

AL COMUNE DI ROCCA DI PAPA
UFFICIO TECNICO

RELAZIONE TECNICA ASSEVERATA

OGGETTO: Domanda di concessione in sanatoria numero 4039 del 27/02/1995 per nuova edificazione di un appartamento a destinazione residenziale sito nel comune di Rocca di Papa in via delle Rose 69 distinto al n.c.e.u. di Roma e provincia al foglio 2 particella 808 subalterno 3 piano primo. Richiesta nulla osta dell' ente Parco dei Castelli Romani.

Il sottoscritto architetto Alberto Martinelli, nato a Roma il 17/11/1967, regolarmente iscritto all'ordine di Roma e provincia al numero 14892, in qualità di tecnico incaricato dall' avv. Livia del Gaizo, nata a Roma il 02/07/1964, proprietaria dell'immobile in oggetto ed a integrazione della domanda in oggetto,

ASSEVERA QUANTO SEGUE:

- L' intero edificio di cui l' appartamento in oggetto fa parte è stato costruito senza titolo edilizio con ultimazione nel 1993 come da domanda originaria, e che per tale costruzione in data 27/02/1995 è stata presentata domanda di condono con protocollo 4039;
- L' appartamento è al sottotetto ed ha le seguenti caratteristiche metriche:
 - 1) superficie utile lorda mq. 121,00;
 - 2) superficie utile netta mq 99,00, superficie non residenziale mq. 31,66;
 - 3) altezza interna min. ml 2,37;
 - 4) altezza interna massima 3,07 al culmine della falda posto sulla mezzeria della casa, il tutto come meglio esposto nell' elaborato grafico;
 - 5) altezza media dal pavimento all' estradosso del tetto m.l. 2,93
 - 6) volume lordo calcolato come da reg. edilizio (121,0 X 2,93) pari a 354,53 mc.

Trattasi di struttura mista in mattoni di tufo e cordolo in cemento armato. Il tetto è a doppia falda con altezza massima centrale, è costituito da tre livelli di cui uno seminterrato e due fuori terra.

Le finiture sono ad intonaco, le caratteristiche tipologiche rispecchiano l'architettura tipica del posto, il tetto è coperto con tegole romane, ci sono due camini, colori degli intonaci tenui.

Il piano dell' edificio seminterrato è posto contro terra su via delle Rose, il piano rialzato è oggetto di un' altra domanda di concessione in sanatoria.

Rispetto ai dati metrici presenti nella vecchia domanda si conferma esattamente la superficie utile riportata (mq. 99,00) mentre esiste una difformità

nella superficie non residenziale (mq. 54.80 nella domanda originaria e mq.31.66, solo i balconi, nella presente integrazione).

Tale differenza dovrebbe essere spiegata con il fatto che nella domanda originaria si computassero alcune pertinenze al piano seminterrato attualmente non della stessa proprietaria dell' appartamento.

Il volume calcolato come da regolamento edilizio come prodotto della superficie lorda per l' altezza media dal pavimento all'estradosso del tetto, è pari a mc. 354,53 leggermente difforme da quello indicato sulla domanda (mc. 329,00).

Rispetto ancora alla domanda originaria, si fa presente che:

1) è stato versato l'intero importo dell'oblazione auto liquidata di lire 4.039.000 (quattromilionitrentanovemila), pari ad euro 2.085,97, con versamento di pari importo su conto corrente postale n. 255000 intestato a "Amministrazione P.T. - Oblazione Abusivismo Edilizio", in data 29 dicembre 1994, con bollettino distinto con il n. VCY 924, presso l'Ufficio Postale di Rocca di Papa;

2) sono stati versati integralmente gli oneri concessori dovuti dell'importo di euro 2.938,12 con versamento di pari importo su conto corrente postale n. 39032180 intestato al Comune di Rocca di Papa - Risc. Sanatorie Serv. Tesoreria con bollettino di conto corrente postale distinto con il n. VCY 592 in data 11 luglio 2003 presso l'Ufficio Postale di Rocca di Papa;

3) per i vincoli ambientali di seguito meglio descritti è stata presentata al Comune di Rocca Papa, ente subdelegato dalla Regione, la richiesta di parere ipaesaggistico fino all'ottenimento del relativo nulla osta;

Destinazione urbanistica,vincoli e tutele

- Nel vecchio piano territoriale paesistico numero 9 "Castelli romani" l' immobile ricadeva inizialmente in area sottoposta a tutela RP 8, poi a seguito di proposta comunale 058086_P04 veniva declassato a RP 2.
- Si trova dentro il perimetro del Parco istituito dalla legge regionale 2/84 come paesaggio agricolo intracalderico;
- In tavola 30° foglio 388 del nuovo piano territoriale paesaggistico regionale 556/07 è all'interno del Paesaggio Naturale di continuità ed all'interno del perimetro della sopra citata proposta comunale;
- In tavola 30B foglio 388 del nuovo piano territoriale paesaggistico regionale 556/07 è all'interno del comprensorio Monte Cavo art. 8 norme tecniche d'attuazione del piano stesso
- Per il piano regolatore vigente è all'interno di zona E rurale art. 9 delle norme tecniche d'attuazione;

- Per il P.U.G.C. è all' interno della zona B città contemporanea (tessuti prevalentemente residenziali)
- Rientra nella zona sismica del comune di Rocca di Papa 2b.

Per quanto riguarda gli aspetti paesaggistici della costruzione posso affermare che:

- L' immobile si inserisce in una zona ormai abbastanza compromessa che ha perso l' originaria vocazione agricola in favore della destinazione prevalente che è adesso residenziale.
Non sono comunque presenti grossi fabbricati, si tratta per lo più di piccoli edifici diradati che concorrono a formare un tessuto residenziale comunque non intensivo.
- L' edificio rispecchia le caratteristiche architettoniche e tipologiche della zona:
 - 1) non sono stati effettuati sbancamenti eccessivi, la conformazione dell'edificio è rispettosa dell' andamento altimetrico ante operam;
 - 2) la sagoma con soffitto a doppia falda in tegole e coppi con due camini;
 - 3) l' aspetto è quello tipico della casa colonica con intonaco chiaro cornici in peperino intorno alle finestre e alle porte d'entrata, gli infissi sono in legno.

Tanto si doveva per l' incarico assegnatomi.

Roma 20/05/2024

In fede

