

**INDICE**

**SEZIONE I**

I - L'AMBITO DI SAN MARCO DEI CAVOTI	pag. 1
II - ANALISI DEL SITO	pag. 4
III – RIPARTO E STUDIO URBANISTICO DELL'AGGLOMERATO	pag. 6
IV – LO SVILUPPO INFRASTRUTTURALE	pag. 9
V – CALCOLO SOMMARIO DELLA SPESA	pag. 12
VI - INDIRIZZI ATTUATIVI	pag. 14

**SEZIONE II**

LE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE	pag. 17
---------------------------------	---------

## I - L'AMBITO DI SAN MARCO DEI CAVOTI

L'agglomerato industriale di San Marco dei Cavoti è riferito all'omonimo ambito definito avendo a base l'articolazione dei Sistemi Locale di Lavoro stabilita dall'Istat sui dati del Censimento Generale del 1991<sup>1</sup>.

Nel contesto geografico provinciale, e avendo a riferimento il comune capoluogo, l'ambito è situato nella Unità Territoriale Omogenea del Fortore a cavaliere con l'Unità Territoriale dell'Alto Sannio e rappresenta l'introduzione al Fortore classico di cui costituisce uno dei due possibili percorsi di accesso muovendo dalla città capoluogo.

L'ambito è costituito da quattro comuni, per una estensione complessiva di 161,76 kmq, pari al 7,8% dell'intero territorio provinciale, con una densità media di 64,76 ab/kmq contro un valore provinciale di 141,72, come si evince dalla Tabella I.1.

Tabella I.1 Ambito di San Marco dei Cavoti: caratteristiche generali

<b>Comune</b>	<b>Superficie (kmq)</b>	<b>Popolazione (1999)</b>	<b>Densità (Sup/Pop.ne)</b>
Molinara	24,0	1.957	81,54
Reino	23,6	1.370	58,05
San Giorgio la Molarata	65,3	3.322	50,87
San Marco dei Cavoti	48,8	3.823	78,34
<b>Totale Ambito</b>	<b>161,7</b>	<b>10.472</b>	<b>64,76</b>
Provincia di Benevento	2070,6	293.452	141,72

fonte: ns. elaborazione su dati CC.I.AA. di Benevento

Sotto il profilo demografico l'ambito, nel suo complesso, dimostra una persistente dinamica decrescente e, valori 31/12/99, la popolazione dell'ambito rappresenta solo il 3,56% dell'intera popolazione provinciale mentre lo era del 3,78% nel 1981.

Peraltro nel periodo 1991-1999, come dimostra la Tabella I.2, l'ambito ha registrato un ulteriore decremento demografico pari al 2,97% mentre, nello stesso periodo, l'analogo valore provinciale ha fatto registrare un incremento dello 0,15%.

---

<sup>1</sup> Vedi Capitolo VI della Relazione al PRT di Area.

Si deve tuttavia annotare che la dinamica demografica dell'ambito in esame è la più vivace se comparata agli altri ambiti riferiti alle zone interne del Sannio; peraltro all'interno dell'ambito stesso si riscontra che alcuni comuni hanno mostrato una inversione di tendenza rispetto alle dinamiche totalmente decrescenti avviatesi a partire dal 1961.

Tabella 1.2 Ambito di San Marco dei Cavoti: dinamica demografica.

<b>Comune</b>	<b>1981</b>	<b>1991</b>	<b>1999</b>	<b>Δ 91/99</b>	<b>Δ% 91/99</b>
Molinara	2.018	2.030	1.957	-73	-3,60
Reino	1.365	1.370	1.370	0	0,00
San Giorgio la Molarata	3.700	3.486	3.322	-164	-4,70
San Marco dei Cavoti	3.865	3.906	3.823	-83	-2,12
<b>Totale Ambito</b>	<b>10.948</b>	<b>10.792</b>	<b>10.472</b>	<b>-320</b>	<b>-2,97</b>
Provincia di Benevento	289.143	293.026	293.452	426	0,15

fonte: ns. elaborazione su dati ISTAT e CCIAA di Benevento

Sotto il profilo fisico, il territorio in esame si presenta con un'altimetria crescente man mano che si muove verso N: si parte infatti da fasce con quote comprese tra i 200 e i 500 mslm fino ad arrivare in prossimità dal Monte san Marco, ai confini con il Comune di Foiano Val Fortore, a quote superiori ai 900 mslm. Allo stesso modo le fasce clivometriche sono molto articolate a testimonianza di un territorio orograficamente complesso.

In attesa che si dia attuazione alla cd "fortorina", l'arteria viaria principale è costituita dalla SS 212 che in territorio di Pietrelcina si muove in direzione Reino-Colle Sannita e da cui idealmente si diparte la SS 369 per San Marco dei Cavoti-San Bartolomeo.

Tuttavia, la Ponte Valentino-Ponte Calise<sup>2</sup> può divenire la principale strada di collegamento soprattutto per i territori ubicati ad Est dell'ambito.

L'ambito, inoltre, è molto caratterizzato sotto il profilo ambientale per la contestuale presenza del ricordato fiume Tammaro e dei suoi affluenti minori.

---

<sup>2</sup> Attualmente la strada, ancorché completata, non è mai stata aperta al traffico per intervenuti problemi di stabilità in più punti.

Per quanto concerne il settore "Industria", che rileva in ordine alle finalità del presente studio, piuttosto significativo è il confronto tra i dati del censimento generale del 1991 e i dati del censimento intermedio del 1996, riportati nella tabella I.3.

Tabella I.3 Ambito di San Marco dei Cavoti: aspetti del settore industriale.

Comune	1991		1996	
	u.l.	addetti	u.l.	addetti
Molinara	27	150	39	197
Reino	28	169	26	175
San Giorgio la Molarata	56	229	60	211
San Marco dei Cavoti	90	523	91	493
<b>Totale ambito</b>	<b>201</b>	<b>1.071</b>	<b>216</b>	<b>1.076</b>
Provincia di Benevento	3.226	15.558	3.903	14.551

fonte: ns. elaborazione su dati ISTAT

Dai dati si evince una modesta dinamica positiva sia delle unità locali sia del numero degli addetti. Infatti, va rilevato che nel 1991 gli addetti al settore Industria dell'ambito rappresentavano il 6,9% dell'analogo valore su base provinciale, nel 1996 essi ne rappresentavano il 7,4%.

E' indubbio che la performance positiva è collegata agli sviluppi del distretto industriale di San Marco dei Cavoti.

Il distretto industriale di San Marco dei Cavoti è un caso ampiamente riportato dalla letteratura economica, cui si rinvia, per il suo essersi formato spontaneamente. E' caratterizzato per i settori tessile/abbigliamento e dolciario.

Per una valutazione della preesistente offerta di aree industriali nell'ambito di San Marco dei Cavoti, definito territorialmente come innanzi, ci si è rifatti ai dati raccolti recentemente dalla struttura del Prusst "Calidone".

Questi dati sono stati incrociati con i risultati di una indagine preliminare svolta da questo Consorzio nel 1998, nell'ambito di un progetto che si voleva finalizzato alla realizzazione di un sistema informatizzato della aree industriali della provincia di Benevento.

Si è tenuto, altresì, conto delle conoscenze dirette maturate nel monitoraggio del territorio effettuato per la procedura del presente piano.

Nonostante la bontà dei dati non appare soddisfacente deve innanzitutto rilevarsi che l'offerta attuale è concentrata su aree complessivamente di piccole dimensioni (al massimo 23 ha) e con un elevato livello di saturazione. Pertanto, si può concludere che nell'ambito di San Marco dei Cavoti non si rinviene un'offerta quantitativamente apprezzabile di aree industriali soprattutto di aree idonee per insediamenti di media grandezza che potrebbe scaturire proprio dalla definizione del "distretto".

## **II - ANALISI DEL SITO**

Definito l'ambito, per la ubicazione dell'agglomerato è stata preliminarmente effettuata una analisi del contesto territoriale secondo due criteri:

- Caratteri del territorio e delle infrastrutture:
- Vincoli territoriali

Per quanto concerne i caratteri del territorio e delle infrastrutture sono stati valutati gli aspetti relativi a: litotipi, clivometria, altimetria, e infrastrutture esistenti e per ogni tematismo è stata riprodotta la base cartografica.

Analogamente per quanto concerne i vincoli territoriali sono stati affrontati gli aspetti relativi a: piani paesistici e aree protette, vincoli idrogeologici, dissesti e sismicità e rischio idraulico, riproducendo per ciascun aspetto la base cartografica.

L'ambito, per le proprie caratteristiche socioeconomiche e per la natura del sistema produttivo nonché per l'articolazione del sistema delle infrastrutture di trasporto è parso idoneo per la ubicazione di un agglomerato strutturato e dimensionato per attività prevalenti di piccola industria e artigianato (agglomerati A) con reti tecnologiche limitate<sup>3</sup>.

---

<sup>3</sup> Cfr. Capitolo VI della Relazione del PRT di Area.

Sulla scorta della valutazione degli elementi innanzi indicati si è proceduto alla definizione puntuale dell'area che risulta situata in località Fonte di Cavi, come meglio evidenziato dagli allegati elaborati della Sezione B, laddove la strada comunale "Beneventana" lasciata la SS 212 punta in direzione dell'abitato di San Marco dei Cavoti ed incrocia la strada comunale "Carrara di Piano", per una estensione di circa 40 ha e ricadenti, catastalmente, sui fogli di mappa nn. 38 e 42.

Sono stati tenuti in debito conto "Gli usi attuali del suolo", "Le destinazioni di uso dello strumento urbanistico comunale" e i "I riferimenti catastali". La documentazione è stata arricchita riportando per il sito prescelto la foto aerea che da una esatta contezza dello stato dell'area. Il tutto trova puntuale riscontro negli elaborati cartografici.

L'analisi del sito è stata, inoltre, effettuata anche per quanto riguarda i seguenti aspetti:

- di fattibilità geologica, secondo le direttive e nel rispetto di quanto stabilito dal D.M. LL.PP. 11 marzo 1988 "Norme tecniche riguardanti le indagini sui terreni e sulle rocce, la stabilità dei pendii naturali e delle scarpate, i criteri generali e le prescrizioni per la progettazione, l'esecuzione e il collaudo delle opere di sostegno delle terre e delle opere di fondazione" – Sezione H. Fattibilità geotecnica di opere su grandi aree, testo vigente;
- di uso agricolo dei suoli, in conformità a quanto stabilito al punto 1.6 delle direttive allegate alla legge regionale n. 14/82;
- di compatibilità agricola, secondo le direttive fissate dal D. L.ivo 18 maggio 2001, n. 228 ed in particolare l'art. 21 in materia di potenzialità agrituristiche e di coltivazioni biologiche.

Analogamente si sono svolte indagini per accertare se tra i terreni direttamente interessati alla realizzazione dell'agglomerato sussistessero terreni sui quali negli ultimi cinque anni fossero state impiantate coltivazioni specialistiche con procedure agevolate. Le indagini, condotte presso lo Stap-Cepica di Benevento, hanno escluso entrambe le evenienze.

Si da inoltre atto che il sito individuato è stato sottoposto, già nella sua

impostazione originaria dell'agosto 2000, alla preventiva valutazione dei seguenti Enti:

- Comune di San Marco dei Cavoti
- Provincia di Benevento
- Comunità Montana del Tammaro
- Comunità Montana del Fortore
- Autorità di Bacino dei fiumi Liri-Garigliano e Volturno
- Soprintendenza per i Beni Ambientali A.A. e S.
- Soprintendenza Archeologica
- Stap Foreste
- Provveditorato alle Opere Pubbliche
- Settore provinciale del Genio Civile
- Consorzio Interprovinciale Alto Calore
- Consorzio Acque Bacini Ideologici Beneventani
- Snam
- Anas
- Azienda Sanitaria Locale
- Enel Distribuzione
- Telecom Spa
- Ferrovie dello Stato Spa – Divisione Infrastruttura

I riscontri avuti sono stati complessivamente positivi.

### **III – RIPARTO E STUDIO URBANISTICO DELL'AGGLOMERATO**

E' necessario, preliminarmente, evidenziare che le misure delle superfici ottenute con calcoli di natura informatica non corrispondono alle superfici catastali.

I criteri principali assunti per l'elaborazione dello studio urbanistico dell'agglomerato sono stati:

- ✓ la tutela dell'ambiente naturale

- ✓ la flessibilità nell'offerta di suoli per attività produttive al fine di rispondere a una domanda che tende sempre più a modificarsi nel tempo
- ✓ la individuazione di due macro-aree, rispettivamente di prima e di seconda fase, per evitare un consumo non equilibrato del territorio, in funzione dell'effettiva domanda insediativa
- ✓ la definizione di uno schema infrastrutturale che possa essere attuato in modo articolato nel tempo, per essere sempre in grado di rispondere alla domanda di localizzazione senza ingiustificate anticipazioni della spesa pubblica.

Il piano, in ogni caso, si propone la massima utilizzazione possibile dello schema viario e delle reti tecnologiche già esistenti.

L'ipotesi di utilizzazione dell'agglomerato, effettuato su base aereofotogrammetrica (in scala 1:5.000) per una adeguata valutazione degli andamenti planimetrici e rappresentata fuori scala nel Grafico III.1, è fondato su un asse viario principale che, partendo, a Sud, dalla strada comunale "Beneventana", di cui utilizza un tratto di circa 400 ml., determina una prima fascia a sinistra della stessa comunale interrotta unicamente da tre viabilità secondarie necessarie per dare attuazione ai lotti a stecca ivi previsti.

La seconda e maggiore zona è invece a destra della comunale "Beneventana" dalla quale si dipartono due accessi a N e a S che riprendono il tracciato delle esistenti strada comunale "Carrara di Piano" e strada vicinale "Casino Brizio" collegandole, con un tratto ex novo, nel lato Est dell'agglomerato, formando così l'asse un percorso chiuso.

In parallelo al tratto ex "Beneventana" sono state previste due viabilità secondarie in modo da consentire gli accessi a tutti i lotti previsti. Una sola area per parcheggi è stata ubicata a S in contiguità con i rustici industriali. Nella zona sud/est dell'agglomerato, più accliva, sono state ubicate le sub-aree per il verde di rispetto e il verde attrezzato anche per salvaguardare i canali ed i fossi esistenti. Gli impianti tecnologici sono stati previsti in due aree.



Partendo dallo schema di riparto così ottenuto, e riprodotto nell'omonimo elaborato cartografico, si sono affrontate le successive qualificazioni dell'agglomerato onde pervenire allo studio urbanistico. Studio urbanistico, di cui si ricorda il valore meramente esemplificativo, effettuato anche per ragioni di operatività in sede attuativa su base cartografica data dalle mappe catastali, di norma, in scala 1:2.000.

A tal fine, preliminarmente è stato definito l'ingombro dell'asse viario principale, che è stato fissato in 15 metri.

Successivamente, le aree già individuate in zone per attività produttive, sono state ulteriormente suddivise in funzione della loro possibile destinazione:

- ◆ lotti in comparti per attività industriali e terziarie;
- ◆ lotti da definire per attività industriali e terziarie;
- ◆ lotti a stecca per piccola impresa;
- ◆ rustici industriali.

A titolo meramente esemplificativo, la tavola "Studio Urbanistico" riporta la suddivisione innanzi descritta.

Quantunque trattasi di materia disciplinata dalle Norme Tecniche di Attuazione, giova ricordare che la viabilità secondaria potrà essere modificata o addirittura soppressa, in tutto o in parte, in funzione delle necessità che si determineranno in sede di assegnazione dei lotti. Così come i lotti previsti potranno essere accorpati o suddivisi e comunque definiti in funzione delle singole necessità aziendali.

Con ricorso a strumentazione informatica, l'agglomerato misura una estensione complessiva lorda di mq. 397.418<sup>4</sup>, con la seguente ripartizione:

Zone per attività produttive	mq.	323.694
Viabilità	"	33.826
Parcheggi	"	5.030

---

<sup>4</sup> Il Piano Particellare di Esproprio, che tuttavia non computa le superficie già destinate a viabilità, somma mq. 377.787.

Impianti tecnologici	“	9.753
Verde attrezzato	“	13.818
Verde di rispetto	“	11.297
	Tornano mq.	397.418

percentualmente rappresentata dal Grafico III.2.

Di detta superficie è previsto un impegno di mq. 267.925 per la prima fase e di mq. 130.146 per la seconda e definitiva fase insediativa<sup>5</sup>. Si evidenzia, inoltre, che circa mq. 5.805 sono già allo stato impegnati per un'attività produttiva esistente.

Precisato che nella classificazione “Zone per attività produttive” sono considerate, sono state computate anche le superfici per Rustici industriali, si da atto che sono rispettati gli standards urbanistici stabiliti dalla normativa in vigore<sup>6</sup>.

#### IV – LO SVILUPPO INFRASTRUTTURALE

Preliminarmente va precisato che in sede di progettazione esecutiva delle infrastrutture andranno approfonditi, in conformità alle norme vigenti, le indagini e gli studi archeologici, geologici, geomorfologici, idrogeologici e di caratterizzazione geologico-tecnico dell'area interessata dall'agglomerato.

Così pure nella stessa sede saranno individuate soluzioni innovative, rispettose delle necessità di salvaguardia delle risorse naturali ed in sintonia con i dettami delle normative comunitarie e nazionali in materia, per quanto concerne soprattutto i prelievi, gli scarichi, la depurazione ed il riciclo delle acque nonché l'inserimento di ampie aree a verde.

Per quanto concerne, invece, gli indirizzi di natura architettonica relativi agli opifici, al fine di assicurare qualità alla paesaggistica industriale in formazione, si rinvia ad un puntuale studio preliminare dove saranno tenute in debito conto le seguenti linee di intervento:

---

<sup>5</sup> Vedi tavola C01

<sup>6</sup> D.M. 2 aprile 1968 “Limiti inderogabili di densità edilizia, ...”.

1. La sottolineatura delle peculiarità ambientali e paesaggistiche attinenti la dimensione territoriale e degli insediamenti attuali e futuri individuati;
2. L'individuazione ed il controllo di fattori di qualità nell'ambito dell'architettura industriale riguardo anche all'evoluzione della standardizzazione del ciclo produttivo edilizio e degli impianti tecnologici;
3. La precisazione di fattori qualitativi aggiuntivi inerenti lo studio delle piantumazioni, delle aree a verde, dell'arredo infrastrutturale degli insediamenti;
4. La connotazione degli elementi cromatici dei complessi edilizi improntati ad un criterio di sostenibilità rispetto al paesaggio naturale e costruito, eventuale prologo di un vero e proprio Piano del Colore;
5. La realizzazione di reti infrastrutturali impostate sul recupero e sul riciclo.

In ogni caso, lo sviluppo infrastrutturale dell'agglomerato industriale di San Marco dei Cavoti si fonda su due punti fondamentali:

- ◆ l'asse principale
- ◆ le aree per impianti tecnologici.

Per quanto concerne l'asse principale si è già detto nel paragrafo precedente che esso presenta una sezione di mt. 15,00 corrispondenti a 7,50 mt. di carreggiata (3,75+3,75), oltre a 5,00 mt. di corsia di sosta (2,50+2,50) e 2,50 mt. di marciapiede (1,25+1,25).

L'asse sarà strutturato con un cavedio ispezionabile, il cui schema è raffigurato nel successivo grafico IV.1, in cui saranno predisposte le condotte per tutte le *utilities*. Questo sistema, oltre a evitare frequenti e ripetuti interventi sull'asse, consentirà una razionalizzazione degli investimenti centralizzando alcuni servizi, quali ad esempio: la centrale di decompressione per il metano e la cabina di trasformazione dell'energia elettrica. Particolare cura sarà data in sede di progettazione esecutiva alla realizzazione degli svincoli sugli assi principali.

Gli assi secondari di accesso ai lotti, ove in sede di attuazione si rendessero necessari, presentano una sezione di 10 mt., di cui mt. 7 per

carreggiata (3,5+3,5), 2 mt. di marciapiede (1+1) e 1 mt. di banchina transitabile (0.5+0.5)

Per quanto concerne i sottoservizi, si è già detto dell'intenzione di procedere mediante la realizzazione di un cavedio ispezionabile che cammina sotto tutta la viabilità principale.

Solamente a titolo esemplificativo, dovendosi in sede esecutiva effettuare le necessarie verifiche, uno schema di cavedio è rappresentato nel Grafico IV.3.

Per quanto, invece, concerne le aree per impianti tecnologici si evidenzia che intanto sono state individuate a tal fine n. 2 sub aree posizionate in punti distinti dell'agglomerato. Nel punto a SO, che è anche il più depresso, troverà la sua naturale collocazione l'impianto consortile di depurazione.

Per quanto riguarda le centrali, metano ed energia elettrica nonché il serbatoio idrico di alimentazione, la ubicazione sarà definita in concerto con gli Enti erogatori in relazione al punto di presa.

Per la piantumazione del verde di rispetto si terrà conto delle essenze arboree tipiche della zona mentre il verde attrezzato sarà strutturato affinché ci sia una sua effettiva utilizzazione.

Un'attenzione particolare si vuole riservare ai "Rustici Industriali" o, come anche si dice, Incubatori.

Con questo termine si fa generalmente riferimento a quelle iniziative volte a sostenere e stimolare la creazione di nuova imprenditorialità, che rispetto alle altre tipologie di attività di supporto alle PMI risultano caratterizzate dalla predisposizione di un centro comune da destinare alle imprese di nuova creazione.

Vengono infatti attrezzati: uno o più stabili con strutture modulari, in modo tale da garantire un elevato livello di flessibilità nella gestione degli spazi da assegnare a ciascuna azienda, considerando che normalmente si prevede un turn-over delle unità presenti al loro interno abbastanza

frequente, in media ogni tre-quattro anni.

Questo approccio appare la risultante di una molteplicità di esigenze: In primo luogo, consente di eliminare una delle principali, se non la principale, barriere alla nascita di nuove imprese: un ambiente fisico idoneo a costi adeguati. In secondo luogo si cerca implicitamente, attraverso la continuità fisica delle diverse iniziative imprenditoriali, di attivare un sistema di relazioni intersoggettive che contribuisca a superare il senso di diffidenza (o riservatezza) che caratterizza i comportamenti degli imprenditori, favorendo la creazione di un ambiente nel quale la reciproca collaborazione e lo scambio di idee ed esperienze possa diventare un fattore di crescita culturale.

Si prevede una estensione complessiva di ciascun fabbricato di circa 4.000 mq. e la messa a disposizione di locali di superfici non inferiore ai 350-450 mq., anche se ovviamente tale orientamento tende comunque a considerare quali siano, all'atto pratico, le effettive esigenze insediative che manifestano i potenziali utenti.

I canoni di affitto vengono solitamente determinati in maniera piuttosto elastica, senza richiedere impegni a lungo termine e preavvisi particolarmente onerosi.

In ogni caso lo stabile deve essere:

- facilmente accessibile, situato in una zona industriale e dotato di un ampio parcheggio;
- realizzato con le più avanzate tecnologie edili, atte a garantirne il frazionamento e la multifunzionalità dello spazio e senza che le modifiche che eventualmente si rendessero necessarie risultino particolarmente gravose in termini di tempo e di costo.

### **V – CALCOLO SOMMARIO DELLA SPESA.**

Per quanto concerne la stima dei costi per l'attrezzaggio dell'agglomerato industriale di San Marco dei Cavoti è stato, innanzitutto, stimato il costo

delle aree da acquisire mediante procedura espropriativa.

I criteri utilizzati, come espressi nell'allegato "relazione di stima", sono stati quelli ex art. 5 bis della L. n. 359/92, fissando anche l'indennità di conduzione secondo le tabelle vigenti all'atto della stima e considerando pure l'incidenza dell'indennità di occupazione.

In definitiva il costo di acquisizione di tutte le aree è stimato, presuntivamente, in € 3.540.283,70 per complessivi mq. 377.787 e quindi con un valore medio di € 9,37/mq.

Per i costi infrastrutturali deve evidenziarsi che mentre per la viabilità principale e i relativi sottoservizi è possibile addivenire ad una stima preventiva più complicato è formulare una stima per altre infrastrutture, quali centrali di decompressione metano, cabina di trasformazione dell'energia elettrica, serbatoio di accumulo, ecc.. Pertanto, solo in sede di progettazione esecutiva e previa redazione dei calcoli sui consumi sarà possibile dimensionare correttamente gli impianti e definire i costi. In questa sede, quindi, si farà ricorso a stime forfetarie.

Quindi per quanto attiene:

- ❖ il corpo stradale
- ❖ la segnaletica
- ❖ la pubblica illuminazione
- ❖ la rete idrica (civile e industriale)
- ❖ la rete fognaria (bianca e nera)
- ❖ l'energia elettrica
- ❖ la rete di distribuzione del metano
- ❖ la rete telefonica
- ❖ la sistemazione a verde delle aree

è stata effettuata una contabilità di massima ed è stata parametrata l'incidenza unitaria a metro lineare per le reti e a metro quadrato per le aree a verde.

In definitiva si sono ricavati i seguenti costi unitari:

€ 516,46                      per ml    per il corpo stradale;

€ 4,65	“	per la segnaletica;
€ 61,97	“	per la pubblica illuminazione;
€ 180,76	“	per la rete idrica industriale e civile;
€ 361,52	“	per la rete fognaria bianca e nera;
€ 144,61	“	per la rete dell'energia elettrica;
€ 170,43	“	per la rete metano;
€ 77,47	“	per la rete telefonica.
€ 15,49		per mq. per l'area a verde;

In conclusione, stimato che le reti assommano a 2.911 ml. e che le aree a verde attrezzate sommano a 13.818 mq, alla stregua di quanto sopra riportato si ha il seguente preventivo di spesa per le infrastrutture primarie nell'agglomerato di San Marco dei Cavoti

o Viabilità e sottoservizi	€	4.418.519,57
o Impianto di depurazione	€	294.380,43
o Serbatoio idrico	€	154.937,07
o Sistemazione aree a verde	€	214.040,82
o Telecontrollo	€	12.114,22
o Centrale di decompressione metano	€	180.759,91
o Cabina di trasformazione Enel	€	103.291,38
	Totale lavori €	5.378.043,40

Riepilogo (in c.t.):

<b>A Lavori (in c.t.)</b>	<b>€</b>	<b>5.378.043,00</b>
<b>B Rustici Industriali</b>	<b>€</b>	<b>2.815.723,00</b>
<b>C Espropri (mq. 377.787)</b>	<b>€</b>	<b>3.540.284,00</b>
	<b>Totale €</b>	<b>11.734.050,00</b>

## VI - INDIRIZZI ATTUATIVI

Nella “Relazione” al Piano di Area7 è stata enunciata la politica che il piano stesso intende perseguire per il raggiungimento degli obiettivi di sviluppo.

---

<sup>7</sup> Cfr. § VI Criteri di gestione

Uno dei punti fondamentali è rappresentato dalla differenziazione della tipologia degli agglomerati che deriva dalla diversità dei fattori di localizzazione oggi richiesti dai diversi settori del sistema produttivo; gli agglomerati non conterranno infatti tutti analoghe tipologie di attività produttive: vi saranno agglomerati con larga prevalenza di attività industriali vere e proprie (che potremmo indicare come agglomerati I) dotati di reti tecnologiche di rilevante consistenza, con particolare riguardo all'energia elettrica, alla rete fognaria e agli impianti di depurazione, nonché allo smaltimento dei R.S.U.; agglomerati con attività prevalenti di piccola industria e artigianato (agglomerati A) e reti tecnologiche limitate; agglomerati con prevalenza di attività di servizi alle attività produttive (agglomerati S) con le reti tecnologiche normalmente disponibili in un'area urbana.

La scelta della tipologia di agglomerati sarà, quindi, determinata dalle caratteristiche del sistema produttivo del bacino di appartenenza e dalla conseguente probabilità di sviluppare determinati settori produttivi, nonché dalla dimensione e dall'ubicazione dell'agglomerato stesso in rapporto al sistema delle infrastrutture di trasporto.

A tal fine, la normativa del piano ha infatti una parte comune a tutti gli agglomerati e alcune differenziazioni connesse alla specificità degli insediamenti previsti: così ad esempio, la dimensione dei lotti sarà diversa nelle tre tipologie di agglomerati, la ripartizione degli spazi tra le funzioni privilegerà i servizi negli agglomerati tipo S, mentre le reti tecniche avranno una maggiore rilevanza negli agglomerati di tipo I.

Nel quadro di questo criterio che ispira l'intero piano consortile si colloca l'agglomerato di San Marco dei Cavoti, che per dimensioni e caratteristiche del contesto socioeconomico di riferimento, si configura sicuramente come un agglomerato di tipo **A** ovvero con attività prevalenti di piccola industria e artigianato e reti tecnologiche limitate.

Per quanto, viceversa, concerne la individuazione ex ante delle tipologie di attività, si afferma intanto l'indirizzo prevalente di attività di filiera. Si tratta



di governare le dinamiche insediative al fine di favorire, in uno stesso luogo fisico, un addensamento di attività riferite ad un medesimo settore.

Nel caso di San Marco dei Cavoti, che come è noto rappresenta il cuore dell'omonimo distretto industriale, il riferimento settoriale è dato proprio dalle connotazioni del distretto: tessile/abbigliamento e dolciario.

## **SEZIONE II – LE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

### **Titolo I - Norme di carattere generale**

#### **Art. 1**

Il presente Piano Regolatore del Consorzio ASI riguarda l'intera area di sviluppo industriale coincidente con la provincia di Benevento.

Esso è stato redatto ai sensi della legge regionale 13 agosto 1998 n. 16 e, in quanto tale, sostituisce integralmente il Piano vigente variandolo.

Il Piano Regolatore ha la natura di uno strumento urbanistico assimilabile al piano territoriale di coordinamento di cui all'art. 5 della legge urbanistica 1150/42 e fa riferimento, per i contenuti, alla Circolare 9/3/61 n. 2356 del Comitato dei Ministri per il Mezzogiorno. Inoltre, esso è subordinato ai piani di bacino, ai piani dei parchi e ai piani paesistici, ai sensi dell'art. 10 c. 13 della l.r. n. 16/98.

Il Piano Regolatore è basato sulla costruzione di un sistema di agglomerati relazionato ad una articolazione in ambiti del territorio provinciale, definiti in ordine alle caratteristiche ambientali e socio-economiche della provincia e prevede la realizzazione di agglomerati industriali nei Comuni di:

- Airola
- Amorosi e Puglianello
- Apollosa
- Benevento e Paduli
- Fragneto l'Abate e Fragneto Manforte
- Morcone
- San Bartolomeo in Galdo
- San Marco dei Cavoti e San Giorgio del Sannio
- San Nicola Manfredi
- Vitulano.

La procedura di approvazione del Piano Regolatore è quella indicata all'art. 10 della l.r. n. 16/98.

Le presenti Norme Tecniche di Attuazione sono parte integrante del Piano

Regolatore che è costituito, altresì, dagli elaborati grafici e descrittivi allegati.

**Art. 2**

Nella redazione dei piani regolatori generali e dei suoi strumenti attuativi i Comuni di cui all'art. 1 si adeguano al presente Piano ai sensi dell'art. 6 della Legge n. 1150/42.

Se un Comune è già dotato di strumenti urbanistici vigenti dovrà provvedere ad adottare le varianti necessarie a rendere gli strumenti stessi conformi al presente Piano.

I comuni singoli o associati possono individuare nel Consorzio la struttura esponenziale dello Sportello unico alle imprese, ai sensi del DPR 20/10/98 n. 447 modificato dal DPR 7/12/2000 n. 440.

**Art. 3**

Nelle aree disciplinate dal Piano, l'esame e l'approvazione preliminare dei progetti di massima ed esecutivi di tutte le opere di impianto e sistemazione di attività produttive e costruzioni annesse sono di competenza del Comitato Direttivo del Consorzio ASI o di organo da esso delegato. A detta preliminare approvazione è subordinata l'esame delle pratiche edilizie da parte delle competenti amministrazioni comunali.

I suddetti progetti devono essere completi di tutti i particolari, compresi quelli relativi ai servizi accessori, alle opere di accessi viario, di recinzione e di sistemazione a verde del lotto.

Il progetto si intende approvato nel caso che il Comitato Direttivo (o l'organo tecnico da esso delegato) non abbia, entro un mese dalla data di presentazione, deliberato al riguardo.

Gli oneri relativi al rilascio della concessione edilizia negli agglomerati disciplinati dal Piano sono fissati dal Consorzio ai sensi della Legge n. 10/77.

**Art. 4**

Con riferimento alle destinazioni urbanistiche rappresentate negli elaborati

grafici relativi a ciascun agglomerato, costituiscono elementi vincolanti del piano la viabilità principale e le destinazioni di zona. La viabilità secondaria, le specificazioni dell'attività produttiva e la ripartizione in lotti delle aree, hanno invece un valore esemplificativo e possono essere modificate dal Consorzio ASI in sede di assegnazione dei lotti.

La viabilità principale e le destinazioni di zona possono subire modifiche previa approvazione congiunta dei competenti organi del Consorzio e del Comune interessato purché rimangano rispettati i parametri fissati dal D.M. 2 aprile 1968. Per cui la tavola "Studio urbano" non ha valore di dettaglio ma solo esemplificativo.

**Art. 5**

Gli oneri e le spese connesse agli insediamenti e dovute dalle imprese al Consorzio sono dallo stesso definite annualmente in sede di redazione del Piano economico e finanziario.

Il Consorzio ASI emana, altresì, apposite norme che le industrie dovranno rispettare, onde evitare danni e fastidi derivanti da immissioni, scarichi, esalazioni, discarica di rifiuti solidi, etc.; le attività produttive devono quindi essere supportate da tutti quegli accorgimenti tecnici che garantiranno la tutela della salute, della sicurezza e dell'ambiente.

**Art. 6**

Con apposite convenzioni con i Comuni interessati sarà disciplinata la partecipazione degli stessi Comuni ai costi per la manutenzione delle infrastrutture degli agglomerati in ragione del contributo che le aziende forniscono alla finanza locale per effetto dei regimi fiscali vigenti.

**Art. 7**

Per le modifiche interne agli impianti che non incidono sulla stabilità del manufatto edilizio o per gli ampliamenti degli impianti produttivi non superiori al 10% della cubatura e comunque nel rispetto dell'indice di copertura previsto dal successivo art. 10, è sufficiente la denuncia di inizio attività. La denuncia di inizio attività, sia per questo caso che per tutti quelli previsti per legge va presentata contestualmente oltre al comune anche al

Consorzio Asi.

**Art. 8**

La gestione delle infrastrutture consortili è regolata dall'art. 4 della l.r. n. 16/98, se e in quanto applicabile.

In ogni caso, il Consorzio ASI si riserva di stabilire le quote condominiali, che le industrie localizzate negli agglomerati industriali dovranno versare annualmente per la gestione e la manutenzione degli impianti e delle attrezzature consortili. Tali quote saranno determinate in base a parametri oggettivi quali, ad esempio, la superficie del lotto.

**Art. 9**

Per tutte le nuove costruzioni valgono le norme specifiche riportate nel successivo Titolo II.

Per le costruzioni esistenti valgono gli usi attuali del suolo.

**Titolo II - Norme specifiche**

**Art. 10 (Zone per attività produttive)**

Nell'agglomerato industriale sono previste zone per attività produttive, riguardanti cioè le attività industriali e terziarie, nonché le altre attività indicate al c. 1 bis dell'art. 1 del DPR 440 del 7/12/2000; sono in particolare comprese le strutture destinate a favorire lo sviluppo degli investimenti delle imprese in fattori innovativi, sia sul piano dell'adeguamento tecnologico dei sistemi di produzione, sia sotto il profilo delle localizzazioni integrate, come parchi scientifici e tecnologici.

Il Piano Regolatore del Consorzio ASI riguarda, per ciascun agglomerato, due possibili diverse tipologie di aree per la localizzazione delle attività produttive:

- aree con: lotti singoli per attività industriali e terziarie, la cui edificazione dovrà avvenire secondo le norme di cui all'art. 11 successivo;
- aree con: lotti a stecca per piccole imprese, la cui edificazione dovrà avvenire secondo le norme di cui al successivo art. 12.

Le aree con lotti singoli possono nel piano essere distinte secondo due tipologie:

- aree con lotti da definire in relazione alla domanda. In queste aree l'assegnazione dei lotti da parte del Consorzio ASI avverrà, di volta in volta, con l'obiettivo di ottimizzare le condizioni dell'insediamento e minimizzare la spesa pubblica per la rete tecnologica;
- aree con lotti in comparti di media dimensione. I comparti comprendono una pluralità di lotti sui due lati di una apposita strada di servizio, lotti che, in relazione alla domanda, possono essere attribuiti singolarmente o aggregati in misura variabile fino a coincidere al limite con l'intero comparto;

Le aree con lotti e stecca di piccola dimensione sono anch'esse costituite da comparti formati però da lotti di ridotta dimensione, all'interno dei quali l'edificazione avviene a schiera, o a stecca con pareti laterali comuni tra lotti contigui.

#### **Art. 11 (Lotti per attività industriali e terziarie)**

All'interno dei singoli lotti valgono le seguenti norme:

- A - Sono ammesse soltanto costruzioni destinate ad attività produttive, industriali e terziarie. Nei lotti non sono consentiti locali di abitazione, tranne alloggi di servizio per custodi e per il personale tecnico la cui presenza continua in loco è indispensabile.
- B - L'indice di copertura dei lotti, espresso come rapporto tra superficie coperta dei fabbricati e superficie totale del lotto, non sarà superiore al 50%. La superficie del lotto non coperta da fabbricati e dagli impianti sarà oggetto di sistemazioni esterne a parcheggio e a verde, secondo apposito progetto da approvare da parte del Consorzio ASI, ed in ogni caso da assicurare che il 50% di detta superficie (ovvero il 25% dell'intero lotto) sia comunque realizzato con il ricorso a materiali permeabili, anche tramite pavimentazioni autobloccanti e simili. La copertura degli edifici può essere piana o a tetto, con inclinazione non superiore al 35%.
- C - I distacchi minimi delle recinzioni dei lotti dai fili dei fabbricati interni al

lotto non saranno inferiori a ml 8 su tutti i lati del lotto, salvo per i lotti inferiori a 20.000 mq per i quali tale distacco minimo può essere ridotto a ml 5. Le cabine di trasformazione elettrica e decompressione a metano potranno essere realizzate a filo dalla recinzione. Per gli alberi da piantare il distacco è ridotto, ma in misura tale che in ogni caso la distanza tra l'asse dell'alberatura e la recinzione non sia inferiore a ml 3. Le opere di recinzione dovranno essere particolarmente curate; di norma sono escluse opere con muratura continua e chiusa. Sono ammesse zoccolature in muratura di limitata altezza sul terreno, non superiore in ogni caso a ml 0,60. In corrispondenza dell'accesso allo stabilimento, le opere di recinzione dovranno essere arretrate di almeno mt. 3,50 e per una lunghezza di almeno mt. 15,00 per la formazione di una piazzola avente lo scopo di facilitare, in ogni caso, le manovre di veicoli in entrata e in uscita o la loro eventuale sosta. I distacchi minimi su strada potranno essere aumentati dal Consorzio ASI nei casi in cui le recinzioni medesime o le alberature ricadono in corrispondenza di curve stradali, di incroci, biforcazioni e diramazioni. Di norma le alberature dovranno essere arretrate di ml 10 dagli incroci.

- D - Non sono ammesse costruzioni accessorie od altro che risulti addossato alle recinzioni su strada o sui confini con gli altri lotti; viene fatta eccezione per la portineria che potrà essere addossata alla recinzione esterna. Tale costruzione dovrà essere realizzata accanto all'ingresso e potrà coprire al massimo mq 30 ed essere alta non più di 3 ml.; è inoltre ammessa la costruzione a confine di tettoie adibite a parcheggio di auto e motocicli.
- E - All'interno di ogni lotto devono essere previsti parcheggi al servizio degli addetti in misura di mq. 15 per addetto e al servizio dei visitatori in misura del 50% di quanto previsto per gli addetti.
- F - E' consentita la costruzione di un piano interrato per parcheggi, depositi e impianti al servizio delle attività produttive.
- G - E' altresì consentita la realizzazione all'interno del lotto di costruzioni da adibire a punto di pubblicità e di vendita dei prodotti dell'impresa. Tali costruzioni potranno coprire al massimo mq. 120 ed essere alte non più

di 4 ml. Tale superficie v  computata nel calcolo dell'indice di copertura.

- H - Nei lotti per attivit  terziarie   consentita la costruzione di depositi, magazzini, mostre mercato, locali di commercializzazione diretta complementari alle funzioni espositive. Nelle stesse aree gli edifici saranno posti ad una distanza dai limiti del lotto pari almeno alla met  dell'altezza con un minimo di 5 mt.;
- I - Il Consorzio si riserva il diritto di impiantare nel sottosuolo e nello spazio aereo, ricadente nell'ambito degli stabilimenti, limitatamente alle aree non coperte da edifici, rispettivamente condutture per acque, gasdotti, fognature e condutture per elettrodotti, con esclusione di ogni indennit  dovuta all'acquirente per la installazione; si riserva altres  il diritto di accesso alle aree dove tali impianti saranno ubicati al fine di eseguirvi ispezioni e manutenzioni.
- L - Le acque pluviali ricadenti sull'area dei singoli stabilimenti non dovranno essere smaltite nelle propriet  confinanti, bens  raccolte ed immesse nella fognatura consortile in base ai dettagli che saranno forniti dal Consorzio ASI. Le acque di scarico sia fecali che industriali, dovranno essere immesse nella fognatura consortile; solo eccezionalmente, ossia nelle more della costruzione o messa a regime di questa, potranno essere sversate nel pi  prossimo corso d'acqua e comunque previa autorizzazione dell'Autorit  competente.
- M – In deroga a quanto stabilito al capo A del presente articolo, quando le ipotesi di localizzazioni non interferiscono con la lottizzazione e siano rispettate le condizioni di cui all'art. 3, all'interno dei singoli lotti sono ammesse costruzioni per lo svolgimento di attivit  artigianali, di ricerca e di sperimentazioni. La superficie del lotto non deve superare i 4.000 mq. Per quanto riguarda le altre norme edilizie e, in particolare, l'indice di copertura, le caratteristiche delle recinzioni e la superficie da destinare a parcheggi all'interno dei lotti valgono le stesse norme previste per gli opifici industriali.
- N – Si applicano, in ogni caso, i rapporti di cui all'art. 5.2 del D.M. 2 aprile 1968.

**Art. 12 (Lotti a stecca per piccole imprese)**



Per piccole imprese di carattere artigianale, commerciale, o in generale terziario, è consentita nelle aree appositamente indicate dal Piano Regolatore dell'agglomerato la realizzazione di capannoni a stecca, cioè con pareti laterali comuni tra lotti contigui. La profondità del lotto è definita dal piano dell'agglomerato ed è di norma compresa tra 80 e 150 ml. Ogni lotto è servito da una duplice viabilità di servizio: una strada centrale al servizio di due stecche di lotti per l'accesso del personale e del pubblico, e una strada di servizio all'altro estremo del lotto per il movimento delle materie prime e delle merci. La distanza del fronte edificato dalla strada di accesso deve essere comunque almeno di 10 mt, mentre la distanza dell'edificio dalla strada di servizio deve essere di almeno 20 mt.

La larghezza del lotto può essere definita a priori da Consorzio ASI o stabilita di volta in volta in relazione alla dimensione dell'impresa.

### **Art. 13 (Rustici industriali o incubatori)**

All'interno di un lotto destinato ad attività produttive, possono comunque essere realizzati dal Consorzio sia rustici industriali, per favorire l'avvio di nuove attività, sia veri e propri incubatori per ospitare nuove imprese orientate allo sviluppo delle nuove tecnologie, facilitarne la formazione e accompagnarne la crescita attraverso adeguato supporto manageriale.

In relazione alla tipologia del manufatto (isolato o a stecca) e alla sua dimensione valgono le norme di cui ai precedenti art. 10, 11 e 12.

### **Art. 14 (Centri di servizi)**

Nei centri di servizi sono ammesse costruzioni a struttura unitaria organizzata per funzioni quali: informazione e ricerca, servizi informatici, di sostegno e consulenza per lo sviluppo delle imprese, interscambio economico, contrattazione, servizi direzionali, uffici pubblici, finanziari, postali, assicurativi e bancari, attività commerciali, sale di esposizione e fiera, sale congressi, attrezzature ricettive e di ristoro, attività di servizio al trasporto stradale, quali stazioni di servizio, nonché insediamenti accessori alle destinazioni sopra individuate.

Sono consentite residenze per gli alloggi di servizio di custodi e personale

tecnico la cui presenza in loco è indispensabile con dimensione massima per l'alloggio di 100 mq netti.

Gli edifici saranno posti ad una distanza dai limiti del lotto pari almeno alla metà della loro altezza e, comunque non inferiore a ml 5 - per quanto riguarda recinzione, cabina elettrica e decompressione metano vale quanto detto all'art. 10.

#### **Art. 15 (Impianti tecnologici)**

Sono consentiti solo impianti di carattere generale ad uso industriale e civile per l'esercizio delle reti infrastrutturali e di servizio (stazione di trasformazione elettrica, impianti di depurazione dei liquami, impianto di incenerimento dei rifiuti solidi, vasche di accumulo etc.);

I distacchi degli edifici e degli impianti dai fili stradali e dai confini di lotto non saranno inferiori a mt. 5,00.

#### **Art. 16 (Zona ferroviaria)**

Comprende le aree destinate alla stazione ferroviaria, al parco binari e alla linea ferroviaria. Sono consentiti soltanto impianti e servizi direttamente connessi alla rete ferroviaria e compatibili con gli insediamenti previsti nelle zone circostanti dell'agglomerato.

#### **Art. 17 (Verde di rispetto)**

In queste aree, che hanno la funzione prevalente di tutela ambientale, sono consentite solo opere di sistemazione terreni oppure attrezzature di servizio con superficie occupata comunque non superiore al 2% della superficie totale dell'area a verde interessata e altezza non superiore a 3 m.

La sistemazione dei terreni e la loro gestione può essere affidata anche a privati aventi titolo, previa convenzione con il Consorzio.

#### **Art. 18 (Verde attrezzato)**

In queste aree sono consentite opere di sistemazione terreni, nonché impianti ed opere per le attività del tempo libero e sportive, con le attrezzature di servizio complementari, purché la superficie interessata non superi il 35% della superficie totale di ciascuna area verde.

Per gli impianti scoperti, le attrezzature di servizio non possono superare la cubatura di 0,2 mc.x mq. di impianto e le eventuali residenze di servizio, consentite solo per gli impianti di grandi dimensioni, non possono superare la cubatura di 0,04 mc. x mq..

Per gli impianti coperti, la cubatura deve essere limitata al minimo indispensabile e comunque non superare un indice di fabbricazione di 0,1 mc/mq dell'area a verde attrezzato; per quanto riguarda le attrezzature di servizio e le residenze vale quanto detto sopra.

Gli interventi in dette aree possono essere effettuati anche da privati aventi titolo, previa convenzione con il Consorzio.

#### **Art. 19 (Fasce di rispetto)**

Le distanze minime da osservare e le prescrizioni specifiche da rispettare sono le seguenti:

- a) per le strade: si applica, senza alcuna deroga, quanto previsto dal vigente Codice della Strada;
- b) per i corsi d'acqua: fascia di inedificabilità assoluta di mt. 50 per i fiumi e di mt. 10 per i torrenti a scarsa portata (punto 1.7, titolo II delle direttive allegato alla L.r. n.14/82; per i fiumi, i torrenti e i corsi d'acqua di cui alla lettera c) dell'art. 1 L. 431/85 dovrà osservarsi la disciplina dettata dal D. L.ivo n. 490/99;
- c) per i metanodotti: si applica la Circolare del Ministero degli Interni n. 38/1952 e il DPR n. 208/71
- d) per gli elettrodotti: si applica il RD 1775/33 e del DPR 1062/68 e DPCM 23/4/92.

#### **Art. 20 (Norme finali)**

Ad integrazione, precisazione e deroga di quanto previsto nei precedenti articoli si stabilisce quanto segue:

- 1) Almeno il 15% dell'area del singolo lotto deve essere adibita a zona a verde;
- 2) In caso di contrasto tra le varie cartografie fa fede quella catastale;
- 3) Per i lotti marginali, nel caso che non possa essere assicurata una

larghezza e/o lunghezza pari a 15 metri all'opificio, la distanza dai confini può essere ridotta a 3 metri;

- 4) La distanza dai confini e dalle strade si misura dai volumi di massima sporgenza in presenza di strutture a sbalzo di larghezza inferiore o uguale a 2 metri; in presenza di strutture a sbalzo superiori a 2 metri la distanza si misura dagli elementi aggettanti di massima sporgenza;
- 5) Le scale di sicurezza, anche coperte ma non tamponate, se necessarie per assicurare il rispetto della normativa antincendio, per gli opifici esistenti, possono non rispettare la distanza dai confini e la loro impronta a terra non concorre nella determinazione della massima superficie copribile;
- 6) Le superfici degli impianti tecnologici di cui all'art. 15 non sono soggette al calcolo dell'indice di copertura;
- 7) In ogni caso non sono derogabili le norme previste dal codice civile.