

## **COMUNE DI PANCHIA'**

### **Adozione preliminare della variante del piano regolatore generale di data ottobre 2014.**

A seguito del deposito degli atti della variante del piano regolatore generale di data ottobre 2014 si informa che nel periodo di deposito sono pervenute tre osservazioni, che interessano l'articolo 25 comma 12 e l'articolo 77 comma 4 della Norme di Attuazione relative al territorio esterno al centro storico. Gli articoli citati, come modificati dalla variante, sono riportati in calce al presente.

Si informa che gli interessati potranno presentare, entro il termine perentorio di venti giorni dalla data di pubblicazione del presente avviso e quindi entro il 5 febbraio 2015, osservazioni correlate alle osservazioni pervenute durante il periodo di deposito.

In calce al presente avviso sono pubblicate le planimetrie delle zone interessate dalle osservazioni pervenute durante il periodo di deposito. Le osservazioni pervenute durante il periodo di deposito sono messe a disposizione del pubblico presso gli uffici comunali.

Panchià, 16 gennaio 2015

Il Sindaco  
f.to Bruno Defrancesco

#### **Art. 25 - Zone C - aree per insediamenti di riqualificazione e di nuova espansione**

(omissis)

12. Per le aree indicate in cartografia con specifico riferimento normativo, l'edificazione è subordinata al rispetto delle zone residenziali C ad esclusione del parametro riferito al lotto minimo, ovvero è possibile l'edificazione anche su lotto di proprietà inferiore al valore riportato al comma 2) del presente articolo. E'ammessa la realizzazione di residenza turistica per il tempo libero ai sensi della ex L.P.

16/2005 nel limite del 40% della volumetria complessiva realizzabile, ovvero pari a 517,80 m<sup>3</sup> (da distribuirsi in proporzione sulle singole proprietà); la rimanente cubatura sarà vincolata a residenza ordinaria. L'intervento edilizio è subordinato a concessione convenzionata per la cessione delle seguenti opere di urbanizzazione, in base alla L.P. 14.05.2014, n° 3 – circolare n° 1/2014-S013:

- realizzazione di 4 parcheggi pubblici in superficie, da realizzarsi equamente (2 a carico delle pp. ff. 393/1 e /2 e 2 a carico delle pp. ff. 393/3, /4 e /5) e da localizzare lungo Via Nuova anche in aree adiacenti al lotto individuato in cartografia. I parcheggi potranno essere realizzati in forma accorpata (tutti e 4 insieme) oppure in zone distinte purché siano almeno 2.

## Art. 77 - Piani di Lottizzazione (PL)

(omissis)

4. I Piani di Lottizzazione previsti dal P.R.G. sono:

- PL 1 - C “Via Roe”
- PL 2 - C “Via Cavelonte”
- PL 3 - C “Prossimità dell’incrocio fra Via Nuova e Via Cavelonte”
- PL 4 - C- “Via Nuova”
- PL 5 - LPR “Zona artigianale esistente Loc. Ischia”
- PL 6 - LPR “Zona artigianale esistente Loc. Ischia”

**PL1** – C – “Via Roe”: l’edificazione è subordinata al rispetto dei parametri edilizi delle zone residenziali C ed è ammessa solamente la realizzazione di alloggi per “residenza ordinaria”. Eventuali opere di urbanizzazione a favore del Comune, saranno stabilite in apposita convenzione; la realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione è a carico dei proprietari dei lotti privati. In sede di formazione del piano di lottizzazione, i proprietari dei lotti privati dovranno cedere gratuitamente all’Amministrazione Comunale i terreni necessari affinché il lotto già di proprietà del Comune all’interno del Piano Attuativo, abbia le dimensioni del lotto minimo e possa quindi essere utilizzato. L’edificazione deve essere eseguita, per quanto possibile, a ridosso di quella esistente.

**PL2** – C – “Via Cavelonte”: l’edificazione è subordinata al rispetto dei parametri edilizi delle zone residenziali C. E’ammessa la realizzazione di residenza turistica per il tempo libero ai sensi della ex L.P. 16/2005 nel limite del 40% della volumetria complessiva realizzabile, ovvero pari a 1.569,60 m<sup>3</sup> (pari a 3 alloggi). La rimanente cubatura sarà vincolata a residenza ordinaria.

La lottizzazione è subordinata, come evidenziato in cartografia, alla realizzazione di un’area destinata a parcheggio pubblico di progetto da realizzarsi a carico dei lottizzanti con cessione gratuita dell’area stessa. Su tale area è consentita la realizzazione di un solo accesso al lotto individuato cartograficamente e soggetto a PL, avente larghezza massima 3,50 m.

**PL3** – C – “Prossimità dell’incrocio fra Via Nuova e Via Cavelonte”: l’edificazione è subordinata al rispetto dei parametri edilizi delle zone residenziali C. E’ammessa la realizzazione di residenza turistica per il tempo libero ai sensi della ex L.P. 16/2005 nel limite del 40% della volumetria complessiva realizzabile, ovvero pari a 517,80 m<sup>3</sup> (pari a 1 alloggio). La rimanente cubatura sarà vincolata a residenza ordinaria.

La lottizzazione è subordinata, come evidenziato in cartografia, alla realizzazione di un’area destinata a parcheggio pubblico di progetto da realizzarsi a carico dei lottizzanti. Su tale area è consentita la realizzazione di un solo accesso al lotto individuato cartograficamente e soggetto a PL, avente larghezza massima 3,50 m.

**PL4** – C – “Via Nuova”: l’edificazione è subordinata al rispetto dei parametri edilizi delle zone residenziali C ed è ammessa solamente la realizzazione di alloggi per “prima casa”, come stabilito dall’art. 22ter delle presenti Norme di Attuazione.

Il Piano è diviso in **tre due** ambiti, riportati nella scheda allegata alle presenti Norme di Attuazione (**ALLEGATO 2**), definiti come “**Ambito A1**”, “**Ambito A2**” e “**Ambito B**”. Il rilascio dei provvedimenti edilizi dell’”**Ambito A1**” è subordinato alla realizzazione ed al collaudo, con relativa assunzione degli oneri, di tutte le opere di infrastrutturazione funzionali all’intero PL4 ed alla realizzazione di 7 posti auto pubblici lungo Via Nuova come evidenziato nella cartografia allegata. Il rilascio dei provvedimenti edilizi dell’”**Ambito A2**” è subordinato alla cessione gratuita della fascia destinata a parcheggio lungo Via Nuova come indicato in cartografia ed alla realizzazione e collaudo, con relativa assunzione degli oneri, di tutte le opere di infrastrutturazione per la definizione della stessa, ovvero per la realizzazione all’interno di detta fascia dei parcheggi pubblici con loro relativa pavimentazione. E’consentito ricavare un accesso da Via Nuova per l’”**Ambito A2**”, purché la larghezza massima non superi i 4 m. L’approvazione del piano di lottizzazione dell’ ”Ambito A” è subordinata alla realizzazione e al collaudo – con relativa assunzione degli oneri – delle opere di infrastrutturazione funzionali **all’intero PL4**, preliminarmente al rilascio dei provvedimenti edilizi sullo stesso ambito. L’approvazione del piano di lottizzazione dell’ “Ambito B” è subordinata invece all’avvenuta attuazione (fine lavori) **di almeno il 60%** degli interventi edilizi previsti **sull’ “Ambito A1”** sull’ “Ambito A”, nonché quelli previsti nel PL1, limitatamente alla parte di proprietà del Comune.

Per opere di infrastrutturazione funzionale all’intero PL4 si intendono tutte le opere di urbanizzazione necessarie, compresa la viabilità interna e il potenziamento del tratto stradale interno al PL, previsto in cartografia, da svilupparsi in sede esecutiva solo in corrispondenza delle aree soggette al PL4. **Le opere di infrastrutturazione inoltre, comprendono la cessione dell’area e la realizzazione del parcheggio pubblico previsto su Via Nuova.** La viabilità interna sarà dotata di marciapiede con larghezza minima 1,20 m e di illuminazione; il suo andamento riportato nella scheda allegata è puramente indicativo e sarà ridefinito con maggior dettaglio nella stesura del PL.

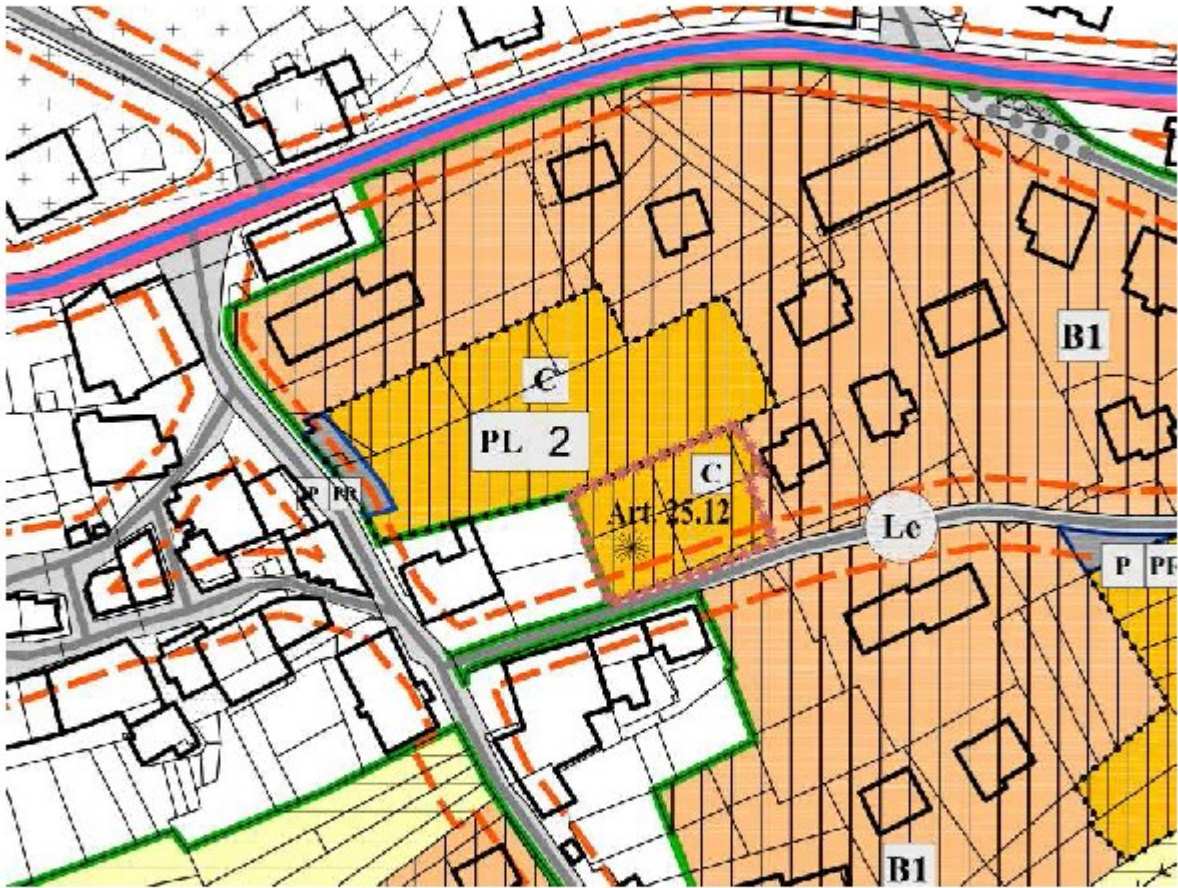
**A ridosso di Via Nuova dovranno essere realizzati, lungo una fascia con larghezza 5,50 m, dei parcheggi pubblici come evidenziato schematicamente nella scheda allegata (è ammessa la variazione del numero e disposizione dei posti macchina, nonché la variazione di ubicazione dell’accesso; non è invece ammessa la riduzione della misura della fascia destinata a parcheggio, che deve rimanere di 5,50 m); l’accesso al lotto edificabile da Via Nuova sarà unico, con larghezza massima 6,00 m.**

L’edificazione, **per quanto possibile**, dovrà essere sviluppata verso nord; i nuovi edifici potranno avere un massimo di tre piani fuori terra, nel rispetto comunque dell’altezza massima stabilita per le zone “C”, e dovranno essere iscritti in un rettangolo di pianta avente dimensioni massime 11x14 m; gli edifici potranno essere accorpati affiancando al massimo due rettangoli di pianta. L’intervento dovrà essere sviluppato con omogeneità, nel rispetto delle edificazioni circostanti. Le coperture dovranno essere orientate in direzione nord – sud come le esistenti.

**PL5** – LPR – “Zona artigianale esistente loc. Ischia”: l’edificazione è subordinata al rispetto dei parametri edilizi delle zone D, art. 28 - Area produttiva del settore secondario di interesse locale di progetto (L PR). Eventuali opere di urbanizzazione a favore del Comune, saranno stabilite in apposita convenzione.

**PL6** – LPR – “Zona artigianale esistente loc. Ischia”: l’edificazione è subordinata al rispetto dei parametri edilizi delle zone D, art. 28 - Area produttiva del settore secondario di interesse locale di progetto (L PR). Eventuali opere di urbanizzazione a favore del Comune, saranno stabilite in apposita convenzione.

CARTOGRAFIA EX PL3



# CARTOGRAFIA PL4

