Ministero della cultura

DIREZIONE GENERALE ARCHEOLOGIA, BELLE ARTI E PAESAGGIO
SOPRINTENDENZA ARCHEOLOGIA, BELLE ARTI E PAESAGGIO
PER LE PROVINCE DI ASCOLI PICENO, FERMO E MACERATA

Lettera inviata solo tramite Posta elettronica
ai sensi dell'art. 47 del D.Lgs. n. 82/2005
e dell'art. 14, c. 1-bis della L. n. 98/2013

Ascoli Piceno, data del protocollo

PROVINCIA DI ASCOLI PICENO
SETTORE IV - Pianificazione territoriale di coordinamento ed assetto del territorio Corso Mazzini n.39 63100 ASCOLI PICENO PEC: urbanistica.provincia.ascoli@emarche.it

Comune di Ripatransone -(PEC)

Prot. n. (vedi intestazione digitale) *Risposta al foglio del* 25/08/2026 *n.* 13362
Class. XXX *Prot. Sabap del* *n.*

Oggetto: **Ripatransone (AP)**
VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA ai sensi del D.LGS. N.152 del 3 aprile 2006 "NORME IN MATERIA AMBIENTALE" per la Variante alle NTA del P.R.G. vigente, ai sensi dell'art. 15 L.R. 19/2023 (ex art. 26 L.R. 34/92) e art. 33, comma 15 della medesima legge.
Quadro normativo di riferimento: *norme in materia urbanistica 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.*
Trasmissione Contributo SCA per procedimento di VAS
Autorità procedente: *Comune di Ripatransone*
Autorità competente: *Provincia di Ascoli Piceno*
Responsabile del procedimento *ex lege 241/90 artt. 5 e 6: Arch. Morena Corradetti*

Con riferimento alla istanza di screening di VAS ai sensi del D.LGS. N.152 del 3 aprile 2006 "NORME IN MATERIA AMBIENTALE" per la Variante alle NTA del P.R.G. vigente acquisita agli atti con prot.n.13362 del 25/08/2026;
Visto il D.P.C.M. 15 marzo 2024 n. 57";
Visto il decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, recante il "*Codice dei beni culturali e del paesaggio ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137*", di seguito denominato Codice;
Vista la normativa in materia di VAS ed in particolare l'art.13 del D.LGS. N.152 del 3 aprile 2006 "NORME IN MATERIA AMBIENTALE";
Visto che la variante è finalizzata alla riclassificazione di un'area dalla zona urbanistica R5 Castellano alla Zona E Agricola;
Esaminata la documentazione progettuale pervenuta;

Preso atto che: *"L'area interessata dalla presente variante è ubicata in Contrada Castellano, nel territorio comunale di Ripatransone (AP), ed è di proprietà dei signori Ciarrocchi Nazzareno; D'Angelo Rita.*
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.

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."

Verificato che lo stato dei luoghi è così descritto: "*All'interno dell'area oggetto di variante, ed in particolare sulla particella n. 322 del Foglio n. 10, insiste un fabbricato esistente realizzato in forza della Concessione Edilizia n. 107 del 12/06/1992.*
Successivamente alla realizzazione dell'immobile, lo stesso è stato interessato da una procedura di sanatoria edilizia ai sensi dell'art. 39 della Legge n. 724/1994, conclusasi con il rilascio dei relativi titoli abilitativi.
In particolare:
- *con Concessione Edilizia in Sanatoria n. 2/1994 del 20/05/1997 è stata regolarizzata la diversa localizzazione del fabbricato rispetto al sedime originariamente autorizzato con la Concessione Edilizia n. 107/1992;*
- *successivamente è stata rilasciata la Concessione Edilizia in Sanatoria n. 61-62 del 30/06/2026, con la quale si è concluso il procedimento di regolarizzazione edilizia.*

Il fabbricato risulta pertanto legittimamente esistente sotto il profilo edilizio.
La presente variante urbanistica non riguarda la legittimità del manufatto né modifica i titoli edilizi rilasciati, ma esclusivamente la disciplina urbanistica dell'area sulla quale esso insiste."

Verificato che: *"Nel corso degli anni sono profondamente mutate le esigenze della proprietà e l'organizzazione aziendale rispetto alle previsioni originariamente considerate dal vigente PRG.*
L'azienda agricola proprietaria conduce direttamente i terreni di proprietà ubicati nel territorio comunale, tra cui il fondo interessato dalla presente variante, avente una superficie complessiva pari a 159.872 mq.
La conduzione del fondo e lo svolgimento delle ordinarie operazioni colturali richiedono la disponibilità di adeguati spazi destinati al ricovero e alla conservazione delle attrezzature necessarie all'attività agricola.
In tale contesto, il fabbricato esistente viene utilizzato quale struttura funzionale all'esercizio dell'attività agricola, destinata al riparo e ricovero delle attrezzature agricole, dei mezzi meccanici, dei macchinari e degli strumenti necessari alla conduzione del fondo. Il manufatto risulta pertanto strettamente connesso alla gestione aziendale e coerente con la vocazione agricola dell'area, costituendo una struttura di servizio indispensabile per lo svolgimento delle attività produttive agricole."

Descrizione PRG
"Il vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Ripatransone è stato approvato con Deliberazione del Consiglio Provinciale n. 177 del 07/11/2000, nell'ambito dell'adeguamento al Piano Paesistico Ambientale Regionale (P.P.A.R.).
Secondo il vigente PRG, le aree interessate dalla variante risultano parzialmente classificate come:
***Zona R5 – Castellano:** disciplinata dall'art. 3 delle Norme Tecniche di Attuazione, relativo ai recuperi edilizi e alle riqualificazioni ambientali.*
La disciplina della Zona R5 prevede per l'edificio esistente allo stato grezzo esclusivamente interventi finalizzati al completamento secondo specifiche prescrizioni tipologiche e paesaggistiche, con possibilità di destinazione ad attrezzature turistiche ed agrituristiche, con eventuale annesso ristorante, escludendo la destinazione residenziale. La restante parte delle particelle risulta invece già classificata come:
***Zona E – Agricola:** disciplinata dall'art. 6 delle Norme Tecniche di Attuazione del PRG."*

Considerato che: *"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.
Tali tipologie di scelte pianificatorie comportano, oltre ad una revisione qualitativa dello sviluppo futuro del territorio comunale, anche ad una sostanziale riduzione quantitativa della nuova capacità edificatoria, a favore dell'aumento di zone agricole/naturali e del verde pubblico, indirizzando il comune verso il perseguimento dichiarato della riduzione del consumo di suolo.
Queste caratteristiche intrinseche della tipologia di piano in valutazione, consentono di valutare la scarsa rilevanza di possibili effetti negativi sull'ambiente, condizione per la quale potrebbe essere possibile semplificare la redazione del rapporto preliminare e conseguentemente la valutazione di assoggettabilità. La presente asserzione, suggerita in alcuni casi anche nel Decreto del Dirigente della P.F. Valutazioni e Autorizzazioni Ambientali regionale n.13/2020 (Documento di Indirizzo, Capitolo I, Parte I, Sezione 2) lascia ai soggetti coinvolti nella valutazione la più ampia facoltà decisionale, auspicando in ogni caso la possibilità per i Soggetti con Competenza Ambientale di suggerire modalità operative per meglio attuare le disposizioni introdotte dal Piano."

Considerato che: *"La presente proposta di variante urbanistica trae origine da una complessiva rivalutazione delle esigenze funzionali dell'azienda agricola proprietaria e dall'evoluzione del contesto territoriale, economico e produttivo intervenuta successivamente all'approvazione del vigente Piano Regolatore Generale.*
Come già evidenziato nei precedenti capitoli, la classificazione urbanistica di parte dell'area nella Zona R5 – Castellano è stata introdotta con il PRG approvato nell'anno 2000, nell'ambito delle previsioni relative agli interventi di recupero edilizio e riqualificazione ambientale disciplinati dall'art. 3 delle Norme Tecniche di Attuazione.
Tale previsione urbanistica era finalizzata al recupero del fabbricato esistente attraverso l'insediamento di una funzione di carattere turistico-ricettivo e agrituristico, con eventuale annesso ristorante, escludendo espressamente la destinazione residenziale.
Nel corso degli anni, tuttavia, sono mutate in maniera sostanziale sia le condizioni economiche e organizzative della proprietà sia l'assetto funzionale dell'azienda agricola, determinando il venir meno dei presupposti che avevano originariamente orientato la previsione di una destinazione turistico-ricettiva.
L'attività aziendale si è infatti progressivamente consolidata nell'ambito della conduzione agricola dei fondi di proprietà e della gestione ordinaria delle attività colturali, senza che si siano concretizzate le condizioni necessarie per l'attuazione della previsione insediativa prevista dal PRG.
L'azienda agricola proprietaria e conduttrice dispone di numerosi appezzamenti di terreno ubicati nel territorio comunale di Ripatransone, costituenti un'unica realtà produttiva agricola. Tra questi rientra il fondo interessato dalla presente variante, avente una superficie complessiva pari a 159.872 mq, la cui conduzione richiede la disponibilità di adeguati spazi destinati al ricovero, alla conservazione e alla gestione delle attrezzature necessarie allo svolgimento delle attività agricole.
In tale contesto, il fabbricato esistente assume una funzione strettamente connessa all'attività produttiva aziendale, configurandosi quale struttura di servizio destinata al riparo e ricovero delle attrezzature agricole, dei mezzi meccanici, dei macchinari e degli strumenti necessari alla conduzione del fondo, nonché alla gestione delle ordinarie operazioni colturali.
L'utilizzo attuale del manufatto risulta pertanto pienamente coerente con la vocazione agricola dell'area e con le effettive esigenze dell'impresa, rappresentando un elemento funzionale alla corretta gestione dei terreni e al mantenimento dell'attività agricola esercitata dalla proprietà.
Alla luce di tale evoluzione, l'attuale classificazione urbanistica quale Zona R5 – Castellano ha progressivamente perso la propria efficacia sotto il profilo pianificatorio, in quanto la previsione di recupero con destinazione turistico-ricettiva e agrituristica non risulta più coerente né con l'organizzazione aziendale attuale né con le prospettive di sviluppo dell'attività agricola.

La riclassificazione dell'area in Zona E – Agricola consente invece di ricondurre la disciplina urbanistica all'effettivo utilizzo del fabbricato, alla funzione svolta dal fondo e alla reale vocazione territoriale dei luoghi, superando una previsione urbanistica ormai priva di concreto interesse attuativo.
Assume inoltre particolare rilievo il fatto che la presente variante costituisce il ripristino della precedente classificazione urbanistica dell'area.
Infatti, anteriormente all'approvazione del vigente Piano Regolatore Generale, avvenuta con Deliberazione del Consiglio Provinciale n. 177 del 07/11/2000, nell'ambito dell'adeguamento al Piano Paesistico Ambientale Regionale (P.P.A.R.), il previgente Programma di Fabbricazione del Comune di Ripatransone classificava tali terreni come zona agricola.
Solo con l'approvazione del PRG vigente una parte delle particelle catastali è stata ricompresa nella Zona R5 – Castellano, mentre la restante porzione ha mantenuto la classificazione agricola.
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.
Sotto il profilo pianificatorio, l'intervento produce effetti migliorativi, in quanto determina una riduzione delle superfici interessate da previsioni di trasformazione urbanistica e contribuisce al contenimento del consumo di suolo, in coerenza con gli indirizzi della normativa nazionale e regionale finalizzati alla tutela del territorio rurale e alla limitazione dell'espansione insediativa.
La proposta risulta inoltre coerente con il contesto paesaggistico circostante, caratterizzato dalla prevalente presenza di aree agricole e rurali, con le quali l'ambito oggetto di variante costituisce un sistema territoriale unitario sotto il profilo ambientale, paesaggistico e funzionale.
La riclassificazione in Zona E – Agricola rappresenta pertanto un intervento di razionalizzazione della pianificazione comunale, finalizzato ad adeguare le previsioni del Piano Regolatore Generale all'effettivo stato dei luoghi, all'utilizzo consolidato del fabbricato e alle concrete esigenze dell'azienda agricola.
La variante consente così di perseguire un maggiore equilibrio tra disciplina urbanistica, tutela del paesaggio rurale, mantenimento delle attività agricole e sostenibilità delle trasformazioni territoriali, attraverso una pianificazione maggiormente aderente alla realtà insediativa e produttiva dell'area."

Valutato che: *"La proposta determina effetti esclusivamente migliorativi sotto il profilo urbanistico e ambientale. La variante:*
- *non introduce nuove edificazioni;*
- *non comporta aumento di volumetria;*
- *non incrementa la capacità insediativa del PRG;*
- *non modifica infrastrutture o opere di urbanizzazione;*
- *non determina incremento della domanda di servizi pubblici.*
- *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."*

Valutato che: *"La riclassificazione proposta produce inoltre effetti positivi sotto il profilo paesaggistico e ambientale, in quanto consente l'applicazione della disciplina propria delle zone agricole prevista dall'art. 6 delle Norme Tecniche di Attuazione del PRG, con il conseguente assoggettamento dell'area alle disposizioni di tutela previste dallo strumento urbanistico comunale, compreso l'eventuale regime di tutela integrale previsto per gli ambiti agricoli interessati.*

La variante risulta pertanto coerente con gli obiettivi generali della pianificazione territoriale, finalizzati alla salvaguardia del territorio rurale, alla valorizzazione delle attività agricole, al contenimento del consumo di suolo e alla promozione di un uso sostenibile delle risorse territoriali.
In definitiva, la proposta costituisce un intervento di razionalizzazione e aggiornamento dello strumento urbanistico comunale, volto a rendere maggiormente aderenti le previsioni del Piano Regolatore Generale alle condizioni effettive del territorio, senza introdurre elementi di trasformazione incompatibili con il contesto ambientale e paesaggistico circostante.
Per tutte le motivazioni sopra esposte, la presente Variante urbanistica puntuale risulta coerente sotto il profilo urbanistico, territoriale e ambientale e pertanto si ritiene meritevole di approvazione 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."

Preso atto che lo scrivente ufficio non ritiene vi siano rilievi in merito alla variante come proposta, in quanto risulta una virtuosa operazione di ravvedimento e di retrocessione alla destinazione agricola;
Preso atto delle necessità esplicitate dai richiedenti e avallate dalla Amm.ne Comunale;

Tutto ciò richiamato e premesso, per quanto di propria competenza questa Soprintendenza ritiene che la variante **non sia assoggettabile al procedimento di Valutazione Ambientale Strategica** di cui al **D.LGS. N.152 del 3 aprile 2006** e che la variante, come presentata, non contrasta con le normative urbanistiche vigenti e non si pone in contrasto con le finalità di tutela e conservazione contenute nel Codice.

IL SOPRINTENDENTE
Arch. Giovanni Issini

(Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del D.Lgs. 7 marzo 2005, n. 82 e s.m.i. e norme collegate, il quale sostituisce il testo cartaceo e la firma autografa)