

COMUNE DI BUONALBERGO

ORIGINALE

benevento

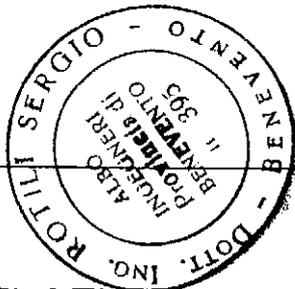
PIANO REGOLATORE GENERALE

Legge n° 1150 del 17-8-42, n° 10 del 28-1-77 e succ. mod.

Legge Regionale n° 14 e n° 17 del 20-3-82 e succ. mod.

PROGETTISTA :

dott. ing. Sergio Rotili



Oggetto dell'elaborato:

RELAZIONE

ELABORATO CORRETTO A SEGUITO DELL'ACCOGLIMENTO
DELLE OSSERVAZIONI

Tav. n°

11

Approvazione

Data

Rev.

Pos. arch.

IL SEGRETARIO COMUNALE



IL SINDACO

I N D I C E

CAPITOLO 1 - Notizie generali - Cenni storici.....	pag. 1
CAPITOLO 2 - La pianificazione urbanistica - Vincoli e pareri.....	pag. 6
CAPITOLO 3 - Aspetti demografici.....	pag. 8
CAPITOLO 4 - Il progetto di P.R.G. - Individuazione delle zone territoriali omogenee.....	pag. 14
ELENCO ALLEGATI.....	pag. 20

CAPITOLO 1: Notizie generali - Cenni Storici

Situato all'estremo lembo orientale della Provincia di Benevento, il Comune di Buonalbergo, in posizione NE rispetto al capoluogo, ha un'estensione di 25.97 Km e confina ad est con la provincia di Avellino (Comuni di Casalbore e Montecalvo Irpino), a nord con San Giorgio la Molara, con Apice a Sud e ad Ovest con Paduli e Sant'Arcangelo Trimonte.

Amministrativamente il Comune é incluso dalla L.R. n° 3 dell'1/4/1974 nella Comunità Montana n° 6 del Fortore; appartiene al distretto scolastico n° 7 ed all'Unita Sanitaria Locale n° 5 di Benevento.

E' situato a circa 500 metri sul livello del mare, ma ha un territorio che degrada in maniera uniforme, dagli 810 mt del Monte Chiodo ai 220 mt del fiume Miscano. Quest'ultimo, affluente di destra del fiume Calore, raccoglie tutti i corsi d'acqua che solcano i poco stabili versanti argillosi o le incise gole calcaree.

E' proprio la particolare orografia e soprattutto la sua posizione nodale, nell'ambito della cosiddetta area di transizione, che ne hanno segnato la storia. Se infatti l'attuale centro é sorto in epoca medievale intorno al fortilizio longobardo é perché nei paraggi si incrociavano il tracciato dell'antica via Traiana con il tratturo regio all'epoca ancora parzialmente in funzione. Del resto a circa 2 Km si trovano i resti dell'insediamento sannitico di Cluvia a testimonianza della lunghissima persistenza di significato del sito. Buonalbergo deve alla sua strategica posizione anche gran parte delle devastazioni subite negli oltre due millenni di storia.

Le popolazioni dell'Alto Sannio, periodicamente si spostavano lungo il tratturo che collegava l'Abruzzo ed il Molise con la Puglia accompagnando le greggi. Come supporto dei loro spostamenti avevano costruito una rete di piccoli centri. Alle pendici del monte Chiodo fu realizzato in origine un insediamento di questo tipo.

La sua posizione, quasi baricentrica tra l'Abruzzo, la Puglia e la Campania, ne ha poi determinato l'importanza, dimostrata oltretutto dai ripetuti scontri avvenuti durante la seconda e la terza guerra sannitica. La conquista della più breve via di comunicazione tra la Campania e la Puglia fece di Cluvia un obiettivo imprendibile per i Romani nella loro ottica espansionistica, tanto da essere contesa con alterno successo, e con grande violenza tra le forze in campo. Mancano precise notizie sulle fasi di sviluppo in età romana ma scrive il Meomartini: "Cluvia visse in seguito da colonia romana e certo esisteva ai tempi di Settimio Severo (anni 183-211), essendo ciò documentato da un'iscrizione trovata in Montechiodi, relativa alla ricostruzione della via che proveniva da Benevento, l'Appia Traiana o Egnazia. Questa passava poco al di sotto dell'attuale Buonalbergo, nel punto in cui si osservano i ruderi di ponti di antica costruzione, tra cui quello detto delle Chianche".

Che in loco si svolgessero intensi traffici commerciali è testimoniato da alcuni cippi militari ritrovati lungo la Via Traiana nel territorio di Buonalbergo tanto da far credere all'esistenza di numerose stationes e tabernae per i viaggiatori. Ma se i reperti archeologici sono limitati per la mancanza di sistematiche campagne di scavo, restano sulla via Traiana, oltre al citato ponte delle Chianche sul torrente S. Spirito, il Ponte Latrone, sul torrente La Ferrara, ai confini tra Buonalbergo, Sant'Arcangelo Trimonte e Paduli, ed il ponte S. Marco sul torrente Ruffolo. Piccoli insediamenti dovettero sorgere più a valle nei pressi della via Traiana e ciò è testimoniato sia dai resti sparsi nelle contrade Starze, S. Antonio e Pioppeto, sia dal ritrovamento di lapidi sepolcrali. Il ritrovamento nel secolo scorso della necropoli di Aia del Re, che sembra di età più recente, ci conferma che la Valle fu ininterrottamente abitata. E' probabile che nell'alto medioevo si formarono due insediamenti a casale, uno alle pendici del Monte Chiodo, presso la vecchia Cluvia, ed un altro più a

valle, al di sopra della Via Traiana, forse, per motivi difensivi, addossato ad un picco quasi inaccessibile, sovrastante il torrente S. Spirito, su cui fu costruita una torre. Questo borgo in età longobarda era conosciuto come locus Alipergus e così viene ancora indicato poco dopo l'anno mille come possesso normanno del conte Gerardo. Il termine é di origine longobarda, e, anche se si ignorano le vicende relative a tale periodo storico, si può ipotizzare che il borgo godesse di una certa importanza in quanto ubicato lungo il percorso della Via Sacra che univa Benevento al Santuario longobardo dedicato a S. Michele Arcangelo nel Gargano.

Non si conosce con precisione l'anno in cui i Normanni si insediarono in Buonalbergo, ma é attendibile l'ipotesi formulata da Feliciano e Scocca, che ritengono probabile l'occupazione del locus Alipergus intorno al 1022. I normanni lo avrebbero ricevuto in dono per l'aiuto portato al papa Benedetto VIII ed all'imperatore Enrico II nell'assedio di Troia del 12 marzo 1022.

A conferma di ciò l'Ostiense parla di Gerardo conte normanno di Buonalbergo nel 1054 alleato di Roberto il Guiscardo durante la conquista del Meridione. Il cambiamento della denominazione in Buonalbergo risale probabilmente a questo periodo e non come narra una antica tradizione locale al XIII secolo, allorché Federico II, pernottando piacevolmente nelle vicinanze, ne mutò il toponimo a ricordo dell'esperienza.

In quale epoca scomparve l'antico centro di Cluvia non é noto. Questo, comunque si era trasformato, come si é detto, in un luogo fortificato di qualche rilevanza, se Guglielmo duca di Puglia "lo distrusse interamente in un giorno consacrato ai SS. Giovanni e Paolo per vendicarsi di Giordano, conte d'Ariano, ai tempi dei primi normanni e propriamente il dì 26 giugno 1122". Quarto conte di Buonalbergo fu Ruggiero, figlio di Giordano che partecipò con uomini e mezzi alla terza Crociata. Dimostrò grande fedeltà a Costanza d'Altavilla e per

questo motivo il centro abitato fu salvato dalle distruzioni operate da Enrico II.

La fedeltà agli Svevi rese Buonalbergo invisato al papa che lo considerò "terra sacrilega" e dopo la battaglia di Benevento, vinta dai d'Angiò, incoraggiò la frantumazione del feudo. L'insediamento tuttavia dovette rafforzarsi, anche in conseguenza del progressivo miglioramento dei flussi di traffico per la Puglia, in particolare dovuti alla lenta ripresa della transumanza. La cosiddetta zona di Terravecchia mostra infatti, pur nella profonda ristrutturazione settecentesca, matrici fondative basso-medievali.

Buonalbergo, con la ristrutturazione aragonese dei tratturi, crebbe di importanza cosicché, alla fine del XV secolo, insidiato dalle frane, fu ricostruito in un sito più alto a partire dal 1515.

Si ebbe così quel complesso urbanistico che tanto interessò Luigi Piccinato, perché significativo esempio di "duplicazione" di forme insediative. Difatti esso presenta due elementi urbani distinti e indipendenti tra loro: la Terravecchia sviluppatasi secondo l'asse nord-sud, come ampliamento dell'originario casale; la Terranova, con impianto viario a scacchiera, orientato con l'asse principale da est ad ovest e nettamente separato dalla prima. Il centro di Terranova era dotato di un proprio sistema difensivo.

Dopo l'intervento di "duplicazione", a partire dal XVI secolo, Buonalbergo ebbe una crescita demografica costante, interrotta solo, alla metà del '600, dalla crisi economica e sociale che, aggravata dal dilagare della peste, sconvolse il Regno di Napoli.

Alcuni dati riportati dal Meomartini confermano che nel 1532 esistevano nel paese 147 fuochi, divenuti 224 nel 1558, 288 all'inizio del '600 e 270 nel 1648; dopo l'epidemia scesero a 156, per aumentare gradualmente nel secolo seguente: nel 1795 infatti il paese contava 2814 abitanti.

La nuova esigenza di riconnettere alle attività urbane l'insieme degli usi che si erano affermati intorno al perimetro dei nuclei preesistenti, dette luogo a forme abitative molto particolari, riconducibili, tuttavia, al medesimo metodo di organizzazione e di gestione dei centri dell'alto Sannio e del Fortore.

Particolarissimo é in ogni caso l'esempio di Buonalbergo. Si espande nel XVIII secolo mediante un sottile e lunghissimo corpo edificato esteso fino a comprendere l'aggregato periurbano e l'edificazione lungo la sottostante strada, fortemente battuta dai traffici. La spazialità che scaturisce dal singolare sviluppo urbano é davvero suggestiva, oltreché efficace e, anche se nata dalla cultura costruttiva medievale, non ne ha più gli esiti formali. Buonalbergo dimostra che la cultura costruttiva di base delle popolazioni locali nel Settecento, ha una sua progressività resa evidente dalla disposizione e varietà degli slarghi, dalla migliore illuminazione degli ambienti e dall'affinamento delle tecniche costruttive.

L'edificato che si presenta ai nostri giorni é caratterizzato da questi tre nuclei principali attorno ai quali, negli ultimi decenni, si é avuto un'ulteriore e frammentaria edificazione a nord e ad est oltre il vallone S. Spirito.

La fisionomia edilizia dell'insediamento appare spesso alterata o per pessimi interventi di sostituzione (in particolare dopo il terremoto del 1962) o per il massiccio "abbandono" del centro storico a seguito della ricostruzione post-sisma.

Obiettivo del piano é quello di riconnettere e di rimmagliare le zone già edificate evitando inutili, dannose ed ingiustificate espansioni, e di favorire il recupero del patrimonio edilizio, pubblico e privato, del centro storico. Ci si augura che l'insediamento dei corsi universitari a monte di Terranova, possa favorire la rivitalizzazione dell'abitato antico.

CAPITOLO 2 - La pianificazione urbanistica - Vincoli e pareri

La pianificazione urbanistica di Buonalbergo scaturisce dalla ricostruzione a seguito del terremoto dell'agosto 1962. Il primo strumento predisposto fu, come per molti altri centri, un piano per l'edilizia economica e popolare ai sensi della legge 167/62, adottato con delibera di giunta n° 147 del 15/11/1962 ed approvato con decreto del Provveditore alle OO.PP. della Campania n° 20584 dell'8 maggio 1963. Questo piano ha subito, nel corso degli anni, tre varianti approvate.

Nell'immediato dopo terremoto, 25 febbraio 1963, fu approvato con delibera consiliare il piano di ricostruzione, ma ci vollero alcuni anni per arrivare alla stesura di un piano generale.

Infatti il programma di fabbricazione fu adottato con delibera di C.C. n° 7 del 27/07/1970 e fu approvato con decreto del Presidente della Giunta Regionale n° 27 bis/687 del 9/6/1972.

Successivamente, il 21 luglio 1974, fu adottata la variante, tutt'ora vigente, al programma di fabbricazione, che é stata approvata con decreto del Presidente della Giunta Regionale n° 174 del 26 Gennaio 1977.

A seguito del terremoto del novembre 1980 il Comune di Buonalbergo ha adottato, con delibera consiliare n° 86 del 29 settembre 1981 (delibera di C.C. n° 85), il Piano degli Insediamenti Produttivi, successivamente riadottato il 15/12/1984 (delibera C.C. n° 6) ed approvato con decreto del Presidente della Giunta Regionale n° 9980 il 30 settembre 1988.

Nella redazione del presente piano sono state recepite le specifiche prescrizioni sia grafiche che descrittive formulate da entrambe le Soprintendenze, su richiesta dell'Amministrazione Comunale.

Le prescrizioni della Soprintendenza ai Beni Ambientali, Architettonici, Artistici e Storici di Caserta e Benevento sono state formalizzate con la nota dell'8 maggio 1989 prot. 8533 e quella della Soprintendenza Archeologica di Salerno, Benevento ed Avellino con le note del 27 giugno 1989, prot. 11441/9K e del 5 aprile 1990 prot. 6148/9K.

A seguito di tali pareri é stata stralciata l'area industriale di Piano delle Pere, già interessata dal P.I.P. approvato, area che é stata destinata a parco archeologico. Sono state, inoltre, imposti vincoli di inedificabilità assoluta per un raggio di 200 mt nell'area limitrofa ai ponti romani (ponte dei Ladroni, ponte S. Marco e ponte delle Chianche), nella fascia del tratturo Regio, per l'intera area di Monte Chiodo e per le aree circostanti il Castello e la fornace nei pressi del Torrente S. Spirito.

Si sono inoltre vincolate al parere preventivo della Soprintendenza Archeologica ampie aree urbane ed agricole nelle quali si realizzeranno scavi.

Si sono inoltre riportati i vincoli idrogeologici della Forestale e quello dello Stato ai sensi della legge 9 luglio 1908 n° 445 sulle aree ammesse a consolidamento.

Si sono, infine, imposti vincoli di inedificabilità per tutte le aree definite instabili o sede di frane individuata dallo studio geologico. Nelle tavv. 9.1 e 9.2 é riportato il confronto tra le prescrizioni geologiche e le previsioni urbanistiche.

CAPITOLO 3 - Aspetti demografici

Nella tabella A sono riportati, per ogni anno di riferimento (a partire dal 1981) i dati relativi agli abitanti residenti, ai nati, ai morti, agli emigrati, agli immigrati, ai nuclei familiari ed, infine, é riportato il rapporto ab/nuclei familiari.

Dall'esame della Tabella si evidenzia quanto segue:

- a) nel decennio la popolazione residente non subisce variazioni sostanziali in termini assoluti passando dalle 2036 unità dell'81 ai 2072 del dicembre '90;
- b) la suddetta situazione é determinata da un sostanziale saldo positivo nati-vivi/morti (il saldo é negativo per il solo 1984) e da un equilibrio tra emigrati/immigrati. Nel decennio considerato si sono registrati 350 immigrati a fronte di 356 emigrati;
- c) il dato piú eclatante é derivato dalla composizione media del nucleo familiare. Si é passati da una composizione media di 2.95 persone per nucleo familiari nel 1981 a 2.59 del 1990. In cifre assolute si é passati da 688 nuclei familiari per una popolazione di 2036 a 799 del 1990 per una popolazione di 2072 unità con un incremento netto di 111 nuclei.

Nel complesso i dati su riportati evidenziano per Buonalbergo una realtà simile a tante altre delle zone interne della Campania, dove l'elemento caratterizzante della struttura della popolazione é determinato dal fenomeno emigrativo.

In effetti anche se gli anni 80 si caratterizzano per un sostanziale equilibrio del fenomeno emigrativo in cifre assolute, l'enorme crescita dei nuclei familiari, a parità di popolazione, dimostra che il movimento emigrati/immigrati ne modifica sostanzialmente la struttura.

E' pur vero che i nuclei familiari di piú recente formazione ben difficilmente vanno oltre le quattro unità, seguendo una tendenza na-

zionale, ma il fenomeno evidenziato dimostra che la popolazione tende ad un progressivo invecchiamento dovuto presumibilmente al fatto che la emigrazione riguarda in media soggetti più giovani di quelli che rientrano a Buonalbergo.

I riflessi di questa situazione circa l'uso del patrimonio edilizio sono facilmente intuibili. Nel calcolo del fabbisogno abitativo occorrerà tener conto di questi fenomeni onde pervenire ad un computo attendibile di detto fabbisogno.

Consistenza ed uso del patrimonio abitativo

Nel 1981 l'ISTAT ha censito nel comune 783 abitazioni per un totale di 3.078 vani.

Dalle suddette abitazioni 634 risultavano occupate per complessivi 2.507 stanze di cui però 631 destinate ad uso cucina o ad uso esclusivo non residenziale.

Le abitazioni non occupate risultavano essere 149 per complessivi 571 vani.

Nel corso del decennio dal 1981 ad oggi sono stati realizzati circa 500 vani.

A seguito degli eventi sismici dell'agosto 1962, e sulla scorta di quanto previsto dalla legislazione susseguente (legge 1431 e successive modificazioni ed integrazioni) la ricostruzione degli immobili danneggiati fu realizzata quasi integralmente fuori sito con acquisizione al patrimonio comunale dei manufatti danneggiati.

Per tale motivo attualmente 125 abitazioni per oltre 500 vani (tutti siti nel vecchio centro) risultano di proprietà comunale: abitazioni bisognevoli di grossi interventi di ristrutturazione o restauro le cui modalità di attuazione sono in corso di studio nell'ambito del Piano Particolareggiato del Centro Storico.

Inoltre 88 abitazioni per un complessivo di 565 vani (vedi elenco allegato) risultano essere in proprietà a non residenti che la occupa-

no saltuariamente nei fine settimana o al più nei mesi estivi. Si tratta di una grossa fetta del patrimonio abitativo rappresentato in parte da prestigiosi palazzi del centro storico appartenenti a famiglie della borghesia "emigrata" per motivi professionali nel capoluogo o in centri più grossi della Regione.

Proiezioni demografiche e calcolo del fabbisogno abitativo

La Tabella A ha fornito nel complesso una situazione demografica di grande stabilità per cui una proiezione demografica all'anno 2000 può più attendibilmente scaturire da considerazioni di carattere generale che dalla applicazione di rigide formule matematiche.

In effetti se si considera che l'incremento percentuale medio relativo agli ultimi dieci anni è positivo e pari a +0.205, utilizzando le usuali formule per il calcolo della popolazione, per l'anno 2000 si stima un incremento di popolazione per saldo naturale pari a 43 unità.

Al paragrafo precedente abbiamo sottolineato che il saldo sociale derivato dal rapporto emigrati/immigrati è pressoché nullo a conferma di migliorate condizioni economiche intervenute negli ultimi anni.

Per la verità già nel decennio precedente a quello preso in considerazione si erano avuti positivi segnali di una inversione di tendenza che fin dalla fine degli anni cinquanta aveva portato ad un sostanziale spopolamento di Buonalbergo come di tutti i centri della Campania interna.

Occorre peraltro sottolineare che al fenomeno emigrativo di quanti si sono portati al nord del paese o addirittura all'estero in cerca di lavoro, si è sempre associato, soprattutto dalla metà degli anni sessanta, una emigrazione dei ceti più abbienti che trovavano occupazione o più semplicemente una migliore qualità e quantità di servizi nei centri vicini più grandi ed in particolare nella città

capoluogo. Evidente quindi che il contenimento del fenomeno emigrativo é scaturito da una molteplicità di fattori.

Analizziamo sommariamente i fattori più significativi che hanno determinato questa situazione per poter stimare, nei limiti del possibile, se nei prossimi anni questo fenomeno può accentuarsi determinando una inversione di tendenza rispetto agli anni passati.

Il contenimento della emigrazione di "necessità" é scaturita essenzialmente dalle mutate condizioni economiche internazionali. C'è minore offerta di lavoro da parte delle aree ricche del paese o del nord Europa e c'è, al tempo stesso, un notevole miglioramento delle economie delle aree meridionali che ha consentito il non allontanamento delle popolazione rimaste.

Su questo fronte, per quanto l'attuale congiuntura internazionale non consente ipotesi troppo ottimistiche in termini di crescita economica, il prossimo decennio sarà caratterizzato da un rallentamento ulteriore del fenomeno emigrativo, mentre i rientri (soprattutto dal nord per raggiunti limiti di età) dovrebbero proseguire allo stesso ritmo determinando un saldo percentuale positivo.

Un indicatore positivo é peraltro rilevabile dal recente Accordo di Programma stipulato tra la Fiat auto ed il Ministero per lo Sviluppo del Mezzogiorno per la creazione a Melfi di ben diciottomila nuovi posti di lavoro. Il meridione d'Italia potrà essere interessato nei prossimi anni da un nuovo processo di industrializzazione, per effetto soprattutto del livello di "saturazione" intervenuto nel nord del paese.

Non secondario, e peraltro indicativo di una mutata sensibilità rispetto al problema industriale, sono le scelte urbanistiche fatte in questi anni più recenti da parte di diverse municipalità compresa la stessa Buonalbero di dotarsi di aree attrezzate per l'industria e l'artigianato riservate anche per l'insediamento di imprenditoria esterna.

Recentemente il Consorzio per la Università di Benevento ha deliberato la istituzione di corsi universitari da tenersi nei prossimi anni a Buonalbergo.

Conseguentemente l'Ente Provincia ha deliberato di destinare a tal fine un vasto appezzamento di terreno comprendente l'ex Istituto dei Salesiani e l'Amministrazione Comunale (ha in corso il completamento) dell'attiguo edificio destinato ad ospitare la scuola media. Questa iniziativa, al di là della valenza che potrà assumere sul piano economico e quindi insediativo, rappresenta una inversione di tendenza rispetto ai rapporti tra la città capoluogo e i piccoli centri.

La Università, con i servizi relativi compreso il miglioramento di collegamento viario (peraltro già in atto da diversi anni ad opera dell'ANAS), non potrà non favorire il permanere della residenzialità, limitando, se non addirittura invertendo, la "fuga" verso il capoluogo di cui si è detto in precedenza.

Questi insieme di fattori, unitamente alle considerazioni sul potenziale valore del territorio in rapporto ad uno sviluppo turistico ed agriturismo fatto in precedenza, rende possibile stimare attendibilmente che nel prossimo decennio la popolazione nel comune possa subire un incremento di circa 400 unità tra residenti e domiciliati non stabilmente.

Se ai 1876 vani (2.507-631) residenziali censiti al 1981 si sommano i 500 vani costruiti nel decennio 81/90 il patrimonio edilizio utilizzabile nel comune ammonta a circa 2376 vani per complessivi 800 alloggi circa.

Poiché 88 abitazioni per 565 vani, sono in proprietà ed in uso (anche se temporaneo) a non residenti, per cui, il patrimonio abitativo utile per i residenti va stimato in 712 alloggi per 1811 vani destinati ad esclusivo uso abitativo.

In termini di vani il fabbisogno pregresso è pari quindi a (2072-1811) 261 vani.

Con questo pareggio si assegna in linea teorica un vano ad abitante ma non si riequilibra il reale rapporto abitanti/vani.

In effetti parte del patrimonio abitativo é sottoutilizzato per effetto della riduzione dei nuclei familiari, mentre di contro si determina il fenomeno della coabitazione. All'analisi dei dati ISTAT 81 risulta che il 10% delle famiglie erano interessate da questo fenomeno per cui le abitazioni costruite nel decennio hanno solo in parte calmierato questa situazione.

Peraltro nel decennio analizzato la composizione media familiare si é ridotta notevolmente passando dal 2.95 dell'81 al 2.6 del 1990 e quindi per un corretto calcolo del fabbisogno pregresso ai vani stimati in precedenza va aggiunto un numero di vani che comporti un pareggio al 1990 del numero di abitazioni e dei nuclei familiari.

Detto in cifre occorre un numero di vani pari a: $(799-712) \times 2.59 = 225$ nuovi vani.

In totale quindi il fabbisogno pregresso é stimato attendibilmente in $261+225 = 486$ vani. Se a questi si aggiungono i 400 vani per l'incremento previsto, il fabbisogno abitativo all'anno 2000 é pari a 886 vani. Di questi, 750 sono individuati nelle zone di completamento e di espansione, mentre i residui 136 vani (pari ad 1/3 del previsto incremento), saranno ottenuti dal recupero del patrimonio edilizio pubblico esistente e destinati a residenze per l'Università o seconde case. Pertanto la popolazione al 2000 sarà pari a 2336 abitanti con una crescita di 264 unità (400-136).

Nella tabella riepilogativa allegata sono riportati i vani esistenti utilizzati (1586) ottenuti sottraendo ai vani esistenti in uso ai residenti (1811) il fabbisogno occorrente (225 vani) a riequilibrare il numero di vani ai nuclei/familiari, il numero di vani previsti, gli abitanti per ciascuna zona omogenea, nonché i parametri edilizi ed urbanistici.

COMUNE DI BUONALBERGO

C.A.P. 82010

PROVINCIA DI BENEVENTO

E L E N C O IMMOBILI DI PROPRIETARI NON RESIDENTI

№	PROPRIETARIO	UBICAZIONE	CONSISTENZA
1	BOCCHICCHIO CARLO eredi ANGELINI LILIANA e Bruno	C.DA PESCONFREDA	vani 20
2	SINISCALCHI GIUSEPPE	C.DA GELSO	vani 6
3	SANT'ELIA FRANCESCO	" "	" 5
4	IGNELZI GRAZIA	" "	" 6
5	CORBO RAFFAELLA	" "	" 7
6	FIORINO SALVATORE	" "	" 4
7	LAMPUGNALE LEONARDO	" "	" 4
8	PARADISO Bruno	Via IV Novembre	" 5
9	SCROCCO EOLO e MARISA	Via Ponte	" 9
10	SCROCCO RENATA, ELENA	Via Castello	" 16
11	SAVIANO ANTONINO	P.zza "	" 1+6
12	MARINARO GABRIELE	P.zza De Juliis	" 9
13	DE JULIIS FILIBERTO	" "	" 8
14	De JULIIS MICHELE	Via Orti, 2 imm.	" 15
15	CAGGIANO VINCENZA ed altri	Via S.Nicola	" 8
16	SCOCCA DONATO	Via S.Nicola	" 7
17	D'ALOIA FERNANDO	Via E.Caggiano	" 3
18	LEONE ANTONIO eredi	" "	" 3
19	SCOCCA TEMISTOCLE	Via L.Perrelli	" 4
20	COLUCCIO LORENZO	" "	" 3
21	CARETTI PIETRO e ANTONIO	Via A.Marinaro	" 10
22	SCROCCO MARIA ANTONIETTA	" "	" 8
23	D'ALOIA EDDA	" "	" 6
24	LEONE ANNITA	Via R.Scrocco	" 4
25	LEONNE NICOL.A ed altri	" "	" 4
26	FARINA ALFIERI ed altri	" "	" 3
27	IORIO GIUSEPPA	" G.Capponi	" 1
28	SCOCCA M.GRAZIA ed altri	" Via R.Scrocco	" 3

COMUNE DI BUONALBERGO

C.A.P. 82010

PROVINCIA DI BENEVENTO

29	FARINA	NICOLA	Via R.Scrocco	2 vani
30	PACIFICO		" "	" "
31	CAGGIANO	MARIO ed altri	" "	3 "
32	VENTURA	FILOMENA	Via delle Scuole	4 "
33	SCOCCA	AMELIA	Via R.Scrocco	4 "
34	MEONE	MARZIO	Via A.Marinaro	5 "
35	FIORINO	ARCHIMEDE	Via A.Marinaro	2 "
36	CAGGIANO	MARIA GRAZIA	Via Pergola	3 "
37	MINUTELLA	ASSUNTA	Via Manfredi	3 "
38	PADREVITA	RIO	Via Nazionale	6 "
39	"	"	" Pergola	3 "
40	RUGGERO	DONATO	Località Madonna della Macchia	10 "
41	DI MATTEO	"	Brecciale	4 "
42	D'AGOSTINO	LUIGI eredi	Via Vigna del Signore	6 "
43	PADREVITA	POMPILIO eredi	Via della Madonna	4 "
44	CAGGIANO	DONATO	Via Varricello Nunzio	4 "
45	IADANEA	DONATO	" " "	4 "
46	FARINA	LUDOVICO	" della Resistenza	8 "
47	LEONE	DONA	Via XX Settembre	10 "
48	SALIERNO	VINCENZO	" "	4 "
49	IORIO	SALVATORE	" "	3 "
50	LEONE	GIUSEPPE	" "	4 "
51	LIGNELLI	GIUSEPPE ed altri	P.zza Garibaldi	8 "
52	"	" "	" "	1 "
53	IORINO	MARIA CONCETTA	" "	8 "
54	TORNIELLO	LUIGI e SERAFINA	" "	4 "
55	IORINO	Maria Concetta ed eredi	SCROCCO Via S.Perrelli	4 "
56	SCROCCO	DARIO	Via Campanili	4 "
57	MOJAISKOY	CARLO eredi ed altri	Via S.Perrelli	10 "
58	BISCEGLIA	WANDA MOGAVERO	" "	8 "
59	MOGAVERO	CATERINA	" "	8 "
60	DEL CONTE	VITTORIO E LEONE DORA	" "	6 "
61	DE GREGORIO	MARIA	Via S.Giovanni Bosco	6 "

COMUNE DI BUONALBERGO

C.A.P. 82010

PROVINCIA DI BENEVENTO

62	DE GREGORIO	MARIA	Via Rocciaforte.	vani 4
63	CAGGIANO		Via S.Giovanni	" 5
64	DE GREGORIO	GIUSEPPE	Via S.Perrellek	" 5
65	POLCARI	ORTENSIA	Via Rocciaforte	" 3
66	POLCARIK	ORTENSIA	Via S.Pasini	" 4
67	FARINA	ANTONIO	Via S.Giovanni Bosco	" 6
68	D'ALOIA	LIGNELLI ALFREDD	P.zza Garibaldi	" : 3
69	COCCA	BENITO	" "	" 3
70	COLUCCIO	TERESA	" F.Angelini	" 4
71	DE GREGORIO	GIUSEPPE e PIA	" "	" 4 +4
72	DE GREGORIO	GIUSEPPE	" M.Pellegrini	" 10
73	ANTONACCIO	SALVATORE	" "	" 4
74	DI MATTEO	AGOSTINO e PIERINO	" "	" 6
75	FERNEZ	ROSA	" S.Antonio	" 10
76	CASCIANO	GIUSEPPE	" P.zza Garibaldi	" 2
77	DRAGONETTI	GIUSEPPE e		
	VERRILLI	QUINTINO	Via Gellio Ignazio	" 6
78	SCOCCA	GIUSEPPE	Via S.Pasini	" 6
79	TREPPIEDI	DUILIO	Via S.Pasini	" 5
80	D'ALOIA LIGNELLI	LORENZO	Via S.Pasini	" 8
81	TREPPIEDI	GENNARO	Via S.Pasini	" 4
82	VILLANI	DONATO	Via S.Pasini	" 4
83	VIALANI	ANTONIO	Via S.Pasini	" 4
84	SCOCCA	GIUSEPPE	Via Gramsci II [^] trav."	6
85	CRISTALLO	ANTONIO	" " "	" 4
86	DI MATTEO	BRUNO	" " "	" 4
87	SCOCCA	RAFFAELE*	Via F.Angelini	" 10
88	SINISCALCHI	CLARA e ANNA	Via S.Nicola	" 6

Sommano vani 565

CAPITOLO 4 - Il progetto di P.R.G. - Individuazione delle zone territoriali omogenee.

Il presente P.R.G. prevede che solo 750 vani degli 886 computati quale fabbisogno abitativo al 2000 siano realizzati ex novo. I rimanenti 136 vanno individuati nel recupero di parte del vecchio centro.

I 750 vani di nuova edificazione sono stati così distribuiti: 100 nelle zone di completamento B; 350 delle aree di nuova espansione C e 300 sono destinati ad edilizia economica e popolare.

Le aree di nuova espansione sono tutte contigue ad aree già edificate e la loro perimetrazione é stata determinata dalla conformazione dei luoghi.

Queste unitamente al sistema infrastrutturale previsto tendono ad una "riammagliatura" di un edificato recente non sempre realizzato secondo precisi disegni urbanistici.

Si é cercato in sintesi di evitare una ulteriore espansione del centro abitato ponendo le basi per una inversione di tendenza che punti in prospettiva ad un "rientro" nel vecchio centro abbandonato dopo il sisma del 1962.

ZONA A

E' rappresentata dal nucleo più antico dell'abitato di Buonalbergo, dalle aree di espansione tardo-settecentesche e da alcune zone di più recente edificazione ma strettamente connesse urbanisticamente alle precedenti.

Tutta la zona A é perimetrata quale area da sottoporre al Piano di Recupero.

Le aree libere sono da considerarsi inedificabili per fini residenziali (ad eccezione delle aree di sedime di fabbricati distrutti o demoliti) e pertanto al Piano di Recupero spetta il compito di definire gli interventi sull'edificato.

La superficie territoriale é pari a 68.000 mq e comprende anche alcuni standards (casa comunale, ufficio postale, asilo nido, scuola elementare, scuola media, parcheggi verde attrezzato, caserma CC., etc...).

Gli abitanti insediati sono 300.

ZONA B - Br

Comprende aree che costituiscono l'attuale tessuto edilizio del centro urbano di cui si prevede la saturazione mediante la edificazione delle eventuali aree libere e la riqualificazione dell'edilizia esistente.

Sono state individuate come zone B aree nel centro urbano pari a mq 83.500 e aree Br pari a mq 29.500. Queste ultime sono da considerarsi sature.

Gli abitanti da insediare sono 750 nelle zone B e 366 nelle zone Br. Le aree individuate nel progetto di zonizzazione prevedono altri 100 nuovi vani da reperire esclusivamente nelle zone B per soddisfare il fabbisogno pregresso. In tale zona omogenea quindi gli abitanti complessivi sono 750. La volumetria possibile é pari a 112.500 mc avendo fissato un indice capitaro di 150 mc/ab. Pertanto l'It é pari a $112.500 \text{ mc} / 83.500 \text{ mq} = 1.34 \text{ mc/mq}$. La dotazione di standards é stabilita in 18 mq/ab. Le aree per attrezzature di interesse comune (religiose, culturali, sociali) e per il verde attrezzato sono state reperite parzialmente al di fuori delle aree B e Br.

Comunque il dimensionamento degli standards é stato verificato complessivamente a livello comunale.

Nelle aree B sono stati individuati i parcheggi per complessivi mq 5350.

La superficie fondiaria per le zone B, avendo fissato una incidenza media per la viabilità pari a 10 mq/ab. é pari a mq 83.500 - (mq 7.000 + mq 5.350) = mq 71.150.

L'indice di utilizzazione fondiario (If) é pari a mc 112.500/71.150 mq = 1.6 mc/mq. La densità territoriale di popolazione é pari a 90 ab/Ha.

ZONA C

Comprende le aree di espansione, si estende per 36.100 mq e include una parte di edificato pari a mc 9.000.

Nella zona C complessivamente sono previsti 350 vani di nuova edificazione.

La volumetria possibile é pari a mc 52.500 avendo fissato un indice capitaro pari a 150 mc/ab.

La dotazione pro-capite di cubatura é stata valutata sulla scorta dell'indice di affollamento e dalla composizione media dei nuclei familiari.

Inoltre i tipi edilizi prevalenti (edilizia monofamiliare, case singole) consentono di valutare una maggiorazione dell'indice capitaro.

L'indice territoriale (It) = $61.500 \text{ mc} / 36.100 \text{ mq} = 1.7 \text{ mc/mq}$. La superficie fondiaria avendo fissato una incidenza di 10 mq/ab per strade e una dotazione di 2.5 mq/ab per parcheggi, é pari a mq 30.975 $\left[\text{mq } 36.100 - (\text{mq } 4.100 + \text{mq } 1.025) \right]$. L'indice di utilizzazione fondiario (If) = $61.500 / 30.975 = 2.00 \text{ mc/mq}$.

La densità territoriale di popolazione é Dt = 114 ab/Ha.

ZONA Cp

Comprende le zone di espansione per l'edilizia economica e popolare. A ridosso del centro urbano é stata individuata un'area di mq 24.600.

I vani da insediare sono 300 pari al 40% del fabbisogno complessivo.

In quest'area esistono interventi per complessivi 110 vani.

La volumetria possibile é pari a mc 30.000 avendo fissato un indice pari a 100 mc/ab.

L'indice territoriale (It) = mc 41.000/mq 24.600 = 1.7 mc/mq.

La superficie fondiaria, avendo fissato una dotazione di 10 mq/ab. per le strade e una dotazione di 2.5 mc/mq per i parcheggi, é pari a mq 19.475. [mq 24.600-4.100 mq - 1025 mq]

L'indice di utilizzazione fondiario (If) = mc 41.000/mq 19.475 = 2.1 mc/mq.

La densità territoriale é = 170 ab/Ha.

La densità territoriale prevista per le zone B, C e Cp in qualche caso inferiore al limite imposto dalla Legge Regionale 14/82 a causa delle tipologie unifamiliari diffuse in zona B, alla presenza di vani in possesso di non residenti ed al rispetto della prescrizione della Soprintendenza ai Beni Ambientali, Artistici, Architettonici e Storici di Caserta e Benevento che ha limitato l'altezza in zona B, C e Cp a 7.50 mt.

ZONA D

Sono state confermate due delle tre aree industriali oggetto del Piano degli Insediamenti Produttivi adottato con delibera di C.C. n° 85 del 25/09/1981, riadattato con delibera C.C. n° 6 del 15/12/1984 ed approvato con decreto del Presidente della Giunta Regionale n° 9980 del 30/09/1988. E' stato escluso, invece, la terza area in località Piano delle Pere a seguito del parere della Soprintendenza Archeologica del 27/06/1989. Tale area é stata destinata a parco archeologico.

La superficie delle due aree é rispettivamente di mq 56.000 per l'area in prossimità del campo sportivo e di mq 15.000 per l'altra in Contrada Cantone. ?

ZONA E

Particolare attenzione é stata rivolta alle zone rurali. Infatti un'articolata suddivisione del territorio agricolo comunale, consente

la utilizzazione delle aree in funzione soprattutto dei vari vincoli imposti (Forestale, ambientali, geologici ed archeologici).

La zona E é stata divisa in tre fasce in base alle prescrizioni formulate dalla Soprintendenza Archeologica di Salerno con nota del 5 aprile 1990.

In particolare per la prima fascia attraversata dal tratturo Pescasseroli-Candela, si é imposto un vincolo di inedificabilità assoluta per una fascia di 110 mt corrispondente alla larghezza del tratturo ed una ulteriore fascia di rispetto di 300 mt (150 mt per lato). Nella seconda fascia é prescritto il parere preventivo della Soprintendenza in tutti i casi in cui sono previsti scavi. In questa zona sono anche compresi i resti dei ponti romani lungo la via Traiana (Ponti dei Ladroni, Ponte S. Marco e Ponte delle Chianche), per i quali é prescritta una zona di inedificabilità assoluta di raggio mt 200 ed un ulteriore anello di rispetto di raggio mt 100, all'interno del quale é necessario acquisire il parere preventivo della Soprintendenza Archeologica per qualsiasi intervento.

La terza fascia é la rimanente parte della zona E, per la quale occorre comunicare alla Soprintendenza, con congruo anticipo, la data di inizio dei lavori di opere comportanti movimenti di terreno.

STANDARDS

Nell'allegata tav. 7 sono evidenziati, con varie simbologie, i servizi e le attrezzature esistenti e di progetto.

A) Parcheggi

La superficie complessiva destinata a parcheggi ammonta a circa 12.670 mq, pari ad una dotazione pro-capite per i 2500 abitanti che si prevedano al 2001, di 5 mq/ab.

Più dettagliatamente le aree destinate a parcheggio sono numerate dal n° 1 al n° 19.

In particolare alla superficie suddetta vanno aggiunte le aree a parcheggio da reperire nelle aree di espansione nell'abitato della definizione dei P.P. o dei P.L. (confrontare art. 14 delle Norme di Attuazione).

B) Attrezzature e servizi

La dotazione di servizi di interesse comune e per l'istruzione esistente é stata integrata con alcune aree da destinare a servizi di livello territoriale, per complessivi mq 83.000 pari ad una dotazione pro-capite di 33 mq/ab.

C) Verde attrezzato

Sono stati individuati mq 54.600 per spazio pubblico a parco e per il gioco e lo sport.

La dotazione pro-capite é di 21 mq/ab.

D) Area per la Protezione Civile

E' stato individuato, a valle del campo sportivo, un'area da destinare ad insediamento provvisorio per le emergenze della Protezione Civile.

ELENCO ALLEGATI

1)	CONTESTO PROVINCIALE	1: 100.000
2)	COROGRAFIA	1: 25.000
3.1)	STATO DI FATTO TERRITORIO COMUNALE	1: 5.000
3.2)	STATO DI FATTO TERRITORIO COMUNALE	1: 5.000
4)	STATO DI FATTO CENTRO URBANO	
5)	ZONIZZAZIONE TERRITORIO COMUNALE - CARTE DEI VINCOLI	1: 5.000
6)	ZONIZZAZIONE CENTRO URBANO	1: 1.000
7)	ATTREZZATURE E SERVIZI	1: 1.000
8)	AMBITI DI PIANO PARTICOLAREGGIATO	1: 1.000
9.1)	CARTA DELLE COMPATIBILITA'	1: 5.000
9.2)	CARTA DELLE COMPATIBILITA'	1: 5.000
10)	NORME DI ATTUAZIONE	
11)	RELAZIONE	
-	REGOLAMENTO EDILIZIO	

ZONE OMOGENEE	VANI ESISTENTI UTILIZZATI	NUMERO ABITANTI	SUPERFICIE TERRITOR. (mq)	STANDARDS A LIVELLO COMUNE				DENSITA' TERRIT. (ab./Ha)	i.t. (mc/mq)	i.f. (mc/mq)	LOTTO MINIMO (mq)	H. max (m)	I.C.	VANI DA REALIZZARE	VANI COMPLESS.	ABITANTI
				AREE PER L'ISTRUZ.	AREE PER INTER.COM. PARCHeggi	AREE PER VERDE e Sport	AREE PER VERDE e Sport									
A	300	300	69000										136*	300	300	
BR	416	710	34800											416	416	
B	600	792	78200				90	1.3	1.6	500	7.50	1/5	100	700	700	
C	60	60	36100				114	1.7	2	600	7.50	1/4	350	410	410	
CP	110	110	24600				170	1.7	2		7.50		300	410	410	
E	100	100												100	100	
TOT.	1586	2072		70550	12450	12670							750	2336	2336	

* Vani da destinare a seconde case o a residenze a servizio dell'Universita'

N.B.: La densita' territoriale media per le aree B, C e CP e' di 125 ab/Ha