

21

**Regione : Abruzzo**

**Provincia : Teramo**

**COMUNE: NOTARESCO**

**CENTRO STORICO: NOTARESCO**

**PIANO DI RECUPERO**

RELAZIONE - ANALISI - FINALITA'  
- NORME TECNICHE -

PROGETTISTA : DOTT. ARCH. FORMICONE LUIGI



## I N D I C E

### PARTE PRIMA

- Crescita della città - Cenni di storia.....pag.	1
* CAP. I	
- Analisi generale - Metodo e finalità dell'analisi.....pag.	13
* CAP. II	
- Norme tecniche generali e finalità.....pag.	21
2.1 Generalità e finalità degli interventi.....pag.	22
2.3 Caratteri degli interventi.....pag.	23
2.5 Modalità di interventi.....pag.	24
2.7 Classificazione edifici.....pag.	25
2.8 Riferimenti legislativi.....pag.	27
2.9 Validità del P.R. ....pag.	27

### PARTE SECONDA

* CAP. III	
- Proposte e norme generali di attuazione.....pag.	28
3.1 Esplicazione del piano.....pag.	29
3.2 Suddivisione del C.S. ....pag.	30
3.2.1 Aree di intervento o comparti.....pag.	30
3.2.2 Zone unitarie - Sub aree.....pag.	31
3.2.3 Sub-zone.....pag.	33
3.2.4 Unità minime.....pag.	36
3.2.5 Unità D <sub>1</sub> .....pag.	37
3.2.6 Unità D <sub>2</sub> .....pag.	38
3.2.7 Edificio che ha subito variazione.....pag.	40
3.2.8 Altre unità.....pag.	40
3.3.1 Facciate.....pag.	41
3.3.2 Tetti.....pag.	41

■ CAP. IV

- Norme tecniche di intervento

4.1.1	Tipi di intervento.....pag.	42
4.1.2	Manutenzione ordinaria.....pag.	44
4.1.3	Manutenzione straordinaria.....pag.	44
4.1.4	Adeguamento tecnologico.....pag.	45
4.1.5	Consolidamento strutture.....pag.	46
4.1.6	Restauro e risanamento conservativo.....pag.	46
4.1.7-4.1.8	Intervento di ristrutturazione.....pag.	47
4.1.9	Conversione d'uso.....pag.	47
4.1.10	Ampliamento, demolizioni, ricostruzioni.....pag.	48
4.1.11	Nuova costruzione.....pag.	50
4.1.12	Ridisegno lotti.....pag.	51
4.1.13	Urbanizzazioni.....pag.	52
4.1.14	Modifica isolati.....pag.	53
4.2	Interventi ammessi in base alla classificazione degli edifici.....pag.	54
4.3	Esempi per l'attuazione.....pag.	57

P A R T E     T E R Z A

\* CAP. V

- Scelta dei materiali, metodologie, rifiniture e  
modalità esecutive.

- Premessa.....pag. 68

5.1-5.2	Materiali di facciata.....pag.	70
5.3	Sporti e balconi.....pag.	71
5.4	Cornicioni     5.5 Canali di gronda.....pag.	72
5.6	Sporti e gradoni su strada.....pag.	72
5.7	Infissi - vetrine.....pag.	73
5.7	Riquadrature porte.....pag.	76
5.8	Colorazione facciate.....pag.	78
5.9	Pavimenti stradali e gradinate.....pag.	79
5.10	Illuminazione pubblica.....pag.	80

\* CAP. VI

- Appendice e conclusioni

- tab. Comparto A.....pag. 82-83

- tab. Comparto B.....pag. 84-85

- tab. Comparto A+B.....pag. 86

- Conclusioni.....pag. 87

- Costo complessivo del Recupero.....pag. 92

## PIANO DI RECUPERO DEL CENTRO STORICO DI NOTARESCO

### P R E S E N T A Z I O N E

Il P.R. è stato progettato nel rispetto delle vigenti norme di Legge. E' stata fatta una ricerca storica al fine di stabilire con dati e date certe o quantomeno attendibili le fasi di crescita della città dalle origini sino ai nostri giorni. Poi, attraverso la ricerca catastale, nominativa, particellare e con l'estrapolazione delle schede catastali, si è proceduto alla individuazione e localizzazione di tutti gli isolati e con vera opera di cesello sono stati individuati e localizzati tutti gli edifici che li compongono, distinti ai vari livelli o piani al fine di poter leggere la morfologia dell'ambiente urbano e caratterizzarne l'aspetto tipologico.

Per vari gradi, attraverso accertamenti, schedature, rilievi ed altro, si è proceduto a fare quanto necessario al fine di catalogare, evidenziare e graficizzare tutti i dati per poter rendere leggibile le varie tipologie, l'importanza dei vari edifici, l'aspetto volumetrico, la idoneità, l'agibilità, la fatiscenza, il degrado, l'uso, condizioni igieniche

e statiche, ecc. con le ovvie connotazioni sociali ed economiche. Con questi presupposti è stata fatta la proposta di Piano e la relativa normativa esplicativa.

Per razionalizzare e programmare il "riuso", il C.S. è stato suddiviso in tre aree o comparti, secondo la logica di crescita urbana, caratterizzata appunto dalla morfologia e dalla tipologia delle isole, dei lotti e delle abitazioni.

Come si evince dalle tavole a prima vista, planimetricamente, potrebbe sembrare che il "Civitello" è un fatto a se stante rispetto a tutta la restante parte edificata. Ciò potrebbe essere avvalorato dal fatto che sicuramente il primo insediamento era ivi localizzato.

Va tenuto però presente che a ridosso di questo primo nucleo, sicuramente circondato da mura, sulle stesse mura furono eseguiti nel 1600 gli edifici signorili che prospettano sull'attuale Piazza S. Pietro, uno dei quali è l'ex palazzo Acquaviva oggi sede comunale. Contemporaneo ad esso fu però edificata anche buona parte degli edifici prospettanti sull'attuale via Marconi dalla attuale Chiesa SS. Pietro ed Andrea sino

alla Chiesa del Carmine (vedi edifici datati).

Coevo è certamente anche la prima parte centrale attualmente seminterrata (una volta a vista) del Palazzo De Vincenzi (al piano seminterrato è visibile un piccolo atrio con andito di accesso dalla strada (attuale via De Vincenzi) che una volta correva a quota piu' bassa.

Quindi è fuori dubbio che la linea di demarcazione del primo comparto A debba comprendere al lato sud oltre al Civitello anche la prima fascia di edifici compresi tra la Chiesa di S. Pietro ed Andrea ed il Carmine ed ad est anche la prima parte del palazzo De Vincenzi. A nord, oggi come ieri, la parte edificata è nominata Borgo. Ciò sottintende quindi che oltre alla edilizia padronale o signorile del versante sud ed est (parte migliore), a quel tempo stava nascendo a nord anche una edilizia piu' povera (per artigiani e braccianti) disposta non a caso e formata da edifici di modeste proporzioni e buona parte a schiera.

Quindi la linea di demarcazione del detto comparto A, a nord doveva per forza comprendere tale edificazione sino a via

del Mulino. Per motivi ovvi poi sono stati inclusi anche gli edifici fronteggianti di via Mulino e via S. Rocco ad ovest. Al lato est per completare la demarcazione è parso logico comprendere tutta l'isola che è compresa del palazzo De Vincenzi sino al vicolo perpendicolare a via Romualdi poco dopo Piazza S. Pietro a sud-est.

A sud-ovest dalla Piazza del Carmine la demarcazione deve necessariamente correre verso via del Sacco (essa compresa) sino a raggiungere via Collevantano sicura strada di accesso all'abitato dal versante sud in quanto l'incrocio tra via Roma e via Martemucci, via Marconi non esisteva sino al 1800, da qui la demarcazione, per logica, deve correre lungo la via "esterna" Scarponi sino a ricollegarsi con il segmento che viene da via S. Rocco dove esiste l'incrocio con la via Piagge oggi dimessa ma ieri sicuro transito delle genti che provenivano dal Casarino, denominata anche Cupo.

La seconda perimetrazione del comparto B comprende tutta l'isola a sud del comparto A tra via Romualdi, via Duca d. Abruzzi e via Roma, ivi comprese le altre due isole, ad est

definita da via Romualdi e via Circumvallazione ad ovest da via Roma e via Colleventano sino all'attuale piazza del Mercato dove iniziavano i poderi Savini (dove era anche la fattoria cintata).

Appare scontato anche evidenziare il terzo comparto C che perimetra gli edifici prospicienti il comparto B su via Duca d. Abruzzi e quelli prospicienti lo stesso comparto su via Colleventano. Ciò al fine della tutela e salvaguardia perchè è indispensabile non legarli e ricollegarli all'intero C.S. Una volta individuati i comparti o aree definite tenendo conto delle caratteristiche di omogeneità dal punto di vista sociale, tipologico e del periodo di costruzione, sulla scorta di tutti i dati disponibili, delle condizioni intrinseche ed estrinseche, delle condizioni di degrado, ecc. al loro interno sono stati individuati delle sub-aree e sub-zone nelle quali la edificazione deve essere necessariamente programmata in modo diverso uno dall'altro perchè in ognuno si hanno caratteristiche ambientali, sociali e tipologiche diverse e l'edilizia alquanto confusa va razionalizzata e riprogettata

con gli opportuni accorgimenti.

Nei vari comparti poi sono stati individuati degli edifici di particolare interesse architettonico tipologico ed ambientale per i quali è doverosa una azione di tutela e salvaguardia. Una cura particolare è stata data nel riproporre il camminamento tra via Civitello e piazza del Popolo esistente fino agli albori del 1900; altro intervento necessario e prioritario è quello della bonifica dell'area scoperta compresa tra via Civitello e Vicolo Rozzi. Di questa unica area scoperta non pavimentata è stata prevista l'acquisizione al fine di un recupero con destinazione a verde pubblico attrezzato. Per la cronaca questi sono i fatti piu' salienti del Piano di Recupero.

Per un maggiore approfondimento, per una lettura piu' puntuale, per avere le necessarie indicazioni e norme è necessario leggere ed analizzare il compendio di storia, analisi, proposte e norme all'uopo redatto.

P A R T E   P R I M A

C R E S C I T A   D E L L A   C I T T A'

C E N N I   D I   S T O R I A

STORIA - CENNI

Il primo insediamento di Notaresco risale, secondo alcune fonti, al periodo della occupazione Longobarda, durante il regno di Lotario (da cui Lotaresco, Lotarisci, Lotariaem, ecc.).

Da dati e date in nostro possesso, possiamo essere certi che il primo nucleo urbano complesso si attestò nell'800 circa nella zona piu' alta denominata appunto "Civitello".

Le prime date certe le desumiamo intorno al 1440, "(anno 1446 ampliamento delle mura cittadine in piu' punti-cit.)".

Una piccola traccia è apparsa, ed è stata lasciata a "vista", durante il recente restauro del palazzo comunale nella parte prospiciente Piazza S. Pietro in una "teca" tra le vetrine dell'attuale oreficeria di prop. Durante - punto "3" dalla 1° tavola delle ipotesi di crescita della città. -

Le altre mura visibili fino a prima degli anni '50 nel versante est-nord e nord-ovest, furono demolite e ricostruite perchè pericolanti (nel versante est il muro era a piede del palazzo baronale e si di esso insisteva l'accesso a diverse botteghe artigianali, le quali erano ricavate nel seminterrato del

detto palazzo baronile e furono colmate con i materiali provenienti dalla demolizione del detto palazzo; la loro esistenza è stata verificata durante lavori di scavo sulla soprastante attuale piazzetta ed è segnata sul P.R. al fine di un loro riutilizzo).

Come si rileva dalle tavole delle ipotesi di crescita della città, durante alcuni scavi all'interno del seminterrato dell'edificio Moretti - punto 1 della 1<sup>a</sup> tavola - a quota -2.50 dalla sede viaria, sono state ritrovate le tracce di un sito, pavimento battuto, certamente luogo abitato, con tracce di ossa animali, pezzi di vasellame di terracotta. Esisteva all'interno delle mura del "Civitello" anche la chiesa di S. Andrea i cui ruderi erano a vista nella prima metà del nostro secolo - punto 2 -; essa fu totalmente abbattuta durante la ricostruzione del muro di sostegno, per far posto all'attuale piazzetta prima della piazza piu' grande.

Il primo nucleo, quindi, era abbastanza limitato entro il naturale "rialzo" del colle, cinto, naturalmente, da mura. Quindi, stante la notizia che nel 1446 fu dato corso ai lavori di ampliamento delle cinta muraria, si presuppone che già precedentemente esisteva una "cinta muraria" piu' piccola.

Il che ci riporta all'anno 882 e seguenti (cit. v.).

ANTINORI

Si fortificano le Ville con i Castelli

A. di Cr. 882

Le scorrerie dè Saraceni portarono preso un nuovo modo nelle Ville. Rari fin quì erano stati i Castelli nelle parti Pennensi, Teatine, e contermine. Era tutto il paese pieno di Ville, e di Chiese, e lontano il timore di guerre, giacchè si era lungamente goduto della pace da tutti. Ammaestrati da quella devastazione, le genti, che o n'erano scampate, o potettero poi ritrovare il proprio, mediante i Giudici del Re, presero a possedere precariamente, e a fortificare i luoghi, moltiplicando e le case, e gli abitatori, per essere così maggiori di numero, e di unione atti a resistere. E perchè nè tempi seguenti divennero piu' frequenti le invasioni, e le devastazioni dè Saraceni, alle quali, nel Secolo decimo si aggiunsero anche quelle degli Ungari, detti ancora Unni, o Pagani da alcuni, a motivo delle crudeltà, e barbarie, che commettevano nel violare le cose umane, e divine, per tal motivo gli abitanti delle Ville s'industriarono di edificare in maggior numero i Castelli, e fortificare con Muraglie, le loro Ville, per avere così qualche riparo dalle scorrerie, e da saccheggi di quelli.

S. VII.

Ciò avvalora quindi l'ipotesi della edificazione di un manufatto fortificato nella zona del Civitello in quel periodo.

Come si rileva dalle allegate tavole che descrivono le varie fasi di crescita della città, è evidente la configurazione del primo nucleo dove sono individuabili la costruzione "A" che era la residenza baronile; "A<sub>1</sub>" era la dipendenza dello stesso; nell'area "B/C", attuale area scoperta, che attualmente è piazza del Civitello, trovavano posto edifici mercantili e residenze a schiera (di ciò sono emerse tracce di mura varie e/o fondazioni durante scavi eseguiti per condutture). Le zone individuate con la lettera "C" erano residenze comuni; (nel sito "C<sub>1</sub>" nel tardo 1700 fu realizzato una prima parte di edificio, ampliato poi nell'800 per farvi un locale, di discrete dimensioni, adibito ad industria di bachicoltura). Nella seconda tavola "2° periodo 1500/1600", si nota già la prima fase di espansione fuori dalle prime mura, sino a raggiungere le seconde mura edificate nel 1446 nella zona sud dove esiste la traccia citata precedentemente (punto 3 della prima tavola). E' il fabbricato, attuale sede Comunale segnato con la lettera D<sub>1</sub>, fatto edificare dal duca di Atri Acquaviva, certamente come sua dipendenza in questo luogo; è l'anno 1633, così risulta dall'iscrizione eseguita sull'architrave posta sull'ingresso.

Nello stesso periodo si presume sia stata eseguita una parte della costruzione D<sub>3</sub> che fa capo alla Porta su Piazza del Popolo con l'accesso al vicolo di Via Civitello (che si intende ripristinare - da non confondere con l'altra porta del Popolo che dà sulla stessa Piazza del Popolo ma che, tramite una scalinata, conduce direttamente alla piazza grande superiore del Civitello). Su tale edificio si nota una iscrizione che si riporta: **CAROLUS ET FRATER MATTEUS MENIA FABRI SUMPTIBUS AT DOMINI FECERUNT CUNCTA CARUSI.-**

1691

E' da ricordare che nell'edificio D<sub>10</sub>, attuale prop. Libbi, oggi rimaneggiato e trasformato, sul lato che dà sul vicolo Civitello o vicolo Rozzi, esisteva sino al 1960 un portale in pietra con arco gotico e porta di chiusura, il tutto di fattura del tardo '300, sicuramente antecedente alla costruzione dell'attuale porta del Popolo che dà su piazza del Popolo. Il 1600 è un periodo fiorente per la edificazione.

Oltre ai due edifici menzionati che già insistono sulle seconde mura di cinta, ci fu, in quel periodo, sicuramente, esigenza di edificare fuori delle mura. Infatti, in vicolo del Carmine c'è un altro edificio, D<sub>2</sub>, anch'esso con muratura faccia

a vista, sul cui fronte è visibile un mattone con su incisa la data del 1647. Questo vicolo, non per coincidenza, parte dal portone dello scalone che conduce al vicolo superiore del Civitello e porta alla Chiesa del Carmine, (F in planimetria) - vedi planimetria del 2° periodo. -

Dello stesso periodo sicuramente è l'edificio, attuale proprietà D'Annunzio, che è quasi di fronte al palazzo comunale (palazzo ducale). Edificio questo, - contrassegnato con la lettera D<sub>4</sub> - abbastanza importante e rilevante, sicuramente signorile con corte interna con ipotesi di possesso di una cappella privata - (contrassegnata E in planimetria).

(Tale cappella-chiesetta è una parte - parte ovest - della attuale chiesa parrocchiale S.S. Pietro ed Andrea. Infatti, durante i lavori di restauro nell'anno 1987, si constatò che una parte delle murature al lato ovest di essa erano di epoca diversa dalla parte restante; non solo, ma al lato che dà verso l'edificio D<sub>4</sub>, all'interno dell'accesso alla sua corte, esiste, ben evidente, un accesso, oggi murato, con ben evidenti spalle di muratura che contraddistinguono la porta con due incavi laterali che servivano per infilare l'asse di legno necessario a bloccare il portone). L'edificio - D<sub>4</sub> -

aveva una grossa corte interna ben definita che sino agli albori del 1900 presentava un interessante giardino con alberi di buona età (cit. Fotografia giardino Monticelli).

Presupposto, quindi, che nel 1600 la città cominciava ad espandersi fuori delle mura e che al lato sud sorgevano i primi edifici signorili, può dirsi che nello stesso periodo sorgeva anche la edificazione del corpo centrale dell'attuale edificio De Vincenzi su via De Vincenzi (edificio D<sub>5</sub> in planimetria) e della dipendenza D<sub>6</sub>. (Non è una coincidenza che il portale dell'edificio D<sub>5</sub> abbia il fronte sulla rampa che conduceva al Civitello). L'ulteriore ampliamento a destra ed a sinistra del Palazzo De Vincenzi è un fatto secondario anche se di epoca non molto tarda che si può riportare nell'arco del centenario considerato.

Ovviamente in tale periodo, oltre alla edificazione di palazzi signorili esposti piu' felicemente ad est e sud, i meno abbienti, artigiani e mestieranti, cominciarono ad erigere case nella zona Borgo e Borghetto - (H in planimetria) - posta a nord dell'abitato; (tale toponomastica è classica per indicare un gruppo di case anonime in vicinanza di centri piu' importan-

ti). Ciò è reso ancor piu' evidente da una edilizia (parzialmente ancora visibile) abbastanza semplice nella quale faceva spicco il Molino - D7 - (prop. Ferri, oggi non piu' esistente) sulla via omonima. Con il completamento delle zone da edificare a sud, est e nord, la edificazione cominciò ad interessare anche il versante ovest, via del Sacco, via Scarponi, ed inizio di Via Colleventano, zona meno felice perchè piu' scoscesa rispetto ai primi tre versanti, i quali avevano terreno e pendenze piu' favorevoli. Così si può pensare a quasi tutta la edificazione su via S. Rocco prima, Piazza del Popolo, Via Scarponi ed inizio di Via Colleventano **dopo.**

Ciò al fine di concludere la edificazione nella prima fascia esterna delle mura perchè la propensione era di edificare quanto piu' possibile vicino alla "rocca" o parte centrale, dalla quale potevano ed avevano sicurezza e protezione in caso di incursioni. (Per tornare alla espansione in quel periodo, non a caso nella zona del Borgo e nella zona di porta del Popolo esisteva, come detto, il Molino, esisteva ed esiste un locale seminterrato per fabbro ferraio -D8-; esisteva ed esiste una tintoria anch'essa seminterrata sotto piazza del Popolo). Contemporanei possono essere l'edificio

- D<sub>9</sub> - (attuale prop. Candelori) che dà sul tornante di strada che conduceva alla zona del Cupo, e gli edifici confinanti con la bottega di fabbro su Via S. Rocco (essa bottega compresa). In epoca piu' tarda, 3° periodo, facilitati dalle assegnazioni di lotti di terreno, cominciava la espansione nella zona di Via del Sacco conclusa a sud dai possedimenti Savini, attuale Piazza del Mercato (dove era la fattoria Savini), nella zona prospiciente Piazza S. Pietro e in quella delle case a schiera di Via Romualdi (già via Giardino). Oramai cominciavano a definirsi gli attuali assi principali a sud - Via Colleventano, attuale via Roma, e via Giardino (oggi via Romualdi nella ultima parte del centro).

La bretella o tratto di collegamento attuale Via Duca degli Abruzzi è di epoca piu' tarda (forse intorno alla metà del 1800). Ciò è leggibile anche dalla scansione dei lotti e dalla tipologia edilizia che fronteggia tale via. Ad avvalorare ciò, oggi è ancora possibile vedere il muro di contenimento del terrapieno dell'ex giardino Monticelli (oggi di prop. della chiesa). Muro con sottostante canalone di raccolta delle acque, parallelo alla Via Duca degli Abruzzi. Un altro collegamento sicuramente di epoca piu' tarda, è quello di

via Marconi, via Martemucci con trivio su via Roma dalla piazzetta del Carmine. A testimonianza di ciò sono oggi visibili gli speroni di muratura edificati a ridosso dell'edificio di prop. Caporale, a fianco dell'attuale portico prospiciente l'incrocio tra via Martemucci, Via Roma, via Marconi. Tali speroni furono edificati in seguito all'abbassamento del terreno per facilitare la costruzione del raccordo della vie Martemucci e Marconi con via Roma. Infatti, recenti lavori di restauro mettevano in evidenza che il piano delle fondazioni del citato edificio Caporale erano a quota piu' alta di ml. 1.80 rispetto alla attuale sede stradale, per cui, sicuramente, all'epoca della esecuzione della strada, dovettero edificare degli speroni di contenimento delle fondazioni di detto edificio. La ulteriore espansione a sud di via Colleventano ed a sud di via Duca degli Abruzzi è oramai di fine 1800. La spinta alla edificazione fu senz'altro favorita dalla presenza di casate e famiglie nobili.

Il primo ministro dell'agricoltura, nel primo governo dell'Unità d'Italia, il Senatore De Vincenzi, ebbe i natali in Notaresco. E' talmente notorio che è inutile tesserne le lodi. Nacque,

infatti, nel palazzo marchesale individuato alla lettera "D" (2° periodo 1500/1600). Inutile fare l'elenco delle personalità che nacquero in Notaresco. Ne cito alcuni: i Romualdi, Martemucci, Clemente, Mazzoni e tanti altri ancora, tra cui molti patrioti, che si distinsero nelle guerre di Indipendenza per l'Unità d'Italia. Da non trascurare, poi, il grande interesse che suscitò Notaresco nella seconda metà '800 prima metà '900 per l'industria del baco da seta, sia in campo Nazionale che Europeo.

Ovviamente non vuole essere una citazione, ma serve, non solo per avvalorare la tesi della crescita della città, ma anche a far capire che in funzione di ciò, anche la edificazione ne subì gli influssi.

Da qui la presenza di notevoli edifici realizzati con tipologia tra il mercantile ed il signorile, con notevole presenza del mattone faccia a vista, lavorato per cornici, lesene, cornicioni ed anche in parete.

Molti di questi edifici hanno subito rimaneggiamenti in epoca recente, per mancanza di cultura, per piccole speculazioni e per altre motivazioni. Nonostante ciò, diversi edifici

ancora oggi sono individuabili e recuperabili, per restituirli alla comunità ed alla collettività in memoria del passato. Nel leggere la presente relazione, come potrà essere successo per altre pubblicazioni, qualcuno sarà rimasto deluso non trovando la risposta su come poteva essere il centro nei secoli passati o sulle sue origini.

Per me personalmente è stato già un successo riscoprire e rileggere quelle date ed i pochi dati che mi hanno permesso di abbozzare le ipotesi di crescita con riferimenti certi. Infatti dopo la mia affannosa e puntigliosa ricerca sulla individuazione dei quartieri, posso dire solamente che i toponimi presenti ricalcano quello che oggi citiamo per indicare le diverse zone dell'abitato, "Civitello - Carmine - Borgo S. Rocco - S. Pietro", ciò corrisponde piu' o meno alle diverse zone riferite alla 2<sup>^</sup> e 3<sup>^</sup> fase di crescita.

(Molti anziani ricordano ed anche noi ricordiamo che è piu' facile individuare queste zone con quelle denominazioni anche perchè le indicazioni delle vie viene sovente variata, due ed anche tre volte nell'arco di un secolo).

Penso, inoltre, sia doveroso e necessario ricordare che simili

studi e ricerche vanno avvalorate con date certe e con riferimenti ben precisi, individuabili o localizzabili senza ombra di dubbio.

Non ci si può lasciar trasportare dalla fantasia, racconti o leggende; queste ultime semmai possono essere uno stimolo. Per rendere interessanti i nostri centri storici non si deve fare ricorso alla fantasia, a falsi riferimenti o altro. (Nella visita di qualche C.S. non ci deve incuriosire e non ci si deve soffermare sulla lettura di una indicazione di "sestiere" messo lì posticcio e per creare non so quale stimolo, quando si sa benissimo che il sestiere era la divisione di una città grande, tipo Venezia, e che neanche Atri nel 1600, nel periodo ducale, nel massimo del suo fulgore con oltre 5000 abitanti, aveva la città divisa con quei toponimi; infatti era divisa in "quarte").

I nostri piccoli centri hanno il loro fascino, non c'è bisogno di "truccarli"; vanno recuperati nella loro integrità. Perché così noteremo ancora di più, per esempio, che non si nota mai nessuna ripetività nel tessuto, nella disposizione di mura, nelle finiture di porte ed edifici, ecc.

E questo per il periodo che va a cavallo tra il sec. VIII fino ai giorni nostri. Che dire allora dei secoli precedenti il VII<sup>o</sup>, prima delle invasioni, quando le nostre vallate, come cita Antinori, erano ricche di insediamenti e ville; ed ancora, come ritenuto fin dal periodo romano, le nostre zone non erano solamente note perchè esistevano saline, ma anche perchè le nostre vallate erano famose per il grano e su queste colline veniva prodotto ottimo vino, cit. dei "Vini Supernati" - Antinori. -

CAP. 1°

A N A L I S I   G E N E R A L E

METODO E FINALITA' DELL'ANALISI SVOLTA

ANALISI GENERALE - METODO E FINALITA' DELL'ANALISI SVOLTA.

CAP. 1°

1.1 - L'obiettivo generale del P.R. è quello della conservazione del Centro Storico inteso quale parte del territorio individuato e definito da Via Duca degli Abruzzi a sud fino alla Piazza del Mercato, da Via esterna Colleventano ad ovest che prosegue sotto a Via S. Rocco e si congiunge a nord con Via del Mulino e dalla Via Circumvallazione ad est.

Secondo quanto viene qui considerato, la presente proposta individua anche una nuova perimetrazione che si differenzia da quella prevista dal vigente P.R.G. e si differenzia anche dalla perimetrazione operata in data 07/04/1979 ed approvata in data 07/04/1979 n° 13 e redatta ai fini della Legge. Tale proposta di nuova perimetrazione scaturisce dalla constatazione che il centro possa essere così delimitato, se si vuole tenere conto dei fattori caratterizzanti il P.R. e cioè la nascita, la crescita del centro e le fasce omogenee individuate dai lotti e dalle tipologie. A questo scopo vedasi la differenziazione dei nuclei nelle diverse fasi di crescita.

(Es. la evidente campitura della lottizzazione metà-fine ottocento su Via Duca degli Abruzzi, la piu' evidente lottizzazione recente 1940/50 a ridosso di Piazza del Mercato, dove era ubicata la "fattoria Savini" ora sede Cassa di Risparmio in comunicazione con i terreni "esterni" oggi edificati al lato sud).

Così al lato ovest la delimitazione esclude la lottizzazione dell'ex prop. Di Sabatino, anni '60, in quanto, ovviamente, non può essere, per nessuna ragione, parte integrante del C.S., sia sotto il profilo territoriale, sociale e funzionale. Ciò perchè la campitura del "lotto", prospiciente via Colleventano, è definita e visibile solamente nella prima fascia edificata e con prospetto su via Colleventano.

Stessa considerazione deve essere fatta per il versante nord, dove l'accesso al Centro Storico da tale parte è definito e visibile dal trivio o incrocio di via del Mulino, via S. Rocco e via Borghetto, in corrispondenza della Chiesa di San Rocco.

Al versante est, invece, la delimitazione è facilmente individuabile e riscontrabile seguendo il percorso di via Circumvalla-

zione sino a raggiungere via Duca degli Abruzzi.

Quindi, senza ombra di dubbio, la presente proposta di nuova perimetrazione rispetta in pieno quanto deve prefiggersi il P.R., demandando la regolamentazione per la edificazione delle fasce esterne alla variante del P.R.G. in fase di redazione.

Vale la pena puntualizzare, oltremodo, la funzione di queste nuove fasce esterne al Centro Storico, come supporto al Centro stesso, individuandovi servizi di complemento e completamento di quanto è oggi presente al lato sud, potenziando altri servizi nelle fasce immediate a nord del Centro Storico.

1.2 - Il presente studio con relativa analisi e proposta operativa con regolamentazione, vuole essere un contributo per far rivivere il centro. La somma di questa analisi e verifiche dovrà dare la base per identificare priorità e metodi di intervento per poter innescare il meccanismo necessario per la conservazione delle parti non ancora degradate ed alla rivitalizzazione delle parti degradate come il "Civitello" o la zona a nord via Borgo e via De Vincenzi. E' necessario

dare a queste parti nuova vitalità e coinvolgerle nuovamente nella vita attiva di tutto il C.S., come è oggi visibile di piu' in via Roma e via Marconi.

Ovviamente, per ottenere ciò, è necessario anche riprogettare determinati spazi e percorsi in modo tale che, unitamente ad un accurato recupero di alcuni manufatti edilizi, possa essere possibile ricucire i diversi ambiti o comparti di territorio urbano.

In questa ottica il recupero di determinati manufatti va inteso sotto tutti gli aspetti, sia dal punto di vista abitativo, che dal punto di vista di nuove destinazioni di uso, siano esse commerciali che per servizi, pubblici ed anche privati, al fine di creare quelle interrelazioni necessarie tra il vivere quotidiano, le attività lavorative ed il tempo libero.

Con il presente studio si dovrà dare la possibilità di rendere funzionale, per quanto concerne le qualità e flessibilità di uso, le tipologie esistenti a mezzo di necessari standards urbanistici con conseguente normativa. Il presente P.R. avrà, quindi, il compito di risolvere i problemi sociali, economici

e funzionali del C.S. e dovrà assolvere alla funzione principale della regolamentazione per la tutela, per la conservazione e riproposta di nuovo uso per i manufatti edilizi, con tutti i problemi inerenti il restauro e le scelte dei materiali. E' necessario, per ciò, attuare una coraggiosa politica di intervento pubblico, compatibile con le disponibilità finanziarie, incoraggiando i privati e promuovendo anche la cooperazione per le proprietà indivise o per le proprietà programmate da acquisire.

Così facendo, il patrimonio edilizio verrà riqualificato ed il C.S. avrà, negli anni da venire, nuova vita, forse anche più umana, con il colloquio porta a porta, con il rapporto casa-bottega, con l'amalgama di tante piccole attività artigianali da far rivivere, con nuove prospettive anche per le nuove forze giovanili, che hanno bisogno di tanto spazio. Il tutto, ovviamente, con l'utilizzo delle moderne tecnologie al fine di riscattarsi socialmente in quegli ambiti, tra quelle mura dove i nostri padri hanno sacrificato le loro vite in diverse condizioni sociali che conosciamo e ricordiamo.

1.3 - Con questi intendimenti e con i presupposti evidenziati si è proceduto alla verifica sistematica e completa di tutto il tessuto edilizio, per "singole isole", individuando e confrontando i rilievi catastali del VECCHIO CATASTO, confrontandolo con il Nuovo Catasto e con la sistemazione attuale. Una volta isolate le zone per "comparti logistici" (da non confondersi con i comparti di intervento dei quali si parlerà in sede di proposta), si è proceduto al rilievo sistematico del tessuto edilizio per "unità abitative".

Per questo scopo sono state preparate e redatte le tavole relative.

Molto elaborata è stata la ricostruzione di tutte le unità abitative ed assemblarle nelle precostituite perimetrazioni degli isolati e dei lotti.

Nella maggior parte dei casi la utilizzazione delle unità catastali non è stata possibile a causa della loro incompletezza, inesattezza ed anche inesistenza, in alcuni casi.

Per ciò si è fatto ricorso anche al rilievo diretto in loco (peraltro ancora da completare in alcune parti dei vari comparti).

Tutte le operazioni fatte hanno permesso di individuare le varie tipologie originarie che hanno permesso di verificare le situazioni esposte in merito alla individuazione dello schema dell'impianto del C.S.

A mezzo di apposita scheda, all'uopo preparata, si è inteso individuare gli edifici con le connessioni, relazioni e rispondenze esistenti e non, tra condizioni abitative, condizioni sociali, da cui carpire anche le motivazioni di certe trasformazioni, del degrado, fatiscenza ed abbandono di determinati edifici o determinate parti del C.S.

La stessa scheda dà la possibilità, inoltre, di individuare e classificare le condizioni di manutenzione, di igienicità e di statica degli edifici presi in considerazione, nonché particolari caratteristiche architettoniche peculiari.

La somma di queste analisi e verifiche, come si è detto precedentemente, è la base dalla quale scaturiranno le proposte.

CAP. II

NORME TECNICHE GENERALI

FINALITA'

PIANO PARTICOLAREGGIATO DEL CENTRO STORICO DI

NOTARESCO

NORME TECNICHE

II° FINALITA' E CONTENUTI

2.1 - Finalità del piano particolareggiato del Centro Storico è definire ed attuare le previsioni del P.R.G. per la medesima zona del Capoluogo, come si evince dalla relazione: "nel nucleo storico preesistente si presenta la necessità di un intervento che partendo da un esame dettagliato ed analitico della situazione, configuri un piano attuativo, P.R., di interesse pubblico, atto a risolvere il duplice problema del risanamento, della conservazione e rivitalizzazione economica e sociale".

2.2 - Le norme tecniche in oggetto si riferiscono all'area del Centro Storico così come è delimitata nel P.R.G. ed individuata dalla perimetrazione riportata sulle tavole allegate.

2.3 - I caratteri ed i contenuti del P.R. si rivolgono principalmente, quindi, a riqualificare la vita all'interno del Centro Storico con la constatazione che questo è possibile solamente mediante interventi tendenti a:

- a) Conservare nel territorio urbano la attuale disponibilità di abitanti.
- b) Favorire l'inserimento negli edifici disabitati dei ceti sociali meno abbienti.
- c) Favorire tutta una serie di iniziative atte a rivitalizzare il paese, riproporre nuove attività ed esercizi, ponendo l'intero Centro Storico come fulcro, come cuore di tutto il territorio circostante.
- d) Riprogettare spazi urbani pubblici e privati. Per ottenere ciò è indispensabile una riqualificazione del tessuto abitativo per renderlo idoneo ad un vivere civile e dotarlo di attrezzature ed impianti indispensabili.
- e) Proporre l'acquisizione di edifici o aree libere da destinare ad usi specifici, per la collettività.

Inoltre il Centro Urbano dovrà essere fornito di tutti quei servizi ed attrezzature che possono riuscire a far attuare i

punti 3-4-5.

L'intervento pubblico dovrà essere pertanto usato in maniera oculata e qualificata per poter fungere da stimolo ed esempio anche per quello privato.

2.4 - La riqualificazione della vita abitativa all'interno del vecchio nucleo porterà, come è auspicabile, ad un aumento del numero dei residenti previsto attorno al 20% dell'attuale consistenza demografica, che nell'ultimo censimento del ammontava a

Il che determina un dimensionamento del piano il piu' possibile adeguato alle reali esigenze della popolazione, alle realtà e alle possibilità socio-economiche.

2.5 - Il Piano di Recupero prevede livelli e modalità di intervento:

- a) intervento mediante costituzione di comparti edificatori a cura di consorzi fra proprietari con stipula di convenzione.
- b) Intervento pubblico sostitutivo a quello privato qualora il consorzio non abbia provveduto entro i termini fissati.
- c) Intervento privato con contributo pubblico con stipula

di convenzione.

d) Intervento privato in genere.

e) Intervento pubblico per attrezzature e servizi pubblici.

2.6 - Nell'ambito delle aree A e B sono state individuate alcune zone unitarie per le quali possono variare le modalità d'intervento: quelle in cui è necessario una progettazione unitaria per poter ottenere un risultato finale di restauro e recupero necessario sotto il profilo ambientale, architettonico e volumetrico. Oltre questa limitazione è possibile anche intervenire per "unità minime" d'intervento e, per la zona B e C anche quelle in cui è permesso l'intervento con progetti limitati ai singoli edifici.

2.7 - Classificazione degli edifici in base al valore architettonico ambientale.

A) Edifici di valore storico - monumentale:

- tutti quelli che rappresentano un bene culturale da salvaguardare e vincolare.

B) Edifici di particolare interesse:

1) **Architettonico:** tutti quelli in cui la tipologia e gli elementi architettonici sono di particolare interesse e vanno quindi salvaguardati e protetti.

2) **Ambientale:** tutti quelli che pur privi di proprio valore architettonico, contribuiscono a definire le caratteristiche ambientali e l'impianto urbanistico del C.S.

C) Edifici o unità minime interessanti dal punto di vista tipologico e/o ambientale che contribuiscono a definire le caratteristiche ambientali e l'impianto urbano.

D)  $D_1$ ,  $D_2$ , edifici privi di interesse su cui si dovrà intervenire con opere nuove; v. cap. successivo.

E) Altri edifici privi di interesse.

F) Edifici con caratteristiche diverse da quelle dei punti precedenti con la possibilità di normalizzare le facciate e/o le tipologie (es.: v. prop. Natalini, De Gregoriis, D'Angelantonio, Libbi, ecc.).

G) Edifici di recente costruzione e/o ristrutturazione che contrastano con l'ambiente circostante.

2.8 - Tutto il piano fa riferimento e viene attuato in applicazione

alla Legge n° 1150 del 17/8/42 modificata ed integrata da:

- Circolare M. n° 2495 del 7/7/54

- Legge n° 765 del 6/8/67

" n° 10 del 28/1/77

" n° 457 del 5/8/78

2.9 - La validità del piano particolareggiato ha una durata di

10 anni dalla data di approvazione ed è composto dei seguenti

elaborati:

1) Relazione

2) Norme per l'attuazione e l'esecuzione del piano

3) Elaborati grafici.

\* P A R T E   S E C O N D A \*

CAP. III°

P R O P O S T E   E   N O R M E   G E N E R A L I   D I

A T T U A Z I O N E

CAP. III

ESPLICAZIONE DEL PIANO

PROPOSTE E NORME GENERALI DI ATTUAZIONE

3.1 - Il piano di recupero è la sintesi di un lavoro complesso che ha coinvolto la ricerca ed analisi storica del Centro Storico, lo studio dell'ambiente, la ricerca delle motivazioni sociali, lo stato di fatto delle abitazioni, la ricerca ed individuazione tipologica con le peculiarità ed elementi caratterizzanti singolari o ripetuti, lo studio di materiali costruttivi ed esecuzione dei manufatti, la ricerca per le soluzioni nelle aree piu' complesse e nelle aree degradate, ecc.

Tutto quanto sopra è stato espresso in compendio con elaborati grafici con allegata analisi storica e con normativa per le modalità operative ed esecutive.

**3.2 - SUDDIVISIONE DEL CENTRO STORICO**  
**(aree, zone, sub-zone, unità).**

**3.2.1 - Aree di intervento o comparti.**

Con la nuova traccia di perimetrazione del C.S. e sulla scorta degli elementi sopra descritti, sono state individuate tre aree o comparti A, B, C.

L'area A è stata compresa entro un perimetro in cui sono compresi il nucleo centrale del Civitello e la prima fascia di espansione esterna databile dalle origini fino alla metà del 1600 (ciò si è reso necessario perchè in tale periodo ricade anche parte della edificazione esterna di cui esistono date ed anche perchè del primo nucleo cintato e/o fortificato di epoca medioevale e tardo medioevale restano pochissime tracce che non potevano consentire una individuazione omogenea per segnalarne le peculiarità).

L'area B perimetra, come detto precedentemente, il nucleo urbano edificato sino al 1800 compreso tra via

Duca degli Abruzzi a sud, inizio di via Colleventano e prima parte di via Colleventano ad ovest, via S. Rocco, via del Mulino a nord e via De Vincenzi e via Romualdi ad est.

L'area C comprende la prima fascia edificata prospiciente via Duca d. Abruzzi a sud e tutta la via Colleventano ad ovest. L'area C deve fare parte integrante del P.R. perchè gli edifici compresi in detta perimetrazione fronteggiano le vie dove termina la perimetrazione dell'area "A" e "B". Quindi tutti gli edifici appartenenti all'area C che prospettano su tali vie devono essere salvaguardati e la normativa di salvaguardia e tutela può essere diversa da quella predisposta per le aree o comparti A e B. La regolamentazione di detta area, se compresa nel C.S., deve essere demandata ad un apposito piano particolareggiato che tenga conto di tutti gli aspetti sociali, morfologici, tipologici, ecc. in funzione delle due aree A e B ad essa fronteggiate.

### 3.2.2 - Zone unitarie di intervento - Sub Aree -

Una volta individuate le aree o i comparti, perimetrati secondo la logica di crescita della città, al loro interno si è procedu-

to allo studio con indagine sistematica di tutti gli edifici al fine di verificare le attinenze, le tipologie, lo stato, le caratteristiche ecc., e di dare piu' organicità, razionalità ed omogeneità agli interventi.

Da qui il riconoscimento e la individuazione delle zone unitarie di intervento o sub-aree A<sub>1</sub>, A<sub>2</sub>, A<sub>3</sub>, A<sub>4</sub>, A<sub>5</sub>, A<sub>6</sub> nel comparto A e delle sub-aree B<sub>1</sub>, B<sub>2</sub> nel comparto B.

Nelle singole zone unitarie o sub-aree le modalità di intervento possono sicuramente variare perchè ognuna ha caratteristiche diverse, per cui in ogni sub-area è necessario un piano ovvero una riprogettazione unitaria dell'intero tessuto edilizio piu' o meno degradato o compromesso. Il piano piu' particolareggiato dovrà programmare opportune proposte organiche ed omogenee tali da ricostituire, senza modificarlo, il suo contesto nell'intero comparto. In pratica, nelle citate sub-aree c'è disordine e confusione tra tipi edilizi, funzioni, destinazioni d'uso, altezze, carenze di servizi; c'è abbondanza di superfetazioni e di parti di costruzioni rimaneggiate senza alcuna logica, anche se non speculativa. I piani particolari dovranno

avere la funzione di riequilibrare le diverse sub-aree, dare dignità e decoro agli immobili e ricucire il tutto nell'intero comparto di appartenenza e di conseguenza nell'intero C.S.; con tutto ciò salvaguardando sempre, quanto piu' possibile; i prospetti e le altezze sulle vie principali, le cubature complessive esistenti ammettendo solamente piccole integrazioni in altezze e volume negli spazi cortilizi interni.

Nel caso delle nuove proposte, per le facciate sulle vie e per le coperture, rimane sempre imperativo il rispetto delle norme sancite in merito alle scelte dei materiali e delle modalità di esecuzione. Ovviamente i piani sulle sub-aree devono essere definiti dall'Amministrazione in collaborazione con i proprietari per poter avere il migliore risultato sotto il profilo della salvaguardia dell'intero C.S.º sotto il profilo architettonico ed ambientale.

### 3.2.3 - Sub zone

Nell'ambito delle aree di intervento o comparti e nella restante

parte sono state individuate delle zone o edifici, o gruppo di edifici in cui la omogeneità è data solamente dalla tipologia, es. case a schiera, edifici singoli in cui si evidenzia la tipologia di base per un livello, che non si ripete al secondo e terzo livello, bensì, al secondo e/o terzo livello sono state fatte integrazioni improvvisate. In qualche caso accade anche che in più edifici a schiera o in un solo edificio manca un vano al livello superiore, per cui, come si può capire, si perde il ritmo della ripetitività e quindi della omogeneità. In queste sub-zone l'intervento può essere singolo ma visto nel contesto globale.

Così sarà possibile anche la integrazione per quelle parti che mancano, in modo da ridare omogeneità alla serie di complessi. Con questo spirito viene riproposta la sistemazione delle case a schiera di via Romualdi lato ovest e di via Vicolo Borghetto. Per rendere comprensibile questo aspetto, nella tavola dei prospetti di via Romualdi, si propone anche la schematizzazione delle sagome degli edifici.

In queste sub-zone l'intervento ripropone anche la eventuale

variazione in altezza delle sagome come si spiegherà di seguito negli esempi di intervento. La variazione in altezza delle sagome, ovvero il ridisegno delle sagome aumentando le altezze si è reso necessario perchè parte degli edifici esistenti non hanno tutti i requisiti per l'agibilità in quanto hanno altezze inferiori ai ml. 2.70 necessari.

In alcuni casi di edifici a schiera, dove non si raggiunge il necessario di superficie abitabile, è anche ammesso lo sfruttamento del vano sottotetto nella parte opposta della facciata principale che, nel caso delle schiere di via Romualdi e di vicolo Borghetto, tale vano è prospiciente cortili o corti interne di proprietà, di proprietà comuni o di proprietà di altri. In questi edifici inoltre è anche ammessa l'apertura di sole luci, ma non di vedute, così come dispone il C.C., anche nel caso che le pareti siano a distanze non legali, perchè da quel lato nessuno potrà mai edificare nè a confine nè a distanze non inferiori a ml. 6.00.

Anche nelle sub-zone è necessario che gli elementi per la ricostituzione delle facciate prospicienti le vie (non le

corti) debbano avere le caratteristiche rispondenti alle norme previste nel capitolo dedicato all'impiego dei materiali e modalità esecutive.

In queste zone l'intervento può essere consorziato o anche isolato, edificio per edificio rispettando quanto qui dettato.

#### 3.2.4 - Unità minime

L'elemento piu' piccolo in cui è riducibile un isolato, una area o comparto, una sub-area o sub-zona è l'unità minima, che è in pratica un organismo che risponde ad una sola condizione di uso e di funzione (appartamento, piano negozio, ecc.). Va tenuto presente che unità minime sono anche quelle individuabili con campitura chiara definiti sul P.R: "edifici privi di particolare interesse con tipologie invariate" ma poste sulle vie principali.

Nelle unità minime abitative è ammessa la normalizzazione dei servizi, le trasformazioni interne atte a razionalizzare l'abitazione e l'adeguamento delle altezze dei piani sino

a raggiungere i ml. 2.70 per ogni piano al fine di renderli agibili. Va, comunque, come sempre, rispettato l'aspetto esterno sulle vie, tenendo i materiali di facciata quanto piu' possibile e/o adeguandoli alle norme dettate nel capitolo dedicato all'impiego dei materiali e modalità di esecuzione.

L'intervento nelle unità minime può essere singolo o consorziato. Per contro l'intervento per unità minime non è ammesso per gli edifici di particolare interesse individuabili con campitura piu' scura. Per essi le proposte di restauro e conservazione devono necessariamente riportarsi a scala piu' grande dell'unità minima; ciò vuol dire che gli interventi possono essere programmati solamente per parti complesse dell'edificio ovvero per piu' corpi complessi dello stesso edificio nel caso di costruzioni scindibili in piu' corpi organici e nella globalità nel caso di costruzioni che presentano uno stesso corpo organico e/o una ben visibile tipologia unitaria globale.

### 3.2.5 - Unità D<sub>1</sub>

Edificio di prop. Galassi, su Piazza S. Pietro, privo di

particolare interesse.

La presenza di questo edificio sulla piazza piu' importante e di fronte al palazzo ducale, è dissonante in tutto il contesto e rende disarmonica tutta la quinta delle facciate, tenendo conto soprattutto che per gli edifici contermini si dovranno necessariamente rivedere tutti gli elementi di finitura. L'intervento che si propone è quello di integrare in altezza il volume esistente sino a raggiungere la quota del cornicione e del tetto della prop. D'Angelantonio posta a confine a sud. Anche qui la facciata dovrà avere il decoro che le conviene in quella presenza adottando le opportune cautele nelle scelte degli elementi di finitura e per la ricostituzione della facciata dovranno osservarsi le norme previste nel capitolo dedicato all'impiego dei materiali e modalità esecutive. La facciata deve essere conforme a quanto proposto nell'apposita tavola dei prospetti.

### 3.2.6 - Unità D<sub>2</sub>

Edificio di prop. Romualdi su via Romualdi, privo di particolare

interesse.

L'edificio è attualmente ad un solo piano terra destinato ad attività commerciali. E' stato edificato recentemente, è disarmonico su tutta la via ed è in stridente contrasto con i due edifici "a blocco" di ottima fattura e di particolare interesse posti a destra e sinistra.

Al fine di ammorbidire l'enorme "buco" che si nota scorrendo la quinta degli edifici su via Romualdi si propone di aumentarne l'altezza almeno di un piano, in modo da rendere possibile la realizzazione di un piano da destinare ad abitazione. Anche in questo caso come per la unità D<sub>1</sub>, la facciata dovrà avere il decoro che le conviene soprattutto per le importanti presenze contermini. Si dovranno adottare le opportune cautele nelle scelte degli elementi di finitura di facciata e dovranno osservarsi anche le norme previste nel capitolo dedicato all'impiego dei materiali e modalità costruttive. La facciata deve essere conforme a quanto proposto nell'apposita tavola dei prospetti.

3.2.7 - Unità segnalate come "edificio che ha subito variazione sia tipologica che di facciata.

Casi tipici: Edificio D'Angelantonio, edificio Natalini e De Gregoriis su Piazza S. Pietro - Via De Vincenzi, Valiante piazza del Mercato, Boccabella su via S. Rocco e Nardini Piazza del Popolo.

Essi sono stati realizzati ex novo o rimaneggiati in epoca recente anni 1960/1970.

Gli organismi non possono subire modificazioni; sono ammessi lavori di ordinaria e straordinaria manutenzione.

Devono essere rivisti gli elementi di facciata almeno per quanto riguarda quelli prospicienti su piazza S. Pietro.

Le facciate prospicienti le vie o piazze devono comunque adeguarsi e rispondere alle norme previste nel capitolo dedicato all'impiego dei materiali e modalità esecutive.

3.2.8 - Altre unità segnalate come "edifici privi di particolare interesse con tipologia invariata" - poste nelle zone marginali -

Possono adottarsi le stesse norme previste per le unità minime

(punto 3.2.4):

### 3.3 - FACCIATE

3.3.1 - Tutte le facciate fronteggianti le vie principali dei tre comparti dovranno avere le caratteristiche riportate nelle allegate tavole dei prospetti e, comunque, per gli interventi su di esse devono essere osservate scrupolosamente le norme previste nel capitolo dedicato all'impiego dei materiali ed alle modalità costruttive.

### 3.3.2 - Tetti

Nei due comparti A e B il manto di copertura di tutti gli edifici deve essere in coppi di cotto usati e/o nuovi; dello stesso materiale devono essere anche le piccole coperture degli aggetti e cornicioni a falde diverse e/o differenziate. La presente prescrizione è valida anche per il rifacimento di coperture di edifici privi di particolare interesse attualmente coperti a tegole tipo marsigliese. Devono essere comunque rimossi nanti di copertura eseguiti con materiali diversi tipo lastre di cemento-amianto, lastre di fibra catramata, lastre di lamiera. I lastrici solari protetti con asfalto dovranno necessariamente avere in superficie adeguato strato di copertura con materiale attinente.

CAP. IV

NORME TECNICHE DI INTERVENTO

#### IV° NORME TECNICHE DI INTERVENTO

##### 4.1.1 - Tipi di interventi

La classificazione degli interventi ammessi fa riferimento a quella definita nell'art. 13 della Legge n° 457 del 5/8/78.

Le definizioni della Legge possono essere qui riepilogate:

- \* P.R. come strumento di specificazione degli interventi di ristrutturazione degli edifici singoli o raggruppati in complessi.
- \* Individuazione di edifici o complessi di edifici da recuperare e, per ciascuno, la specifica dell'intervento edilizio consentito, da scegliere in base alla seguente apposita, tipologia degli interventi.
  - a) Manutenzione ordinaria, riattamento, miglioria;
  - b) manutenzione straordinaria;
  - c) adeguamento igienico e tecnologico;
  - d) consolidamento strutture;

- e) risanamento o bonifica igienica;
- f) restauro e risanamento conservativo;
- g) ristrutturazione edilizia ed urbanistica;
- h) conversione d'uso;
- i) ampliamento;
- l) demolizione;
- m) ricostruzione;
- n) nuova costruzione.

\* P.R. come strumento di ristrutturazione urbanistica con ampi poteri di riassetto dello spazio urbano, con carattere pianificatorio.

\* Preminente carattere pianificatorio di intervento sul tessuto urbano con interventi preedificatori e interventi di ridisegno urbano:

- a) interventi di rilottizzazione o ridisegno dei lotti;
- b) interventi di lottizzazione o frazionamento;
- c) interventi di urbanizzazione;
- d) modifica degli isolati;

e) modifica rete stradale.

Per l'uso dei materiali consentiti si rimanda all'apposito articolo.

#### 4.1.2 - Interventi di manutenzione ordinaria

Gli interventi di manutenzione ordinaria sono quelli che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere un'efficienza sugli impianti tecnologici esistenti. All'interno dell'edificio quindi: pavimenti - rivestimenti infissi - pittura e impianti tecnologici.

All'esterno, rifacimento manto di copertura, dell'intonaco e della pittura, sostituzione dei pluviali, di infissi, ecc.

#### 4.1.3 - Interventi di manutenzione straordinaria

Sono considerate tali, le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso.

Essendo, quindi, escluso l'aumento di volume e di superficie nonché la variazione di destinazione d'uso, sarà sufficiente l'autorizzazione del Sindaco ad eseguire i lavori (risposta entro 90 gg. altrimenti si considerano autorizzate) come dall'art. 48 della Legge 457.

#### 4.1.4 - Adeguamento tecnologico - igienico

L'adeguamento consiste nella nuova realizzazione o integrazione di servizi igienico-sanitari e tecnologici, quali impianti di riscaldamento, costruzione vani ascensori in edifici di pregio particolare.

Per tutte le opere è necessaria l'autorizzazione del Sindaco con parere preventivo della C.E., per lavori che possono sconvolgere la tipologia o in caso di nuova destinazione di uso da abitativo a servizio e viceversa.

Tutte le opere da realizzare per questa categoria non devono produrre aumento di volume o di superficie nè, in caso di installazione di gabbie ascensore, deve essere stravolto lo spazio e volume della parte di immobile che si va ad interessare.

Eventuali canalizzazioni per condizionamento d'aria possono essere lasciate a vista aeree con opportuni agganci.

#### 4.1.5 - Consolidamento strutture

Possono essere effettuati tutti i tipi di lavoro necessari al consolidamento di strutture esistenti, siano esse verticali che orizzontali; tali lavori possono essere: iniezioni di cemento, iniezioni armate, cuciture, micropali per pareti spessa e fondazioni, normali e tiranti, tiranti in ferro anche a vista, ma opportunamente trattati.

#### 4.1.6 - Interventi di restauro e di risanamento conservativo

Sono considerati quelli rivolti a conservare l'organismo edilizio ed assicurare la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici e strutturali dell'organismo stesso ne consentono destinazioni d'uso con assi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio (per

questi interventi è necessaria la concessione).

#### 4.1.7 - Elementi di ristrutturazione edilizia

Sono quelli rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi, comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costruttivi dell'edificio, la eliminazione la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti; la modifica non permette sopraelevazioni o ampliamenti ma può comportare l'aumento di superficie utile.

#### 4.1.8 - Interventi di ristrutturazione urbanistica

Sono possibili solo nei casi individuati dallo studio e la sistemazione di una intera zona unitaria, e riguardano le ristrutturazioni urbanistiche comprese le demolizioni e ricostruzione che comportano alterazioni del tessuto edilizio.

#### 4.1.9 - Conversione d'uso

Con tale definizione si vuole interpretare destinazione diversa da quella originale.

Le conversioni d'uso sono a priori ammesse per gli edifici segnalati per servizi collettivi.

Sono possibili conversioni d'uso anche per edifici di particolare importanza o interesse escluse però le parti monumentali. La destinazione di queste ultime deve essere esclusivamente quella segnalata.

I piani terra o seminterrati di edifici di particolare interesse potranno avere destinazione commerciale e/o per servizi. Potranno essere acquisiti anche per servizi pubblici e/o collettivi.

Conversioni d'uso potranno essere possibili anche nelle sub-aree e sub-zone. Ciò anche nella possibilità di un recupero ai fini commerciali e/o per servizi privati, pubblici e collettivi.

#### 4.1.10 - i - ampliamento

##### l - demolizione

##### m - ricostruzione

In edifici e parti di edifici a carattere monumentale non possono essere eseguiti lavori di ampliamento; devono essere eseguiti lavori di demolizione di parti aggiunte e superfetazio-

ni; possono essere eseguiti lavori di demolizione e ricostruzione come lavori di manutenzione straordinaria e ricostruzioni solo di parti fatiscenti e di parti crollate.

Interventi di queste casistiche sono possibili anche nelle sub-aree e sub-zone e vanno comunque proposti con opportuni progetti globali particolareggiati nelle varie sub-zone e comunque nelle varie sub-aree con opportuni piani particolareggiati che tengano conto di tutte le motivazioni piu' volte citate.

Gli interventi di demolizione e ricostruzione sono ammessi anche in tutti gli altri manufatti che ricadono nella edificazione e/o tipologia generica.

Ampliamenti sono ammessi anche quando è possibile la edificazione in lotti nel rispetto delle distanze o con il consenso dei confinanti per raggiungere il confine verso il lotto o l'area libera; comunque le distanze possono essere di ml. 3.00 dai confini, di ml. 6.00 tra pareti finestrate e ml. 4.00 tra pareti con aperture atte a "luci" e non "vedute" con le opportune protezioni come prescritte dal C.C.

In edifici di particolare interesse sono possibili demolizioni e ricostruzioni nell'ambito di lavori di ristrutturazione e straordinaria manutenzione; sono ammessi ampliamenti solamente quando è possibile la edificazione in lotti di proprietà nel rispetto delle distanze e/o con il consenso dei confinanti; gli ampliamenti possono essere, in questi casi, considerati solamente per la creazione di volumi tecnici, per la formazione e la razionalizzazione di servizi igienico-sanitari senza modificare l'impianto tipologico. In questi ultimi casi la proposta va fatta nella globalità dell'intero manufatto. Le presenti tipologie di intervento sono ammessi anche negli edifici (contraddistinti con la S<sub>1</sub>) destinati a servizi collettivi con salvaguardia delle facciate, così come previsto nelle proposte che si evincono dalle tavole 18 (allegati vari fatta esclusione la sede dell'attuale municipio) tenendo anche conto del loro riuso.)

#### 4.1.11 - Nuova costruzione

L'intervento può essere possibile nella fascia con fronte su via Circumvallazione (SS. 553) su lotti liberi con la

proposta dell'unitarietà delle facciate prospettanti su detta via, dall'incrocio da via Duca d. Abruzzi sino alla prop. D'Angelantonio, tenendo conto delle altezze degli edifici esistenti, con altezze massime non superiore a ml. 6.50 salvo convenzioni tra privati per altezze inferiori. Vanno comunque rispettate le distanze prescritte al prec. punto 4.1.9 e condizionato tutto al consenso dei proprietari confinanti. La costruzione di servizi di interesse per il culto (S<sub>2</sub>) dovrà avere altezza massima non superiore a quella del manufatto già esistente e comunque deve essere proposto nella globalità dell'area di proprietà con piano particolareggiato che contempli anche la sistemazione dell'intera area. Il manufatto dovrà avere ml. 10.00 di distanza dagli edifici confinanti. E' possibile sopraelevare gli edifici D<sub>1</sub> e D<sub>2</sub> per le motivazioni riportate ai punti corrispondenti e con le caratteristiche e modalità costruttive indicate nella normativa.

#### 4.1.12- Interventi di ridisegno dei lotti

I lotti parzialmente o totalmente edificati nelle sub-aree

e sub- zone potranno essere ridisegnati opportunamente nei previsti piani particolari e/o nel ridisegno delle schiere nel caso delle sub-zone.

Esso intervento potrà essere considerato anche nella proposta di piano particolare di intervento per il comparto-area C. Lo stesso intervento è possibile anche per la formazione del verde pubblico attrezzato nell'area del Civitello da bonificare così come è stato previsto nel Piano di Recupero già approvato dal Consiglio Comunale, tendente appunto a risanare e bonificare quella parte di territorio degradato. Lo stesso intervento è possibile anche nella fascia esterna prospiciente su via Circumvallazione (SS. 553) dall'incrocio di via Duca d. Abruzzi sino alla prop. D'Angelantonio. Il tutto però è condizionato da opportuna convenzione del consorzio dei privati.

#### **4.1.13- Interventi di urbanizzazione**

Tali interventi, intesi come urbanizzazione primaria devono essere eseguiti nel rispetto del contesto urbano.

Vanno comunque rispettati gli avvertimenti riportati in premessa

in merito alle finiture superficiali delle strade di particolare aspetto.

(aggiornamento del 03-10-2004):

Come era stato previsto nella prima stesura del Piano di Recupero, è stato realizzato il collegamento tra la Via Romualdi e la SS. 553 – Via Circumvallazione.

Le aree libere nel “ cuore “ del C.S., attualmente segnalate a verde privato, avranno in futuro la medesima destinazione, anche in caso di recupero di eventuali vani attualmente interrati.

In caso di arredo del verde privato, i proprietari dovranno concordare con l’Amministrazione Comunale il progetto delle sistemazioni a verde, comprese le opere di recinzione.

Il futuro arredo urbano dovrà essere rivisto nel contesto globale dei diversi comparti, non tralasciando l’aspetto storico e scientifico, evitando di apportare parziali modificazioni con interventi “ di improvvisazione “, sia in casi di piantumazioni che di nuove pavimentazioni o sostituzione ,anche parziale, di gradinate e pavimenti stradali.

Al fine di salvaguardare la integrità dello spazio antistante la Chiesa Parrocchiale e di ridare ad esso il giusto riuso come spazio da recuperare per “ l’incontro in Piazza “, è necessario prevedere la formazione di un’isola pedonale.

Tale spazio potrà avere una forma trapezoidale , lasciando libera e carrabile una fascia di ml. 5,00 circa che collega Via Romualdi con Via De Vincenzi ed altra fascia che collega la stessa Via De Vincenzi con Via Martemucci.

#### 4.1.14 - Modifica degli isolati

Considerato l’aspetto e le caratteristiche di unicità, la conformazione e configurazione del C.S. nelle aree e comparti A e B si ritiene di non prevedere la modifica degli isolati.

4.2 - Interventi ammessi in base alla classificazione degli edifici.

4.2.1 - Per gli edifici classificati come - tipo A - sono consentiti gli interventi - a-b-c-d-e-f-h - di cui alle tipologie del precedente par. 4.1.1.

4.2.2 - Per gli edifici classificati come - tipo B - sono consentiti gli interventi - a-b-c-d-e-f-h-l-m - di cui alle tipologie del precedente par. 4.1.1.

Sono ammesse solamente le demolizioni di parti fatiscenti e/o pericolanti ed è prevista la ricostruzione senza aumento di volume.

4.2.3 - Edifici o unità minime anche compresi in sub-aree e/c sub-zone sono consentiti gli interventi - a-b-c-d-e-f-g-h-i-l-m - di cui alle tipologie del precedente paragrafo 4.1.1.

Sono ammesse le demolizioni di parti fatiscenti e/o pericolanti con ricostruzione.

E' ammessa la ristrutturazione edilizia (g) ed il ridisegno delle sagome delle facciate per l'adeguamento delle altezze utili dei piani (altezza minima ml. 2.70) e conseguente eventua-

le uniformazione dei prospetti (case a schiera, sub-zone).  
E' ammesso anche l'ampliamento nelle parti retrostanti (parte opposta della facciata principale) di vani sottotetto nel caso di edifici a schiera e nel caso di completamento di unità minime (vedi es. parag. 4.3 seguente).

4.2.4 - Per gli edifici classificati con D<sub>1</sub> e D<sub>2</sub> sono consentiti gli interventi - a-b-c-d-e-f-g-h-i-l-m-n - di cui alle tipologie del paragrafo 4.1.1.

Le opere interessanti, demolizione, ricostruzione, si riferiscono alla parte esistente mentre quelle per l'ampliamento e nuova costruzione si riferiscono alle opere necessarie per l'uniformazione delle facciate e prospetti come dai grafici di progetto (v. descrizione piu' particolare nei paragrafi 3.2.5 e 3.2.6).

4.2.5 - Per gli edifici classificati come privi di interesse sono consentiti gli interventi - a-b-c-d-e-f-g-h-i-l-m - di cui alle tipologie del precedente paragrafo 4.1.1.

Le opere interessanti demolizione, ricostruzione e/o ampliamenti si riferiscono all'adeguamento delle altezze utili dei piani (altezza minima ml. 2.70) e conseguente eventuale uniformazione dei prospetti; in base ai citati adeguamenti è permesso quindi aumento di volume.

4.2.6 - Per gli edifici con caratteristiche diverse da quelle dei casi precedenti con la possibilità di normalizzare le facciate e/o tipologie, sono consentiti gli interventi - a-b-c-d-e-f-g-h-l-m - di cui alle tipologie del precedente parag. 4.1.1. Le opere interessanti le demolizioni (l) e ricostruzione (m) possono essere solo eseguite per parti pericolanti e/o già fatiscenti.

E' ammessa anche la ristrutturazione edilizia in quanto sono edifici che non hanno nessun interesse.

4.2.7 - Per gli edifici di recente costruzione e/o ristrutturazione (che contrastano con l'ambiente circostante) sono consentiti

gli interventi - a-b-c-d-e-f-h-l -

Ovviamente non sono permessi l'ampliamento, costruzione e ricostruzione in caso di demolizioni.

Queste ultime infatti sono ammesse (1).

#### 4.3 - ESEMPI PER L'ATTUAZIONE

##### 4.3.1 - Edificio De Vincenzi su Via De Vincenzi. Edificio di particolare interesse - PARTE MONUMENTALE -

L'intervento deve essere del seguente tipo:

Deve essere preservato comunque tutto il corpo centrale nelle parti strutturali, sia orizzontali che verticali, nella forma, nell'aspetto e nelle finiture; devono essere eliminate tutte

le superfetazioni ed eventuali ampliamenti posteriori nella parte retrostante. Classificando questa parte a carattere Monumentale, si sottintende che il suo uso e destinazione deve rispettare tale carattere.

Le ali laterali a destra e sinistra devono essere comunque preservate nella loro forma e nelle strutture principali verticali; devono essere eliminate tutte le superfetazioni ed eventuali ampliamenti posteriori, possono essere riviste le strutture del 2° livello e delle coperture. L'uso e la destinazione devono essere compatibili con l'organismo; la proposta di uso per interessi collettivi è congeniale anche se comporterebbe una eventuale ristrutturazione interna parziale o globale del 2° livello. Ciò deve essere fatto al fine di far rivivere tutto l'organismo nel suo complesso, coinvolgendo anche la parte monumentale centrale.

Anche al piano terra la sola riproposta per uso mercantile, <sup>servizi</sup> o commerciale può ridare vitalità al tutto; ovviamente le strutture verticali interne piu' importanti devono essere

preservate al fine di non creare falsificazioni ai vari blocchi edilizi, devono essere preservate anche le strutture orizzontali del primo livello - piano stradale - ovvero le volte di chiusura del piano seminterrato. Di conseguenza possono essere eliminate alcune divisioni interne - sicure integrazioni piu' tarde rispetto alla sua edificazione; devono essere eliminate perfezioni ed aggiunte posteriori.

Tutto il piano seminterrato deve essere comunque preservato nella sua globalità eliminando le superfetazioni ed aggiunte posteriori.

Tutte le facciate, indistintamente, devono essere preservate e/o riportate allo stato originale, curando l'aspetto con l'impiego di materiali adeguati e malte (soprattutto) in maniera consona ed adeguata a quelli esistenti (vedi norme sull'impiego dei materiali); devono essere ripristinate le aperture tampognate; le sole aperture al piano stradale sulla facciata principale devono essere riviste e ripristinate secondo le tracce esistenti o secondo la logica dell'uso che l'organismo aveva e secondo l'uso a cui deve essere destina-

to; tutti gli elementi costruttivi e decorativi da reintegrare devono avere lo stesso aspetto e caratteristiche di quelli esistenti.

4.3.2 - Edificio Sacchetti su Via Martemucci - Edificio di particolare interesse -

Tutto l'edificio nel suo aspetto esteriore deve essere preservato e conservato. Per la definizione, preservazione e ripristino del primitivo aspetto esteriore, l'intervento in facciata deve essere unitario; devono essere eliminate le superfetazioni, rivestimenti posticci del secondo piano, tutti gli infissi devono avere le stesse caratteristiche e devono rispettare lo stato di quelli originali adottando materiali e finiture riportati, così come descritto nel capitolo dei materiali e modi di impiego.

Tipologicamente il suo interno, nel caso, può essere scisso in quattro nuclei per cui gli interventi possono essere programmati in quattro stadi o fasi; nel caso di mancanza

di coordinamento per l'intervento globale, gli interventi interni possono essere scissi ed eseguiti ai vari livelli, anche singolarmente.

- Un intervento al piano terra, preservando le strutture orizzontali e verticali portanti, eliminando superfetazioni e/o divisioni interne; adeguamento di strutture igienico-sanitarie per razionalizzare l'organismo al fine dell'uso a cui deve essere dato;
- Un intervento al primo piano, preservando le strutture verticali portanti, eliminando superfetazioni e/o divisioni interne per razionalizzare l'abitazione; adeguamento delle strutture igienico-sanitarie;
- Un intervento al secondo piano con gli stessi accorgimenti di quelli descritti per il primo piano; adeguamento delle strutture igienico-sanitarie;
- Un intervento al piano seminterrato con gli stessi accorgimenti di quelli descritti per il primo piano; eventuale integrazione per divisioni interne non compromettenti; eventuale adeguamento

di strutture igienico-sanitarie.

**4.3.3 - Edificio Pacifici - Di Tiburzio, Piazza del Popolo, via Martemucci  
- Edificio di particolare interesse -**

Dato lo stato precario è consigliabile l'intervento globale per tutto l'organismo.

Nel caso di mancanza di coordinamento per l'intervento globale, l'intervento può essere scisso in due fasi in base alla divisione delle due proprietà, qualora ciò non comporti interferenze o pregiudizio, l'uno all'altro, dato il pessimo stato delle strutture sia orizzontali che verticali.

E' da considerare però che, comunque, le finiture di tutte le facciate esterne devono essere eseguite contemporaneamente e con le stesse caratteristiche e modalità.

Entrambi gli organismi possono essere rivisti nella parte strutturale interna; sono ammesse trasformazioni interne al fine di razionalizzare le residenze ed i servizi. Gli elementi strutturali orizzontali non interessanti, le

parti non a vista dalla parte del passaggio che si intende ripristinare, possono essere ricostituiti con materiali attuali.

Gli elementi di copertura devono essere coppi.

Le facciate devono essere rifinite con materiali e modalità descritte al capitolo relativo; ciò valga anche per cornici, sporti, balconi e protezioni, infissi ecc.

Non è possibile aumenti di altezze e volumetrie. Possono essere ricostituiti volumi di parti crollate.

**4.3.4 - Edificio di prop. Di Pietro via Duca degli Abruzzi - Edificio di particolare interesse -**

Tutto il corpo di fabbrica così come individuato in planimetria (fatta evidente esclusione dell'edificio posto ad angolo con via Romualdi), può essere scisso in due corpi organici ed omogenei in quanto le tipologie lo consentono. Quindi, il presupposto di un qualsiasi intervento, è la conservazione della tipologia presente anche perchè i due corpi hanno due scalinate ben distinte.

E' ammessa la razionalizzazione degli interni ed adeguamenti per locali ed impianti sanitari.

E' ammesso anche la restituzione o rifacimento di strutture portanti orizzontali.

Le strutture portanti verticali principali devono essere conservate, per non modificare, come detto, l'aspetto tipologico delle residenze. A queste parti strutturali possono essere ammesse solo modeste modifiche.

E' ammessa anche la razionalizzazione della parte retrostante a nord al fine di integrare le residenze con elementi di fabbrica da riprodurre. Quest'ultima però deve essere programmata di concerto ai vari livelli.

Devono essere eliminate, comunque, eventuali superfetazioni sia nella parte anteriore che in quella posteriore.

La facciata su via Duca degli Abruzzi dovrà conservare la stessa altezza e le aperture dovranno restare invariate.

La finitura di facciata può essere anche variata nel caso dovesse essere evidente che all'origine tale edificio

fosse stato realizzato con paramento esterno a mattone "faccia a vista".

Per le modalità costruttive e per i materiali da usare per la facciata principale valgono le disposizioni previste nell'apposito capitolo.

#### 4.3.5 - Edificio De Nigris via Roma - Edificio non di particolare interesse - SUB ZONA

L'impianto di base presuppone una ben netta scelta tipologica così come vuole dimostrare la facciata.

Lo stato di fatto però è che al primo e secondo piano la parte posteriore risulta parzialmente edificata con piccoli vani edificati in maniera confusa che rendono disorganico l'impianto di base. In questo caso è prevista la normalizzazione tipologica con il completamento razionale ai livelli incompleti sino all'ingombro massimo, sempre nella parte posteriore, dell'impianto base, lasciando, ovviamente, intatto l'organismo di facciata.

Per fare simile intervento è comprensibile che venga proposto la razionalizzazione del contenitore ai vari livelli in modo da rileggere una situazione tipologica unitaria ripetuta ai diversi piani.

4.3.6 - Case a schiera di via vicolo Borghetto - Privi di interesse particolare - E' interessante solo l'aspetto tipologico.

Altezze per due livelli, p.t. e 1° piano - SUB ZONA -

Lo stato di fatto è che ci sono state variazioni in altezza del livello stradale antistante, per cui i vani al p. terra oggi risultano sottostrada di cm. 40/50 anche 100.

In detti edifici le altezze dei singoli piani sono di ml. 220/250, non sono conformi quindi ai fini della agibilità.

Infine, in un edificio della schiera, manca un vano al primo piano, per cui la schiera risulta "monca" e quindi non omogenea.

In questo caso è necessario normalizzare tutta la serie degli edifici della "schiera", ridisegnando le sagome riconsiderando la quota del 1° livello, piano terra stradale e del primo piano con altezze dei vani di ml. 2.70. E' ammessa anche

la integrazione del vano non edificato al primo piano nel primo edificio, in modo da avere la superficie necessaria ottimale per una residenza.

**\* P A R T E   T E R Z A \***

**CAP. V**

**S C E L T A   D E I   M A T E R I A L I**

**METODOLOGIE, RIFINITURE, MODALITA' ESECUTIVE**

CAP. V

SCELTA DEI MATERIALI, METODOLOGIE, RIFINITURE.

**PREMESSA:**

Va considerato a priori che il materiale piu' usato nella esecuzione degli edifici ed in particolare nelle facciate è il "mattoncino a vista" (edificio De Vincenzi in via De Vincenzi, edificio sede Comunale, edificio Mazzarosa a via Borgo, edificio D'Annunzio ex Monticelli di Piazza S. Pietro, fronte Chiesa Parrocchiale, facciata Chiesa del Carmine, murature di sostegno dei terrapieni di via De Vincenzi, via S. Rocco, case Libbi, scarpa sottomurata casa Caporale, casa Alessandrini su vicolo del Carmine datata 1600).

Altri edifici limitrofi, prop. D'Angelantonio in Piazza San Pietro, casa Romualdi, prop. Guardiani, sicuramente, in epoca recente, sono stati intonacati, in parte, inspiegabilmente. Testimonianza ne è il portale su via Marconi che, stranamente, per il mancato accollo della spesa per la esecuzione degli intonaci da parte dei condomini, ha "salvato" l'integrità del portale, anche se sono state manomesse le volte interne che sono state recentemente intonacate. (A proposito andrebbe rivista anche la volta, oltre al portale ed alla scalinata

interna).

Durante lavori di rimaneggiamenti moderni sono stati salvati in tempo il portale e facciata casa Moretti di Piazza Civitello facciata casa Caporale e le piu' importanti facciate della casa D'Annunzio, palazzo Comunale con sottostanti botteghe, parte della casa Guardiani e la piccola facciata della Chiesa del Carmine riportata al primitivo splendore dopo che una esecuzione indiscriminata con intonaco, negli anni '50, ne aveva celato le graziosità.

## RIFINITURA FACCIATE.

### 5.1 - Facciate a mattoni a vista

Materiale da usare: mattone delle dimensioni approssimative uguali a quelli esistenti per operazioni di cuci-scuci, rifacimenti parziali di parti manomesse, archivolti, spallette;

- malte; dosaggi adeguati con cemento normale con aggiunta di calce ed opportune dosi di cemento bianco per ristabilire il tono di colore con le malte esistenti;

- lavaggio con acqua a pressione e pulitura con acido muriatico allungato ad acqua in dosi adeguate;

- eventuale trattamento finale con soluzioni di idrorepellenti non plastificanti cioè in maniera da non creare strati sovrapposti o "pellicole" o "croste".

### 5.2 - Facciate con intonaco

Malte normali a due o più strati con trattamento finale di stucco, di calce e colore. In sostituzione dell'aggiunta di colore nello stucco possono usarsi tinte lavabili per esterni; è vietato l'uso di strati plastici ed affini.

Devono essere rimossi rivestimenti con mattonelle, tinte plastiche ed altri materiali posticci di applicazione recente.

### 5.3 - Sporti e balconi

E' possibile il ripristino di sporti e balconi con materiali simili; per edifici di rilevante importanza l'uso di materiali in pietra da taglio è condizione essenziale; non possono essere in questo caso, utilizzate strutture portanti che portino in vista ferro o cemento.

(es. gli sporti dell'edificio Comunale, del palazzo De Vincenzi, possono essere rivisti, ricostruiti solo in pietra).

Altri tipi di balconi (es. palazzo D'Annunzio) realizzato recentemente in c.a., devono essere adeguatamente rivestiti con pietra da taglio parte piana superiore e parte verticale del fronte, mentre la parte a vista "sotto" deve essere intonacata e con rifinitura e colore adeguato al materiale di facciata. E' fatto divieto di aumentarne le dimensioni di sporti e balconi.

E' possibile l'aumento di sporgenza ai piani superiori sopra i quattro metri lineari dal piano stradale, quando l'aumento si rende necessario per l'apertura di finestre e persiane. Il tutto deve però essere valutato nell'insieme del prospetto globale. Le ringhiere devono essere in ferro di disegno semplice, possibilmente con profilati quadrati verticali con corrimano di disegno semplice con piccole guarnizioni. La colorazione

può essere nero, grigio antracite o marrone scuro tendente al nero, in simbiosi con le colorazioni e con i toni delle facciate.

E' prevista la rimozione di tutte le guarnizioni, ringhiere di altro tipo di quelle descritte sopra, di parapetti in cemento o con mattoni intonacati, vasi e vasche per fiori fisse, realizzate con elementi diversi.

#### 5.4 - Cornicioni

I cornicioni, nel caso che debbano essere ricostruiti, devono essere realizzati a mattoni, nel caso della presenza del mattone in facciata; possono essere ricostruiti con materiali diversi ed intonacati, negli altri casi.

Le tinte devono essere adeguate al colore di facciata.

#### 5.5 - Canali di gronda e discendenti

In rame o in lamiera zincata, preverniciata e da verniciare del tipo delle ringhiere, di sezione quadrata o tonda a seconda delle particolarità delle facciate.

#### 5.6 - Sporti e gradoni su strada, soglie, ecc.

Vanno comunque rimossi gradini che danno ingombro su strada.

Per il recupero del dislivello si opererà addiettrando l'ingresso; eventuali gradini, soglie per vetrine e portoni dovranno essere in pietra adeguata al tipo di facciata, travertino, "pietra piperino", pietra di Manoppello e similari, oppure potranno essere in lastre, mattoni ed altri elementi di materiale "cotto".

## 5.7 - INFISSI

### 5.7.1 - Infisso esterno di abitazione - primo esterno

#### Finestra e/o vetrina o porta finestra di balcone.

Tale infisso può essere a "persiana" in legno, con "gelosie" o senza.

E' d'obbligo l'infisso esterno con persiana in legno per gli edifici di particolare interesse.

Qualora essi debbano essere apposti su edifici con paramento esterno di mattoni "faccia a vista", la colorazione deve essere colore legno "naturale" priva cioè di vernici. E' ammesso solamente la eventuale "brunitura" del legno con piccole quantità di "aniline" aggiunte a sostanze solventi-impregnanti.

Nel caso di persiane da apporre su facciate rifinite con intonaco adeguato, è ammessa la colorazione con smalto opaco

delle tinte del marrone e/o del verde "roma" con tonalità dal chiaro allo scuro, compatibili con le tonalità di rifinitura di facciata.

Nel caso dove sono state poste in opera persiane "avvolgibili" di plastica, su facciate o edifici di scarso interesse, esse devono essere necessariamente sostituite con elementi in legno.

#### 5.7.2 - Infisso esterno di abitazione - secondo esterno

E' la finestra vera e propria con sportellone o senza.

Dovrà essere necessariamente in legno colore naturale con aggiunta di "aniline" in soluzioni solventi per "imbrunire" eventuali legni chiari nel caso che esse finestre devono essere apposte in facciate particolari.

Sono ammesse anche eventuali verniciature a smalto opaco di colore e tonalità chiare, grigi, beige, ecc.

Per quanto espresso ai due punti precedenti, va disposto che su edifici di scarso interesse possono essere apposti anche infissi eseguiti con adeguati profilati di alluminio verniciato con colorazione marrone, grigio antracite, il tutto ovviamente adeguato al tipo di colore e di finitura esterna.

Tale indicazione non deve osservarsi comunque su edificio che abbia il mattone faccia a vista.

### **5.7.3 - Infisso esterno per porta di andito**

Per edifici di particolare interesse e per edifici con facciata prospiciente sulle principali vie, esso deve essere necessariamente in legno. Possono essere di disegno semplice, con modanature e/o con riporti "bugnati"; sono ammessi "sopralluce" dello stesso materiale con eventuali grate di ferro battuto. Il legno deve essere al "naturale" con eventuale "brunitura" di legno chiaro con sostanze diluenti-impregnanti con aggiunta di "aniline"; non sono ammesse verniciature plastificanti e/o lucide.

Devono comunque essere rimossi e sostituiti eventuali porte di andito realizzate con profilati di ferro, di alluminio o altro.

### **5.7.4 - Vettrine e protezioni esterne per locali pubblici, esercizi commerciali ed altro. - Diversi da ingressi di abitazioni.**

Possono essere realizzati in legno, comunque.

Possono essere realizzate anche con adeguati profilati di

alluminio o con profilati di ferro sezione piana o scatolare con colorazione opaco (marrone, di adeguata tonalità, grigio antracite, nero), con maniglie adeguate.

La protezione esterna di dette vetrine può essere realizzata con elementi prefabbricati di profilati di ferro disposti a maglia, a griglia, a "cancello retrattile" od avvolgibile. La colorazione di detti elementi deve essere necessariamente grigio-antracite, nero, o marrone di adeguata tonalità. Nel caso di esercizi per i quali occorre una particolare protezione (oreficerie, articoli da regalo, ecc.) può essere predisposta l'applicazione di elementi prefabbricati in lamiera, "serrande" avvolgibili o scorrevoli, con opportuna colorazione adeguata alla facciata esterna, fatta esclusione dei colori zinco-rosso-giallo-viola-azzurro-verde e tonalità derivanti.

5.7.5 - Definizione delle riquadrature esterne delle vetrine e di anditi di accesso. Soglie, stipiti, architravi, rifiniture di sporti e balconi.

Gli edifici con muratura "faccia a vista" avranno le "mazzette" spallette, ovvero gli stipiti eseguiti con mattoni usati ad esecuzione "liscia" o con modanatura; l'architrave potrà

essere dello stesso materiale oppure con pietra grezza lasciata al "taglio"; la soglia potrà essere in pietra da taglio o con lastre di travertino "al taglio"; è fatto divieto di usare pietra "trani" o altro marmo. Per portali da rinnovare o da ricostituire può essere usata pietra in blocchi "bugnati" di pezzatura attinente.

Per altri edifici di particolare pregio, ma con finitura esterna con intonaco, le mazzette, spallette ed architravi verranno parimenti intonacate. Potranno essere anche ricostruite o ricostituite spallette, architravi, ovvero riquadrature con mattoni usati listati.

Per tutti gli altri edifici, nel caso necessario, la riquadratura potrà essere in pietra travertino di opportuno spessore e finitura.

Le soglie dei balconi, così le copertine terminali dei balconi, dovranno essere in pietra di travertino o similare con opportuno spessore e finitura nel caso di intervento su edifici di particolare pregio aventi facciate con mattone a vista e/o intonacate; nel caso di interventi importanti su solette già esistenti in c.a. tale pietra dovrà guarnire anche la testata della soletta in c.a. Come detto al parag. 6, è fatto

obbligo la ricostruzione e/o ricostituzione di sporti di balconi e pensiline con pietra "massello" nel caso di interventi su edifici e facciate di particolare importanza, con adeguati sostegni, mensole in pietra ed altro.

#### 5.8 - Colorazione facciate

E' prevista la colorazione delle facciate nel caso che esse siano rifinite con intonaco (come detto al paragrafo 2);

il colore può essere inglobato nella malta stucco di rifinitura oppure può essere dato a parte e deve essere, nel caso, del tipo lavabile per esterni. Non possono essere usati strati plastici o tinte plastificanti di nessun genere. La tinta e la gradazione del colore viene preventivamente indicata da apposita scala di colore stabilita, di massima, sulla totalità delle facciate prospicienti le varie vie.

E' comunque data facoltà alle associazioni di proprietari della totalità delle varie facciate, strada per strada, di proporre eventuali gradazioni in alternativa, sempre però di colori attinenti con l'ambiente.

### 5.9 - Pavimenti stradali e gradinate

La situazione è totalmente compromessa.

Infatti tutte le vie interne sono pavimentate con asfalto e/o con basoli di lastre di "porfido", tutto realizzato recentemente. Dalla ricostruzione non si è salvata la bellissima gradinata in ciotoli di pietra ed alza in mattoni che da Piazza del Popolo va al Civitello.

Va detto anche che durante i lavori per nuova pavimentazione di Piazza Civitello e delle vie laterali, non si è tenuto conto dei piani originari, in quanto si è edificato per sovrapposizione. E' scomparso anche l'acciottolato del vicolo interno al Civitello, oggi tutto ricostruito con "porfido".

Va detto comunque, al fine della comprensione del piano di recupero, che la salvaguardia è cultura ed è cultura anche la scelta dei materiali.

E' augurabile che nel procedere ad eventuali riedificazioni di sedi varie valgano le osservazioni sopra esposte.

In definitiva per la parte alta del "Civitello" vengono applicate le norme seguenti.

Potranno essere riproposti i livelli originari ed i materiali

del tipo di quelli apposti in origine e cioè, dove è possibile, ciotoli di pietra di fiume e fasce intercalari di mattoni apposti di "coltello" con malta.

Anche <sup>per</sup> Via Piazza S. Pietro, secondo le attuali esigenze, se proposta parzialmente come isola pedonale, si dovrà prevedere una nuova pavimentazione, con nuovi livelli, da eseguire, come richiamato precedentemente, con "acciotolato" di pietra scelta di fiume, con corsi di mattoni apposti "di coltello", oppure con corsi di pietra squadrata; così come erano state realizzate le strade fino al 1800 e come era visibile in Via Civitello.

E' augurabile che la scelta di nuova pavimentazione, secondo quanto esposto, venga presa, oltre che per la zona Civitello e Piazza S. Pietro, anche per l'anello che comprende Via Marconi, Via Martemucci, Piazza del Popolo, Via Borgo e via De Vincenzi.

#### 5.10 - Illuminazione pubblica

Quasi per la totalità è stata rifatta sottotraccia, con eliminazione quasi totale, dei cavi aerei. Va completata per la parte ancora mancante. Gli apparecchi illuminanti e supporti

apposti recentemente possono considerarsi idonei. Dal punto di vista estetico andrebbe rivista la intensità luminosa con integrazione di nuovi elementi.

E' consigliabile caratterizzare la luminosità per gli edifici piu' interessanti.

CAP. VI

TABELLE E DATI DI SINTESI

APPENDICE E CONCLUSIONI

(dati al 31.12.90)

COMPARTO (A)	Superfici Lorde	Coefficiente di riduzione	Superfici Nette	Superfici per abitazioni	Superfici per destinaz. commercia. varia	Superfici per dip. varie, gar fondaci, diversi
Piano seminterrato	5.110,00	25%	3.840,00	430,00	1.900,00	1.510,00
1° Livello = p. terra	11.900,00	25%	8.930,00	2.920,00	2.030,00	3.980,00
2° livello = 1° piano	11.200,00	20%	9.000,00	8.360,00	380,00	260,00
3° Livello = 2° piano	3.100,00	15%	2.640,00	2.500,00	140,00	----
4° Livello = 3° piano	500,00	15%	430,00	430,00	----	----
	=====		=====	=====	=====	=====
	31.810,00		24.840,00	14.640,00	4.450,00	5.750,00
* Tutte le superfici nette si intendono comprensive di pertinenze e dipendenze di uso comune						
* Coefficiente rapporto superf. per abitante = 28 su superf. netta abitativa.						

**COMPARTO (A)**

a) ABITANTI IN TOTALE (teorici in base agli standards)	n°	520
b) ABITAZIONI ATTE E/O PARZIALMENTE AGIBILI	n°	94
c) ABITANTI PRESENTI	n°	340
d) ABITANTI (teorici) DA INTEGRARE PER LA VOCE (b)	n°	36
e) ABITAZIONI NON ABITATE	n°	37
f) ABITANTI (teorici) CHE POTRANNO FRUIRE DI ABITAZIONI DOPO IL RECUPERO (voce e)	n°	148
g) TOTALE ABITANTI DA INTEGRARE (d+f)	n°	184
h) TOTALE ABITANTI PRESENTI (teorici) DOPO IL RECUPERO GLOBALE DEL COMPARTO (c+g)	n°	524
i) TOTALE ABITAZIONI (per nuclei) DISPONIBILI DOPO IL RECUPERO GLOBALE (b+e)	n°	131

N.B.: Per una verifica delle scelte: (nel comparto A così  
perimetrato tenendo conto della crescita della città  
nel 1700/1800 esistono 131 abitazioni e nel catasto  
onciario del 1752 i fuochi (nuclei) erano 138.)

COMPARTO (B)	Superfici Lorde	Coefficiente di riduzione	Superfici Nette	Superfici per abitazioni	Superfici per destinaz. commercia. varia	Superfici per dip. varie, gar fondaci, diversi
Piano seminterrato	690.00	25%	520.00	80.00	110.00	330.00
1° Livello = p. terra	5.720,00	20%	4.580,00	1.090,00	1.830,00	1.660,00
2° Livello = 1° piano	4.930,00	20%	3.940,00	3.480,00	340,00	120,00
3° Livello = 2° piano	2.130,00	15%	1.810,00	1.810,00	-----	-----
4° Livello = 3° piano	340,00	15%	290,00	290,00	-----	-----
	=====		=====	=====	=====	=====
	13.810,00		11.140,00	6.750,00	2.280,00	2.110,00
<p>* Tutte le superfici nette si intendono comprensive di pertinenze e dipendenze di uso comune</p> <p>* Coefficiente rapporto superf. per abitante = su superf. netta abitativa.</p>						

**COMPARTO (B)**

a) ABITANTI IN TOTALE (teorici in base agli standards)	n°	270
b) ABITAZIONI ATTE E/O PARZIALMENTE AGIBILI	n°	56
c) ABITANTI PRESENTI	n°	155
d) ABITANTI (teorici) DA INTEGRARE PER LA VOCE (b)	n°	69
e) ABITAZIONI NON ABITATE	n°	13
f) ABITANTI (teorici) CHE POTRANNO FRUIRE DI ABITAZIONI DOPO IL RECUPERO (voce e)	n°	52
g) TOTALE ABITANTI DA INTEGRARE (d+f)	n°	121
h) TOTALE ABITANTI PRESENTI (teorici) DOPO IL RECUPERO GLOBALE DEL COMPARTO (c+g)	n°	276
i) TOTALE ABITAZIONI (per nuclei) DISPONIBILI DOPO IL RECUPERO GLOBALE (b+e)	n°	69

**C O M P A R T O (A+B)**

a) ABITANTI IN TOTALE (teorici in base agli standards)	n°	790
b) ABITAZIONI ATTE E/O PARZIALMENTE AGIBILI	n°	150
c) ABITANTI PRESENTI	n°	495
d) ABITANTI (teorici) DA INTEGRARE PER LA VOCE (b)	n°	105
e) ABITAZIONI NON ABITATE	n°	50
f) ABITANTI (teorici) CHE POTRANNO FRUIRE DI ABITAZIONI DOPO IL RECUPERO (voce e)	n°	200
g) TOTALE ABITANTI DA INTEGRARE (d+f)	n°	305
h) TOTALE ABITANTI PRESENTI (teorici) DOPO IL RECUPERO GLOBALE DEL COMPARTO (c+g)	n°	800
i) TOTALE ABITAZIONI (per nuclei) DISPONIBILI DOPO IL RECUPERO GLOBALE (b+e)	n°	200