

COMUNE DI CASELLA

Provincia di Genova

PIANO REGOLATORE GENERALE

Disciplina puntuale

COMUNE DI CASELLA

(*Provincia di Genova*)

PIANO REGOLATORE GENERALE

Disciplina puntuale

Zone omogenea storico ambientale "A".

Area della piazza .

Castello Fieschi:

- la copertura a falde dovrà essere eseguita con i materiali indicati dalla competente Sovrintendenza, munita di gronde in rame con pluviali collegati mediante tramoggia;
- gli intonaci dovranno essere in malta di calce idraulica finiti in arenino ;
- dovranno essere recuperate le decorazioni pittoriche esistenti;
- le teste dei camini o saranno poste sul colmo in posizione laterale o in falda senza superare in altezza il colmo, sistemate ai lati per le falde più lunghe , in centro per quelle più corte, dovranno essere in muratura completamente intonacate;
- le finestre dovranno essere in legno e le persiane pure in legno tinteggiate in verde , possono pure essere previste al posto delle persiane ante scure sempre in legno,
- le vetrate o le vetrine al piano terra dovranno essere in legno o con telai rivestiti in legno,
- portoni e protezioni delle vetrine o delle vetrate rivestiti in lamiera con chiodi forgiati disposti a quinquonce , saranno pure ammesse, a protezione delle vetrate, grate in tondo di ferro intrecciato, elementi tutti che potranno essere a scomparsa entro apposite sedi laterali ricavate all'interno delle murature perimetrali;
- le insegne pubblicitarie dovranno essere contenute dentro gli stipiti delle aperture così come le tende da sole;
- l'illuminazione esterna dovrà essere del tipo "a braccio" con corpi illuminanti a torciera (illuminazione di gala);
- gli spigoli dovranno essere protetti da paracarri in pietra o in alternativa da colonnine paracolpi in acciaio di altezza pari a m 1,80 con terminale a sfera o a pigna.

Zone completamente edificate (sature) delle frazioni “Ba”.

Per le costruzioni esistenti e per i loro ampliamenti devono essere rispettate le seguenti prescrizioni:

- gli incrementi volumetrici ammissibili dovranno essere realizzati per corpi aggregati in soluzione omogenea con la fabbrica originaria, con copertura propria, a falde ad una o due acque e piana esclusivamente se a terrazzo su bow window;
- manti di copertura delle falde in laterizio, con gronde e pluviali in rame o zinco (sono vietati i materiali plastici);
- le teste di camino dovranno essere raggruppate in posizione laterale e potranno essere formate da più condotte in laterizio o in cemento disposte a canna d'organo a seguire la pendenza delle falde del tetto o costituite da un unico manufatto realizzato in muratura con copertura in laterizio a due falde o ancora in muratura chiusa alla sommità da due pareti inclinate il tutto intonacato;
- gli sporti, dove consentiti, dovranno essere eseguiti con materiali e tecniche di tradizione costruttiva locale evitando solette in calcestruzzo armato o similari e presentare conformazioni congruenti con l'organismo esistente, non sono neppure ammessi aggetti di solette di copertura in calcestruzzo o similari, nè gronde dello stesso materiale;
- i porticati a piano terra, ricavati entro il perimetro dell'edificio dovranno avere larghezza di almeno m 3,00 se di uso pubblico ed il volume relativo può essere recuperato in altra posizione con le precauzioni di cui al primo punto della enumerazione presente;
- gli abbaini sulle coperture a falda potranno essere consentiti nei limiti di estensione pari ad 1/3 di quella della falda cui afferiscono con forma tradizionale non più larghi di m 1,50, coperti a falde in contro pendenza a quella del tetto o a spioventi a questo trasversali, con altezza non superiore al colmo della copertura principale;
- i terrazzi sul colmo dovranno essere appoggiati su pilastri in muratura e forniti di parapetto a ringhiera con eventuale pergolato coperto esclusivamente da vegetazione rampicante;
- i tagli delle falde del tetto potranno essere praticati soltanto ad una distanza di almeno m 1,00 dalla gronda e quando vi sia un muretto d'attico che li nasconda e per dimensioni non superiori a m 2,50 di lunghezza e m 2,00 di larghezza, per consentire la realizzazione di terrazzi in numero non superiore ad uno per falda per lunghezza di questa sino ai m 10,00, a due per lunghezze sino ai m 20,00, a tre per lunghezze sino ai m 30,00;

- i serramenti esterni dovranno essere in legno, qualora smaltati, soltanto in colore bianco e se in lega leggera sempre smaltati in colore bianco, persiane o ante scure sia in legno che in lega leggera smaltate in verde con tinte opacizzate per le seconde,
- le vetrate e le vetrine dovranno essere trattate come i serramenti di cui al punto precedente, con divieto di tinte anodizzate e partizioni di sola forma contenute all'interno dei doppi vetri;
- i portoni e i portoncini dovranno presentare forme a perlinatura orizzontale od inclinata con elementi di almeno cm 20 di altezza o una foderatura in lamiera con chiodatura a vista disposta a diagonale, tinteggiati in verde, nero e marrone scuro;
- le insegne e le tende parasole degli esercizi commerciali dovranno essere contenute entro gli stipiti delle aperture e non potranno sporgere per più di m 1,50 ed arrivare ad una altezza dal suolo non inferiore a m 2,10.

Zone omogenee di completamento "B1"

Le nuove costruzioni da realizzare negli ambiti di completamento dovranno assumere tipi edilizi e formule architettoniche differenti in relazione ai diversi contesti in cui avranno sede.

Località Braia. (tavv. 1,2)

- Superficie mq 11.875
- Densità fondiaria mc/mq 1,00
- Volume edificabile mc 11.875

Sul lato est della strada che conduce a Casella da mezzogiorno sono state individuate due aree di completamento del tessuto urbano del capoluogo che risulta, proprio in questi paraggi molto sfrangiato e disordinato.

Le indicazioni che seguono e che riguardano la distribuzione volumetrica, nonché la disposizione planimetrica degli edifici, non hanno valore prescrittivo, bensì si configurano quali suggerimenti progettuali. Permane comunque l'onere per l'operatore di motivazione, laddove venga applicata la possibilità di scostamento.

- L'una, più a nord, occupa un terreno in leggero declivio di circa mq 6.250, posta a confine con la zona impianti sportivi comunali e la ferrovia Genova – Casella, l'altra immediatamente a sud della precedente di mq. 5.625 delimitata dalla strada comunale, dalla sopraccitata ferrovia e dalla variante esterna, in modo da formare un triangolo di terreno, in queste zone potranno trovare spazio edifici del tipo a schiera, o con pianta comunque articolata, formate da corpi di fabbrica aventi dimensioni massime, di m 10,00 di profondità per m 12,00 di lunghezza, aggregati, sino ad un massimo di tre, in linea o articolati con sfalsamenti planimetrici da un minimo di m 1,00 ad un massimo di m 5,00, potranno essere altresì consentita la realizzazione di edifici aventi pianta ad "L" o ad "U".
- La disposizione planimetrica dovrà seguire tracciati che riprendono quelli esistenti ad andamento tra loro ortogonale, con distribuzione degli edifici attorno a spazi di uso comune, destinati in parte a parcheggi, a costituire un agglomerato unitario circondato da spazi verdi di pertinenza delle singole unità.
- Non potranno essere tollerati sporti di alcun genere sui prospetti che si affacciano su eventuali spazi ad uso comune destinati alla circolazione veicolare e dei pedoni, tranne che eventuali dehors a servizio di ipotetici esercizi commerciali.
- Al contrario saranno ammessi, balconi, bow window, logge e porticati sui restanti fronti o porzioni di fronte. (Questi due ultimi, quando aperti almeno su tre lati, non dovranno essere computati nel calcolo del volume edificabile.)
- Gli elementi architettonici sopra menzionati dovranno integrarsi nel disegno compositivo degli edifici costituendone peculiarità formale. (e non potranno superare in estensione la metà di quella del prospetto cui appartengono.)
- Le coperture dovranno essere a falde ad una o due acque o a padiglione con manto di tegole in laterizio. Potranno fare eccezione le coperture a terrazzo di logge e bow window, ed eventuali costruzioni con destinazione diversa da quella residenziale.

Locaità Pareto Pontasso.

- Superficie mq 8.437
- Densità fondiaria mc/mq 1,00
- Volume edificabile mc 8.437

E' stata appositamente prevista, in questo sito, una non trascurabile edificabilità al fine di riammagliare un tessuto urbano assai disordinato che caratterizza gli insediamenti esistenti ai due lati dell'area considerata.

Le indicazioni che seguono e che riguardano la distribuzione volumetrica, nonché la disposizione planimetrica degli edifici, non hanno valore prescrittivo, bensì rappresentano raccomandazioni guida al progetto. Permane comunque l'onere per l'operatore di motivazione, laddove venga applicata la possibilità di scostamento.

Le nuove costruzioni in quest'area dovranno essere orientate, sul lato di ponente, contiguo al centro capoluogo, seguendo l'allineamento obliqui che segna l'orditura dei fabbricati realizzati in precedenza mentre sul lato di levante seguire l'allineamento obliquo secondo la direttrice nord sud in conformità alla giacitura predominante dei fabbricati esistenti

- Gli edifici che vi troveranno sede dovranno essere composti da corpi di fabbrica, aventi dimensioni massime, di m 10,00 di profondità per m 12,00 di lunghezza, disposti in linea o sfalsati planimetricamente tra loro per non meno di m 1,00 sino ad un massimo di m 5,00, potranno essere altresì consentita la realizzazione di edifici con pianta ad "L" e ad "U"
- L'aggregazione dei corpi di fabbrica non potrà essere superiore a tre per fabbricato.
- Non potranno essere tollerati sporti di alcun genere sui prospetti che si affacciano su eventuali spazi comuni destinati alla circolazione veicolare e dei pedoni, tranne che eventuali dehors a servizio di ipotetici esercizi commerciali.
- Saranno invece consentiti balconi, bow-window, porticati e logge, sui restanti prosoetti purché integrati nella composizione architettonica dell'edificio di cui dovranno costituire peculiarità formale.
- Le coperture dovranno essere a falde ad una o due acque, o a padiglione con manto *in laterizio*, fatta eccezione per le coperture a terrazzo di logge e bow window, ed eventuali costruzioni con destinazione diversa da quella residenziale.

Zone omogenee di espansione "C1", "C3".

Località Cortino, "C1"

- Superficie mq 42.500
- Densità fondiaria mc/mq 0,20
- Volume edificabile mc 8.500

L'area fabbricabile in argomento può essere divisa , ai fini della presente disciplina, in due parti distinte.

Le indicazioni che seguono e che riguardano la distribuzione volumetrica, nonché la disposizione planimetrica, degli edifici non hanno valore prescrittivo, bensì si configurano quali suggerimenti progettuali. Permane comunque l'onere di motivazione, laddove venga applicata la possibilità di scostamento.

- La prima, di circa mq 23.500, più prossima all'abitato della frazione, in cui le costruzioni dovranno uniformarsi al carattere tradizionale ridisegnando un tessuto a piccole agglomerazioni di corpi di fabbrica di dimensioni limitate disposte lungo la nuova strada di collegamento attorno a spazi ad uso pubblico; spazi che dovranno essere sistemati a mo di piazzette arredate opportunamente con vegetazione di specie sempre verdi e/o manufatti appropriati (fontanelle, sedute etc.), sui quali potranno aprirsi porticati di almeno m 3,00 di profondità, dove affacciare eventuali esercizi commerciali.

Strutture leggere e facilmente asportabili a corredo di quelli potranno occuparle per non più della metà della superficie disponibile , quando non sia riservata ai parcheggi o alla manovra delle autovetture, in foggia di dehors aperti almeno su tre lati, con piante rampicanti a copertura .

I corpi di fabbrica dovranno avere dimensioni massime di pianta di m 10,00 x 10,00 e potranno essere accorpati, in numero non superiore a quattro, in schiere in linea o articolate con sfalsamenti reciproci da un minimo di m 1,00 sino ad un massimo di m 6,00.

Sul fronte prospiciente la via non potranno essere realizzati sporti di alcun genere se la distanza dello stesso non è di almeno m 3,00 dal ciglio.

Balconi, logge e porticati dovranno essere integrate nella composizione architettonica dell'edificio, costituendone elemento di peculiarità formale. Gli ultimi due non verranno computati nel calcolo della volumetria ammissibile se aperti almeno su tre lati.

I bow-window, ammessi alle condizioni formali di cui al capoverso precedente, al contrario dovranno sempre essere considerati nel conteggio delle volumetria consentita.

L'estensione di questi elementi, relativamente al prospetto di cui fanno parte, non potrà mai superare la metà di quella del prospetto medesimo.

Le coperture dovranno essere a falde anche ad una sola acqua con manto in laterizio. Sono ammessi abbaini di forma tradizionale che non superino in altezza quella del colmo del tetto, che non siano più larghi di m 1,50 con manto di copertura identico a quello del fabbricato cui appartengono ed estesi ad una superficie pari a 1/3 di quella del tetto.

Limitatamente alle logge ed ai bow-window sono ammesse coperture piane a terrazzo.

La sezione della nuova strada dovrà avere larghezza di ml 7,20 (m.6,00 di carreggiata e m. 1,20 di marciapiedi)

Nei tratti non fiancheggiata da manufatti o costruzioni, dovranno essere posti a dimora alberi di alto fusto a filo esterno marciapiede da un lato e a m. 1,20 dal ciglio dall'altro.

La sistemazione del terreno di proprietà a fasce dovrà essere realizzata con muri di contenimento delle terre con fasciamento in pietra a vista o finiti a rinzaffo grossolano ed aventi altezze non superiori a m.3,00.

- La seconda, leggermente più distante dal piccolo borgo, di circa 17.200 mq, dovrà assumere i caratteri, presenti nel territorio comunale, che hanno determinato le espansioni, anche più antiche dei nuclei frazionali con fabbricati diffusi, ciascuno contornato da un ampio giardino di pertinenza, articolati, ciascuno, esclusivamente su due corpi di fabbrica uguali collegati da un terzo volume più ridotto anche in altezza, distribuiti ancora sulla prosecuzione della nuova strada di collegamento con la frazione, intervallate da spazi verdi utilizzati a giardino o ad orto, o da spazi pubblici destinati alla sosta delle autovetture e a piccole attrezzature di gioco.

- I corpi di fabbrica avranno dimensioni planimetriche massime di m 8,00 x 10,00 collegati da quello più piccolo di m 6,00 x 6,00.

Sul fronte lungo la via non potranno essere realizzati sporti di alcun genere se non a distanza di m 5,00 dal ciglio della stessa.

Balconi, logge e porticati, dovranno far parte integrante della composizione architettonica dell'edificio, costituendone elemento di peculiarità formale. I due ultimi, se aperti almeno su tre lati non rientreranno nel computo della volumetria ammissibile.

I bow-window, ammissibili alle condizioni formali di cui al capoverso precedente, saranno, invece, sempre da conteggiarsi al fine del volume consentito.

L'estensione di questi elementi, relativamente al fronte da cui sporgono, non potrà essere maggiore della metà dell'intero prospetto.

Le coperture dovranno essere a falde, anche ad una sola acqua, con manto in laterizio.

Potranno essere realizzati abbaini per una superficie pari ad 1/3 di quella del tetto, con fogge tipiche ed altezza contenuta entro quella del colmo del tetto stesso e di larghezza non più ampia di m 1,50.

Limitatamente alle logge ed ai bow-window saranno ammesse coperture piane a terrazzo.

La nuova strada dovrà avere larghezza almeno di m.7,20 (m.6,00 di carreggiata e m.1,20 di marciapiedi) (Nei tratti non fiancheggiati da costruzioni saranno posti a dimora alberi di alto fusto a filo esterno marciapiedi da un lato e a m. 1,20 dal ciglio dall'altro.

La sistemazione del terreno di proprietà a fasce dovrà essere realizzata con muri di contenimento delle terre con fasciamento a pietra a vista ed aventi altezze non superiore a m 3,00.

Località Avosso, "C1".

- Superficie mq 26.400
- Densità fondiaria mc/mq 0,20
- Volume edificabile mc 5280

La nuova edificabilità prevista per il comparto in argomento dovrà essere realizzata in continuità con il borgo esistente a formare un insieme omogeneo soprattutto sotto il profilo paesistico.

Le indicazioni che seguono e che riguardano la distribuzione volumetrica, nonché la disposizione planimetrica degli edifici non sono prescrittive, rappresentano, bensì, suggerimenti progettuali. Permane comunque l'onere per l'operatore di motivazione, laddove venga applicata la possibilità di scostamento,

- Gli edifici saranno del tipo a schiera costituiti da corpi di fabbrica aventi dimensioni massime di m 8,00 x 8,00 di pianta, disposti in linea o sfalsati tra loro, planimetricamente, di non meno di m 1,00 e non più di m 4,00. L'aggregazione non potrà riguardare più di tre corpi di fabbrica.
- I fabbricati saranno disposti a cavallo della strada da costruire in continuazione di quella che attraversa l'antica frazione che avrà una sezione di larghezza pari a m 7,20 (6,00 di carreggiata e m. 1,20 di marciapiedi).

Nei tratti non fiancheggiata da manufatti o costruzioni, dovranno essere posti a dimora alberi ad alto fusto a filo esterno marciapiedi da un lato e a m. 1,20 dal ciglio dall'altro.

Lungo la strada dovranno pure essere sistemati alcuni spazi ad uso comune destinati in parte a parcheggio di uso pubblico, mentre per gli altri potrà prevedersi una parziale copertura con dehors a servizio di eventuali esercizi pubblici aperti su almeno tre lati con vegetazione rampicante quale unica e possibile a copertura.

- Sui prospetti affacciati sulla nuova strada non potranno essere inseriti sporti di sorta, mentre possono trovare sede, unicamente al piano terra, porticati ad uso pubblico, di almeno m 3,00 di larghezza netta, non conteggiandone il volume nel computo della volumetria ammessa. saranno invece consentiti balconi, bow window, logge e porticati, questi ultimi due, quando aperti almeno su tre lati non computabili ai fini del conteggio del volume edificabile, sui restanti prospetti, purché rientrino nella composizione architettonica dell'edificio di cui costituiranno elemento di peculiarità formale.
- Le coperture dovranno essere a falde anche ad una sola acqua con manto in laterizio, fatta eccezione per le coperture a terrazza esclusivamente di logge e bow window.
- La sistemazione del terreno di proprietà a fasce dovrà essere realizzata con muri di contenimento delle terre con fasciamento in pietra a vista o finiti a rinzaffo grossolano ed aventi altezze non superiori a m. 3,00.

Località Avosso ovest "C3"

- Superficie mq 8.800
- Densità fondiaria mc/mq 0,50
- Volume edificabile mc 4.400

L'area in questione è ubicata lungo la strada statale immediatamente ad ovest della frazione di Avosso ed esattamente a metà strada tra la frazione ed il capoluogo.

L'area è costituita da un terreno acclive ricoperto per una parte da piante di alto fusto residuale di una coltivazione di conifere.

- Le costruzioni a prevalente destinazione residenziale saranno del tipo in linea a due piani composti da corpi di fabbrica con dimensioni planimetriche massime di m 10,00 di lunghezza e m 8,00 di larghezza e potranno essere tra loro sfalsati da un minimo di m 1,00 ad un massimo di m 4,00.
- L'aggregazione non potrà riguardare più di tre corpi di fabbrica.
- Sui prospetti affacciati sullo spazio d'uso pubblico non potranno essere ammessi sporti di alcun genere, mentre sui restanti potranno trovare sede balconi, logge e bow window con una dimensione massima pari alla metà del fronte cui appartengono.
- Al piano terra potranno pure trovare sede porticati anche verso lo spazio d'uso pubblico purché a servizio di esercizi commerciali e di larghezza pari almeno a m 3,00.
- Dehors e pergolati potranno essere tollerati sullo spazio pubblico in misura complessiva non superiore a 20 mq, purché coperti esclusivamente da vegetazione, sul suolo di proprietà potranno avere ampiezza maggiore purché le condizioni di cui alle relative norme di attuazione.
- Le coperture dovranno essere a falde, ad una, due acque o a padiglione, fatta eccezione per le coperture a terrazzo di eventuali bow window e logge.
- Potranno essere realizzati abbaini per una superficie pari a 1/3 di quella del tetto, con fogge tipiche ed altezza contenuta entro quella del colmo del tetto stesso e di larghezza non più ampia di m. 1,50.
- La sistemazione del terreno di proprietà a fasce dovrà essere realizzata con muri di contenimento delle terre con fasciamento in pietra a vista o finiti a rinzaffo grossolano ed aventi altezze non superiori a m. 3,00.

Località Crose “C3”

- Superficie mq.
- Densità fondiaria mc/mq 0,50
- Volume edificabile mc

L'area in oggetto è ubicata ad ovest del capoluogo immediatamente a confine con il centro abitato è una vasta area che dalla strada statale si estende, salendo, sino alla strada comunale che porta alle zone alte del comune.

La zona è stata in un recente passato oggetto di interventi edilizi attuati con piano particolareggiato per cui risulta ora parzialmente edificata ed urbanizzata.

Le nuove costruzioni e l'urbanizzazione dovranno seguire e, comunque integrarsi, con le tipologie e disposizioni già presenti in sito.

- Le costruzioni a prevalente destinazione residenziale saranno del tipo in linea a due piani composti da corpi di fabbrica con dimensioni planimetriche massime di m. 10,00 di lunghezza e m. 8,00 di larghezza e potranno essere tra loro sfalsati da un minimo dai m. 1,00 ad un massimo di m. 4,00.
- Sui prospetti affacciati sullo spazio d'uso pubblico non potranno essere ammessi sporti di alcun genere, mentre su restanti fronti potranno trovare sede balconi, logge e bow window con una dimensione massima pari alla metà del fronte a cui appartengono.
- Al Piano terra potranno pure trovare sede porticati anche verso lo spazio d'uso pubblico purché a servizio di esercizi commerciali e di larghezza pari almeno a m.3,00.
- Dehors e pergolati potranno essere tollerati sullo spazio pubblico in misura complessiva non superiore a 20 mq., purché coperti esclusivamente da vegetazione, sul suolo di proprietà potranno avere ampiezza maggiore purché alle condizioni di cui alle relative norme di attuazione.
- Le coperture dovranno essere a falde, ad una, due acque o a padiglione, fatta eccezione per le coperture a terrazzo di eventuali bow window e logge.
- Potranno essere realizzati abbaini per una superficie pari a 1/3 di quella del tetto, con fogge tipiche ed altezza contenuta entro quella del colmo del tetto stesso e di larghezza non più ampia di m. 1,50.
- La sistemazione del terreno di proprietà a fasce dovrà essere realizzata con muri di contenimento delle terre con fasciamento in pietra a faccia vista o finiti a rinzaffo grossolano ed aventi altezze non superiori a m. 3,00.