

ALLEGATO 5

REGIONE VENETO

PROVINCIA DI VENEZIA

COMUNE DI CAORLE

ACCORDO DI PIANIFICAZIONE PER LA TRASFORMAZIONE DI ATTIVITÀ ALBERGHIERA IN STRUTTURA RESIDENZIALE DEGLI IMMOBILI UBICATI IN COMUNE DI CAORLE (VE), VIA MEDUNA, CATASTALMENTE CENSITI AL FG. 41, MAPP. 139 E 1029.

RELAZIONE TECNICO – ILLUSTRATIVA DELLA PROPOSTA DI INTERVENTO
CALCOLO DEI VOLUMI



COMMITTENTE

FURLANETTO IVANO DETTO PASQUAL & BALDIN IRMA

Via del Maestrale 4
30028 CAORLE (VE)

CODICE CLIENTE 0958

IN SQUADRA S.R.L.

[Società Tra Professionisti]

Via Antonio Gaspari 5

33053 LATISANA (UD)

Tel 0432.163 7168 – info@insquadra.it



ARCHITETTO PIERINO VIOLINO

INDICE

1	Individuazione immobile	3
1.1	<i>Dati catastali e localizzazione degli immobili.....</i>	3
2	Proprietà	3
3	Stato di fatto.....	3
4	Progetto	3
5	Viabilità, verde	4
6	Reti tecnologiche.....	4
7	Definizione unitaria del Beneficio Pubblico	4
8	Calcolo dei volumi	6

1 Individuazione immobile

1.1 Dati catastali e localizzazione degli immobili

Comune Caorle

Foglio..... 41

Particella 139 e 1029

2 Proprietà

L'immobile in argomento è di proprietà di:

- **FURLANETTO IVANO detto PASQUAL** o in alcuni documenti **FURLANETTO IVANO**, nato a Caorle (VE) il 07/05/35, residente a Caorle (VE) in via del Maestrale n. 4, c.f. FRLVNI35E07B642Q
- **BALDIN IRMA**, nata a Portogruaro (VE) il 02/03/1948, residente a CAORLE in via Maestrale n. 4, c.f. BLDRMI43C42G914U

3 Stato di fatto

Trattasi di un edificio già adibito ad uso alberghiero all'insegna "Lilly Bar" ubicato in Via Meduna, dislocato su quattro piani fuori terra di cui al piano terra vi erano presenti la zona bar, la sala ristorante, la zona cucina e servizi complementari e l'accesso alle scale. Ai piani superiori sono presenti le camere dotate di piccoli servizi igienici. La superficie complessiva lorda è pari a mq 644,34 che genera un volume lordo pari a 1.782,40 mc.

La struttura alberghiera risulta essere oramai dismessa da oltre un decennio e da allora il fabbricato è rimasto completamente inutilizzato. Le condizioni dell'immobile sono discrete anche se presenta la necessità di effettuazione di un buon lavoro di manutenzione al fine di adeguarlo agli attuali standard. Per contro, la struttura portante dell'edificio non presenta segni di ammaloramento e/o cedimenti. Quanto si può riscontrare sulle murature è dovuto alla vetustà degli intonaci e serramenti, che risultano essere in condizioni non ottimali questi ultimi.

4 Progetto

Il progetto per il recupero del fabbricato prevede la ristrutturazione generale dello stesso mediante la realizzazione di tutte le necessarie opere edili, impiantistiche e funzionali atte a favorire la trasformazione della vecchia struttura alberghiera in una nuova struttura turistico – residenziale prestando particolare attenzione al contenimento energetico, sotto tutti i punti di vista.

Per la ristrutturazione si provvederà anche alla verifica della struttura portante dello stesso, in modo da garantire la sicurezza del fabbricato ai suoi occupanti.

Anche gli impianti tecnologici saranno rifatti, introducendo tutte le linee nel fabbricato, ivi compresa la fibra ottica per le telecomunicazioni.

Sul sedime si provvederà ad ottenere un congruo numero di parcheggi, tali garantire il minimo di un posto auto per ogni unità immobiliare che si otterrà internamente al fabbricato oggetto di ristrutturazione.

5 Viabilità, verde

Al fabbricato si giunge da una viabilità asservita ad uso pubblico ma insistente su proprietà privata, viabilità che risponde alla denominazione di Via Meduna. Anche il fabbricato oggetto di convenzione “detiene” parte della viabilità sul proprio sedime, nello specifico una striscia di circa 2 metri collocata sul lato Est, a ridosso del plateatico del piano terra.

Non si prevede di realizzare aree a verde.

6 Reti tecnologiche

Il fabbricato ristrutturato sarà dotato di tutte le necessarie reti tecnologiche (energia elettrica, gas metano, servizio idrico, linea telefonica e fognaria) che saranno collegate alle rispettive linee principali collocate sottostantemente alla viabilità. Per quanto riguarda le reti private saranno realizzate secondo la vigente normativa e, ove previsto, saranno dotate di idonea certificazione di rispondenza alla normativa che sarà rilasciata dal realizzatore della specifica rete.

7 Definizione unitaria del Beneficio Pubblico

Al fine di determinare il beneficio pubblico, di seguito si riporta l’estratto della Tabella 4 allegata alla Delibera di Giunta Comunale n. 29 del 09.02.2017.

FATTORI	POSIZIONE	VALORI	Vista mare (100%)	Arretrato (90%)	Periferico (81%)
Riduzione a due fattori 81%	Centro Storico	Valori da perequare €/mq	€ 492,48	€ 443,23	€ 398,91
		Beneficio pubblico 60% €/mq	€ 295,49	€ 265,94	€ 239,35
		Beneficio Pubblico 60% €/mq	€ 98,50	€ 88,65	€ 79,78
	Centrale Balneare	Valori da perequare €/mq	€ 233,28	€ 209,95	€ 188,96
		Beneficio pubblico 60% €/mq	€ 139,97	€ 125,97	€ 113,37
		Beneficio Pubblico 60% €/mq	€ 46,66	€ 41,99	€ 37,79

Al fine di promuovere la riqualificazione e la rigenerazione del tessuto edilizio ed urbano, per tale progetto si realizzeranno interventi che prevedono:

- L'edificio, a ristrutturazione ultimata avrà una classe energetica A2 o superiore;
- Saranno ottenuti posti auto nel sedime del fabbricato.

Quindi, avendo due fattori il conteggio sarà come di seguito:

mc 1.750,73 X € 41,99 = € 73.513,15

Latisana, 09/03/2020

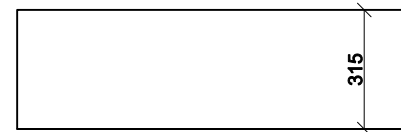
ARCHITETTO PIERINO VIOLINO

8 Calcolo dei volumi

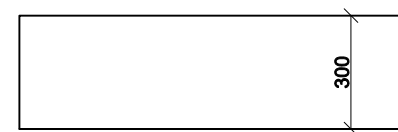
Piano terra - sezione



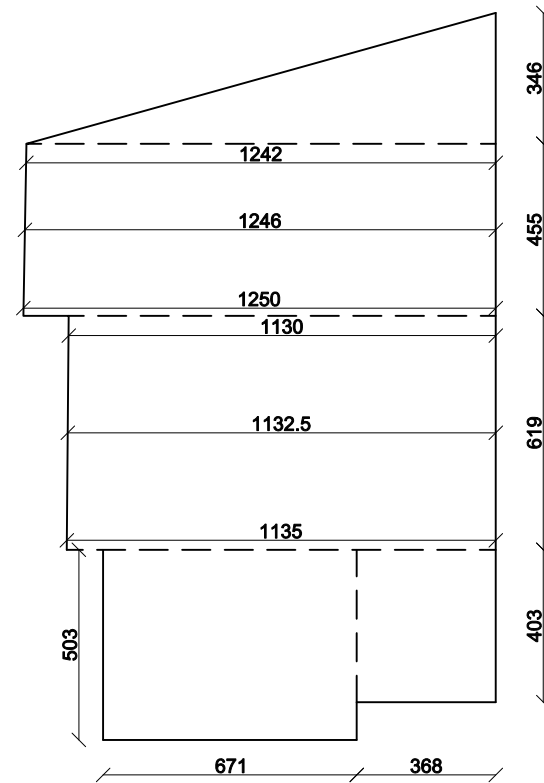
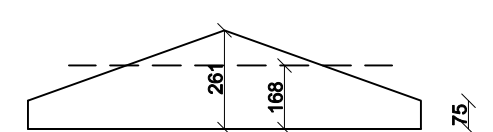
Piano primo - sezione



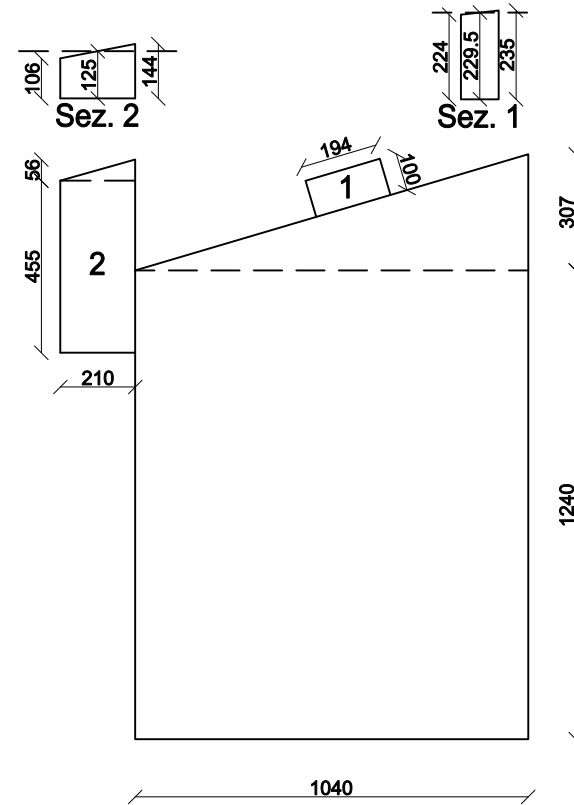
Piano secondo - sezione



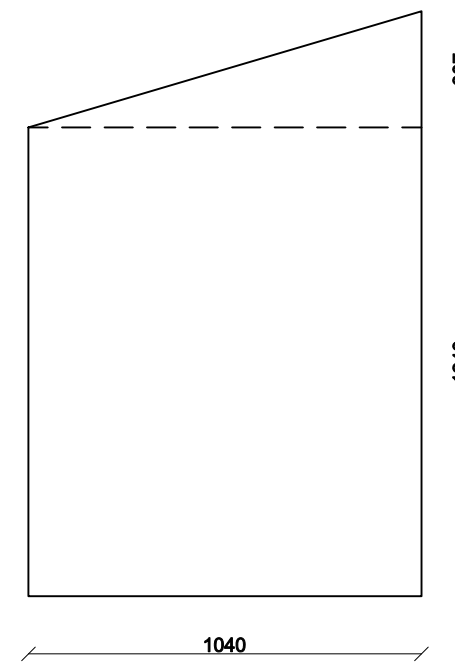
Piano terzo - sezione



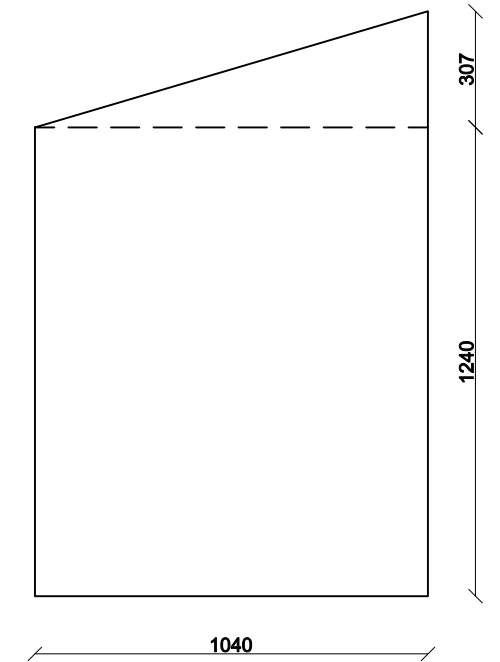
Piano terra - pianta



Piano primo - pianta



Piano secondo - pianta



Piano terzo - pianta

CALCOLO DEL VOLUME ESISTENTE (V x P)									
PIANO TERRA	12,42	X	3,46/2	X	3,20	=	64,46	mc	
	12,46	X	4,55	X	3,20	=	181,42	mc	
	11,33	X	6,19	X	3,20	=	224,33	mc	
	6,71	X	5,03	X	3,20	=	108,00	mc	
	3,68	X	4,03	X	3,20	=	47,46	mc	
PIANO PRIMO	10,40	X	12,40	X	3,15	=	406,22	mc	
	10,40	X	3,07/2	X	3,15	=	50,29	mc	
	2,10	X	4,55	X	1,25	=	11,94	mc	
	2,10	X	0,56/2	X	1,25	=	0,74	mc	
	1,94	X	1,00	X	2,30	=	4,45	mc	
PIANO SECONDO	10,40	X	12,40	X	3,00	=	386,88	mc	
	10,40	X	3,07/2	X	3,00	=	47,89	mc	
PIANO TERZO	10,40	X	12,40	X	1,68	=	216,65	mc	
TOTALE VOLUMI ESISTENTI								1.750,73	mc