



Ordo populusque atellanus

COMUNE DI SANT'ARPINO

Provincia di Caserta

AREAV–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

RELAZIONE ISTRUTTORIA E PARERE DEL RESPONSABILE AREA V

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

1. PREMESSA E FINALITÀ DELLA RELAZIONE

La presente relazione istruttoria è redatta dal Responsabile dell'AreaV, in qualità di responsabile del procedimento, al fine di supportare tecnicamente e giuridicamente la proposta di deliberazione di Giunta Comunale relativa all'adozione del Piano Urbanistico Attuativo (PUA) di iniziativa privata in oggetto.

La relazione è redatta in conformità ai principi di:

- legalità, trasparenza e buon andamento dell'azione amministrativa;
- adeguata motivazione degli atti discrezionali;
- tutela dell'interesse pubblico urbanistico.

2. QUADRO NORMATIVO DI RIFERIMENTO

Il procedimento di adozione e approvazione del PUA trova fondamento:

- nell'art.26 della L.R. Campania n. 16/2004 e s.m.i.;
- nel Regolamento Regionale Campania n.3 del 6 ottobre 2025, ed in particolare negli artt.6 e 9;
- nel Piano Urbanistico Comunale (PUC), approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 6 del 21/05/2022;
- nelle Norme Tecniche di Attuazione del PUC, con particolare riferimento all'art. 17a relativo agli ambiti soggetti a pianificazione attuativa;
- nella Deliberazione di Giunta Comunale n.61 del 15/05/2024, istitutiva dell'Ufficio di Piano;
- nella Deliberazione di Consiglio Comunale n.36 del 03/12/2025, di approvazione dello schema tipo di convenzione urbanistica.

3. LEGITTIMAZIONE DEL SOGGETTO PROPONENTE

In data 18/05/2026, prot.lli n.12172 e 12173, Sig.ra Giordano Anna, nata [REDACTED] il [REDACTED], C.F. [REDACTED], residente a [REDACTED]) alla via [REDACTED]; Sig.ra Giordano Assunta, nata ad [REDACTED] il [REDACTED], C.F. [REDACTED], residente a [REDACTED] alla via [REDACTED]; Sig.ra Giordano Maria Teresa, nata a

COMUNE DI SANT'ARPINO
Protocollo N. 0016629/2026 del 16/07/2026

██████████ il ██████████, C.F. ██████████, residente a ██████████ alla via ██████████; Sig.ra Capriello Mariarosaria, nata ad ██████████ il ██████████, C.F. ██████████, residente a ██████████); Sig. Capriello Vincenzo, nato a ██████████ il ██████████, C.F. ██████████, residente a Baia ██████████; in qualità di comproprietari hanno presentato istanza per l'adozione di un **Piano Urbanistico Attuativo (PUA)**, di iniziativa privata, per un intervento di compensazione urbanistica tra pubblico e privato.

Dall'istruttoria documentale emerge che gli istanti Giordano-Capriello:

- sono comproprietari delle aree oggetto di intervento;
- risultano legittimati alla presentazione del PUA, rappresentando la maggioranza del valore imponibile delle aree interessate, come previsto dalla normativa regionale;
- hanno prodotto idonea documentazione comprovante la disponibilità giuridica dei suoli;

I soggetti proponenti risultano, pertanto, comproprietari e aventi titolo sulle aree interessate e legittimati all'attivazione del procedimento ai sensi della normativa regionale vigente.

4. INQUADRAMENTO URBANISTICO DELL'INTERVENTO

L'area di intervento si colloca nelle immediate vicinanze di Piazza Centrale e del Palazzo Ducale (Sede Municipale), posizionandosi a ridosso del "Palazzo Magliola-Giordano", immobile segnalato di particolare interesse ambientale e storico. Attualmente i suoli si presentano in parte utilizzati a fini agricoli e in parte occupati da un ampio Parco Monumentale Ambientale (Giardino), con morfologia pianeggiante. L'area più dettagliatamente:

- è ubicata alla via Marconi;
- interessa le particelle individuate al **Foglio 3, particelle nn. 545 ex 393, 394, 395, 290, 396, 397, 391, 390 e 259**. La superficie catastale complessiva risulta pari a mq 7.478,00. Dalla perimetrazione originaria del PUC (pari a mq 7.829,00) è stato effettuato uno stralcio di mq 670,00 afferente ad altra proprietà, determinando una **Superficie effettiva di intervento (PUA) pari a mq 7.159,00**.
- ricade in ambito urbanistico "C12" - *Interventi di riqualificazione urbana attuabili in conseguenza di successivi accordi tra Amministrazione Comunale e privati cittadini con l'applicazione di principi perequativi e compensativi (Perequazione – Compensazione)*, del vigente PUC e destinato a trasformazioni mediante strumento urbanistico attuativo;

Il PUA risulta coerente con la disciplina urbanistica vigente e rispetta i parametri edificatori e funzionali previsti dal PUC.

5. CONTENUTI DEL PIANO URBANISTICO ATTUATIVO

Il Piano si sviluppa secondo i criteri della perequazione urbanistica disciplinati dall'art. 35 del PUC, integrati con le previsioni dell'Art. 16, comma 6 del vigente Piano di Recupero (P.d.R.) per la Zona Omogenea "A" (Centro Storico), il quale ammette un indice di edificabilità di 1,50 mc/mq in caso di cessione gratuita di aree a standard all'Amministrazione.

L'ipotesi di ripartizione e cessione delle aree proposta dai privati risulta pienamente conforme ai disposti normativi del 50% minimo di cessione:

- **Superficie Fondiaria / Lotto da Edificare:** Mq 2.344,00.
- **Aree Pubbliche da cedere gratuitamente e attrezzare:** Mq 4.815,00 complessivi, così distribuiti:
 - *Area a Verde Pubblico (Giardino Storico rinaturalizzato):* Mq 2.400,00.
 - *Area a Parcheggio Pubblico:* Mq 1.135,00.

- *Area destinata a Nuova Viabilità:* Mq 1.280,00.

La quota di aree pubbliche e viabilità offerta (pari al 67,25% del comparto calcolato sulla superficie del lotto di proprietà) risulta migliorativa rispetto agli standard minimi originariamente previsti dal PUC all'interno dello stesso.

5.1 Parametri Edificatori Verificati:

- Indice fondiario di zona (If): 1,40 mc/mq
- Indice fondiario integrato (Ifi - commerciale/terziario): 1,61 mc/mq
- Altezza Massima (Hmax): 12,50 m proposti (rispetto ai (13,00 m massimi consentiti)
- Rapporto di Copertura (Rc): $\leq 0,30$ mq/mq
- Distanze dai confini e fabbricati (DC/ Df): Minimo 10 m con rispetto dell'inclinata a 45°.

I conteggi planovolumetrici determinano un **Volume Totale Realizzabile pari a mc 7.373,84**, derivante dalla somma del volume base sul lotto e del volume residenziale aggiuntivo riconosciuto a compensazione della cessione gratuita del Giardino Storico (mc 3.600,00).

Il volume totale è così suddiviso:

- **Volume Residenziale:** Mc 6.881,60.
- **Volume Attività Pertinenziali/Commerciali (Piano Terra):** Mc 492,24.

5.2 Descrizione del Progetto Edilizio:

L'organismo edilizio di progetto si sviluppa su più livelli fuori terra e un livello interrato, con copertura a falde inclinate e altezza variabile, per la parte prospiciente via Marconi, in armonia con la quinta storica esistente, così come indicato dalla *Tav.06 dei Profili stradali* e un'altezza costante massima, al colmo pari a 12,50 m.

Il progetto prevede la costruzione di un corpo di fabbrica a "corte aperta" sviluppato lungo la viabilità interna di nuova istituzione. L'immobile presenterà:

1. Un piano interrato destinato a box-auto pertinenziali privati con rampe di accesso dall'area cortilizia.
2. Un piano terra commerciale con affacci su parcheggio pubblico e Via Marconi.
3. Piani superiori residenziali con copertura a falde inclinate.
4. L'integrazione e la contestuale riedificazione a scopo commerciale di un piccolo manufatto fatiscente attualmente esistente sul fronte stradale di Via G. Marconi.

5.2 Opere di Urbanizzazione e computo estimativo:

Le opere di urbanizzazione primaria, da realizzarsi a totale carico della proprietà privata (a scomputo totale degli oneri di urbanizzazione previa stipula della Convenzione), sono state sommariamente quantificate in € 297.081,40. Esse comprendono:

- **Viabilità e Parcheggi (€ 217.829,89 complessivi):** Sede stradale da 7,00 metri con marciapiedi da 1,50 metri pavimentati in cubetti di porfido; parcheggi in masselli grigliati autobloccanti e sistemazione a prato/alberature delle aree a verde.
- **Rete Fognaria e Acque Bianche (€ 25.780,73):** Condotte PE DN 600-800 a sistema misto con recapito finale su Via G. Marconi.
- **Rete Idrica (€ 8.335,01):** Tubazioni in acciaio DN 125-175 con allaccio alla rete comunale.
- **Rete Elettrica e Pubblica Illuminazione (€ 45.134,87):** Corrugati DN 125, pali tronco-conici a due sbracci e cabina di trasformazione BT/MT.

- **Rete Gas:** Predisposizione degli allacciamenti a cura della società di gestione.

La proposta progettuale risulta correttamente articolata sotto il profilo urbanistico, edilizio e infrastrutturale.

6. VALUTAZIONE DELL'INTERESSE PUBBLICO

Secondo l'orientamento costante della giurisprudenza amministrativa e della prassi degli enti locali, il PUA di iniziativa privata è legittimo laddove sia dimostrata la **concreta sussistenza dell'interesse pubblico urbanistico**, che nel caso di specie si ravvisa nei seguenti elementi:

- Acquisizione gratuita di aree per viabilità, verde pubblico e parcheggi;
- Realizzazione di infrastrutture primarie senza oneri a carico del bilancio comunale;
- Completamento e riqualificazione del tessuto urbano esistente in contiguità al centro storico;
- Potenziamento delle strutture a parcheggio a supporto del centro storico, con la possibilità di attivare un'isola pedonale permanente e riqualificare la piazza ed il nucleo storico del paese;
- Ordinata attuazione delle previsioni del PUC, evitando interventi edilizi disorganici.

L'intervento proposto non costituisce mera iniziativa edificatoria privata, ma si configura come **operazione di interesse pubblico a rilevanza urbanistica**, coerente con le strategie di sviluppo comunali.

7. VALUTAZIONE AMBIENTALE

Il Piano Urbanistico Attuativo in oggetto costituisce attuazione diretta e coerente del PUC vigente, già sottoposto a Valutazione Ambientale Strategica (VAS), e non comporta modifiche sostanziali agli obiettivi, alle strategie e alle destinazioni d'uso ivi previste, né determina effetti ambientali ulteriori o diversi rispetto a quelli già valutati in sede di pianificazione generale e nel relativo Rapporto Ambientale del PUC.

Alla luce di quanto sopra, ai sensi della Parte II del D.Lgs. 3 aprile 2006, n.152 e s.m.i., la valutazione ambientale deve ritenersi già assolta nell'ambito del PUC e, conseguentemente, non si rende necessaria l'attivazione di ulteriore procedura di VAS né di verifica di assoggettabilità.

8. ESITI DELL'ISTRUTTORIA TECNICA

Dall'esame degli elaborati progettuali, della documentazione prodotta dal soggetto proponente e dei pareri acquisiti nel corso del procedimento, il Responsabile dell'Area V rileva che:

- Il PUA è conforme al PUC vigente e agli strumenti di pianificazione sovraordinata;
- Sono rispettati gli standard urbanistici minimi di legge;
- Le opere di urbanizzazione risultano tecnicamente adeguate;
- la proposta di cessione delle aree a standard (Verde e Parcheggi), è meritevole di accoglimento in quanto l'operazione garantisce all'Amministrazione la cessione a uso pubblico di una porzione strategica dell'ex Giardino Storico privato e risolve parzialmente la carenza di sosta pubblica nel nucleo a ridosso del centro storico;
- lo schema di convenzione urbanistica risulta conforme allo schema tipo approvato dal Consiglio Comunale;
- le opere di urbanizzazione previste risultano compatibili con le infrastrutture e reti esistenti, con previsione di allaccio alle stesse nelle successive fasi attuative, previo ottenimento dei necessari pareri e nulla osta degli enti e gestori competenti"
- l'istruttoria tecnica risulta completa ed esauriente ai fini dell'adozione del Piano.

9. PRESA D'ATTO DEL PARERE DELL'UFFICIO DI PIANO

Il Responsabile dell'Area V prende atto del parere favorevole espresso dall'Ufficio di Piano con verbale prot. n. 16627/2026 del 15/07/2026, reso sotto il profilo urbanistico, tecnico e giuridico-amministrativo, all'adozione del Piano Urbanistico Attuativo di iniziativa privata – ambito “C12”.

10. PARERE DEL RESPONSABILE DELL'AREA V

Alla luce delle risultanze dell'istruttoria espletata e degli atti acquisiti nel corso del procedimento, il Responsabile dell'Area V **esprime parere favorevole** all'adozione del Piano Urbanistico Attuativo (PUA) di iniziativa privata – ambito “C12” – Via Marconi, proposto dai Sigg.ri Giordano – Capriello.

IL RESPONSABILE AREA V
arch. Margherita Maria Busiello

