



PROVINCIA DI CASERTA
Dipartimento Area Territorio e Innovazione
Settore Viabilità e Trasporti
Servizio Pianificazione Territoriale
Governo del Territorio e Servizi ai Comuni

Palazzo della Provincia, Via Lubich, 6 (ex Area Saint Gobain) - 81100 CASERTA
Tel. 08232478436 – pec: protocollo@pec.provincia.caserta.it

AREA TECNICA
LL.PP., MANUTENZIONE, AMBIENTE E CIMITERO
del Comune di CARINARO (CE)
Piazza Municipio n°1
pec: protocollo.carinaro@asmepec.it

Presidenza del Consiglio dei Ministri
Struttura di missione ZES UNICA
Al Responsabile Unico del Procedimento (R.U.P.)
ing. Salvatore Puca
pec: zes.unica@certpec.camcom.it

MARICAN HERITAGE 1 SPA
pec: maricanheritage1@pec.gruppocancianello.it

Oggetto: **Indizione Conferenza di Servizi ex art. 14-bis e seguenti L. 241/1990, relativa alla richiesta di “Autorizzazione Unica” ai sensi dell’art. 15 D.L. 19 settembre 2023, n.124 convertito con modificazioni dalla L. 13 novembre 2023, n.162 (in G.U. 16.11.2023, n.268), avente ad oggetto: “REALIZZAZIONE DI UN POLO PRODUTTIVO PERLA LOGISTICA CON CENTRO SERVIZI, DIREZIONALE E RICETTIVO ALBERGHIERO, IN VIA CASIGNANO”, presso il Comune di Carinaro, avanzata dalla MARICAN HERITAGE 1 S.P.A. - ID pratica: 05934461210-06032025-1259-REP_PROV_CE/CE-SUPRO 0027598/21-03-2025.**

Con riferimento alla richiesta, prot. n°16032, del 24/03/2025, pervenuta a questo Servizio Pianificazione Territoriale Governo del Territorio e Servizio ai Comuni, con la quale la Marican Heritage 1 spa, ha indetto conferenza di servizi, relativa alla richiesta di “Autorizzazione Unica” ai sensi dell’art.15 D.L.19 Settembre 2023, n.124 convertito con modificazioni dalla L.13 Novembre 2023, n.162, relativa al “*Realizzazione di un polo produttivo per la logistica con centro servizi, direzionale e ricettivo alberghiero, in via Casignano*”, presso il Comune di Carinaro, da effettuarsi in forma semplificata ed in modalità asincrona, ai sensi e per gli effetti degli artt.14 bis e seguenti della Legge n.241/1990.

Si segnala che questo Servizio Pianificazione Territoriale e Governo del Territorio, in merito alla procedura de quo, rilascia pareri di competenza ai sensi dell’art. 10 e 19 del D.P.R. 327/2001 e in combinato disposto con il Regolamento Regionale n.5/2011, in variante urbanistica semplificata allo strumento urbanistico. Ad ogni buon fine, ai sensi dell’art.10 e 19 D.P.R. n°327/2001 e in combinato disposto con il Regolamento Regionale n°5/2011, inerente alla variante semplificata allo strumento urbanistico, si comunica quanto segue:

A seguito di istruttoria, questo servizio Pianificazione Territoriale e Governo del Territorio, ha riscontrato che il progetto proposto prevede un’area complessiva di intervento di circa 406.547,00 mq, così ripartita 206.860 mq. da sottoporre a procedura di esproprio e 199.687 mq. già proprietà comunale, il tutto da espletarsi attraverso procedura di variante urbanistica, ricadente attualmente nella destinazione urbanistica di zona Agricola, del vigente PUC, delimitata a nord dall’agglomerato industriale ASI di Aversa nord, compresa tra la via SP335, l’alta velocità ferroviaria, il canale dei Regi Lagni a sud, est ed ovest è delimitata dall’agglomerato urbano dei comuni di Carinaro e Gricignano di Aversa, da adibire alla realizzazione di un polo produttivo per la logistica con centro servizi, direzionale e ricettivo alberghiero.

Per quanto attiene l'aspetto urbanistico, tale progetto non può conseguire alcuna approvazione, per le motivazioni che successivamente vengono esposte:

- ❖ Premesso che il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale, all'articolo 67, delle NTA, prevede per le zone industriali ampiamente utilizzate ed esistenti, un incremento massimo degli spazi destinati alla produzione di Beni e di Servizi. Per l'ambito insediativo di Aversa, di cui rientra il Comune di Carinaro, il PTCP consente un incremento massimo di spazi destinati all'industria e ai servizi rispettivamente di 7.6%, e 3.3%, per un valore complessivo di 10.9%, degli spazi attualmente utilizzati. Constatato che con nota n°2150 del 28/02/2019, il Comune di Carinaro, nell'ambito, della conferenza di servizi decisoria ed asincrona indetta in data 15/01/2019, ai sensi dell'art.8 del DPR n°160/2010, in variante urbanistica, inerente alla realizzazione di un polo logistico per l'e-commerce per conto della società Marican Vega 32 srl, corrispondente ad una superficie complessiva pari a 248.855,00 mq., dichiarava che sul proprio territorio erano già esistenti un agglomerato industriale riferito alla zona ASI di Aversa Nord e delle zone D2, destinate dal P.U.C. vigente ad attività produttive, corrispondenti ad una superficie territoriale complessiva di 2.295.200,00 mq. già saturate o nella capacità di non poter accogliere tale intervento. Verificato che il suddetto incremento del 10.9%, consentito dal PTCP veniva applicato in riferimento alla sopracitata procedura di variante, con un'estensione territoriale complessiva di 250.176,80 mq. Si segnala che il Comune all'attualità, ha già usufruito di tale incremento in riferimento alla sopracitata conferenza di servizi, in virtù delle aree industriali già esistenti ed utilizzate, ne consegue ampiamente la totale saturazione delle aree industriali;
- ❖ Dalla documentazione trasmessa le aree produttive previste nell'ambito dell'intervento proposto ricadono nella zona omogenea E2 – zona Agricola, del vigente strumento urbanistico, disciplinata all'art.83.07 delle NTA del PUC del Comune di Carinaro e rientrano nell'ambito del Territorio rurale e aperto complementare alla città, regolamentata dall'art.44 delle NTA e dalla relativa TAV. C1.1.8 del PTCP, Si evince, che tali zone, comprendono le parti del territorio rurale previste dal PTCP che preservano gli elementi del paesaggio rurale storico, (filari, strade, sentieri, canali e fontanili), delimitate all'esterno dalle tracce della centuriazione, il quale prescrive che va evitata la saldatura dei preesistenti centri e nuclei edificati, con un regime di inedificabilità assoluta;
- ❖ dall'elaborato grafico tav.35 “Area standard - verde pubblico attrezzato opere di urbanizzazione da cedere al comune”, allegato alla richiesta di Autorizzazione unica. Si evince che alcuni corpi di fabbrica “opifici” da realizzare nell'ambito dell'intervento proposto, ricadono nella perimetrazione dell'area relativa alla zona “vincolata con destinazione ad attrezzature agrituristiche e museali della civiltà contadina a cielo aperto”;
- ❖ dall'elaborato grafico tav.01RT “Relazione Tecnica”, allegato alla richiesta di Autorizzazione unica. Si riporta testualmente: “le norme di attuazione proposte derivano dalle norme di attuazione dell'adiacente area industriale ASI di Aversa nord”, Si segnala che l'intervento proposto deve fare riferimento alle (NTA) Norme Tecniche di Attuazione del PUC approvato e vigente, diversamente da come si dichiara in riferimento alle NTA dell'area industriale ASI, tali aree risultano disciplinate da altre istituzioni di governo del territorio. Constatato che le NTA del PUC del Comune di Carinaro non prevedono la disciplina delle zone D1. Nel caso di procedibilità del procedimento de quo, le stesse dovevano esse istituite con una variante alle NTA dello strumento urbanistico vigente.

Per tutto quanto sopra esposto questo Servizio Pianificazione Governo del Territorio, esprime parere negativo in merito alla procedibilità di tale progetto ai sensi degli artt.10 e 19 del DPR n.327/2001, e non ritiene di dover emettere alcun parere inerente all'area oggetto di intervento per la predetta conferenza di servizi, restando il Comune l'unico ed esclusivo responsabile degli atti consequenziali inerenti a tale procedura.

Fermo restando l'improcedibilità di tale procedura, l'intervento proposto inderogabilmente andava previsto attraverso il seguente iter procedurale:

avvio del procedimento con un mero atto di indirizzo dell'Amministrazione Comunale, con la redazione di una delibera di Consiglio Comunale di adozione della variante urbanistica semplificata allo strumento urbanistico, per dichiarazione di pubblica utilità delle opere a farsi, di esclusiva competenza del Consiglio Comunale, nel quale bisogna attenersi ai dettami del D.P.R. n°327/01, e più specificatamente agli artt.10,11 e 19, riportando fedelmente nella stessa:

- Il rispetto dell'art.11 del D.P.R. n°327/01, in riferimento all'istituto delle espropriazioni per pubblica utilità, il quale stabilisce che al proprietario del bene sul quale si intende apporre il vincolo preordinato all'esproprio gli venga comunicato l'avvio del procedimento almeno venti giorni prima dell'atto di adozione con i consequenziali adempimenti in merito a carico dell'amministrazione comunale;
- La dicitura corretta di dichiarazione di pubblica utilità delle opere a farsi: “di dichiarare la pubblica utilità

dell'opera, che esplicherà i propri effetti dal momento dell'efficacia della deliberazione consiliare di approvazione definitiva della variante in parola, secondo il combinato disposto del D.P.R. n°327/01 con il Regolamento Regionale del Governo del Territorio n. 5/2011”;

- la riclassificazione urbanistica dei mappali interessati dal procedimento di variante urbanistica semplificata, riportando per ciascuno di essi l'attuale e la futura destinazione urbanistica;
- Il procedimento di perfezionamento della procedura espropriativa;
- variante delle NTA dello strumento urbanistico vigente con l'inserimento delle zone D1 non disciplinate dalle NTA del PUC vigente;
- Attestazione di avvenuta pubblicazione dell'atto di adozione della variante urbanistica sul BURC Regione Campania e all'albo pretorio dell'ente;
- Provvedimento di avvenuto recepimento delle osservazioni ed esame di accoglimento o di respingimento delle stesse;
- Provvedimento di modifica ed adozione degli elaborati grafici ed amministrativi a seguito delle osservazioni accolte;
- Attestazione del Segretario Comunale qualora non siano pervenute osservazioni alla variante urbanistica semplificata in parola;
- deliberazione consiliare di approvazione definitiva della variante in parola, secondo il combinato disposto del D.P.R. n°327/01 con il Regolamento Regionale del Governo del Territorio n. 5/2011”;
- considerato i confini del lotto di intervento con strade sia Statale che Provinciale, devono essere acquisiti i relativi pareri se dovuti.

Il Funzionario Tecnico E.Q.
arch. Carmine Pomponio
Firma autografa omessa ai sensi
dell'art.3 del D.Lgs n°39/1993

Il Dirigente
Arch. Teresa Ricciardiello
Firma autografa omessa ai sensi
dell'art.3 del D.Lgs n°39/1993