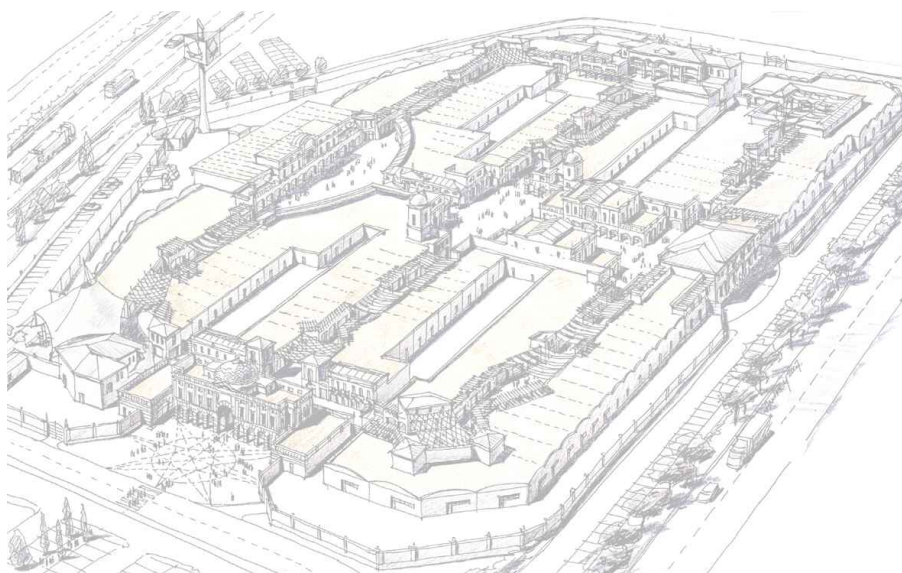




COMUNE DI MARCIANISE
PROVINCIA DI CASERTA



Variante in ampliamento al Piano Urbanistico Attuativo (PUA)
approvato con delibera di G.M. n. 111 del 12/12/2013
Integrazione documentale all'istanza prot. n. 22160 del 24/04/2023

COMMITTENTE

**CAPRI DUE
OUTLET S.r.l.**

VIA Ponte di piscina Cupa 64
00128 Roma

PROGETTISTI



Dir. Tec. (Art. 53 D.P.R. 554/21 Dic. 1999)
Dott. Ing. Pietro Bruscoli
Ordine Ingegneri di Firenze n. 3894

Dott. Ing. Paolo Giustiniani
Dott. Arch. Andrei Perekhodtsev
Dott. Ing. Leonardo Furia
Dott. Arch. Andrea Colzi

PROGETTISTA E PRESENTAZIONE PRATICA

Dott. Arch. Domenico Di Carluccio
Via Gemma 42, 81025 Marcianise CE

CONSULENZA GEOLOGICA

Dott. Massimo Scaldarella
via San Giuliano, 116, 81025
Marcianise CE

ELABORATO N.

DG01

**RELAZIONE GENERALE DEL
PROGETTO DI VARIANTE AL PUA**

SCALA

RESPONSABILE DI COMMESSA
Dott. Ing. Leonardo Furia

DATA PRIMA EMISSIONE
Maggio 2024

COMMESSA
ED571

REDAATTO
HYDEA

REVISIONE
A

DATA
Maggio 2024

HYDEA S.p.A.
via del Rosso Fiorentino 2g
50142 Firenze | Italia

UNI EN ISO 9001:2015
Certificato n. 9175-HYDE
Sistemi Qualità Aziendali
UNI EN ISO 14001:2015
Certificato n. 1474:2018
Sistema di Gestione Ambientale
UNI EN ISO 45001:2018
Certificato n. 1423:2021
Sistema di Gestione per la Salute e Sicurezza sul Lavoro



1 SOMMARIO

2	PREMESSE	1
3	PROGETTO DI VARIANTE IN AMPLIAMENTO DEL CORRENTE PUA.....	3
4	STATO DI REALIZZAZIONE DELL'ATTUALE PUA.....	5
5	VINCOLI E SERVITU'	6
6	DATI URBANISTICI E AMBIENTALI.....	9
6.1	DIMENSIONI E DATI PLANOVOLUMETRICI	11
7	VERIFICA QUANTITATIVA DELLE PREVISIONI DI PIANO IN RAPPORTO AGLI INDICI E PARAMETRI ESPRESSI DAL PUC ED ALLE PREVISIONI DI INTERESSE GENERALE E STANDARD PREVISTI.....	21
8	IMPOSTAZIONE URBANISTICA-MORFOLOGICA DEL PROGETTO CON LA DIMOSTRAZIONE DEL RISPETTO DEGLI USI, LIMITI E RAPPORTI PRESCRITTI NEL PUC.....	22
9	DATI TECNICI CON PARTICOLARE RIFERIMENTO AGLI IMPIANTI TECNOLOGICI ED AI SISTEMI COSTRUTTIVI	23
10	SOLUZIONI ARCHITETTONICHE CONCERNENTI GLI SPAZI COSTRUITI E NON, CON PARTICOLARE RIFERIMENTO AI MATERIALI DI FINITURA	24
11	SPECIFICHE NORME TECNICHE DI REALIZZAZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI, CON PRECISAZIONE DEI DISTACCHI DEI FABBRICATI DAL CONFINO STRADALE E DAI CONFINI INTERNI, DELL'INDICE DI FABBRICABILITÀ, DELLE ALTEZZE MASSIME, DELLE DIMENSIONI DEGLI ACCESSORI, DEI PARTICOLARI OBBLIGHI DI ESECUZIONE DA PARTE DI PRIVATI, DI RECINZIONI, ILLUMINAZIONI, SISTEMAZIONI ESTERNE E SIMILI E DI QUANTE ALTRE MISURE SI RITENGA OPPORTUNO ADOTTARE	25
12	ALLEGATI	26

2 PREMESSE

La presente Relazione Generale è prodotta quale integrazione documentale dell'analogo elaborato unito all'istanza rubricata al protocollo del Comune di Marcianise n. 22160 del 24/04/2023, di variante al PUA approvato dalla Giunta Comunale con la Delibera n. 111/2013.

La Relazione in oggetto descrive, pertanto, il progetto di Variante in ampliamento al Piano Urbanistico Attuativo della Capri Due Outlet S.r.l. approvato dalla Giunta Comunale di Marcianise in data 12/12/2013 con la Delibera n. 111, pubblicato sul BURC n. 74 in data 30/12/2013 (reso esecutivo con la Convenzione stipulata avanti al Notaio dott. Giovanni Domenico Iodice il 28/01/2016, repertori numeri 28479 - 28522, raccolta numero 12792), a sua volta in ampliamento della precedente lottizzazione approvata con la Delibera della Giunta Comunale n. 297 del 07/06/2005.

Nelle more dell'iter di approvazione di detta istanza è entrato in vigore, in data 23/04/2024, il Piano Urbanistico Comunale (PUC) di Marcianise, che ha sostituito il precedente Piano Regolatore Generale (PRG), ampliando la destinazione urbanistica dei terreni delle società lottizzanti e diversamente disciplinando la documentazione costitutiva di un progetto di PUA.

Di conseguenza, si è reso necessario presentare un'integrazione documentale (di cui la presente relazione è parte) all'istanza prot. n. 22160/2023, nonostante che il progetto edificatorio sia rimasto invariato (nella destinazione degli edifici del piano, nella volumetria da realizzare, nella superficie lorda degli immobili, nelle opere di urbanizzazione e nella dotazione degli standard e dei parametri urbanistici).

Il progetto di variante del corrente PUA è rimasto immutato, quantunque il PUC preveda un ampliamento delle potenzialità edificatorie dei terreni delle società lottizzanti, in quanto:

- a differenza della precedente zonizzazione "G1" del PRG, ai sensi della quale erano ammessi immobili a destinazione alberghiera e/o commerciale (di qualsiasi tipologia e dimensione), l'attuale zonizzazione "D2 - Produttiva esistente" del PUC permette la realizzazione di immobili per attività produttive e di servizio, terziarie e commerciali (di qualsiasi tipologia e dimensione);
- il precedente rapporto di copertura del PRG, pari a 0,25 mq/mq, è stato sostituito dall'attuale rapporto di copertura del PUC, pari a 0,50 mq/mq.;
- l'altezza massima degli edifici in zona "D2" è fissata dal PUC in 20 metri, laddove, invece, l'altezza realizzabile ai sensi del PUA approvato con D.G.M. n. 111/2013 a norma del previgente PRG era pari a 16 metri (comprese le parti scenografiche e architettoniche).

RELAZIONE GENERALE DEL PROGETTO

Maggio 2024

D'altra parte, le società Capri Due Outlet S.r.l. e MF Marcianise 2 S.r.l. sin d'ora precisano che si riservano di avvalersi, in altra fase, della maggiore edificabilità dei terreni ai sensi delle norme tecniche d'attuazione del PUC di Marcianise.

Come già esposto nella relazione tecnica unita alla domanda prot. n. 22160/2023, il progetto di Variante al PUA approvato con Delibera di Giunta Municipale n. 111/2013 è presentato congiuntamente, con vincolo unico e solidale, dalla CAPRI DUE OUTLET S.R.L. e dalla MF MARCIANISE 2 S.R.L. (società entrambe appartenenti al Gruppo McArthurGlen), in quanto proprietarie dei suoli su cui si sviluppa il predetto piano:

- a) la società CAPRI DUE OUTLET S.R.L. è piena proprietaria delle aree site nel Comune di Marcianise, alla Strada Provinciale 336 (già Strada Statale 87), km 18,500, ed identificate nel Catasto Terreni al Foglio 25, particella 5483 - da sub.1 a sub. 4, sub 13, sub 14, sub 16, da sub 119 a sub 178 -, particelle 5482, 5484, 5494, 5495, 5496, 39, 143, 256, 259, 261, 156, 5169, 258, 260, 263, 5167, 268, 5300, 266, 5296, in totale estese mq 183.300, su cui insiste la grande struttura di vendita di tipologia G2CS-Centro Commerciale Superiore denominata "*La Reggia Designer Outlet*", in forza del PUA approvato con la Delibera di Giunta Comunale n. 111/2013;
- b) la società MF MARCIANISE 2 S.R.L. è piena proprietaria delle aree site nel Comune di Marcianise, alla Strada Provinciale 336 e lungo la Strada Provinciale 335 nel tratto che dalla S.P. 336 si porta verso l'Interporto Marcianise - Maddaloni (oggi denominata anche Via Sannitica Sud), in prossimità delle aree della Capri Due Outlet S.r.l., ed identificate nel Catasto Terreni al Foglio 25, particelle 61, 185, 5304, 5306, 5308, 5309, 5311, 5312, 5313, 5314, 5315, 5317, 5318, 5320, 5322, 5324, 5326, 5327, 5328, 5329 e 5332, nell'insieme estese mq 24.181, al netto della parte occupata per la realizzazione della strada di connessione dell'Interporto Marcianise-Maddaloni con la Strada Provinciale 336.

La presente Relazione Generale dapprima espone le caratteristiche (dimensionali e funzionali) del progetto di variante del corrente PUA, successivamente confronta tali caratteristiche con quelle del corrente PUA e dello stato di realizzazione dello stesso, ed, infine, come previsto nel Regolamento Urbanistico Edilizio Comunale di Marcianise, illustra i seguenti punti:

- verifica quantitativa delle previsioni di piano in rapporto agli indici e parametri espressi dal PUC ed alle previsioni di attrezzature di interesse generale e standard previsti;
- impostazione urbanistica-morfologica del progetto con la dimostrazione del rispetto degli usi, limiti e rapporti prescritti nel PUC;
- dati tecnici con particolare riferimento agli impianti tecnologici ed ai sistemi costruttivi;

- soluzioni architettoniche concernenti gli spazi costruiti e non, con particolare riferimento ai materiali di finitura;
- specifiche norme tecniche di realizzazione degli interventi edilizi, con precisazione dei distacchi dei fabbricati dal confine stradale e dai confini interni, dell'indice di fabbricabilità, delle altezze massime, delle dimensioni degli accessori, dei particolari obblighi di esecuzione da parte di privati, di recinzioni, illuminazioni, sistemazioni esterne e simili e di quante altre misure si ritenga opportuno adottare.

Si preferisce fare separati elaborati sia della stima del costo di attuazione del PUA e delle singole componenti di urbanizzazione primaria e secondaria, sia della bozza della convenzione.

3 PROGETTO DI VARIANTE IN AMPLIAMENTO DEL CORRENTE PUA

I terreni del progetto di Variante in ampliamento al Piano Urbanistico Attuativo approvato con la Delibera di Giunta Comunale n. 111/2013 sono ubicati nella zona sud del Comune di Marcianise, individuati nel Catasto Terreni del Comune di Marcianise al Foglio 25, particella 5483 - da sub.1 a sub. 4, sub 13, sub 14, sub 16, da sub 119 a sub 178 -, particelle 5482, 5484, 5494, 5495, 5496, 39, 143, 256, 259, 261, 156, 5169, 258, 260, 263, 5167, 268, 5300, 266, 5296, 61, 185, 5304, 5306, 5308, 5309, 5311, 5312, 5313, 5314, 5315, 5317, 5318, 5320, 5322, 5324, 5326, 5327, 5328, 5329 e 5332.

Le predette aree nel totale sono estese mq 207.481.

La Variante al corrente piano urbanistico attuativo - che meglio verrà di seguito descritta - prevede il completamento funzionale delle aree di proprietà delle società della McArthurGlen, con la creazione - all'interno del medesimo progetto di PUA - di tre lotti commerciali (per semplicità, denominati "Lotto A", "Lotto B" e "Lotto C"), in cui:

- il Lotto A è in diretto ampliamento del lotto su cui insiste il centro commerciale "*La Reggia Designer Outlet*";
- il Lotto B è sito all'intersezione tra la Strada Provinciale 336 e la Strada Provinciale 335 - Via Sannitica Sud;
- il Lotto C è sito lungo la Strada Provinciale 335 - Via Sannitica Sud.

Ciascun lotto sarà dotato di distinti standard urbanistici, per cui, pur appartenendo all'interezza del PUA, potrà essere considerato autonomo.

Le aree oggetto della presente Variante del PUA sono dotate di caratteristiche che le rendono particolarmente valide per l'intervento progettato, trattandosi di una naturale espansione di quanto già realizzato e in attività.

In breve, sono previste le seguenti opere:

1. Edifici monopiano e bipiano ad uso commerciale in ampliamento dell'esistente FOC "La Reggia Designer Outlet", da realizzare nel Lotto A su parte delle aree di sosta antistanti all'attuale ingresso sud del centro commerciale;
2. Edifici monopiano e bipiano ad uso commerciale in ampliamento dell'esistente FOC "La Reggia Designer Outlet", da realizzare nel Lotto A nell'area dell'attuale playground;
3. Edificio monopiano ad uso commerciale in ampliamento dell'esistente FOC "La Reggia Designer Outlet", da realizzare nel Lotto A all'ingresso ovest;
4. Edificio monopiano ad uso commerciale nel Lotto B, posto oltre la Strada Provinciale 335 - Via Sannitica Sud;
5. Edificio monopiano ad uso commerciale nel Lotto C, posto oltre la Strada Provinciale 335 - Via Sannitica Sud;
6. Nuovi parcheggi, in ampliamento degli esistenti, da ubicare su aree ricadenti nel perimetro dell'attuale PUA ma finora prive di una specifica destinazione funzionale e su tre aree poste lungo la Via Sannitica Sud che non erano state finora oggetto di lottizzazione;
7. Individuazione di ulteriori aree da cedere al Comune o da monetizzare (e nel merito sin d'ora la due società proponenti il progetto di PUA dichiarano la propria disponibilità a tale monetizzazione) eventualmente da destinarsi a parcheggio, ai sensi del D.M. 2 aprile 1968, n.1444, articolo 5, punto 2, che prevede, per gli insediamenti di carattere commerciale e direzionale, 80 mq di spazio da cedere per 100 mq di superficie lorda di pavimento.

Le caratteristiche dimensionali della variante in ampliamento del PUA, unite a quelle del piano urbanistico attuativo approvato con Delibera di G.M. n. 111/2013, sono le seguenti:

- superficie totale di lottizzazione: mq 207.481
di cui mq 183.300 già interessati dal precedente piano urbanistico attuativo
- superficie fondiaria complessiva: mq 169.836,60
- volumetria totale fuori terra: mc 228.764
di cui mc 178.220 già edificati e mc 50.544 da edificare
- rapporto di copertura fondiaria mq/mq 0,25
- altezza massima degli edifici in progetto ml 12,00
- indice di fabbricazione fondiaria media mc/mq 1,347
- aree ad uso privato: mq 46.247
di cui mq 40.960 già approvati con il precedente piano urbanistico attuativo
- aree di uso pubblico ex art. 5, co. 2, D.M. n. 1444/68: mq 36.998,40
di cui mq 30.258,40 in aree già monetizzate.

4 STATO DI REALIZZAZIONE DELL'ATTUALE PUA

In forza dei permessi di costruire n. 349/2007/SUAP rilasciato il 31/07/2007, n. 437/2008/SUAP rilasciato il 04/07/2008, n. 498/2009/SUAP rilasciato il 25/06/2009, n. 510/2009/SUAP rilasciato il 27/08/2009, n. 511/2009/SUAP rilasciato il 27/08/2009, n. 565/2010/SUAP rilasciato il 11/05/2010, n. 595/2010/SUAP rilasciato il 18/10/2010, n. 653/2011/SUAP rilasciato il 27/10/2011, n. 700/2012/SUAP rilasciato il 11/04/2012, n. 832/2014/SUAP rilasciato il 09/09/2014, n. 932/2016/SUAP rilasciato il 20/07/2016, n. 967/2017/SUAP rilasciato il 28/04/2017, n. 34/2020/SUAP rilasciato il 05/05/2020, e delle SCIA edilizie prot. gen. 0025893 dell'11/05/2021, prot. gen. 0027237 del 17/05/2021, prot. gen. 0029535 del 27/05/2021, prot. gen. 0030106 del 31/05/2021, prot. gen. 0049441 del 23/09/2021 e prot. gen. 0055747 del 25/10/2021 sono stati effettuati i lavori di esecuzione dei precedenti piani urbanistici attuativi e di realizzazione dell'esistente factory outlet center, su di un lotto di mq 183.300.

Tali opere hanno portato alla realizzazione di circa 168 unità commerciali, per una superficie coperta di mq 34.728 ed una superficie lorda di pavimento di mq 37.823.

Il centro commerciale è in attività dal 18 febbraio 2010.

Il Lotto A, esteso mq 186.578 (di cui mq 183.300 già facenti parte del corrente PUA), è quasi completamente già occupato dal centro commerciale *"La Reggia Designer Outlet"* con le relative aree per i parcheggi, il verde, la movimentazione delle merci ed i percorsi pedonali, mentre l'area di nuova urbanizzazione che ad esso appartiene, sita lungo la Strada Provinciale 335 - Via Sannitica Sud, a ridosso della Strada Vicinale Correia, è pianeggiante, priva di edificazioni ed attualmente incolta.

Il Lotto B, esteso mq 11.228, è ubicato all'intersezione tra la S.P. 336 e la Strada Provinciale 335 - Via Sannitica Sud, munito di autonomo accesso veicolare alla S.P. 336, leggermente sottoposto rispetto a dette infrastrutture viarie, pianeggiante e privo di edificazioni e di colture.

Il Lotto C, esteso mq 9.675, è sito lungo la Strada di collegamento tra la S.P. 336 e l'Interporto Sud-Europa (*id est*, Via Sannitica Sud), cui si accede da autonomo varco carrabile, è pianeggiante, privo di edificazioni ed attualmente incolto.

Sono evidenti i benefici economico-sociali che l'intervento comporterà sull'intera comunità, con l'incremento del personale impiegato direttamente e indirettamente nel FOC *"La Reggia Designer Outlet"* e nelle ulteriori attività commerciali e di servizio ad esso complementari da realizzare nei lotti ubicati lungo la Via Sannitica Sud.

RELAZIONE GENERALE DEL PROGETTO
Maggio 2024

Come già evidenziato, il permesso di costruire n. 34/2020 costituisce l'ultimo titolo edilizio rilasciato per le nuove edificazioni, per cui esprime al meglio lo stato di realizzazione del PUA approvato con Delibera di G.M. n. 111/2013.

Confronto tra il PUA n. 111/2013 e il permesso di costruire n. 34/2020:

Parametri complessivi		P.U.A. 11/2013	P.d.C. 34/2020
Superficie territoriale	ST [mq]	183.300,00	183.300,00
Superficie coperta	SC [mq]	37.464,00	34.728,00
Superficie utile lorda di pavimento	SLP [mq]	40.960,00	37.823,00
Aree uso pubblico ex art. 5, comma 2, D.M. 1444/1968	AC [mq]	32.768,00	30.258,40
Superficie Masseria Leonetti	[mq]	112,00	112,00
Superficie fondiaria [ST - (AC + 112 masseria + 534 raccordo viario interporto)]	SF [mq]	149.886,00	152.395,60
Rapporto di copertura fondiaria	RCF [mq/mq]	0,2499	0,2279
Volumetria fuori terra totale	V [mc]	191.964,00	178.220,00
Indice di fabbricazione fondiaria	IF [mc/mq]	1,2807	1,1695
Superficie di vendita	SV [mq]	25.000,00	25.000,00
Superficie parcheggi richiesti ex L.R. 7/2020, All. C, e SIAD, art. 21	SP [mq]	75.000,00	75.000,00
Superficie Parcheggi per rispetto standard	SP [mq]	83.973,00	92.400,00
Superficie Movimentazione merci richiesta ex L.R. 7/2020, All. C, e SIAD, art. 27	Mm [mq]	1.500,00	1.500,00
Superficie Movimentazione merci per rispetto standard	Mm [mq]	10.900,00	10.900,00
Superficie Aree ad uso pubblico richiesta ex L.R. 7/2020, All. C, e SIAD, art. 27	AP [mq]	1.500,00	1.500,00
Superficie Aree ad uso pubblico per rispetto standard	AP [mq]	12.565,00	11.200,00

5 VINCOLI E SERVITU'

a) Il Lotto A è attraversato - nella sola parte già disciplinata dal vigente P.U.A. - da una fascia di terreno estesa mq 4.552, di proprietà della Regione Campania sulla quale insistono infrastrutture acquedottistiche interrate ("Acquedotto Campano"), come indicato nelle tavole del Piano Urbanistico di Attuazione, costituendo servitù passiva di inedificabilità in corrispondenza del suo tracciato. Resta possibile, in soprassuolo, dotare l'area di viabilità di attraversamento e

RELAZIONE GENERALE DEL PROGETTO

Maggio 2024

di sistemazioni esterne in genere. L'Acquedotto Campano non interessa le aree di ampliamento del Lotto A della Variante al corrente P.U.A., così come non inerisce né al Lotto B né al Lotto C. La fascia di terreno in oggetto è concessa in uso alla Capri Due Outlet S.r.l. giusta Decreto dell'Area Generale di Coordinamento – Demanio e Patrimonio della Giunta Regionale della Campania n. 20 del 05/10/2016 (in reiterazione del precedente Decreto n.450 del 29/12/2005) e del derivato - nonché intercorrente - contratto di concessione di suolo demaniale stipulato tra la Giunta Regionale della Campania e la società Capri Due Outlet S.r.l. in data 29/11/2016.

Le aree di pertinenza dell'acquedotto regionale interrato sono escluse dai computi dimensionali del PUA. Sono già autorizzati e realizzati sette passaggi a raso carrabili e la sistemazione a verde della fascia di rispetto acquedottistica; l'area è comunque non destinabile a parcheggio od altre funzioni.

b) Ai sensi della Carta dei Vincoli del PUC, i Lotti B e C, per intero, e il Lotto A, per la parte più a sud del terreno posto lungo la Via Sannitica Sud verso il tragitto dell'autostrada A1 Napoli - Milano, ricadono nella fascia di rispetto di 150 metri dall'argine del Lagno Vecchio, per cui sono assoggettati alla disciplina di cui all'art. 142, comma 1, lettera c), del D.Lgs. n. 42/2004 (*"Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137"*).

Di conseguenza, una volta approvato il progetto del PUA in oggetto, così come previsto dall'art. 146 del D.Lgs. n. 42/2004 e ribadito dal Ministero dei Beni e delle Attività Culturali e del Turismo (MIBACT), con la nota prot. 0013210-04/06/2015 di risposta ad interrogazione parlamentare (*"sui citati beni, pertanto, sussiste a tutti gli effetti il vincolo paesaggistico che comporta, in caso di interventi da realizzarsi nell'ambito della fascia di rispetto dei 150 metri, l'attivazione delle procedure autorizzative previste dal Codice dei beni culturali e del paesaggio"*), il rilascio del permesso di costruire sarà condizionato all'ottenimento della propedeutica autorizzazione paesaggistica.

Gli edifici in progetto con la Variante al PUA sono allocati ad una distanza maggiore di 10 metri dall'argine del Lagno Vecchio in ottemperanza al generale divieto di costruzione di opere lungo gli argini dei corsi d'acqua, previsto dall'art. 96, lett. f), del R.D. 25/07/1904 n. 523, per la profondità compresa di almeno 4 metri o 10 metri a seconda della natura del corso d'acqua.

c) Ai sensi della Carta dei Vincoli del PUC, i Lotti B e C, per intero, e il Lotto A, per la parte più a sud del terreno posto lungo la Via Sannitica Sud verso il tragitto dell'autostrada A1 Napoli - Milano, ricadono nel limite dell'area di pericolosità idraulica moderata (P1) e di rischio moderato (R1); le altre aree del progetto di Variante al PUA sono indenni da qualsiasi pericolosità e rischio. Per i suoli ricadenti nelle aree P1 e R1 non sussistono speciali limitazioni, essendo consentita ogni tipologia di intervento prevista dagli strumenti di pianificazione.

d) Ai sensi della Carta dei Vincoli del PUC, il Lotto B (quasi completamente) e il Lotto C (per una piccolissima porzione sul fronte del Lagno Vecchio) ricadono nella “Fascia nella quale vanno garantiti gli obiettivi di qualità paesistica” (§ 2.3 “*La procedura di pianificazione paesaggistica in Campania ai differenti livelli istituzionali*”), di cui al Piano Territoriale Regionale (L.R. n. 13/2008) e secondo le “*Linee Guida per il Paesaggio*” in attuazione della Delibera di Giunta Regionale n. 1475/2005.

Con la L.R. della Campania 13/10/2008, n. 13, è entrato in vigore il “*Piano Territoriale Regionale*”, volto a garantire la coerenza degli strumenti di pianificazione territoriale provinciale, nel rispetto della legislazione statale e della normativa comunitaria vigenti nonché della Convenzione Europea del Paesaggio e dell'accordo Stato-Regioni, in armonia con gli obiettivi fissati dalla programmazione statale e in coerenza con i contenuti della programmazione socio-economica regionale. Il PTR della Regione Campania si propone come un piano d'inquadramento, d'indirizzo e di promozione di azioni integrate.

Nella fattispecie, né il PTR né le Norme Tecniche d'Attuazione e la Carta dei Vincoli del PUC di Marcianise stabiliscono particolari disposizioni per l'attuazione dei principi suesposti sui terreni delle società lottizzanti. Il progetto di Variante al PUA prevede, comunque, nella fascia in oggetto una serie di interventi di riqualificazione del paesaggio e di tutela dell'ambiente, sottraendo i relativi terreni all'insidia del degrado.

e) Le edificazioni previste nei tre lotti della Variante del corrente PUA sono site al di fuori della fascia di inedificabilità determinata dalla presenza dell'autostrada A1 Napoli - Milano, con una fascia di inedificabilità di ml 30 a partire dalla proprietà autostradale, in base alle disposizioni del Nuovo Codice della Strada ex D.Lgs. n. 285/1992.

Per la Strada Provinciale 336, sul lato ovest, è richiesta una fascia di rispetto di 10 metri dal ciglio della strada, come da nulla osta per l'esecuzione in fascia di rispetto, rilasciato dalla Provincia di Caserta in data 09/09/2008 prot. 0154287. La stessa distanza di ml 10 di rispetto della Strada Provinciale 335 è rispettata nella progettazione degli edifici della presente Variante in ampliamento al vigente piano urbanistico attuativo.

Gli edifici sono previsti ad una distanza superiore ai 10 metri dal confine di proprietà; per i parcheggi in ampliamento ubicati dentro tale fascia di rispetto sarà comunque richiesto il nulla osta alla Provincia di Caserta in analogia a quanto fatto in precedenza.

I raccordi con la viabilità esistente fanno riferimento alla “Autorizzazione per la realizzazione della viabilità esterna per l'accesso al Centro Commerciale Capri Due Outlet” rilasciato dalla Provincia di Caserta, Settore Viabilità n. 0102799 del 04/08/2009 e all'autorizzazione del medesimo Ente n. 0027556 del 10/03/2016.

f) In passato era presente su un vicino terreno di altrui proprietà, ubicato oltre la S.P. 336, un'antenna di trasmissione della RAI, ma detto apparato di teletrasmissione è stato da alcuni anni smantellato ed il relativo suolo è stato riclassificato in z.t.o. "D1 - Produttiva di rilevanza sovracomunale", con eliminazione del preesistente vincolo di inedificabilità di 150 mt. di raggio. In ogni caso gli edifici attuali e quelli in progetto ricadono oltre tale limite.

g) L'area del Lotto A è attraversata da una linea di media tensione interrata e deviata prima dell'inizio dei lavori di costruzione del factory outlet center nel 2009, per cui è già compatibile con l'esistente centro commerciale e con il progetto del PUA, ma, qualora dovesse essere interferente con le nuove fondazioni, sarà spostata in analogia a quanto fatto in precedenza.

6 DATI URBANISTICI E AMBIENTALI

Le aree della società CAPRI DUE OUTLET S.R.L., essendo ricadenti nella zona territoriale omogenea "D2 - Produttiva esistente" dell'intervenuto Piano Urbanistico Comunale (PUC), sono destinate alla realizzazione di immobili per attività produttive e di servizio, terziarie e commerciali (di qualsiasi tipologia e dimensione), ad eccezione della piccola parte che è compresa nella fascia di rispetto autostradale, come precedentemente esposto.

Gran parte dei suoli della CAPRI DUE OUTLET S.R.L. sono attualmente impegnati dal Piano Urbanistico Attuativo approvato con la Delibera di Giunta Comunale n. 111 del 12/12/2013 (pubblicata sul BURC n. 74/2013), di ampliamento del Piano di Lottizzazione approvato con Delibera di Giunta Comunale n. 297 del 07/06/2005 (pubblicata sul BURC n. 31/2005).

Per gli stessi suoli, il vigente Strumento d'Intervento per l'Apparato Distributivo (SIAD) prevede la realizzazione di strutture commerciali di qualsiasi tipologia e dimensione.

Anche le aree della società MF MARCIANISE 2 S.R.L. ricadono ai sensi del vigente Piano Urbanistico Comunale (PUC) nella zona territoriale omogenea "D2 - Produttiva esistente", per cui sono destinate alla realizzazione di immobili per attività produttive e di servizio, terziarie e commerciali (di qualsiasi tipologia e dimensione).

Tale previsione urbanistica è coerente con la destinazione funzionale ad esse impressa dallo Strumento d'Intervento per l'Apparato Distributivo (SIAD), per cui anche su detti suoli è possibile l'insediamento di strutture commerciali di qualsiasi tipologia e dimensione.

Allo stato attuale i suoli della MF MARCIANISE 2 S.R.L. non sono interessati da piani di lottizzazione o da piani urbanistici attuativi.

RELAZIONE GENERALE DEL PROGETTO

Maggio 2024

Ai sensi delle NTA del PUC di Marcianise (vedasi gli articoli 25, 48, 52, 56, 57, 58), come approvate con la Delibera di Consiglio Comunale n. 71 del 29/12/2023, i suoli ricadenti nella zona territoriale omogenea "D2 - Produttiva esistente" delle società lottizzanti sono compresi negli "ambiti di riqualificazione e di integrazione" e sono soggetti alla seguente disciplina urbanistica:

- Rapporto di copertura fondiaria (Rcf) = $\leq 0,5$ mq/mq
- Indice di permeabilità del lotto = $\geq 0,5$ mq/mq
- Aree per manovra e parcheggi = $\geq 20\%$ Sf
- Aree a uso pubblico ex art. 5, co. 2, DM 1444/68 = $\geq 80\%$ SLP
- Altezza massima degli edifici (H) = 20 metri
- Distanza minima dai confini (Dc) = H/2
- Distanza minima dalle strade (Ds) = H
- Lotto minimo = 500 mq
- Indice di piantumazione = $\geq 10/1000$ mq
- E' ammessa l'edificazione anche in aderenza
- Non è dovuta la perequazione e/o la costituzione di un comparto.

Il previgente PRG stabiliva, invece, solamente le seguenti disposizioni:

- indice di edificabilità = 1,5 mc/mq sulla superficie fondiaria
- rapporto di copertura = 0,25 mq/mq.

Il corrente Piano Urbanistico Attuativo (così come il precedente Piano di Lottizzazione) è stato approvato a norma dell'allora vigente P.R.G. e continua a mantenere la sua vigenza per le aree da esso disciplinate, così come prevede il diritto amministrativo ("*tempus regit actum*").

La nuova disciplina urbanistica del PUC sarà, pertanto, applicata esclusivamente alle nuove aree di edificabilità e di urbanizzazione, sia per quanto riguarda i nuovi lotti della Variante del PUA (Lotto B e Lotto C), sia per quanto riguarda la parte del Lotto A che sarà oggetto di ampliamento dell'esistente factory outlet center.

Gli elaborati grafici costituenti parte dell'integrazione documentale all'istanza prot. n. 22160 del 24/04/2023 di variante al PUA approvato con Delibera di Giunta Comunale n. 111/2013 dimostrano il pieno rispetto del progetto di PUA ai parametri della suesposta nuova disciplina del PUC.

Dal punto di vista ambientale, si evidenzia che il progetto del centro commerciale, comprese le aree di servizio, di parcheggio e dello sviluppo ad esso contiguo, è munito della favorevole Valutazione di Impatto Ambientale rilasciata dalla Giunta Regionale della Campania - Direzione Generale per Ciclo Integrato delle acque e dei rifiuti, Valutazioni e Autorizzazioni Ambientali,

con il Decreto Dirigenziale n. 48/2015, come modificato ed integrato con i successivi Decreti Dirigenziali nn. 87/2018, 172/2020 e 92/2022, nonché dalla proroga del termine di efficacia della VIA ai sensi dell'intervenuta speciale norma di cui al decreto-legge n. 21/2022, art. 10-septies, comma 1, lett. a), convertito in legge, con modificazioni, dalla legge n. 51/2022, come modificato dall'articolo 4-quater del decreto-legge n. 181/2023, convertito, con modificazioni, dalla legge n. 11/2024.

L'assetto geologico dei terreni oggetto dell'istanza di Variante del PUA è documentato, per quanto riguarda le aree di proprietà della Capri Due Outlet S.r.l., dalla relazione geologica redatta dal geologo Dott. Massimo Scaldarella (unita al permesso di costruire n. 34/2020), e per quanto riguarda i terreni di proprietà della MF Marcianise 2 S.r.l. dalle indagini geognostiche elaborate dalla società I.Geo. Sas di D'Onofrio Giuseppe & C. all'atto di acquisizione degli stessi fondi. I predetti elaborati sono stati innovati ed integrati ai sensi delle disposizioni del RUEC allegato al PUC.

La relazione geologica e le indagini geognostiche (allegate alla domanda di Variante in ampliamento al vigente PUA) attestano che tutti i predetti suoli sono conformi alla Tabella B, Titolo V, Parte quarta, del D.Lgs. n. 152/2006 ("Norme in materia ambientale") e ss.mm.ii., per cui sono idonei ad essere destinati ad uso commerciale e industriale ed utilizzati per a realizzazione degli edifici e delle opere oggetto della Variante al PUA approvato con la Delibera di Giunta Comunale n. 111/2013.

6.1 DIMENSIONI E DATI PLANO-VOLUMETRICI

Di seguito si riportano i dati urbanistici e plano-volumetrici del progetto della Variante in ampliamento al PUA approvato con la Delibera di Giunta Comunale n. 111/2013, espressi sia per i singoli lotti costituenti che per l'interezza del progetto della Variante:

RELAZIONE GENERALE DEL PROGETTO

Maggio 2024

VARIANTE P.U.A. - LOTTO A				
Parametri complessivi		P.U.A. 111/2013	Variante P.U.A. 2023	Delta Variante P.U.A. 2023 - P.U.A. 111/2013
Superficie territoriale	ST [mq]	183.300,00	186.578,00	3.278,00
Superficie coperta	SC [mq]	37.464,00	38.098,00	634,00
Superficie utile lorda di pavimento	SLP [mq]	40.960,00	41.893,00	933,00
Aree uso pubblico ex art. 5, comma 2, D.M. 1444/1968	AC = SLP x 0,8 [mq]	32.768,00	33.514,40	746,40
Superficie Masseria Leonetti	[mq]	112,00	112,00	0,00
Superficie fondiaria [ST - (AC + 112 masseria + 534 raccordo viario interporto)]	SF [mq]	149.886,00	152.417,60	2.531,60
Rapporto di copertura fondiaria	RCF = SC/SF [mq/mq]	0,2499	0,2500	0,0000
Volumetria fuori terra totale	V [mc]	191.964,00	202.640,00	10.676,00
Indice di fabbricazione fondiaria	IF = V/SF [mc/mq]	1,2807	1,3295	0,0488
Superficie di vendita	SV [mq]	25.000,00	26.370,00	1.370,00
Aree per manovra e parcheggi richiesti ex art. 25 PUC	SP = 0,2 x SF [mq]	29.977,20	30.483,52	506,32
Superficie parcheggi richiesti ex L.R. 7/2020, All. C, e SIAD, art. 21	SP [mq]	75.000,00	102.843,00	27.843,00
Superficie Parcheggi per rispetto standard	SP [mq]	83.973,00	103.000,00	19.027,00
Superficie Movimentazione merci richiesta ex L.R. 7/2020, All. C, e SIAD, art. 27	Mm [mq]	1.500,00	1.714,05	
Superficie Movimentazione merci per rispetto standard	Mm [mq]	10.900,00	2.310,00	
Superficie Aree ad uso pubblico richiesta ex L.R. 7/2020, All. C, e SIAD, art. 27	AP [mq]	1.500,00	1.714,05	
Superficie Aree ad uso pubblico per rispetto standard	AP [mq]	12.565,00	9.181,00	
	Standard ex L.R. 7/2020 e SIAD:	P.U.A. 2013	Variante P.U.A. 2023	
	Parcheggi	3,00 mq/mqSV	3,90 mq/mqSV	
	Movimentazione Merci	0,06 mq/mqSV	0,065 mq/mqSV	
	Aree ad Uso Pubblico	0,06 mq/mqSV	0,065 mq/mqSV	

RELAZIONE GENERALE DEL PROGETTO

Maggio 2024

VARIANTE P.U.A. - LOTTO B		
Parametri complessivi		Variante P.U.A. 2023
Superficie territoriale	ST [mq]	11.228,00
Superficie coperta	SC [mq]	2.339,00
Superficie utile lorda di pavimento	SLP [mq]	2.339,00
Aree uso pubblico ex art. 5, comma 2, D.M. 1444/1968	AC = SLP x 0,8 [mq]	1.872,00
Superficie fondiaria	SF = ST - AC [mq]	9.356,00
Rapporto di copertura fondiaria	RCF = SC/SF [mq/mq]	0,2500
Volumetria fuori terra totale	V [mc]	14.034,00
Indice di fabbricazione fondiaria	IF = V/SF [mc/mq]	1,500
Superficie di vendita	SV [mq]	2.105,10
Aree per manovra e parcheggi richiesti ex art. 25 PUC	SP = 0,2 x SF [mq]	1.871,20
Superficie parcheggi richiesti ex L.R. 7/2020, All. C, e SIAD, art. 21	SP = 1,5 x SV [mq]	3.157,65
Superficie Parcheggi per rispetto standard	SP [mq]	5.042,00
Superficie Movimentazione merci richiesta ex L.R. 7/2020, All. C, e SIAD, art. 27	Mm = 0,04 x SV [mq]	84,20
Superficie Movimentazione merci per rispetto standard	Mm [mq]	140,00
Superficie Aree ad uso pubblico richiesta ex L.R. 7/2020, All. C, e SIAD, art. 27	AP = 0,04 x SV [mq]	84,20
Superficie Aree ad uso pubblico per rispetto standard	AP [mq]	300,00
	Standard ex L.R. 7/2020 e SIAD:	Variante P.U.A. 2023
	Parcheggi	1,50 mq/mqSV
	Movimentazione Merci	0,04 mq/mqSV
	Aree ad Uso Pubblico	0,04 mq/mqSV

RELAZIONE GENERALE DEL PROGETTO

Maggio 2024

VARIANTE P.U.A. - LOTTO C		
Parametri complessivi		Variante P.U.A. 2023
Superficie territoriale	ST [mq]	9.675,00
Superficie coperta	SC [mq]	2.015,00
Superficie utile lorda di pavimento	SLP [mq]	2.015,00
Aree uso pubblico ex art. 5, comma 2, D.M. 1444/1968	AC = SLP x 0,8 [mq]	1.612,00
Superficie fondiaria	SF = ST - AC [mq]	8.063,00
Rapporto di copertura fondiaria	RCF = SC/SF [mq/mq]	0,2499
Volumetria fuori terra totale	V [mc]	12.090,00
Indice di fabbricazione fondiaria	IF = V/SF [mc/mq]	1,4994
Superficie di vendita	SV [mq]	1.813,50
Aree per manovra e parcheggi richiesti ex art. 25 PUC	SP = 0,2 x SF [mq]	1.612,60
Superficie parcheggi richiesti ex L.R. 7/2020, All. C, e SIAD, art. 21	SP = 1,5 x SV [mq]	2.720,25
Superficie Parcheggi per rispetto standard	SP [mq]	5.240,00
Superficie Movimentazione merci richiesta ex L.R. 7/2020, All. C, e SIAD, art. 27	Mm = 0,04 x SV [mq]	72,54
Superficie Movimentazione merci per rispetto standard	Mm [mq]	84,00
Superficie Aree ad uso pubblico richiesta ex L.R. 7/2020, All. C, e SIAD, art. 27	AP = 0,04 x SV [mq]	72,54
Superficie Aree ad uso pubblico per rispetto standard	AP [mq]	105,00
	Standard ex L.R. 7/2020 e SIAD:	Variante P.U.A. 2023
	Parcheggi	1,50 mq/mqSV
	Movimentazione Merci	0,04 mq/mqSV
	Aree ad Uso Pubblico	0,04 mq/mqSV

RELAZIONE GENERALE DEL PROGETTO

Maggio 2024

VARIANTE P.U.A. - DATI TOTALI				
Parametri complessivi		P.U.A. 111/2013	Variante P.U.A. 2023	Delta Variante P.U.A. 2023 - P.U.A. 111/2013
Superficie territoriale	ST [mq]	183.300,00	207.481,00	24.181,00
Superficie coperta	SC [mq]	37.464,00	42.452,00	4.988,00
Superficie utile lorda di pavimento	SLP [mq]	40.960,00	46.247,00	5.287,00
Aree uso pubblico ex art. 5, comma 2, D.M. 1444/1968	AC [mq]	32.768,00	36.998,40	4.230,40
Superficie Masseria Leonetti	[mq]	112,00	112,00	0,00
Superficie fondiaria [ST - (AC + 112 masseria + 534 raccordo viario interporto)]	SF [mq]	149.886,00	169.836,60	19.950,60
Rapporto di copertura fondiaria	RCF [mq/mq]	0,2499	0,2500	0,0000
Volumetria fuori terra totale	V [mc]	191.964,00	228.764,00	36.800,00
Indice di fabbricazione fondiaria	IF [mc/mq]	1,2807	1,3470	0,0662
Superficie di vendita	SV [mq]	25.000,00	30.288,60	5.288,60
Aree per manovra e parcheggi richiesti ex art. 25 PUC	SP [mq]	29.977,20	33.967,32	3.990,12
Superficie parcheggi richiesti ex L.R. 7/2020, All. C	SP [mq]	75.000,00	108.720,90	33.720,90
Superficie Parcheggi per rispetto standard	SP [mq]	83.973,00	113.282,00	29.309,00
Superficie Movimentazione merci richiesta ex L.R. 7/2020, All. D	Mm [mq]	1.500,00	1.870,79	
Superficie Movimentazione merci per rispetto standard	Mm [mq]	10.900,00	2.534,00	
Superficie Aree ad uso pubblico richiesta ex L.R. 7/2020, All. D	AP [mq]	1.500,00	1.870,79	
Superficie Aree ad uso pubblico per rispetto standard	AP [mq]	12.565,00	9.586,00	

Considerato che il permesso di costruire n. 34/2020 costituisce l'ultimo titolo edilizio rilasciato per la realizzazione delle nuove edificazioni e che esso, pertanto, rappresenta al meglio lo stato di esecuzione del PUA approvato con la Delibera di Giunta Comunale n. 111/2013, confrontando i dati dimensionali del progetto della Variante al corrente PUA (per i singoli lotti e per l'interezza del piano di Variante) con quelli del permesso di costruire n. 34/2020, si riscontra quanto segue:

RELAZIONE GENERALE DEL PROGETTO

Maggio 2024

VARIANTE P.U.A. - LOTTO A				
Parametri complessivi		P.d.C. 34/2020	Variante P.U.A. 2023	Delta Variante P.U.A. 2023 - P.d.C. 34/2020
Superficie territoriale	ST [mq]	183.300,00	186.578,00	3.278,00
Superficie coperta	SC [mq]	34.728,00	38.098,00	3.370,00
Superficie utile lorda di pavimento	SLP [mq]	37.823,00	41.893,00	4.070,00
Aree uso pubblico ex art. 5, comma 2, D.M. 1444/1968	AC = SLP x 0,8 [mq]	30.258,40	33.514,40	3.256,00
Superficie Masseria Leonetti	[mq]	112,00	112,00	0,00
Superficie fondiaria [ST - (AC + 112 masseria + 534 raccordo viario interporto)]	SF [mq]	152.395,60	152.417,60	22,00
Rapporto di copertura fondiaria	RCF = SC/SF [mq/mq]	0,2279	0,2500	0,0221
Volumetria fuori terra totale	V [mc]	178.220,00	202.640,00	24.420,00
Indice di fabbricazione fondiaria	IF = V/SF [mc/mq]	1,1695	1,3295	0,1600
Superficie di vendita	SV [mq]	25.000,00	26.370,00	1.370,00
Aree per manovra e parcheggi richiesti ex art. 25 PUC	SP = 0,2 x SF [mq]	30.479,12	30.483,52	4,40
Superficie parcheggi richiesti ex L.R. 7/2020, All. C, e SIAD, art. 21	SP [mq]	75.000,00	102.843,00	27.843,00
Superficie Parcheggi per rispetto standard	SP [mq]	92.400,00	103.000,00	10.600,00
Superficie Movimentazione merci richiesta ex L.R. 7/2020, All. C, e SIAD, art. 27	Mm [mq]	1.500,00	1.714,05	
Superficie Movimentazione merci per rispetto standard	Mm [mq]	10.900,00	2.310,00	
Superficie Aree ad uso pubblico richiesta ex L.R. 7/2020, All. C, e SIAD, art. 27	AP [mq]	1.500,00	1.714,05	
Superficie Aree ad uso pubblico per rispetto standard	AP [mq]	11.200,00	9.181,00	
	Standard ex L.R. 7/2020 e SIAD:	P.d.C. 34/2020	Variante P.U.A. 2023	
	Parcheggi	3,00 mq/mqSV	3,90 mq/mqSV	
	Movimentazione Merci	0,06 mq/mqSV	0,065 mq/mqSV	
	Aree ad Uso Pubblico	0,06 mq/mqSV	0,065 mq/mqSV	

RELAZIONE GENERALE DEL PROGETTO

Maggio 2024

VARIANTE P.U.A. - LOTTO B		
Parametri complessivi		Variante P.U.A. 2023
Superficie territoriale	ST [mq]	11.228,00
Superficie coperta	SC [mq]	2.339,00
Superficie utile lorda di pavimento	SLP [mq]	2.339,00
Aree uso pubblico ex art. 5, comma 2, D.M. 1444/1968	AC = SLP x 0,8 [mq]	1.872,00
Superficie fondiaria	SF = ST - AC [mq]	9.356,00
Rapporto di copertura fondiaria	RCF = SC/SF [mq/mq]	0,2500
Volumetria fuori terra totale	V [mc]	14.034,00
Indice di fabbricazione fondiaria	IF = V/SF [mc/mq]	1,500
Superficie di vendita	SV [mq]	2.105,10
Aree per manovra e parcheggi richiesti ex art. 25 PUC	SP = 0,2 x SF [mq]	1.871,20
Superficie parcheggi richiesti ex L.R. 7/2020, All. C, e SIAD, art. 21	SP = 1,5 x SV [mq]	3.157,65
Superficie Parcheggi per rispetto standard	SP [mq]	5.042,00
Superficie Movimentazione merci richiesta ex L.R. 7/2020, All. C, e SIAD, art. 27	Mm = 0,04 x SV [mq]	84,20
Superficie Movimentazione merci per rispetto standard	Mm [mq]	140,00
Superficie Aree ad uso pubblico richiesta ex L.R. 7/2020, All. C, e SIAD, art. 27	AP = 0,04 x SV [mq]	84,20
Superficie Aree ad uso pubblico per rispetto standard	AP [mq]	300,00
	Standard ex L.R. 7/2020 e SIAD:	Variante P.U.A. 2023
	Parcheggi	1,50 mq/mqSV
	Movimentazione Merci	0,04 mq/mqSV
	Aree ad Uso Pubblico	0,04 mq/mqSV

RELAZIONE GENERALE DEL PROGETTO

Maggio 2024

VARIANTE P.U.A. - LOTTO C		
Parametri complessivi		Variante P.U.A. 2023
Superficie territoriale	ST [mq]	9.675,00
Superficie coperta	SC [mq]	2.015,00
Superficie utile lorda di pavimento	SLP [mq]	2.015,00
Aree uso pubblico ex art. 5, comma 2, D.M. 1444/1968	AC = SLP x 0,8 [mq]	1.612,00
Superficie fondiaria	SF = ST - AC [mq]	8.063,00
Rapporto di copertura fondiaria	RCF = SC/SF [mq/mq]	0,2499
Volumetria fuori terra totale	V [mc]	12.090,00
Indice di fabbricazione fondiaria	IF = V/SF [mc/mq]	1,4994
Superficie di vendita	SV [mq]	1.813,50
Aree per manovra e parcheggi richiesti ex art. 25 PUC	SP = 0,2 x SF [mq]	1.612,60
Superficie parcheggi richiesti ex L.R. 7/2020, All. C, e SIAD, art. 21	SP = 1,5 x SV [mq]	2.720,25
Superficie Parcheggi per rispetto standard	SP [mq]	5.240,00
Superficie Movimentazione merci richiesta ex L.R. 7/2020, All. C, e SIAD, art. 27	Mm = 0,04 x SV [mq]	72,54
Superficie Movimentazione merci per rispetto standard	Mm [mq]	84,00
Superficie Aree ad uso pubblico richiesta ex L.R. 7/2020, All. C, e SIAD, art. 27	AP = 0,04 x SV [mq]	72,54
Superficie Aree ad uso pubblico per rispetto standard	AP [mq]	105,00
	Standard ex L.R. 7/2020 e SIAD:	Variante P.U.A. 2023
	Parcheggi	1,50 mq/mqSV
	Movimentazione Merci	0,04 mq/mqSV
	Aree ad Uso Pubblico	0,04 mq/mqSV

RELAZIONE GENERALE DEL PROGETTO

Maggio 2024

VARIANTE P.U.A. - DATI TOTALI				
Parametri complessivi		P.d.C. 34/2020	Variante P.U.A. 2023	Delta Variante P.U.A. 2023 - P.d.C. 34/2020
Superficie territoriale	ST [mq]	183.300,00	207.481,00	24.181,00
Superficie coperta	SC [mq]	34.728,00	42.452,00	7.724,00
Superficie utile lorda di pavimento	SLP [mq]	37.823,00	46.247,00	8.424,00
Aree uso pubblico ex art. 5, comma 2, D.M. 1444/1968	AC [mq]	30.258,40	36.998,40	6.740,00
Superficie Masseria Leonetti	[mq]	112,00	112,00	0,00
Superficie fondiaria [ST - (AC + 112 masseria + 534 raccordo viario interporto)]	SF [mq]	152.395,60	169.836,60	17.441,00
Rapporto di copertura fondiaria *	RCF [mq/mq]	0,2279	0,2500	0,0221
Volumetria fuori terra totale	V [mc]	178.220,00	228.764,00	50.544,00
Indice di fabbricazione fondiaria	IF [mc/mq]	1,1695	1,3470	0,1775
Superficie di vendita	SV [mq]	25.000,00	30.288,60	5.288,60
Aree per manovra e parcheggi richiesti ex art. 25 PUC	SP [mq]	30.479,12	33.967,32	3.488,20
Superficie parcheggi richiesti ex L.R. 7/2020, All. C	SP [mq]	75.000,00	108.720,90	33.720,90
Superficie Parcheggi per rispetto standard	SP [mq]	92.400,00	113.282,00	20.882,00
Superficie Movimentazione merci richiesta ex L.R. 7/2020, All. D	Mm [mq]	1.500,00	1.870,79	
Superficie Movimentazione merci per rispetto standard	Mm [mq]	10.900,00	2.534,00	
Superficie Aree ad uso pubblico richiesta ex L.R. 7/2020, All. D	AP [mq]	1.500,00	1.870,79	
Superficie Aree ad uso pubblico per rispetto standard	AP [mq]	11.200,00	9.586,00	

In particolare, si evidenzia - rispetto al PUA approvato con la Delibera di Giunta Comunale n. 111/2013 - che il progetto di Variante in istanza consiste in:

- Ampliamento di ca 24.181 mq della superficie territoriale
- Ampliamento di ca 4.988 mq della superficie coperta
- Ampliamento di ca 5.287 mq della superficie utile lorda
- Ampliamento di ca 29.309 mq della superficie adibita a parcheggi
- Ampliamento della volumetria di ca 36.800 mc
- Nuova aree di cessione o da monetizzare di 4.230,40 mq.

Rispetto al permesso di costruire n. 34/2020, il progetto di Variante al PUA consiste in:

- Ampliamento di ca 24.181 mq della superficie territoriale
- Ampliamento di ca 7.724 mq della superficie coperta
- Ampliamento di ca 8.424 mq della superficie utile lorda
- Ampliamento di ca 20.882 mq della superficie adibita a parcheggi
- Ampliamento della volumetria di ca 50.544 mc
- Nuova aree di cessione o da monetizzare di 6.740 mq.

Le aree di nuova cessione sono determinate in forza del D.M. 2 aprile 1968, n.1444, articolo 5, punto 2, e dell'art. 25, delle NTA del PUC, che prevedono, per gli insediamenti di carattere commerciale e direzionale, 80 mq di spazio da cedere per 100 mq di superficie lorda di pavimento del costruito.

Nel caso di cessione monetizzata delle aree avanti indicate, le società lottizzanti prevedono su di esse la realizzazione di parcheggi a raso.

Tutte le nuove aree destinate al parcheggio dei clienti saranno dotate di una pavimentazione filtrante e drenante, con verde emergente ed aiuola di separazione piantumata, con alberi ad alto fusto, posizionati sistematicamente almeno uno ogni otto posti macchina, in misura superiore a 10 essenze ogni 1.000 mq, ottemperando così alla previsione dell'art. 58 delle NTA del PUC, in cui è stabilito che l'indice di piantumazione sia di 10 piante per 1000 mq.

Le restanti aree sono destinate a viabilità e servizi generali.

La Variante in ampliamento al PUA approvato con la Delibera di Giunta Comunale n. 111/2013 prevede la realizzazione di parcheggi a raso per complessivi 113.282 mq: tale superficie risulta soddisfacente del fabbisogno di parcheggi previsto dalla Legge Regionale della Campania n. 7/2020 - Testo Unico sul Commercio, secondo i parametri di seguito espressi.

Per il Lotto A, potendosi in alternativa o ampliare la superficie di vendita dell'attuale autorizzazione per grande struttura di vendita da mq 25.000 a mq 26.370 o aprire una media struttura di vendita antistante all'esistente *factory outlet center*, si sceglie di rispettare il più gravoso standard di parcheggio previsto per la prima opzione (e, trattandosi di ampliamento della superficie di vendita oltre i mq 25.000, lo standard di parcheggio pari a 3,00 mq per mq della superficie di vendita è incrementato del 30%, a 3,90 mq per mq della superficie di vendita, come stabilito dall'Allegato C della L.R.C. n. 7/2020).

Ugualmente per gli standard per la movimentazione delle merci e delle aree ad uso pubblico si ha l'incremento del 30% (da 0,05 mq/mq SV a 0,065 mq/mq SV), ai sensi dell'Allegato D della L.R.C. n. 7/2020.

Per i Lotti B e C, invece, nell'incertezza della destinazione merceologica (alimentare o non alimentare) delle due medie strutture di vendita che saranno ubicate in detti lotti, si sceglie di rispettare il maggiore standard di parcheggio previsto per le medie strutture di vendita destinate al commercio misto di prodotti alimentari ed extralimentari (pari a 1,50 mq/mq SV).

In tali lotti, lo standard delle aree per la movimentazione delle merci e delle aree ad uso pubblico sconta la maggiore dotazione richiesta dall'art. 27 del vigente Strumento d'Intervento per l'Apparato Distributivo (SIAD) di Marcianise, il quale prevede uno standard per le medie strutture di vendita in progetto la misura di 0,04 mq/mq SV, laddove la norma della L.R. n. 7/2020, All. D, stabilisce la misura di 0,03 mq/mq SV.

7 VERIFICA QUANTITATIVA DELLE PREVISIONI DI PIANO IN RAPPORTO AGLI INDICI E PARAMETRI ESPRESSI DAL PUC ED ALLE PREVISIONI DI INTERESSE GENERALE E STANDARD PREVISTI

Ai sensi delle Norme Tecniche d'Attuazione del PUC di Marcianise (vedasi gli articoli 25, 48, 52, 56, 57, 58), come approvate con la Delibera del Consiglio Comunale n. 71 del 29/12/2023, i suoli ricadenti nella zona territoriale omogenea "D2 - Produttiva esistente" sono compresi negli "ambiti di riqualificazione e di integrazione" e sono soggetti alla seguente disciplina urbanistica:

- Rapporto di copertura fondiaria (Rcf) = $\leq 0,5$ mq/mq
- Indice di permeabilità del lotto = $\geq 0,5$ mq/mq
- Aree per manovra e parcheggi = $\geq 20\%$ Sf
- Aree a uso pubblico ex art. 5, co. 2, DM 1444/68 = $\geq 80\%$ SLP
- Altezza massima degli edifici (H) = 20 metri
- Distanza minima dai confini (Dc) = H/2
- Distanza minima dalle strade (Ds) = H
- Lotto minimo = 500 mq
- Indice di piantumazione = $\geq 10/1000$ mq
- E' ammessa l'edificazione anche in aderenza
- Non è dovuta la perequazione e la costituzione del comparto.

Ai sensi dei parametri e degli indici urbanistici di cui sopra, si procede alla verifica delle caratteristiche dimensionali del progetto di variante al PUA e alla dimostrazione del rispetto delle disposizioni del PUC di Marcianise:

VERIFICA DELLE PREVISIONI DELLA VARIANTE AL PUA IN RAPPORTO AGLI INDICI E AI PARAMETRI DEL PUC					
PARAMETRI	P.U.C.	VARIANTE AL P.U.A.			VERIFICA
		LOTTO A	LOTTO B	LOTTO C	
Rapporto di copertura fondiaria (RCF)	$\leq 0,5$ mq/mq	0,2500 mq/mq	0,2500 mq/mq	0,2499 mq/mq	OK
Indice di permeabilità (IP)	$\geq 0,5$ mq/mq	0,92 mq/mq	0,54 mq/mq	0,65 mq/mq	OK
Area per manovra e parcheggi (AP)	$\geq 20\%$ SF	67,58%	53,89%	64,99%	OK
Aree a uso pubblico (AC)	$\geq 80\%$ SLP	80,00%	80,03%	80,00%	OK
Altezza massima degli edifici (H)	20 metri	12 metri	6 metri	6 metri	OK
Distanza minima dai confini (Dc)	H/2	22,36 metri	10,14 metri	10 metri	OK
Distanza minima dalle strade (Ds)	H	22,36 metri	10,14 metri	10 metri	OK
Lotto minimo	500 mq	186.578 mq	11.228 mq	9.675 mq	OK
Indice piantumazione	$\geq 10/1000$ mq	10,83	10,91	10,50	OK

Il progetto di Variante all'attuale PUA rispetta, pertanto, i parametri e gli indici urbanistici del PUC di Marcianise.

8 IMPOSTAZIONE URBANISTICA-MORFOLOGICA DEL PROGETTO CON LA DIMOSTRAZIONE DEL RISPETTO DEGLI USI, LIMITI E RAPPORTI PRESCRITTI NEL PUC

I suoli delle società Capri Due Outlet S.r.l. e della MF Marcianise 2 S.r.l. ricadono nella zona territoriale omogenea "D2 - Produttiva esistente" del PUC, per cui è ammessa la realizzazione di immobili per attività produttive e di servizio, terziarie e commerciali (di qualsiasi tipologia e dimensione).

Essendo il progetto di Variante al PUA approvato con la Delibera di Giunta Comunale n. 111/2013 destinato alla realizzazione di immobili per attività commerciali, si conclude nel senso che la destinazione d'uso degli edifici in istanza è conforme alle previsioni del PUC.

Come già evidenziato, le aree delle società Capri Due Outlet S.r.l. e della MF Marcianise 2 S.r.l. presentano un andamento pianeggiante, poste al livello delle strade di accesso, ad eccezione del Lotto B che risulta leggermente sottoposto rispetto alla S.P. 336 ed alla S.P. 335 – Via Sannitica Sud.

9 DATI TECNICI CON PARTICOLARE RIFERIMENTO AGLI IMPIANTI TECNOLOGICI ED AI SISTEMI COSTRUTTIVI

Le strutture commerciali, in analogia con quanto già costruito, saranno realizzate con un sistema modulare di cemento armato prefabbricato a grandi luci, per la maggior parte su un solo livello, prevedendo, infatti, il primo piano solo su alcuni blocchi, come meglio individuato nelle tavole allegate.

Le costruzioni saranno realizzate con struttura portante in c.a. prefabbricato (travi e pilastri) e tamponamenti esterni in calcestruzzo gettato in opera, ed avranno una copertura piana in pannelli prefabbricati sulla quale verranno ubicati gli impianti.

Su parte delle coperture piane sarà realizzato l'impianto fotovoltaico.

E' prevista l'estensione della viabilità pedonale e di servizio in analogia a quanto già costruito nell'esistente centro commerciale.

Tutte le nuove aree destinate a parcheggio saranno realizzate con pavimentazione drenante e filtrante. In particolare, nei Lotti B e C le aree di sosta saranno votate all'ecosostenibilità, e quindi capaci di contrastare i danni tipici dell'antropizzazione.

La caratteristica principale della pavimentazione sarà la permeabilità: il terreno sarà drenante, cioè capace di incontrare il requisito dell'invarianza idraulica, principio che riguarda il naturale e corretto fluire delle acque meteoriche, soprattutto in caso di piogge ingenti. A tal fine, le superfici delle aree di parcheggio saranno anche inerbite.

Nel Lotto A i collettori principali degli impianti sono già stati dimensionati e realizzati anche per l'ipotesi di un eventuale ampliamento della struttura commerciale e, pertanto, saranno da realizzare solo le dorsali secondarie degli impianti (fognatura, acqua potabile, energia elettrica, rete telefonica, ecc.).

In particolare, per la fognatura nera saranno integrate le vasche Imhoff in considerazione dell'ampliamento commerciale; mentre sono già adeguate le vasche di prima pioggia dei piazzali e dei parcheggi dell'area commerciale.

Nei Lotti B e C si costruiranno degli impianti di fognatura, di acqua potabile, di energia elettrica, di rete telefonica con le medesime caratteristiche degli impianti del Lotto A.

Il Lotto A sarà dotato di un'ulteriore cabina elettrica; del pari saranno due cabine elettriche nei due Lotti B e C, una per ogni lotto. Le nuove cabine saranno realizzate fuori terra e non concorrono agli indici urbanistici, né per le superfici né per i volumi edificati.

Come già anticipato, le strutture commerciali del Lotto A saranno ubicate in sede antistante all'esistente centro commerciale "*La Reggia Designer Outlet*", per cui utilizzeranno la medesima viabilità attuale.

Il Lotto B è già dotato di un varco sulla Strada Provinciale 336 ed esso sarà ampliato ed ammodernato onde renderlo più adeguato alle esigenze della nuova attività commerciale; sulla Via Sannitica Sud sarà aperto un ulteriore passo veicolare.

Ugualmente per il Lotto C, l'esistente varco di accesso sulla Via Sannitica Sud sarà ampliato e si realizzerà un ulteriore passo carrabile sulla medesima viabilità.

Ogni ingresso sarà protetto da sbarre elettrocomandate e da un sistema di videosorveglianza da remoto.

La viabilità interna sarà realizzata in asfalto, mentre gli stalli dei parcheggi saranno realizzati con pavimentazione filtrante autobloccante con cordoli in cemento prefabbricato.

I dettagli costruttivi, le sezioni specifiche della viabilità, le sistemazioni a verde e la segnaletica saranno oggetto di progettazione definitiva da sottoporre all'Ufficio Tecnico all'atto della richiesta dei permessi di costruire dell'ampliamento, così come effettuato per la parte già realizzata.

E' previsto un sistema di recinzione metallica lungo tutto il perimetro dei tre lotti ed è previsto un muro di schermatura a protezione e sicurezza dell'edificato, in analogia a quanto già realizzato. Nelle sistemazioni esterne saranno organizzati spazi con panchine, chioschi, cestini rifiuti, segnaletica, pubblicità.

Lo smaltimento di rifiuti solidi sarà attuato con un sistema interno di raccolta differenziata.

Particolare attenzione è rivolta al risparmio energetico: il FOC "*La Reggia Designer Outlet*" costituisce il primo eco-village in Europa, essendo dotato di un sistema di impianto fotovoltaico che produce 268.200 kWh di energia verde, oltre a risparmiare 480 mila kg. di anidride carbonica ogni anno. E' prevista un'estensione dell'impianto fotovoltaico anche sulle superfici coperte di ampliamento.

10 SOLUZIONI ARCHITETTONICHE CONCERNENTI GLI SPAZI COSTRUITI E NON, CON PARTICOLARE RIFERIMENTO AI MATERIALI DI FINITURA

Le caratteristiche architettoniche degli immobili inseriti nel Lotto A del progetto di Variante del corrente PUA sono in continuità con quelle degli esistenti edifici del factory outlet center "*La Reggia Designer Outlet*": si tratta di un vero villaggio ("*shopping village*"), con ampi e confortevoli percorsi pedonali, che sono veri e propri viali, panchine, aree di sosta e di divertimento, che ricordano le costruzioni della storia campana, ubicate soprattutto nella zona costiera ed insulare.

Gli edifici, invece, progettati nel Lotto B e nel Lotto C riprenderanno i colori degli immobili del Lotto A, pur essendo edifici autonomi, non collegati alle altre strutture del Lotto A.

Le pareti di tamponamento dei fronti degli edifici prospicienti le strade pedonali saranno in calcestruzzo intonacato, tinteggiato, internamente termoisolato e, in alcuni tratti, esternamente rivestito di pietra e impreziosita da decori, mentre le pareti di tamponamento dei prospetti tergali, che si affacciano su corti e strade di servizio, saranno in calcestruzzo ed internamente termoisolate.

Sono proprio le pareti di tamponamento dei prospetti principali che caratterizzano, diversificano e movimentano i fronti, costituendo delle vere e proprie quinte scenografiche.

11 SPECIFICHE NORME TECNICHE DI REALIZZAZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI, CON PRECISAZIONE DEI DISTACCHI DEI FABBRICATI DAL CONFINE STRADALE E DAI CONFINI INTERNI, DELL'INDICE DI FABBRICABILITÀ, DELLE ALTEZZE MASSIME, DELLE DIMENSIONI DEGLI ACCESSORI, DEI PARTICOLARI OBBLIGHI DI ESECUZIONE DA PARTE DI PRIVATI, DI RECINZIONI, ILLUMINAZIONI, SISTEMAZIONI ESTERNE E SIMILI E DI QUANTE ALTRE MISURE SI RITENGA OPPORTUNO ADOTTARE

Per quanto riguarda le norme tecniche di realizzazione degli interventi edilizi e i parametri e gli indici del progetto di Variante dell'attuale PUA, si rinvia ai precedenti paragrafi, in cui detti elementi sono stati già trattati ed illustrati.

D'altra parte si precisa che la manutenzione ordinaria e straordinaria delle opere di urbanizzazione, all'interno dei lotti della Variante in ampliamento al corrente PUA, rimarrà a carico delle società lottizzanti, che ne mantengono e se ne riservano l'uso.

Nel merito del lasso temporale di realizzazione delle opere del progetto di Variante del corrente PUA, si precisa che, come espresso nella convenzione, si prevede un tempo di realizzazione massima di dieci anni in conformità alla Legge Urbanistica n. 1150/1942, riservandosi comunque le società lottizzanti la facoltà di procedere anche per più stralci funzionali, ciascuno pienamente indipendente.

La Variante al PUA sarà attuata mediante singoli permessi di costruire o altre tipologie di titoli edilizi in forma semplificata per ogni edificazione e ogni intervento infrastrutturale. Ogni fase sarà proporzionalmente autosufficiente, comunque dotata di tutti gli allacciamenti e di immediate funzionalità.

RELAZIONE GENERALE DEL PROGETTO

Maggio 2024

Le fasi di scavo e movimento terra saranno calcolate in modo tale da essere costantemente in pareggio, senza ricorrere a immissione o esportazione di terreni di qualsiasi natura.

Saranno comunque adottati tutti gli accorgimenti per evitare interferenze e danni prodotti da cantieri successivi su realizzazioni già avviate e sulla viabilità esterna.

Per quanto riguarda l'esercizio delle attività commerciali da insediare nelle nuove strutture immobiliari, si procederà con la richiesta delle relative autorizzazioni amministrative (ove necessarie) oppure con SCIA di apertura (se possibili, giusta le norme di settore).

Come indicato nel testo della bozza della convenzione sono consentite variazioni planimetriche e dimensionali di singoli edifici ed opere infrastrutturali, fermo restando l'obbligo del rispetto complessivo di ogni parametro urbanistico. Eventuali modifiche parziali delle dimensioni e collocazioni di singoli volumi architettonici e delle infrastrutture, nei limiti dei parametri urbanistici (superficie coperta, volume, destinazione d'uso), saranno autorizzate mediante permesso di costruire o altro idoneo titolo abilitativo all'attività edilizia.

Pertanto, qualsiasi blocco o modulo edilizio potrà subire modifiche di sagoma, di altezza, di destinazione d'uso e di numero di piani, purché nei parametri urbanistici sopradetti: tali modifiche non comporteranno, quindi, l'adozione di una variante al PUA, bensì la sola verifica dell'Ufficio Tecnico Comunale.

Tali varianti verranno comunque controllate dalla Amministrazione a livello di ufficio tecnico, essendo le varianti stesse considerate modifiche non sostanziali, che non richiedono quindi la ripetizione dell'iter del piano urbanistico attuativo.

12 ALLEGATI

Sono allegati alla presente relazione tecnica:

1. Elenco degli elaborati consegnati

RELAZIONE GENERALE DEL PROGETTO

Maggio 2024

 Variante in ampliamento al Piano Urbanistico Attuativo (PUA) approvato con delibera di G.M. n. 111 del 12/12/2013 Integrazione documentale all'istanza prot. n. 22160 del 24/04/2023			
cod	n°	Titolo Tavola	Scala
DG		DOCUMENTI GENERALI	
DG	01	Relazione generale del progetto di variante al PUA	-
DG	02	Documentazione fotografica dei luoghi e delle preesistenze	-
DG	03a	Relazione geologico ambientale area FOC 1/3	-
DG	03b	Relazione Geologica 2/3	-
DG	03c	Indagini Geognostiche 3/3	-
DG	03d	Indagini Geognostiche area MF 1/2	-
DG	03e	Indagini Geognostiche area MF 2/2	-
DG	04	Planimetria generale lottizzazione approvata	1:2000
DG	05	Planimetria generale dello stato di fatto con perimetrazione, vincoli e distinzione superfici	1:2000
DG	06	Planimetria generale del progetto del PUA con perimetrazione, vincoli e distinzione superfici	1:2000
DG	07	Rilievo Piano altimetrico e profili stato di fatto	1:1000
DG	08	Rilievo Piano altimetrico e profili del progetto del PUA	1:1000
DG	09	Planimetria catastale con distanza dai confini e quote altimetriche stato di fatto	1:1000
DG	10	Planimetria catastale con distanza dai confini e quote altimetriche del progetto del PUA	1:1000
DG	11	Stralcio delle planimetrie del PUC e del SIAD	1:2000
DG	12	Zonizzazione con destinazioni d'uso generali, superfici e quote	1:1000
DG	13	Zonizzazione con destinazioni: parcheggi, verde, viabilità, aree da cedere o monetizzare	1:1000
DG	14	Planimetria parcheggi con quote altimetriche e profili	1:1000
DG	15	Percorsi di emergenza	1:1000
DG	16	Viabilità e percorsi pedonali	1:1000
DG	17	Planivolumetrico del progetto del PUA	1:500
DG	18	Vista zenitale e quote altimetriche del progetto del PUA	1:500
DG	19	Planimetria generale Piano Terra del progetto del PUA	1:500
DG	20	Planimetria generale Piano primo del progetto del PUA	1:500
DG	21	Planimetria generale Piano coperture del progetto del PUA	1:500
DG	22	Sezioni tipologiche 1-2 piani del progetto del PUA	1:100
DG	23	Opere di urbanizzazione del progetto del PUA	1:1000
DG	24	Tabella con indicazione delle superfici pubbliche, private e di cessione	-
DG	25	Stima degli interventi del progetto di PUA	-
DG	26	Norme tecniche di attuazione del progetto del PUA	-
DG	27	Schema Convenzione ai sensi del RUEC del PUC	-
DG	28	Costituzione pubblica del soggetto giuridico rappresentante i titolari dei diritti immobiliari	-