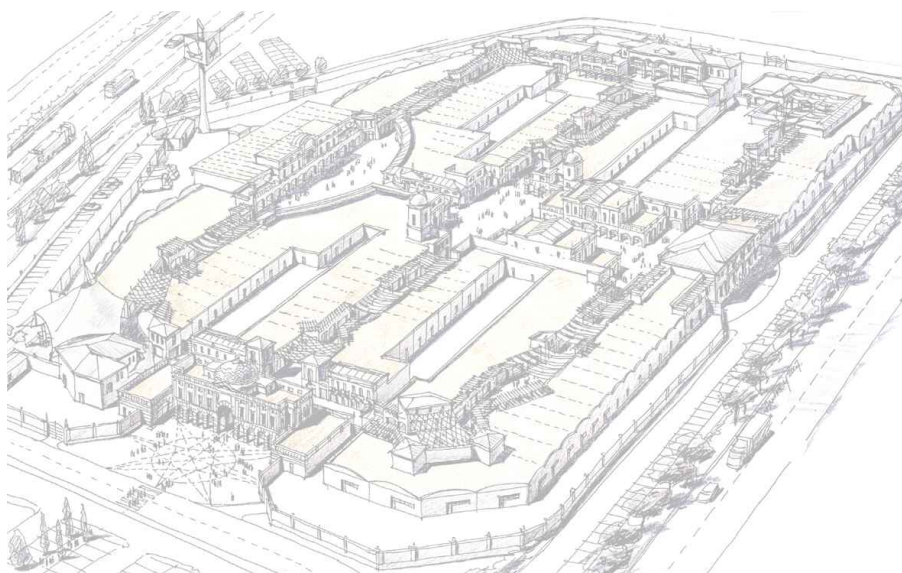




COMUNE DI MARCIANISE
PROVINCIA DI CASERTA



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.

DG26

**NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE
DEL PROGETTO DEL PUA**

SCALA

RESPONSABILE DI COMMESSA
Dott. Ing. Leonardo Furia

DATA PRIMA EMISSIONE
Maggio 2024

COMMESSA
ED571

REDDATTO
HYDEA

REVISIONE
A

DATA
Maggio 2024

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

nome file: VentolineDocumentiVariantePUA2024.dwg

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



COMUNE DI MARCIANISE (CE)

CAPRI DUE OUTLET S.R.L. - MF MARCIANISE 2 S.R.L.

**PROGETTO DI VARIANTE IN AMPLIAMENTO
AL PIANO URBANISTICO ATTUATIVO (P.U.A.)
APPROVATO CON DELIBERA G.M. N. 111/2013**

***“NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE
DEL PROGETTO DEL PUA”***

**PROGETTO DI VARIANTE IN AMPLIAMENTO AL PIANO URBANISTICO
ATTUATIVO (P.U.A) APPROVATO CON DELIBERA G.M. N. 111/2013**

“NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL PROGETTO DEL PUA”

Il Progetto di Variante in ampliamento al Piano Urbanistico Attuativo approvato con la Delibera della Giunta Comunale di Marcianise n. 111/2013 è presentato unitamente, con vincolo unico e solidale, dalle società Capri Due Outlet S.r.l. e MF Marcianise 2 S.r.l., entrambe appartenenti al Gruppo McArthurGlen, sui terreni di loro proprietà siti in Marcianise (CE).

Il PUA in istanza è costituito dall'insieme di tre lotti commerciali, di cui il primo (Lotto A) in diretto ampliamento del lotto su cui sorge il factory outlet center *“La Reggia Designer Outlet”*, il secondo (Lotto B) sito all'intersezione tra la Strada Provinciale 336 e la S.P. 335 - Via Sannitica Sud, ed il terzo (Lotto C) sito lungo la S.P. 335 - Via Sannitica Sud. Ciascun lotto è dotato di distinti standard urbanistici, per cui, pur appartenendo all'interezza del PUA, può essere considerato autonomo.

I suoli in oggetto ricadono nella zona territoriale omogenea “D2 - Produttiva esistente” ai sensi del vigente Piano Urbanistico Comunale (PUC) approvato con la Delibera del Consiglio Comunale di Marcianise n. 71 del 29/12/2023, pubblicata sul B.U.R.C. n. 33 del 22/04/2024.

Le aree della zona territoriale omogenea “D2 - Produttiva esistente” sono destinate alla realizzazione di immobili per attività produttive e di servizio, terziarie e commerciali (di qualsiasi tipologia e dimensione).

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.

Gran parte dei suoli della Capri Due Outlet S.r.l. sono 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).

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.

Le predette previsioni sono ottemperate come di seguito:

PARAMETRI	P.U.C.	VARIANTE AL P.U.A.		
		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
Indice di permeabilità (IP)	$\geq 0,5$ mq/mq	0,92 mq/mq	0,54 mq/mq	0,65 mq/mq
Area per manovra e parcheggi (AP)	$\geq 20\%$ SF	67,58%	53,89%	64,99%
Aree a uso pubblico (AC)	$\geq 80\%$ SLP	80,00%	80,03%	80,00%
Altezza massima degli edifici (H)	20 metri	12 metri	6 metri	6 metri
Distanza minima dai confini (Dc)	H/2	22,36 metri	10,14 metri	10 metri
Distanza minima dalle strade (Ds)	H	22,36 metri	10,14 metri	10 metri
Lotto minimo	500 mq	186.578 mq	11.228 mq	9.675 mq
Indice piantumazione	$\geq 10/1000$ mq	10,83	10,91	10,50

Le strutture commerciali del progetto del PUA, 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 un 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.

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.

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. 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.

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.

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