

COMUNE DI TORREVECCHIA TEATINA

(Provincia di CHIETI)

PIANO REGOLATORE GENERALE

REVISIONE ed. 2020

L.R. n.18 del 12.04.83 e successive modificazioni e integrazioni

PROGETTO DEFINITIVO

All. C

Relazione illustrativa

SCALA -

Progetto: arch. Antonino Di Federico

Collaboratori: arch. Marco Di Federico

Torrevecchia Teatina 2020

revisione febbraio 2020



PROGETTISTA
Arch. Antonino Di Federico

STUDIO DI ARCHITETTURA

Arch. Antonino Di Federico, via D. Alighieri, 11/A, 66010 Miglianico (Ch) - tel. 0871.950528 | e.mail: antonino@diferedico.it

COMUNE DI TORREVECCHIA TEATINA

(Provincia di CHIETI)

PIANO REGOLATORE GENERALE

REVISIONE ed. 2020

L.R. n.18 del 12.04.83 e successive modificazioni e integrazioni

PROGETTO DEFINITIVO

All. C

Relazione illustrativa

SCALA -

Progetto: arch. Antonino Di Federico

Collaboratori: arch. Marco Di Federico

Torrevecchia Teatina 2020

revisione febbraio 2020



PROGETTISTA
Arch. Antonino Di Federico

STUDIO DI ARCHITETTURA

Arch. Antonino Di Federico, via D. Alighieri, 11/A, 66010 Miglianico (Ch) - tel. 0871.950528 | e.mail: antonino@diferedico.it

COMUNE DI TORREVECCHIA TEATINA

(Provincia di CHIETI)

PIANO REGOLATORE GENERALE

REVISIONE ed. 2020

L.R. n.18 del 12.04.83 e successive modificazioni e integrazioni

PROGETTO DEFINITIVO

All. C

Relazione illustrativa

SCALA -

Progetto: arch. Antonino Di Federico

Collaboratori: arch. Marco Di Federico

Torrevecchia Teatina 2020

revisione febbraio 2020



PROGETTISTA
Arch. Antonino Di Federico

STUDIO DI ARCHITETTURA

Arch. Antonino Di Federico, via D. Alighieri, 11/A, 66010 Miglianico (Ch) - tel. 0871.950528 | e.mail: antonino@diferedico.it

COMUNE DI TORREVECCHIA TEATINA
Provincia di Chieti

2019

REVISIONE DEL PIANO REGOLATORE GENERALE
PROGETTO DEFINITIVO

(L.R. 12.04.1983 N.18 e successive modificazioni ed integrazioni)

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

Dicembre 2019

Allegato n° alla delibera di C.C. n° del/...../..... di adozione

Parere della Commissione Edilizia n° del/...../.....

Depositato c/o la Segreteria Comunale il/...../.....

Delibera di C.C. n° del/...../..... di esame e controdeduzioni alle osservazioni

Approvato (con/senza prescrizioni) con delibera di C.C. n° del/...../.....

Approvato definitivamente con delibera di C.C. no del/...../.....

IL TENICO

Arch. Antonino Di Federico



Torrevicchia Teatina, 30 dicembre 2019

1. TEMI E OBIETTIVI

Questo documento trae origine dall'esigenza concreta di definire le condizioni ed i criteri per governare i processi di trasformazione territoriale in atto con un Piano che abbia per oggetto la valorizzazione, il recupero e la modificazione del patrimonio edilizio, ambientale e produttivo di TOREVECCHIA A TEATINA, in relazione alle condizioni di trasformabilità del territorio desunte dalle indagini cartografiche, documentali e di campo disponibili, dalla ricostruzione delle azioni in corso, dalla strumentazione sopraordinata, dalla stratificazione dei vincoli e limitazioni di uso del suolo imposte da norme e Piani, comunque denominati, sovraordinati, dalle disposizioni legislative in materia di uso, assetto e gestione del territorio, dagli studi e dalle ricerche sulle modificazioni del territorio metropolitano di Chieti e Pescara, nonché in relazione agli orientamenti espressi nel corso degli incontri con gli amministratori, i tecnici locali ed i cittadini per la Revisione del Piano Regolatore Generale vigente.

Il progetto di Piano si riferisce a tutto il territorio comunale con una particolare attenzione a tutte quelle relazioni attive tra le parti che lo costituiscono o che esso stabilisce col territorio circostante in generale e con l'area metropolitana di Chieti e Pescara in particolare.

Esso inoltre è attento alla valutazione di quella parte della città identificabile come Centro Storico o Antico, di tutte le altre aree urbane ad essa connesse per significato e/o funzionalità dei luoghi e delle aree inedificate o parzialmente edificate del territorio agricolo o incolto.

Ha lo scopo di fissare le strategie di un'azione urbanistica tesa alla riqualificazione del patrimonio storico e ambientale (soprattutto) ed all'attivazione di un nuovo ciclo di sviluppo per l'economia urbana fondato sul riconoscimento delle peculiarità dell'ambiente locale, la sua storia, la sua identità; sulla capacità di auto-organizzazione del sistema produttivo locale artigianale, commerciale e, soprattutto, agricolo/zootecnico ed enogastronomico; sulla valorizzazione delle iniziative turistiche a sostegno del potenziamento della ricettività turistica nel senso più ampio ed in particolare di quella che si appoggia sulle attività agrituristiche.

Le caratteristiche di identità dei centri antichi o di antica formazione di Torrevecchia (Torrevecchia, Castelferrato e Torremontanara), quelle ambientali del suo territorio, quelle del saper fare locale (in parte ancora legato alla produzione agricola altamente specializzata e di qualità: vitivinicoltura, olivicoltura e zootecnica), la sua posizione dominante nell'ambito della Valle dell'Alento tra la Maiella e la prossimità del mare Adriatico, e la condizione di appartenenza di fatto all'area Metropolitana di Chieti e Pescara, rappresentano importanti risorse sulle quali è possibile fondare la politica di ripresa dello sviluppo economico e di riorganizzazione degli assetti del territorio comunale.

Se, infatti, il progressivo declino dell'economia rurale e il forte sviluppo economico della fascia costiera hanno trasformato abbastanza profondamente il ruolo territoriale e il modo di essere di questa piccola realtà urbana (la sua economia; la composizione sociale, i comportamenti e gli stili di vita dei cittadini, la sua stessa consistenza fisica), il patrimonio rappresentato dalle permanenze storiche e paesaggistiche e la nuova domanda sociale di valori ambientali e di qualità del prodotto agricolo offrono a Torrevecchia occasioni per un nuovo sviluppo basato essenzialmente sulle proprie caratteristiche di identità e di unicità, sulla capacità di auto-organizzazione del sistema produttivo locale.

Si tratta di una prospettiva che punta a valorizzare il patrimonio edilizio esistente e gli spazi della struttura storica urbana, le valenze ambientali, i segni geologici nel paesaggio, le tradizioni artigianali, la cultura della produzione agricola e, soprattutto l'integrità dell'ambiente naturale ed agricolo come elementi di qualificazione dell'insediamento e di promozione di una residenzialità di qualità nella geografia del territorio circostante essenzialmente fondata sul recupero e sulla valorizzazione del patrimonio edilizio

(residenziale in particolare) esistente e, infine, sulla conseguente riduzione del consumo di suolo promosso dai Piani precedenti, tendendo in buona sostanza al suo azzeramento.

Dal punto di vista urbanistico è necessario conferire un 'senso' nuovo al patrimonio storico ed edilizio esistente di questa cittadina, qualità ambientale e funzioni diverse ai suoi spazi aperti.

Pure tutto questo non basta.

Occorre prevedere modificazioni di luoghi e di usi tali che nell'ambito dell'area metropolitana di Chieti e Pescara Torrevecchia possa esercitare un potere di attrazione insediativa sulle persone e sulle attività, assumendo un ruolo territoriale per una residenza di qualità nella rete di mobilità dei flussi fisici, economici e culturali nella media fascia collinare adriatica.

Con espressione molto sintetica si potrebbe affermare che l'obiettivo principale del prossimo Piano Regolatore Generale cui si riferisce il presente Documento Preliminare, dovrà essere quello di far scoprire Torrevecchia come parte del territorio metropolitano per una residenza di qualità immersa in un ambiente ancora integro dal punto di vista naturalistico, restituendo nel contempo una nuova forma di centralità ai suoi "centri" urbani e, in particolare, al suo centro "storico" nel senso comune del termine.

Il PRG cui ci si riferisce, come quadro di coerenza delle iniziative a carattere strategico per lo sviluppo di Torrevecchia, intende perseguire tali obiettivi mettendo in gioco risorse, saperi e capacità già presenti nel paesaggio fisico, sociale ed economico della città affidando la loro valorizzazione a programmi di sviluppo urbanistico basati sulla fattibilità tecnico-economica e l'integrazione delle risorse presenti sul territorio.

Coerentemente con gli obiettivi generali vengono affrontati alcuni temi specifici relativi alle condizioni di trasformabilità della struttura insediativa esistente e in particolare del centro urbano; alla mobilità ed all'accessibilità da e per il territorio contermini, soprattutto quello della Val di Alento e dell'area metropolitana suddetta; alla domanda di aree per nuova edificazione; all'assetto del territorio agricolo e di quello produttivo (artigianale, commerciale e per la piccola industria della Valle dell'Alento), alla qualità ambientale ed alla capacità di potenziare ed offrire la già cospicua dotazione di attrezzature ed impianti sportivi perfettamente integrati con l'ambiente.

Il Piano parte dall'ipotesi che le potenzialità di emancipazione dell'area di Torrevecchia siano oggi legate essenzialmente ai settori innovativi del turismo (basato sulle peculiarità ambientali, produttive agricole e ricettive, nonché alla prossimità degli arenili di Francavilla al Mare e Pescara), del recupero ambientale e della qualità produzione agricola (soprattutto olearia, viti-vinicola e zootecnica). Ovvero ad opportunità comunque derivanti dalla condizione fisico-morfologica dei luoghi e dalla competitività di una tale condizione rispetto all'offerta di qualità turistica e ambientale proposta dagli altri centri insediativi della fascia adriatica centro-abruzzese.

La Revisione del PRG vigente indaga prioritariamente su tali opportunità stabilendo il sistema delle relazioni tra i luoghi che identificano la situazione particolare di contesto, sia alla scala paesaggistico-territoriale che a quella morfologico-urbana, e il loro significato rispetto ai temi della trasformazione.

La Revisione del PRG vigente è stata articolata in 4 fasi di lavoro definite in base a temi e obiettivi specifici:

A. La struttura insediativa esistente

Obiettivi specifici:

- interpretazione del significato e delle potenzialità del luogo
- individuazione delle condizioni e dei vincoli per le trasformazioni dell'uso del suolo
- definizione delle prospettive di fondo per l'azione progettuale

B. Temi chiave e strategie di azione progettuale

Obiettivi specifici:

- individuazione degli obiettivi strategici;
- prefigurazione delle strategie da attivare

C. La struttura insediativa proposta

Obiettivi specifici:

- organizzazione degli assetti fisici e funzionali del territorio comunale;
- identificazione delle parti e delle loro connessioni, dei fatti urbani;
- individuazione delle aree di intervento prioritario;
- definizione del quadro di compatibilità per le strategie prefigurate;
- indicazione delle regole per la trasformazione delle parti.

D. Revisione del PRG

Obiettivi specifici:

- definizione della trasformazione urbana e relazioni territoriali;
- riduzione del consumo di suolo;
- definizione della mobilità ed accessibilità territoriale;
- definizione della trasformazione dei territori produttivi
- definizione delle regole per la conservazione, la trasformazione ed il recupero del patrimonio edilizio ed ambientale esistente.
- definizione delle regole per la conservazione e la trasformazione dell'ambiente

2. LA STRUTTURA INSEDIATIVA ESISTENTE

La prima parte del lavoro riguarda l'individuazione delle "parti", dei luoghi storici e naturali rappresentativi dei caratteri di identità urbana di Torrevecchia e del suo territorio, l'interpretazione dei processi di trasformazione in atto e degli indirizzi programmatici dell'Amministrazione, come criteri per l'assunzione di obiettivi e di priorità coerenti con gli interventi che possono essere incentivati.

In questa fase l'obiettivo principale consiste nell'identificazione del 'senso' del luogo attraverso il rilevamento critico urbanistico svolto sul territorio.

L'indagine urbanistica ha utilizzato diversi strumenti di osservazione. Attraverso lo sguardo zenitale delle restituzioni aerofotogrammetriche disponibili (ancorché non aggiornate) è stata resa la dimensione attuale della consistenza "urbanistica" di Torrevecchia.

Attraverso l'osservazione diretta dei fenomeni urbani e dei loro effetti sulla modificazione delle forme del territorio si è cercato di interpretare i processi in atto e di descrivere le possibili strategie di governo urbanistico delle trasformazioni.

Gli studi svolti e i materiali che saranno prodotti unitamente al Documento Preliminare, riguarderanno i seguenti temi e le loro articolazioni puntuali:

Studi tecnici di base

- reperimento di cartografia aerofotogrammetrica di base (Carte Tecnica dell'Italia Meridionale in scala di 1:5000);
- rilevamento urbanistico della struttura insediativa esistente con identificazione delle parti, delle connessioni, dei fatti urbani, delle attrezzature e delle emergenze storiche ed ambientali.

Patrimonio Storico

- individuazione dei beni storici, culturali e loro localizzazione;

Ambiente e paesaggio naturale

- analisi delle caratteristiche di pregio storico-ambientale;
- individuazione delle aree della produzione agricola;

- analisi dei caratteri e dei vincoli geologici, idrologici, pedologici;
- analisi delle condizioni di degrado urbanistico ed ambientale;
- definizione dei gradi di trasformabilità e delle suscettività ad usi edificatori.

Paesaggi sociali e della produzione

- individuazione delle centralità urbane e territoriali;
- ricognizione sui comportamenti sociali e sugli 'stili' di vita;
- analisi del sistema della produzione locale;
- individuazione delle attività insediabili e loro requisiti dimensionali.

Sistema della pianificazione e dei vincoli

- identificazione delle proprietà pubbliche;
- identificazione delle aree a vincolo paesistico e idrogeologico;
- condizioni e vincoli definiti dal quadro giuridico e normativo attuale.

Sono stati identificati tre grandi ambiti all'interno del territorio comunale: il centro urbano; il paesaggio produttivo agrario; le aste infrastrutturali vallive dell'Alento, di connessione con la fascia urbanizzata costiera.

L'osservazione dei diversi fenomeni che caratterizzano i differenti ambiti insediativi del territorio comunale permette di interpretare il mutamento in atto nelle caratteristiche di identità di Torrevecchia.

Il paesaggio agrario, ancora considerevolmente integro, identifica la vocazione originaria della città come importante centro per la produzione orticola (limitata ad una stretta fascia in sinistra orografica del Fiume Alento), olearia e soprattutto vinicola. Peraltro nella campagna sono già evidenti i primi segni della modificazione dello stile di vita della popolazione residente e di quella turistica. Il paesaggio da un sistema economico fondato sulla produzione e sulla trasformazione del prodotto agricolo locale ad uno più direttamente dipendente dallo sviluppo terziario e industriale della Valle dell'Alento e della vicina fascia costiera adriatica, ha provocato nel corso degli ultimi decenni la dispersione residenziale nelle aree agricole, dando luogo al fenomeno della "città diffusa", e sta provocando una progressiva riduzione delle attività agricole. Gli effetti territoriali di questo processo riguardano lo spopolamento del centro urbano (con il considerevole incremento delle case vuote nel centro storico) e la trasformazione di parte del territorio agricolo in zona residenziale periurbana (ora più densa di attesa per l'appartenenza alla corona metropolitana).

Poco a poco per la sostituzione delle colture tradizionali, per il disboscamento e la naturale particolare "debolezza" geologica di vasta parte del territorio comunale, sta aumentando il degrado ambientale e cambia il paesaggio fisico aggredito da "villini" e recinzioni di vario stile, per lo più in zona agricola. Il fenomeno può essere scoraggiato solo offrendo nuove convenienze localizzative in area urbana e controllando la tendenza all'insediamento residenziale in area agricola attraverso l'applicazione di una nuova normativa urbanistica, anche più "selettiva" di quella regionale, e le prescrizioni della normativa edilizia e urbanistica sulla qualità delle realizzazioni e sul mantenimento delle culture tradizionali.

Nel territorio convivono essenzialmente tre parti urbane distinte - una antica sul colle principale, un'altra meno antica sul crinale che volge alla Maiella e infine l'altra più recente nella piana del Fiume Alento, geograficamente disposte secondo un allineamento che va dal mare alla montagna. C'è buona integrazione tra le tre: la strada che le unisce pur non essendo mai diventata un luogo pubblico importante, ha tuttavia sviluppato insediamenti "filamentosi" o a "grani di rosario" che tende a costituirsi come un "fil rouge" che li tiene uniti.

3. TEMI-CHIAVE E STRATEGIE DI AZIONE PROGETTUALE

Dalle indagini svolte e sulla base delle valutazioni espresse nel corso degli incontri con l'Amministrazione, è stato possibile individuare i temi strategici per l'incentivazione e dei processi di riqualificazione urbana e per lo sviluppo economico e territoriale.

La Revisione del PRG vigente identifica e sviluppa i temi strategici definendo i luoghi e le modalità di intervento urbanistico integrato.

Recupero del Centro Antico

Le caratteristiche del patrimonio storico architettonico dei centri antichi di Torrevecchia, Castelferrato e Torremontanara/San Pasquale sono tali che l'unica *politica* di intervento definibile al momento sembra essere quella della conservazione delle parti più antiche del centro antico e di *densificazione* delle aree già edificate poste lungo i crinali collinari (più solide dal punto di vista geologico) orientati verso il mare Adriatico.

Il PRG quindi identifica e localizza tutta quella parte del centro urbano e del patrimonio edilizio esistente da sottoporre ad interventi di recupero/consolidamento ed ampliamento limitato, cui affidare la ridefinizione dei valori e delle caratteristiche di identità della residenza in "centro", sul naturale terrazzo che domina a 360° gradi l'intero territorio circostante.

Riorganizzazione e Valorizzazione del Sistema Produttivo Locale

Si tratta di un tema che prevede lo sviluppo coordinato di un progetto immateriale, basato su di un'intelligenza comune, per la valorizzazione delle risorse dell'economia rurale.

Focalizzando l'attenzione sulle caratteristiche del paesaggio storico e naturale, tale progetto immateriale dovrà avere come obiettivo primario la valorizzazione delle risorse locali attraverso la ristrutturazione e la modernizzazione delle realtà produttive legate all'agricoltura e allo sviluppo turistico, intorno ad un programma di valorizzazione dell'economia rurale e di promozione del sistema produttivo locale (soprattutto per la produzione vinicola, olearia ed orticola nei termini sopra specificati).

Promozione dell'offerta residenziale e turistico-culturale

A Torrevecchia non mancano certamente le potenzialità turistiche, la sua notevole crescita demografica degli ultimi trent'anni e dovuta anche a tali potenzialità, oltre che alla prossimità degli arenili di Pescara e Francavilla al Mare.

La Revisione del PRG vigente tende ad offrire opportunità per la diversificazione dell'offerta turistica che possano favorire lo sviluppo di iniziative per la cultura, l'artigianato, il commercio, la ristorazione e degustazione dei vini, la ricettività "alberghiera diffusa" in riferimento ai flussi turistici connessi con le attività agrituristiche ed enogastronomiche, nonché alla centralità di Torrevecchia rispetto al sistema 'Mare-Montagna' ed alle risorse turistiche della Provincia di Chieti.

A questo scopo vengono formulate: ipotesi di miglioramento del sistema delle connessioni territoriali, dei sistemi della mobilità territoriale; ipotesi di miglioramento della mobilità lungo la Fondo Valle Alento, soprattutto in relazione agli insediamenti produttivi esistenti e di nuovo impianto; analisi delle caratteristiche di pregio storico-ambientale; e proposte di strutturazione di un sistema territoriale del verde che ricomprenda aree (paesaggistiche, agricolo-paesaggistiche, culturali, sportive, religiose, e cc.) e tracce storiche in una sequenza di luoghi attrattivi capaci di sviluppare un'identità urbana ed ambientale unica.

4. LA STRUTTURA INSEDIATIVA PROPOSTA E LE PREVISIONI DELLA VARIANTE AL PRG

La nuova struttura insediativa sottesa dalla Revisione del PRG vigente rappresenta il quadro di coerenza urbanistico per i 'sistemi di interventi' programmabili ciascuno con una propria identità: la mobilità, il centro antico, la residenza di qualità recuperata dal patrimonio edilizio esistente urbano e rurale, la produzione, il turismo e l'ambiente, sia per il livello di integrazione delle politiche di settore riferibili a tali sistemi.

Mobilità

Alla grande scala lo studio promuove la razionalizzazione ed il miglioramento dei collegamenti tra il territorio comunale di Torrevecchia e l'area metropolitana di Pescara che ricomprende quella urbanizzata costiera.

I problemi attuali riguardano essenzialmente aspetti legati ai tempi di percorrenza della distanza relativamente breve tra Torrevecchia e fascia litoranea.

Si prevede il potenziamento – miglioramento della viabilità provinciale di risalita verso Torrevecchia, dopo l'attraversamento del Fiume Alento ed il potenziamento della viabilità esistente lungo la stessa valle. In verità il potenziamento della strada provinciale di fondovalle già oggetto di approfondimenti progettuali e realizzazioni a cura dell'Amministrazione Provinciale nel quadro più ampio del miglioramento dei collegamenti di Guardiagrele con la costa.

Il Piano Struttura cui ci si riferisce propone di agganciare principalmente alla viabilità provinciale di fondo valle Alento le due strade più significative di accesso a Torrevecchia, conservando nel ruolo storico quella di accesso dalla vecchia Strada Provinciale Chieti - Francavilla al Mare (Villa Obletter).

Intorno al Centro Urbano (*storico*, consolidato intorno alla Chiesa di San Rocco e al Palazzo Valignani) di TORREVECCHIA, a livelli paralleli, alcune strade a mezza costa sui versanti collinari, seguendo ove possibile assi di strade rurali già esistenti, garantiranno una serie di nuovi ingressi al centro urbano della città da tutti i versanti. Questi tracciati presentano tutti il vantaggio di essere pressoché pianeggianti, di mantenere la visibilità del nucleo urbano e di migliorarne l'accessibilità.

Alla scala urbana la strada di margine sul versante sudoccidentale del nucleo urbano e un sistema di parcheggi in corrispondenza delle principali direzioni di accesso, dovranno migliorare l'accessibilità allo stesso centro urbano.

Il Centro Storico ed i nuclei di antica formazione

Le caratteristiche del Centro Storico e le strategie di intervento per il recupero del patrimonio edilizio esistente sono state già trattate in precedenza.

Analoga considerazione e conseguente posizione della Revisione del PRG vigente, viene proposta per i nuclei urbani dislocati sulla vie principali di accesso e collegamento.

Residenza

formulata, in base ai caratteri della popolazione, all'andamento demografico, alla capacità produttiva dell'impresa edilizia locale, ed al nuovo ruolo di luogo privilegiato per una residenza di qualità che TORREVECCHIA potrebbe assumere nell'ambito dell'area metropolitana e del ridosso della contigua fascia costiera, un'ipotesi realistica di dimensionamento dell'incremento residenziale (peraltro già osservato negli ultimi trent'anni) per il prossimo decennio, che tenga conto anche degli interventi di recupero dell'edilizia storica e di quelli nei nuclei rurali, che soddisfi la necessità di inversione del fenomeno della dispersione residenziale in zona agricola, che offra l'opportunità e favorisca la densificazione della struttura urbana e che, nondimeno, salvaguardi le caratteristiche ambientali esistenti.

Inoltre con il progetto della Variante al PRG dovranno essere localizzate le aree ritenute più idonee per la suddetta densificazione dell'esistente e per i nuovi interventi.

Il criterio da assumere per tali localizzazioni dovrà prendere in considerazione la forma complessiva della 'città' in rapporto alla situazione esistente e alla nuova proposta di struttura insediativa, nonché le condizioni di trasformabilità strettamente collegate alla natura ed allo stato geologico e idrogeologico del territorio comunale. L'obiettivo è quello di compattare il tessuto all'interno di una struttura urbana fondata su un impianto chiaro e funzionale, escludendo ampliamenti in zona rurale o agricola.

In esse, in verità, viene proposto il riconoscimento dei nuclei rurali ed il loro completamento a condizioni vantaggiose per il miglioramento della qualità ambientale.

Nella zona agricola - con i suoi insediamenti - che si è così formata per effetto dell'applicazione delle disposizioni della Legge Urbanistica Regionale (e prima ancora delle leggi regionali che favorivano "l'insediamento nelle zone agricole": la cosiddetta legge Merli), è necessario limitare l'insediabilità alle esigenze degli imprenditori agricoli, interrompendo così la proliferazione della cosiddetta "città diffusa" e la richiesta di infrastrutturazione del territorio assai onerosa per la collettività.

Un altro degli obiettivi della Variante al PRG dovrà essere quello di regolamentare da un punto di vista qualitativo le trasformazioni consentite dalla normativa regionale, attraverso norme tese a vincolare tipologie, materiali di costruzione e impianti vegetazionali, al mantenimento delle caratteristiche di identità del paesaggio di Torrevecchia, tutelandone l'immagine dell'ambiente rurale e quella della contiguità all'Area Metropolitana.

Produzione

Per quanto riguarda la localizzazione e della zona artigianale, commerciale e per piccole industrie, la Revisione del PRG prevede la conferma e il rafforzamento degli insediamenti sorti lungo la Valle dell'Alento che, nella nuova struttura insediativa, assume un ruolo centrale nel sistema insediativo lineare di fondovalle e una delle principali direzioni di attraversamento del territorio comunale nella direzione e nella prossimità di insediamenti analoghi sul territorio di Francavilla al Mare.

Ambiente e spazi aperti

Al sistema del verde e dello spazio aperto è affidato il compito di ridefinire un'immagine complessiva per Torrevecchia, auspicando che tale strategia venga assunta anche dagli altri centri collinari disposti lungo la Valle dell'Alento.

La nuova struttura insediativa è sviluppata in torno all'idea del territorio agricolo come parco, sia nell'accezione classica di parco naturalistico, sia in quella di parco della produzione agricola (vitivinicola ed olearia) la cui espressione più prossima all'immaginario collettivo di ricettività turistica sono le aziende agrituristiche.

Le particolari caratteristiche geologiche, che interessano i versanti collinari che affacciano sulla Valle dell'Alento) e parte del territorio agricolo, e le limitazioni di legge relative ai territori protetti (reticolo idrografico, boschi, colture irrigue, ecc..) sembrano poter indurre la previsione di una sostanziale inedificabilità del suddetto territorio.

Da tale condizione la Revisione del PRG intende cogliere l'opportunità di trasformare un vincolo estremo (il divieto ad edificare, se non a particolari ed estremamente onerose condizioni) in una caratteristica di qualità ambientale e, quindi, in una possibilità di reddito diffuso: la delimitazione e destinazione delle suddette aree a verde di tipo paesistico con l'impianto e la coltivazione di boschi cedui di essenze arboree pregiate.

Un parco naturale (nelle due accezioni sopra indicate) nel quale non si intende prevedere "attrezzature", né la sua acquisizione al patrimonio comunale attraverso il suo esproprio. La destinazione riguarda indistintamente sia le aree pubbliche che quelle private ed ha lo scopo di tutelare una parte essenziale del paesaggio di Torrevecchia e delle sue parzialmente fragili caratteristiche geologiche e idrogeologiche, incrementandola

notevolmente in termini di superfici destinate allo scopo esposto, per portarla al rango di territori di elevata qualità ambientale e produttiva.

I privati proprietari dovranno continuare a mantenere il paesaggio con le coltivazioni e la cura degli spazi aperti. La conservazione delle piccole aree boschive, la loro espansione mediante il nuovo impianto di boschi ed altre forme di tutela e consolidamento delle aree franose e a forte pendio potranno divenire, con la Revisione del Piano Regolatore Generale cui la presente si riferisce ed illustra, nuove opportunità e fonte di reddito per la collettività di Torrevecchia, sia direttamente e a breve termine, mediante il trasferimento su aree urbanizzate o parzialmente urbanizzate della edificabilità inespresa o inesprimibile, sia indirettamente e a medio e lungo termine per effetto del nuovo assetto ambientale e del taglio dei boschi cedui con le rotazioni tipiche di tali coltivazioni.

Nel fondovalle, si propone di mantenere i limiti del Codice dell'Ambiente a tutela dell'alveo del Fiume Alento, dei fossi naturali suoi affluenti e, più generalmente dell'intero reticolo idrografico superficiale, per l'avvio del tentativo, fosse anche solo parziale, di bloccare il processo erosivo di tali corsi d'acqua per la stabilizzazione dei versanti e per la loro trasformazione in risorse per le attività ricettive turistiche.

Revisione del P.R.G. vigente

5. DIMENSIONAMENTO DELLA VARIANTE AL PRG

Ai fini del dimensionamento del presente piano sono state elaborate le tabelle riportate nell'elaborato specifico per la verifica degli standards cui si rimanda.

Dalle tabelle scaturisce quindi una diminuzione del consumo di suolo ed una corrispondente diminuzione della cubatura residenziale complessiva.

Il Piano Regolatore vigente prevedeva un insediamento di 4.709 abitanti complessivi tra residenti e potenziali previsti. Con la Revisione del PRG di progetto, per quanto sopra il numero degli abitanti insediabili potrebbe aumentare potenzialmente a n. 5.950 unità con un incremento di circa 1.730 abitanti rispetto ai residenti al 31.12.2018, attraverso una puntuale ridefinizione dei limiti, dei parametri e del riconoscimento della "omogeneità" reale dell'urbanizzato.

Complessivamente pertanto gli abitanti previsti dalla Revisione del PRG, intesi come residenti (4.221 al 31.12.2018) e potenziali (di variante 1.730), ascendono a circa 5950 abitanti, senza peraltro alcun aumento di suolo come dimostrato nella Relazione di verifica degli standards e dei vincoli.

VERIFICA DEGLI STANDARD URBANISTICI

Ai fini della verifica degli standard urbanistici è stato pertanto assunto il numero di 5.950 abitanti potenziali.

GLI STANDARDS URBANISTICI

Applicando la dotazione di 18 mq/ab. come previsto dall'art. 4 punto 3 del D.I. 02.04.1968 n.° 1444, si ha una superficie totale richiesta di mq. 107.159,00 largamente inferiore a quella effettivamente localizzata dal P.R.G. che è di mq. 305.378,00, escludendo il Bosco Elcino e le aree di rispetto (Cimiteriale, depuratori, ecc...) come specificato in det taglio nella Verifica sopra richiamata.

La ripartizione interna delle quantità ha tenuto conto delle effettive esigenze per cui, ad esempio, non sono state previste nuove aree per l'istruzione poiché le strutture scolastiche esistenti sono più che sufficienti, mentre sono state potenziate le aree per il verde pubblico attrezzato, per i parcheggi - in particolar modo nel capoluogo per le attrezzature comuni.

Nel calcolo degli standards non sono comprese le aree di verde sportivo.

6. ELABORATI DELLA REVISIONE DEL PRG VIGENTE - Ed. 2019

Il Progetto Definitivo della Revisione al Piano Regolatore Generale Vigente del Comune di Torrevecchia è composto dagli elaborati di seguito elencati (quelli evidenziati in grigio sono invariati):

N.	ELABORATI GRAFICI	scala
R	RILIEVO dello STATO di FATTO	
R.1	Intero territorio comunale - (aerofotogrammetrico da CTR 2007)	1:5000
R.2	Intero territorio comunale - (catastale da U.T.)	1:5000

N.	ELABORATI GRAFICI	scala
R.3	Intero territorio comunale - (base catastale integrata) con aggiornamenti speditivi da titoli abilitativi forniti da Ufficio tecnico e da confronto immagini satellitari Google Earth	1:5000
A	ANALISI	
A.1	Caratteristiche morfologiche del territorio comunale	1:10.000
A.2	Uso del territorio comunale. Uso del suolo	1:10.000
A.3.1	Infrastrutture del territorio comunale. - Rete distribuzione gas	1:10.000
A.3.2	Infrastrutture del territorio comunale. - Rete pubblica illuminazione	1:10.000
A.3.3	Infrastrutture del territorio comunale. - Rete fognaria	1:10.000
A.4.1	Vincoli e limitazioni d'uso del territorio comunale. Piano Regionale Paesistico	1:10.000
A.4.2	Vincoli e limitazioni d'uso del territorio comunale	1:10.000
A.4.3.1	Carta geologica (riquadro nord)	1:5000
A.4.3.2	Carta geologica (riquadro sud)	1:5000
A.4.4	Sezioni geologiche	
A.4.5.1	Carta geomorfologica (riquadro nord)	1:5000
A.4.5.1	Carta geomorfologica (riquadro sud)	1:5000
A.4.6.1	Carta delle acclività (riquadro nord)	1:5000
A.4.6.2	Carta delle acclività (riquadro sud)	1:5000
A.4.7.1	Carta idrogeologica (riquadro nord)	1:5000
A.4.7.2	Carta idrogeologica (riquadro sud)	1:5000
A.4.8.1	Carta dei vincoli (riquadro nord)	1:5000
A.4.8.2	Carta dei vincoli (riquadro sud)	1:5000
A.4.9.1	Carta delle indagini (riquadro nord)	1:5000
A.4.9.2	Carta delle indagini (riquadro sud)	1:5000
A.4.10.1	Carta delle MOPS (riquadro nord)	1:5000
A.4.10.2	Carta delle MOPS (riquadro sud)	1:5000
A.4.11.1	Carta dell'uso del suolo (riquadro nord)	1:5000
A.4.11.2	Carta dell'uso del suolo (riquadro sud)	1:5000
A.4.12.1	Carta delle pericolosità del territorio (riquadro nord)	1:5000
A.4.12.2	Carta delle pericolosità del territorio (riquadro sud)	1:5000
A.4.13.1	Carta dell'idoneità territoriale (riquadro nord)	1:5000
A.4.13.2	Carta dell'idoneità territoriale (riquadro sud)	1:5000
I	INTERPRETAZIONE DEL TERRITORIO	
I.1	Area metropolitana: ipotesi di nuovi assetti	
I.1.1	Le infrastrutture della mobilità	1:100.000
I.1.2	I luoghi della direzionalità	1:100.000
I.1.3	Il sistema dello sport e del tempo libero	1:100.000
I.2	La Valle dell'Alento: approfondimenti delle ipotesi di nuovi assetti	
I.2.1	Le infrastrutture della mobilità	1:25.000

N.	ELABORATI GRAFICI	scala
I.2.2	I luoghi della direzionalità	1:25.000
I.2.3	Il sistema dello sport e del tempo libero	1:25.000
PS	PROGETTO DEL PIANO: PIANO STRUTTURA	
PS.1	Struttura dell'esistente	1:10.000
PS.2	Struttura proposta	1:10.000
PS.2.1	Ipotesi di nuovi assetti: Mobilità	1:10.000
PS.2.2	Ipotesi di nuovi assetti: Residenza	1:10.000
PS.2.3	Ipotesi di nuovi assetti: Produzione e servizi	1:10.000
PS.2.4	Ipotesi di nuovi assetti: Ambiente	1:10.000
PS.2.5	Ipotesi di nuovi assetti: Sport e tempo libero	1:10.000
P	PROGETTO DEL PIANO (elaborati vigenti e revisionati)	
P.1.1	Intero territorio comunale	1:5000
P.1.1bis	Intero territorio comunale con trasposizione di scarpate	1:5000
P.2.1	Torrevecchia Centro e Castelferrato	1:2000
P.2.2	Torrevecchia Centro e Via Torre	1:2000
P.2.3	Via Torre, Via Torremontanara, Via Vaschiola	1:2000
P.2.4	Via Fondo Valle Alento e San Pasquale	1:2000
P.3.1	Zone "A"	1:1000
P.4 (23)	Sistema viario	1:5000
P.5 (24)	Delimitazione centro abitato	1:5000
P.6 (25)	Vincoli preordinati all'esproprio	1:5000
AII.	ALLEGATI	
A	Norme Tecniche d'Attuazione	
B	Norme Tecniche d'Attuazione per interventi in Zona A	
C	Relazione illustrativa	
D	Relazione verifica standards D.M. n. 1444/1968 e vincoli	
E	Relazione Geologica	
E.1	Relazione geologica (integrazione)	
F	Legenda e tabella indici	
G	Elenco Ditte da espropriare e piano particellare	
H	Previsione di massima spese di attuazione P.R.G.	

In appendice alla presente Relazione tabella riepilogativa delle superfici pianificate.

Torrevecchia Teatina, giugno 2020



IL PROGETTISTA
 arch. Antonino Di Federico

APPENDICE 1:

Tabella riepilogativa delle superfici, dei volumi e delle destinazioni

Revisione del P.R.G. vigente

SUPERFICI TERRITORIALI DELLE ZONE

ZONA A	ZONA DI VECCHIA FORMAZIONE	44.947		
ZONA B	ZONA RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO	1.326.218		
ZONA C1	ZONA RESIDENZIALE DI ESPANSIONE A INTERVENTO DIRETTO	205.376		
ZONA C2	ZONA RESIDENZIALE DI ESPANSIONE A INTERVENTO INDIRETTO	152.581		
ZONA D1	ZONA PRODUTTIVA DI COMPLETAMENTO	221.546		
ZONA D1.1	AREA ESISTENTE PER AMMASSO MATERIALE INERTE DA RICICLARE	19.303		
ZONA D2	ZONA PRODUTTIVA DI ESPANSIONE	161.792		
ZONA D3	ZONA PER ATTIVITÀ TURISTICO - RICETTIVE	7.632		
ZONA D4	ZONA PER ATTIVITÀ SPORTIVO-RICREATIVE	6.123		
ZONA D5	ZONA MISTA RESIDENZIALE E PRODUTTIVA	71.237		
Zona E1	ZONA AGRICOLA NORMALE	5.747.154		
Zona E1	Nuclei agricoli	86.680		
Zona E2	ZONA AGRICOLA "BOSCO CEDUO ALTO"	4.474.774		
Zona E3	ZONA AGRICOLA "BOSCO CEDUO BASSO"	586.815		
Zona E4	ZONA AGRICOLA "PERIURBANA"	610.060		

Zona F1	ZONA PER EDILIZIA SCOLASTICA	20.216		
Zona F2	ZONA DI INTERESSE RELIGIOSO, ASSISTENZIALE E CULTURALE	15.627		
Zona F3	ZONA PER SERVIZI GENERALI	49.649		
Zona F4	ZONA PER IMPIANTI SPORTIVI	20.277		
Zona F5	ZONA PER VERDE PUBBLICO	136.666		
Zona F5.1	VERDE DI INTERESSE NATURALISTICO E DI TUTELA AMBIENTALE	92.921		
Zona F5.2	ZONA PER VERDE PRIVATO	2.653		
Zona F6	ZONA DI RISPETTO	88.137		
Zona F7	ZONA PER PARCHEGGIO PUBBLICO	60.789		
TOTALI ZONE		28.373.405		

ALTRI DATI				
Zona E2 / parte	PARCO LINEARE VALLE DELL'INFERNO			
Valle dell'inferno	479.346			
Zona E2 / parte	totale	479.346		

Comparti				
comparto A	20.931			
comparto B	22.673			
comparto C	53.260			
comparto D	26.872			
comparto E	17.174			

comparto F	6.012			
comparto G	21.589			
comparto H	50.610			
comparto I	25.142			
comparto L	5.239			
comparto M	2.552			
Comparti	totale	252.054		

F5	superfici interne ai seguenti compartimenti			
comparto A	4.600			
comparto C	19.190			
comparto D	5.590			
comparto E	3.160			
comparto F	767			
F5	totale	33.307		
F5 esterne rimanenti	103.359			

F6	superfici interne alle seguenti zone			
ZONA_B	444			
ZONA_B	1.283			
ZONA_B	2.571			
ZONA_B	1.367			
zona_E4	690			
ZONA_F3	97			
ZONA_E2	774			
ZONA_D1	3.605			
ZONA_D1	474			
ZONA_D2	2.935			
ZONA_D2	4.621			
ZONA_D2	6.454			
ZONA_D5				

	4.797			
comparto E	813			
comparto H	2.366			
comparto C	4.707			
F6	totale	37.999		
F6 esterna alle zone	50.138			

SUPERFICI COPERTE DAGLI EDIFICI

categoria superfici coperte (da rilievo grafico tav. R.2)	aree singole	totali	U.M.
FABBRICATI ESISTENTI		300.530	mq
PROGETTI in corso di ATTUAZIONE		2.845	mq
TOTALE		303.375	mq

Revisione del P.R.G. vigente

COMUNE DI TORREVECCHIA TEATINA
Provincia di Chieti

2019

REVISIONE DEL PIANO REGOLATORE GENERALE
PROGETTO DEFINITIVO

(L.R. 12.04.1983 N.18 e successive modificazioni ed integrazioni)

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

Dicembre 2019

Allegato n° alla delibera di C.C. n° del/...../..... di adozione

Parere della Commissione Edilizia n° del/...../.....

Depositato c/o la Segreteria Comunale il/...../.....

Delibera di C.C. n° del/...../..... di esame e controdeduzioni alle osservazioni

Approvato (con/senza prescrizioni) con delibera di C.C. n° del/...../.....

Approvato definitivamente con delibera di C.C. no del/...../.....

IL TENICO

Arch. Antonino Di Federico



Torrevicchia Teatina, 30 dicembre 2019

1. TEMI E OBIETTIVI

Questo documento trae origine dall'esigenza concreta di definire le condizioni ed i criteri per governare i processi di trasformazione territoriale in atto con un Piano che abbia per oggetto la valorizzazione, il recupero e la modificazione del patrimonio edilizio, ambientale e produttivo di TORREVECCHIA A TEATINA, in relazione alle condizioni di trasformabilità del territorio desunte dalle indagini cartografiche, documentali e di campo disponibili, dalla ricostruzione delle azioni in corso, dalla strumentazione sopraordinata, dalla stratificazione dei vincoli e limitazioni di uso del suolo imposte da norme e Piani, comunque denominati, sovraordinati, dalle disposizioni legislative in materia di uso, assetto e gestione del territorio, dagli studi e dalle ricerche sulle modificazioni del territorio metropolitano di Chieti e Pescara, nonché in relazione agli orientamenti espressi nel corso degli incontri con gli amministratori, i tecnici locali ed i cittadini per la Revisione del Piano Regolatore Generale vigente.

Il progetto di Piano si riferisce a tutto il territorio comunale con una particolare attenzione a tutte quelle relazioni attive tra le parti che lo costituiscono o che esso stabilisce col territorio circostante in generale e con l'area metropolitana di Chieti e Pescara in particolare.

Esso inoltre è attento alla valutazione di quella parte della città identificabile come Centro Storico o Antico, di tutte le altre aree urbane ad essa connesse per significato e/o funzionalità dei luoghi e delle aree inedificate o parzialmente edificate del territorio agricolo o incolto.

Ha lo scopo di fissare le strategie di un'azione urbanistica tesa alla riqualificazione del patrimonio storico e ambientale (soprattutto) ed all'attivazione di un nuovo ciclo di sviluppo per l'economia urbana fondato sul riconoscimento delle peculiarità dell'ambiente locale, la sua storia, la sua identità; sulla capacità di auto-organizzazione del sistema produttivo locale artigianale, commerciale e, soprattutto, agricolo/zootecnico ed enogastronomico; sulla valorizzazione delle iniziative turistiche a sostegno del potenziamento della ricettività turistica nel senso più ampio ed in particolare di quella che si appoggia sulle attività agrituristiche.

Le caratteristiche di identità dei centri antichi o di antica formazione di Torrevecchia (Torrevecchia, Castelferrato e Torremontanara), quelle ambientali del suo territorio, quelle del saper fare locale (in parte ancora legato alla produzione agricola altamente specializzata e di qualità: vitivinicoltura, olivicoltura e zootecnica), la sua posizione dominante nell'ambito della Valle dell'Alento tra la Maiella e la prossimità del mare Adriatico, e la condizione di appartenenza di fatto all'area Metropolitana di Chieti e Pescara, rappresentano importanti risorse sulle quali è possibile fondare la politica di ripresa dello sviluppo economico e di riorganizzazione degli assetti del territorio comunale.

Se, infatti, il progressivo declino dell'economia rurale e il forte sviluppo economico della fascia costiera hanno trasformato abbastanza profondamente il ruolo territoriale e il modo di essere di questa piccola realtà urbana (la sua economia; la composizione sociale, i comportamenti e gli stili di vita dei cittadini, la sua stessa consistenza fisica), il patrimonio rappresentato dalle permanenze storiche e paesaggistiche e la nuova domanda sociale di valori ambientali e di qualità del prodotto agricolo offrono a Torrevecchia occasioni per un nuovo sviluppo basato essenzialmente sulle proprie caratteristiche di identità e di unicità, sulla capacità di auto-organizzazione del sistema produttivo locale.

Si tratta di una prospettiva che punta a valorizzare il patrimonio edilizio esistente e gli spazi della struttura storica urbana, le valenze ambientali, i segni geologici nel paesaggio, le tradizioni artigianali, la cultura della produzione agricola e, soprattutto l'integrità dell'ambiente naturale ed agricolo come elementi di qualificazione dell'insediamento e di promozione di una residenzialità di qualità nella geografia del territorio circostante essenzialmente fondata sul recupero e sulla valorizzazione del patrimonio edilizio

(residenziale in particolare) esistente e, infine, sulla conseguente riduzione del consumo di suolo promosso dai Piani precedenti, tendendo in buona sostanza al suo azzeramento.

Dal punto di vista urbanistico è necessario conferire un 'senso' nuovo al patrimonio storico ed edilizio esistente di questa cittadina, qualità ambientale e funzioni diverse ai suoi spazi aperti.

Pure tutto questo non basta.

Occorre prevedere modificazioni di luoghi e di usi tali che nell'ambito dell'area metropolitana di Chieti e Pescara Torrevecchia possa esercitare un potere di attrazione insediativa sulle persone e sulle attività, assumendo un ruolo territoriale per una residenza di qualità nella rete di mobilità dei flussi fisici, economici e culturali nella media fascia collinare adriatica.

Con espressione molto sintetica si potrebbe affermare che l'obiettivo principale del prossimo Piano Regolatore Generale cui si riferisce il presente Documento Preliminare, dovrà essere quello di far scoprire Torrevecchia come parte del territorio metropolitano per una residenza di qualità immersa in un ambiente ancora integro dal punto di vista naturalistico, restituendo nel contempo una nuova forma di centralità ai suoi "centri" urbani e, in particolare, al suo centro "storico" nel senso comune del termine.

Il PRG cui ci si riferisce, come quadro di coerenza delle iniziative a carattere strategico per lo sviluppo di Torrevecchia, intende perseguire tali obiettivi mettendo in gioco risorse, saperi e capacità già presenti nel paesaggio fisico, sociale ed economico della città affidando la loro valorizzazione a programmi di sviluppo urbanistico basati sulla fattibilità tecnico-economica e l'integrazione delle risorse presenti sul territorio.

Coerentemente con gli obiettivi generali vengono affrontati alcuni temi specifici relativi alle condizioni di trasformabilità della struttura insediativa esistente e in particolare del centro urbano; alla mobilità ed all'accessibilità da e per il territorio contermini, soprattutto quello della Val di Alento e dell'area metropolitana suddetta; alla domanda di aree per nuova edificazione; all'assetto del territorio agricolo e di quello produttivo (artigianale, commerciale e per la piccola industria della Valle dell'Alento), alla qualità ambientale ed alla capacità di potenziare ed offrire la già cospicua dotazione di attrezzature ed impianti sportivi perfettamente integrati con l'ambiente.

Il Piano parte dall'ipotesi che le potenzialità di emancipazione dell'area di Torrevecchia siano oggi legate essenzialmente ai settori innovativi del turismo (basato sulle peculiarità ambientali, produttive agricole e ricettive, nonché alla prossimità degli arenili di Francavilla al Mare e Pescara), del recupero ambientale e della qualità produzione agricola (soprattutto olearia, viti-vinicola e zootecnica). Ovvero ad opportunità comunque derivanti dalla condizione fisico-morfologica dei luoghi e dalla competitività di una tale condizione rispetto all'offerta di qualità turistica e ambientale proposta dagli altri centri insediativi della fascia adriatica centro-abruzzese.

La Revisione del PRG vigente indaga prioritariamente su tali opportunità stabilendo il sistema delle relazioni tra i luoghi che identificano la situazione particolare di contesto, sia alla scala paesaggistico-territoriale che a quella morfologico-urbana, e il loro significato rispetto ai temi della trasformazione.

La Revisione del PRG vigente è stata articolata in 4 fasi di lavoro definite in base a temi e obiettivi specifici:

A. La struttura insediativa esistente

Obiettivi specifici:

- interpretazione del significato e delle potenzialità del luogo
- individuazione delle condizioni e dei vincoli per le trasformazioni dell'uso del suolo
- definizione delle prospettive di fondo per l'azione progettuale

B. Temi chiave e strategie di azione progettuale

Obiettivi specifici:

- individuazione degli obiettivi strategici;
- prefigurazione delle strategie da attivare

C. La struttura insediativa proposta

Obiettivi specifici:

- organizzazione degli assetti fisici e funzionali del territorio comunale;
- identificazione delle parti e delle loro connessioni, dei fatti urbani;
- individuazione delle aree di intervento prioritario;
- definizione del quadro di compatibilità per le strategie prefigurate;
- indicazione delle regole per la trasformazione delle parti.

D. Revisione del PRG

Obiettivi specifici:

- definizione della trasformazione urbana e relazioni territoriali;
- riduzione del consumo di suolo;
- definizione della mobilità ed accessibilità territoriale;
- definizione della trasformazione dei territori produttivi
- definizione delle regole per la conservazione, la trasformazione ed il recupero del patrimonio edilizio ed ambientale esistente.
- definizione delle regole per la conservazione e la trasformazione dell'ambiente

2. LA STRUTTURA INSEDIATIVA ESISTENTE

La prima parte del lavoro riguarda l'individuazione delle "parti", dei luoghi storici e naturali rappresentativi dei caratteri di identità urbana di Torrevecchia e del suo territorio, l'interpretazione dei processi di trasformazione in atto e degli indirizzi programmatici dell'Amministrazione, come criteri per l'assunzione di obiettivi e di priorità coerenti con gli interventi che possono essere incentivati.

In questa fase l'obiettivo principale consiste nell'identificazione del 'senso' del luogo attraverso il rilevamento critico urbanistico svolto sul territorio.

L'indagine urbanistica ha utilizzato diversi strumenti di osservazione. Attraverso lo sguardo zenitale delle restituzioni aerofotogrammetriche disponibili (ancorché non aggiornate) è stata resa la dimensione attuale della consistenza "urbanistica" di Torrevecchia.

Attraverso l'osservazione diretta dei fenomeni urbani e dei loro effetti sulla modificazione delle forme del territorio si è cercato di interpretare i processi in atto e di descrivere le possibili strategie di governo urbanistico delle trasformazioni.

Gli studi svolti e i materiali che saranno prodotti unitamente al Documento Preliminare, riguarderanno i seguenti temi e le loro articolazioni puntuali:

Studi tecnici di base

- reperimento di cartografia aerofotogrammetrica di base (Carte Tecnica dell'Italia Meridionale in scala di 1:5000);
- rilevamento urbanistico della struttura insediativa esistente con identificazione delle parti, delle connessioni, dei fatti urbani, delle attrezzature e delle emergenze storiche ed ambientali.

Patrimonio Storico

- individuazione dei beni storici, culturali e loro localizzazione;

Ambiente e paesaggio naturale

- analisi delle caratteristiche di pregio storico-ambientale;
- individuazione delle aree della produzione agricola;

- analisi dei caratteri e dei vincoli geologici, idrologici, pedologici;
- analisi delle condizioni di degrado urbanistico ed ambientale;
- definizione dei gradi di trasformabilità e delle suscettività ad usi edificatori.

Paesaggi sociali e della produzione

- individuazione delle centralità urbane e territoriali;
- ricognizione sui comportamenti sociali e sugli 'stili' di vita;
- analisi del sistema della produzione locale;
- individuazione delle attività insediabili e loro requisiti dimensionali.

Sistema della pianificazione e dei vincoli

- identificazione delle proprietà pubbliche;
- identificazione delle aree a vincolo paesistico e idrogeologico;
- condizioni e vincoli definiti dal quadro giuridico e normativo attuale.

Sono stati identificati tre grandi ambiti all'interno del territorio comunale: il centro urbano; il paesaggio produttivo agrario; le aste infrastrutturali vallive dell'Alento, di connessione con la fascia urbanizzata costiera.

L'osservazione dei diversi fenomeni che caratterizzano i differenti ambiti insediativi del territorio comunale permette di interpretare il mutamento in atto nelle caratteristiche di identità di Torrevecchia.

Il paesaggio agrario, ancora considerevolmente integro, identifica la vocazione originaria della città come importante centro per la produzione orticola (limitata ad una stretta fascia in sinistra orografica del Fiume Alento), olearia e soprattutto vinicola. Peraltro nella campagna sono già evidenti i primi segni della modificazione dello stile di vita della popolazione residente e di quella turistica. Il paesaggio da un sistema economico fondato sulla produzione e sulla trasformazione del prodotto agricolo locale ad uno più direttamente dipendente dallo sviluppo terziario e industriale della Valle dell'Alento e della vicina fascia costiera adriatica, ha provocato nel corso degli ultimi decenni la dispersione residenziale nelle aree agricole, dando luogo al fenomeno della "città diffusa", e sta provocando una progressiva riduzione delle attività agricole. Gli effetti territoriali di questo processo riguardano lo spopolamento del centro urbano (con il considerevole incremento delle case vuote nel centro storico) e la trasformazione di parte del territorio agricolo in zona residenziale periurbana (ora più densa di attesa per l'appartenenza alla corona metropolitana).

Poco a poco per la sostituzione delle colture tradizionali, per il disboscamento e la naturale particolare "debolezza" geologica di vasta parte del territorio comunale, sta aumentando il degrado ambientale e cambia il paesaggio fisico aggredito da "villini" e recinzioni di vario stile, per lo più in zona agricola. Il fenomeno può essere scoraggiato solo offrendo nuove convenienze localizzative in area urbana e controllando la tendenza all'insediamento residenziale in area agricola attraverso l'applicazione di una nuova normativa urbanistica, anche più "selettiva" di quella regionale, e le prescrizioni della normativa edilizia e urbanistica sulla qualità delle realizzazioni e sul mantenimento delle culture tradizionali.

Nel territorio convivono essenzialmente tre parti urbane distinte - una antica sul colle principale, un'altra meno antica sul crinale che volge alla Maiella e infine l'altra più recente nella piana del Fiume Alento, geograficamente disposte secondo un allineamento che va dal mare alla montagna. C'è buona integrazione tra le tre: la strada che le unisce pur non essendo mai diventata un luogo pubblico importante, ha tuttavia sviluppato insediamenti "filamentosi" o a "grani di rosario" che tende a costituirsi come un "fil rouge" che li tiene uniti.

3. TEMI-CHIAVE E STRATEGIE DI AZIONE PROGETTUALE

Dalle indagini svolte e sulla base delle valutazioni espresse nel corso degli incontri con l'Amministrazione, è stato possibile individuare i temi strategici per l'incentivazione e dei processi di riqualificazione urbana e per lo sviluppo economico e territoriale.

La Revisione del PRG vigente identifica e sviluppa i temi strategici definendo i luoghi e le modalità di intervento urbanistico integrato.

Recupero del Centro Antico

Le caratteristiche del patrimonio storico architettonico dei centri antichi di Torrevecchia, Castelferrato e Torremontanara/San Pasquale sono tali che l'unica *politica* di intervento definibile al momento sembra essere quella della conservazione delle parti più antiche del centro antico e di *densificazione* delle aree già edificate poste lungo i crinali collinari (più solide dal punto di vista geologico) orientati verso il mare Adriatico.

Il PRG quindi identifica e localizza tutta quella parte del centro urbano e del patrimonio edilizio esistente da sottoporre ad interventi di recupero/consolidamento ed ampliamento limitato, cui affidare la ridefinizione dei valori e delle caratteristiche di identità della residenza in "centro", sul naturale terrazzo che domina a 360° gradi l'intero territorio circostante.

Riorganizzazione e Valorizzazione del Sistema Produttivo Locale

Si tratta di un tema che prevede lo sviluppo coordinato di un progetto immateriale, basato su di un'intelligenza comune, per la valorizzazione delle risorse dell'economia rurale.

Focalizzando l'attenzione sulle caratteristiche del paesaggio storico e naturale, tale progetto immateriale dovrà avere come obiettivo primario la valorizzazione delle risorse locali attraverso la ristrutturazione e la modernizzazione delle realtà produttive legate all'agricoltura e allo sviluppo turistico, intorno ad un programma di valorizzazione dell'economia rurale e di promozione del sistema produttivo locale (soprattutto per la produzione vinicola, olearia ed orticola nei termini sopra specificati).

Promozione dell'offerta residenziale e turistico-culturale

A Torrevecchia non mancano certamente le potenzialità turistiche, la sua notevole crescita demografica degli ultimi trent'anni e dovuta anche a tali potenzialità, oltre che alla prossimità degli arenili di Pescara e Francavilla al Mare.

La Revisione del PRG vigente tende ad offrire opportunità per la diversificazione dell'offerta turistica che possano favorire lo sviluppo di iniziative per la cultura, l'artigianato, il commercio, la ristorazione e degustazione dei vini, la ricettività "alberghiera diffusa" in riferimento ai flussi turistici connessi con le attività agrituristiche ed enogastronomiche, nonché alla centralità di Torrevecchia rispetto al sistema 'Mare-Montagna' ed alle risorse turistiche della Provincia di Chieti.

A questo scopo vengono formulate: ipotesi di miglioramento del sistema delle connessioni territoriali, dei sistemi della mobilità territoriale; ipotesi di miglioramento della mobilità lungo la Fondo Valle Alento, soprattutto in relazione agli insediamenti produttivi esistenti e di nuovo impianto; analisi delle caratteristiche di pregio storico-ambientale; e proposte di strutturazione di un sistema territoriale del verde che ricomprenda aree (paesaggistiche, agricolo-paesaggistiche, culturali, sportive, religiose, e cc.) e tracce storiche in una sequenza di luoghi attrattivi capaci di sviluppare un'identità urbana ed ambientale unica.

4. LA STRUTTURA INSEDIATIVA PROPOSTA E LE PREVISIONI DELLA VARIANTE AL PRG

La nuova struttura insediativa sottesa dalla Revisione del PRG vigente rappresenta il quadro di coerenza urbanistico per i 'sistemi di interventi' programmabili ciascuno con una propria identità: la mobilità, il centro antico, la residenza di qualità recuperata dal patrimonio edilizio esistente urbano e rurale, la produzione, il turismo e l'ambiente, sia per il livello di integrazione delle politiche di settore riferibili a tali sistemi.

Mobilità

Alla grande scala lo studio promuove la razionalizzazione ed il miglioramento dei collegamenti tra il territorio comunale di Torrevecchia e l'area metropolitana di Pescara che ricomprende quella urbanizzata costiera.

I problemi attuali riguardano essenzialmente aspetti legati ai tempi di percorrenza della distanza relativamente breve tra Torrevecchia e fascia litoranea.

Si prevede il potenziamento – miglioramento della viabilità provinciale di risalita verso Torrevecchia, dopo l'attraversamento del Fiume Alento ed il potenziamento della viabilità esistente lungo la stessa valle. In verità il potenziamento della strada provinciale di fondovalle già oggetto di approfondimenti progettuali e realizzazioni è a cura dell'Amministrazione Provinciale nel quadro più ampio del miglioramento dei collegamenti di Guardiagrele con la costa.

Il Piano Struttura cui ci si riferisce propone di agganciare principalmente alla viabilità provinciale di fondo valle Alento le due strade più significative di accesso a Torrevecchia, conservando nel ruolo storico quella di accesso dalla vecchia Strada Provinciale Chieti - Francavilla al Mare (Villa Obletter).

Intorno al Centro Urbano (*storico*, consolidato intorno alla Chiesa di San Rocco e al Palazzo Valignani) di TORREVECCHIA, a livelli paralleli, alcune strade a mezza costa sui versanti collinari, seguendo ove possibile assi di strade rurali già esistenti, garantiranno una serie di nuovi ingressi al centro urbano della città da tutti i versanti. Questi tracciati presentano tutti il vantaggio di essere pressoché pianeggianti, di mantenere la visibilità del nucleo urbano e di migliorarne l'accessibilità.

Alla scala urbana la strada di margine sul versante sudoccidentale del nucleo urbano e un sistema di parcheggi in corrispondenza delle principali direzioni di accesso, dovranno migliorare l'accessibilità allo stesso centro urbano.

Il Centro Storico ed i nuclei di antica formazione

Le caratteristiche del Centro Storico e le strategie di intervento per il recupero del patrimonio edilizio esistente sono state già trattate in precedenza.

Analogha considerazione e conseguente posizione della Revisione del PRG vigente, viene proposta per i nuclei urbani dislocati sulla vie principali di accesso e collegamento.

Residenza

formulata, in base ai caratteri della popolazione, all'andamento demografico, alla capacità produttiva dell'impresa edilizia locale, ed al nuovo ruolo di luogo privilegiato per una residenza di qualità che TORREVECCHIA potrebbe assumere nell'ambito dell'area metropolitana e del ridosso della contigua fascia costiera, un'ipotesi realistica di dimensionamento dell'incremento residenziale (peraltro già osservato negli ultimi trent'anni) per il prossimo decennio, che tenga conto anche degli interventi di recupero dell'edilizia storica e di quelli nei nuclei rurali, che soddisfi la necessità di inversione del fenomeno della dispersione residenziale in zona agricola, che offra l'opportunità e favorisca la densificazione della struttura urbana e che, nondimeno, salvaguardi le caratteristiche ambientali esistenti.

Inoltre con il progetto della Variante al PRG dovranno essere localizzate le aree ritenute più idonee per la suddetta densificazione dell'esistente e per i nuovi interventi.

Il criterio da assumere per tali localizzazioni dovrà prendere in considerazione la forma complessiva della 'città' in rapporto alla situazione esistente e alla nuova proposta di struttura insediativa, nonché le condizioni di trasformabilità strettamente collegate alla natura ed allo stato geologico e idrogeologico del territorio comunale. L'obiettivo è quello di compattare il tessuto all'interno di una struttura urbana fondata su un impianto chiaro e funzionale, escludendo ampliamenti in zona rurale o agricola.

In esse, in verità, viene proposto il riconoscimento dei nuclei rurali ed il loro completamento a condizioni vantaggiose per il miglioramento della qualità ambientale.

Nella zona agricola - con i suoi insediamenti - che si è così formata per effetto dell'applicazione delle disposizioni della Legge Urbanistica Regionale (e prima ancora delle leggi regionali che favorivano "l'insediamento nelle zone agricole": la cosiddetta legge Merli), è necessario limitare l'insediabilità alle esigenze degli imprenditori agricoli, interrompendo così la proliferazione della cosiddetta "città diffusa" e la richiesta di infrastrutturazione del territorio assai onerosa per la collettività.

Un altro degli obiettivi della Variante al PRG dovrà essere quello di regolamentare da un punto di vista qualitativo le trasformazioni consentite dalla normativa regionale, attraverso norme tese a vincolare tipologie, materiali di costruzione e impianti vegetazionali, al mantenimento delle caratteristiche di identità del paesaggio di Torrevecchia, tutelandone l'immagine dell'ambiente rurale e quella della contiguità all'Area Metropolitana.

Produzione

Per quanto riguarda la localizzazione della zona artigianale, commerciale e per piccole industrie, la Revisione del PRG prevede la conferma e il rafforzamento degli insediamenti sorti lungo la Valle dell'Alento che, nella nuova struttura insediativa, assume un ruolo centrale nel sistema insediativo lineare di fondovalle e una delle principali direzioni di attraversamento del territorio comunale nella direzione e nella prossimità di insediamenti analoghi sul territorio di Francavilla al Mare.

Ambiente e spazi aperti

Al sistema del verde e dello spazio aperto è affidato il compito di ridefinire un'immagine complessiva per Torrevecchia, auspicando che tale strategia venga assunta anche dagli altri centri collinari disposti lungo la Valle dell'Alento.

La nuova struttura insediativa è sviluppata in torno all'idea del territorio agricolo come parco, sia nell'accezione classica di parco naturalistico, sia in quella di parco della produzione agricola (vitivinicola ed olearia) la cui espressione più prossima all'immaginario collettivo di ricettività turistica sono le aziende agrituristiche.

Le particolari caratteristiche geologiche, che interessano i versanti collinari che affacciano sulla Valle dell'Alento) e parte del territorio agricolo, e le limitazioni di legge relative ai territori protetti (reticolo idrografico, boschi, colture irrigue, ecc..) sembrano poter indurre la previsione di una sostanziale inedificabilità del suddetto territorio.

Da tale condizione la Revisione del PRG intende cogliere l'opportunità di trasformare un vincolo estremo (il divieto ad edificare, se non a particolari ed estremamente onerose condizioni) in una caratteristica di qualità ambientale e, quindi, in una possibilità di reddito diffuso: la delimitazione e destinazione delle suddette aree a verde di tipo paesistico con l'impianto e la coltivazione di boschi cedui di essenze arboree pregiate.

Un parco naturale (nelle due accezioni sopra indicate) nel quale non si intende prevedere "attrezzature", né la sua acquisizione al patrimonio comunale attraverso il suo esproprio. La destinazione riguarda indistintamente sia le aree pubbliche che quelle private ed ha lo scopo di tutelare una parte essenziale del paesaggio di Torrevecchia e delle sue parzialmente fragili caratteristiche geologiche e idrogeologiche, incrementandola

notevolmente in termini di superfici destinate allo scopo esposto, per portarla al rango di territori di elevata qualità ambientale e produttiva.

I privati proprietari dovranno continuare a mantenere il paesaggio con le coltivazioni e la cura degli spazi aperti. La conservazione delle piccole aree boschive, la loro espansione mediante il nuovo impianto di boschi ed altre forme di tutela e consolidamento delle aree franose e a forte pendio potranno divenire, con la Revisione del Piano Regolatore Generale cui la presente si riferisce ed illustra, nuove opportunità e fonte di reddito per la collettività di Torrevecchia, sia direttamente e a breve termine, mediante il trasferimento su aree urbanizzate o parzialmente urbanizzate della edificabilità inespresa o inesprimibile, sia indirettamente e a medio e lungo termine per effetto del nuovo assetto ambientale e del taglio dei boschi cedui con le rotazioni tipiche di tali coltivazioni.

Nel fondovalle, si propone di mantenere i limiti del Codice dell'Ambiente a tutela dell'alveo del Fiume Alento, dei fossi naturali suoi affluenti e, più generalmente dell'intero reticolo idrografico superficiale, per l'avvio del tentativo, fosse anche solo parziale, di bloccare il processo erosivo di tali corsi d'acqua per la stabilizzazione dei versanti e per la loro trasformazione in risorse per le attività ricettive turistiche.

Revisione del P.R.G. vigente

5. DIMENSIONAMENTO DELLA VARIANTE AL PRG

Ai fini del dimensionamento del presente piano sono state elaborate le tabelle riportate nell'elaborato specifico per la verifica degli standards cui si rimanda.

Dalle tabelle scaturisce quindi una diminuzione del consumo di suolo ed una corrispondente diminuzione della cubatura residenziale complessiva.

Il Piano Regolatore vigente prevedeva un insediamento di 4.709 abitanti complessivi tra residenti e potenziali previsti. Con la Revisione del PRG di progetto, per quanto sopra il numero degli abitanti insediabili potrebbe aumentare potenzialmente a n. 5.950 unità con un incremento di circa 1.730 abitanti rispetto ai residenti al 31.12.2018, attraverso una puntuale ridefinizione dei limiti, dei parametri e del riconoscimento della "omogeneità" reale dell'urbanizzato.

Complessivamente pertanto gli abitanti previsti dalla Revisione del PRG, intesi come residenti (4.221 al 31.12.2018) e potenziali (di variante 1.730), ascendono a circa 5950 abitanti, senza peraltro alcun aumento di suolo come dimostrato nella Relazione di verifica degli standards e dei vincoli.

VERIFICA DEGLI STANDARD URBANISTICI

Ai fini della verifica degli standard urbanistici è stato pertanto assunto il numero di 5.950 abitanti potenziali.

GLI STANDARDS URBANISTICI

Applicando la dotazione di 18 mq/ab. come previsto dall'art. 4 punto 3 del D.I. 02.04.1968 n.° 1444, si ha una superficie totale richiesta di mq. 107.159,00 largamente inferiore a quella effettivamente localizzata dal P.R.G. che è di mq. 305.378,00, escludendo il Bosco Elcino e le aree di rispetto (Cimiteriale, depuratori, ecc...) come specificato in det taglio nella Verifica sopra richiamata.

La ripartizione interna delle quantità ha tenuto conto delle effettive esigenze per cui, ad esempio, non sono state previste nuove aree per l'istruzione poiché le strutture scolastiche esistenti sono più che sufficienti, mentre sono state potenziate le aree per il verde pubblico attrezzato, per i parcheggi - in particolar modo nel capoluogo per le attrezzature comuni.

Nel calcolo degli standards non sono comprese le aree di verde sportivo.

6. ELABORATI DELLA REVISIONE DEL PRG VIGENTE - Ed. 2019

Il Progetto Definitivo della Revisione al Piano Regolatore Generale Vigente del Comune di Torrevecchia è composto dagli elaborati di seguito elencati (quelli evidenziati in grigio sono invariati):

N.	ELABORATI GRAFICI	scala
R	RILIEVO dello STATO di FATTO	
R.1	Intero territorio comunale - (aerofotogrammetrico da CTR 2007)	1:5000
R.2	Intero territorio comunale - (catastale da U.T.)	1:5000

N.	ELABORATI GRAFICI	scala
R.3	Intero territorio comunale - (base catastale integrata) con aggiornamenti speditivi da titoli abilitativi forniti da Ufficio tecnico e da confronto immagini satellitari Google Earth	1:5000
A	ANALISI	
A.1	Caratteristiche morfologiche del territorio comunale	1:10.000
A.2	Uso del territorio comunale. Uso del suolo	1:10.000
A.3.1	Infrastrutture del territorio comunale. - Rete distribuzione gas	1:10.000
A.3.2	Infrastrutture del territorio comunale. - Rete pubblica illuminazione	1:10.000
A.3.3	Infrastrutture del territorio comunale. - Rete fognaria	1:10.000
A.4.1	Vincoli e limitazioni d'uso del territorio comunale. Piano Regionale Paesistico	1:10.000
A.4.2	Vincoli e limitazioni d'uso del territorio comunale	1:10.000
A.4.3.1	Carta geologica (riquadro nord)	1:5000
A.4.3.2	Carta geologica (riquadro sud)	1:5000
A.4.4	Sezioni geologiche	
A.4.5.1	Carta geomorfologica (riquadro nord)	1:5000
A.4.5.1	Carta geomorfologica (riquadro sud)	1:5000
A.4.6.1	Carta delle acclività (riquadro nord)	1:5000
A.4.6.2	Carta delle acclività (riquadro sud)	1:5000
A.4.7.1	Carta idrogeologica (riquadro nord)	1:5000
A.4.7.2	Carta idrogeologica (riquadro sud)	1:5000
A.4.8.1	Carta dei vincoli (riquadro nord)	1:5000
A.4.8.2	Carta dei vincoli (riquadro sud)	1:5000
A.4.9.1	Carta delle indagini (riquadro nord)	1:5000
A.4.9.2	Carta delle indagini (riquadro sud)	1:5000
A.4.10.1	Carta delle MOPS (riquadro nord)	1:5000
A.4.10.2	Carta delle MOPS (riquadro sud)	1:5000
A.4.11.1	Carta dell'uso del suolo (riquadro nord)	1:5000
A.4.11.2	Carta dell'uso del suolo (riquadro sud)	1:5000
A.4.12.1	Carta delle pericolosità del territorio (riquadro nord)	1:5000
A.4.12.2	Carta delle pericolosità del territorio (riquadro sud)	1:5000
A.4.13.1	Carta dell'idoneità territoriale (riquadro nord)	1:5000
A.4.13.2	Carta dell'idoneità territoriale (riquadro sud)	1:5000
I	INTERPRETAZIONE DEL TERRITORIO	
I.1	Area metropolitana: ipotesi di nuovi assetti	
I.1.1	Le infrastrutture della mobilità	1:100.000
I.1.2	I luoghi della direzionalità	1:100.000
I.1.3	Il sistema dello sport e del tempo libero	1:100.000
I.2	La Valle dell'Alento: approfondimenti delle ipotesi di nuovi assetti	
I.2.1	Le infrastrutture della mobilità	1:25.000

N.	ELABORATI GRAFICI	scala
I.2.2	I luoghi della direzionalità	1:25.000
I.2.3	Il sistema dello sport e del tempo libero	1:25.000
PS	PROGETTO DEL PIANO: PIANO STRUTTURA	
PS.1	Struttura dell'esistente	1:10.000
PS.2	Struttura proposta	1:10.000
PS.2.1	Ipotesi di nuovi assetti: Mobilità	1:10.000
PS.2.2	Ipotesi di nuovi assetti: Residenza	1:10.000
PS.2.3	Ipotesi di nuovi assetti: Produzione e servizi	1:10.000
PS.2.4	Ipotesi di nuovi assetti: Ambiente	1:10.000
PS.2.5	Ipotesi di nuovi assetti: Sport e tempo libero	1:10.000
P	PROGETTO DEL PIANO (elaborati vigenti e revisionati)	
P.1.1	Intero territorio comunale	1:5000
P.1.1bis	Intero territorio comunale con trasposizione di scarpate	1:5000
P.2.1	Torrevecchia Centro e Castelferrato	1:2000
P.2.2	Torrevecchia Centro e Via Torre	1:2000
P.2.3	Via Torre, Via Torremontanara, Via Vaschiola	1:2000
P.2.4	Via Fondo Valle Alento e San Pasquale	1:2000
P.3.1	Zone "A"	1:1000
P.4 (23)	Sistema viario	1:5000
P.5 (24)	Delimitazione centro abitato	1:5000
P.6 (25)	Vincoli preordinati all'esproprio	1:5000
AII.	ALLEGATI	
A	Norme Tecniche d'Attuazione	
B	Norme Tecniche d'Attuazione per interventi in Zona A	
C	Relazione illustrativa	
D	Relazione verifica standards D.M. n. 1444/1968 e vincoli	
E	Relazione Geologica	
E.1	Relazione geologica (integrazione)	
F	Legenda e tabella indici	
G	Elenco Ditte da espropriare e piano particellare	
H	Previsione di massima spese di attuazione P.R.G.	

In appendice alla presente Relazione tabella riepilogativa delle superfici pianificate.

Torrevecchia Teatina, giugno 2020



IL PROGETTISTA
 arch. Antonino Di Federico

APPENDICE 1:

Tabella riepilogativa delle superfici, dei volumi e delle destinazioni

Revisione del P.R.G. vigente

SUPERFICI TERRITORIALI DELLE ZONE

ZONA A	ZONA DI VECCHIA FORMAZIONE	44.947		
ZONA B	ZONA RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO	1.326.218		
ZONA C1	ZONA RESIDENZIALE DI ESPANSIONE A INTERVENTO DIRETTO	205.376		
ZONA C2	ZONA RESIDENZIALE DI ESPANSIONE A INTERVENTO INDIRETTO	152.581		
ZONA D1	ZONA PRODUTTIVA DI COMPLETAMENTO	221.546		
ZONA D1.1	AREA ESISTENTE PER AMMASSO MATERIALE INERTE DA RICICLARE	19.303		
ZONA D2	ZONA PRODUTTIVA DI ESPANSIONE	161.792		
ZONA D3	ZONA PER ATTIVITÀ TURISTICO - RICETTIVE	7.632		
ZONA D4	ZONA PER ATTIVITÀ SPORTIVO-RICREATIVE	6.123		
ZONA D5	ZONA MISTA RESIDENZIALE E PRODUTTIVA	71.237		
Zona E1	ZONA AGRICOLA NORMALE	5.747.154		
Zona E1	Nuclei agricoli	86.680		
Zona E2	ZONA AGRICOLA "BOSCO CEDUO ALTO"	4.474.774		
Zona E3	ZONA AGRICOLA "BOSCO CEDUO BASSO"	586.815		
Zona E4	ZONA AGRICOLA "PERIURBANA"	610.060		

Zona F1	ZONA PER EDILIZIA SCOLASTICA	20.216		
Zona F2	ZONA DI INTERESSE RELIGIOSO, ASSISTENZIALE E CULTURALE	15.627		
Zona F3	ZONA PER SERVIZI GENERALI	49.649		
Zona F4	ZONA PER IMPIANTI SPORTIVI	20.277		
Zona F5	ZONA PER VERDE PUBBLICO	136.666		
Zona F5.1	VERDE DI INTERESSE NATURALISTICO E DI TUTELA AMBIENTALE	92.921		
Zona F5.2	ZONA PER VERDE PRIVATO	2.653		
Zona F6	ZONA DI RISPETTO	88.137		
Zona F7	ZONA PER PARCHEGGIO PUBBLICO	60.789		
TOTALI ZONE		28.373.405		

ALTRI DATI				
Zona E2 / parte	PARCO LINEARE VALLE DELL'INFERNO			
Valle dell'inferno	479.346			
Zona E2 / parte	totale	479.346		

Comparti				
comparto A	20.931			
comparto B	22.673			
comparto C	53.260			
comparto D	26.872			
comparto E	17.174			

comparto F	6.012			
comparto G	21.589			
comparto H	50.610			
comparto I	25.142			
comparto L	5.239			
comparto M	2.552			
Comparti	totale	252.054		

F5	superfici interne ai seguenti compartimenti			
comparto A	4.600			
comparto C	19.190			
comparto D	5.590			
comparto E	3.160			
comparto F	767			
F5	totale	33.307		
F5 esterne rimanenti	103.359			

F6	superfici interne alle seguenti zone			
ZONA_B	444			
ZONA_B	1.283			
ZONA_B	2.571			
ZONA_B	1.367			
zona_E4	690			
ZONA_F3	97			
ZONA_E2	774			
ZONA_D1	3.605			
ZONA_D1	474			
ZONA_D2	2.935			
ZONA_D2	4.621			
ZONA_D2	6.454			
ZONA_D5				

	4.797			
comparto E	813			
comparto H	2.366			
comparto C	4.707			
F6	totale	37.999		
F6 esterna alle zone	50.138			

SUPERFICI COPERTE DAGLI EDIFICI

categoria superfici coperte (da rilievo grafico tav. R.2)	aree singole	totali	U.M.
FABBRICATI ESISTENTI		300.530	mq
PROGETTI in corso di ATTUAZIONE		2.845	mq
TOTALE		303.375	mq

Revisione del P.R.G. vigente

COMUNE DI TORREVECCHIA TEATINA
Provincia di Chieti

2019

REVISIONE DEL PIANO REGOLATORE GENERALE
PROGETTO DEFINITIVO

(L.R. 12.04.1983 N.18 e successive modificazioni ed integrazioni)

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

Dicembre 2019

Allegato n° alla delibera di C.C. n° del/...../..... di adozione

Parere della Commissione Edilizia n° del/...../.....

Depositato c/o la Segreteria Comunale il/...../.....

Delibera di C.C. n° del/...../..... di esame e controdeduzioni alle osservazioni

Approvato (con/senza prescrizioni) con delibera di C.C. n° del/...../.....

Approvato definitivamente con delibera di C.C. no del/...../.....

IL TENICO

Arch. Antonino Di Federico



Torrevicchia Teatina, 30 dicembre 2019

1. TEMI E OBIETTIVI

Questo documento trae origine dall'esigenza concreta di definire le condizioni ed i criteri per governare i processi di trasformazione territoriale in atto con un Piano che abbia per oggetto la valorizzazione, il recupero e la modificazione del patrimonio edilizio, ambientale e produttivo di TOREVECCHIA A TEATINA, in relazione alle condizioni di trasformabilità del territorio desunte dalle indagini cartografiche, documentali e di campo disponibili, dalla ricostruzione delle azioni in corso, dalla strumentazione sopraordinata, dalla stratificazione dei vincoli e limitazioni di uso del suolo imposte da norme e Piani, comunque denominati, sovraordinati, dalle disposizioni legislative in materia di uso, assetto e gestione del territorio, dagli studi e dalle ricerche sulle modificazioni del territorio metropolitano di Chieti e Pescara, nonché in relazione agli orientamenti espressi nel corso degli incontri con gli amministratori, i tecnici locali ed i cittadini per la Revisione del Piano Regolatore Generale vigente.

Il progetto di Piano si riferisce a tutto il territorio comunale con una particolare attenzione a tutte quelle relazioni attive tra le parti che lo costituiscono o che esso stabilisce col territorio circostante in generale e con l'area metropolitana di Chieti e Pescara in particolare.

Esso inoltre è attento alla valutazione di quella parte della città identificabile come Centro Storico o Antico, di tutte le altre aree urbane ad essa connesse per significato e/o funzionalità dei luoghi e delle aree inedificate o parzialmente edificate del territorio agricolo o incolto.

Ha lo scopo di fissare le strategie di un'azione urbanistica tesa alla riqualificazione del patrimonio storico e ambientale (soprattutto) ed all'attivazione di un nuovo ciclo di sviluppo per l'economia urbana fondato sul riconoscimento delle peculiarità dell'ambiente locale, la sua storia, la sua identità; sulla capacità di auto-organizzazione del sistema produttivo locale artigianale, commerciale e, soprattutto, agricolo/zootecnico ed enogastronomico; sulla valorizzazione delle iniziative turistiche a sostegno del potenziamento della ricettività turistica nel senso più ampio ed in particolare di quella che si appoggia sulle attività agrituristiche.

Le caratteristiche di identità dei centri antichi o di antica formazione di Torrevecchia (Torrevecchia, Castelferrato e Torremontanara), quelle ambientali del suo territorio, quelle del saper fare locale (in parte ancora legato alla produzione agricola altamente specializzata e di qualità: vitivinicoltura, olivicoltura e zootecnica), la sua posizione dominante nell'ambito della Valle dell'Alento tra la Maiella e la prossimità del mare Adriatico, e la condizione di appartenenza di fatto all'area Metropolitana di Chieti e Pescara, rappresentano importanti risorse sulle quali è possibile fondare la politica di ripresa dello sviluppo economico e di riorganizzazione degli assetti del territorio comunale.

Se, infatti, il progressivo declino dell'economia rurale e il forte sviluppo economico della fascia costiera hanno trasformato abbastanza profondamente il ruolo territoriale e il modo di essere di questa piccola realtà urbana (la sua economia; la composizione sociale, i comportamenti e gli stili di vita dei cittadini, la sua stessa consistenza fisica), il patrimonio rappresentato dalle permanenze storiche e paesaggistiche e la nuova domanda sociale di valori ambientali e di qualità del prodotto agricolo offrono a Torrevecchia occasioni per un nuovo sviluppo basato essenzialmente sulle proprie caratteristiche di identità e di unicità, sulla capacità di auto-organizzazione del sistema produttivo locale.

Si tratta di una prospettiva che punta a valorizzare il patrimonio edilizio esistente e gli spazi della struttura storica urbana, le valenze ambientali, i segni geologici nel paesaggio, le tradizioni artigianali, la cultura della produzione agricola e, soprattutto l'integrità dell'ambiente naturale ed agricolo come elementi di qualificazione dell'insediamento e di promozione di una residenzialità di qualità nella geografia del territorio circostante essenzialmente fondata sul recupero e sulla valorizzazione del patrimonio edilizio

(residenziale in particolare) esistente e, infine, sulla conseguente riduzione del consumo di suolo promosso dai Piani precedenti, tendendo in buona sostanza al suo azzeramento.

Dal punto di vista urbanistico è necessario conferire un 'senso' nuovo al patrimonio storico ed edilizio esistente di questa cittadina, qualità ambientale e funzioni diverse ai suoi spazi aperti.

Pure tutto questo non basta.

Occorre prevedere modificazioni di luoghi e di usi tali che nell'ambito dell'area metropolitana di Chieti e Pescara Torrevecchia possa esercitare un potere di attrazione insediativa sulle persone e sulle attività, assumendo un ruolo territoriale per una residenza di qualità nella rete di mobilità dei flussi fisici, economici e culturali nella media fascia collinare adriatica.

Con espressione molto sintetica si potrebbe affermare che l'obiettivo principale del prossimo Piano Regolatore Generale cui si riferisce il presente Documento Preliminare, dovrà essere quello di far scoprire Torrevecchia come parte del territorio metropolitano per una residenza di qualità immersa in un ambiente ancora integro dal punto di vista naturalistico, restituendo nel contempo una nuova forma di centralità ai suoi "centri" urbani e, in particolare, al suo centro "storico" nel senso comune del termine.

Il PRG cui ci si riferisce, come quadro di coerenza delle iniziative a carattere strategico per lo sviluppo di Torrevecchia, intende perseguire tali obiettivi mettendo in gioco risorse, saperi e capacità già presenti nel paesaggio fisico, sociale ed economico della città affidando la loro valorizzazione a programmi di sviluppo urbanistico basati sulla fattibilità tecnico-economica e l'integrazione delle risorse presenti sul territorio.

Coerentemente con gli obiettivi generali vengono affrontati alcuni temi specifici relativi alle condizioni di trasformabilità della struttura insediativa esistente e in particolare del centro urbano; alla mobilità ed all'accessibilità da e per il territorio contermini, soprattutto quello della Val di Alento e dell'area metropolitana suddetta; alla domanda di aree per nuova edificazione; all'assetto del territorio agricolo e di quello produttivo (artigianale, commerciale e per la piccola industria della Valle dell'Alento), alla qualità ambientale ed alla capacità di potenziare ed offrire la già cospicua dotazione di attrezzature ed impianti sportivi perfettamente integrati con l'ambiente.

Il Piano parte dall'ipotesi che le potenzialità di emancipazione dell'area di Torrevecchia siano oggi legate essenzialmente ai settori innovativi del turismo (basato sulle peculiarità ambientali, produttive agricole e ricettive, nonché alla prossimità degli arenili di Francavilla al Mare e Pescara), del recupero ambientale e della qualità produzione agricola (soprattutto olearia, viti-vinicola e zootecnica). Ovvero ad opportunità comunque derivanti dalla condizione fisico-morfologica dei luoghi e dalla competitività di una tale condizione rispetto all'offerta di qualità turistica e ambientale proposta dagli altri centri insediativi della fascia adriatica centro-abruzzese.

La Revisione del PRG vigente indaga prioritariamente su tali opportunità stabilendo il sistema delle relazioni tra i luoghi che identificano la situazione particolare di contesto, sia alla scala paesaggistico-territoriale che a quella morfologico-urbana, e il loro significato rispetto ai temi della trasformazione.

La Revisione del PRG vigente è stata articolata in 4 fasi di lavoro definite in base a temi e obiettivi specifici:

A. La struttura insediativa esistente

Obiettivi specifici:

- interpretazione del significato e delle potenzialità del luogo
- individuazione delle condizioni e dei vincoli per le trasformazioni dell'uso del suolo
- definizione delle prospettive di fondo per l'azione progettuale

B. Temi chiave e strategie di azione progettuale

Obiettivi specifici:

- individuazione degli obiettivi strategici;
- prefigurazione delle strategie da attivare

C. La struttura insediativa proposta

Obiettivi specifici:

- organizzazione degli assetti fisici e funzionali del territorio comunale;
- identificazione delle parti e delle loro connessioni, dei fatti urbani;
- individuazione delle aree di intervento prioritario;
- definizione del quadro di compatibilità per le strategie prefigurate;
- indicazione delle regole per la trasformazione delle parti.

D. Revisione del PRG

Obiettivi specifici:

- definizione della trasformazione urbana e relazioni territoriali;
- riduzione del consumo di suolo;
- definizione della mobilità ed accessibilità territoriale;
- definizione della trasformazione dei territori produttivi
- definizione delle regole per la conservazione, la trasformazione ed il recupero del patrimonio edilizio ed ambientale esistente.
- definizione delle regole per la conservazione e la trasformazione dell'ambiente

2. LA STRUTTURA INSEDIATIVA ESISTENTE

La prima parte del lavoro riguarda l'individuazione delle "parti", dei luoghi storici e naturali rappresentativi dei caratteri di identità urbana di Torrevecchia e del suo territorio, l'interpretazione dei processi di trasformazione in atto e degli indirizzi programmatici dell'Amministrazione, come criteri per l'assunzione di obiettivi e di priorità coerenti con gli interventi che possono essere incentivati.

In questa fase l'obiettivo principale consiste nell'identificazione del 'senso' del luogo attraverso il rilevamento critico urbanistico svolto sul territorio.

L'indagine urbanistica ha utilizzato diversi strumenti di osservazione. Attraverso lo sguardo zenitale delle restituzioni aerofotogrammetriche disponibili (ancorché non aggiornate) è stata resa la dimensione attuale della consistenza "urbanistica" di Torrevecchia.

Attraverso l'osservazione diretta dei fenomeni urbani e dei loro effetti sulla modificazione delle forme del territorio si è cercato di interpretare i processi in atto e di descrivere le possibili strategie di governo urbanistico delle trasformazioni.

Gli studi svolti e i materiali che saranno prodotti unitamente al Documento Preliminare, riguarderanno i seguenti temi e le loro articolazioni puntuali:

Studi tecnici di base

- reperimento di cartografia aerofotogrammetrica di base (Carte Tecnica dell'Italia Meridionale in scala di 1:5000);
- rilevamento urbanistico della struttura insediativa esistente con identificazione delle parti, delle connessioni, dei fatti urbani, delle attrezzature e delle emergenze storiche ed ambientali.

Patrimonio Storico

- individuazione dei beni storici, culturali e loro localizzazione;

Ambiente e paesaggio naturale

- analisi delle caratteristiche di pregio storico-ambientale;
- individuazione delle aree della produzione agricola;

- analisi dei caratteri e dei vincoli geologici, idrologici, pedologici;
- analisi delle condizioni di degrado urbanistico ed ambientale;
- definizione dei gradi di trasformabilità e delle suscettività ad usi edificatori.

Paesaggi sociali e della produzione

- individuazione delle centralità urbane e territoriali;
- ricognizione sui comportamenti sociali e sugli 'stili' di vita;
- analisi del sistema della produzione locale;
- individuazione delle attività insediabili e loro requisiti dimensionali.

Sistema della pianificazione e dei vincoli

- identificazione delle proprietà pubbliche;
- identificazione delle aree a vincolo paesistico e idrogeologico;
- condizioni e vincoli definiti dal quadro giuridico e normativo attuale.

Sono stati identificati tre grandi ambiti all'interno del territorio comunale: il centro urbano; il paesaggio produttivo agrario; le aste infrastrutturali vallive dell'Alento, di connessione con la fascia urbanizzata costiera.

L'osservazione dei diversi fenomeni che caratterizzano i differenti ambiti insediativi del territorio comunale permette di interpretare il mutamento in atto nelle caratteristiche di identità di Torrevecchia.

Il paesaggio agrario, ancora considerevolmente integro, identifica la vocazione originaria della città come importante centro per la produzione orticola (limitata ad una stretta fascia in sinistra orografica del Fiume Alento), olearia e soprattutto vinicola. Peraltro nella campagna sono già evidenti i primi segni della modificazione dello stile di vita della popolazione residente e di quella turistica. Il paesaggio da un sistema economico fondato sulla produzione e sulla trasformazione del prodotto agricolo locale ad uno più direttamente dipendente dallo sviluppo terziario e industriale della Valle dell'Alento e della vicina fascia costiera adriatica, ha provocato nel corso degli ultimi decenni la dispersione residenziale nelle aree agricole, dando luogo al fenomeno della "città diffusa", e sta provocando una progressiva riduzione delle attività agricole. Gli effetti territoriali di questo processo riguardano lo spopolamento del centro urbano (con il considerevole incremento delle case vuote nel centro storico) e la trasformazione di parte del territorio agricolo in zona residenziale periurbana (ora più densa di attesa per l'appartenenza alla corona metropolitana).

Poco a poco per la sostituzione delle colture tradizionali, per il disboscamento e la naturale particolare "debolezza" geologica di vasta parte del territorio comunale, sta aumentando il degrado ambientale e cambia il paesaggio fisico aggredito da "villini" e recinzioni di vario stile, per lo più in zona agricola. Il fenomeno può essere scoraggiato solo offrendo nuove convenienze localizzative in area urbana e controllando la tendenza all'insediamento residenziale in area agricola attraverso l'applicazione di una nuova normativa urbanistica, anche più "selettiva" di quella regionale, e le prescrizioni della normativa edilizia e urbanistica sulla qualità delle realizzazioni e sul mantenimento delle culture tradizionali.

Nel territorio convivono essenzialmente tre parti urbane distinte - una antica sul colle principale, un'altra meno antica sul crinale che volge alla Maiella e infine l'altra più recente nella piana del Fiume Alento, geograficamente disposte secondo un allineamento che va dal mare alla montagna. C'è buona integrazione tra le tre: la strada che le unisce pur non essendo mai diventata un luogo pubblico importante, ha tuttavia sviluppato insediamenti "filamentosi" o a "grani di rosario" che tende a costituirsi come un "fil rouge" che li tiene uniti.

3. TEMI-CHIAVE E STRATEGIE DI AZIONE PROGETTUALE

Dalle indagini svolte e sulla base delle valutazioni espresse nel corso degli incontri con l'Amministrazione, è stato possibile individuare i temi strategici per l'incentivazione e dei processi di riqualificazione urbana e per lo sviluppo economico e territoriale.

La Revisione del PRG vigente identifica e sviluppa i temi strategici definendo i luoghi e le modalità di intervento urbanistico integrato.

Recupero del Centro Antico

Le caratteristiche del patrimonio storico architettonico dei centri antichi di Torrevecchia, Castelferrato e Torremontanara/San Pasquale sono tali che l'unica *politica* di intervento definibile al momento sembra essere quella della conservazione delle parti più antiche del centro antico e di *densificazione* delle aree già edificate poste lungo i crinali collinari (più solide dal punto di vista geologico) orientati verso il mare Adriatico.

Il PRG quindi identifica e localizza tutta quella parte del centro urbano e del patrimonio edilizio esistente da sottoporre ad interventi di recupero/consolidamento ed ampliamento limitato, cui affidare la ridefinizione dei valori e delle caratteristiche di identità della residenza in "centro", sul naturale terrazzo che domina a 360° gradi l'intero territorio circostante.

Riorganizzazione e Valorizzazione del Sistema Produttivo Locale

Si tratta di un tema che prevede lo sviluppo coordinato di un progetto immateriale, basato su di un'intelligenza comune, per la valorizzazione delle risorse dell'economia rurale.

Focalizzando l'attenzione sulle caratteristiche del paesaggio storico e naturale, tale progetto immateriale dovrà avere come obiettivo primario la valorizzazione delle risorse locali attraverso la ristrutturazione e la modernizzazione delle realtà produttive legate all'agricoltura e allo sviluppo turistico, intorno ad un programma di valorizzazione dell'economia rurale e di promozione del sistema produttivo locale (soprattutto per la produzione vinicola, olearia ed orticola nei termini sopra specificati).

Promozione dell'offerta residenziale e turistico-culturale

A Torrevecchia non mancano certamente le potenzialità turistiche, la sua notevole crescita demografica degli ultimi trent'anni e dovuta anche a tali potenzialità, oltre che alla prossimità degli arenili di Pescara e Francavilla al Mare.

La Revisione del PRG vigente tende ad offrire opportunità per la diversificazione dell'offerta turistica che possano favorire lo sviluppo di iniziative per la cultura, l'artigianato, il commercio, la ristorazione e degustazione dei vini, la ricettività "alberghiera diffusa" in riferimento ai flussi turistici connessi con le attività agrituristiche ed enogastronomiche, nonché alla centralità di Torrevecchia rispetto al sistema 'Mare-Montagna' ed alle risorse turistiche della Provincia di Chieti.

A questo scopo vengono formulate: ipotesi di miglioramento del sistema delle connessioni territoriali, dei sistemi della mobilità territoriale; ipotesi di miglioramento della mobilità lungo la Fondo Valle Alento, soprattutto in relazione agli insediamenti produttivi esistenti e di nuovo impianto; analisi delle caratteristiche di pregio storico-ambientale; e proposte di strutturazione di un sistema territoriale del verde che ricomprenda aree (paesaggistiche, agricolo-paesaggistiche, culturali, sportive, religiose, e cc.) e tracce storiche in una sequenza di luoghi attrattivi capaci di sviluppare un'identità urbana ed ambientale unica.

4. LA STRUTTURA INSEDIATIVA PROPOSTA E LE PREVISIONI DELLA VARIANTE AL PRG

La nuova struttura insediativa sottesa dalla Revisione del PRG vigente rappresenta il quadro di coerenza urbanistico per i 'sistemi di interventi' programmabili ciascuno con una propria identità: la mobilità, il centro antico, la residenza di qualità recuperata dal patrimonio edilizio esistente urbano e rurale, la produzione, il turismo e l'ambiente, sia per il livello di integrazione delle politiche di settore riferibili a tali sistemi.

Mobilità

Alla grande scala lo studio promuove la razionalizzazione ed il miglioramento dei collegamenti tra il territorio comunale di Torrevecchia e l'area metropolitana di Pescara che ricomprende quella urbanizzata costiera.

I problemi attuali riguardano essenzialmente aspetti legati ai tempi di percorrenza della distanza relativamente breve tra Torrevecchia e fascia litoranea.

Si prevede il potenziamento – miglioramento della viabilità provinciale di risalita verso Torrevecchia, dopo l'attraversamento del Fiume Alento ed il potenziamento della viabilità esistente lungo la stessa valle. In verità il potenziamento della strada provinciale di fondovalle già oggetto di approfondimenti progettuali e realizzazioni è a cura dell'Amministrazione Provinciale nel quadro più ampio del miglioramento dei collegamenti di Guardiagrele con la costa.

Il Piano Struttura cui ci si riferisce propone di agganciare principalmente alla viabilità provinciale di fondo valle Alento le due strade più significative di accesso a Torrevecchia, conservando nel ruolo storico quella di accesso dalla vecchia Strada Provinciale Chieti - Francavilla al Mare (Villa Obletter).

Intorno al Centro Urbano (*storico*, consolidato intorno alla Chiesa di San Rocco e al Palazzo Valignani) di TORREVECCHIA, a livelli paralleli, alcune strade a mezza costa sui versanti collinari, seguendo ove possibile assi di strade rurali già esistenti, garantiranno una serie di nuovi ingressi al centro urbano della città da tutti i versanti. Questi tracciati presentano tutti il vantaggio di essere pressoché pianeggianti, di mantenere la visibilità del nucleo urbano e di migliorarne l'accessibilità.

Alla scala urbana la strada di margine sul versante sudoccidentale del nucleo urbano e un sistema di parcheggi in corrispondenza delle principali direzioni di accesso, dovranno migliorare l'accessibilità allo stesso centro urbano.

Il Centro Storico ed i nuclei di antica formazione

Le caratteristiche del Centro Storico e le strategie di intervento per il recupero del patrimonio edilizio esistente sono state già trattate in precedenza.

Analogha considerazione e conseguente posizione della Revisione del PRG vigente, viene proposta per i nuclei urbani dislocati sulla vie principali di accesso e collegamento.

Residenza

formulata, in base ai caratteri della popolazione, all'andamento demografico, alla capacità produttiva dell'impresa edilizia locale, ed al nuovo ruolo di luogo privilegiato per una residenza di qualità che TORREVECCHIA potrebbe assumere nell'ambito dell'area metropolitana e del ridosso della contigua fascia costiera, un'ipotesi realistica di dimensionamento dell'incremento residenziale (peraltro già osservato negli ultimi trent'anni) per il prossimo decennio, che tenga conto anche degli interventi di recupero dell'edilizia storica e di quelli nei nuclei rurali, che soddisfi la necessità di inversione del fenomeno della dispersione residenziale in zona agricola, che offra l'opportunità e favorisca la densificazione della struttura urbana e che, nondimeno, salvaguardi le caratteristiche ambientali esistenti.

Inoltre con il progetto della Variante al PRG dovranno essere localizzate le aree ritenute più idonee per la suddetta densificazione dell'esistente e per i nuovi interventi.

Il criterio da assumere per tali localizzazioni dovrà prendere in considerazione la forma complessiva della 'città' in rapporto alla situazione esistente e alla nuova proposta di struttura insediativa, nonché le condizioni di trasformabilità strettamente collegate alla natura ed allo stato geologico e idrogeologico del territorio comunale. L'obiettivo è quello di compattare il tessuto all'interno di una struttura urbana fondata su un impianto chiaro e funzionale, escludendo ampliamenti in zona rurale o agricola.

In esse, in verità, viene proposto il riconoscimento dei nuclei rurali ed il loro completamento a condizioni vantaggiose per il miglioramento della qualità ambientale.

Nella zona agricola - con i suoi insediamenti - che si è così formata per effetto dell'applicazione delle disposizioni della Legge Urbanistica Regionale (e prima ancora delle leggi regionali che favorivano "l'insediamento nelle zone agricole": la cosiddetta legge Merli), è necessario limitare l'insediabilità alle esigenze degli imprenditori agricoli, interrompendo così la proliferazione della cosiddetta "città diffusa" e la richiesta di infrastrutturazione del territorio assai onerosa per la collettività.

Un altro degli obiettivi della Variante al PRG dovrà essere quello di regolamentare da un punto di vista qualitativo le trasformazioni consentite dalla normativa regionale, attraverso norme tese a vincolare tipologie, materiali di costruzione e impianti vegetazionali, al mantenimento delle caratteristiche di identità del paesaggio di Torrevecchia, tutelandone l'immagine dell'ambiente rurale e quella della contiguità all'Area Metropolitana.

Produzione

Per quanto riguarda la localizzazione della zona artigianale, commerciale e per piccole industrie, la Revisione del PRG prevede la conferma e il rafforzamento degli insediamenti sorti lungo la Valle dell'Alento che, nella nuova struttura insediativa, assume un ruolo centrale nel sistema insediativo lineare di fondovalle e una delle principali direzioni di attraversamento del territorio comunale nella direzione e nella prossimità di insediamenti analoghi sul territorio di Francavilla al Mare.

Ambiente e spazi aperti

Al sistema del verde e dello spazio aperto è affidato il compito di ridefinire un'immagine complessiva per Torrevecchia, auspicando che tale strategia venga assunta anche dagli altri centri collinari disposti lungo la Valle dell'Alento.

La nuova struttura insediativa è sviluppata in torno all'idea del territorio agricolo come parco, sia nell'accezione classica di parco naturalistico, sia in quella di parco della produzione agricola (vitivinicola ed olearia) la cui espressione più prossima all'immaginario collettivo di ricettività turistica sono le aziende agrituristiche.

Le particolari caratteristiche geologiche, che interessano i versanti collinari che affacciano sulla Valle dell'Alento) e parte del territorio agricolo, e le limitazioni di legge relative ai territori protetti (reticolo idrografico, boschi, colture irrigue, ecc..) sembrano poter indurre la previsione di una sostanziale inedificabilità del suddetto territorio.

Da tale condizione la Revisione del PRG intende cogliere l'opportunità di trasformare un vincolo estremo (il divieto ad edificare, se non a particolari ed estremamente onerose condizioni) in una caratteristica di qualità ambientale e, quindi, in una possibilità di reddito diffuso: la delimitazione e destinazione delle suddette aree a verde di tipo paesistico con l'impianto e la coltivazione di boschi cedui di essenze arboree pregiate.

Un parco naturale (nelle due accezioni sopra indicate) nel quale non si intende prevedere "attrezzature", né la sua acquisizione al patrimonio comunale attraverso il suo esproprio. La destinazione riguarda indistintamente sia le aree pubbliche che quelle private ed ha lo scopo di tutelare una parte essenziale del paesaggio di Torrevecchia e delle sue parzialmente fragili caratteristiche geologiche e idrogeologiche, incrementandola

notevolmente in termini di superfici destinate allo scopo esposto, per portarla al rango di territori di elevata qualità ambientale e produttiva.

I privati proprietari dovranno continuare a mantenere il paesaggio con le coltivazioni e la cura degli spazi aperti. La conservazione delle piccole aree boschive, la loro espansione mediante il nuovo impianto di boschi ed altre forme di tutela e consolidamento delle aree franose e a forte pendio potranno divenire, con la Revisione del Piano Regolatore Generale cui la presente si riferisce ed illustra, nuove opportunità e fonte di reddito per la collettività di Torrevecchia, sia direttamente e a breve termine, mediante il trasferimento su aree urbanizzate o parzialmente urbanizzate della edificabilità inespresa o inesprimibile, sia indirettamente e a medio e lungo termine per effetto del nuovo assetto ambientale e del taglio dei boschi cedui con le rotazioni tipiche di tali coltivazioni.

Nel fondovalle, si propone di mantenere i limiti del Codice dell'Ambiente a tutela dell'alveo del Fiume Alento, dei fossi naturali suoi affluenti e, più generalmente dell'intero reticolo idrografico superficiale, per l'avvio del tentativo, fosse anche solo parziale, di bloccare il processo erosivo di tali corsi d'acqua per la stabilizzazione dei versanti e per la loro trasformazione in risorse per le attività ricettive turistiche.

Revisione del P.R.G. vigente

5. DIMENSIONAMENTO DELLA VARIANTE AL PRG

Ai fini del dimensionamento del presente piano sono state elaborate le tabelle riportate nell'elaborato specifico per la verifica degli standards cui si rimanda.

Dalle tabelle scaturisce quindi una diminuzione del consumo di suolo ed una corrispondente diminuzione della cubatura residenziale complessiva.

Il Piano Regolatore vigente prevedeva un insediamento di 4.709 abitanti complessivi tra residenti e potenziali previsti. Con la Revisione del PRG di progetto, per quanto sopra il numero degli abitanti insediabili potrebbe aumentare potenzialmente a n. 5.950 unità con un incremento di circa 1.730 abitanti rispetto ai residenti al 31.12.2018, attraverso una puntuale ridefinizione dei limiti, dei parametri e del riconoscimento della "omogeneità" reale dell'urbanizzato.

Complessivamente pertanto gli abitanti previsti dalla Revisione del PRG, intesi come residenti (4.221 al 31.12.2018) e potenziali (di variante 1.730), ascendono a circa 5950 abitanti, senza peraltro alcun aumento di suolo come dimostrato nella Relazione di verifica degli standards e dei vincoli.

VERIFICA DEGLI STANDARD URBANISTICI

Ai fini della verifica degli standard urbanistici è stato pertanto assunto il numero di 5.950 abitanti potenziali.

GLI STANDARDS URBANISTICI

Applicando la dotazione di 18 mq/ab. come previsto dall'art. 4 punto 3 del D.I. 02.04.1968 n.° 1444, si ha una superficie totale richiesta di mq. 107.159,00 largamente inferiore a quella effettivamente localizzata dal P.R.G. che è di mq. 305.378,00, escludendo il Bosco Elcino e le aree di rispetto (Cimiteriale, depuratori, ecc...) come specificato in det taglio nella Verifica sopra richiamata.

La ripartizione interna delle quantità ha tenuto conto delle effettive esigenze per cui, ad esempio, non sono state previste nuove aree per l'istruzione poiché le strutture scolastiche esistenti sono più che sufficienti, mentre sono state potenziate le aree per il verde pubblico attrezzato, per i parcheggi - in particolar modo nel capoluogo per le attrezzature comuni.

Nel calcolo degli standards non sono comprese le aree di verde sportivo.

6. ELABORATI DELLA REVISIONE DEL PRG VIGENTE - Ed. 2019

Il Progetto Definitivo della Revisione al Piano Regolatore Generale Vigente del Comune di Torrevecchia è composto dagli elaborati di seguito elencati (quelli evidenziati in grigio sono invariati):

N.	ELABORATI GRAFICI	scala
R	RILIEVO dello STATO di FATTO	
R.1	Intero territorio comunale - (aerofotogrammetrico da CTR 2007)	1:5000
R.2	Intero territorio comunale - (catastale da U.T.)	1:5000

N.	ELABORATI GRAFICI	scala
R.3	Intero territorio comunale - (base catastale integrata) con aggiornamenti speditivi da titoli abilitativi forniti da Ufficio tecnico e da confronto immagini satellitari Google Earth	1:5000
A	ANALISI	
A.1	Caratteristiche morfologiche del territorio comunale	1:10.000
A.2	Uso del territorio comunale. Uso del suolo	1:10.000
A.3.1	Infrastrutture del territorio comunale. - Rete distribuzione gas	1:10.000
A.3.2	Infrastrutture del territorio comunale. - Rete pubblica illuminazione	1:10.000
A.3.3	Infrastrutture del territorio comunale. - Rete fognaria	1:10.000
A.4.1	Vincoli e limitazioni d'uso del territorio comunale. Piano Regionale Paesistico	1:10.000
A.4.2	Vincoli e limitazioni d'uso del territorio comunale	1:10.000
A.4.3.1	Carta geologica (riquadro nord)	1:5000
A.4.3.2	Carta geologica (riquadro sud)	1:5000
A.4.4	Sezioni geologiche	
A.4.5.1	Carta geomorfologica (riquadro nord)	1:5000
A.4.5.1	Carta geomorfologica (riquadro sud)	1:5000
A.4.6.1	Carta delle acclività (riquadro nord)	1:5000
A.4.6.2	Carta delle acclività (riquadro sud)	1:5000
A.4.7.1	Carta idrogeologica (riquadro nord)	1:5000
A.4.7.2	Carta idrogeologica (riquadro sud)	1:5000
A.4.8.1	Carta dei vincoli (riquadro nord)	1:5000
A.4.8.2	Carta dei vincoli (riquadro sud)	1:5000
A.4.9.1	Carta delle indagini (riquadro nord)	1:5000
A.4.9.2	Carta delle indagini (riquadro sud)	1:5000
A.4.10.1	Carta delle MOPS (riquadro nord)	1:5000
A.4.10.2	Carta delle MOPS (riquadro sud)	1:5000
A.4.11.1	Carta dell'uso del suolo (riquadro nord)	1:5000
A.4.11.2	Carta dell'uso del suolo (riquadro sud)	1:5000
A.4.12.1	Carta delle pericolosità del territorio (riquadro nord)	1:5000
A.4.12.2	Carta delle pericolosità del territorio (riquadro sud)	1:5000
A.4.13.1	Carta dell'idoneità territoriale (riquadro nord)	1:5000
A.4.13.2	Carta dell'idoneità territoriale (riquadro sud)	1:5000
I	INTERPRETAZIONE DEL TERRITORIO	
I.1	Area metropolitana: ipotesi di nuovi assetti	
I.1.1	Le infrastrutture della mobilità	1:100.000
I.1.2	I luoghi della direzionalità	1:100.000
I.1.3	Il sistema dello sport e del tempo libero	1:100.000
I.2	La Valle dell'Alento: approfondimenti delle ipotesi di nuovi assetti	
I.2.1	Le infrastrutture della mobilità	1:25.000

N.	ELABORATI GRAFICI	scala
I.2.2	I luoghi della direzionalità	1:25.000
I.2.3	Il sistema dello sport e del tempo libero	1:25.000
PS	PROGETTO DEL PIANO: PIANO STRUTTURA	
PS.1	Struttura dell'esistente	1:10.000
PS.2	Struttura proposta	1:10.000
PS.2.1	Ipotesi di nuovi assetti: Mobilità	1:10.000
PS.2.2	Ipotesi di nuovi assetti: Residenza	1:10.000
PS.2.3	Ipotesi di nuovi assetti: Produzione e servizi	1:10.000
PS.2.4	Ipotesi di nuovi assetti: Ambiente	1:10.000
PS.2.5	Ipotesi di nuovi assetti: Sport e tempo libero	1:10.000
P	PROGETTO DEL PIANO (elaborati vigenti e revisionati)	
P.1.1	Intero territorio comunale	1:5000
P.1.1bis	Intero territorio comunale con trasposizione di scarpate	1:5000
P.2.1	Torrevecchia Centro e Castelferrato	1:2000
P.2.2	Torrevecchia Centro e Via Torre	1:2000
P.2.3	Via Torre, Via Torremontanara, Via Vaschiola	1:2000
P.2.4	Via Fondo Valle Alento e San Pasquale	1:2000
P.3.1	Zone "A"	1:1000
P.4 (23)	Sistema viario	1:5000
P.5 (24)	Delimitazione centro abitato	1:5000
P.6 (25)	Vincoli preordinati all'esproprio	1:5000
AII.	ALLEGATI	
A	Norme Tecniche d'Attuazione	
B	Norme Tecniche d'Attuazione per interventi in Zona A	
C	Relazione illustrativa	
D	Relazione verifica standards D.M. n. 1444/1968 e vincoli	
E	Relazione Geologica	
E.1	Relazione geologica (integrazione)	
F	Legenda e tabella indici	
G	Elenco Ditte da espropriare e piano particellare	
H	Previsione di massima spese di attuazione P.R.G.	

In appendice alla presente Relazione tabella riepilogativa delle superfici pianificate.

Torrevecchia Teatina, giugno 2020



IL PROGETTISTA
 arch. Antonino Di Federico

APPENDICE 1:

Tabella riepilogativa delle superfici, dei volumi e delle destinazioni

Revisione del P.R.G. vigente

SUPERFICI TERRITORIALI DELLE ZONE

ZONA A	ZONA DI VECCHIA FORMAZIONE	44.947		
ZONA B	ZONA RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO	1.326.218		
ZONA C1	ZONA RESIDENZIALE DI ESPANSIONE A INTERVENTO DIRETTO	205.376		
ZONA C2	ZONA RESIDENZIALE DI ESPANSIONE A INTERVENTO INDIRETTO	152.581		
ZONA D1	ZONA PRODUTTIVA DI COMPLETAMENTO	221.546		
ZONA D1.1	AREA ESISTENTE PER AMMASSO MATERIALE INERTE DA RICICLARE	19.303		
ZONA D2	ZONA PRODUTTIVA DI ESPANSIONE	161.792		
ZONA D3	ZONA PER ATTIVITÀ TURISTICO - RICETTIVE	7.632		
ZONA D4	ZONA PER ATTIVITÀ SPORTIVO-RICREATIVE	6.123		
ZONA D5	ZONA MISTA RESIDENZIALE E PRODUTTIVA	71.237		
Zona E1	ZONA AGRICOLA NORMALE	5.747.154		
Zona E1	Nuclei agricoli	86.680		
Zona E2	ZONA AGRICOLA "BOSCO CEDUO ALTO"	4.474.774		
Zona E3	ZONA AGRICOLA "BOSCO CEDUO BASSO"	586.815		
Zona E4	ZONA AGRICOLA "PERIURBANA"	610.060		

Zona F1	ZONA PER EDILIZIA SCOLASTICA	20.216		
Zona F2	ZONA DI INTERESSE RELIGIOSO, ASSISTENZIALE E CULTURALE	15.627		
Zona F3	ZONA PER SERVIZI GENERALI	49.649		
Zona F4	ZONA PER IMPIANTI SPORTIVI	20.277		
Zona F5	ZONA PER VERDE PUBBLICO	136.666		
Zona F5.1	VERDE DI INTERESSE NATURALISTICO E DI TUTELA AMBIENTALE	92.921		
Zona F5.2	ZONA PER VERDE PRIVATO	2.653		
Zona F6	ZONA DI RISPETTO	88.137		
Zona F7	ZONA PER PARCHEGGIO PUBBLICO	60.789		
TOTALI ZONE		28.373.405		

ALTRI DATI				
Zona E2 / parte	PARCO LINEARE VALLE DELL'INFERNO			
Valle dell'inferno	479.346			
Zona E2 / parte	totale	479.346		

Comparti				
comparto A	20.931			
comparto B	22.673			
comparto C	53.260			
comparto D	26.872			
comparto E	17.174			

comparto F	6.012			
comparto G	21.589			
comparto H	50.610			
comparto I	25.142			
comparto L	5.239			
comparto M	2.552			
Comparti	totale	252.054		

F5	superfici interne ai seguenti compartimenti			
comparto A	4.600			
comparto C	19.190			
comparto D	5.590			
comparto E	3.160			
comparto F	767			
F5	totale	33.307		
F5 esterne rimanenti	103.359			

F6	superfici interne alle seguenti zone			
ZONA_B	444			
ZONA_B	1.283			
ZONA_B	2.571			
ZONA_B	1.367			
zona_E4	690			
ZONA_F3	97			
ZONA_E2	774			
ZONA_D1	3.605			
ZONA_D1	474			
ZONA_D2	2.935			
ZONA_D2	4.621			
ZONA_D2	6.454			
ZONA_D5				

	4.797			
comparto E	813			
comparto H	2.366			
comparto C	4.707			
F6	totale	37.999		
F6 esterna alle zone	50.138			

SUPERFICI COPERTE DAGLI EDIFICI

categoria superfici coperte (da rilievo grafico tav. R.2)	aree singole	totali	U.M.
FABBRICATI ESISTENTI		300.530	mq
PROGETTI in corso di ATTUAZIONE		2.845	mq
TOTALE		303.375	mq

Revisione del P.R.G. vigente