

UNITA' IMMOBILIARE A CANNAREGIO 4650 VENEZIA
Dati catastali: Venezia, Foglio12 , Mappale 2884 , sub 1

CONSIDERAZIONI SU IPOTESI DI UTILIZZO

L'unità immobiliare, su quattro livelli, terra, primo, secondo e terzo, è classificata dal PRG come tipo "A" per la parte sud (p.1°, p.2° e p.3°) e tipo "B" per la parte nord (p.T , p.1°, p.2° e p.3°), (vedi estratto PRG e schede allegate).

La presenza della scala al centro rende l'unità indivisibile.

L'ampia superficie abitabile e la sua distribuzione su più piani, la presenza di una corte di ingresso e il possibile ripristino di un'ampia terrazza-altana, induce a considerare l'utilizzo dell'unità come struttura ricettiva extralberghiera adibita prevalentemente ad uso residenziale, bed&breakfast (max tre camere), uso consentito nelle unità edilizie dove è compatibile la destinazione ad abitazioni.

Una soluzione (vedi grafici allegati) con il minimo spazio ad uso abitativo (45 mq) prevede ingresso e locale pluriuso al piano terra, tre camere ad uso bed&breakfast di cui una con bagno esclusivo e due con bagno in comune al piano primo, sala colazione (con tetto a vista) sulla terrazza-altana e piccolo bagno di servizio al piano terzo e l'abitazione con soggiorno-cottura, una camera singola e bagno al piano secondo.

La soluzione alternativa prevede ingresso e sala colazione al piano terra, tre camere ad uso bed&breakfast come sopra al piano primo e l'abitazione con una camera doppia, una singola e bagno al piano secondo e soggiorno -cottura (con tetto a vista) sulla terrazza-altana e piccolo bagno di servizio al piano terzo .

F.to Arch. Fiammetta Puppo



Schede relative alle Unità Edilizie
Norme Tecniche di Attuazione

Scheda 1
Unità edilizia di base residenziale
preottocentesca originaria a fronte
monocellulare (tipo A)

Parte I - Descrizione

Per unità edilizia di base residenziale preottocentesca originaria a fronte monocellulare (tipo A) si intende l'unità edilizia che, stanti le sue caratteristiche strutturali, distributive e compositive, è riconducibile al tipo preottocentesco di seguito schematicamente codificato.
Tipo a fronte monocellulare caratterizzato da:

- a) fronte di edificazione pari ad un modulo o cellula;
- b) profondità di edificazione da una a tre cellule;
- c) altezza di edificazione da due a tre piani con organizzazione dell'unità immobiliare in duplex o triplex;
- d) scala a rampa unica addossata ad un muro portante cieco, laterale o di fondo;
- e) affacci liberi sul fronte e sul retro;
- f) frequente presenza di un camino, in posizione sia laterale che di fondo che frontale;
- g) composizione del prospetto articolata secondo quattro modelli di partitura:
 - g1 - caratterizzato da due allineamenti verticali di finestre, con porta centrale rispetto ad essi;
 - g2 - caratterizzato dall'introduzione di un ulteriore allineamento verticale di finestre in asse con la porta centrale;
 - g3 - caratterizzato dal camino centrale rispetto a due allineamenti verticali di aperture, uno dei quali comprende la porta;
 - g4 - caratterizzato da due allineamenti verticali di aperture, uno dei quali comprende la porta;
- h) modello di aggregazione seriale lineare semplice o doppio, con variazioni, o meglio scomposizioni, del modello di composizione del prospetto, nelle varianti d'angolo o di testata.

Parte II - Prescrizioni relative alle trasformazioni fisiche

(1) Mantenimento o ripristino del volume edificato, del relativo numero dei piani e dell'organizzazione distributiva interna dell'unità immobiliare in duplex od in triplex.

(2) Mantenimento o ripristino dell'unità delle cellule ai vari piani, con facoltà di modificarne l'organizzazione interna esclusivamente ai fini dell'inserimento, o del riordino, di servizi interni, quali blocchi cucina ed impianti igienico-sanitari (anche in blocchi unificati) essendo per questi ultimi prescritto l'uso di elementi leggeri prefabbricati. Se del caso, ed ove occorra per rispettare ogni altra prescrizione, e comunque nei casi di localizzazione nei sottoscala, i predetti servizi interni devono essere dotati di impianti di condizionamento d'aria o di ventilazione spinta.

(3) Localizzazione degli impianti igienico-sanitari:

a) nei casi di edifici monucellulari anche in profondità, in rapporto alla dimensione ed alla forma della cellula, nel sottoscala, ovvero in angolo fra due muri ciechi, ovvero in aderenza ad un muro cieco laterale o di fondo;

b) nei casi di edifici bicellulari o tricellulari in profondità, in rapporto alla profondità dell'edificazione, nel sottoscala, ovvero, sempre nella seconda cellula, in angolo fra due muri ciechi, o in aderenza ad un muro cieco laterale o di fondo.

(4) Mantenimento o ripristino della scala a rampa unica addossata ad un muro portante cieco laterale o di fondo.

(5) Mantenimento del camino, ove presente, nella posizione preesistente, laterale o di fondo, o frontale.

(6) Mantenimento o ripristino del prospetto frontale, nonché di quello di fondo, ove esistente e nettamente caratterizzato, secondo il modello di partitura riconoscibile; possibilità di modifiche del numero, delle forme, delle dimensioni e delle posizioni delle aperture soltanto ai fini di ricondurle a tale modello di partitura; possibilità di modifiche, variazioni, integrazioni dei prospetti laterali, ove esistenti, in coerenza con l'articolazione complessiva dell'unità edilizia e con le partiture degli altri prospetti.

(7) Possibilità di realizzare un abbaino di falda, a una o due falde, allineato con l'asse centrale del prospetto frontale, nonché un secondo abbaino, sul retro, nella medesima posizione, esclusivamente ove l'unità edilizia interessata abbia profondità di edificazione pari ad almeno due cellule; la predetta possibilità è esclusa per i prospetti caratterizzati dalla presenza del camino centrale.

Parte III - Destinazioni d'uso compatibili

(1) A tutti i piani: abitazioni.

(2) Al piano terra: artigianato; esercizi commerciali al minuto; pubblici esercizi; uffici privati anche se non strutturalmente connessi con le abitazioni ai piani superiori, qualora sia già legittimamente in atto la separazione funzionale tra il piano terra ed i piani superiori. (1*)

(1*) Punto modificato d'ufficio conseguentemente all'approvazione della Variante per la Città Antica di Venezia , D.G.R. 9 novembre 1999, n. 3987 - B.U.R.V. 7-12-1999, N.106.



Schede relative alle Unità Edilizie
Norme Tecniche di Attuazione

Scheda 3
Unità edilizia di base residenziale
preottocentesca originaria a fronte
bicellulare (tipo B)

Parte I - Descrizione

Per unità edilizia di base residenziale preottocentesca originaria a fronte bicellulare (tipo B) si intende l'unità edilizia che, stanti le sue caratteristiche strutturali, distributive e compositive, è riconducibile al tipo preottocentesco di seguito schematicamente codificato.
Tipo a fronte bicellulare, normalmente prodotto di consolidata fusione di due unità edilizie a fronte monocellulare (tipo A), caratterizzato da:
a) fronte di edificazione pari a due moduli o cellule;
b) profondità di edificazione da una a tre cellule;
c) scala a rampa unica addossata ad un muro portante laterale o di fondo, talvolta in cellula specializzata;
d) altezza di edificazione da due a tre piani con organizzazione dell'unità immobiliare in duplex o triplex, talvolta con unità immobiliari duplex o simplex servite autonomamente dalla scala;
e) frequente presenza di un camino, in posizione laterale o di fondo;
f) composizione del prospetto articolata secondo due modelli di partitura:

f1 - caratterizzato da quattro allineamenti verticali di aperture, con porta centrale rispetto a due di essi;
f2 - caratterizzato da quattro allineamenti verticali di aperture, dei quali uno dei due centrali comprende la porta;

h) modello di aggregazione seriale lineare, semplice o doppio, con variazioni del modello di composizione del prospetto nelle varianti d'angolo o di testata.

Parte II - Prescrizioni relative alle trasformazioni fisiche

- (1)** Mantenimento o ripristino del volume edificato e del relativo numero dei piani.
- (2)** Mantenimento o ripristino dell'organizzazione distributiva interna di ogni piano, con facoltà di modificare l'organizzazione distributiva dell'unità edilizia e di formare unità immobiliari (duplex o simplex) servite autonomamente dalla scala, ove questa sia in cellula specializzata.
- (3)** Possibilità di specializzare una delle due cellule centrali, qualora già non sia specializzata, raccogliendo in essa gli elementi di collegamento verticale e di servizio.
- (4)** Mantenimento o ripristino della scala a rampa unica, addossata ad un muro portante laterale o di fondo, in cellula specializzata ove già

esistente.

(5) Mantenimento del camino, ove presente, nella posizione preesistente, laterale o di fondo.

(6) Mantenimento o ripristino del prospetto frontale, nonché di quello di fondo, ove esistente e nettamente caratterizzato, secondo il modello di partitura riconoscibile; possibilità di modifiche del numero, delle forme, delle dimensioni e delle posizioni delle aperture soltanto ai fini di ricondurle a tale modello di partitura; possibilità di modifiche, variazioni, integrazioni dei prospetti laterali, ove esistenti, in coerenza con l'articolazione complessiva dell'unità edilizia e con le partiture degli altri prospetti.

(7) Possibilità di realizzare un abbaino di falda, ad una o due falde, allineato con l'asse centrale del prospetto frontale, ovvero con l'asse centrale di una delle due cellule frontali, nonché un secondo abbaino, sul retro, nella medesima posizione, esclusivamente ove l'unità edilizia interessata abbia profondità di edificazione pari ad almeno due cellule, oppure, in alternativa, due abbaini allineati con gli assi centrali delle due cellule frontali, nonché altri due abbaini sul retro, nelle medesime posizioni, esclusivamente ove l'unità edilizia interessata abbia profondità di edificazione pari ad almeno tre cellule; in ogni caso la realizzazione di abbaini deve essere coerente con il mantenimento dell'eventuale camino nella posizione preesistente.

Parte III - Destinazioni d'uso compatibili

(1) A tutti i piani: **abitazioni**.

(2) Al piano terra: artigianato; **esercizi commerciali al minuto; pubblici esercizi; uffici privati** anche se non strutturalmente connessi con le abitazioni ai piani superiori, qualora sia già legittimamente in atto la separazione funzionale tra il piano terra ed i piani superiori. (1*)

(3) Al piano terra qualora gli alloggi siti ai piani superiori siano serviti autonomamente dalla scala: le utilizzazioni di cui al numero precedente anche in assenza della condizione ivi posta, ed inoltre **uffici privati; attrezzature associative**.

Ambito tematico: "Urbanistica"


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

COORDINATE
N.O. E: 2.311.760 N: 5.035.510
S.E. E: 2.311.860 N: 5.035.390
DATA DI STAMPA: 08/02/2011