Comune di

SPINETOLI

(Ascoli Piceno)

PIANO REGOLATORE GENERALE

in adeguamento al PPAR

- ANALISI PER L'ADEGUAMENTO AL PPAR -

Elab. **E5**

Ottobre 2023

RELAZIONE

Progetto
Arch. Antonio Rampino

Indagini urbanistica e per l'adeguamento al PPAR
Ufficio Tecnico Comunale

Indagine geologica e geomorfologica
Ercolani dott. Giovanni

Indagine botanico-vegetazionale
Bonelli dott. Francesco

INDICE

1. Individuazione delle “aree esenti”
2. Prescrizioni e indirizzi di tutela del PPAR
3. Individuazione cartografica degli ambiti di tutela

1. Individuazione delle "aree esenti"

Ai sensi di quanto disposto all'Art. 60 delle NTA del PPAR, le prescrizioni di base non si applicano per le aree urbanizzate, così come definite al quinto comma dell'articolo 27 delle NTA stesse, nonché per le aree regolamentate dagli strumenti urbanistici attuativi di iniziativa pubblica adottati o approvati prima dell'entrata in vigore del PPAR, e per le aree regolamentate da strumenti urbanistici attuativi di iniziativa privata, adottati o approvati prima dell'entrata in vigore del PPAR, purché la relativa convenzione sia stata stipulata entro due anni decorrenti dalla stessa data.

In particolare è precisato che si intendono aree urbanizzate le zone omogenee A, B e D di completamento, rispondenti ai requisiti di cui all'articolo 2, lettera b) del D.M. 2 Aprile 1968, n. 1444, anche se altrimenti denominate negli strumenti urbanistici, nonché le zone F, di cui al succitato decreto, già prevalentemente urbanizzate e parzialmente dotate di attrezzature.

In particolare, la Direttiva regionale n. 8 del 10 Febbraio 1995, precisa che :

1) *Per aree urbanizzate (esenti dalle prescrizioni di base del P.P.A.R.) si devono intendere solo:*
   a) *le aree che gli strumenti generali vigenti qualificano espressamente come zone A; zone B; zone D di completamento, oppure semplicemente zone D, da intendersi di completamento in quanto in esse la superficie coperta degli edifici esistenti non sia inferiore al 12,5% (un ottavo) della superficie fondiaria della zona e nelle quali la densità territoriale sia superiore a 1,5 mc/mq (art. 2 lett. "D", del D.M. 02/04/1968, n. 1444); zone F. Le zone F devono però essere già prevalentemente urbanizzate e parzialmente dotate delle attrezzature necessarie per la loro prevista destinazione;*
   b) *le aree che gli strumenti urbanistici generali vigenti qualificano con una terminologia diversa da quella prevista dall'art. 2 del D.M. n. 1444/1968 ma che, di fatto, per i requisiti posseduti alla data di entrata in vigore del P.P.A.R. (10 febbraio 1990) sono da considerare come zone A; B; D di completamento, nel senso sopra specificato; F, purché "prevalentemente urbanizzate" e "parzialmente dotate" delle attrezzature necessarie per la loro destinazione.*
2) *Non possono invece essere considerate come "aree urbanizzate", ai sensi del 5° comma dell'art. 27 delle N.T.A. del P.P.A.R., le zone che gli strumenti urbanistici generali vigenti qualificano come appartenenti ad una delle categorie indicate nell'art. 2 del D.M. 02/04/1968 n. 1444, anche se di fatto possiedono i requisiti per poter essere incluse fra le zone A, B, D di completamento ed F.*
3) *Così una zona espressamente indicata come C od E, anche se di fatto possiede i requisiti previsti dall'art. 2 lett. "B", del D.M. n. 1444/1968 per essere inclusa tra le zone B, tale non potrà mai essere considerata ai fini del predetto 5° comma dell'art. 27.*

Al fine quindi di determinare quali siano le aree esenti dalle prescrizioni di base del P.P.A.R., si è proceduto innanzitutto ad individuare le aree urbanizzate con trasposizione nella cartografia aerofotogrammetrica aggiornata delle previsioni del vigente Programma di Fabbricazione relativamente alle zone A, B, D di completamento, ed F "prevalentemente urbanizzate" e "parzialmente dotate" delle attrezzature necessarie per la loro destinazione.

Non si è proceduto alla verifica puntuale dei requisiti di cui al D.M. 1444/68 (ai sensi di quanto disposto a suo tempo nella circolare 7 Aprile 1995 della Provincia di Ascoli Piceno, Settore Urbanistica e Protezione BB.NN.) anche per le zone classificate nel Programma di Fabbricazione vigente come B, al fine di accertare la effettiva sussistenza dei requisiti di cui al citato D.M. 1444/68, in quanto, secondo più recenti orientamenti della stessa Provincia di Ascoli Piceno, Settore Urbanistica e Protezione BB.NN., non più necessario.

Sono poi state individuate cartograficamente le aree regolamentate da strumenti urbanistici attuativi di iniziativa pubblica e quelle regolamentate da strumenti urbanistici attuativi di iniziativa privata, convenzionati; per ciascuno dei piani attuativi sono specificati, in apposita tabella, sia gli estremi di approvazione che le date di stipula della convenzione.

Nell'elaborato grafico di individuazione delle "aree esenti" (elab. E1) sono riportate le informazioni di cui sopra.

2. Prescrizioni e indirizzi di tutela del PPAR

Il P.P.A.R. articola la sua disciplina con riferimento a:

- **SOTTOSISTEMI TEMATICI**
- **SOTTOSISTEMI TERRITORIALI**
- **CATEGORIE COSTITUTIVE DEL PAESAGGIO**

A. SOTTOSISTEMI TEMATICI E RELATIVE CATEGORIE COSTITUTIVE DEL PAESAGGIO

I sottosistemi tematici considerano le componenti fondamentali dell'ambiente presenti sul territorio:
- geologico, geomorfologico e idrogeologico
- botanico-vegetazionali
- storico-culturali.

Il P.P.A.R. provvede alla tutela di tutte le componenti che partecipano alla definizione dei vari sottosistemi.

- Sottosistema geologico, geomorfofologico e idrogeologico e relative categorie costitutive del paesaggio

Il P.P.A.R. individua delle aree , in relazione alla rarità, estensione, rappresentatività, valore didattico, etc., delle componenti geologiche, geomorfologiche e idrogeologiche presenti sul territorio.

Tali aree sono riconosciute all'interno di tre sottosistemi tematici denominati "GA" (aree di eccezionale valore), "GB" (aree di rilevante valore), "GC" (aree di qualità diffusa).

Il territorio comunale di Spinetoli **non è interessato dalla presenza di aree GA, GB, GC.**

Il territorio comunale vede la presenza delle seguenti categorie costitutive del paesaggio relative alla struttura geomorfologica:

- **Emergenze geologiche, geomorfologiche, idrogeologiche** (Art. 28 delle N.T.A. del P.P.A.R.)
  il territorio comunale di Spinetoli non è interessato dalla presenza di emergenze geologiche, geomorfologiche e idrogeologiche;

- **Corsi d'acqua** (Art. 29 delle N.T.A. del P.P.A.R.)
  i corsi d'acqua (e i laghi artificiali) sono stati individuati e classificati secondo le procedure previste dal P.P.A.R.; è stato individuato il bacino idrografico e il relativo numero d'ordine dei corsi d'acqua, sono stati individuati gli ambiti provvisori di tutela e gli ambiti all'interno dei quali si applicano le prescrizioni di base permanenti;

- **Crinali** (Art. 30 delle N.T.A. del P.P.A.R.)
  i crinali sono stati individuati e classificati secondo le procedure previste dal P.P.A.R.; è stato individuato il bacino idrografico e il relativo numero d'ordine che il crinale sottintende, sono stati individuati gli ambiti provvisori e permanenti di tutela;
  i crinali sono stati classificati in relazione al loro livello di compromissione paesistico-ambientale; sui crinali classificati come urbanizzati e quindi fortemente compromessi sotto l'aspetto paesistico, sono stati individuati esclusivamente ambiti provvisori di tutela;

- **Versanti** (Art. 31 delle N.T.A. del P.P.A.R.)

i versanti sono stati individuati secondo le procedure previste dal P.P.A.R., delimitando cartograficamente le parti del territorio aventi pendenze assolute superiori al 30%.

- **Sottosistema botanico-vegetazionale e relative categorie costitutive del paesaggio**

Il P.P.A.R. individua delle aree, in relazione al loro valore sia dal punto di vista scientifico (per la loro esclusività o rarità), sia dal punto di vista ecologico, economico e della difesa del suolo, sia estetico e storico.

Tali aree sono classificate in relazione ai loro valori intrinseci in:
- aree "BA", che presentano specie vegetali endemiche o rare o in via di scomparsa;
- aree "BB" che vedono la presenza di associazioni vegetali di grande interesse;
- aree "BC" che vedono la presenza di boschi e vegetazione ripariale.

Il territorio comunale di Spinetoli **non è interessato dalla presenza di aree BA, BB, BC**.

Il territorio comunale non vede la presenza di categorie costitutive del paesaggio relative al sottosistema botanico-vegetazionale.

- **Sottosistema storico-culturale e relative categorie costitutive del paesaggio**

Il P.P.A.R. individua i beni storico-culturali da salvaguardare, in relazione alla loro capacità di documentazione, integrata col paesaggio, dei caratteri e dei momenti peculiari e definiti della storia e della cultura della regione.

In particolare individua poi le seguenti categorie costitutive del paesaggio relative al patrimonio storico-culturale:

- paesaggio agrario di interesse storico-ambientale (Art. 38 delle N.T.A. del P.P.A.R.)
- centri e nuclei storici (Art. 39 delle N.T.A. del P.P.A.R.)
- edifici e manufatti storici (Art. 40 delle N.T.A. del P.P.A.R.)
- zone archeologiche e strade consolari (Art. 41 delle N.T.A. del P.P.A.R.)
- luoghi di memoria storica (Art. 42 delle N.T.A. del P.P.A.R.)
- punti panoramici e strade panoramiche (Art. 43 delle N.T.A. del P.P.A.R.)

Il territorio comunale di Spinetoli vede la presenza delle seguenti categorie costitutive del paesaggio relative al patrimonio storico-culturale:

- **Paesaggio agrario di interesse storico-ambientale** (Art. 38 delle N.T.A. del P.P.A.R)
  il territorio comunale di Spinetoli non è interessato dalla presenza da aree con paesaggio agrario di interesse storico-ambientale;

- **Centro storico** (Art. 39 delle N.T.A. del P.P.A.R)
  i centri e nuclei storici sono quelli individuati nelle tavv. 8 e 15 ed elenco allegato 2 del P.P.A.R., nonché tutti quelli che gli strumenti urbanistici comunali perimetrano come zona "A" di cui al D.M. 2 Aprile 1968, n. 1444;
  il P.P.A.R. individua nella tav. 15 e nell'elenco allegato 2, un centro storico capoluogo di crinale senza ambito di tutela cartograficamente delimitato;
  si è proceduto alla verifica del perimetro del centro storico anche sulla base della carta IGM 1894, rilevando che l'attuale perimetrazione lo comprende completamente;
  pertanto per il centro storico, delimitato come zona "A", si applicano ambiti provvisori di tutela calcolati con la formula "c1" di cui all'art. 39 delle N.T.A. del P.P.A.R.;

- **Edifici e manufatti storici** (Art. 40 delle N.T.A. del P.P.A.R)
  non vi sono edifici e manufatti storici individuati nelle tavv. 9 e 16 ed elenco allegato 2 del P.P.A.R..

Tuttavia, come risulta dagli elaborati relativi alle analisi storico-culturali, è stato effettuato un accurato censimento di tutti gli edifici e manufatti storici presenti sul territorio comunale;
di essi è stata effettuata una catalogazione, previa ricerca storica, utilizzando una scheda, con allegata documentazione fotografica, che ne descrive le principali caratteristiche tipologiche ed architettoniche;
il censimento ha riguardato sia manufatti extraurbani ed edifici rurali che edifici di interesse monumentale all'interno del tessuto urbano (edifici iscritti nell'elenco degli edifici di interesse monumentale ai sensi della L.1089/39 ed altri da noi ritenuti meritevoli di salvaguardia);
per le risultanze di tale censimento diffuso e per la relativa catalogazione si rimanda agli elaborati di analisi storico-culturale, facenti parte del presente PRG.

- **Zone archeologiche** (Art. 41 delle N.T.A. del P.P.A.R)
  le zone archeologiche sono individuate nelle tavv.10 e 17 ed elenco allegato 2 del P.P.A.R.;
  nella tavola 10 non sono segnalate aree vincolate, mentre nella tavola 17 sono segnalate aree di interesse archeologico;
  inoltre nella tavola 17 ed elenco allegato sono riportati:
  Strada Salaria (Strada consolare);
  Valle del Tronto (Area centuriata);
  nella tav.17 sono indicate otto aree con segnalazione di ritrovamenti, per le quali, in sede di redazione del PRG saranno effettuate ricerche e verifiche appropriate.

- **Punti panoramici e strade panoramiche** (Art. 43 delle N.T.A. del P.P.A.R)
  i punti panoramici e le strade panoramiche sono individuati nella tav.7 del P.P.A.R.;
  il territorio comunale di Spinetoli non è interessato dalla presenza di punti e strade panoramiche.

B. <u>SOTTOSISTEMI TERRITORIALI</u>

Il P.P.A.R. individua le aree della regione in rapporto alla rilevanza dei valori paesistico-ambientali (Art.20 delle N.T.A. del P.P.A.R.):

- Aree A: aree eccezionali, paesaggi monumentali, unità di paesaggio eccezionali per combinazione significativa di sito, insediamento, componenti storiche, architettoniche, storiche naturalistiche;
- Aree B: unità di paesaggio rilevanti;
- Aree C: unità di paesaggio che esprimono qualità diffusa;
- Aree D: il resto del territorio regionale;
- Aree V: aree di alta percettività visuale relativa alle vie di comunicazione.

Il territorio comunale di Spinetoli **non è interessato dalla presenza di Aree A, B, C.**
Il territorio comunale appartiene alle **Aree "D"** e, per una parte significativa, ad ambiti annessi alle infrastrutture a maggiore intensità di traffico (Strada Salaria e superstrada Ascoli-San Benedetto), **Aree "V"**.

Gli indirizzi generali di tutela sono fissati all'Art. 23 delle N.T.A. del P.P.A.R..

3. Individuazione cartografica degli ambiti di tutela

Gli ambiti di tutela provvisori e permanenti del P.P.A.R. sono stati cartograficamente individuati su una carta alla scala 1/5.000 relativa all'intero territorio comunale e su carte scala 1:2000 quelli relativi a:

- il sottosistema tematico "Geologico, geomorfologico e idrogeologico"(**versanti) – Ambito Urbano Pagliare**;
- il sottosistema tematico "Geologico, geomorfologico e idrogeologico"(**corsi d'acqua e crinali) – Ambito urbano Centro Capoluogo;**
- il sottosistema tematico "Geologico, geomorfologico e idrogeologico"(**corsi d'acqua e crinali) – Ambito urbano S.Pio ;**
- il sottosistema tematico "Geologico, geomorfologico e idrogeologico"(**corsi d'acqua e crinali) – Ambito urbano Pagliare;**
- il sottosistema tematico "Storico Culturale"(Categorie del Patrimonio storico culturale) – **Ambito Urbano Centro;**
- il sottosistema tematico "Storico Culturale"(Categorie del Patrimonio storico culturale) – **Ambito Urbano S.Pio;**
- il sottosistema tematico "Storico Culturale"(Categorie del Patrimonio storico culturale) – **Ambito Urbano Pagliare.**