

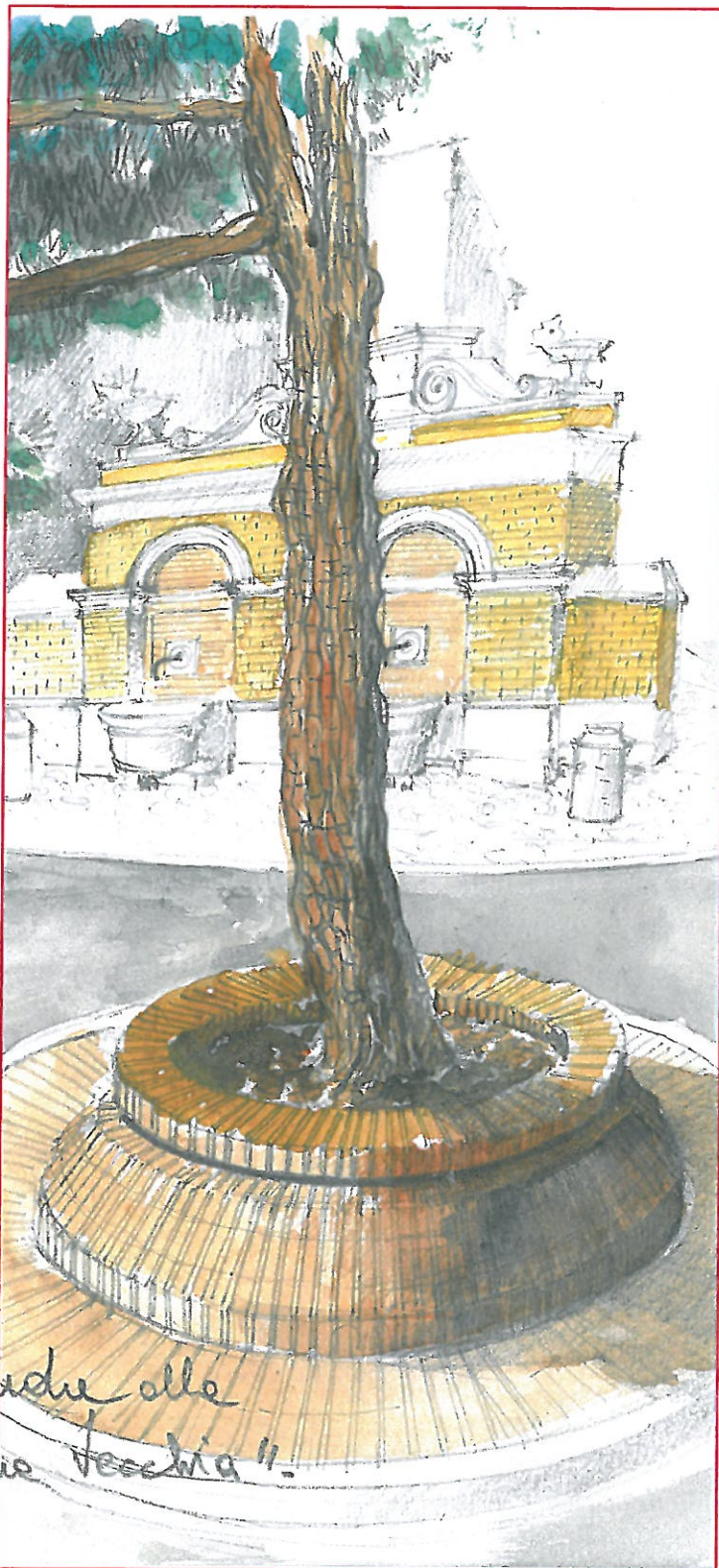
COMUNE DI FIANO ROMANO

PROVINCIA DI ROMA

PIANO DI RECUPERO PIAZZALE CAIROLI

PROPOSTA PROGETTUALE DI RIQUALIFICAZIONE URBANA

● NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE



LOCALITA':
Piazzale Cairoli

Il Responsabile
dell'Area Urbanistica
e Sviluppo del Territorio
Ing. Giancarlo Curcio
Giancarlo Curcio

COMMITTENTE:
Comune di Fiano Romano

DATA:
marzo/2012

APPROVATO CON
Del CC n. 22
del 7/5/2012

IL PROGETTISTA:
DOTT. ARCH. FABIO DOBICI
Collaboratrice
DOTT. ARCH. ALESSANDRA D'EGIDIO



IL COMMITTENTE:
COMUNE DI FIANO ROMANO

IL SINDACO
[Signature]

Il Segretario Comunale
Dott.ssa Trabucca Graziella
[Signature]

SCALA :
Varie

TAVOLA:

8



Comune di Fiano Romano

(Provincia di Roma)

Piano di Recupero di Piazzale Cairoli **NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

TITOLO I – PREMESSE

Art. 1. Oggetto e finalità del Piano

Il Piano di Recupero di Piazzale Cairoli, redatto ai sensi dell'art. 28 della L. 457/1978, costituisce conforme attuazione del PRG vigente approvato con DGRL n. 316 del 8/7/2011.

Il Piano di Recupero riguarda una porzione della zona A di PRG. Detta porzione, seppur di limitata estensione, risulta di valore strategico, in quanto funge da interfaccia tra il centro storico propriamente detto e il centro abitato novecentesco.

Il Piano di Recupero dà attuazione agli indirizzi forniti con Del. C.C. 30/2011, ripresi e specificati con Del. G.C. 156/2011.

Gli interventi previsti dal Piano di Recupero sono finalizzati alla riqualificazione dell'ambito di intervento attraverso la realizzazione di interventi di riqualificazione e razionalizzazione degli spazi aperti e di interventi edilizi senza incremento delle consistenze attuali.

L'attuazione degli interventi è prevista, ad eccezione del recupero di un piccolo manufatto di proprietà privata, totalmente in carico al Comune di Fiano Romano e si sostanzia sinteticamente:

- Nella riqualificazione del complesso degli ex lavatoi pubblici / ex biblioteca;
- Nella razionalizzazione del sistema viario e delle aree a parcheggio;
- Nella riqualificazione degli spazi pubblici;
- Nella realizzazione di una passerella di collegamento tra i parcheggi e il centro storico.

Art. 2. Elaborati del Piano

Il Piano di Recupero di Piazzale Cairoli è composto dai seguenti elaborati:

- Relazione Tecnica
- Norme Tecniche di Attuazione

- Piano Particellare
- Computo Metrico Estimativo
- Relazione Geologica
- Tav. 1 – Inquadramento territoriale
- Tav. 2 – Planimetria area di intervento “ante operam”
- Tav. 3 – Planimetria area di intervento “post operam”
- Tav. 4 – Riqualificazione Lavatoio Pubblico
- Tav. 5 – Percorso pedonale di collegamento tra il terzo livello del parcheggio pubblico e il centro storico
- Tav. 6 – Rotatoria “alla Fontana Vecchia”

TITOLO II – DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI EDILIZI

Art. 3. Riqualificazione Lavatoio Pubblico (“Piloni”)

L'intervento di riqualificazione dei “piloni” (ex lavatoio pubblico e sovrastante ex biblioteca comunale) dovrà essere conforme per consistenze, caratteri morfologici, destinazioni d'uso, elementi costruttivi e di finitura principali alle previsioni progettuali di cui alla Tavola 4, a meno di variazioni minimali da valutare nelle successive fasi di progettazione.

La gestione del complesso edilizio dovrà essere prescrittivamente unitaria. In particolare, il conduttore del previsto bar, a qualsiasi titolo individuato, dovrà farsi carico, quale obbligo contrattuale, della custodia, pulizia, sorveglianza e manutenzione dell'ex lavatoio, dei previsti bagni pubblico e della nuova scala di collegamento tra il livello 1 e il livello 2 dei parcheggi pubblici.

Art. 4. Recupero manufatto destinato a magazzino di proprietà privata

Per gli interventi riguardanti il manufatto di proprietà privata, attualmente destinato a magazzino, localizzato in corrispondenza del tornante di collegamento tra Piazzale Cairoli e Via Montessori:

- Sono consentiti interventi di ristrutturazione edilizia con mantenimento di sedime, volumetria e sagoma;
- È consentito l'insediamento di destinazioni non residenziali limitatamente a funzioni commerciali, per servizi e turistico – ricettive
- Si prevedono le seguenti prescrizioni per quanto concerne gli elementi costruttivi e di finitura:

Le murature esterne dovranno essere ricoperte da intonaco a base minerale, è consentita la formazione di fasce in intonaco perimetralmente ai vani porta e finestre a rilievo rispetto al piano di facciata con esclusione di mattoncini o fasce in pietra;

la coloritura dei prospetti dovrà essere color ocra chiaro, con le eventuali fasce di una tonalità più chiara dei prospetti;

copertura a tetto in tegole e coppi alla romana in cotto;

canali di gronda e discendenti in rame o in lamiera zincata, ad esclusione di alluminio e pvc;

infissi esterni in legno o in ferro verniciato.

TITOLO III – DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI SUGLI SPAZI APERTI

Art. 5. Revisione dei tracciati viari

Gli interventi di revisione e razionalizzazione della rete viaria dovranno essere volti alla soluzione del punto di conflitto esistente in corrispondenza della "fontana vecchia" e alla incentivazione dell'utilizzo dei livelli 2 e 3 dei parcheggi pubblici.

L'attuazione degli interventi sulla rete viaria dovrà essere conforme per quote, sezioni e tracciati alle previsioni progettuali di cui alle Tavole 3 e 6, a meno di variazioni minimali da valutare nelle successive fasi di progettazione.

Art. 6. Riqualficazione degli spazi pubblici (Piazzale Cairoli e parcheggio livello 1)

La riqualficazione degli spazi pubblici dovrà essere principalmente volta alla realizzazione di un'area pedonale continua tra la "fontana vecchia" e il riqualficato complesso dei "piloni" e alla valorizzazione della vista verso la porta di ingresso al centro storico.

L'attuazione degli interventi sugli spazi pubblici dovrà essere conforme alle previsioni progettuali di cui alle Tavole 3, 4 e 6, a meno di variazioni minimali da valutare nelle successive fasi di progettazione.

Sono, inoltre, previste le seguenti prescrizioni per le pavimentazioni e gli elementi di arredo urbano:

- Le nuove pavimentazioni, nella zona pedonale contermina la *fontana vecchia* saranno realizzate in cubetti di pietra calcarea bianca con giunti stuccati con malta cementizia e ciglio in travertino;
- Le riprese delle pavimentazioni esistenti, al fine di contenere i costi, saranno realizzate con il medesimo materiale attuale;
- Andranno rimosse da tutto il centro storico le fioriere in cemento, in quanto elementi decontestualizzati.

Art. 7. Riqualificazione dei Parcheggi (livelli 2 e 3)

Il secondo e terzo livello dei parcheggi pubblici dovranno essere sottoposti ad un intervento di manutenzione straordinaria nel rispetto delle seguenti prescrizioni riguardo gli elementi di finitura:

- Ripristino della copertina in accoltellato di mattoni pieni con il reintegro dei pezzi mancanti e la stuccatura dei comenti di quelli esistenti;
- Ripristino delle pareti in calcestruzzo mediante scalpellatura delle parti incoerenti, spazzolatura dei ferri e mano di malta passivante, ricostituzione delle superfici con malte tixotropiche e tinteggiatura finale color sabbia

Art. 8. Realizzazione percorso pedonale di collegamento tra i parcheggi pubblici e il centro storico

La realizzazione della passerella pedonale e dell'ascensore previsti dal Piano dovrà essere volta alla costruzione di un veloce ed agevole collegamento diretto tra il centro storico e il secondo e terzo livello dei parcheggi, anche al fine di incentivare l'utilizzazione di questi ultimi.

L'attuazione degli interventi per la realizzazione della passerella e dell'ascensore dovrà essere conforme per quote, giacitura ed elementi costruttivi e di finitura principali alle previsioni progettuali di cui alle Tavole 3 e 5, a meno di variazioni minimali da valutare nelle successive fasi di progettazione.