VARIANTE AL P.R.G. IN ADEGUAMENTO AL P.P.A.R.

RELAZIONE GENERALE

CARATTERISTICHE PECULIARI DEL TERRITORIO

Il territorio del comune di Spinetoli interessa una superficie pari a 12,58 kmq, con una popolazione alla data del 31 dicembre 2022 pari a 7294 abitanti residenti. Situato a pochi chilometri dalle città di Ascoli Piceno e San Benedetto del Tronto, in posizione pressoché baricentrica, confina inoltre con i comuni di Castorano, Colli del Tronto, Monsampolo del Tronto, Offida e, con i Comuni ricadenti nella Provincia di Teramo, Ancarano e Controguerra.

A breve distanza dalla costa adriatica, Spinetoli sorge su un modesto poggio (177 m s.l.m.) a ridosso della Salaria, sulla riva sinistra del fiume Tronto presso la confluenza con il torrente Fiobbo.

Il toponimo Spinetoli pare derivare da Spine(t)ola, nome con cui si designava il luogo di fondazione per vie della rosa spina che vi fioriva spontanea.

CENNI STORICI

I primi insediamenti umani rinvenuti nel territorio di Spinetoli risalgono all'epoca picena: è qui che negli anni '70 dell'ottocento gli scavi archeologici rivelarono l'esistenza di una necropoli del VII-V secolo a.C.

Quando i Piceni vennero in contatto con i Romani, riuscirono dapprima a contenerne le mire espansionistiche con un'alleanza (*foedus aequum*); poi, tuttavia, dovettero soccombere alla campagna militare del 268 a.C., condotta dai consoli Sempronio Sofo e Appio Claudio Russo.

Nella decisiva battaglia di Ascoli, secondo la tradizione, i Piceni furono spaventati a morte da un terremoto che ne provocò la ritirata e facilitò la vittoria romana. Per questo, proprio nel luogo di fondazione di Spinetoli, il console Sofo avrebbe fatto edificare un tempio votivo alla dea Tellure.

I Romani pacificarono la regione e inclusero il colle nell'*Ager Asculanus*, uno dei territori che avrebbero composto la regione picena augustea.

Con la caduta dell'impero romano, litorali e fondivalle restarono esposti al pericolo delle invasioni barbariche, e le alture tornarono ad essere luoghi privilegiati di difesa. L'incastellamento interessò Spinetoli già nell'alto medioevo, ma è dopo l'anno 1000 che il *castrum*, posseduto dai monaci farfensi, viene citato dalle prime bolle papali.

Spinetoli divenne proprietà del vescovo di Ascoli, Emmone (1006-1036), nell'anno 1030, e poco dopo (1052) Leone IX ne confermò il possesso del successore di quegli, Bernardo II (1045-1069). Tornò ai farfensi per concessione di Enrico V, ma essi dividevano la sovranità con un feudatario investito dal vescovo.

La postazione spinetolese si rivelò decisiva nel preservare Ascoli dall'invasione normanna di Roberto il Guiscardo. Questi, che deteneva già l'Italia meridionale, aveva varcato il Tronto con l'appoggio di Gregorio III, occupando con successo Fermo e Spoleto ma fallendo l'obiettivo contro i castelli truentini.

Alle devastazioni normanne seguirono quelle sveve e, più tardi, l'Ascolano visse altre gravi sciagure con pestilenze (la più grave delle quali nel 1348), carestie e un terremoto; di lì a un secolo, tutta la regione avrebbe poi conosciuto l'oppressione della dominazione sforzesca (anni 1430-1440).

Spinetoli apparteneva allo Stato di Ascoli, ed era perciò coinvolta nelle secolari lotte con Fermo per l'egemonia sul Piceno. Possedeva un proprio statuto (XVI secolo), un podestà, un consiglio e quattro priori. Nel frattempo, a valle, si era venuta formando Pagliare. Su questo insediamento, prima di capanne poi in muratura, fondato dagli abitanti di Pantorano (Mozzano), Spinetoli ebbe giurisdizione.

Occupata nel 1501 dalla famiglia ghibellina ascolana dei Guiderocchi, Spinetoli fu saccheggiata nel 1538 dalla milizia di Paolo III. Il capitano delle truppe pontificie Niccolò Ardighelli cadde però vittima di un'imboscata, e in ritorsione il papa sottrasse il castello al dominio ascolano. Esso vi tornò nel 1543. Sotto Paolo IV, fino al 14 settembre 1557, Spinetoli si trovò coinvolta nella guerra contro Carlo V, che fu devastante e si concluse con la conservazione del Piceno da parte dello Stato Pontificio.

Quando l'avvento di Napoleone provocò la prima caduta del governo della Chiesa, Spinetoli entrò a far parte della Repubblica Romana (28 febbraio 1798), e successivamente del Regno d'Italia (1805), restando inclusa nel nuovo dipartimento del Tronto. Sotto Bonaparte il paese, che apparteneva a Monsampolo, conquistò il capoluogo comunale nel 1811. Quando poi i due comuni furono separati, a Spinetoli fu aggregata Pagliare, all'epoca frazione di Colli. Il comune di Pagliare creato in seguito dalla Restaurazione ebbe vita breve (cinquant'anni) e fu soppresso dopo l'Unità d'Italia.

Spinetoli ha due frazioni principali, Villa San Pio X e Pagliare del Tronto, entrambe situate lungo la valle del Tronto, e altre due frazioni minori, Villa Ciarulli e Villa Palazzi, che si trovano lungo la strada che va da Pagliare a Spinetoli. Pagliare sorse nel XV-XVI secolo da insediamenti di popolazioni montane, e fu per qualche tempo anche comune autonomo, fino ad essere assorbita nel 1866 dal comune di Spinetoli.

PREMESSE METODOLOGICHE ED OPERATIVE

Il primo approccio per la redazione della variante al PRG è stato quello di analizzare attentamente la viabilità esistente nel territorio, viabilità a livello statale, provinciale e comunale.

La viabilità esistente è stata quindi potenziata con tracciati stradali di realizzazione sia comunale che privata (qualora ricompresi all'interno delle lottizzazioni).

Il sistema viario che ne scaturisce, così come evidenziato nella Tavola 09, da un lato tenta di ricollegare organicamente le frazioni, dall'altro cerca di riprendere e completare i tracciati esistenti.

Nelle tavole n. 01, 02, 03, 04, 05, 06 sono stati riportati i tracciati che dovranno essere realizzati dai lottizzanti e che si ricollegano alla viabilità esistente.

Le zone B del presente PRG sono state distinte in sottozone caratterizzate da indici diversi, indici che in linea generale riprendono quelli delle zone del PRG vigente da cui derivano.

Sono state poi introdotte le zone Rx (zone B speciali) che collegano l'eventuale vocazionalità edificatoria alla stipula di convenzioni con il Comune o a norme specifiche. Alcune di queste zone derivano dal recepimento di osservazioni che erano pervenute con il precedente iter di approvazione del PRG.

La rielaborazione del PRG in adeguamento al PPAR è stata anche utile occasione per rivedere il Piano dal punto di vista dei vincoli di PPAR oltre che dal punto di vista della zonizzazione.

Sono infatti state recepite alcune osservazioni fatte con il precedente iter e di conseguenza è stata creata una normativa specifica per alcune zone C che nella maggiore parte dei casi prevede la cessione da parte del privato di aree a standards, in più rispetto ai 21 mq per abitante stabiliti dalla normativa generale, e in alcuni casi anche la realizzazione dell'opera pubblica insistente sull'area stessa.

CRITERI PER IL DIMENSIONAMENTO DELLA VARIANTE AL PRG

La capacità insediativa del territorio per i prossimi decenni è stata ipotizzata in funzione delle dinamiche di sviluppo e crescita della popolazione, dello sviluppo economico, della salvaguardia dell'ambiente e della dotazione di standards urbanistici.

In particolare, sono stati valutati i seguenti elementi.

Previsioni demografiche e valutazione di residenzialità

Si riportano di seguito i dati demografici e statistici rilevati dai censimenti elaborati dalla Camera di Commercio di Ascoli Piceno e dal Comune di Spinetoli, con riferimento al periodo compreso tra il 1991 e il 2021.

I dati che è stato possibile reperire sono i seguenti:

- popolazione residente, popolazione distinta per sesso, con riferimento al periodo compreso tra il 1991 e il 2021.

-"andamento" popolazione per frazioni o nuclei, numero dei nuclei familiari, media dei componenti il nucleo, con riferimento al periodo 1991-2021.

		1991	**2001**	**2011**	**2021**
Popolazione residente		5270	5959	7257	7306
Popolazione distinta per sesso	M	2621	2943	3570	3577
	F	2752	3014	3685	3729
	% M	49,73	49,39	49,19	49,96
	% F	52,22	50,58	50,78	51,04

Andamento della popolazione				
	1991	2001	2011	2021
Capoluogo	834	907	983	949
Frazione Pagliare	4010	4533	5668	5808
Frazione San Pio X	426	519	608	545
Nuclei familiari	--	--	2,78	2,55

Abitanti al 31 dicembre 2022	
TOTALI	7294
Capoluogo	975
Frazione Pagliare	5781
Frazione San Pio X	538

Dai dati precedentemente riportatisi può desumere quanto segue:

negli ultimi 30 anni (dal 1991 ad oggi) la popolazione residente è passata da 5.270 a 7.294 unità, ed in virtù di un incremento pari al 38,41 % può definirsi, a ragione, notevolmente aumentata.

Se è vero che quest'ultimo dato renderebbe già di per sé necessaria un'ulteriore quantità di nuove residenze (se pure monoparentali o dimensionate per famiglie di single), dovute alla formazione di nuovi nuclei familiari o anche semplicemente a gemmazioni dei nuclei originari, a maggior ragione tale probabilità deve essere considerata nel caso del Comune di Spinetoli che muove da dati e percentuali nettamente più elevati.

Nell'ultimo trentennio, infatti, le frazioni hanno registrato i seguenti flussi:

- Frazione Capoluogo, da 834 a 949 abitanti, con un incremento del 13,79%;
- Frazione Pagliare, da 4.010 a 5.808 abitanti, con un incremento del 44,84%;
- Frazione San Pio X, da 426 a 545 abitanti, con un incremento del 27,93%;

Dai dati del 2021 è possibile vedere che attualmente la popolazione è ancora in aumento, al netto di un leggero decremento registrato nel corso del lockdown.

Una prima previsione di base, pertanto, dovrà essere certamente quella di rispettare le tendenze ormai consolidate fornendo residenze e servizi adeguati -sempre in maggiore quantità e con le opportune

proporzioni e correttivi- nella zona del Capoluogo e nelle frazioni più importanti e popolose, e, nel contempo, ponendo i presupposti per cercare di limitare il flusso migratorio interno al Comune (dai nuclei antichi e dalle zone rurali alle frazioni citate) fornendo quelle possibilità di "recupero" (migliorie connesse ai servizi e all'arredo urbano) che possano quantomeno limitare il fenomeno in atto.

La residenza rurale, invece, deve restare "effettivamente" rurale, connessa allo sviluppo possibile dell'agricoltura (o delle attività agro-industriali) per tollerare al massimo gli adattamenti e adeguamenti necessari a fini agrituristici o similari.

Esaurite di fatto le zone B di completamento di cui al precedente PRG (salvo alcune aree residuali di modestissima entità e che non costituiscono pertanto elemento di pianificazione o programmazione strategica), nonché le zone di espansione del vecchio PRG, nella variante al PRG in adeguamento al PPAR vengono individuate le nuove aree di espansi one C.

DIMENSIONAMENTO DEL PIANO AI SENSI DELL'ART.18 DELLA L.R. 34\92

Calcolo della capacità insediativa delle zone residenziali esistenti

Vani Abitabili = 12.650 (dato ISTAT 2011 e calcolo volumi 2012/2023)

Capacità insediativa = 12.650 x 75%= 9.487

Abitanti attuali = 7.294 (dato ANAGRAFE 31/12/2022)

CAPACITA' ZONE ESISTENTI Ab = 9.487

Calcolo capacità insediative nuove previsioni

ZONE "C" DI ESPANSIONE

INDIVIDUAZIONE ZONA PRG	SUPERFICE TERRITORIALE mq	Volume edificabile	Abitanti insediabili Vol/120 mc
PN1	3.382,92	4.700	39
PN2	1.041,14	1.068,12	9
PN3	1.356,07	1.421,52	12
PN4	8.200.81	6.113,91	51
PN5	10.572,82	5.916,17	49
PN6	4.540,79	2.964,15	25
PN7	3.376.53	1.889,67	16
PN8	5.405,26	1.339,06	11
PN9	10.336,67	7.275,05	61
PN10	12.420,99	9.267,40	77
PN11	8.031,21	6.741,62	56
PN12	5.872,95	3.835,00	32
PN13	7.316,97	5.833,16	49
PN15	23.982,31	21.253,63	177
PN16	19.698,75	19.405,93	162

PN17A	31.971,61	40.639,00	339
PN17B	10.964,06	12.392,50	103
PN18	4.962,18	4.628,10	39
PN19	11.139,10	8.311,37	69
PN20	17.973,65	15.088,43	126
PN21	5.029,55	7.504,58	63
PN22	2.175,26	2.798,69	23
PN24	6.799,58	7.145,48	60
PN25	4.777,29	4.456,35	37
PN26	961,27	883,50	7
PN28	3.588,65	1.338,44	11
PN29	2.803,02	3.137,63	26
PN30	3.817,76	4.271,81	36
PN31	17.204,99	12.027,28	100
PN32	11.538,83	12.231,16	102
PN33	1.344,44	1.002,66	8
PN34	8.603,77	4.093,99	34
PN35	4.335,51	3.300,00	28
PN41	2.949,75	3.290,60	27
PN42	10.836,04	8.085,65	67
PN43	1.484,84	1.661,15	14
PN44	2.707,16	3.465,16	29
PN45	852,57	853,80	7
PN46	5.921,32	4.939,82	41
PN47	5.144,59	2.561,71	21
PN48	2.750,97	2.916,03	24
PN49	4.435,06	900,00	8
PN51	2.302,51	3.453,77	29
PN52	8.690,52	9.726,29	81
PN56	6.935,02	5.548,00	46
TOTALE			2.431

ZONE DI ESPANSIONE RESIDENZIALE Ab = 2.431

ZONE B DA EDIFICARE Ab = 118

TOTALE Ab = 2.431+118=2.549

Capacità insediativa teorica e zone residenziali esistenti (art. 18 comma 3)

Abitanti attuali teorici N. 9.487

Abitanti insediabili N. 2.431+118=2.549

TOTALE N. 12.036

Si precisa che per il calcolo degli abitanti nelle zone di espansione si è applicato il comma 4 dell'art.18 della L.R. 34\92.

STANDARDS URBANISTICI

Ai sensi del D.M. n.1444 del 2 aprile 1968, la dotazione minima di standards previsti per i Comuni al di sotto dei 10.000 abitanti è di 12 mq per abitante.

La legge Reg. n. 34/92, al comma 4 dell'art. 21, precisa inoltre che in aggiunta a questa dotazione minima di standards devono essere previsti, nei piani attuativi per le zone residenziali di nuova formazione, specifici spazi per il verde pubblico nella misura di 3 mq per abitante da insediare.

Nella redazione della variante al PRG una delle scelte di base peculiari è stata quella di reperire, per i piani attuativi di nuova formazione, una dotazione minima di standards urbanistici pari a 21 mq per abitante da insediare, equiparando di fatto il territorio di Spinetoli ad un comune di livello superiore in quanto a parametri abitativi, in considerazione di due aspetti fondamentali:

- il progetto di piano prevede di superare i 10.000 abitanti residenti e dunque appare giusto far riferimento da subito a parametri di "fascia" maggiore;

- la dotazione di 21 mq per abitante appare in ogni caso la più rispondente e la più consona alle esigenze attuali e alla domanda di "qualità" progettuale ed ambientale oggi in atto.

Per la verifica degli standard stabiliti dal PRG per l'intero territorio comunale si proceduto come segue:

Gli Abitanti Totali soggetti a verifica sono quelli totali insediabili pari a 12.053 (ab attuali 9.487+ ab. insediabili nelle zone B residue 2.566)

ABITANTI SOGGETTI A VERIFICA N. 12.036

STANDARD TOTALI 312.823 mq

STANDARD \ AB. 25,99 mq\ab

Di cui

PARCHEGGI 90.733 mq

PARCHEGGI \ AB. 7,54 mq\ab.

AREE PER EDILIZIA SCOLASTICA 8.028 mq

mq Ed.SCOL.\AB. 0,67 mq\ab

ZONIZZAZIONE

Nella redazione della variante al PRG è prevista una nuova definitiva zonizzazione, articolata secondo le categorie costitutive e le specifiche destinazioni di seguito riepilogate.

Nuclei storici da sottoporre a successiva attuazione di PRG

Sono stati così individuati e perimetrati i nuclei storici di Spinetoli e Pagliare del Tronto, da sottoporre a successivo approfondimento mediante redazione di piano di recupero o strumento particolareggiato equipollente.

Zone B di completamento

Sono state divise in sottozone e precisamente B1, B2, B3.

Le stesse derivano da:

- Zone che già il PRG vigente aveva individuato come zone di completamento e che con il presente Piano sono state adattate alle situazioni attuali inglobando aree limitrofe già edificate;
- Zone derivanti da vecchi Piani di lottizzazione ormai completamente o parzialmente edificate.

Nuove zone di espansione (Zone C)

Tali zone sono state previste secondo il concetto fondamentale di prevedere le espansioni principalmente nelle parti limitrofe alle aree già urbanizzate e quanto più possibile esenti da vincoli del PPAR., al fine di ridurre il consumo di suolo ancora libero con densità e parametri urbanistico-edilizi compatibili.

Zona PEEP (legge 167)

Per quelle esistenti nel vigente PRG e già sottoposte a Piano Attuativo di iniziativa pubblica, valgono i Piani attuativi già approvati e convenzionati.

Zone turistico - ricettive

È stata perimetrata come tale l'area a Pagliare del Tronto in cui insiste il ristorante "Locanda degli Amici".

Zone produttive e artigianali

Sono presenti zone PIP a Pagliare del Tronto già attuate.

Zone di pubblico interesse

Tali aree sono state suddivise e specificate come segue:

- Aree per attrezzature di interesse pubblico;
- Spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco;
- Aree per sedi istituzionali e amministrative;
- Aree per l'istruzione;
- Aree per attrezzature religiose;
- Aree per attrezzature socio-assistenziali;
- Aree per pubblici servizi e attrezzature tecnologiche per servizi urbani;
- Aree cimiteriali;
- Parcheggi.

Ambiti di tutela

Per quanto riguarda la definizione degli ambiti di tutela, si è fatto riferimento alle N.T.A. del P.P.A.R. in adeguamento del quale il PRG vigente è stato redatto.

Elaborato censimento edifici rurali

È stato redatto un elaborato con l'individuazione degli edifici rurali oggetto di censimento. Per ogni edificio individuato è stata redatta una scheda in base alle disposizioni del PTC.

Nella stessa planimetria sono stati inoltre individuato alcuni manufatti urbani di interesse storico per i quali è stata redatta specifica scheda al fine di tutelarne le caratteristiche.