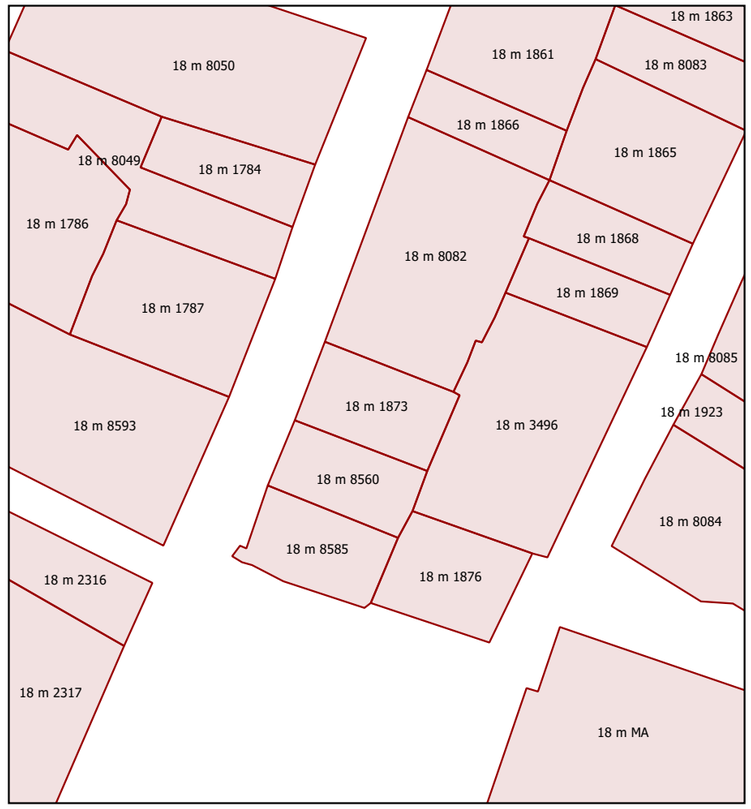


CLASSI DI VALORE



CATASTALE STORICO



CATASTALE ATTUALE





Caratteristiche area di intervento

Morfologia: lotto vuoto con presenza di porzioni ruderizzate del prospetto.
Orientamento: il lotto è orientato secondo la direzione O-E. Accessibilità: il lotto è accessibile da ovest su via G. A. Piccioni.
Relazione al contorno: inserito all'interno del tessuto edilizio a schiera, il lotto è profondo quanto la metà dell'isolato.

Caratteristiche spazio pubblico

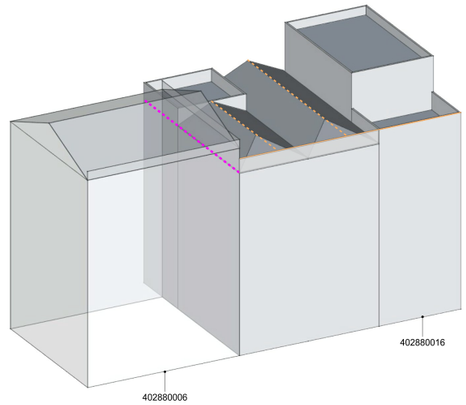
Tessuto edilizio: il tessuto edilizio è costituito prevalentemente da edifici a schiera.
Trama viaria: il lotto è inserito all'interno di un isolato delimitato a ovest dalla via Piccioni, a sud dalla piazza San Giacomo, a est da via S. Giacomo e a nord da vico III San Giovanni.
Percorsi di interesse strategico/rilevante: il lotto risulta nel primo tratto a sud della via Piccioni; quest'ultima attraversa da sud a nord il quartiere di Villanova giungendo alla chiesa di San Cesello, costruita in adiacenza all'antica porta di Cavana, poi demolita.
Beni vincolati/identitari: il lotto è nelle vicinanze di piazza San Giacomo, sulla quale affacciano la Chiesa di San Giacomo (ID_121534), l'Oratorio delle Anime purganti (ID_116103) e del Santissimo Crocefisso (ID_116105).
Fronti e quinte urbane rilevanti: il lotto è inserito all'interno della cortina est prospettante su via Piccioni, una delle principali e più lunghe del quartiere storico di Villanova. Vedute di particolare interesse paesaggistico: essendo inserito all'interno del tessuto denso, dal lotto è possibile scorgere unicamente una porzione del campanile di San Giacomo.

Caratteristiche edifici circostanti

Caratteri tipologici, architettonici e compositivi: all'interno di un tessuto denso, i corpi edilizi lungo via Piccioni si sviluppano prevalentemente secondo la tipologia a schiera su due o tre livelli, ad eccezione di alcuni edifici a palazzo, come quello adiacente a nord al lotto in questione. Lo stato di conservazione dell'intero isolato è buono.
Coperture: tetti a doppia falda con gronda e linea di colmo approssimativamente ortogonali alla facciata ad eccezione dell'edificio a palazzo adiacente al lotto che mostra una copertura a due falde parallele all'andamento della strada. Presenza sporadica di coperture piane ad uso terrazza.
Finiture esterne ed elementi decorativi: le quinte stradali appaiono completamente intonacate, con malte di calce e bastarde. Generalmente prive di rivestimenti tranne alcune parti della zoccolatura basamentale. Infissi in legno a scomparti, di tipo "tradizionale", schermati per lo più con persiane in legno esterne o scurini in legno interni. Le aperture sono frequentemente incorniciate mediante fasce in rilievo o sfondate, oppure con cornici replicate in getto dentro stampi. Si segnala in particolare il palazzo adiacente al lotto che, rispetto al contesto, risulta maggiormente interessato da decorazioni in rilievo lungo le cornici delle bucature e quelle marcapiano.

Parametri urbanistici	U.M.	Valori
Volume edificabile max	m³	875
Superficie fondiaria	m²	83
Superficie coperta max	m²	83
Superficie territoriale	m²	
Indice territoriale	m³/m²	
Cessione (CS)	m²	
Cessione viabilità (CV)	m²	
Numero livelli		3

Allineamento su strada	A1	A2	A3	A4	
Copertura a falde	B1	B2	B3	B4	B5
Rapporto con le preesistenze	C1	C2	C3	C4	
Chiostrine e cortili	D1	D2	D3		
Piano d'attico e ritiro	E1	E2			
Logge	F1				
Permeabilità	G1	G2			



Prescrizioni specifiche

Il fronte principale del nuovo edificio dovrà mantenere lo schema originario a doppia apertura pur potendo introdurre limitate modifiche alla posizione degli interassi verticali tuttora rilevabile nonostante l'esiguità della porzione di facciata esistente.
L'estremo superiore del fronte principale deve essere allineato a quello dell'edificio attiguo individuato col codice 402880016 (via Piccioni civici 1a e 3).
La copertura deve essere costituita da due corpi entrambi a doppia falda la cui linea di gronda non può essere più alta di quella preesistente tuttora chiaramente rilevabile sulla parete cieca laterale in aderenza al bene con codice 402880006 (via Piccioni civici 9, 11 e 13).
La realizzazione di una porzione di copertura piana posizionata nel retro del lotto, in corrispondenza del vano scala e in aderenza al bene con codice 402880006 (via Piccioni civici 9, 11 e 13), è ammissibile a condizione che abbia una superficie massima di 15 m2 e la sua conformazione sia coerente con la copertura.
A livello di concezione strutturale e di funzionamento statico, i caratteri del nuovo edificio devono riprendere quelli dell'edificio preesistente potendoli reinterpretare criticamente ma non stravolgere con particolare riferimento alla necessaria coerenza tra la struttura portante e la forma della copertura.
Non è ammessa la realizzazione di piani interrati o seminterrati.

Soluzione conforme

Il fronte principale del nuovo edificio dovrà mantenere lo schema originario a doppia apertura pur potendo introdurre limitate modifiche alla posizione degli interassi verticali tuttora rilevabile nonostante l'esiguità della porzione di facciata esistente.
L'estremo superiore del fronte principale deve essere allineato a quello dell'edificio attiguo individuato col codice 402880016 (via Piccioni civici 1a e 3).
La copertura deve essere costituita da due corpi entrambi a doppia falda la cui linea di gronda non può essere più alta di quella preesistente tuttora chiaramente rilevabile sulla parete cieca laterale in aderenza al bene con codice 402880006 (via Piccioni civici 9, 11 e 13).
La realizzazione di una porzione di copertura piana posizionata nel retro del lotto, in corrispondenza del vano scala e in aderenza al bene con codice 402880006 (via Piccioni civici 9, 11 e 13), è ammissibile a condizione che abbia una superficie massima di 15 m2 e la sua conformazione sia coerente con la copertura.
A livello di concezione strutturale e di funzionamento statico, i caratteri del nuovo edificio devono riprendere quelli dell'edificio preesistente potendoli reinterpretare criticamente ma non stravolgere con particolare riferimento alla necessaria coerenza tra la struttura portante e la forma della copertura. Non è ammessa la realizzazione di piani interrati o seminterrati.

