

Roma,

Ministero della cultura

Parco archeologico del Colosseo
Piazza S. Maria Nova 53 – 00186 Roma
Tel. 06699841– Fax 066787689
pa-colosseo@pec.cultura.gov.it
pa-colosseo@cultura.gov.it

Allegato 1 - RELAZIONE GENERALE

Intervento di “Progetto di rifunionalizzazione degli edifici, realizzazione dei nuovi bagni, sala ristoro, aula didattica per bambini (Kindergarten), area di sosta per il pubblico”



Obiettivi del progetto

Inquadramento Territoriale

Inquadramento urbanistico

Regime vincolistico

Descrizione dello stato di fatto

Relazione tecnica di progetto

Disciplina urbanistica

Dichiarazione SUL di progetto

Inquadramento storico – Accertamento di legittimità



Roma,

Ministero della cultura

Parco archeologico del Colosseo

Piazza S. Maria Nova 53 – 00186 Roma

Tel. 06699841– Fax 066787689

pa-colosseo@pec.cultura.gov.it

pa-colosseo@cultura.gov.it

Obiettivi del progetto

Il Parco Archeologico del Colosseo, nell'ambito dei progetti strategici per il miglioramento e la valorizzazione dell'accoglienza del pubblico varati dal Direttore Dott. Alfonsina Russo con il Ministero della Cultura, propone il presente progetto per la realizzazione di un'area di accoglienza dedicata ai bambini ospiti e ai genitori con l'esigenza di avere un luogo per accudire, allattare e sostare. Il piano di accoglienza turistica del Parco pone infatti particolare attenzione alla massima inclusività per garantire la più ampia accessibilità ai monumenti e agli itinerari di visita; tale approccio è in linea con gli attuali criteri internazionali di gestione e promozione del patrimonio monumentale e museale.

La nuova area che accoglierà laboratori didattici per bambini costituirà il punto di partenza per gli itinerari a tema che saranno curati del Servizio Educazione e Didattica del Parco; fra le attività didattiche già previste nell'arco dell'anno alcune saranno incentrate sul calendario del mondo antico.

Saranno realizzati pertanto spazi specificamente progettati e idonei alle attività indirizzate alla conoscenza del Colle Palatino dal periodo romuleo fino all'epoca dei Farnese (XVI- XVIII secolo).

Il progetto insiste nella parte del Palatino conosciuta come area "ex giardinieri" dove è prioritaria la necessità di riqualificare tutto il settore sostituendo i manufatti esistenti che versano in condizioni di forte degrado e fatiscenza.

Dal momento che il nuovo padiglione è localizzato al centro dei giardini farnesiani tra i focus dell'offerta didattica saranno comprese le attività di osservazione del paesaggio, del patrimonio botanico e floreale con itinerari dedicati che offriranno spunti di grande interesse anche per la presenza di specie vegetali rare. Il progetto e gli itinerari sono progettati con assoluto rispetto e attenzione alla normativa per l'inclusione, si è data infatti in fase progettuale grande attenzione alla creazione di elementi e arredi utili per il superamento delle barriere fisiche, cognitive, visive ed uditive.

Il nuovo padiglione conterrà inoltre, una parte dei nuovi servizi igienici¹ per il pubblico con ingresso autonomo ed accesso dal viale laterale dei giardini farnesiani.

¹ La rete fognaria esistente, in vista dell'intervento è stata oggetto di una revisione e rifunionalizzazione recente da parte del Parco, il suo tracciato partendo dai giardini farnesiani percorre il clivo Palatino confluendo nel collettore urbano esistente sulla piazza del Colosseo con verso di scorrimento nella direzione di Via di San Gregorio, e quindi è perfettamente funzionante. I sistemi idraulici e fognari sono parti di un piano generale di revisione e rifunionalizzazione delle reti e delle immissioni sia del Palatino che del foro romano con un positivo riscontro e contributo alla sicurezza idrogeologica del Parco.



Roma,

Ministero della cultura

Parco archeologico del Colosseo

Piazza S. Maria Nova 53 – 00186 Roma

Tel. 06699841– Fax 066787689

pa-colosseo@pec.cultura.gov.it

pa-colosseo@cultura.gov.it

Inquadramento Territoriale

L'intervento in oggetto si colloca nell'area demaniale in consegna al Parco Archeologico del Colosseo, compreso nell'Area Centrale Archeologica di Roma (Centro Archeologico Monumentale di Roma), sul versante Nord del Palatino, in prossimità degli Horti Farnesiani, area attualmente sottoposta a forte pressione antropica dovuta all'importante afflusso turistico.

Gli Horti Farnesiani sul Palatino costituiscono una composizione architettonica e vegetale con l'ineguagliabile fascino di adagiarsi sulle antiche rovine. Proprio a causa del rapporto simbolico e ideologico con il potere e il prestigio imperiale il luogo fu scelto, nel 1565, da Alessandro Farnese, nipote e omonimo di Paolo III, per impiantare un fastoso giardino. Le vestigia antiche della Domus Tiberiana, che già si fondevano con gli impianti a vigne e le carciofaie medievali, vennero totalmente interrate e il luogo, perfettamente idoneo per la morfologia del colle, divenne un grandioso impianto scenico e architettonico secondo lo stile del giardino Rinascimentale italiano. Gli Horti Palatini Farnesiorum in realtà ebbero vita breve; appena un secolo dopo il suo impianto l'originaria sistemazione del giardino subì delle trasformazioni in favore di un utilizzo economicamente più proficuo dell'area.

Degli Orti Farnesiani cinquecenteschi attualmente restano pochi ma importantissimi edifici quali: le Uccelliere Farnesiane con il Ninfeo della Pioggia, la Casina Farnese e il Ninfeo degli Specchi. Il giardino che continua ad essere così denominato deriva dagli interventi archeologici e dalle sistemazioni a verde attuate dalla fine del XIX secolo agli inizi del XX da Pietro Rosa e Giacomo Boni sul colle Palatino; a quest'ultimo, in particolare, si deve la componente estetico-culturale delle scelte botaniche presenti. Nel progetto di allora, gran cura fu dedicata alla flora antica e alla ricerca botanica, ma non si tenne conto dello sviluppo futuro delle alberature procedendo, in molti casi, a una piantumazione diffusa che non teneva conto dell'adeguata distanza di sicurezza delle piante dai manufatti.

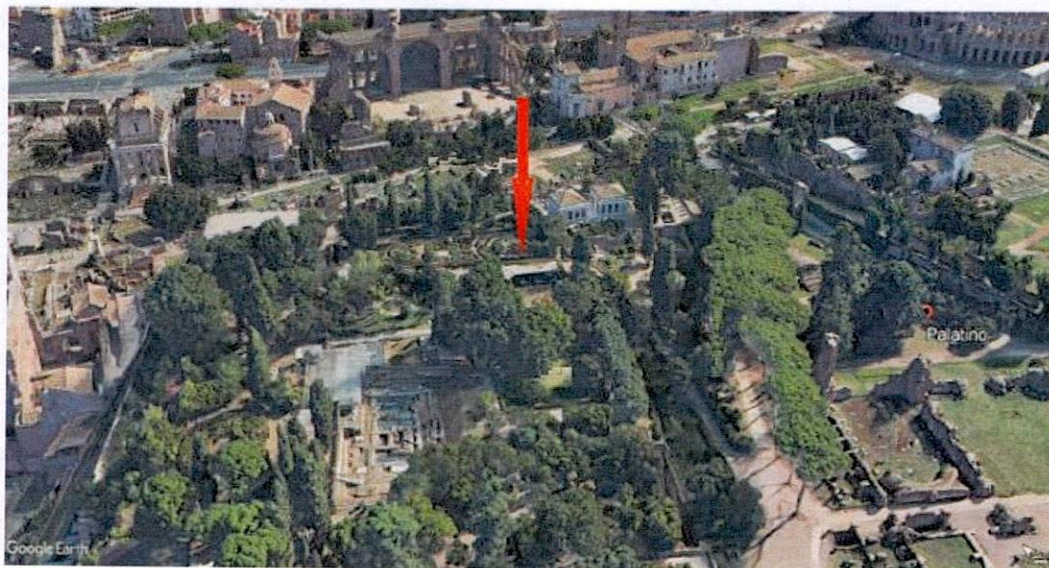
L'interferenza che ne è derivata è oggi uno dei principali problemi che il Parco archeologico sta affrontando per la salvaguardia dei monumenti. La conoscenza botanica attuale e lo studio delle interrelazioni negative tra vegetazione e murature che si sono sviluppate in passato ha indirizzato le sistemazioni a verde realizzate in tempi recenti e i progetti in atto, nel segno della conservazione e valorizzazione del patrimonio archeologico, naturalistico e paesistico del sito.



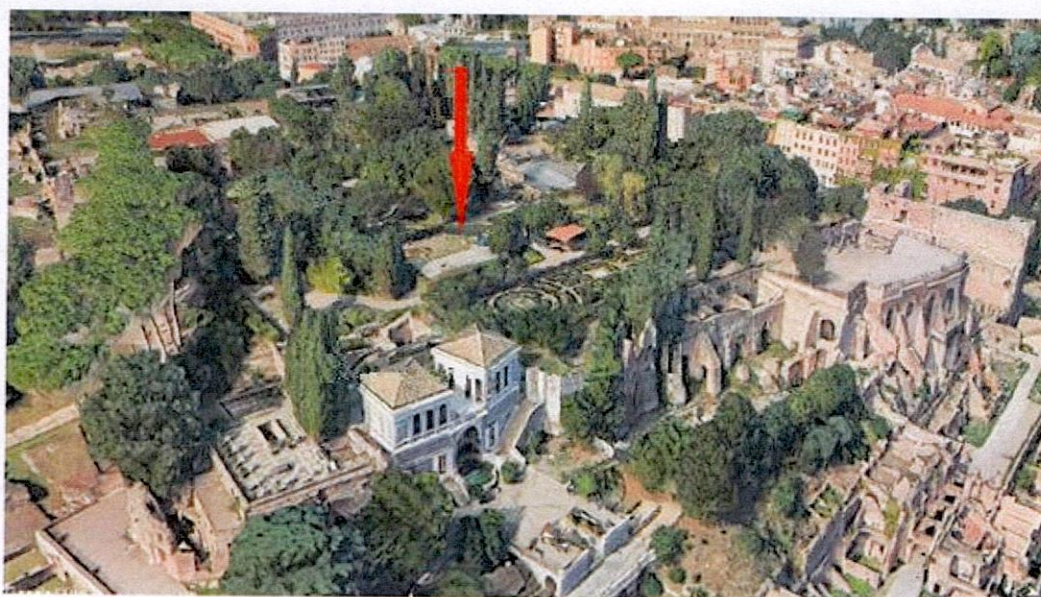
Roma,

Ministero della cultura

Parco archeologico del Colosseo
Piazza S. Maria Nova 53 – 00186 Roma
Tel. 06699841– Fax 066787689
pa-colosseo@pec.cultura.gov.it
pa-colosseo@cultura.gov.it



1. *Vista dall'alto del Palatino con indicazione dell'area d'intervento*



2. *Vista dall'alto del Palatino con indicazione dell'area d'intervento*



Roma,

Ministero della cultura

Parco archeologico del Colosseo

Piazza S. Maria Nova 53 – 00186 Roma

Tel. 06699841– Fax 066787689

pa-colosseo@pec.cultura.gov.it

pa-colosseo@cultura.gov.it

Inquadramento Urbanistico

Il vigente PRG di Roma Capitale, approvato con DCC n. 18/2008 ai sensi dell'art. 66 bis della LR

38/1999 e smi, classifica l'area nel Sistema Insediativo: Città Storica, nelle componenti: Edifici e complessi speciali (Centro Archeologico Monumentale) e Spazi Aperti (Giardini Configurati Sistemi e Regole 1: 5.000) disciplinate dagli articoli 24, 36, 37 e 42 delle relative NTA.

In particolare, l'art.24 comma 2 prevede che all'interno della Città Storica, gli interventi edilizi e urbanistici e le iniziative di promozione sociale ed economica, siano finalizzati alla conservazione e valorizzazione delle qualità esistenti, nel rispetto delle peculiarità di ciascuna delle componenti insediative, e siano altresì volti al perseguimento degli obiettivi di tutela e valorizzazione dei beni di archeologia antica e medievale, della manutenzione e il recupero degli spazi aperti esterni (strade, piazze, parchi e giardini) e interni (corti, orti e giardini) come componenti strutturanti dei diversi impianti insediativi e della riqualificazione degli edifici e delle aree degradate, anche attraverso interventi di demolizione con o senza ricostruzione, e ridisegno degli spazi aperti.

Per quanto riguarda le categorie di intervento ammesse per gli edifici e complessi speciali si riscontra che sono ammesse le categorie secondo quanto previsto all'art. 36 al co.4 delle NTA ovvero: "RE1: Ristrutturazione edilizia finalizzata alla preservazione, ripristino e valorizzazione, - anche mediante adeguamento funzionale - dei caratteri tipologici, formali e costruttivi preesistenti, impropriamente alterati da interventi successivi al Piano regolatore del 1883, e DR1) Demolizione, anche senza ricostruzione, e comunque senza aumento di SUL, di edifici privi di valore storico-architettonico e in contrasto con i caratteri storici e ambientali del contesto, realizzati successivamente al Piano regolatore del 1883, finalizzata alla valorizzazione architettonica e funzionale dei luoghi e dell'intero complesso, nonché al ripristino della qualità morfologica degli spazi aperti; categoria ammessa sugli Edifici e complessi speciali CAM, C1, C2;

Inoltre, nell'ambito del Centro Archeologico Monumentale gli interventi sono ulteriormente disciplinati dall'art. 37 co. 1 delle NTA sono: "Oltre agli interventi di categoria MO, MS, RC, come definiti dall'art. 9, sono ammessi gli interventi di categoria RE1 e DR1, come definiti dall'art. 36, commi 4 e 5, nonché ogni intervento necessario per il rinvenimento, la conservazione e la valorizzazione dei beni archeologici".

Si rileva altresì che ai sensi dell'art. 37 co.3 valgono le seguenti prescrizioni particolari:

a) gli interventi sui beni archeologici, unitamente a quelli di cui alla lett. b), sono promossi e coordinati dal Progetto Fori, all'interno dell'Ambito di programmazione strategica "Parco dei Fori e dell'Appia antica", di cui all'art. 64;

b) gli interventi di valorizzazione degli spazi pubblici oltre a garantire la fruizione pedonale, devono

Ministero della cultura

Parco archeologico del Colosseo

Piazza S. Maria Nova 53 – 00186 Roma

Tel. 06699841- Fax 066787689

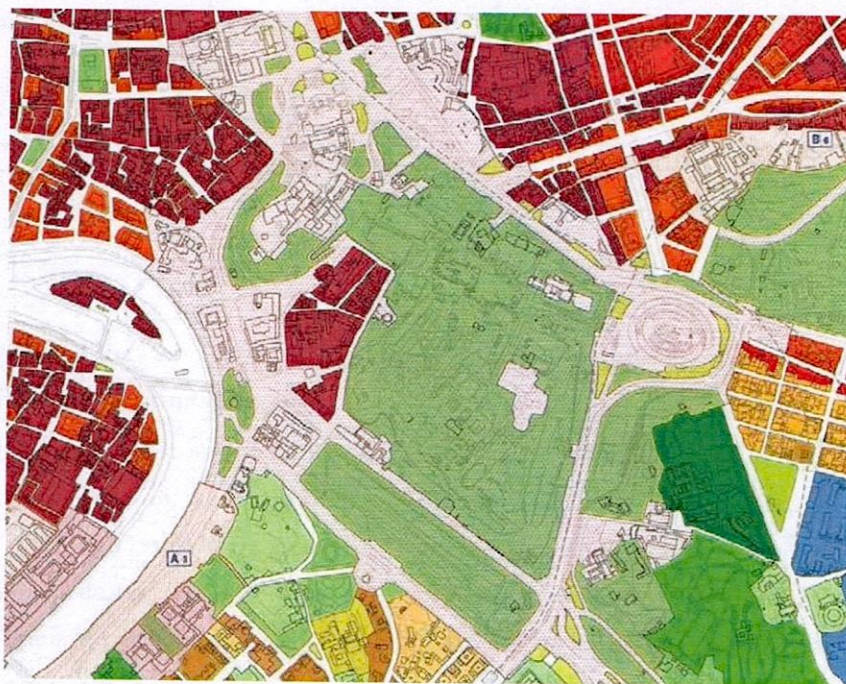
pa-colosseo@pec.cultura.gov.it

pa-colosseo@cultura.gov.it

mantenere i caratteri storicamente consolidati utilizzando tecniche e materiali tradizionali, elementi di arredo urbano, segnaletica, ecc., la cui scelta è subordinata alla redazione di progetti unitari degli spazi aperti adeguati alla identità storico architettonica di ciascun luogo.

È consentito ogni intervento necessario per il rinvenimento, la conservazione e la valorizzazione dei beni archeologici.

Sistemi e regole

[illegible]

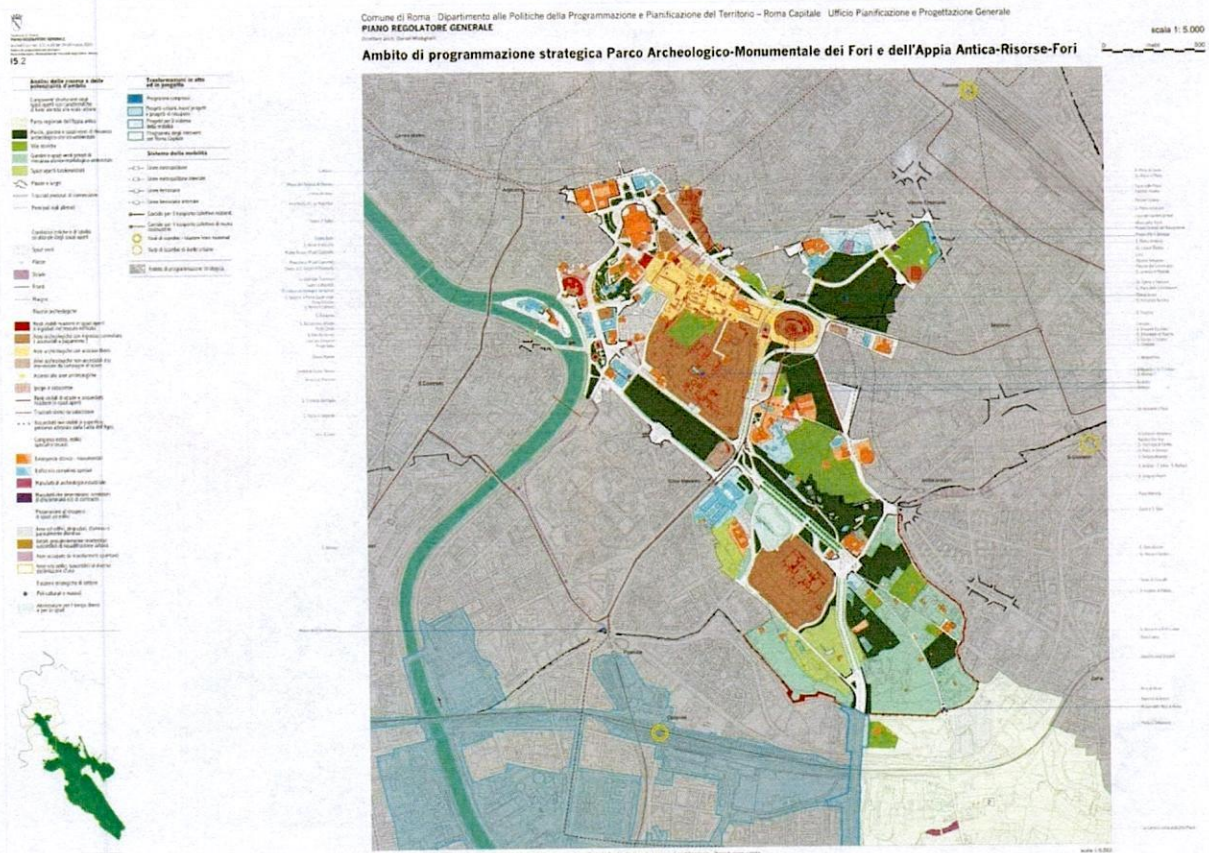
3. Tavola Sistemi e regole del PRG - stralcio

In sintesi l'area archeologica centrale di Roma, nella quale si colloca il progetto in esame, è interessata, all'interno del Piano Regolatore Generale, da norme: a) a carattere prescrittivo e b) a carattere gestionale.

a) Norme prescrittive: il monumento è ricompreso all'interno del Centro archeologico monumentale "costituito dal complesso di elementi architettonici e urbani che, per il proprio valore storico, archeologico, architettonico, monumentale e ambientale, nonché per la qualità e il carattere delle stratificazioni e delle reciproche relazioni

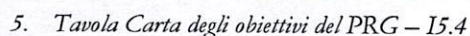


Parco archeologico del Colosseo
Piazza S. Maria Nova 53 – 00186 Roma
Tel. 06699841 – Fax 066787689
pa-colosseo@pec.cultura.gov.it
pa-colosseo@cultura.gov.it





archeologica e al Parco dell'Appia Antica - ambiti fortemente caratterizzati dalla presenza di zone verdi e fortemente connotato in senso archeologico, architettonico e ambientale – e si pone come obiettivi la salvaguardia e la valorizzazione dell'insieme e delle parti attraverso “interventi coordinati, rispettosi della conservazione ambientale e monumentale e di tutte le fasi storiche più significative della storia urbana e con l'obiettivo della loro massima leggibilità e della fruibilità dei diversi contesti della caratterizzazione organica, già consolidata nell'assetto architettonico assunto negli anni post unitari”.





Roma,

Ministero della cultura

Parco archeologico del Colosseo

Piazza S. Maria Nova 53 – 00186 Roma

Tel. 06699841 – Fax 066787689

pa-colosseo@pec.cultura.gov.it

pa-colosseo@cultura.gov.it

Regime vincolistico

L'edificio si trova all'interno del Parco Archeologico del Colosseo, Istituto del Ministero della Cultura che ha competenza esclusiva, in materia di Tutela dei Beni Culturali ai sensi della Parte Seconda del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, art. 10, co. 1 in quanto cose immobili "appartenenti allo Stato [...] che presentano interesse artistico, storico, archeologico o etnoantropologico".

Tale competenza comprende la tutela monumentale, storico artistica e archeologica dell'intero compendio denominato "Palatino e Foro Romano" così come risulta individuato nel verbale di consegna tra i beni del Demanio dello Stato a norma dell'art. 822 de Codice Civile trasferito con nota n. 211329 del 27/06/1961 al Ministero della Pubblica Istruzione.

Per quanto attiene alla tutela paesaggistica, l'area di intervento risulta sottoposta a vincolo paesaggistico di cui all'art. 134 comma 1 lett. c) del Dlgs 42/2004 (beni del patrimonio identitario regionale: insediamenti urbani storici e territori contermini);

Area vincolata ai sensi del Dlgs 42/2004 art. 142, co. 1, lett. m) le zone d'interesse archeologico;

Le valutazioni in ordine alla conformità e compatibilità paesaggistica degli interventi ai sensi dell'art. 146 del Dlgs 42/2004 sono competenza del Parco Archeologico del Colosseo, per il Comune di Roma, secondo quanto stabilito dal Protocollo d'Intesa tra Ministero per i Beni e le Attività Culturali ed il Comune di Roma (QI/57701 dell'8 settembre 2009).

L'area, inoltre, rientra nel Sito transnazionale del Patrimonio Mondiale UNESCO "centro storico di Roma, le proprietà extraterritoriali della Santa Sede nelle città e San Paolo fuori le Mura" (Italia - Stato Città del Vaticano) ed è iscritta nella lista del Patrimonio Mondiale n. 91 bis con criteri i, ii, iii, iv & vi, la cui superficie si estende dall'area archeologica centrale fino alle Mura di Urbano VII, nonché al Palazzo di Giustizia, ed ai ponti Regina Margherita, Cavour e Umberto I, comprendendo, oltre il Colosseo, alcuni dei più importanti monumenti dell'antichità come i Fori, il Mausoleo di Augusto, il Mausoleo di Adriano, il Pantheon, la Colonna Traiana e la Colonna di Marco Aurelio, come pure gli edifici religiosi e pubblici della Roma papale.

L'iscrizione del sito è stata realizzata in più fasi (1980, 1990 e successive modifiche dei confini e definizione della zona tampone).



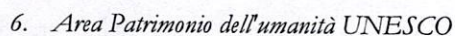
Parco archeologico del Colosseo

Piazza S. Maria Nova 53 – 00186 Roma

Tel. 06699841- Fax 066787689

pa-colosseo@pec.cultura.gov.it

pa-colosseo@cultura.gov.it





Roma,

Ministero della cultura

Parco archeologico del Colosseo

Piazza S. Maria Nova 53 – 00186 Roma

Tel. 06699841– Fax 066787689

pa-colosseo@pec.cultura.gov.it

pa-colosseo@cultura.gov.it

Descrizione dello stato di fatto

L'area interessata è situata sul Colle Palatino, in adiacenza alle Uccelliere Farnese e al Roseto di Giacomo Boni. Attualmente lo spazio è delimitato da una siepe e risulta adibito a zona di servizio per i giardinieri del Parco.

Il progetto in esame è relativo alla realizzazione di un padiglione che si sviluppa su un unico livello ricadente sul colle Palatino nell'area cosiddetta "ex Giardinieri" (p.lle 61-62-63 catasto fabbricati foglio 499) con la prioritaria necessità di sostituire i tre manufatti fatiscenti e pericolanti esistenti nell'area in oggetto sostituendoli con un nuovo padiglione appositamente progettato per i servizi di accoglienza e di valorizzazione.

L'accatastamento dei manufatti in oggetto, realizzato intorno al 2015, per il quale si allegano le visure catastali, fotografa la situazione dello stato di fatto attuale e mostra l'analogia morfologica e la superficie effettivamente occupata dei manufatti in muratura identificati grazie alla cartografia storica presentata.

Data la natura e lo stato dei manufatti attualmente in stato di alto degrado, si prevede la loro demolizione ai fini di un intervento di valorizzazione e di riqualificazione dell'area.

La muratura portante risulta composta da mattoni pieni e malta di calce e il solaio di copertura è realizzato in travetti ed elementi di alleggerimento.

Nell'area dedicata al servizio stoccaggio di materiale si evidenziano porzioni demolite di muratura e crolli locali dell'intonaco con presenza di detriti sul piano di calpestio. Gli ambienti risultano inoltre insalubri per via dell'assenza di alcuni infissi.

Il progetto prevede la demolizione dei tre edifici menzionati e la ricostruzione sullo stesso sedime e con lo stesso ingombro in pianta di quelli esistenti. È stato eseguito uno scavo archeologico preliminare al fine di indagare preventivamente la presenza di strutture archeologiche rilevanti ed è stato verificato che non sussistono criticità. Il nuovo intervento è stato pensato in piena compatibilità con il contesto, mediante lo scavo archeologico si è definito il piano d'imposta del nuovo padiglione verificando le condizioni esistenti del reinterro attuale. Si procederà alla sistemazione di un diaframma in tessuto non tessuto e si predisporrà il piano di fondazione su travi rovesce sulle quali si allestiranno gli impianti e la struttura in legno. Con l'occasione sarà revisionata l'intera rete idrica afferente al sito e si procederà con la nuova sistemazione della rete elettrica di servizio anche per diverse linee di alimentazione del Parco.



Roma,

Ministero della cultura

Parco archeologico del Colosseo
Piazza S. Maria Nova 53 – 00186 Roma
Tel. 06699841– Fax 066787689
pa-colosseo@pec.cultura.gov.it
pa-colosseo@cultura.gov.it



7. *Viste degli edifici da demolire*



8. *Viste degli edifici fatiscenti da demolire*



Roma,

Ministero della cultura

Parco archeologico del Colosseo

Piazza S. Maria Nova 53 – 00186 Roma

Tel. 06699841– Fax 066787689

pa-colosseo@pec.cultura.gov.it

pa-colosseo@cultura.gov.it

Descrizione Tecnica di progetto

L'edificio, realizzato a un solo livello fuori terra, è stato progettato con struttura portante realizzata con pannelli in tecnologia X-LAM che saranno poggiati su una fondazione a travi rovesce di altezza pari a 50cm. La struttura così composta risulta anche se fissa, facilmente reversibile in qualunque momento ed ecocompatibile, in quanto si lavorerà con materiali naturali e a secco su tutto lo spiccato del fabbricato.

La tecnologia X-LAM fornisce un prodotto ingegnerizzato in legno composto da almeno tre strati di tavole in legno di abete, reciprocamente incrociati ed incollati.

Le pareti portanti hanno una stratigrafia così composta, dall'esterno all'interno:

- Rivestimento in listellatura a vista: il legno risulterà leggibile all'esterno grazie ad un rivestimento in pannelli scanalati in essenza di Larice, che garantisce una maggiore durabilità nel tempo anche in relazione alla durabilità della cromia richiesta. All'esterno sarà trattato con una mano di primer e due mani di trattamento per esterni in impregnante acidulato, tipo pre-invecchiamento chimico.
- Listellatura di ventilazione in abete con elementi di sez. 34 x 40 mm, posati in verticale contro quelli di ripartizione isolante esterno;
- Membrana Traspirante e isolante a Cappotto in fibra di legno o lana di Roccia a seconda delle valutazioni termiche;
- Finitura interna realizzata con pannellature di cartongesso all'interno;

La struttura della copertura e delle pareti verticali sarà realizzata da una struttura in travi metalliche e pilastri solidarizzati da pannellatura in tecnologia X-LAM opportunamente coibentati.

Per quanto attiene alla conferenza dei servizi ai sensi dell'art. 2 del DPP 383/1994 si riassumono gli interventi previsti:

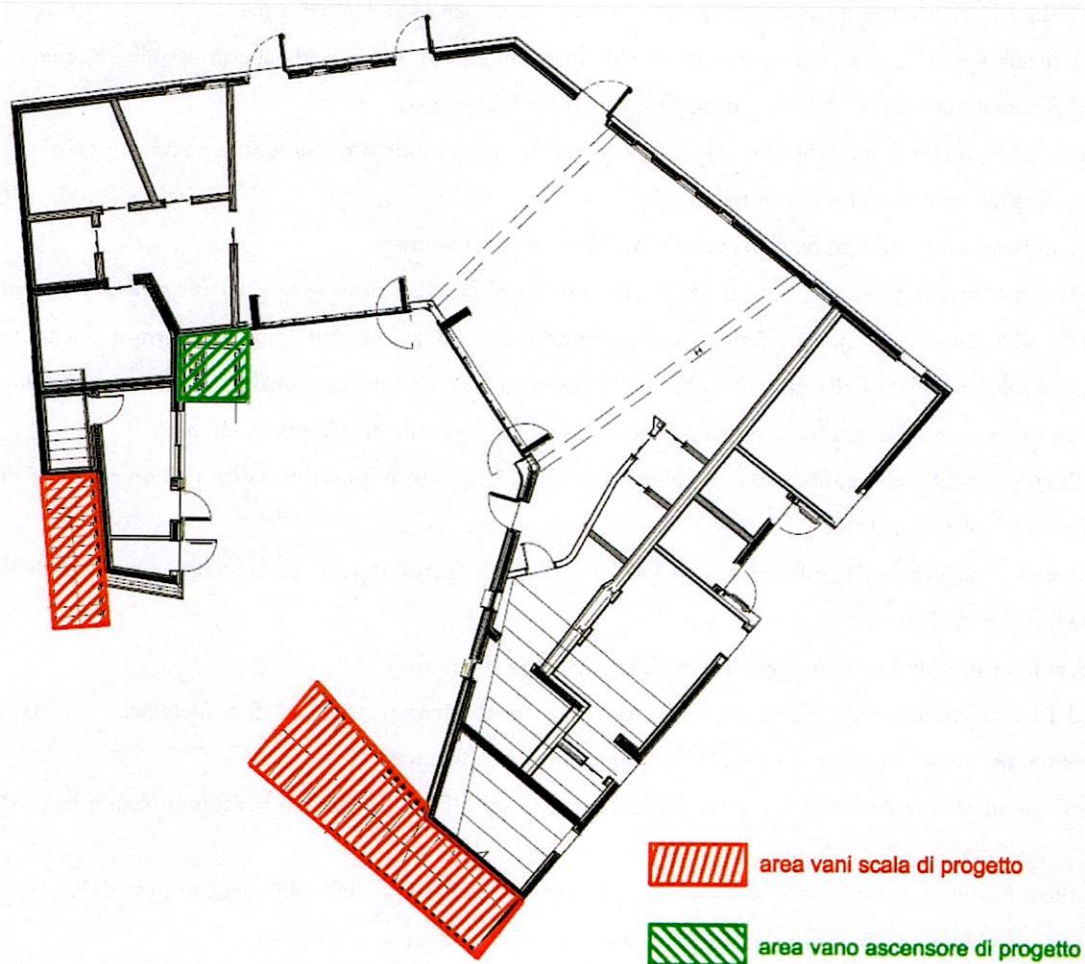
1. Demolizione dei manufatti esistenti (p.lle 61-62-63 censite nel NCEU foglio 499 del Comune di Roma);
2. Opere propedeutiche e bonifica dell'area da vegetazione infestante;
3. Realizzazione del piano d'imposta del nuovo padiglione;
4. Realizzazione del nuovo padiglione con struttura portante in pannelli XLAM.



Roma,

Ministero della cultura

Parco archeologico del Colosseo
Piazza S. Maria Nova 53 – 00186 Roma
Tel. 06699841– Fax 066787689
pa-colosseo@pec.cultura.gov.it
pa-colosseo@cultura.gov.it



9. *Pianta nuovo padiglione – Planimetria generale*



Roma,

Ministero della cultura

Parco archeologico del Colosseo

Piazza S. Maria Nova 53 – 00186 Roma

Tel. 06699841– Fax 066787689

pa-colosseo@pec.cultura.gov.it

pa-colosseo@cultura.gov.it

Disciplina urbanistica

L'intervento in oggetto si colloca nell'area demaniale in consegna al Parco Archeologico del Colosseo, Centro Archeologico Monumentale di Roma, sul versante Nord del Palatino, la disciplina urbanistica che regola l'area in esame è di seguito riportata:

1. Il PRG di Roma Capitale, approvato con DCC n. 18/2008 ai sensi dell'art. 66 bis della LR 38/1999 e smi, classifica l'area nel Sistema Insediativo: Città Storica, nelle componenti: Edifici e complessi speciali (*Centro archeologico monumentale CAM*) e Spazi Aperti (*Giardini Configurati*) disciplinata dagli artt. 24, 36, 37 e 42 delle NTA di PRG.
2. Lo specifico ambito di appartenenza in cui ricade il progetto viene definito come CAM ovvero ai sensi dell'art. 31, comma 1 delle NTA del PRG di Roma: "Il Centro archeologico monumentale è costituito dal complesso di elementi architettonici e urbani che, per il proprio valore storico, archeologico, architettonico, monumentale e ambientale, nonché per la qualità e il carattere delle stratificazioni e delle reciproche relazioni a cui hanno dato luogo, assumono valore fondante della forma urbana di Roma; la zona si impernia sul sistema dei Fori e dei Colli relativi all'antico insediamento e si estende fino al Tevere, al Circo Massimo e alle Terme di Caracalla".
3. Le categorie d'intervento ammesse all'interno del perimetro del CAM sono riportate al comma 2 dell'art. 37 e sono: "Oltre agli interventi di categoria MO, MS, RC, come definiti dall'art. 9; sono ammessi anche gli interventi di categoria RE1 e DR1, come definiti dall'art. 36, commi 4 e 5, nonché ogni intervento necessario per il rinvenimento, la conservazione e la valorizzazione dei beni archeologici".
4. Gli interventi di DR1 (Demolizione e Ricostruzione) ai sensi dell'art. 36 comma 4 consistono in: DR1: Demolizione, anche senza ricostruzione, e comunque senza aumento di SUL, di edifici privi di valore storico architettonico e in contrasto con i caratteri storici e ambientali del contesto, realizzati successivamente al Piano regolatore del 1883, finalizzata alla valorizzazione architettonica e funzionale dei luoghi e dell'intero complesso, nonché al ripristino della qualità morfologica degli spazi aperti; categoria ammessa sugli Edifici e complessi speciali CAM, C1, C2;
5. Il combinato disposto degli artt. 36 e 37 non consente aumento di SUL (superficie utile lorda) ma consente "ogni intervento necessario per il rinvenimento, la conservazione e la valorizzazione dei beni archeologici".



Roma,

Ministero della cultura

Parco archeologico del Colosseo

Piazza S. Maria Nova 53 – 00186 Roma

Tel. 06699841 – Fax 066787689

pa-colosseo@pec.cultura.gov.it

pa-colosseo@cultura.gov.it

Inquadramento storico – Accertamento di legittimità

Ai fini dell'accertamento della legittimità dei manufatti da demolire e ricostruire (art. 36 comma 4, NTA) si fa presente che la ricerca nell'archivio storico del Parco non ha restituito evidenze di documentazione grafica che attesti la data di effettiva costruzione delle preesistenze; tuttavia dal momento che la gestione degli archivi delle Soprintendenze ha subito nel corso degli anni avvicendamenti fra Istituti e che quindi data la molteplicità dei referenti interessati la ricerca non è ancora conclusa ma verrà proseguita presso gli istituti che detengono parti dell'archivio storico del Palatino.

Come noto relativamente agli edifici di remota costruzione ovvero “realizzati in un'epoca nella quale non era obbligatorio acquisire il titolo abilitativo edilizio” si ricorda che la legittimità della costruzione si possa desumere, se sussistente un principio di prova del titolo anche se questo non è disponibile in copia desumendolo da altri documenti probanti: riprese fotografiche, estratti cartografici, documenti d'archivio, o altro atto.

Come prassi consolidata si ricorre di seguito alla ricognizione del materiale rintracciato fino ad ora (archivio del Parco) rappresentato prevalentemente da viste aeree e ortofoto, che riportano, compatibilmente con la qualità delle riproduzioni, dati oggettivi, osservabili e comparabili con le vicende storiche che hanno interessato l'area, la cui rintracciabilità stabilisce una datazione per le preesistenze in oggetto *ante quem* 1939.

In prima istanza si ricorda che la fisionomia e la struttura del progetto seicentesco dei giardini farnesiani subiscono nel corso dei secoli profonde trasformazioni e adattamenti in parte legati a problemi d'instabilità delle strutture archeologiche e in parte dovute alla volontà di riqualificare i giardini rivalorizzandone l'impianto naturalistico. Dopo una lunga fase di abbandono infatti, nella seconda metà dell'800, gli interventi dell'amministrazione napoleonica avviano scavi e prospezioni archeologiche e riqualificano gli Horti conferendo una nuova conformazione generale.

Successivamente è soprattutto con l'opera di Giacomo Boni che la struttura dei giardini viene modificata grazie all'impulso dato all'opera di riscoperta del patrimonio archeologico e vegetale il cui risultato finale si può considerare sostanzialmente invariato fino ad oggi.

Si riportano di seguito le viste aerofotogrammetriche conservate presso l'archivio del Parco dalle quali può essere desunta la presenza dei tre manufatti da demolire già a partire dal 1925.

Dall'analisi delle fotografie aeree riprese fra la fine '800 e i primi del '900 si può rilevare che la partizione degli spazi dei giardini risulta praticamente quella odierna, tralasciando ovviamente il profilo legato al livello della composizione e della ricchezza floristica ovvero al naturale sviluppo e ricambio della vegetazione presente (foto 10.). L'area oggetto degli interventi risulta nell'immagine sotto riprodotta, datata fra il 1898 e il 1906, già delimitata come oggi da alte siepi e appare adibita a colture ortive. In corrispondenza della zona in esame (in



Roma,

Ministero della cultura

Parco archeologico del Colosseo

Piazza S. Maria Nova 53 – 00186 Roma

Tel. 06699841 – Fax 066787689

pa-colosseo@pec.cultura.gov.it

pa-colosseo@cultura.gov.it

rosso) a causa delle ombre riportate risulta difficoltoso individuare i manufatti. È però evidente come la struttura dell'area avesse assunto un assetto di *area di servizio* funzionale al giardino, sia perché non presenta le caratteristiche delle ripartizioni contigue sia perché le ombre suggeriscono la presenza di manufatti in situ.



10. Fotografia aerea degli Horti farnesiani tra il 1898 e il 1906.

L'area in esame risulta perciò occupata già agli inizi del '900 e nella aerofotogrammetria riportata subito sopra è già ben visibile la pertinenza: l'immagine restituisce infatti la presenza di una zona adibita a locali per i giardinieri, identificata come "Zona di servizio", e permette di ascriverla a una data precedente al 1925, in quanto coeva con



Roma,

Ministero della cultura

Parco archeologico del Colosseo

Piazza S. Maria Nova 53 – 00186 Roma

Tel. 06699841– Fax 066787689

pa-colosseo@pec.cultura.gov.it

pa-colosseo@cultura.gov.it

gli interventi di Giacomo Boni (1859-1925) durante i quali le attività di giardinaggio erano così estese da richiedere la presenza di presidi e locali di appoggio.

Inoltre, nella documentazione ritrovata in archivio, si evidenziava come l'epoca di edificazione della pertinenza fosse necessariamente coeva alla realizzazione della Tomba di Giacomo Boni (1925) in ragione del fatto che nel suddetto locale erano alloggiati gli impianti idraulici necessari alla operatività delle fontane costruite nei pressi della sua tomba e alla manutenzione di quelle, in parte non più esistenti, risalenti alle sistemazioni farnesiane.

Il lotto in oggetto, come rappresentato nelle ripartizioni delle aree degli Horti, appare infatti sgombro da alberature storiche in quanto al suo interno erano presenti dei manufatti.

A seguire si riportano due viste, appartenenti alla stessa campagna fotografica (foto 11 e 12) di poco successive alla precedente, datate *ante* 1939, anche attraverso la presenza di alcuni elementi:

1. La Meta Sudans, ancora ben visibile, collocata ai piedi della Via Sacra e lateralmente rispetto all'arco di Costantino che viene demolita nel 1936;
2. il Museo Palatino, visibile sul lato sinistro nella sua configurazione iniziale realizzata da Vespignani. Dalle fonti d'archivio è noto infatti che il progetto di ristrutturazione condotto da Bartoli inizia nel 1927 circa e termina con l'inaugurazione nel 1938;
3. la tomba di Giacomo Boni (1925) risulta già costruita e le aiuole contigue risultano già modificate per la sua costruzione assumendo l'aspetto attuale;

In entrambe (foto 11 e 12) appare la sagoma e la superficie degli immobili, come rappresentata nelle planimetrie catastali senza alcun aumento o variazione di superficie. Tali manufatti, pur mantenendo la volumetria originale, sono stati integrati e modificati nel corso degli anni fino ad arrivare all'aspetto attuale risalente circa agli anni '50.

In conclusione, dato che nel Comune di Roma come noto, per prassi, gli immobili realizzati prima del 1942 vengono legittimati dalla planimetria catastale d'impianto del 1939-1941 dal momento che in quegli anni viene fatto un censimento nazionale su tutte le unità immobiliari, può essere attestata la presenza delle preesistenze in oggetto già a partire dal 1925 e quindi gli stessi non necessitano di licenza edilizia per essere legittimati essendo stati costruiti prima del 1939.



Roma,

Ministero della cultura

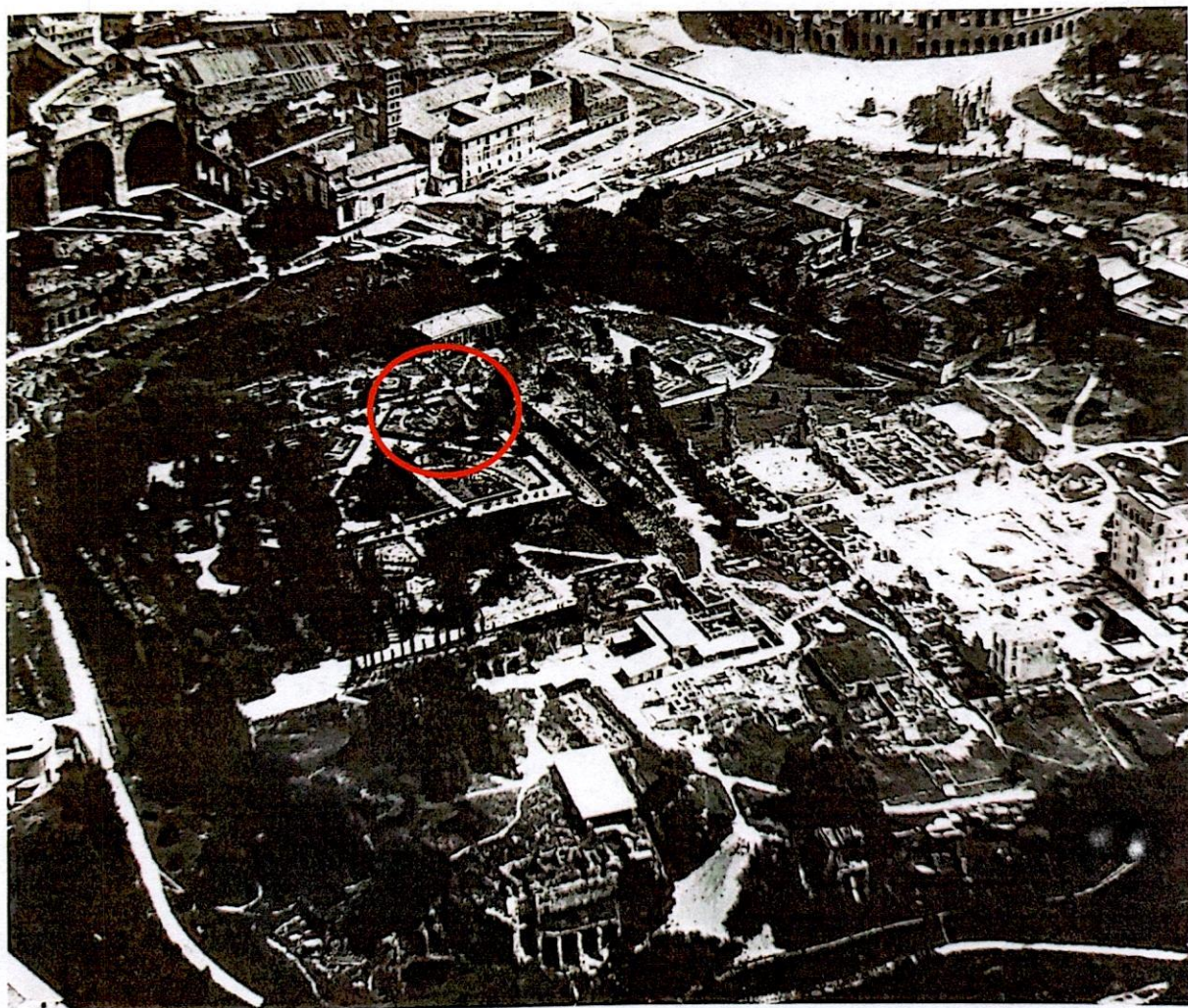
Parco archeologico del Colosseo

Piazza S. Maria Nova 53 – 00186 Roma

Tel. 06699841 – Fax 066787689

pa-colosseo@pec.cultura.gov.it

pa-colosseo@cultura.gov.it



11. *Veduta a volo d'uccello degli Horti farnesiani e del Palatino prima delle sostanziali trasformazioni operate nel XX secolo – fra il 1925 e il 1927.*



Roma,

Ministero della cultura

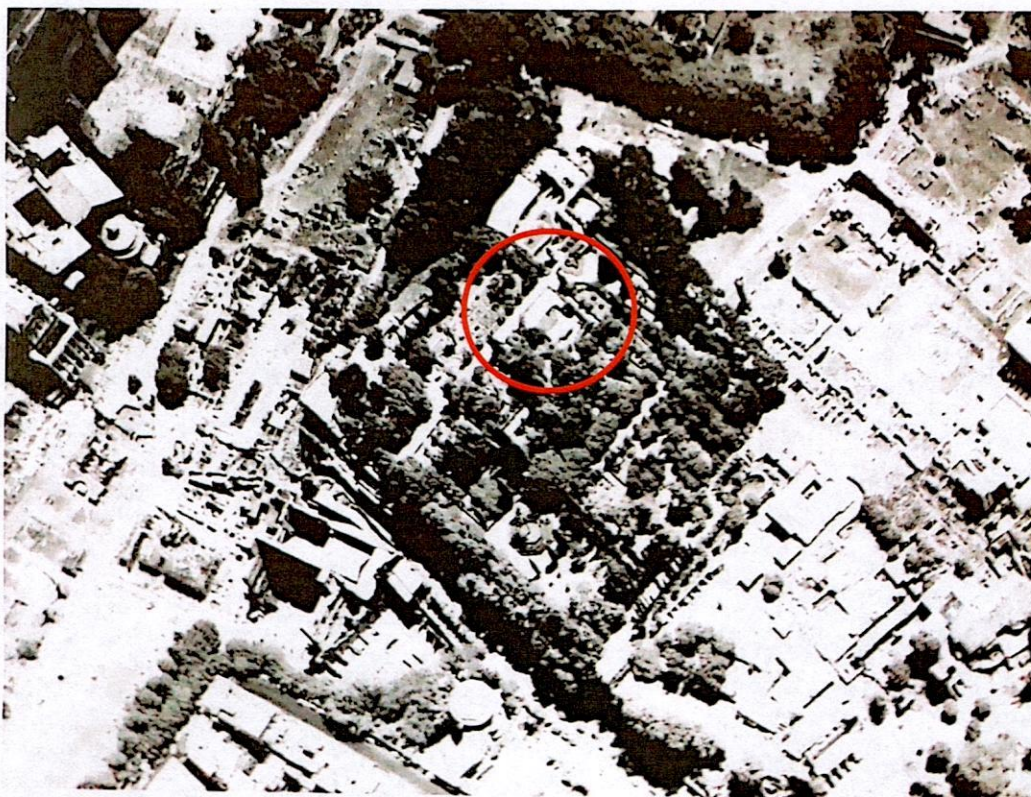
Parco archeologico del Colosseo

Piazza S. Maria Nova 53 – 00186 Roma

Tel. 06699841– Fax 066787689

pa-colosseo@pec.cultura.gov.it

pa-colosseo@cultura.gov.it



12. Veduta aerea degli Horti farnesiani e del Palatino prima delle sostanziali trasformazioni operate nel XX secolo – fra il 1925 e il 1927.

Dichiarazione SUL di progetto

Facendo seguito a quanto illustrato precedentemente e sulla scorta degli approfondimenti operati dall'Istituto promotore dell'intervento si riportano di seguito le seguenti precisazioni per la quantificazione SUL di progetto rispetto allo stato di fatto.

Alla determinazione di quanto precedentemente affermato - l'intervento previsto non costituisce aumento di SUL coerentemente con quanto prescritto dalle NTA del PRG di Roma nella zona in questione e rientra nella categoria DR1-“Demolizione, anche senza ricostruzione, e comunque senza aumento di SUL, di edifici privi di valore storico architettonico e in contrasto con i caratteri storici e ambientali del contesto, realizzati successivamente al Piano regolatore del 1883, finalizzata alla valorizzazione architettonica e funzionale dei luoghi e dell'intero complesso, nonché al ripristino della qualità morfologica degli spazi aperti; categoria ammessa sugli



Roma,

Ministero della cultura

Parco archeologico del Colosseo
Piazza S. Maria Nova 53 – 00186 Roma
Tel. 06699841 – Fax 066787689
pa-colosseo@pec.cultura.gov.it
pa-colosseo@cultura.gov.it

Edifici e complessi speciali CAM”. La realizzazione del nuovo padiglione è calibrata sul recupero della volumetria esistente al fine di realizzare un nuovo manufatto, reversibile con materiali e metodologie di alta compatibilità ambientale e archeologica.

Dati dimensionali dell'intervento

Si opera il conteggio della Superficie Utile Lorda (SUL), come definita dall'art. 4 “*Grandezze Edilizie*”, comma 1 delle NTA che misura in mq: “la somma delle superfici lorde dell'Unità edilizia, comprese entro il perimetro esterno delle murature, di tutti i livelli fuori ed entro terra degli edifici, qualunque sia la loro destinazione d'uso”.

Calcolo superficie di progetto:

Superficie area nuovo padiglione	352.37
----------------------------------	--------

Superficie Utile Lorda (SUL) stato di fatto:

Superficie area fabbricati esistenti	
p.lla 61	14.60
p.lla.62	84.76
p.lla.63	276.49
Tot. SUL stato di fatto	375.85

Superficie Utile Lorda (SUL) progetto Parco dei Piccoli:

Superficie area nuovo padiglione	352.37
----------------------------------	--------

SUL di progetto	<	SUL edifici stato di fatto
352,85	<	375,85

Aumento SUL= 0

Nel calcolo della SUL si è proceduto ai sensi dell'Art. 4, comma 1, lett. a) e b) “*Grandezze edilizie*” delle NTA del PRG di Roma a norma del quale dal calcolo della SUL sono escluse le seguenti superfici (riportate in rosso e in verde nella planimetria sotto allegata:

- a) vani corsa degli ascensori, vani scala, androni, in misura non eccedente la Superficie coperta dell'Unità edilizia;
- b) locali o volumi tecnici, per le sole parti emergenti dall'estradosso del solaio di copertura;

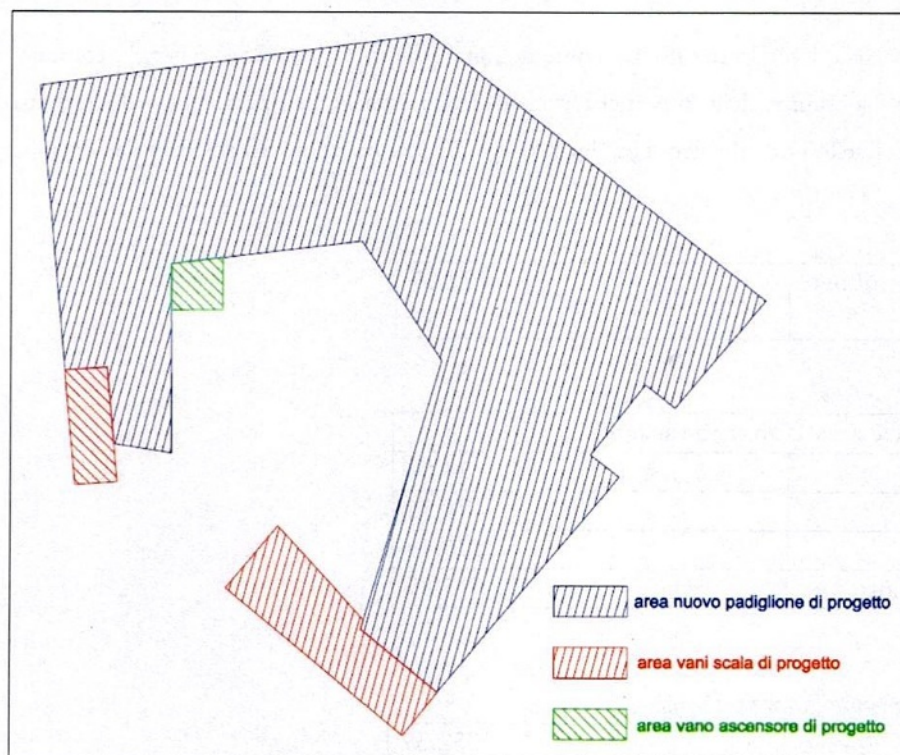


Roma,

Ministero della cultura

Parco archeologico del Colosseo
Piazza S. Maria Nova 53 – 00186 Roma
Tel. 06699841– Fax 066787689
pa-colosseo@pec.cultura.gov.it
pa-colosseo@cultura.gov.it

In conclusione la superficie utile lorda (SUL) di progetto così determinata in mq 352.37 risulta essere inferiore a quella dello stato di fatto pari a 375.85 mq. In conformità agli artt. 36 e 37 delle NTA l'intervento di demolizione e ricostruzione non prevede incrementi di SUL.



13. *Pianta nuovo padiglione – Pianta Coperture*

IL DIRETTORE

Dott.ssa Alfonsin Russo

