

# COMUNE DI USSITA

## Provincia di Macerata

### FONDO COMPLEMENTARE P.N.R.R. E FONDI SISMA 2009/2016

Intervento inserito nella categoria “Rigenerazione urbana”, denominato “Programma unitario di rigenerazione urbana, interventi a valere sul fondo complementare al P.N.R.R. e sui fondi sisma 2009/2016”

## VARIANTE PARZIALE AL PROGRAMMA DI FABBRICAZIONE ai sensi della L.R. 34/92, art. 26 bis

*“RIQUALIFICAZIONE DELL’AREA EX LAGHETTO AZZURRO SITO IN  
LOC. VALLAZZA ED AREA VERDE IN LOC. FRONTIGNANO, PIAN  
DELL’ARCO”*

Area sita in Comune di Ussita - loc. Vallazza e loc. Frontignano, Pian dell’Arco  
Committente: **Comune di Ussita**

## Relazione generale di variante

(ai sensi degli artt. 12 e 13 del D.Lgs. n. 152/2006 e ss.mm.ii.)

---

*Gruppo di lavoro*

Arch. Andrea Renzi (coordinamento e aspetti paesaggistici)

Dott. Paolo Perna (aspetti ambientali)

Arch. Pianificatore Luca Frassini (collaborazione tecnica)

*Direttore tecnico (urbanistica e pianificazione): Arch. Fabrizio Cinquini*



**Aprile 2022**

## SOMMARIO

PREMESSA .....	3
FASI E ASPETTI PROCEDURALI .....	3
OGGETTO DELLA VARIANTE .....	3
FINALITA' DELLA VARIANTE .....	4
DEFINIZIONE DELL'INDICE E MODIFICA DELLA NORMA TECNICA DI ATTUAZIONE .....	5
SISTEMA VINCOLISTICO .....	6
CONCLUSIONI .....	6

## PREMESSA

Il presente documento costituisce la Relazione Generale di variante urbanistica parziale, relativa al **Programma di Fabbricazione del Comune di Ussita, contestuale all'intervento inserito nella categoria "Rigenerazione urbana", denominato "Programma unitario di rigenerazione urbana, interventi a valere sul fondo complementare al P.N.R.R. e sui fondi sisma 2009/2016** (ai sensi della L.R. n. 34/92, art. 26 bis) **per la "riqualificazione dell'area ex laghetto Azzurro sito in loc. Vallazza ed area verde in loc. Frontignano, Pian dell'Arco".**

## FASI E ASPETTI PROCEDURALI

La presente variante urbanistica si rende necessaria al fine di poter realizzare quanto previsto dal progetto di rigenerazione urbana finanziato ai sensi del PNC PNRR SISMA 2009/2016 per il Comune di Ussita, e si inserisce nell'ambito delle disposizioni urgenti volte alla semplificazione e accelerazione della ricostruzione post sisma, con il fine di contribuire alla ripresa delle normali condizioni di vita delle popolazioni colpite dal sisma, così come previsto dalla L.R. n. 25 del 02 agosto 2017 *"Disposizioni urgenti per la semplificazione e l'accelerazione degli interventi di ricostruzione conseguenti agli eventi sismici del 2016"*. La LR 25/2017, all'art.2 comma 1, prevede un iter procedurale con tempi ridotti della metà rispetto alla procedura ordinaria, e individua nel Comune l'autorità competente nel procedimento di Vas. Il Comune, quindi, indice una conferenza dei servizi decisoria per acquisire i pareri di conformità geomorfologica (art. 89 dpr 380/2001), il parere dell'ente gestore del Parco Nazionale dei Monti Sibillini, il parere del MIC e altri soggetti successivamente individuati in questo documento, e corrispondenti alla lista degli SCA (Soggetto competenti in materia ambientale). Nella medesima conferenza dei servizi si svolgono le consultazioni previste per la procedura di VAS. La Provincia di Macerata partecipa alla conferenza in qualità di soggetto competente in materia ambientale (come previsto dall'comma 7 art.2 delle medesima LR).

## OGGETTO DELLA VARIANTE

La variante parziale al Programma di Fabbricazione (Pdf) del Comune di Ussita costituisce una variante di carattere normativo e regolamentare a livello di modifica e integrazione delle Norme Tecniche di Attuazione del Pdf vigente: essa si rende necessaria per la realizzazione dell'intervento concernente la riqualificazione dell'area ex laghetto Azzurro sito in località Vallazza

Aldilà del limitato aumento del carico urbanistico derivante dall'ipotesi di realizzazione del chiosco a servizio dell'area a verde in previsione (come già precedentemente esplicitato), tale variante non provoca impatti particolarmente significativi su ambiente e paesaggio, né tanto meno sulle loro componenti intrinseche che sostanziano le analisi che verranno eseguite sugli aspetti ambientali, anche

in virtù di una rifunzionalizzazione in chiave ecologica sostenibile dell'ambito territoriale in oggetto, che possa consentire un utilizzo teso a promuovere in quest'area i caratteri peculiari e paesaggistici del territorio.

Inoltre, l'area interessata dalla variante occupa una porzione esigua del territorio comunale e l'intervento previsto verrà mitigato per le scelte che si andranno ad effettuare, evitando di alterare i caratteri morfologici ambientali, utilizzando strutture compatibili con le norme vigenti in materia ed i caratteri architettonici locali, prevedendo la piantumazione di specie arboree tipiche dei luoghi e considerando complessivamente l'inserimento paesaggistico dell'opera in progetto.

## FINALITA' DELLA VARIANTE

La finalità della variante in oggetto è quella di rendere pienamente funzionale la **zona a verde destinata a parco e sport pubblico urbano**, previsione urbanistica già prevista nel Piano di Fabbricazione (PDF) vigente, e confermata dalla variante parziale in oggetto, atta solamente ad integrare il quadro regolamentare delle norme tecniche attuative – attraverso l'attribuzione di parametri edilizi tali da poter consentire la costruzione di un piccolo edificio a carattere ricreativo e a servizio del parco. L'intervento previsto, oggetto di un progetto di fattibilità tecnico economica, prevede la riqualificazione dell'intera area (assimilabile al progetto di recupero e valorizzazione ambientale – art.57 ppar), ad oggi in degrado ed in abbandono, e si inserisce in un programma unitario di rigenerazione urbana, che mira alla riqualificazione dell'immagine e delle specifiche condizioni d'uso della risorsa paesistico-ambientale, esaltandone le potenzialità e le peculiarità presenti. Peraltro, la realizzazione di tale tipologia di strutture è già prevista ed indicata nelle norme tecniche di attuazione del vigente PDF. La norma, nella versione vigente, risulta carente nella definizione degli indici urbanistici necessari alla futura edificazione ed al completamento del progetto di rigenerazione urbana citato. Inoltre, si specifica che la eventuale realizzazione del piccolo edificio a servizio del parco urbano ha la finalità primaria di poter implementare i servizi per i cittadini e per i turisti, con il fine di valorizzare e potenziare l'area in variante, che di per sé, proprio per la natura del progetto di rigenerazione urbana, costituisce un elemento di riqualificazione di un'area abbandonata di Ussita, nella frazione di Capovallazza, che include anche elementi per una rigenerazione di tipo ambientale. Infatti, il progetto del parco prevede la ricostituzione di un esistente invaso artificiale, inizialmente utilizzato per scopi di produzione idroelettrica, abbandonato a partire dagli anni 80. La volontà di ricostituire il vecchio invaso artificiale permetterà quindi di riqualificare un'intera area abbandonata, andando a creare delle piccole zone per lo sviluppo di habitat per le specie di anfibi, all'interno del laghetto, che ben si potrebbero adattare all'area in oggetto. La variante consentirà la realizzazione di un chiosco ricreativo e dei relativi servizi

igienici, e quindi produrrà un limitatissimo consumo di suolo, ma contestualmente tale opera consentirà il raggiungimento di una sostenibilità anche di tipo economico per i futuri gestori dell'area.


## DEFINIZIONE DELL'INDICE E MODIFICA DELLA NORMA TECNICA DI ATTUAZIONE

La modifica delle NTA proposta in variante consiste nella definizione degli indici urbanistici e parametri edilizi validi per la zona a verde destinata a parco e sport pubblico urbano, da integrare alle norme tecniche di attuazione del Programma di Fabbricazione (PdF) vigente.

Di seguito la proposta di integrazione alle presenti norme tecniche, relativamente all'ambito territoriale di competenza della variante parziale di cui all'oggetto, esclusiva per la sola area (individuata nella cartografia allegata) del laghetto azzurro, ricordando la necessità di realizzare all'interno della suddetta area un piccolo chiosco con funzione ricreativa, da progettare con materiali eco-compatibili (legno e vetro) e soluzioni architettoniche (altezza limitata dei fronti, forme regolari e semplici) che ben si adattano al contesto naturale ed ambientale nel quale insisterà la struttura.

La variante urbanistica in oggetto prevede l'apposizione del vincolo preordinato all'esproprio ai sensi dell'art. 8 e 9 del DPR 327 dell'8 giugno 2001.

### *Integrazione normativa della variante parziale al PdF*

<b>ZONA A VERDE DESTINATA A PARCO E SPORT PUBBLICO URBANO</b> <b>PARCO DEL LAGHETTO DI CAPOVALLAZZA</b> <i>NTA PdF Comune di Ussita</i>			
Superficie territoriale – St (mq)		16.330,00 mq	
<b>ZONA</b> 	zona a verde destinata a parco e sport pubblico urbano		
<b>Volume fuori terra max -</b> Indice di fabbricabilità territoriale – It (mc/mq)	0,03		
<b>Superficie minima lotti</b>	---		
<b>Lunghezza fabbricati</b>	---		
<b>Chioschine</b>	---		
<b>Cortili</b>	---		
		<b>A</b>	60

<b>Distanze minime dei fabbricati (ml)</b>	<b>Dalle strade con caratteristiche D.M. 1404 del 01/04/68</b>	<b>B</b>	40
		<b>C</b>	30
		<b>D</b>	20
	<b>Con interposte strade di traffico interno larghezza fino</b>	<b>a ml. 7</b>	5
		<b>ml. 7 – 15</b>	7,50
		<b>oltre ml. 15</b>	10
	<b>Con interposte strade di traffico cieco</b>		5
	<b>Confini laterali</b>		6
<b>Confini interni</b>		7	
<b>Tra edifici</b>		10	
<b>Numero piani</b>	1		
<b>Altezza massima (ml)</b>	4,50		
<b>Tipologia</b>	---		
<b>Indice di piantumazione</b>	---		
<b>Destinazione edilizia e suoi caratteri</b>	Parco – sport – gioco e giardino – ammessa costruzione impianti a carattere sportivo e ricreativo – colleges e chioschi		

## SISTEMA VINCOLISTICO

L'area oggetto di variante è inclusa nel perimetro dei Centri e Nuclei Storici (individuato nella carta del Programma di Fabbricazione, art. 39 del PPAR). Parzialmente, nelle porzioni a ridosso del Torrente Ussita, è interessata dalla tutela integrale del Corso d'Acqua (art.29) e nelle porzioni sommitali dal vincolo di rispetto di uno degli edificio/manufatto extra urbano (art. 40 ppar). Non è invece interessata da aree PAI e dalla presenza di Siti Natura 2000. L'area infine ricade completamente all'interno del Parco Nazionale dei Monti Sibillini. Le tavole dove si evidenzia l'area in variante ed il sistema vincolistico di riferimento, vengono allegate al Rapporto Preliminare di Screening.

## CONCLUSIONI

La variante parziale al Programma di Fabbricazione (Pdf) del Comune di Ussita costituisce una variante di carattere normativo e regolamentare a livello di modifica e integrazione delle Norme Tecniche di Attuazione del Pdf vigente: essa si rende necessaria per la realizzazione dell'intervento

concernente la riqualificazione dell'area ex laghetto Azzurro sito in località Vallazza ed area verde in località Frontignano, Pian dell'Arco.

Si sottolinea che per la variante in oggetto, che anticipa la successiva fase di riqualificazione funzionale e ambientale del parco pubblico urbano, nel rapporto preliminare di screening sono stati analizzati tutti gli aspetti ambientali comprese le interazioni tra pdf (in variante) e settori di governo, dal punto di vista della tutela e valorizzazione delle risorse ambientali, paesistiche e territoriali.

Tale variante, anticipando quanto emerso nel rapporto preliminare di screening, non provoca impatti significativi su ambiente e paesaggio, né tanto meno sulle loro componenti intrinseche che sostanziano le analisi condotte sugli aspetti ambientali (acqua, suolo, energia) di cui sopra, anche in virtù di una rifunzionalizzazione in chiave ecologica sostenibile dell'ambito territoriale in oggetto, che possa consentire un utilizzo teso a promuovere in quest'area i caratteri peculiari e paesaggistici del territorio. Sono stati anche valutati i criteri del PNRR per i quali si rileva una sostanziale conformità al principio DNSH (Do No Significant Harm) e nello specifico si procede con l'approccio semplificato nel determinare la classificazione dell'intervento.

In particolare, l'intervento ha impatto nullo o trascurabile sui seguenti Criteri del DNSH in merito a:

“Mitigazione dei cambiamenti climatici”

“Adattamento ai cambiamenti climatici”

“Uso sostenibile e protezione delle risorse idriche e marine”

“Transizione verso l'economia circolare”

“Prevenzione e riduzione dell'inquinamento dell'aria, dell'acqua e del suolo”

Per i motivi precedentemente descritti, si propone, come sottolineato anche nelle conclusioni del Rapporto preliminare di Screening, all'autorità competente, in sede di verifica di assoggettabilità a Vas, di poter valutare l'esclusione dalla procedura di Valutazione Ambientale Strategica, come previsto alla lettera A.3) campo di applicazione - punto 4 e dal paragrafo B) procedimento di verifica di assoggettabilità a VAS “screening” delle Linee Guida Regionali per la VAS – DGR 1647 del 2019.