo di 122.500 €.
- Servizio D Manifestazioni: all'esterno nel parco posteriore con gazebo ed attrezzature varie.
- tariffa media di affitto al giorno 4.000 €.
 - Previsione di riempimento pari a 20 manifestazioni anno; per un guadagno lordo di 80.000 €.

CONSIDERAZIONI FINALI

Densità Addetti :

- Numero personale fisso 7 pers.
- Numero personale occasionale 2 pers. part time

Incassi previsti	Servizio A	Albergo	€ 600.000.
	Servizio B	banqueting	€ 140.000.
	Servizio C	Catering	€ 122.500.
	Servizio D	Varie	€ 80.000.
		Totale	€ 942.500.

Gestione :

- contratto di locazione pluriennale per 9 + 9 anni
- con una parte degli utili del 5 % netto.

Valore lordo dell'investimento	€ 2.700.000,00
Redditività netta data dai fitti passivi da versare	€ 280.000,00
Redditività netta media attesa	7 %
Oneri di smobilizzo	1 %
Rischio ed oneri vari	1 %
Incentivo	1 %

Oneri di gestione :	Personale dipendente	€ 180.000.
	Utenze	€ 50.000.
	Merci conto acquisti	€ 150.000.
	Fitti passivi a proprietà	€ 280.000.
	Canoni leasing	€ 150.000.
	Tasse	€ 25.000.

Differenza :	Reddito	€ 107.500.
--------------	---------	------------

Estratto dal PRG

LEGENDA

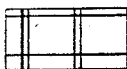
DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI

-  PERIMETRO STRUMENTI URBANISTICI ATTUATIVI VIGENTI (art. 10)
-  AMBITI SOGGETTI A COMPARTO OBBLIGATORIO (art. 11)
-  UNITA' MINIMA D'INTERVENTO (art. 11)
-  AMBITI SOGGETTI A STRUMENTI URBANISTICI ATTUATIVI (Progetti Norma - art. 13)

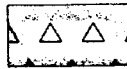
DISCIPLINA DEL TERRITORIO

Sistema Ambientale

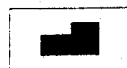
Zone Agricole

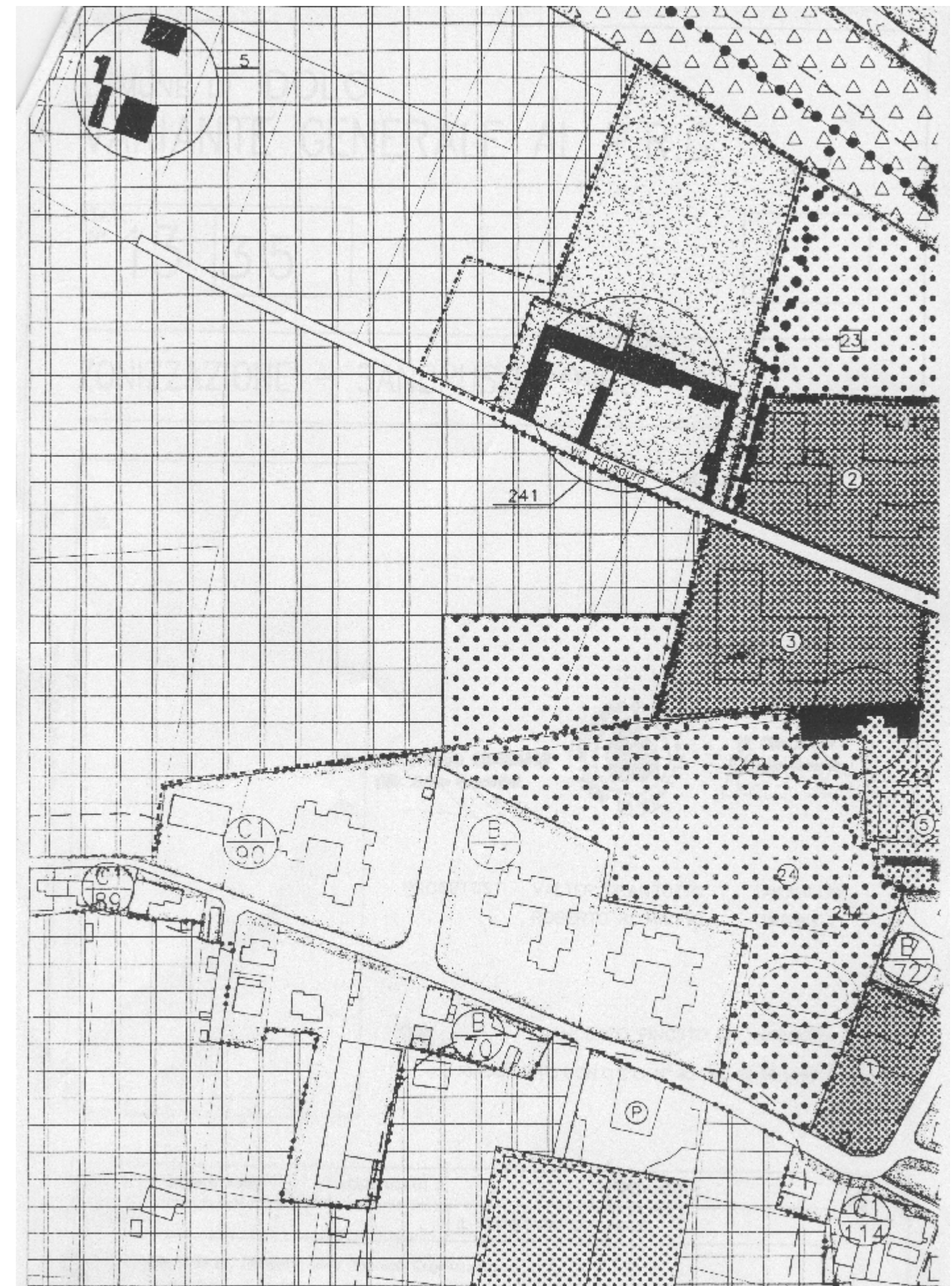
-  AREA AGRO-INDUSTRIALE (art.14)
-  ZONE "E2" (art. 14)
-  ZONE "E3" (art. 15)
-  ZONE "E4" (art. 16)

Zone di Tutela

-  AMBITI DI FORMAZIONE DELL'AMBIENTE BOSCHIVO (art.18)

Beni Culturali

-  VERDE PRIVATO VINCOLATO (art. 19)
-  EDIFICI VINCOLATI AI SENSI DELLA LEGGE 1089/1939 (art. 20, 23)
-  EDIFICI STORICO TESTIMONIALI (art. 20)



COMUNE **DOLO** **SCHEDA B** CONSISTENZA PATRIMONIO IMMOBILIARE

RIFERIMENTO SCHEDA "A"

AMBITO n. 2

SEZIONE n. 4

COMPLESSO EDILIZIO n. 2

EDIFICIO n. 2

BENI AMBIENTALI

VIA BRUSAURA 24

- QUALITA' STORICO-AMBIENTALI e VINCOLI

- L'edificio è dotato di:
- interesse storico-artistico ☐
 - valore architettonico ☒
 - valore ambientale ☒

L'edificio è vincolato da:

- L.N. n. 1089 del 1939 ☒ (1)
- L.N. n. 1497 del 1939 ☐

L'edificio è individuato da:

- legge reg. 58 del 1980 ☐
- legge reg. 24 del 1985 ☐

- EPOCA di IMPIANTO ORIGINARIO e SUCCESSIVI INTERVENTI

1 - Impianto originario: Anno metà 1700

2 - Interventi successivi:	1°	2°	3°	4°
di modesta entità anno				
di pesante entità anno				

2 - CONTESTO AMBIENTALE

2.1 - L'edificio è situato:

- nel Centro Storico ☐
- nell'Edificato Urbano ☐
- in Nucleo Rurale ☒
- isolato ☒
- in altro contesto (sp. _____) ☐

2.2 - L'edificio è dotato di:

- parco ☐
- giardino ☒
- orto ☐
- scoperto a destinazione agricola ☐
- altro (sp. _____) ☐

- DESTINAZIONI d'USO ORIGINARIE e PRECEDENTI all'ATTUALE

Specificare la destinazione d'uso	coincide con l'attuale	Non coincide
- Originaria: <u>RESIDENZA</u>	☒	☐
- 1° successiva:	☐	☐
- 2° successiva:	☐	☐
- 3° successiva:	☐	☐
- 4° successiva:	☐	☐

6 - STATO di CONSERVAZIONE delle STRUTTURE

	Verticali	Orizzontali	Coperture
- Ottimo	☐	☐	☐
- Buono	☐	☐	☐
- Discreto	☐	☐	☐
- Mediocre	☐	☐	☐
- Cattivo	☒	☒	☒
- Pessimo	☐	☐	☐

- CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE e MATERIALI UTILIZZATI

- Strutture Verticali	- Legno ☐	Cotto ☒	Sasso ☐	Altro ☐
- Strutture Orizzontali	- Ferro ☐	Latero-Cem. ☐	Cemento ☐	Legno ☒
- Coperture	- Laterizio ☒	Legno ☐	Lamiera ☐	Altro ☐

- PARTICOLARI di RILIEVO: Presenti ☒ Non presenti ☐

- Architettonici FACCIATA INTERESSANTE
- Scultorei _____
- Pittorici _____

Note: (1) L'EDIFICIO E' VINCOLATO NEL VIGENTE P.R.G.C.

COMUNE **DOLO** **SCHEDA B** CONSISTENZA PATRIMONIO IMMOBILIARE

RIFERIMENTO SCHEDA "A"

AMBITO n. 2

SEZIONE n. 4

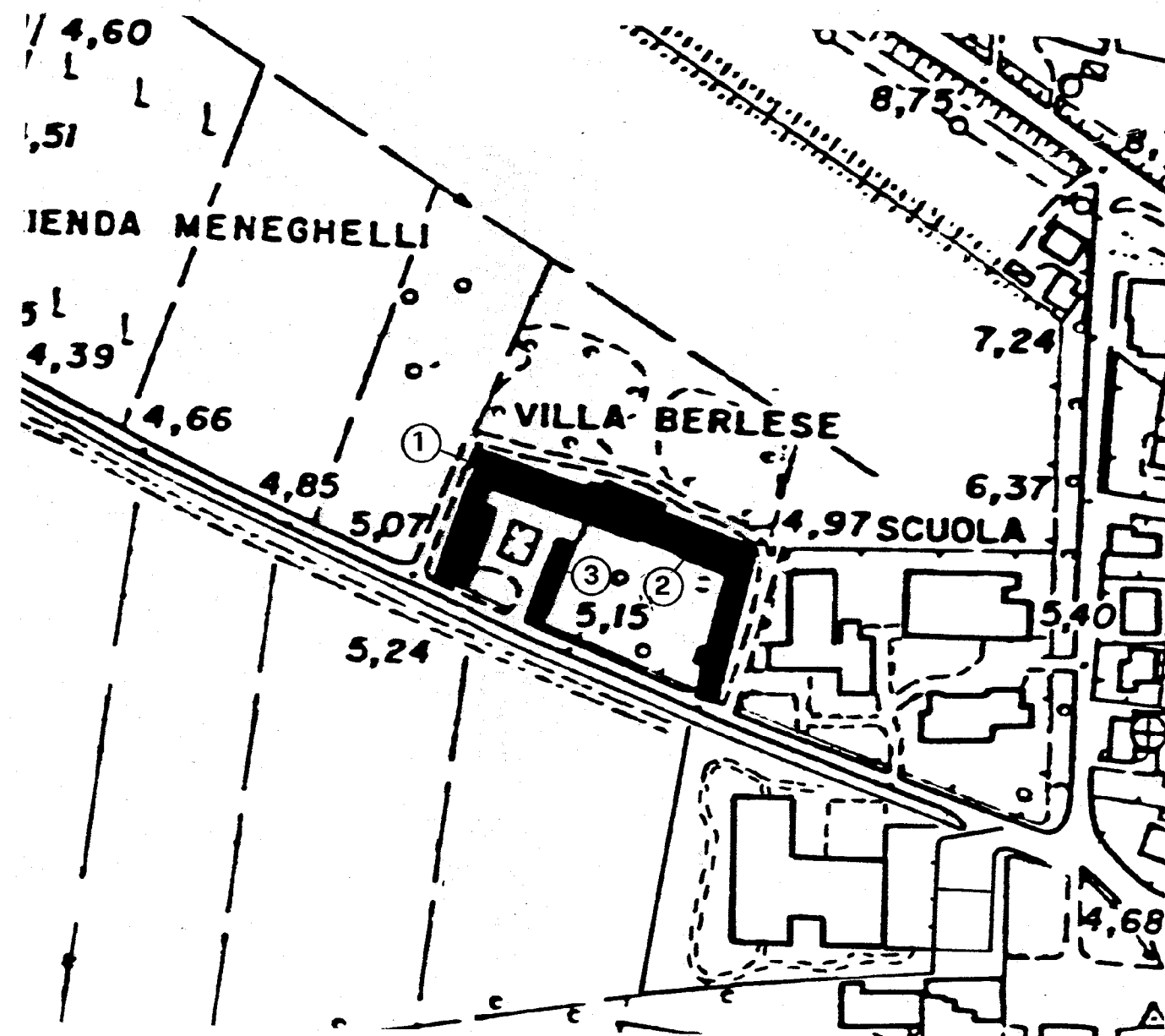
COMPLESSO EDILIZIO n. 2

EDIFICIO n. 1-2-3

BENI AMBIENTALI

VIA BRUSAURA 24

B1/2



Estratto schede di riferimento degli edifici vincolati e storico-testimoniali

Edificio n.	Località	Via	Riferimento schede B		Tipo di interventi ammissibili	Destinazione d'uso
			Classe	n° prog.		
220,02	Riviera	Matteotti n° 48/50	B1	1,2	6	A C
221	Riviera	Ettore Tito	B1	4,1	6	A C
222,01	Riviera	Ettore Tito n°3/5/7	B1	5,1	4	A C
222,02	Riviera	Ettore Tito n°3/5/7	B1	5,2	4	A C
222,03	Riviera	Ettore Tito n°3/5/7	B1	5,3	4	A C
222,04	Riviera	Ettore Tito n°3/5/7	B1	5,4	4	A C
224	Riviera	Ca' Tron n°2	B3	3,1	7	A C
225	Sambruson	Ponte -Brusaura	B3	9,1	4	E
226,01	Sambruson	Ponte n° 2/4	B3	10,1	8	A C
226,03	Sambruson	Ponte n° 2/4	B3	10,3	8	A C
226,04	Sambruson	Ponte n° 2/4	B3	10,4	8	A C
227	Sambruson	Ponte n° 6/8/10	B3	11,1	7	A C
228	Sambruson	Villa n°17	B3	12,1	7	A C
229	Sambruson	Argine Sinistro	B3	14,1	7	A C
230,01	Sambruson	Argine Sinistro	B3	15,1	7	A C
230,02	Sambruson	Argine Sinistro	B3	15,2	8	A C
231,01	Sambruson	Brentoni n°25	B3	24,1	13	A
231,04	Sambruson	Brentoni n°25	B3	24,4	13	A B
232	Sambruson	Camponogara n°7	B3	27,1	13	A
233	Sambruson	Camponogara n°6	B3	28,1	13	A
234	Sambruson	Camponogara n°5	B3	29,1	13	A
235	Sambruson	Camponogara n°4	B3	30,1	13	A
236	Sambruson	Camponogara	B3	31,1	13	A
237	Sambruson	Camponogara n°3	B3	32,1	13	A
238	Sambruson	Camponogara n°2	B3	33,1	13	A
239	Sambruson	Stradona n°120	B3	51,1	8	E
240	Sambruson	Brentasecca n°59	B3	58,2	13	A
241,01	Sambruson	Brusaura n°24	B1	2,1	4	A C
241,02	Sambruson	Brusaura n°24	B1	2,2	4	A C
241,03	Sambruson	Brusaura n°24	B1	2,3	4	A C
242,01	Sambruson	Brusaura	B1	3,1	4	A C E
242,02	Sambruson	Brusaura	B1	3,2	4	A C E
243,01	Sambruson	Brusaura	B1	4,1	4	E
243,02	Sambruson	Brusaura	B1	4,2	4	E
244,01	Sambruson	Brusaura	B1	5,1	6	A C E
244,02	Sambruson	Brusaura	B1	5,2	6	A C E
245,01	Sambruson	Brusaura n° 41/512	B1	6,1	13	A C
245,02	Sambruson	Brusaura n° 41/512	B1	6,2	13	A C
246	Sambruson	Villa n°17	B1	7,1	6	A C
247,01	Sambruson	Badoera n°2	B1	8,1	4	A C
248,02	Sambruson	Badoera n°2	B1	8,2	4	A C
248,01	Sambruson	Argine Sx n° 105/111	B1	10,1	4	A C
248,02	Sambruson	Argine Sx n° 105/111	B1	10,2	5	A C
249,01	Sambruson	Stradona	B1	11,1	4	E
249,02	Sambruson	Stradona	B1	11,2	4	A C
249,03	Sambruson	Stradona	B1	11,3	6	A B C
249,04	Sambruson	Stradona	B1	11,4	4	A B C
250	Sambruson	Brentasecca	B2	17,1	13	A
251	Arino	Cazzaghetto	A1	1	4	A C
252	Arino	Cazzaghetto	A1	2	4	A C
253	Arino	Albarea	B2	1	8	A C
254	Arino	Chiesa	B3	1	7	A C

Tipi di interventi ammissibili per villa Berlese 4 - risanamento conservativo
Destinazioni d’uso consentite A C residenza e terziario diffuso

Estratto dalle norme tecniche di attuazione del PRG di Dolo

Art 19. Verde privato vincolato

1. Negli elaborati di progetto di cui alla lettera g) del precedente art. 1,; sono individuate le ville, i parchi e i giardini storici o di non comune bellezza, ai sensi della lettera c) dell') art. 32 del P.A.L.A.V.
2. Destinazioni d'uso previste: secondo quanto previsto per i singoli edifici soggetti ai gradi di protezione di cui all'articolo successivo, ovvero per quelli non soggetti a grado di protezione: residenza, terziario diffuso, servizi ed attrezzature collettive di interesse locale o generale.
3. Tipi di intervento previsti: secondo quanto previsto per i singoli edifici)oggetti ai gradi di protezione di cui all'articolo successivo, ovvero per quelli non soggetti a vincolo ai sensi della L. 1089/39: manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ripristino tipologico, ristrutturazione, ampliamento non- superiore al 20% della S.n.p. esistente, adeguamento igienico sanitario, demolizione con ricostruzione.
4. Per la disciplina urbanistica della zona valgono i parametri contenuti nella classe I dell'abaco dei tipi edilizi: ville, con l'esclusione dell'indice di edificabilità fondiaria. .
5. All'interno degli ambiti di cui al primo comma è vietata la nuova costruzione, fatta eccezione per l'installazione di arredi quali panchine, fontane, vasche, uccelliere, pergolati, bersò, ecc. e piccole attrezzature connesse con il giardinaggio, quali serre non industriali e depositi di. attrezzi, purchè di altezza non superiore aml. 2,20 e di S.n.p. non superiore a mq. 30.
6. Entro tali ambiti è obbligatoria la sistemazione e la manutenzione degli spazi liberi, del patrimonio arboreo e arbustivo.

Art 20. Edifici vincolati e storico-testimoniali

1. Negli elaborati di progetto di cui alla lettera g) del precedente art. I, ;sono individuati gli edifici vincolati ai sensi della L. 1089/39 e dell' art. 10 1ella L.R. 24/85, definiti come storico-testimoniali. Le aree scoperte di pertinenza degli edifici di valore storico testimoniale, sono destinate alla sistemazione a verde mediante l'utilizzo di esemplari arborei e arbustivi autoctoni. È fatto obbligo di mantenere le alberature esistenti ed il decoro ; complessivo dell'area.
2. Per gli edifici di valore storico-testimoniale esterni alla zona E in cui è previsto il tipo di intervento n° 6 (ristrutturazione edilizia controllata) nonchè quelli successivi, è ammesso l'ampliamento della parte residenziale fino al volume massimo, compreso l'esistente, di mc 800;
3. Negli interventi sugli edifici di carattere storico-testimoniale il tetto deve mantenere il numero e la posizione delle falde originali, i portici devono essere ricavati all'interno del corpo di fabbrica: non sono ammessi portici in aggetto ne è ammessa la scala esterna;
4. Gli interventi sui manufatti edilizi di valore storico-testimoniale e su quelli vincolati devono inoltre rispettare le *Regole Compositive* relative ai materiali e alle facciate e *gli stilemi architettonici* contenuti nell'allegato 4 alle N. T .A. (Dizionario delle componenti architettoniche) .

5. Gli interventi ammissibili per ciascun corpo di fabbrica, così come indicati negli elaborati di progetto di cui alla lettera f) del precedente art. 1 e nelle schede B) degli elaborati di analisi sono così abbreviati:

- 1 = manutenzione ordinaria;
- 2 = manutenzione straordinaria;
- 3 = restauro scientifico;
- 4 = risanamento conservativo;
- 5 = ripristino tipologico;
- 6 = ristrutturazione edilizia controllata;
- 7 = ristrutturazione con vincolo di conservazione totale o parziale delle facciate;
- 8 = ristrutturazione edilizia.

- 13 = demolizione con ricostruzione;
- 14 = demolizione senza ricostruzione;

6. L'indicazione del tipo di intervento ammissibile per ciascun corpo di fabbrica (esclusa la demolizione senza ricostruzione), riportato negli elaborati di progetto ovvero indicato nel comma successivo, comprende tutti i precedenti ed esclude i successivi.

7. Si riportano di seguito gli interventi ammissibili per ciascun corpo di fabbrica degli edifici vincolati e di valore storico testimoniale di cui al primo comma del presente articolo, esterni alla zona A, nonché le relative destinazioni d'uso ammesse, così abbreviate:

- A = residenza ed annessi alla residenza
- B = annessi rustici;
- C = terziario diffuso;
- D = agriturismo, di cui alla L.R. 18 aprile 1997, n. 9;
- E = Servizi ed attività di interesse comunale locale o generale;

Estratto dal regolamento edilizio (risanamento conservativo)

4. *Risanamento conservativo*: in tale categoria rientrano gli interventi di recupero anche generali, ferma restando la conservazione delle caratteristiche tipologiche ed architettoniche d'insieme qualora si rilevino significative valenze tipologiche estetiche o formali, e precisamente:

- a) conservazione delle facciate esterne ed interne, dei volumi esistenti, degli andamenti dei tetti, nonché dell'intero apparato decorativo (cornici, marcapiani, etc.);
- b) conservazione dell'impianto strutturale originario, verticale e orizzontale (quest'ultimo nel caso di solai in legno pregevoli o in buono stato di conservazione);
- c) conservazione dei collegamenti originari, verticali ed orizzontali, in quanto legati alla tipologia fondamentale dell'edificio;
- d) conservazione o ripristino delle aperture originarie in -tutte le facciate nella posizione e nelle forme, in quanto legate alla morfologia fondamentale dell'edificio;
- e) conservazione o ripristino delle aperture originarie al livello stradale (carraie, pedonali, etc.) -
- f) conservazione di tutti gli elementi architettonici isolati quali fontane, esedre, muri, scenari, edicole, lapidi antiche, etc., nonché degli spazi scoperti pavimentati o sistemati ad orto o giardino;
- g) possibilità di utilizzare soffitte o sottotetti, purché ciò non comporti l'alterazione, anche parziale del profilo altimetrico originario; è ammesso l'inserimento di filigrane estrature purché ricavate in pendenza con le falde del tetto;
- h) possibilità di inserire servizi igienici illuminati e aerati artificialmente e servizi cucina con ventilazione forzata;
- i) possibilità di spostare ed integrare le aperture esclusivamente su facciate interne che non abbiano definiti caratteri architettonici;
- l) possibilità di limitata traslazione dei solai privi di caratteri architettonici, compatibilmente con la conservazione della struttura morfologica;
- m) possibilità di utilizzare vani di un'altezza inferiore a quella prevista dal Regolamento Edilizio ricorrendo, se del caso, a sistemi di aerazione forzata, previa autorizzazione del responsabile settore igiene pubblica.
- n) obbligo di eliminare le superfetazioni ed in genere le sovrastrutture di epoca recente, che non rivestano interesse particolare.

Estratto dal regolamento edilizio (destinazioni d'uso)

8. Si individuano di seguito le principali destinazioni d'uso e alcune loro articolazioni cui si farà riferimento nel Titolo IV "Disciplina del territorio".

- Residenze: permanenti e temporanee; urbane e rurali, individuali e collettive.
- Annessi rustici.
- Complessi commerciali: centri commerciali, mercati, mercati coperti, ipermercati, grandi magazzini, centergross.
- Terziario diffuso: Con il termine "terziario diffuso" ci si riferisce alle seguenti destinazioni d'uso:
 - a) pubblici esercizi (bar, ristoranti, trattorie, pizzerie, alberghi, pensioni, motel, complessi e strutture ricettive in genere)
 - b) commercio al dettaglio (negozi, supermercati),
 - c) uffici (pubblici e privati, studi professionali e commerciali, agenzie varie),
 - d) artigianato di servizio (lavanderie, esercizi di barbieri, parrucchieri, estetiste ed attività affini, carrozzerie, elettrauto, gommisti ed affini, laboratori odontotecnici, laboratori artigianali, alimentari e di servizio alla casa.),
 - e) autorimesse (pubbliche e private),
 - f) sedi di associazioni (sindacali, politiche, di categorie, culturali, sportive, previdenziali, assistenziali),
 - g) attrezzature per lo spettacolo (cinema, teatro, sale per manifestazioni, sale da ballo, centri e sale polivalenti, piazze per rappresentazioni, luna park).
- Complessi direzionali: centri di attività terziarie private e pubbliche.
- Artigianato di produzione e industrie: compresi laboratori di sperimentazione e ricerca, uffici tecnici.