

UNITA' IMMOBILIARI A CANNAREGIO 416 VENEZIA
Dati catastali: Venezia, Foglio12 , Mappale 1802 , sub1-2-3.

CONSIDERAZIONI SU IPOTESI DI UTILIZZO

L'edificio, su quattro livelli, terra, primo, secondo e terzo è diviso in tre unità immobiliari ed è classificato dal PRG come tipo "A" (vedi estratto di PRG e scheda allegata).

L'unità al piano terra e primo è divisa dalla scala condominiale. Considerato che la zona è soggetta all'alta marea e vista l'altezza dei locali, si consiglia un uso del piano terra diverso dall'abitativo.

Peculiarità dell'edificio è la presenza di unità immobiliari con le medesime caratteristiche, unità residenziali di piccolo taglio.

Le unità di superficie inferiore ai 45 mq non possono essere adibite ad unità ammobiliate ad uso turistico.

(vedi grafici allegati)

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.

