

COMUNE DI TORTORETO

( Pr. TE )

RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA - NORME TECNICHE  
D'ATTUAZIONE PIANO FINANZIARIO -

PARERE FAVOREVOLE

TORTORETO 15/04/10/97

IL TECNICO CONSULENTE INCARICATO,

Gen. Riccardo Alocco

ESAMINATO DALLA COMMISSIONE EDILIZIA

7 OTT. 1997

IL \_\_\_\_\_ N. 365

IL SEGRETARIO IL PRESIDENTE UN MEMBRO

\_\_\_\_\_

Comun. Urbanistica  
in data 8/10/97 verb. 1

\_\_\_\_\_



\_\_\_\_\_

## - P R E M E S S A -

Tortoreto alto è adagiato sul clinale di una collina , in posizione "arroccata" secondo tutti i più bei canoni dell'architettura medioevale.

Questo paese si identifica perfettamente con la natura circostante amalgamandosi in un unico "abitat" naturale.

Tutte le strade di accesso sottolineano le curve di livello dei rilievi circostanti, dando così modo di gustare il paesaggio scoprendolo un poco per volta; Il "sottolineare" le curve altimetriche su cui è posato, fa somigliare Tortoreto alto, per chi abbia la possibilità di vederlo dall'alto ad una sorta di pesce con tanto di coda e di una testa simile ad un capodoglio.

La posizione "strategica" di Tortoreto alto ha fatto sì , dal punto di vista militare, che i suoi destini al livello sociale ed economico fossero più floridi in passato quando appunto era indispensabile essere in una posizione tale da risultare "inespugnabili".

Con la rivoluzione tecnologica tale concetto è stato largamente superato sino al punto da considerare i paesi in questione per lo meno deficitari sotto il profilo dei collegamenti stradali e delle veloci comunicazioni.

Ma tutto ciò che si è fatto sino ad ora , in ogni tempo , non deve andare perduto ed è assolutamente necessario che ogni testimonianza di un'epoca passata , anche la più tenue, sia conservata ed assimilata dal punto di vista culturale in modo che , tutto ciò che ci è stato tramandato in materia di arte , storia e civiltà , non vada perduto.

Per queste ragioni è assurdo , in un paese come Tortoreto alto, pensare di delimitare una perimetrazione di centro storico, in quanto si correrebbe il rischio e la imperdonabile leggerezza di identificare il CENTRO ANTICO (in questo caso il nucleo medioevale) con quello appunto STORICO e quest'ultimo , proprio per l'etimologia della parola , è valido per lo meno sino agli inizi del XX secolo .

E' quindi opportuno e doveroso "classificare" le varie zone secondo le epoche ed accettarle tutte come indiscutibili testimonianze di tempi passati.

A tale uopo va subito chiarito che restaurare un centro abitativo , in cui si siano succedute varie epoche , non significa "ricostruire" con i canoni di quelle epoche, in quanto, così facendo si creerebbero solamente delle "copie", dei "falsi" non certamente identificabili con le esigenze e gli usi della nostra Epoca.



Quindi restaurare vuol dire solamente "conservare" e soprattutto salvaguardare le testimonianze delle dinamiche e della cultura di società e civiltà passate. Per questi motivi è necessario "salvare", a Tortoreto alto, non solo i singoli edifici degni di nota, ma anche "la struttura" del paese che ricalca in un caso la forma a "pettine" e, in un'altro, la tipica costruzione "prospettica" dell'agglomerato medioevale.

Tortoreto è sito su tre colli riassunti tre diverse testimonianze architettoniche. La tipica struttura e i materiali usati, suggeriscono un tipo d'intervento che non prospetti soluzioni radicali e faraoniche, ma semplici ed incisive che contribuiscono a ricreare quell'abitato compromesso da interventi sconsiderati e privi di una qualsiasi normativa e logica che non sia quella personale e consumistica.

L'abbandono dei centri storici ed il conseguente degrado del tessuto urbano e dei valori storico-ambientale, hanno quasi distrutto la tipologia di questi paesi che ora rischiano di morire.

In sintesi, bisogna curare, in linea di massima, la rete viaria, il tipo di pavimentazione nonché stipulare una norma che vieti, in maniera categorica "squisitezze formali" come portoncini e ringhiere in alluminio anodizzato, edifici non intonacati o che, in una maniera o nell'altra, siano "fuori sagoma" con l'attuale tessuto urbanistico.

Il degrado delle facciate, delle coperture, deve essere sanato come pure devono essere demoliti alcuni edifici sorti, non si sa come, in posizione, sia urbanistica che formale, assurde;

Tortoreto è solcato, in varie direzioni da cunicoli sotterranei risalenti ad epoca preromana. La maggiore facilità e convenienza, unite ad una buona dose di ignoranza, hanno premesso che questi cunicoli, per la maggior parte, venissero usati come convogliamento di acque bianche e fognarie; Il risultato è stato quello di compromettere irrimediabilmente un complesso forse unico.

Ad ogni modo il degrado e soprattutto la nuova veste che forzatamente hanno dovuto assumere, hanno fatto sì che la spesa per ripristinare l'antico labirinto di cunicoli, sia talmente elevata da rendere questo progetto pressochè irrealizzabile (infatti bisognerebbe creare una rete fognante alternativa e liberare i cunicoli da quella esistente con il pericolo di crolli che potrebbero compromettere la stabilità dell'intero paese.



Ad ogni modo , fortunatamente, alcuni tratti sono ancora restaurabili e questo deve senz'altro essere fatto; in tale maniera, oltre al valore intrinseco della testimonianza, tali cunicoli potranno indubbiamente offrire una singolare attrattiva turistica. I tratti restaurabili sono indicati nella tav. 6<sup>a</sup>.

Onde evitare che ogni cittadino si improvvisi un novello Raffaello ,sarà bene predisporre anche un piano del colore; in tale maniera si stabilirà una scaletta cromatica e se ne fisserà anche tutte le possibili alternanze.

Questi semplici criteri generali possono sinteticamente, in prima istanza offrire il sunto del quadro generale di intervento che per altro verrà dettagliatamente precisato nella relazione seguente.

  
*Riccardo Alocco*

Tortoreto ha avuto uno sviluppo turistico a partire dagli ultimi 30 anni. Attualmente vi arrivano circa 50.000 turisti all'anno.

Tortoreto conserva un notevole patrimonio architettonico profondamente suggestivo (i vicoli con i graziosi archetti, le torri, le chiese e le opere d'arte, le case del centro storico, gli angoli panoramici) che va gelosamente salvaguardato e conservato sia perchè sta a testimoniare l'operosità e la vitalità della sua gente, sia per soddisfare le esigenze del turismo moderno.

Con la progettazione dei piani di recupero del centro storico di Tortoreto, prevista in sei mesi di lavoro, si è inteso dare, su scala urbanistica, chiari indirizzi per un'ipotesi di sistemazione generale.

A conclusione del lavoro si presenta un elenco completo dei documenti, relazioni e tavole inerenti il piano di recupero di Tortoreto Alto in ottemperanza del D.R. n.70/95 art.29 e riguardanti:

- a) la redazione del piano stesso
- b) progetti dimostrativi di intervento per una idonea promozione socio-turistico-economica.

A tal fine è stata condotta una serie di studi sulle proposte e tematiche precedentemente elencate.

La relazione che si presenta si articola secondo i seguenti punti:

- 1) Sintesi della storia Tortoretana dalle origini ad oggi.



In aggiunta a quanto sopra detto bisogna pure considerare un fattore di estrema importanza per la vita del paese nella sua globalità; ossia Tortoreto inteso come la sommatrice del paese a mare e di quello in collina.

Sotto questa ottica è bene considerare tutte quelle prospettive futuribili che tendono a proiettare Tortoreto paese verso il mare e viceversa.

In parole povere, bisogna focalizzarsi su tutte quelle iniziative che dovranno, subito o in futuro, assumere un carattere di complementarità e di scambievole assistenza.

A tal uopo va subito chiarito che, come al paese si sono potenziate tutte quelle iniziative che si uniformano con la disponibilità e la produttività locale, così pure a Tortoreto Lido bisogna sì incrementare il turismo, ma pure lo scambio dei residenti fra mare e collina attraverso attrezzature idonee che lo rendano possibile.

In particolare Tortoreto Lido bisognerebbe focalizzare l'attenzione su almeno tre punti importanti da realizzarsi magari con studi ed incarichi già in corso oppure futuri e specificatamente in ordine di importanza:

- 1 La possibilità di coprire, con una cupola avveniristica, Piazza Matteotti al fine di trasformare quest'ultima in una splendida piazza Salotto dove tutti i Tortoretani di mare e collina potrebbero recuperare, mediante un'oculata scelta di spettacoli di prosa, danza e musica sinfonica, un po' di quei piaceri culturali a lungo negati per mancanza di sedi idonee. Ci risulta che lo studio sia già in "corso", speriamo venga presto portato in "piazza".



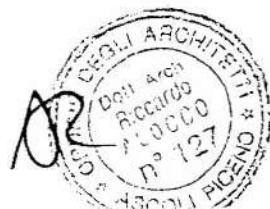
- 2 La possibilità di rivisitare in chiave turistico-sportiva, nonché a livello di parco giochi per i giovani, lo già splendido Lungomare di Tortoreto.
- 3 La possibilità di collegare, idea questa del gruppo in oggetto, Tortoreto Lido con Tortoreto Alto mediante una teleferica che assommerebbe i pregi del mare con quelli della collina medio alta.

Questo reciproco scambio non deve solo intendersi come un mero baratto fra i cittadini di Tortoreto Lido con quelli di Tortoreto Alto, ma deve allargarsi a tutto il territorio che è ricco di splendidi paesaggi e di stazioni di interesse archeologico.

A tal fine, si è ipotizzato un tracking sportivo-culturale sull'intero territorio di cui si allega una dettagliatissima tavola che speriamo possa essere la musa ispiratrice per un corretto uso del territorio.

Tortoreto è un paese situato a m. 240,50 sul livello del mare, con un clima molto temperato. E' una roccaforte solida e vigile dei colli che dominano l'Adriatico e le vallate del Vibrata e del Salinello; il paese ha avuto una sua storia fin dai primi insediamenti dell'età della pietra in spelonghe e in villaggi di capanne.

Dall'inizio del secolo fino agli anni sessanta esso è rimasto un paese statico a causa di vari fattori politici, sociali e ambientali che ne hanno bloccato la crescita. Allo scoppio della prima guerra mondiale molti Tortoretani emigrarono in America. Dopo la seconda guer





ra mondiale i nostri concittadini in prevalenza artigiani e contadini, sono emigrati verso città del nord e verso terre straniere in cerca di lavoro e negli anni venti verso la spiaggia.

Ad aggravare la situazione di spopolamento, concorse in modo determinante la fuga dai campi, per la frantumazione in piccoli fondi, per la coltivazione in gran parte ancora a mezzadria e per le tecniche rudimentali. Da allora incominciò un lungo periodo di stasi contrassegnato da momenti di netta decadenza. Il commercio, l'artigianato, l'attività edilizia si concentrarono nelle zone marine a seguito della ricostruzione post-bellica. Oggi Tortoreto Lido è un centro abitato già consistente e in continua espansione. Fiorenti sono le industrie, la pesca, il commercio ed il turismo. La costruzione dell'autostrada Bologna-Canosa, il traforo del Gran Sasso, oltre a rompere l'isolamento dell'Abruzzo, hanno immesso il territorio di Tortoreto nel flusso turistico, stimolando così la popolazione ad uscire dall'inerzia e dalla sterile attesa, per coinvolgere le migliori forze lavorative nella espansione in tutti i settori, dall'agricoltura all'industria, dall'artigianato al commercio, dal turismo allo sport. La felice posizione panoramica dell'insieme, le bellezze naturali non ancora deturpate dal cemento, fanno del territorio di Tortoreto un luogo di villeggiatura ideale.





- 9
- 2) Analisi dello sviluppo della struttura fisica, della struttura insediativa e delle sue funzioni.
  - 3) Analisi dello stato di fatto e conseguenziale valutazione dei successivi interventi sotto il profilo estetico, sociale, economico e turistico.
  - 4) Obiettivi generali dei piani e criteri informativi.
  - 5) Progetto di sistemazione generale di cui al punto 4).

Impostando così il lavoro i progettisti non solo ritengono di interpretare la volontà manifestata dell'Amministrazione Comunale nel bando di concorso, ma sono sicuri di porsi in giusto rapporto con le forze sociali, sindacali e culturali presenti sul territorio.



## 2- ILLUSTRAZIONE DELLO STATO DI FATTO

### 2.1. Collocazione nel contesto urbano e territoriale.

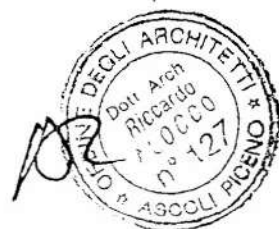
#### 2.1.1. Aspetto fisico e geografico (vedere Tav. - Itinerari Turistici -).

Il Centro di Tortoreto consiste nell'abitato racchiuso dalle cerchia delle mura, i caseggiati tra la circovallazione, la fortellezza, la via XX Settembre e via sotto la porta, con una superficie di circa 60.000 mq. Esso è in posizione quasi baricentrica rispetto al territorio. Oltre al C.S. propriamente detto, sono incluse dal P.P. le due aree adiacenti ad est ed a ovest in quanto che tali aree sono strettamente connesse al C.S. sotto l'aspetto funzionale e visivo.

#### 2.1.2. Aspetto socio-economico

Il Centro ha costituito, dal primo medio evo sino al secondo dopo guerra, il "borgo di servizio" dell'intero territorio Tortoretano; in esso erano localizzate le strutture direzionali, civili e religiose, amministrative, culturali e commerciali, nonché la residenza dei "terrazzani", dei proprietari terrieri, degli impiegati e degli artigiani.

A partire dal secondo dopo guerra tale consistenza è mutata; parte dei residenti ha lasciato il C.S. per insediarsi nelle espansioni periferiche realizzate



nel periodo degli anni '40 ai '70; le strutture di servizio sono rimaste, ma non più come strutture uniche, bensì come complementari.

### 2.1.3. Previsioni di P.R.G.

Nel vigente P.R.G. è posto per il C.S. il vincolo procedurale della redazione di piano particolareggiato e di recupero.

Nella relazione del P.R.G. sono inoltre indicate le scelte fondamentali relative agli aspetti funzionali, cioè:

- consolidamento della funzione abitativa
- conferma della funzione terziaria.

### 2.2. Sintesi della storia urbanistica

Nell'elaborato Tav.2 è descritta la sintesi della storia urbanistica di Tortoreto.

### 2.3. Esame della struttura urbana

#### 3.4.1. Aspetto architettonico

Ai fini della valutazione dell'aspetto architettonico del tessuto edilizio, l'indagine è stata articolata nei seguenti punti:

- a) Epoca di costruzione degli edifici
- b) Valore storico-architettonico-ambientale degli edifici
- c) Tipologia degli edifici
- d) Caratteri architettonici



a) Per la valutazione dell'epoca di costruzione si è proceduto sulla base dei dati forniti dall'indagine storica, della quale è riportata una sintesi nella relazione storica.

Nella Tav. 2 degli elaborati sono riportate le relative attribuzioni, suddivise in epoca Romana, Medioevale, Rinascimentale, Barocca e Neoclassica.

b) Per la valutazione del valore storico-ambientale-architettonico, gli edifici sono stati classificati secondo le seguenti categorie:

- Valore notevole
- Valore medio
- Valore solo ambientale
- Privi di valore
- Di recente costruzione

L'attribuzione di valore notevole è stata definita oltre che sulla base dell'indagine, tenendo anche conto dei vincoli esistenti (paesaggistico, legge n° 1497 del 29/6/1939, e storico-artistico-archeologico, legge n° 1089 del 1/6/1939).

Il valore medio è stato attribuito a quegli edifici e complessi monumentali il cui impianto originario presenta delle caratteristiche tipologico-formali, che hanno subito, in parte, modifiche più o meno recenti comportanti lo stravolgimento di parti consistenti dell'impianto o dei caratteri originari (es. convento, trasformato a scuola).



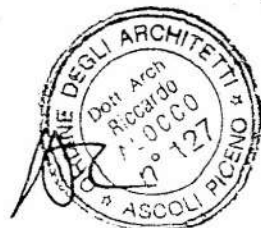
Il solo valore ambientale è stato attribuito a quegli edifici che, pur non rappresentando pregi particolari, costituiscono la cornice insostituibile di edifici più pregiati o di spazi urbani caratterizzati e che per le loro caratteristiche di modularità sono elementi essenziali della logica del tessuto edilizio.

Privi di valore sono stati classificati quegli edifici che per i pesanti rimaneggiamenti subiti, hanno perso ogni carattere, anche ambientale. Tale suddivisione in categoria, riportata nella Tav. n° 3 degli elaborati dello stato di fatto, costituisce elemento essenziale per la progettazione e in particolare per la definizione delle categorie di intervento.

c) A seconda dei loro caratteri tipologici gli edifici sono stati classificati nelle seguenti categorie:

- Edifici specialistici complessi
- Edifici specialistici semplici
- Edifici specialistici unici
- Palazzi gentilizi
- Edifici tradizionali a tipologia priva di caratteri peculiari.

Sono stati classificati come edifici specialistici,



le chiese, anche se di recente alcune sono state demolite e altre snaturate per diversa destinazione, i palazzi pubblici (es. Comune, palazzo Suore); essi si considerano:

- complessi, se costituiti da più corpi e correlati da spazi liberi
- semplici, se costituiti da un unico corpo
- unici, se costituiti da elementi lineari (cinte murarie) o puntiformi (torri).

Sono classificati come edifici tradizionali a tipologia priva di caratteri peculiari gli elementi di edilizia abitativa (e in parte commerciale) la cui organizzazione non è riconducibile a precise tipologie, derivando, prevalentemente, da aggregazioni di più nuclei o da ampliamenti, in pianta e in alzato succedutesi in epoche diverse. La classificazione degli edifici nelle diverse categorie tipologiche è riportata nella tav. n° 3 degli elaborati dello stato di fatto.

d) Per la valutazione dei caratteri architettonici del tessuto edilizio, sotto l'aspetto dei materiali impiegati, si è suddivisa l'analisi nelle seguenti voci:

- Qualità delle superfici non edificate
- Murature esterne
- Coperture



Nella prima voce sono considerati i diversi tipi di pavimentazione stradale pubblica:

- Tecnica tradizionale con cubetti in porfido messi in opera a "coda di pavone"
- Manto asfaltico
- Battuto di cemento

Le suddette tipologie sono riportate nella Tav. n° 10 degli elaborati dello stato di fatto. Anche se non connessi con i caratteri architettonici, sono inoltre riportati nelle TAV. 6-7-8-11 servizi di quartiere.

Nella seconda voce sono considerati i tipi di finitura esterna ricondotti ai due tipi fondamentali:

- Muratura di mattoni a faccia vista
- Intonaco

Per i due tipi è stata inoltre operata una suddivisione a seconda dello stato di conservazione (buono - medio - cattivo). Tale valutazione è stata prevalentemente tecnica, poichè quella formale era già stata espressa (valore storico-architettonico-ambientale). Le murature esterne sono descritte nella tavola n° 4 dello stato di fatto.

Nella terza voce sono considerati i tipi ed i materiali di copertura:

- a tetto con materiale tradizionale (coppi)
- a tetto con altro materiale (tegole marsigliesi e in cemento)





- a terrazzo (praticabile o non)

Le coperture sono descritte nella tavola n° 12 degli elaborati dello stato di fatto.

2.3.2. Aspetto infrastrutturale

La situazione delle infrastrutture è stata esaminata sotto i seguenti aspetti:

- a) Servizi di quartiere (scuole - verde - parcheggi)
- b) Servizi di interesse urbano e/o territoriale (culturale-amministrativo-religioso-alberghiero)
- c) Viabilità

La rappresentazione grafica della situazione esistente integrata con le proposte di sistemazione dei punti a), b), c) è stata riportata nelle Tav. 6,7,8,11 degli elaborati. Inoltre nella Tav. 1, alleg.2, sono riportate rispettivamente la pianta ed i profili dello stato di fatto.

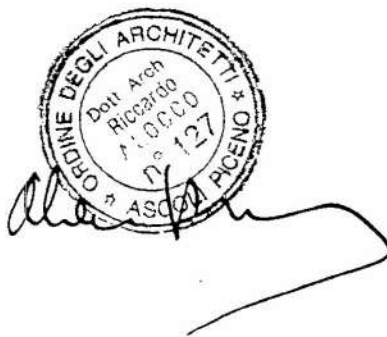
2.3.3. Aspetto socio-economico (strutture residenziali)

L'aspetto socio-economico delle strutture residenziali è stato ben considerato, nella consapevolezza che le relative conclusioni costituiscono il fondamentale supporto per le scelte progettuali e normative. L'indagine è stata articolata nelle seguenti voci:

- a) Affollamento e stato di occupazione
- b) Condizioni statico-igieniche



- c) Condizioni dimensionali e dotazioni
- d) Comparazione alloggi residenti
- e) Condizioni dei residenti

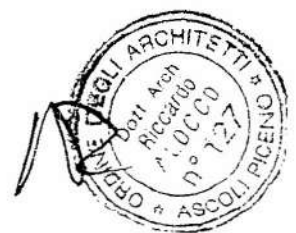


3- ANALISI DELLO STATO DI FATTO E CONSEQUENZIALE  
VALUTAZIONE DEGLI INTERVENTI

3.1. Situazione socio-economica e suoi riflessi  
nella struttura urbana

E' opportuno prima di procedere all'analisi della struttura urbana, alla definizione delle metodologie di intervento ed alle conseguenti scelte operative dei piani di recupero, soffermarsi sull'evoluzione socio-economica del C.S. di Tortoreto che è strettamente collegata ai mutamenti dell'assetto territoriale. Non si possono, infatti, comprendere a pieno le motivazioni verificatesi nel C.S. se non ci si sofferma sulle trasformazioni subite dall'intero territorio negli ultimi anni e se non si comprende come l'assetto territoriale preesistente abbia condizionato i fenomeni di concentrazione e di modifica delle gerarchie urbane. Fino agli anni '50 l'agricoltura era la risorsa economica fondamentale del territorio, impegnando il 70% degli occupati; l'attività industriale appariva debole sotto qualsiasi aspetto. A questa struttura economico-sociale corrispondeva un tipo di insediamento articolato secondo due forme principali:

- Distribuzione nella campagna di abitazioni isolate che ospitavano la quasi totalità della popolazione rurale;



- Dislocazione capillare di centri urbani di piccola struttura, ubicati a breve distanza gli uni dagli altri, che costituivano il luogo in cui si concentravano le attività artigianali e i servizi funzionali alla popolazione rurale.

Pertanto Tortoreto, si trovò in uno stretto rapporto biunivoco di dipendenza economico-sociale con la campagna. Dagli anni '50 in poi assistiamo a un rapido processo: il mutamento socio-economico che investe alla radice l'attività agricola e di conseguenza l'assetto territoriale e gli agglomerati urbani. Essendo mancate quelle trasformazioni strutturali che avrebbero potuto immettere l'agricoltura, oramai in crisi, nel meccanismo della crescita economica, gli addetti al settore agricolo hanno trovato occupazione più redditizia nel turismo, nel commercio, nella pesca e nell'industria che andavano sviluppandosi velocemente nelle aree costiere. Le conseguenze di tale mutamento economico sono di notevole rilievo in tutti i campi ed aprono una serie di grossi problemi relativi ai piani di recupero di Tortoreto. Conseguentemente il C.S. di Tortoreto perde parte del suo ruolo originario (Centro di servizio) limitandosi alla funzione residenziale. Per quanto riguarda la residenza in un primo periodo, che potremmo chiamare di disinteresse-degrado, si è verificato un deflusso dai vecchi alloggi del C.S.,



inadeguati e/o malsani, verso i nuovi alloggi che venivano realizzati di espansione periferiche. In una seconda fase di interesse-recupero, si è potuto rilevare un parziale rientro conseguente alle attività di risanamento e ristrutturazione dei vecchi alloggi, nonché alla restrizione dell'offerta fondiaria ed edilizia nelle zone di espansione. Per quanto attiene la struttura edilizia dall'indagine è risultato che il C.S. è stato per lo più sottoposto a interventi episodici, sostitutivi di vecchie strutture edilizie. Se pertanto il patrimonio edilizio non è stato sottoposto a trasformazioni notevoli ed è tutt'ora leggibile la morfologia urbana della città storica, non si può per altro non rilevare che sono in atto processi socio-economici di sostituzione, comportanti modifiche sostanziali alla struttura urbana, a cui è indispensabile imporre una programmazione.

Dall'analisi effettuata sono emersi i seguenti problemi:

- Degradamento edilizio
- Degradamento socio-economico
- Sotto utilizzo delle strutture residenziali e funzionali.

Il degrado edilizio si è desunto dalle condizioni statico-igieniche e di abitabilità degli edifici, oltre che dalla dotazione di servizi di quartiere.



21

Per quanto riguarda il fenomeno del degrado demografico sono state condotte indagini articolate come segue:

Indice di invecchiamento della popolazione valutazione dei non attivi, condizione professionale dei capo-famiglia attivi e presenza di popolazione il cui reddito è dovuto a lavori marginali.

Il sotto utilizzo è apparso evidente dalla presenza di alloggi non occupati e dal basso indice di affollamento dell'intero C.S.

Il fatto che la maggior parte degli alloggi siano in mediocre stato conferma il momento critico, ovvero di transizione tra la fase del "disinteresse-degrado" e quella "dell'interesse-recupero". In mancanza di regolamentazione, programmazione e intervento di iniziativa pubblica, l'attuale sotto utilizzo può portare, anche a breve termine, a operazione di risanamento in funzione di abitazione saltuaria, rimanendo eluso l'obiettivo della rivitalizzazione del centro rivisitata sotto la guida ed il profilo strutturale dei singoli piani di recupero.

### 3.2. Tessuto edilizio (aspetti formali)

Dagli elaborati dello stato di fatto, emerge un'immagine di rimarchevole omogeneità per ciò che concerne l'aspetto formale del tessuto edilizio del C.S.



Se si prescinde dagli interventi di nuova edificazione o di sostituzione edilizia effettuati negli anni '50 e '60 peraltro limitati come numero anche se di notevole peso ambientale e comunque di problematica rimozione, si può affermare che gran parte del tessuto edilizio ha conservato l'aspetto configuratosi dal Medio-Evo all'800. I modesti interventi di manutenzione, purtroppo spesso incongrui, possono essere recuperati mediante una normativa più rigorosa. Le strutture verticali si presentano con una continuità notevole, costituite da mattoni a faccia vista. Le coperture si presentano, salvo alcune eccezioni, anch'esse con continuità, costituite da coppi in laterizio. Le opere di finitura esterna (opere in ferro e lamiera, quali ringhiere di balconi, cancellate, gronde pluviali, nonché le opere in legno quali porte, finestre, portoni) fatte le debite eccezioni, presentano un discreto grado di omogeneità sia tipologica che cromatica. Più grave la situazione per quanto riguarda l'arredo urbano sia privato (vetrine di negozi, insegne) sia pubblico (pavimentazione, illuminazione pubblica, segnaletica).

Per gli interventi privati si provvederà alla rimozione di ogni elemento di disturbo, secondo una normativa. Per gli interventi pubblici, oltre a quanto detto per quelli privati, si impone il mas





5

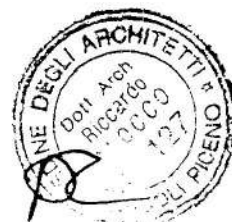
simo rigore degli Enti interessati sia nelle opere di sostituzione che in quelle di nuova esecuzione.

### 3.3. Viabilità

L'indagine sulla intensità del traffico degli autoveicoli pubblici e privati nell'interno del C.S., non rileva un normale valore di esso in rapporto soprattutto alle caratteristiche intrinseche delle vie ove il traffico spesso si svolge. Pertanto, si è ritenuto dover studiare un diverso sistema di circolazione degli autoveicoli pubblici e privati nell'ambito del C.S.. Inoltre il sistema viario non può prescindere naturalmente da parcheggi ubicati in luoghi opportuni e in numero ed estensione adeguata. Sono noti quelli esistenti, da conservarsi, ma è stata rilevata la loro insufficienza. Per ciò ne sono stati proposti altri opportunamente dislocati.

### 3.4. Servizi

Dall'esame della situazione attuale deriva la seguente valutazione: complessivamente si sono rilevate alcune carenze. Per esse si ovvierà in sede di P.P., prevedendo attrezzature ai margini dell'area del C.S. e/o occupando volumetrie a scarsa o nulla utilizzazione.



4- ILLUSTRAZIONE DEL PROGETTO INERENTE IL PIANO  
DI RECUPERO DEL CENTRO STORICO DI TORTORETO

4.1. Contenuti di piano

Obiettivo generale del Piano è quello della conservazione del C.S.

Dall'esame storico condotto sulla formazione di Tortoreto e dalle analisi dello stato attuale è stato possibile definire alcuni obiettivi concreti che, in coerenza a quello più generale di conservazione, sono stati perseguiti nell'affrontare i piani di recupero.

Tali obiettivi sono così sintetizzabili:

- Attribuire al C.S. un ruolo e una funzione che consenta il suo inserimento in un contesto riequilibrato rispetto all'attuale situazione
- Favorire il recupero delle strutture edilizie nella funzione e nella forma
- Dotare il C.S. dei necessari "standards" urbanistici edilizi compatibilmente con il concetto di conservazione della struttura urbana antica e delle tipologie edilizie
- Risolvere il problema dei collegamenti con il restante organismo urbano e con il territorio.

4.2. Elaborati normativi dei piani di recupero

Gli elaborati normativi di Piano sono i seguenti:



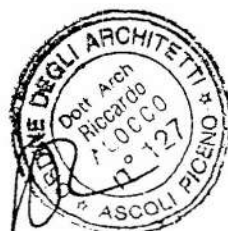
- Elaborati letterari - Principali norme tecniche attuative generali
- Elaborati grafici: a) Tav. 3° - 4° proposte
  - b) Tav. 6° zonizzazione
  - c) Tav. 5° categorie d'intervento

I progettisti hanno ritenuto opportuno limitare al massimo il numero e il tipo degli elaborati al fine di consentire la facile lettura.

#### 4.3. Zonizzazioni

L'indagine sullo stato di fatto conferma, sia per le aree centrali sia per quelle non immediatamente centrali, la prevalenza della funzione residenziale integrata da attività terziarie. Considerato che sia la configurazione fisica sia la secolare sedimentazione storica rendono queste aree difficilmente suscettibili di trasformazione, le scelte del Piano sono volte a confermare la funzione residenziale-terziaria.

Sono inoltre da considerare le aree incluse nel perimetro del C.S. con destinazione a servizi di quartiere e a servizi di interesse urbano e/o territoriale, sia aventi già tale destinazione sia per questa destinate in sede di piani di recupero. Nella Tav. 6° degli elaborati di progetto è definita la suddivisione dell'area oggetto di Piano nelle seguenti sottozone:



- Aree nelle quali è prevalente la destinazione residenziale integrata da attività terziarie
- Aree nelle quali sono attualmente ubicati servizi di interesse urbano e/o territoriale e le aree che nei piani di recupero hanno avuto tale destinazione
- Aree nelle quali sono attualmente ubicati i servizi di quartiere e le aree che nei piani di recupero hanno avuto tale destinazione
- Aree da destinare a verde.

#### 4.4. Categorie ed ambito di intervento

Nella Tav.5° degli elaborati di progetto è definita la suddivisione per categorie ed ambito di intervento. Per ciò che attiene l'ambito si prescrive che gli interventi avvengano per singola concessione edilizia.

##### 4.4.1. Categorie di interventi

Tale suddivisione deriva dall'analisi della tipologia e del valore storico architettonico dell'edificio. Le categorie di intervento sono le seguenti:

- 1) RESTAURO SCIENTIFICO DI TIPO 1  
(Intervento attuabile negli edifici classificati di valore notevole)
- 2) RESTAURO SCIENTIFICO DI TIPO 2



(Intervento attuabile negli edifici classificati di valore medio)

3) RISANAMENTO CONSERVATIVO

(Intervento attuabile negli edifici classificati di solo valore ambientale)

4) RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA

(Intervento attuabile negli edifici classificati privi di valore)

5) RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA

(Intervento attuabile negli edifici di recente costruzione privi di valore storico ambientale)

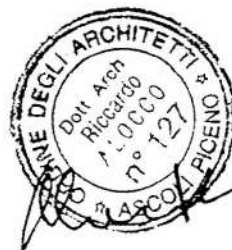
Sono inoltre previsti gli interventi di manutenzione ordinaria e manutenzione straordinaria.

#### 4.5. Principali norme tecniche attuative generali

Le N.T.A.G. costituiscono un elaborato letterario di carattere normativo inteso a descrivere le norme specifiche contenute negli elaborati grafici dei piani di recupero.

In esse sono precisati:

- a) Tipi di interventi
- b) Disposizioni varie



5- TIPI DI INTERVENTO PREVISTI DAI PIANI DI RECUPERO

Il Piano definisce gli interventi tesi alla conservazione o alla trasformazione del patrimonio urbanistico-edilizio attraverso le seguenti categorie:

5.1. MANUTENZIONE ORDINARIA

Riguarda le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici ed igienici.

5.2. MANUTENZIONE STRAORDINARIA

Le opere di manutenzione straordinaria consistono in modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare e/o integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici; ciò sempre che non si alterino i volumi e le superfici delle singole unità edilizie e non si apportino modifiche alla destinazione d'uso.

5.3. RESTAURO SCIENTIFICO DI TIPO 1

L'intervento di restauro scientifico di tipo 1 prevede opere di consolidamento delle strutture che non comportino alterazioni delle strutture murarie originarie e



opere di restauro filologico che conservino l'edificio valorizzandone i caratteri architettonici e decorativi e rispettandone l'aspetto esterno ed in terno.

5.4. RESTAURO SCIENTIFICO DI TIPO 2

Intervento di restauro scientifico di tipo 2 prevede tutte le opere di cui al punto precedente per quanto riguarda le parti di valore storico conservate e opere di trasformazione per le restanti parti nel rispetto della sagoma volumetrica dello stato di fatto.

5.5. RISANAMENTO CONSERVATIVO

L'intervento di risanamento conservativo prevede opere volte a conservare l'organismo edilizio nel rispetto della tipologia originaria attraverso un insieme sistematico di opere di miglioramento degli aspetti funzionali e statico-igienici.

5.6. RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA

L'intervento di ristrutturazione edilizia è volto alla riqualificazione funzionale e ambientale dell'organismo edilizio, mediante conservazione della sagoma





volumetrica e opere di sola ristrutturazione interna, o demolizione e ricostruzione nel rispetto della sagoma volumetrica e degli allineamenti preesistenti.

L'interno deve comunque porsi, negli aspetti formali, in armonia con l'edilizia circostante .

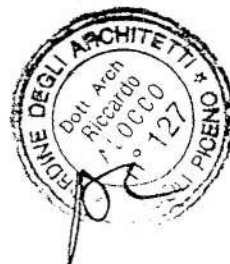
#### 5.7 RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA

L'intervento di ristrutturazione urbanistica prevede operazioni di trasformazione e sostituzione del tessuto urbanistico - edilizio esistente mediante un diverso uso delle aree, la modifica della suddivisione dei lotti e della viabilità, la demolizione e ricostruzione degli edifici .

#### 5.8. AMPLIAMENTI CONSENTITI

Nei fabbricati indicati con colore celeste nella tavola N. 3 è consentito realizzare ampliamenti fuori della sagoma pari al 20% della superficie coperta per la realizzazione di volumi tecnici, risanamento igienico - sanitario, vano scala e porticati, al fine di migliorare le condizioni abitative. Per i suddetti ampliamenti, la distanza dai fabbricati e dai confini non può essere inferiore da quelle previste dal Codice Civile.

E' inoltre consentito il rifacimento del tetto di copertura nel rispetto della normativa generale del piano regolatore. Tutti gli interventi, sotto il profilo ambientale, devono essere sottoposti al vaglio della C.E.C. che, indipendentemente

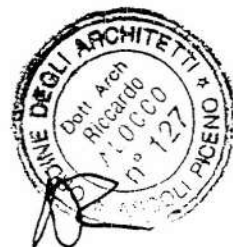


dal rispetto delle sopra elencate normative, dovrà valgliarne il corretto inserimento sotto il profilo paesaggistico .

#### 5.9 NORME IN DEROGA

Gli edifici del Centro Storico, in fase di ristrutturazione, possono conservare le attuali destinazioni d'uso e le altezze interne in deroga a quanto previsto dal regolamento purchè l'edificio sia ristrutturato conformemente alle normative dettate dalla sua classificazione storica in merito ai canoni stilistici dell'epoca; inoltre tutti gli edifici colorati in viola e grigio nella TAV.3, potranno usufruire, in fase di ristrutturazione, di un aumento di volume pari a quello imposto dal vincolo della demolizione da distribuire secondo le normative storiche e canoni stilistici sopra esposti.

Nell'intera area del centro storico propriamente detto, ossia quello compreso fra via XX Settembre e via Circonvallazione, tutti gli interventi riguardanti specificamente la ristrutturazione delle coperture esistenti, dovranno anche esse adeguarsi allo stile e ai canoni estetici del fabbricato originario con l'eliminazione, in questa fase, di tutte quelle opere accessorie che, essendo state realizzate successivamente, risultano in disaccordo con l'impianto originale.



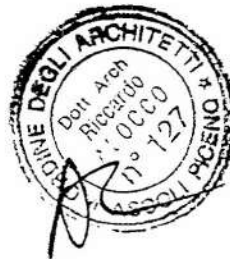
#### 5.10. REGOLARIZZAZIONE VERDE PRIVATO

In queste zone deve essere mantenuta la percentuale di verde esistente - non sono ammessi giardini all'inglese nè piantumazioni di altifusti in numero superiore ad uno per ogni m/q e solamente per Quercus Ilex, Cupressus Sempervivens e Palme di tipo Phoenix e Washington. Sono ammessi giardini all'italiana e qualsiasi tipo di frattina e cespuglio.

E' vietata qualsiasi opera muraria; sono ammessi solo gazebi con caratteristiche di provvisorietà, ossia non infissi al suolo, completamente smontabili e strutturalmente in legno tela e metallo.

Tutti gli spazi verdi devono essere correttamente custoditi nel rispetto delle norme igienico-sanitarie.

N.B. Per quanto riguarda i punti 5.9. e 5.10. necessita il parere preventivo della C.E.C.



## 6- DISPOSIZIONI

6.1. Disposizioni relative a murature e intonaci esistenti degli edifici.

Sono prescritte il ripristino e il consolidamento di tutte le murature esistenti. Non sono ammessi rivestimenti, anche parziali, di qualsiasi prospetto, con materiali estranei alla tradizione (marmo, materie plastiche, elementi metallici). Qualora in epoca recente siano stati applicati rivestimenti del tipo suddetto, questi devono essere rimossi e deve essere ripristinata la finitura originaria.

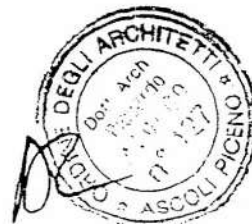
E' prescritto l'intonaco da tinteggiare in tutti i prospetti in cui questo risulti la finitura originaria dell'edificio.

Il colore della tinteggiatura deve essere identico a quello originario; nei casi di forte degrado la nuova tinteggiatura deve conformarsi ai colori tipici locali.

Non è consentita alcuna canalizzazione esterna, lungo i prospetti, ad eccezione dei pluviali e dei tubi dell'impianto del gas-metano.

6.2. Disposizioni relative a coperture a volta, balconi, corpi aggettanti.

Le coperture a volta esistenti, sia di locali interni



sia di spazi esterni coperti, debbono essere integralmente conservati nella loro forma e dimensione. I balconi e i ballatoi esistenti, semprechè siano parte integrante della tipologia dell'edificio e/o delle successive modificazioni, devono essere integralmente conservati; non è consentita la costruzione di nuovi balconi o ballatoi, nè di altri elementi aggettanti.

#### 6.3. Disposizioni relative ad infissi e serramenti.

Gli infissi di porte e di finestre e i serramenti a persiana saranno in legno verniciato nei colori tradizionali (bruno scuro e verde scuro, per porte e finestre, grigio scuro per le persiane).

Le inferriate a protezione di finestre saranno in ferro tondo, di disegni e colori tradizionali.

#### 6.4. Disposizioni relative agli spazi pubblici.

Dovrà essere posta particolare attenzione alla realizzazione delle opere di arredo urbano (panchine, contenitori per rifiuti, sistemazioni a verde) dovrà inoltre essere curata la conservazione di siepi alberature e essenze originarie e la conservazione degli elementi architettonici e decorativi quali fontane, lapidi edicole.



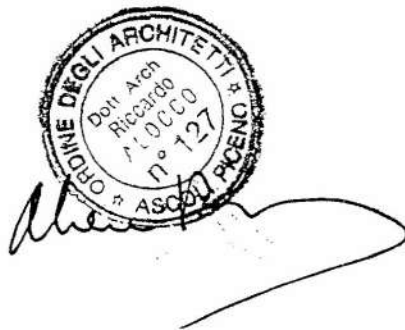
6.5. Disposizioni relative a vetrine e insegne.

- Vetrine e insegne con informazioni di interesse privato:

E' consentita l'installazione di insegne in aderenza al prospetto interessato. Sono quindi escluse le insegne a bandiera o sovrapposte alle murature.

- Insegne con informazioni di interesse pubblico (di contenuto esclusivamente informativo e non pubblicitario):

Potranno essere installate anche lontano dal sito e dall'edificio oggetto dell'informazione. Tali insegne saranno di tipo standardizzato, con scritte in nero su fondo giallo.



## 7- PIANO DI FINANZIAMENTO

Il piano di recupero del C.S. può essere suddiviso in due fasi nell'arco di un decennio.

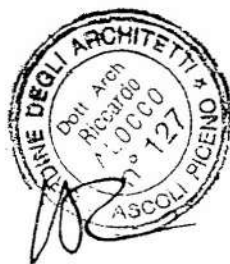
Il finanziamento va distinto in due capitoli:

- il primo in conto capitale
- il secondo in conto interessi

Per il primo punto, al fine di invogliare i cittadini alla ristrutturazione della casa, il Comune concede delle somme a fondo perduto, con interventi della C.E.E., della Cassa DD.PP., della Regione e di altri Enti finanziari e Cassa per il Mezzogiorno per il prossimo piano triennale.

Per il secondo capitolo, il Comune accende un mutuo a tasso agevolato che verrà poi ripartito adeguatamente agli interessati previa sottoscrizione di convenzione. In un secondo momento il Comune interverrà con un ulteriore finanziamento in conto capitale per le opere di manutenzione, di ristrutturazione e di interventi conservativi nelle strutture pubbliche e relative ai servizi di quartiere e di interesse urbano e/o territoriale.

I Progettisti ritengono che per una immediata rivitalizzazione del territorio si debba procedere a delle scelte prioritarie che qui di seguito si riportano:





- 37
- 1) Demolizione dei fabbricati indicati nella tavola 10° degli elaborati di proposta.
  - 2) Potenziamento della viabilità e relativi parcheggi, come da tavola 8° degli elaborati di proposta.
  - 3) Salvaguardare la struttura urbana mediante l'applicazione delle prescrizioni delle Norme Tecniche Attuative.
  - 4) Recupero dei fabbricati, proposti per la promozione socio-turistico-economica riportati negli elaborati in scala 1:50.

Considerata la quantità e la qualità degli interventi della sistemazione proposta, si ritiene che il preventivo di spesa possa ammontare a lire 15.000.000.000= (quindicimiliardi) nell'arco di dieci anni.

Si demanda all'Amministrazione Comunale la possibilità di quantizzare, in base ai finanziamenti che verranno erogati, la cifra da impegnare per stralci e a seconda, di volta in volta, dell'entità e dell'importanza dell'intervento.

