

RELAZIONE TECNICA

Il sottoscritto geom. Stefano Di Magno iscritto al Collegio dei Geometri di Roma e Provincia al n.7301, su incarico della sig.ra **FIORI Elisa**, proprietaria del terreno sito in Nettuno via dei Zucchetti angolo via Santa Maria distinto in catasto al foglio **20** particelle **92-93-94** della superficie pari a mq. 13.698,80, redige la presente al fine di illustrare l'ipotesi di Accordo di Programma previsto dalla Delibera di Consiglio Comunale n.36 del 09/07/2010, avente per oggetto "Indirizzi per interventi da attivare attraverso programmi complessi e con procedure di compensazione e/o perequazione".

Trattasi di variante al Piano Regolatore Generale volta alla realizzazione di un immobile a destinazione commerciale su un'area complessiva di mq 13.698,80 nell'ambito dei quali la proprietà, sulla base di una perequazione urbanistica, prevede un lascito con conseguente parziale realizzazione dello svincolo di accesso alla città posto tra via Santa Maria e via dei Zucchetti per una superficie complessiva di mq. 4.850,00.

Tale superficie oggetto di Area ad Uso Pubblico prevede, oltre l'allargamento stradale per la realizzazione di una rotatoria tra via Santa Maria e via dei Zucchetti, anche un allargamento di via dei Zucchetti (per mq. 2.400) e la conseguente realizzazione di un parcheggio pubblico antistante la parte monumentale del cimitero civile di mq 2.450.

Tale soluzione prevede, oltre all'importante acquisizione da parte dell'Amministrazione Comunale dell'area a parcheggio antistante il Cimitero Civile Comunale, consente di rendere più funzionale uno degli accessi principali della Città attraverso la creazione di una rotatoria e, non in ultimo, un'importante snodo per l'agevolazione all'ingresso ed all'uscita dal quartiere "Zucchetti" mediante un allargamento fino ad un massimo di 12 metri della via principale, importante strada di accesso al suddetto quartiere attualmente in via di espansione e per il quale è stato approvato il piano di recupero ai sensi e per gli effetti della legge 47/85.

Il tutto è meglio evidenziato negli elaborati grafici allegati alla proposta.

Si precisa inoltre che al fine di rispettare quanto indicato nella Delibera di Consiglio Comunale n.36/2010, dove si evince che il beneficio per il Comune non debba essere inferiore al 50% dell'incremento di valore del terreno interessato dall'intervento, si rimanda ad un incontro formale con l'Amministrazione Comunale volto alla definizione del valore di cui sopra considerato che la proprietà vuole corrispondere alla stessa un valore tradotto in opere di urbanizzazione primaria da individuare e nel contempo realizzare nell'ambito della superficie pari a mq. 4.850,00 oggetto della cessione.

Per quanto concerne invece l'intervento edificatorio trattasi di un edificio a destinazione commerciale per mq. 1.700,00 di superficie coperta realizzato sulla residua area di proprietà della sig.ra Fiori Elisa nell'ambito della quale si è tenuto conto del reperimento della superficie a parcheggio così come previsto dalla Legge 122/89 "Legge Tognoli" ed in particolar modo si è tenuto conto dei vigenti vincoli ricadenti sull'area in questione; infatti si è ipotizzata l'edificazione nell'area residua posta a 100 metri dal Cimitero Civile Comunale ed a 50 metri dal corso d'acqua esistente, il tutto conformemente a quanto previsto dalle correnti regolamentazioni in materia.

L'intervento si prefigge, pertanto, di aumentare il quantitativo di standards dei servizi sia pubblici che privati nell'ambito della zona urbanistica di riferimento.

Nettuno, li ~~07~~02/2013

IL TECNICO
(geom. Stefano Di Magno)

