



Alessandro Santangeli

Architetto

via Gramsci 48 Rocca di Papa (Rm) 00040 t/fax 069499010
alessandrogc@virgilio.it P.I. 00750111007 SNTLSN55R26H404N

Relazione Tecnica

Richiedente: Lupardini Elena

Ubicazione: Via delle Barozze n.31

**Oggetto: Rilievo delle opere in sanatoria L.724/94 prot.4004 del 27
febbraio 1995 pratica edilizia n.676**

Rocca di Papa 31 marzo 2023

firma
Arch. Alessandro Santangeli

Relazione Tecnica

L'immobile in oggetto è di proprietà della sig.ra **Lupardini Elena**. Il terreno su cui è stato costruito il fabbricato è stato acquistato per metà con atto di compravendita redatto in data 31 gennaio 1986 dal Notaio in Roma Dott. Paolo Soccorsi Aliforni, rep.37788 registrato a Roma in data 20 febbraio 1986 al n.10746 serie 1A; e l'altra metà con atto di convenzione di separazione dei beni e compravendita redatto in data 11 marzo 1993 dal Notaio in Roma Dott. Paolo Coppi, rep.101152 racc.6560 registrato a Roma 1 ufficio atti pubblici il 24 marzo 1993.

Detto immobile è ubicato in Rocca di Papa Via delle Barozze n.31, meglio individuato in catasto al Foglio n.5 part. 1057 sub.502 (ex catasto terreni part.214).

Sul terreno di proprietà è stato costruito un edificio a destinazione residenziale in assenza di concessione edilizia, e per lo stesso è stata presentata al Comune di Rocca di Papa **domanda di condono edilizio ai sensi della L.724/94 prot.4004 del 27 febbraio 1995 pratica edilizia n.676**.

Descrizione delle opere

Le opere oggetto di sanatoria edilizia ai sensi della L.724/94 consistono nella costruzione di un fabbricato ad uso residenziale, ultimato nel 1993.

La costruzione è stata realizzata con struttura portante mista, muratura perimetrale con blocchetti di cemento e pilastri centrali in c.a., la copertura è a tetto in c.a. a due falde, completata con tegole in laterizio alla romana, canali di gronda e discendenti in lamiera zincata color rame. Esternamente intonacata e colorata con colori nella gamma delle terre.

L'abitazione si sviluppa su due piani: un piano seminterrato, con due lati scoperti e due lati completamente interrati, destinato parte a residenziale e parte a superficie non residenziale (cantina, C.T.); e un piano primo a destinazione residenziale.

La superficie residenziale in sanatoria è di mq.164,53, la superficie non residenziale è di mq.88,26, mentre la cubatura in sanatoria è di mc.569,93.

La costruzione è completata ed abitabile ed è allacciata a tutte le utenze residenziali: acqua da acquedotto comunale, allaccio alla rete elettrica ENEL.

Normativa degli strumenti urbanistici vigenti

Il **PIANO REGOLATORE GENERALE** del Comune di Rocca di Papa individua l'immobile in zona "**V2 aree private a verde**" normata **dall'art.8 delle N.T.A** le quali riportano:

In questa sottozona sono escluse nuove costruzioni e deve essere conservata l'attuale sistemazione a verde.

Salvo nei casi di edifici assoggettati o da assoggettare a vincolo di conservazione e restauro, a norma delle leggi 1.6.1939 n.1089 e 25.6.1939 n.1497 e regolamento 3.6.1940 n.1357, le costruzioni già esistenti sono vincolate al rispetto dei volumi e delle superfici utili esistenti od originarie..

Il **P.T.P.R.** approvato con Delibera di Consiglio Regionale n.5 del 21 aprile 2021 classifica l'area in esame nel "Sistema del paesaggio naturale" ed in particolare nel "**Paesaggio naturale**" normato **dall'art. 22 delle N.T.A**. le quali riportano:

1. Il paesaggio naturale è costituito dalle porzioni di territorio caratterizzate dal maggiore valore di naturalità per la presenza dei beni di interesse naturalistico nonché di specificità geomorfologiche e vegetazionali anche se interessati dal modo d'uso agricolo. Tale paesaggio comprende principalmente le aree nelle quali i beni conservano il carattere naturale o seminaturale in condizione di sostanziale integrità.

2. La tutela è volta alla conservazione dei beni anche mediante l'inibizione di iniziative di trasformazione territoriale pregiudizievoli alla salvaguardia, nonché alla loro valorizzazione nei limiti indicati nelle specifiche modalità di tutela.

Rocca di Papa 31 marzo 2023

Arch. Alessandro Santangeli

