



Ordopopulusqueatellanus

COMUNE DI SANT'ARPINO

Provincia di Caserta

AREA V – Urbanistica ed Edilizia Privata - Infrastrutture – Mobilità

Piazza Macrì n.1- Sant'Arpino (CE) 81030 - telefono: 081 5014511

P.IVA: 01571580610 – C.F: 81000630616 - pec: protocollo@pec.comune.santarpino.ce.it

PARERE DELL'UFFICIO DI PIANO

PIANO URBANISTICO ATTUATIVO (P.U.A.) DI INIZIATIVA PRIVATA PER UN INTERVENTO DI COMPENSAZIONE URBANISTICA TRA PUBBLICO E PRIVATO – AMBITO “C12” – VIA MARCONI – PROPONENTI: SIGG.RI GIORDANO E CAPRIELLO

L'Ufficio di Piano, istituito con **Deliberazione di Giunta Comunale n. 61/2024** e costituito con **Determinazioni nn. 337 e 338 del 15/05/2025**, esaminata la proposta di Piano Urbanistico Attuativo acquisita ai protocolli nn. **12172 e 12173 del 18/05/2026**, presentata dai sigg.ri Giordano e Capriello, rileva quanto segue.

La proposta di PUA attiene al comparto urbanistico **C12**, oggetto di un intervento di compensazione urbanistica tra pubblico e privato previsto dall'art. **35-bis** delle Norme Tecniche di Attuazione, in coerenza con quanto disciplinato dall'art. **35** delle medesime NTA, e prevede la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria a totale carico dei soggetti attuatori, nonché la cessione gratuita al Comune delle aree destinate agli standard urbanistici, comprendenti un ampio parco urbano e un'area destinata a parcheggio pubblico, contribuendo al miglioramento della qualità urbana e infrastrutturale dell'ambito interessato e al potenziamento delle dotazioni pubbliche a servizio del centro storico.

Il PUA proposto riguarda un'area inedita della superficie complessiva di circa **mq 7.159**, con destinazioni urbanistiche residenziali, commerciali, pubbliche e a parcheggio.

Le particelle interessate ricadono prevalentemente nelle zone urbanistiche **C12** (residenziale), **FPK** (parcheggi e attrezzature) e **FPGS** (spazi pubblici e parco), destinate ad attrezzature di interesse pubblico.

L'intervento prevede la realizzazione di un unico edificio a destinazione mista, residenziale e commerciale, articolato su più livelli, con copertura a falde e altezza massima pari a **m 12,50**.

Al piano interrato saranno realizzati box auto, al piano terra locali destinati ad attività commerciali e ai piani superiori unità residenziali.

La volumetria residenziale complessiva di progetto è pari a circa **mc 6.881,60**, di cui **mc 3.600** da realizzare a fronte della cessione gratuita all'Amministrazione Comunale del giardino storico della superficie di **mq 2.400**, ai sensi dell'art. **16, comma 6, delle NTA del P.d.R.**, da destinare ad attrezzatura pubblica; i restanti **mc 3.281,60** saranno realizzati in applicazione dell'indice fondiario di zona (**If = 1,40 mc/mq**) sul lotto fondiario residuo di circa **mq 2.344**. È altresì prevista la realizzazione di volumi pertinenziali a servizio delle residenze, nel limite del **15% della volumetria assentita**, pari a **mc 492,24**.

È prevista, inoltre, la realizzazione di una nuova arteria viaria della larghezza di **m 7,00**, completa di marciapiedi, attraversamenti pedonali, pavimentazione in conglomerato bituminoso e finiture in cubetti di porfido.

Per quanto concerne le opere di urbanizzazione secondaria, in attuazione delle previsioni del Piano e nel rispetto della quota del **50% della superficie territoriale** destinata agli standard urbanistici, sono previsti spazi verdi, parcheggi pubblici e aree di sosta, per una superficie complessiva di circa **mq 2.400** destinata a verde pubblico e **mq 1.135** destinata a parcheggio pubblico.

Ai sensi dell'**art. 19 del Regolamento Regionale n. 3/2025**, la **proposta in esame** risulta compatibile con il P.U.C. e con gli strumenti di pianificazione sovraordinati.

Preso atto che la proposta risulta, pertanto, **coerente e conforme** alle previsioni del vigente **P.U.C.**, nonché con gli obiettivi di riqualificazione ed integrazione del tessuto urbano con adeguata dotazione infrastrutturale di cui alla L.r. n. 16/2004 s.m.i. nonché ritenuta la completezza e l'eshaustività degli elaborati prodotti anche allo luce dello schema di convenzione che disciplina gli obblighi del Proponente, esprime **PARERE FAVOREVOLE sotto il profilo urbanistico, tecnico e giuridico-amministrativo** all'adozione del **Piano Urbanistico Attuativo di iniziativa privata – ambito "C2a"**, proposto dai sigg.ri Giordano e Capriello, da sottoporre alla Giunta Comunale per gli adempimenti di competenza, con la precisazione che le Parte proponente, in sede di rilascio del PDC, dovrà specificare se intenda realizzare direttamente le opere pubbliche previste a scomputo degli oneri di urbanizzazione previa verifica ed approvazione del progetto da parte dell'Ente.

Sant'Arpino 15/07/2026

Letto approvato e sottoscritto

Responsabile Area V: arch. Margherita Maria Busiello



Consulente tecnico: arch. Antonio Memoli



Consulente legale: avv. Antonio Parisi

