Fasc.: 420.60.70/2026/GCMS/7021-7015

Al COMUNE DI RIPATRANSONE
Servizio Urbanistica
PEC: protocollo@pec.comune.ripatransone.ap.it

Oggetto: Variante urbanistica puntuale al vigente Piano Regolatore Generale (PRG) del Comune di Ripatransone (AP), ai sensi dell'art. 30 della L.R. Marche n. 34/1992, come richiamato dall'art. 33, comma 8, della L.R. Marche n. 19/2023, finalizzata alla riclassificazione di un'area dalla zona urbanistica R5 Castellano alla Zona E Agricola – richiesta parere ai sensi Vincolo Idrogeologico R.D.L. n° 3267/1923 - ditta Sig.ri Ciarrocchi Nazzareno D'Angelo Rita.
Parere R.D.L. n. 3267 del 30/12/1923 - Vincolo Idrogeologico.

Premesso che:
- il Responsabile dell'Area Tecnica del comune di Ripatransone, con nota prot. 10771 del 03/08/2026 ns. prot. 1070314 del 04/058/2026, ha richiesto il parere in oggetto - variante urbanistica puntuale al vigente Piano Regolatore Generale (PRG) del Comune di Ripatransone (AP), ai sensi dell'art. 30 della L.R. Marche n. 34/1992 - riclassificazione di un'area dalla zona urbanistica R5 Castellano alla Zona E Agricola
- sono stati messi a disposizione gli elaborati in formato digitale.

Riscontrato che:
- gli elaborati tecnici riportano la proposta di variante ha per oggetto la riclassificazione urbanistica delle porzioni di terreno attualmente inserite nella Zona Urbanistica R5 – Castellano, con attribuzione della destinazione urbanistica di Zona E – Agricola;
- l'intervento ricade in area soggetta al Vincolo Idrogeologico R.D.L. n. 3267/1923; il vincolo idrogeologico ai sensi del R.D.L. n. 3267/1923 trova applicazione in presenza di opere o lavori che possano alterare la stabilità del suolo o il regime delle acque, condizioni che non si ravvisano nella Variante urbanistica in esame;
- Sotto il profilo catastale, l'area risulta individuata come segue:
  - Foglio n. 10 porzione della particella n. 321; porzione della particella n. 322;
  - Foglio n. 25 porzione della particella n. 13.
- l'intervento non ricade in aree cartografate dal PAI regione Marche.

Vista la Normativa di riferimento generale:
- R.D.L. 30 dicembre 1923, n. 3267;
- L.R. 6/2005 art.11 – 12;
- Decreto Legge 16 luglio 2020, n.76, "Misure urgenti per la semplificazione e l'innovazione digitale", convertito in legge con modificazioni l'11 settembre 2020, n.120;
- Ordinanze commissariali n.37 del 2017, n.64 del 2018, n.109 del 2020 – definizione interventi;
- Ordinanza speciale n.23 del 2021 e successive integrazioni;
- Piano per l'Assetto Idrogeologico (PAI) della Regione Marche, il Piano AUBAC di bacino stralcio per la gestione del rischio da frane e da alluvione (PAI Frane e Idraulico - Delibera C.I.P. 67 e 68 del 26/05/2026 - G.U. n.127 del 04/06/2026) con le relative norme tecniche e le nuove Misure di Salvaguardia vigenti dal 04/06/2026;
- N.T.A. del Piano di Tutela delle Acque della Regione Marche;
- D.M. 17 gennaio 2018 Aggiornamento delle "Norme tecniche per le costruzioni";
- CIRCOLARE 21 gennaio 2019, n.7 C.S.LL.PP. Istruzioni per l'applicazione dell'Aggiornamento delle "Norme tecniche per le costruzioni" di cui al D. M. 17 gennaio 2018;

- L.R. 09.06.2006, n. 5;
- D.lgs. 03.04.2006 n. 152 e s.m.i.;
- D.P.R. 14/04/1993;
- L.R. 13/2013;
- L.R. 13/2015;
- DGR n.1732 del 17/12/2018 e s.m.i.;
- VISTO l'art. 15 della legge regionale 30 luglio 2021, n. 18 (Disposizioni di organizzazione e di ordinamento del personale della Giunta Regionale) e la DGR n. 987 del 24 giugno 2025, di conferimento degli incarichi dirigenziali delle Direzioni e dei Settori istituiti nell'ambito dei Dipartimenti della Giunta regionale.

Esaminata la documentazione tecnica inerente il progetto
Dall'esame degli elaborati, il progetto, nelle relazioni allegate, riporta quanto segue:

- *La variante ha per oggetto la riclassificazione urbanistica delle porzioni di terreno attualmente inserite nella Zona Urbanistica R5 – Castellano, con attribuzione della destinazione urbanistica di Zona E – Agricola;*
- *La proposta nasce dall'esigenza di adeguare la disciplina urbanistica vigente all'effettivo stato dei luoghi, all'attuale utilizzo del fabbricato esistente e alle concrete esigenze funzionali dell'azienda agricola proprietaria, eliminando una previsione urbanistica destinata ad attività turistico-ricettive e agrituristiche che non risulta più coerente con l'attuale assetto aziendale e territoriale;*
- *La variante non introduce nuove capacità edificatorie, non determina incremento del carico urbanistico e non comporta trasformazioni edilizie o infrastrutturali, configurandosi esclusivamente quale modifica della destinazione urbanistica delle aree interessate;*
- *Le particelle catastali sopra indicate non risultano integralmente comprese nella Zona R5 – Castellano, ma presentano una zonizzazione mista: una parte ricade attualmente in Zona R5, mentre la restante porzione risulta già classificata come Zona E – Agricola;*
- *La presente variante interessa esclusivamente le superfici attualmente ricadenti nella Zona R5, senza modificare le porzioni già classificate agricole;*
- *L'effetto finale della variante sarà pertanto quello di ricondurre l'intera consistenza fondiaria ad una disciplina urbanistica omogenea, mediante la classificazione complessiva dell'area come Zona E – Agricola;*
- *La presente variante assume particolare significato anche in relazione alla precedente disciplina urbanistica dell'area;*
- *Prima dell'approvazione del vigente Piano Regolatore Generale, il previgente Programma di Fabbricazione del Comune di Ripatransone classificava infatti l'intera area interessata dalla variante come zona agricola;*
- *La previsione della Zona R5 – Castellano è stata introdotta successivamente con il PRG approvato nel 2000, individuando un ambito di recupero edilizio e riqualificazione ambientale con finalità turistico-ricettive;*
- *Tale previsione, tuttavia, non ha trovato concreta attuazione e, alla luce dell'evoluzione dell'attività aziendale, non risulta più rispondente alle esigenze della proprietà né alla reale funzione svolta dal fabbricato;*
- *La variante proposta determina pertanto un ritorno alla precedente classificazione agricola dell'area, coerentemente con il contesto territoriale circostante e con l'effettivo utilizzo del fondo;*
- *La proposta di variante è pertanto finalizzata a ricostituire l'originaria omogeneità urbanistica dell'intera proprietà, eliminando l'attuale frammentazione della zonizzazione e attribuendo ai terreni una destinazione coerente con le loro caratteristiche paesaggistiche, agronomiche e funzionali;*
- *Dal punto di vista urbanistico, la variante non introduce nuove possibilità edificatorie, non determina incrementi di volumetria o di superficie utile, non comporta la realizzazione di nuovi edifici e non modifica l'assetto infrastrutturale esistente;*
- *La proposta non determina inoltre incremento del carico urbanistico, della popolazione insediabile o della domanda di servizi pubblici e di opere di urbanizzazione, configurandosi esclusivamente quale diversa classificazione urbanistica delle aree interessate;*

- *Al contrario, comporta una riduzione delle previsioni di trasformazione urbanistica e una maggiore coerenza tra disciplina urbanistica e uso effettivo del territorio;*
- *La riclassificazione in Zona E – Agricola favorisce inoltre la tutela del paesaggio rurale e il mantenimento dell'attuale equilibrio ambientale dell'area;*
- *L'area non ricade nelle zone in dissesto gravitativo dei Pai Suddetti;*
- *Il rilevamento geomorfologico non ha evidenziato nell'area oggetto d'intervento la presenza di particolari forme o processi morfogenetici in corso o avvenuti in passato che possano alterare le naturali condizioni di stabilità, nè si hanno fenomeni di ruscellamento diffuso di superficie, dilavamento o ristagni idrici; Il sito in esame, pertanto, mostra nel complesso buone condizioni di stabilità naturali.*

Data per accertata dall'Ufficio competente del Comune di Ripatransone la conformità urbanistica, della Variante in oggetto, prevista dai piani e regolamenti vigenti.

Tenuto conto che, per la valutazione tecnica di merito sullo specifico progetto, con particolare riferimento all'applicazione della norma ordinaria dello Stato vigente in materia di costruzioni (DM 17 gennaio 2018), la verifica della rispondenza dei contenuti del progetto agli standard tecnici e normativi è rimessa - nel pieno riconoscimento delle prerogative disciplinari - ai tecnici incaricati per le fasi diagnostiche e progettuali definitive, cui resta in capo la responsabilità professionale e civile degli elaborati da essi sottoscritti.

Tutto ciò premesso ed esaminato, ai sensi del R.D.L. n. 3267/1923, non si rilevano elementi ostativi e si esprime Parere favorevole di massima in ordine alla variante urbanistica in oggetto. Ciò in quanto la stessa non introduce nuove possibilità edificatorie, non determina incrementi di volumetria o di superficie utile, non comporta la realizzazione di nuovi edifici e non modifica l'assetto infrastrutturale esistente. Inoltre, la variante non presenta opere o lavori che possano alterare la stabilità del suolo o il regime delle acque, né modificarne l'area.

Resta fermo l'obbligo tassativo che i futuri interventi edilizi o di trasformazione del suolo, derivanti dalla Variante Urbanistica stessa siano sottoposti a preventivo esame per il rilascio dell'autorizzazione/nullaosta in materia di vincolo idrogeologico ai sensi della normativa vigente.

Lo strumento urbanistico generale, nell'applicazione delle presenti disposizioni, dovrà garantire il recepimento e il rispetto del principio di invarianza idraulica ai sensi della L.R. 19/2023, come disciplinato dalla D.G.R. n. 53 del 27 gennaio 2014 in cui l'Ente competente al rilascio dei titoli abilitativi, dovrà verificare e accertare l'applicazione dei contenuti della D.G.R. succitata.

Il presente Parere è rilasciato ai soli fini del vincolo idrogeologico e per gli specifici aspetti di cui all'oggetto.

IL DIRIGENTE
(Arch. Lucia Taffetani)
Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del DLgs 7 marzo 2005, n. 82 e norme collegate il quale sostituisce il testo cartaceo e la firma autografa

Geol. Alessandro Poeta
R.d.P. Vincolo idrogeologico Provincia di Ascoli Piceno
Rec. Tel. 0733/2932219