

UNITA' IMMOBILIARI A S. POLO 1796 VENEZIA
Dati catastali: Venezia, Foglio13 , Mappale 10 , sub7 - 8.

CONSIDERAZIONI SU IPOTESI DI UTILIZZO

L'edificio è classificato dal PRG come tipo "fa" (vedi estratto di PRG e scheda allegata).

Le due unità hanno ingresso e vano scala ad uso esclusivo, tuttavia nessun piano ha una superficie di 200 mq, requisito necessario per le attività ricettive alberghiere ed extralberghiere ad uso ricettivo esclusivo, destinazioni consentita dal PRG per gli edifici tipo "fa", quindi il loro utilizzo è limitato all'uso residenziale.

L'utilizzo come struttura ricettività extralberghiera ad uso residenziale (max 3 camere), consentito in tutte le unità ad uso abitativo (min 80 mq), è ipotizzabile al piano terzo in cui si riescono a ricavare tre camere oltre all'abitazione (45 mq minimo).

L'unità immobiliare al piano secondo è difficilmente frazionabile in più unità abitative, l'unità al piano terzo è divisibile in due unità. (vedi grafici allegati)

Si segnala la presenza di un sottotetto accessibile (lato Calle del Campanile) non rappresentato nelle planimetrie.

F.to Arch. Fiammetta Puppo

N.B: L'androne di ingresso è correttamente rappresentato nella planimetria catastale dell'unità sub.7 ed erroneamente nella planimetria dell'unità sub.8 che sarà oggetto di aggiornamento.



Schede relative alle Unità Edilizie

Norme Tecniche di Attuazione

Scheda 9

Unità edilizia di base residenziale preottocentesca oggetto di fusioni od addizioni (tipo fa)

Parte I - Descrizione

Per unità edilizia di base residenziale preottocentesca oggetto di fusioni od addizioni si intende l'unità edilizia risultante dall'aggregazione di due o più organismi, o parti di organismi, originariamente autonomi, la quale ha dato luogo a modifiche rilevanti delle caratteristiche proprie del tipo o dei tipi preottocenteschi originari. Il processo di aggregazione segue spesso modalità ricorrenti: è frequente, in particolare, l'aggregazione di unità edilizie di base residenziali preottocentesche originarie a fronte monocellulare.(tipo A).

Parte II - Prescrizioni per le trasformazioni fisiche

1.1 Mantenimento dell'assetto strutturale, distributivo e compositivo presente, riconosciuto come un organismo coerente sebbene non originario; (1*)

2.1 Trasformazioni funzionali a tale mantenimento, che tuttavia non rendano irrealizzabile, o più difficilmente realizzabile, la ricostruzione degli elementi originari. (1*)

(3) Possibilità di realizzare abbaini di falda, ad una o due falde, in coerenza con il mantenimento delle caratteristiche presenti, oppure con la ricostituzione di quelle precedenti alle trasformazioni intervenute, nel rispetto, in questo secondo caso, delle indicazioni relative alle trasformazioni fisiche dettate per i tipi preottocenteschi ai quali si intende ricondurre l'unità edilizia interessata; la predetta possibilità è comunque subordinata alle dimensioni, alla struttura ed alla forma delle coperture, nonché alla partitura dei prospetti sottostanti, dovendo in ogni caso essere coerente con tali aspetti, nonché con la partitura degli eventuali abbaini preesistenti. (1*)

Parte III - Destinazioni d'uso compatibili

(1) A tutti i piani: **abitazioni; abitazioni collettive; uffici direzionali; uffici privati; studi professionali; musei; sedi espositive; biblioteche; archivi; attrezzature associative; attrezzature ricreative; attrezzature culturali.**

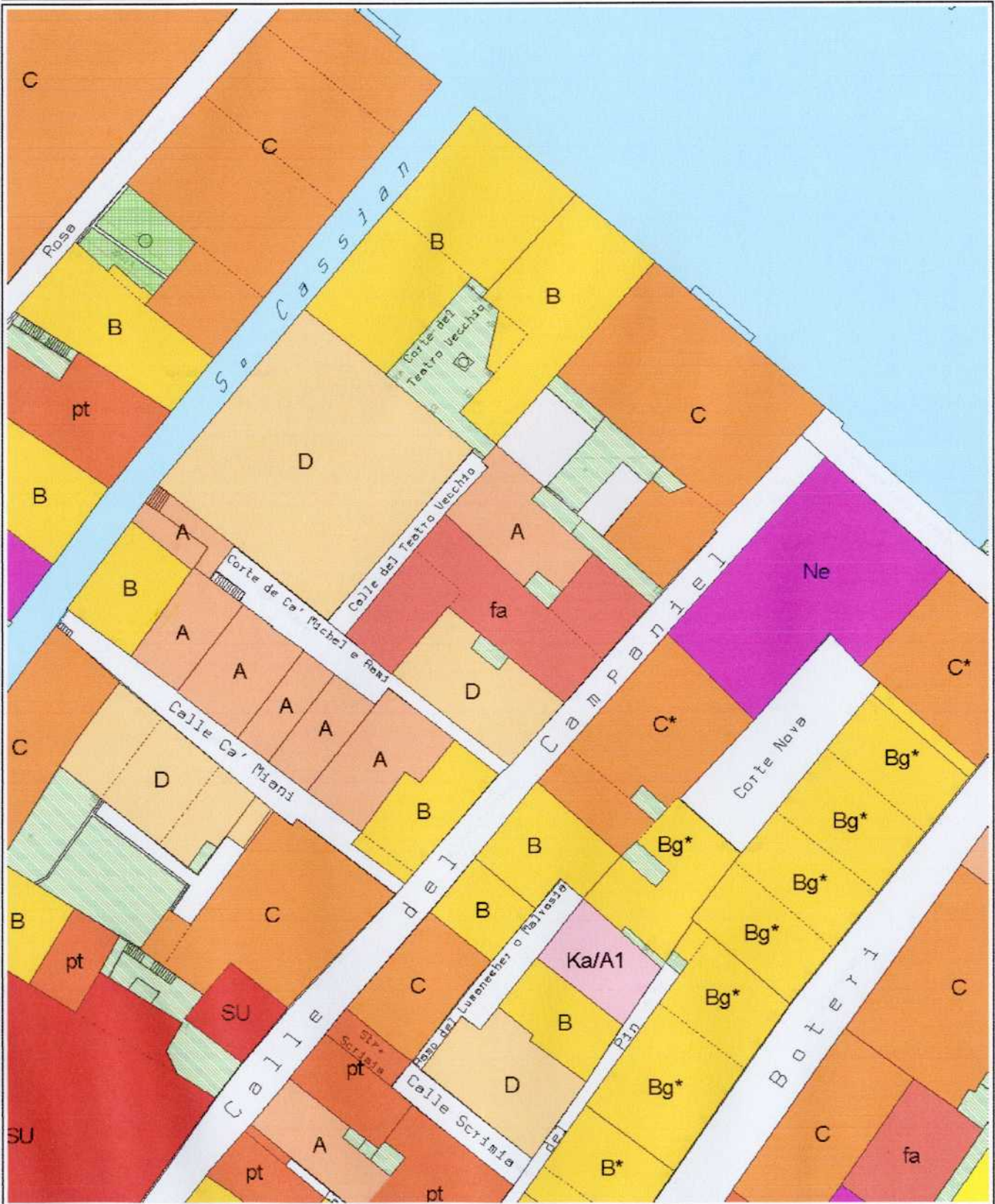
(2) Al piano terra, a condizione che i piani superiori siano serviti da autonomi collegamenti verticali: **artigianato; esercizi commerciali al minuto; pubblici esercizi.**

(3) A tutti i piani, a condizione che almeno uno di questi abbia superficie utile abitabile superiore a 200 mq, ed a condizione che le eventuali abitazioni presenti nella medesima unità edilizia abbiano accesso separato: strutture ricettive alberghiere; **strutture ricettive extralberghiere adibite ad uso ricettivo esclusivo.** ; **uffici aperti al pubblico; attrezzature per l'istruzione. (3*)**

(4) Sono ammessi, anche in presenza di superfici utili abitabili inferiori a mq. 200, ampliamenti di attività ricettive esistenti alla data di adozione della presente variante purché rientrino all'interno della singola unità edilizia.



Ambito tematico: "Urbanistica"



SCALA: 1:500
PROIEZIONE: GAUSS-BOAGA Fuso Est
DATUM: ROMA 40
CARTOGRAFIA:

COORDINATE
N.O. E: 2.311.350 N: 5.035.390
S.E. E: 2.311.440 N: 5.035.270
DATA DI STAMPA: 09/02/2011