



COMUNE DI APRILIA

Provincia di Latina

IV SETTORE Urbanistica

Piano Regolatore, Piani di Attuazione e SUE\Urbanistica

www.comune.aprilia.lt.it

osservazione al **Piano Particolareggiato Esecutivo (P.P.E.) in variante ex art. 4 L.R. 36/87 Sistema Campo di Carne**, nuclei Campo di Carne, Genio Civile 1, Pantanelle 1, Pantanelle 2, Casello 45, Selciatella, adottato con Deliberazione di Consiglio Comunale n.37 del 06/08/2021.

SCHEDA DI VOTAZIONE n. 4

ISTRUTTORIA

PROT. GENERALE:	prot. n. 111764 del 22/11/2021
OSSERVANTE:	Parrocchia della Natività della Beata Vergine
Ubicazione:	via Genio Civile/via G. Lugo – nucleo Campo di Carne
Dati catastali:	Foglio 118 – p.lla 60 / Foglio 118 – p.lle 233, 234

osservazione/richiesta:

Attraverso l'osservazione si chiede di "permutare" le aree di proprietà della Parrocchia (individuate al N.C.T./N.C.E.U. al Foglio 118, p.lle 60, 205, 225), con le aree contigue all'attuale Chiesa (individuate al N.C.T./N.C.E.U. al Foglio 118, p.lle 213, 220, 233,234), al fine di costruire una nuova chiesa ed adeguati spazi collettivi oratoriali conformi agli standard CEI e, al contempo, creare un adeguato punto focale della nuova centralità urbana del nucleo.

Istruttoria ufficio.

La zonizzazione di P.P.E. delle aree di proprietà della Parrocchia è la seguente:

- p.lla 60 – attrezzature di servizio esistenti, impegnata da un campo di calcio;
- p.lle 205 e 225 – V.A. Verde pubblico attrezzato relativo al **Comparto C.2** del Nucleo Campo di Carne.
- La superficie catastale complessiva corrisponde a circa **9.617 mq.**
- Anche le aree contigue alla chiesa esistente appartengono al **Comparto C.2** del Nucleo Campo di Carne; la zonizzazione di P.P.E. è la seguente:
 - p.lle 213 e 220 – P- parcheggio pubblico;
 - p.lle 233 e 234 – Cp- area a concentrazione edilizia con indice di edificabilità pari a $i = 1,2$ mc/mq.

La superficie catastale complessiva corrisponde a **10.983 mq.**

La richiesta avanzata dalla Parrocchia della Natività della Beata Vergine, secondo le valutazioni e le indicazioni dell'Amministrazione, a livello di pianificazione si concretizza nella seguente modificazione della zonizzazione del **Comparto C.2** del Nucleo Campo di Carne:

- la particella n. 60, della superficie catastale di **8.465 mq**, attualmente individuata come “Attrezzature di servizio” esistenti, **viene inserita nel suddetto Comparto C.2** e destinata a zona Cp “area a Concentrazione edilizia” (indice di edificabilità 1,2 mc/mq);
- la particella n. 205 e parte della particella 225, della superficie catastale complessiva di circa **1.150 mq**, attualmente individuate come “Verde pubblico attrezzato” (capacità edificatoria espressa con indice 0,6 mc/mq) verranno destinate a zona Cp “area a Concentrazione edilizia” (indice di edificabilità 1,2 mc/mq);
- la particella n. 206, della superficie catastale di **742 mq**, attualmente individuata come “Verde pubblico attrezzato”(capacità edificatoria espressa con indice 0,6 mc/mq), verrà destinata a zona Cp “Concentrazione edilizia” (indice di edificabilità 1,2 mc/mq);
- parte della particella n. 27, per una superficie di circa **1.700 mq**, attualmente individuata come “Verde pubblico attrezzato”(capacità edificatoria espressa con indice 0,6 mc/mq), verrà destinata a zona Cp “Concentrazione edilizia” (indice di edificabilità 1,2 mc/mq);
 - le particelle n. 233 e 234, della superficie catastale complessiva di **9.531 mq**, dal PPE destinate a Cp “area a Concentrazione edilizia” (indice di edificabilità 1,2 mc/mq), verranno trasformate a zona **i-interesse comune**, da cui reperire gli standard urbanistici attraverso l’intervento della Parrocchia;
 - le particelle n. 213 e n. 220, della superficie catastale complessiva di **1.452 mq**, dal PPE destinate a P- Parcheggi (capacità edificatoria espressa con indice 0,6 mc/mq), verranno trasformate a zona **i-interesse comune**, da cui reperire gli standard urbanistici attraverso l’intervento della Parrocchia.

La trasformazione di un’area adibita ad “attrezzatura di servizio” esistente, dove si colloca il campo di calcio, in area a concentrazione edilizia, può essere sostenuta in quanto gli standard urbanistici vengono aumentati con l’intervento della Parrocchia.

L’art. 1 bis della L.R 02 Luglio 1987, n. 36 sancisce infatti che “una diversa utilizzazione, sempre ai fini pubblici, degli spazi destinati a verde pubblico e servizi” non costituiscono variante.

Riassumendo:

- circa 9.531 mq destinati a Cp – area a concentrazione edilizia (cubatura esprimibile 11.437 mc ca.) e circa 1.452 mq destinati a parcheggi (capacità edificatoria esprimibile 871 mc ca.), per un totale di **10.983 mq**, verranno trasformati in zona **i- interesse comune**, (riconducibile alle fattispecie previste dalla Zone F di PRG);
- circa 8.465 mq (attrezzatura di servizio esistente), verrà trasformata a zona Cp – area a concentrazione edilizia (cubatura insediabile **10.158 mc ca.**);

- circa 3.592 mq destinati a Verde pubblico attrezzato (capacità edificatoria esprimibile 2.155,2 mc ca.), verranno trasformati in zona Cp – area a concentrazione edilizia (cubatura insediabile **4.310,4 mc ca.**).

Le **cubature da insediare**, relativamente alle aree per il reperimento dei servizi definite dalla Variante Speciale costituenti il comparto C.2, ammontano, quindi a circa **14.463,2 mc**;

le **cubature insediabili** relativamente al comparto C.2 (aree Cp - area a concentrazione edilizia) corrispondono a circa **14.468,4 mc**).

Tali trasformazioni conservano gli equilibri di comparto e la dotazione di legge di aree a standard.

Alla presente scheda si allegano due elaborati grafici (Allegato 1 e Allegato 2).

parere dell'ufficio: osservazione accoglibile.

parere della I Commissione del 20/01/2022: osservazione da accogliere