

ELENCO ALLEGATI :

ALL A1 - ESTRATTO DI P.R.G. INGENITE DELLE AREE IN CESSIONE COMPRESORIO "F2 BORGHETTO S.CARLO"
 ALL A2 - VARIANTE DI P.R.G. INGENITE DELLE AREE IN CESSIONE COMPRESORIO "F2 BORGHETTO S.CARLO"
 ALL A3 - ESTRATTO DI P.R.G. ADOTTATO DELLE AREE IN CESSIONE COMPRESORIO "F2 BORGHETTO S.CARLO"
 ALL A4 - ESTRATTO DI P.R.G. INGENITE DELL'AREA DI INTERVENTO COMPRESORIO CONVEZIONATO "PARCO TALENTI"
 ALL A5 - VARIANTE DI P.R.G. INGENITE DELL'AREA DI INTERVENTO COMPRESORIO CONVEZIONATO "PARCO TALENTI"
 ALL A6 - ESTRATTO DI P.R.G. ADOTTATO DELL'AREA DI INTERVENTO COMPRESORIO CONVEZIONATO "PARCO TALENTI"
 ALL A7 - RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA
 ALL A8 - NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE
 ALL A9 - RELAZIONE DI PREVISIONE DI MASSIMA DELLE SPESE
 ALL A10 - RELAZIONE DELLA INDAGINE DI TIPO GEOLOGICO - *Parere favorevole*
 ALL A11 - RELAZIONE DELLA INDAGINE DI TIPO VEGETAZIONALE - *Parere favorevole e Verifico MA*
 ALL A12 - RELAZIONE DELL'IMPATTO ACUSTICO - *Parere favorevole*
 ALL A13 - VERIFICA ASSOGGETTABILITA' A PROCEDURA DI V.I.A.
 ALL A14 - DISCIPLINARE GENERALE

ALL B1 - PLANIMETRIA CATASTALE E PROPRIETA' DELLE AREE DI INTERVENTO COMPRESORIO CONVEZIONATO "PARCO TALENTI"
 ALL B2 - PLANIMETRIA CATASTALE DI PROPRIETA' DELLE AREE IN CESSIONE COMPRESORIO "F2 BORGHETTO S.CARLO"
 ALL B3 - CERTIFICATI CATASTALI
 ALL B4a - TIPO DI FRAZIONAMENTO COMPRESORIO CONVEZIONATO "PARCO TALENTI"
 ALL B4b - TIPO DI FRAZIONAMENTO COMPRESORIO "F2 BORGHETTO S.CARLO"
 ALL C1 - INQUADRAMENTO INFRASTRUTTURALE
 ALL C2 - RELAZIONE SULLA MOBILITA' - *Parere favorevole*
 ALL C3 - RETE VIARIA E PARCHEGGI PUBBLICI
 ALL C4 - STATO DI FATTO
 ALL D1 - ZONIZZAZIONE SU BASE CATASTALE
 ALL E - VERDE E SERVIZI PUBBLICI
 ALL F - SUPERFICIE PRIVATE
 ALL G - ESECUTIVO PLANIVOLUMETRICO
 ALL H - PLANIMETRIA DELLE PRESSIONI STORICHE E DEI VINCOLI
 ALL Qn15 - ESECUTIVO PLANIVOLUMETRICO con individuazione delle principali variazioni e delle aree private che diventano pubbliche

ALL 11 - CASALE BORGHETTO SAN CARLO RISTRUTTURAZIONE - *DIA progetto per l'Amministrazione Comunale*
 ALL 12 - CASALE BORGHETTO SAN CARLO RISTRUTTURAZIONE - *Elaborati grafici di rilievo*
 ALL 13 - CASALE BORGHETTO SAN CARLO RISTRUTTURAZIONE - *Elaborati grafici di progetto*
 ALL 14 - CASALE BORGHETTO SAN CARLO RISTRUTTURAZIONE - *Relazione*
 ALL 15 - CASALE BORGHETTO SAN CARLO RISTRUTTURAZIONE - *Computo metrico estimativo*
 ALL 16 - CASALE BORGHETTO SAN CARLO RISTRUTTURAZIONE - *Documentazione fotografica*
 ALL 11 bis - CASALE BORGHETTO SAN CARLO RISTRUTTURAZIONE - *DIA - Rilievo e Progetto Definitivo*
 ALL 12 bis - CASALE BORGHETTO SAN CARLO RISTRUTTURAZIONE - *Elaborati grafici di rilievo*
 ALL 13 bis - CASALE BORGHETTO SAN CARLO RISTRUTTURAZIONE - *Elaborati grafici di progetto*
 ALL 14 bis - CASALE BORGHETTO SAN CARLO RISTRUTTURAZIONE - *Relazione*
 ALL 15 bis - CASALE BORGHETTO SAN CARLO RISTRUTTURAZIONE - *Computo metrico estimativo*
 ALL 16 bis - CASALE BORGHETTO SAN CARLO RISTRUTTURAZIONE - *Documentazione fotografica*

Proposta di
Programma di Trasformazione Urbanistica
"Parco Talenti"
 per la Compensazione edificatoria
 del comprensorio **"F2 Borghetto S.Carlo"** (DEL. C.C. n.44 del 27.03.2003)

SERIE

U

ACCORDO DI PROGRAMMA
ART. 34 D.Lvo 18.08.2000 n° 267

F.to Carlo Caporali
di Pasquale Borriero
PROGRAMMA
INTERVENTO URBANISTICO
"PARCO TALENTI"

Via della Bufalotta
 Via Ugo Ojetti
 Via Casal Boccone

Accordo di Programma art.27 L.142/90 - Pubblicato nel Bollettino Ufficiale della Regione Lazio n.18 del 07.05.2000
 (Del.C.C. n.83 del 11.05.2000 - Convenzione Notaio P.Farinaro rep. n.139020 del 22.03.2000)

DATA
 26.01.2008

PROPONENTE:

- IMPREME S.p.a.
 Via Nicolò Pignatelli, 101
 C.F. 02675880583
 (già FINEURO S.p.a.)
00198 Roma

- ALTRI

PROGETTISTI:

- ARCH. PIER GIORGIO STEFANI
 Via G. Mengarini 8/B - 00148 - ROMA
 C.F. STE PGR 30111554X

Collaborazione:
 -Geom. Massimo Ferro

AGGIORNAMENTI

1-
 2-
 3-
 4-
 5-
 6-
 7-

SCALA
 VARIE

ALLEGATO

14bis

CASALE BORGHETTO SAN CARLO

Via Cassia Km. 14.500 - 00123 - Roma (Municipio Roma XX)

RISTRUTTURAZIONE (manutenzione straordinaria e re stauro conservativo)
COMPLETAMENTO (edifici A2, B, C e D)

RICHIESTA DELIBERA C.C. n° 44/03

RELAZIONE TECNICA

Programma di Trasformazione Urbanistica
“Parco Talenti”
per la
Compensazione edificatoria del comprensorio
“F2 - Borghetto S. Carlo”
(Delibera C.C. n. 44 del 27.03.2003)

“CASALE BORGHETTO S. Carlo”
Ristrutturazione (Completamento manufatti Parte A2, B, C e D)

RELAZIONE TECNICA

Allegato I4bis



Roma 26.01.08

A handwritten signature in black ink, appearing to be "P.P.", located at the bottom right of the page.

Programma di Trasformazione Urbanistica "Parco Talenti"

per la

Compensazione edificatoria del comprensorio

"F2 - Borghetto S. Carlo"

(Delibera C.C. n. 44 del 27.03.2003)

"CASALE BORGHETTO S. Carlo"

Ristrutturazione (Completamento manufatti Parte A2, B, C e D)

RELAZIONE TECNICA

Premesse e inquadramento urbanistico

Con Deliberazione C.C. n. 83 del 11.05.2000 è stata ratificata l'adesione del Sindaco all'Accordo di programma ai sensi dell'art. 27 della legge 142/90 relativo al "Programma di intervento urbanistico Parco Talenti" di cui alla successiva convenzione a rogito Notaio Paolo Farinaro Rep. n. 139020 del 22 maggio 2001, proposto dalla Impreme spa (allora Fineuropa spa) proprietaria delle maggiori quantità delle aree interessate al Programma.

Il comune di Roma con Delibera C.C. n. 44 del 27 marzo 2003 di indirizzi al Sindaco per la sottoscrizione dell'accordo di programma per la compensazione edificatoria del comprensorio di sottozona F2 Borghetto S. Carlo (circa ha 20.54.62 in Roma Via Cassia Km. 14.500), attraverso la rilocalizzazione delle volumetrie nel comprensorio "Parco Talenti", ha previsto la cessione delle aree dello stesso comprensorio F2 Borghetto S. Carlo e la ristrutturazione dei sovrastanti "casali".

La citata delibera n. 44/03, oltre alla cessione delle aree del comprensorio F2 Borghetto S. Carlo, prevede anche la cessione gratuita alla A.C. delle limitrofe seguenti aree:

- area confinante con le precedenti aree e ricadente in zona N di PRG di circa ha. 1.27.85;
- area confinante con le precedenti aree e ricadente in sottozona M3 di PRG di circa ha 2.02.32.

Il tutto per complessivi ha 23.84.79 circa.

Il "casale Borghetto S. Carlo"

Il "casale Borghetto S. Carlo" sorge su un colle prospiciente la Via Cassia e rivolto verso la valle del Fosso della Crescenza.



A handwritten signature in black ink, located at the bottom right of the page.

Il complesso edilizio costituente "Borghetto S. Carlo" è stato edificato negli anni 1915/1920 ed è costituito da:

Edificio A: : edificio principale di due piani già adibito ad abitazione ed a locali per le attività aziendali (uffici, magazzini, ecc), così suddiviso:

Edificio A1: superficie coperta di circa mq 980 e cubatura di circa mc 4.442.

Tale parte è stata oggetto di un precedente progetto e non è compresa nel presente.

Edificio A2: superficie coperta di circa mq 435 ed una cubatura di circa mc 2.700.

Edificio B: edificio secondario ad un piano già adibito a locali per le attività aziendali (magazzini, ecc.) per una superficie coperta di circa mq 108 ed una cubatura di circa mc 508.

Edificio C: edificio secondario ad un piano già adibito a locali per le attività aziendali (magazzini, ecc) per una superficie coperta di circa mq 208 ed una cubatura di circa mc 978, realizzato, presumibilmente senza titolo, in data successiva al 1934.

Edificio D: edificio secondario costituito da un corpo di fabbrica a tutta altezza di circa 10 mt. già adibito ad attività aziendali (silos) per una superficie coperta di circa mq 13 ed una cubatura di circa mc 125.

Inquadramento ambientale

Le aree del comprensorio F2 Borghetto S. Carlo e delle ulteriori aree di cessione alla A.C. rientrano in parte nella zona 'B' del Parco naturale di Veio ed in parte all'esterno di detto Parco. In particolare rientrano nel perimetro del Parco l'ingresso dalla Via Cassia con il viale alberato, mentre sono esterni al perimetro del Parco il "casale", gli altri immobili costituenti il "borghetto" nonché i due pianori rivolti in direzione ovest e nord-est.

Inquadramento paesaggistico

Le aree del comprensorio F2 Borghetto S. Carlo e delle ulteriori aree di cessione alla A.C. rientrano in parte nella sottozona TPa/5, in parte in sottozona TPa/6 ed in parte in sottozona TLb/4 del PTP Veio Cesano. In particolare il "casale" e gli altri immobili costituenti il "borghetto" rientrano nella sottozona TLb/4 la cui normativa (Art. 62) consente le trasformazioni urbanistiche ed edilizie previste dagli strumenti urbanistici i quali (PRG vigente) consentono l'edificazione con indice di 45 abitanti per ettaro mentre il Nuovo PRG classifica detta area come aree agricole (con compensazione delle cubature prevista dalla stessa Delibera C.C. n. 44/03).

Il comprensorio F2 Borghetto S. Carlo è interessato, nella parte prospiciente la Via Cassia, anche da presenze archeologiche vincolate ai sensi della Legge 1089/39 con Decreto del Ministero per i Beni e le Attività Culturali del 9 marzo 2001.

Intervento edilizio

Il complesso edilizio "Borghetto S. Carlo" è costituito da vari immobili aventi destinazione agricola.

Una prima parte rappresentata dall'edificio A1 (parte dell'edificio A) e dal viale di accesso è oggetto di altro intervento.



[Handwritten signature]

Il presente intervento, che costituisce il completamento dell'interventi di cui all'edificio A1, comprende la ristrutturazione dei rimanenti immobili rappresentati dai corpi A2, B, C e D nonché l'"attrezzaggio" dell'area e la sistemazione della parte del parco prossima al casale.

In particolare per quanto si riferisce ai corpi A2 e B sono previste le opere di manutenzione ordinaria, straordinaria e ristrutturazione necessarie a rendere gli immobili utilizzabili per le attività pubbliche (biblioteca, sede di associazioni, uffici, ecc) per i quali sono previste le predisposizioni dei servizi igienici e la loro realizzazione sulla base delle indicazioni che saranno fornite dalla A.C. .

Le opere comprendono il rifacimento dei solai allo scopo di renderli rispondenti alle più recenti leggi in materia di resistenza ai fenomeni sismici, il rifacimento delle coperture ammalorate, l'adeguamento alle norme per il risparmio energetico con riferimento alla Delibera C.C. n. 48/06, una redistribuzione degli spazi interni con predisposizione di servizi igienici rispondenti alle utilizzazioni precedentemente indicate, la dotazione degli impianti idrico sanitari, di riscaldamento. Quanto alla fognatura, in assenza della fognatura comunale, essa avrà esito nell'impianto di "sub irrigazione" da realizzare in aree dello stesso compendio di Borghetto S. Carlo come indicato nel progetto di ristrutturazione dell'edificio parte A2 in cui l'impianto risulta connesso con quello del corpo A1.

L'impianto di riscaldamento sarà alimentato da una caldaia a gas posta nel locale caldaia previsto per la parte di edificio A1.

Relativamente al manufatto B, il restauro prevede un utilizzo a magazzino o laboratorio.

Relativamente al manufatto C è prevista la demolizione in quanto la sua realizzazione, presumibilmente successiva al 1934, risulterebbe non legittima né legittimata.

Il manufatto D (silos) verrà restaurato, per la sola parte esterna, come elemento testimoniale della precedente destinazione agricola del complesso.

Le aree esterne ai fabbricati saranno oggetto di interventi quali:

- pavimentazioni carrabili e pedonali delle parti prossime agli edifici;
- realizzazione di muretti di cinta delle aree precedentemente indicate;
- organizzazione di un percorso pedonale provvisto di arredi (panchine, etc..) e illuminazione;
- creazione di manto erboso;
- piantumazione con alberature proprie delle "aree naturali protette" (olivi) dei percorsi;

I lavori sopradescritti saranno realizzati in conformità a quanto previsto dall'Articolo 69 delle Norme del PTP Veio Cesano ed in particolare:

- saranno assoggettati alle Autorizzazioni degli organi preposti alla tutela ambientale,
- i manti di copertura dei tetti saranno realizzati con coppi e conformemente alla copertura originaria.
- gli elementi di chiusura dei vani esterni, quali porte, finestre, imposte saranno realizzati in legno verniciato con imposte a "persiane" o a "sportelloni",
- le tinteggiature esterne saranno effettuate in conformità a quanto previsto all'art. 64 punto d) delle Norme in modo da sottolineare l'architettura delle



facciate evidenziando i piani di profondità e l'articolazione fra superfici di fondo ed elementi decorativi al fine di ottenere un armonico rapporto fra le coloriture. Dette coloriture saranno realizzate con i tradizionali colori che imitano i materiali nobili che vanno dal giallo ai rossi delle tonalità delle terracotte. I laterizi in vista saranno ripuliti e protetti.

- le sistemazioni esterne e le piantumazioni saranno conformi alla indicazioni del PTP Veio Cesano.

Il tutto come anche indicato negli elaborati grafici di progetto.

Roma 31.01.08

Il Progettista
Arch Pier Giorgio Stefani



A handwritten signature in black ink, appearing to be "P.G. Stefani", located in the bottom right corner of the page.