

ALLA CITTA METROPOLITANA DI ROMA
RICHIESTA PARERE SU VINCOLO IDROGEOLOGICO

RELAZIONE TECNICA

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.

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.

Architetto Alberto Martinelli
Via Colle dei Pini 24 - 00167 Roma
cell. 339.6483176

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. Il volume dell' intero edificio è di circa mc. 1100.

Rispetto ancora alla domanda originaria, si fa presente che per i vincoli ambientali di seguito meglio descritti è stata presentata al Comune di Rocca Papa, ente subdelegato dalla Regione, la richiesta di parere in data 6 agosto 2003, protocollata al Comune in pari data prot. n. 16027, successivamente rinnovata con richiesta presentata al Comune di Rocca di Papa in data 19 marzo 2008 prot. n. 006497, a seguito di richiesta di integrazione di documenti in data 26 febbraio 2008 prot. n. 4615;

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 al di fuori del perimetro del Parco istituito dalla legge regionale 2/84 e successive modificazioni;
- 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 308 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 8 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) sono stati effettuati sbancamenti per circa mc 220 con quota mai superiore a

Architetto Alberto Martinelli
Via Colle dei Pini 24 - 00167 Roma
cell. 339.6483176

m.l. 3,00, 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 17/10/2023

In fede

A circular blue ink stamp from the "ORDINE DEGLI ARCHITETTI DI ROMA E PROVINCIA". The text inside the stamp reads "ARCHITETTO ALBERTO MARTINELLI N° 14878". A handwritten signature in blue ink is written over the stamp.