

COMUNE DI SAN GIULIANO TERME

**Progetto Unitario Convenzionato (P.U.C.)**

(ai sensi art.121 L.R.65/2014)

**Comparto n. 120 S.A. San Giuliano Terme**

**Località Monte Agresto**

**NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

**PROPRIETA'**

**Paolo Ori** nato, Via Aldo Moro, 31 Donoratico, Castagneto Carducci (Livorno)

**Maria Teresa Pedocchi**, Via Statale 12 dell'Abetone e del Brennero, 10, San Giuliano Terme (Pisa)

**PROGETTO**

**Architetto Francesco Monacci**

Via Statale 12 dell'Abetone e del Brennero, 10, San Giuliano Terme (Pisa)

Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Lucca, al n° 756,

tel 3283754901, PEC: [monacci.francesco@pec.architettilucca.it](mailto:monacci.francesco@pec.architettilucca.it),

email: [franceso.monacci@gmail.com](mailto:franceso.monacci@gmail.com)

**COLLABORATORI**

Geol.: STUDIO DI GEOLOGIA – GEOLOGO SIMONE STEFANI

55100 LUCCA – Via Dorati S.Anna – cell 338/5451349 - email: [sferalucca@alice.it](mailto:sferalucca@alice.it) - p.IVA 01711310464

el. .... e.mail .....

# **NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

## **Articolo 1 - Contenuto del Progetto Unitario**

1. Il presente Progetto Unitario Convenzionato di iniziativa privata, disciplinato dall'art. 121 della LR 65/2014, riguarda l'Area del Comparto 120 del Sistema ambientale, posta in località Monte Agresto così come individuata dal vigente Piano Operativo Comunale (POC), approvato con Del. C.C. n.54 del 30/10/2019. Nel vigente POC l'intero ambito del comparto 120 risulta classificato come "F6 – Parchi e ambiti di riqualificazione ambientale"
  2. L'intervento persegue le seguenti finalità:
    - Sistemazione dei percorsi escursionistici presenti all'interno dell'ambito;
    - Intervento a favore degli habitat naturali presenti del percorso di accesso alla vetta del Monte Agresto per migliorarne la praticabilità e al contempo per ridurre i fenomeni di calpestio dannosi per le comunità vegetazionali presenti;
    - realizzazione di un piccolo fabbricato di 25 metri quadrati di superficie per l'accoglienza degli sportivi e per il deposito di attrezzature.
    - Nell'Unità Minima di Intervento n. 2 il progetto vede la realizzazione dei seguenti interventi:
      - Ristrutturazione edilizia di un piccolo edificio esistente di circa 15 metri quadrati attualmente piuttosto degradato;
      - Costruzione, in prossimità del fabbricato esistente, di un piccolo fabbricato di 25 metri quadrati da adibire a punto ristoro;
      - Sistemazione del percorso di accesso all'area di cava con la manutenzione del percorso e la realizzazione di aree di sosta
      - in continuità con quelle già presenti nella UMI 1.
  3. L'intervento, pertanto, prevede la realizzazione di un complesso edilizio con destinazione residenziale e di opere di urbanizzazione, il tutto nel rispetto delle disposizioni del vigente Piano Operativo Comunale

## **Articolo 2 - Esecuzione del Progetto Unitario**

1. Tutti gli interventi, sia quelli privati di nuova edificazione, sia le opere di interesse pubblico, devono risultare conformi ai contenuti del presente Progetto Unitario.
2. Il rilascio del permesso di costruire (o di altro Titolo edilizio) privato è subordinato alla stipula della convenzione urbanistica; la realizzazione degli interventi di nuova costruzione previsti dal PUC sono subordinati preventiva approvazione del progetto esecutivo delle opere di interesse pubblico connesse al Progetto Unitario.

## **Articolo 3 - Elaborati costituenti il Progetto Unitario Convenzionato**

1. Il presente Progetto Unitario Convenzionato è costituito dai seguenti elaborati:
  - Quaderno degli elaborati;
  - Relazione tecnica descrittiva del progetto;
  - Relazione geologica di fattibilità;
  - NTA - Norme Tecniche di Attuazione
  - Computo metrico delle opere di interesse pubblico;

## **Articolo 4 - Finalità delle Norme**

1. Le presenti norme di attuazione costituiscono disposizioni di dettaglio che completano e integrano i contenuti del vigente Piano Operativo Comunale, con particolare riferimento alla Scheda Norma di dettaglio del comparto n. 120, Sistema Ambientale San Giuliano Terme, al fine di

garantire la corretta esecuzione delle previsioni contenute negli elaborati tecnici del presente Progetto Unitario.

## **Articolo 5 - Dimensionamento e destinazioni d'uso ammesse**

1. Nell'area distinta dal comparto n. 120, Sistema Ambientale San Giuliano Terme, oltre alla ristrutturazione edilizia dei fabbricati esistenti, è consentita la nuova edificazione coi seguenti parametri edilizi desunti dalla Scheda Norma di dettaglio contenuta all'interno del Piano Operativo Comunale e riferiti alle disposizioni del DPGR Regolamento 24 luglio 2018, n. 39/R:

- H.max: 3,5 m
- SE UMI 1: 25 mq.
- SE UMI 2: 25 mq.

2. Le funzioni ammesse sono indicate nella Scheda Norma di Dettaglio del Comparto n. 120, ovvero l'attività di volo da diporto o sportive ed aree attrezzate per la sosta e la fruizione pubblica, punto ristoro per la somministrazione alimenti e bevande collegate all'attività di volo e alla fruizione turistica ambientale del Monte.

## **Articolo 6 - Definizioni, elementi indicativi e prescrittivi**

1. Le indicazioni planivolumetriche e le prefigurazioni progettuali contenute negli elaborati grafici del Progetto Unitario costituiscono elementi di riferimento, non prescrittivi, ai quali la successiva progettazione di dettaglio dovrà riferirsi in termini di coerenza sostanziale.

2. È pertanto consentito al soggetto attuatore di apportare in fase di progettazione edilizia di dettaglio le modifiche che si rendono necessarie ed opportune per dare conveniente attuazione al Progetto Unitario proposto.

3. È facoltà dell'Amministrazione di sottoporre al parere dei propri organismi tecnici e consultivi le eventuali modifiche proposte in fase di progettazione edilizia di dettaglio.

4. Sono elementi prescrittivi del presente Progetto Unitario:

- a) il perimetro dell'area destinato alla collocazione delle opere di interesse privato;
- b) le prescrizioni e i parametri vincolanti, di cui all'articolo 5 delle presenti norme tecniche di attuazione;
- c) la realizzazione delle opere di interesse pubblico contestualmente alla realizzazione degli interventi di nuova edificazione;
- d) la realizzazione degli edifici nel rispetto dei requisiti tecnico-costruttivi, tipologici ed impiantistici definiti dalle vigenti norme in materia;
- e) articolazione delle UMI, dei volumi e disposizione planimetrica con possibilità di eseguire le variazioni di cui al successivo art.12;

5. Debbono, invece, considerarsi come puramente indicativi i seguenti elementi:

- a) tipologia strutturale;
- b) uso dei materiali (purché omogenei sulle due UMI);
- c) ricorso a pergolati e terrazze;
- d) scelte cromatiche.

## **Articolo 7 - Qualificazione architettonica dell'insediamento, materiali e finiture degli edifici**

1. Il nuovo complesso edilizio dovrà essere generalmente improntato ad un elevato livello qualitativo sia sotto il profilo architettonico e funzionale che nella scelta dei materiali e finiture, nel

rispetto dei requisiti tecnico costruttivi, tipologici ed impiantistici dettati dalle vigenti norme in materia di edilizia sostenibile.

2. Le prefigurazioni architettoniche contenute nel Progetto Unitario costituiscono riferimento per la successiva progettazione di dettaglio, che dovrà in ogni caso attestarsi su idonei livelli qualitativi equivalenti alle soluzioni proposte.

## **Articolo 8 - Prescrizioni derivanti dalla disciplina paesaggistica del PIT/PPR**

1. Considerato che l'intero ambito del Comparto n. 120 soggetto a progetto Unitario Convenzionato risulta sottoposto a vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 136 del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio (D.Lgs 42/2004 e s.m.i.) costituiscono prescrizioni cui attenersi nelle fasi di rilascio dell'autorizzazione paesaggistica di cui all'art. 146 del Codice e nel rilascio dei titoli edilizi tutte quelle previste nella Sezione 4 lettera C delle schede di vincolo (DM 17.07.1985 G.U. 190/1985), di cui al comma 2 dell'art.3 (Elaborato 3B), del Piano di Indirizzo Territoriale con valenza di Piano Paesaggistico (Del. C.R. n. 37 del 27.03.2015).

2. Per le parti soggette a vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 142 co. 1 lett.g) del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio (D.Lgs 42/2004 e s.m.i.) costituiscono prescrizioni cui attenersi nelle fasi di rilascio dei titoli edilizi tutte quelle previste dall'art. 12 dell'Elaborato 8B del Piano di Indirizzo Territoriale con valenza di Piano Paesaggistico (Del. C.R. n. 37 del 27.03.2015).

## **Articolo 9 – Condizioni d'Obbligo e prescrizioni derivanti dallo Screening di Incidenza Sito Natura 2000 ZSC Monte Pisano IT5120019**

1. Considerato che l'intero ambito del Comparto n. 120 soggetto a progetto Unitario Convenzionato ricade all'interno del Sito Natura 2000 'Monte Pisano' e che all'interno dell'ambito stesso si ritrovano habitat di interesse comunitario di cui alla Direttiva europea 92/43/CEE è stato redatto lo specifico strumento di valutazione degli impatti ai sensi della LR 30/2015 (screening di incidenza).

2. Il documento di screening, valutato positivamente da Regione Toscana, Direzione Ambiente ed Energia, Settore Tutela della Natura e del Mare, contiene le Condizioni d'Obbligo a carico dei proponenti di cui Allegato B della Del. G.R. 13/2022 che assicurano che il progetto non determinerà incidenza significativa ovvero non pregiudicherà il mantenimento dell'integrità del sito con riferimento agli specifici obiettivi di conservazione di habitat e specie.

3. Le suddette Condizioni d'Obbligo cui attenersi nelle fasi di rilascio dei titoli edilizi e nelle fasi di realizzazione degli interventi sono:

- CO\_GEN\_01: il progetto/intervento/attività verrà realizzato nel periodo 31 agosto – 1 marzo, al fine di limitare possibili interferenze con la fase riproduttiva della maggior parte della fauna di interesse conservazionistico e le attività di cantiere saranno comunque sempre limitate alle ore in cui si dispone di luce naturale. In caso di cantieri fissi, se necessario, le lavorazioni potranno proseguire anche nel periodo 2 marzo – 30 agosto, esclusivamente in quelle aree che sono state interessate dai lavori in data antecedente e purché gli stessi non abbiano subito interruzioni;
- CO\_GEN\_02: per l'accesso veicolare all'area interessata dal progetto/intervento/attività sarà utilizzata la viabilità permanente già esistente. La realizzazione e l'utilizzo di piste temporanee, di larghezza max. di 3m, sarà limitata ai casi in cui sia stata verificata l'assenza di alternative di accesso tramite viabilità permanente e a condizione che il tracciato proposto non interferisca con habitat di interesse comunitario;
- CO\_GEN\_03: per impianti arborei/arbustivi (fatta eccezione per gli impianti di arboricoltura da legno e per gli impianti arborei da frutto) ed inerbimenti saranno utilizzate specie autoctone di provenienza certificata ecologicamente compatibili con l'area di destinazione (per il materiale

forestale di propagazione si rinvia al Titolo V, capo III della legge forestale regionale); l'elenco di tali specie è incluso negli elaborati progettuali. Per gli "impianti sono previsti piani di manutenzione che garantiscano cure colturali per almeno tre anni dalla messa a dimora e risarcimenti delle eventuali fallanze;

- CO\_GEN\_04: nel corso dei lavori sarà prevista l'adozione di accorgimenti per evitare la dispersione nell'aria, sul suolo e nelle acque di polveri, rifiuti, contenitori, parti di attrezzature o materiali utilizzati quali malte, cementi e additivi e sostanze solide o liquide derivanti dal lavaggio e dalla pulizia o manutenzione delle attrezzature e in generale qualsiasi tipo di rifiuto. Al termine dei lavori non residueranno rifiuti che verranno recuperati e smaltiti secondo la normativa vigente;
- CO\_GEN\_06: è prevista una ricognizione per la verifica della presenza di specie vegetali alloctone invasive nell'area di intervento (es. Robinia, Ailanto, Gaggia etc ....) e, nel caso di rinvenimento di dette specie, si provvederà a mettere in atto idonee azioni di contenimento finalizzate ad evitare la dispersione all'intorno di loro propaguli tra le quali ad esempio, con riferimento alle specie legnose arbustive o arboree:
  - in caso di presenza di individui isolati non sarà effettuato il taglio al colletto per evitare di favorirne il ricaccio;
  - in caso di presenza di vegetazione diffusa o di nuclei (ad eccezione dei cedui puri di robinia, per i quali ci si atterrà a quanto previsto dall'art 22 del regolamento forestale): capitozzatura o ceduzione con rilascio del pollone più debole e aduggiato, esecuzione in tempi diversi degli interventi a carico delle specie alloctone rispetto a quelli sulle specie autoctone, rilascio di tutte le piante legnose di origine autoctona, poste all'intorno, per un raggio di 15 m misurati sul terreno dagli individui della specie invasiva per favorire l'aduggiamento della specie allocotona e deprimerne lo sviluppo;
- CO\_GEN\_07: al termine delle attività sarà garantito il ripristino morfologico e vegetativo dello stato dei luoghi di aree di cantiere, di deposito temporaneo, di stoccaggio dei materiali, delle eventuali piste temporanee di servizio, con eventuale utilizzo di idoneo miscuglio erbaceo autoctono per evitare l'erosione del suolo. A tal fine il terreno eventualmente rimosso durante gli scavi sarà accantonato e riposizionato a fine lavori;
- CO\_ATT\_04: in presenza di bacini di accumulo, le acque del troppo pieno verranno restituite quanto più tecnicamente possibile vicino al punto di captazione;
- CO\_EDI\_01: i lavori relativi al il progetto/intervento/attività verranno avviati nel periodo 31 agosto – 1 marzo e le lavorazioni saranno comunque sempre limitate alle ore in cui si dispone di luce naturale. Se necessario le lavorazioni proseguiranno anche nel periodo 2 marzo - 30 Agosto solo se sarà possibile garantire la continuità temporale delle lavorazioni iniziate nei mesi precedenti. Ciò al fine di evitare possibili interferenze con la fase riproduttiva della maggior parte della fauna di interesse conservazionistico;
- CO\_EDI\_02: i rivestimenti esterni delle opere in progetto, incluse le vetrate, saranno realizzati con materiali privi di qualsiasi effetto riflettente o saranno dotati di accorgimenti per evitare la collisione accidentale dell'avifauna; eventuali strutture metalliche saranno trattate in modo da evitare riflessi luminosi;
- CO\_EDI\_03: nelle sistemazioni esterne, eventuali impianti di illuminazione esterna saranno realizzati con punti luce a bassa potenza e rivolti verso il basso, in conformità alle "Linee Guida per la progettazione, l'esecuzione e l'adeguamento degli impianti di illuminazione esterna" (D.G.R. 962/2004), per non costituire fonte di inquinamento luminoso e di attrazione per la fauna;

- CO\_ED1\_04: nelle sistemazioni esterne verranno salvaguardate le piante e gli arbusti della vegetazione autoctona naturale presenti e si eviterà ogni eccessiva compattazione del suolo salvaguardando eventuali aree con stagnazione d'acqua;
- CO\_ED1\_05: sarà verificata preventivamente la presenza di nidi o rifugi di specie animali di interesse comunitario e, nel caso di rinvenimento, l'intervento sarà temporalmente programmato in modo da rispettare il ciclo vitale e riproduttivo della specie; in caso di necessità di manipolazione di specie faunistiche di cui all'allegato D del D.P.R. 357/1997, verrà richiesta l'autorizzazione Ministeriale, ai sensi dell'art. 11 comma 1 del suddetto Decreto;"
- CO\_ED1\_06: nel caso di nuove costruzioni in ambito rurale verrà garantito il mantenimento della continuità e funzionalità dei corridoi ecologici per la componente faunistica terrestre ed aerea al fine di preservare un continuum per gli spostamenti in-situ;
- CO\_ED1\_07: per tutelare i chiroterteri e altre specie di interesse conservazionistico, negli interventi di manutenzione o demolizione/rifacimento del manto di copertura verranno lasciati aperti almeno un terzo dei coppi in gronda, in modo da garantire la presenza di cavità adatte all'insediamento della fauna. In alternativa, in presenza di coperture tradizionali (in coppi e tegole), verranno lasciate aperte fessure tra gli elementi del manto di copertura su una superficie minima del 30% della copertura complessiva;
- CO\_ED1\_08: gli interventi di demolizione di manufatti/edifici previsti in prossimità di aree con presenza di habitat di interesse comunitario (così come individuati nella carta regionale degli habitat – <https://www.regione.toscana.it/-/la-carta-degli-habitat-nei-siti-natura-2000-toscani>) saranno effettuati senza l'utilizzo di mezzi pesanti (con massa superiore a 3,5 t);
- CO\_ED1\_09: l'area di sedime del corpo di fabbrica demolito, se non oggetto di ricostruzione, sarà riportata ad uno stato naturale coerente con le caratteristiche del luogo e con le fitocenosi allo stato rinvenibili;
- CO\_ED1\_10: eventuali aree attrezzate destinate alla sosta ricreativa saranno poste ad oltre 50 m dalle aree umide (così come individuate nella carta regionale degli habitat con le tipologie 3130, 3150);
- CO\_ED1\_13: le aree di cantiere saranno chiaramente identificate e delimitate ed il movimento dei mezzi e lo stoccaggio dei materiali sarà effettuato in modo tale da limitare il più possibile il danneggiamento della vegetazione circostante; a tal fine sarà previsto l'utilizzo di aree già alterate/antropizzate, se presenti;
- CO\_ED1\_14: sarà garantita la regimazione delle acque meteoriche delle aree di cantiere con modalità tali da evitare il trasporto nel reticolo idraulico superficiale di materiali che ne producano la torbidità e/o la dispersione di sostanze inquinanti;
- CO\_SCA\_03: per scarichi su suolo compresi tra 10 e 50 AE, l'impianto sarà dotato di trattamento primario costituito da pozzetto sgrassatore + fossa tricamerale o imhoff e di trattamento secondario costituito da un filtro percolatore aerobico o anerobico oppure da fitodepurazione, seguiti comunque da dispersione o percolazione nel terreno mediante subirrigazione;
- CO\_AGR\_02: il ripristino della funzionalità di muretti a secco avverrà tramite l'esclusivo utilizzo di pietre, limitando al minimo indispensabile il ricorso alla smalta cementizia o ad altro materiale sigillante;
- CO\_URB\_01: L'attuazione delle previsioni che possono avere effetti sullo stato di conservazione dei siti della rete Natura 2000, anche se ricadenti all'esterno dei medesimi, dovrà essere sottoposta in sede di rilascio del titolo abilitativo a specifica valutazione di incidenza, nella quale sarà analizzata la cantierizzazione e la fase di esercizio nonché verificato il fabbisogno idrico e

depurativo in relazione all'aumento del carico urbanistico, al fine di evitare il disturbo alle specie animali e il danneggiamento di eventuali habitat presenti;

- CO\_URB\_02: Le previsioni di trasformazione, comprese quelle infrastrutturali, perseguono l'obiettivo generale di garantire la funzionalità ecologica dell'area, evitando l'impermeabilizzazione del suolo e prevedendo il mantenimento e il miglioramento delle dotazioni ecologiche (alberature, nuclei e fasce boscate, siepi, ecc.);
- CO\_URB\_03: Le previsioni che interessano il territorio rurale perseguono la tutela e la conservazione degli elementi naturali e seminaturali caratteristici del paesaggio agrario ad alta valenza ecologica presenti (es. stagni, laghetti, acquitrini, prati umidi, maceri, torbiere, sfagneti, pozze di abbeverata, sistemazioni idraulico-agrarie tradizionali di pianura e di collina come: muretti a secco, terrazzamenti, acquidocci, canalette, fossi, siepi, filari alberati, alberi camporili, canneti, risorgive e fontanili, vasche in pietra, lavatoi, abbeveratoi, pietraie); i relativi interventi di ripristino dovranno essere realizzati tramite tecniche tradizionali che consentano la permanenza della funzionalità ecologica;
- CO\_URB\_04: Le previsioni di trasformazione localizzate in prossimità dei corsi d'acqua dovranno attestarsi ad una adeguata distanza e prevedere il miglioramento della qualità ecologica dell'ambito fluviale tramite il mantenimento, il potenziamento e la riqualificazione della vegetazione ripariale, al fine di conservare e, ove
- necessario migliorare, i livelli di qualità delle acque, della naturalità dell'alveo e delle zoocenosi; particolare attenzione sarà riservata alle modalità di depurazione adottate, improntate alla massima efficienza del trattamento;
- CO\_URB\_05 Le previsioni insediative non compromettono la qualità e la funzionalità ecologica degli elementi strutturali e funzionali di maggior rilievo della Rete ecologica e indicano, laddove necessaria, la loro riqualificazione nell'ottica degli specifici indirizzi del Piano Paesaggistico Regionale;
- CO\_URB\_06: Le previsioni che confinano con gli spazi aperti prevedono la realizzazione lungo i margini di fasce tampone, costituite da filari arborei arbustivi di varie specie autoctone e realizzate internamente alle aree oggetto di trasformazione; sarà inoltre garantito il mantenimento delle specie arboree presenti, qualora autoctone e coerenti con il contesto paesaggistico;
- CO\_URB\_07: Le previsioni di trasformazione non interferiscono con la connettività ecologica, attraverso la conservazione degli spazi aperti e dei varchi tra gli insediamenti e limitando la costruzione di muretti e recinzioni impermeabili alla fauna, ai quali preferire la realizzazione di siepi e/o staccionate;
- CO\_URB\_08: In caso di diffusa presenza di specie vegetali alloctone invasive nell'ambito interessato dalla previsione di trasformazione, o nelle immediate vicinanze, si provvederà a sostituirle con specie autoctone coerenti con il contesto paesaggistico;
- CO\_URB\_09: L'attuazione delle previsioni di recupero, al fine di non interferire con i periodi più sensibili per la fauna del sito, dovrà essere preceduta da indagini di dettaglio al fine di adottare misure atte a tutelare le popolazioni eventualmente presenti;
- CO\_URB\_10: In fase di attuazione delle previsioni saranno evitate azioni di disturbo che alterino la struttura e la funzionalità degli ecosistemi (forestale e agro-pastorale), anche rispetto alle specie faunistiche presenti.

4. Costituiscono, inoltre, prescrizioni per la realizzazione degli interventi previsti dal Progetto Unitario Convenzionato, le indicazioni fornite dalla Direzione Ambiente ed Energia, Settore

Tutela della Natura e del Mare di Regione Toscana nel parere di competenza (Protocollo n. 0021568/2023 del 16/05/2023), ovvero:

- ripristino di alcuni tratti di muro a secco (da realizzarsi con la tecnica tradizionale senza utilizzo di malte cementizie e simili) presenti lungo il sentiero di accesso all'area oggetto di intervento e al fabbricato oggetto di ripristino, al fine di facilitare il transito delle persone e delimitarne il percorso;

### **Articolo 10 – Unità Minime di Intervento**

1. Il PUC prevede la suddivisione dell'area in due Unità minime di intervento così come individuate all'interno dell'elaborato "Quaderno degli elaborati" contenuto all'interno del PUC ed aventi le seguenti caratteristiche:

- UMI 1: Superficie territoriale 8.814 mq
- UMI 2, Superficie territoriale: 7.709 mq

### **Articolo 11 - Opere di urbanizzazione e standard urbanistici**

1. Dato il particolare interesse ambientale dell'area e la modesta entità edilizia degli interventi, il Progetto Unitario Convenzionato non prevede la realizzazione di opere di urbanizzazione, quali spazi a verde pubblico o parcheggi per la sosta dei veicoli.

### **Articolo 12 - Opere di interesse pubblico**

1. All'interno della UMI 1 il PUC prevede i seguenti interventi:

- manutenzione e gestione del primo tratto del sentiero di accesso alla cava dismessa (sentiero del minatore – CAI113) fino al confine di proprietà, consentendone l'uso pubblico e garantendone la manutenzione ed il transito al pubblico fruitore;
- interventi sul sentiero di accesso alla vetta del Monte Agresto finalizzati alla riduzione dei fenomeni di calpestio degli habitat presenti, mediante l'individuazione di un solo percorso opportunamente segnalato, consentendone l'uso pubblico e garantendone la manutenzione ed il transito al pubblico fruitore;
- manutenzione delle aree di sosta esistenti garantendone l'uso pubblico;
- apposizione di una bacheca informativa sui caratteri naturalistici dell'area.

2. All'interno della UMI 1 il PUC prevede i seguenti interventi:

- manutenzione e gestione del secondo tratto di sentiero di accesso alla cava dismessa (sentiero del minatore – CAI113) all'interno del confine di proprietà, consentendone l'uso pubblico e garantendone il transito al pubblico fruitore;
- realizzazione di una nuova area di sosta attrezzata per la sosta degli escursionisti;
- apposizione di una bacheca informativa sui caratteri naturalistici dell'area.

### **Articolo 13 – Varianti ed invarianti progettuali**

1. Le varianti in corso d'opera al complesso edilizio, che non incidano sugli elementi prescrittivi e sui contenuti sostanziali del Progetto Unitario, sono di competenza degli organismi tecnici comunali.



2. Le varianti in corso d'opera al progetto delle opere di interesse pubblico, riguardanti modifiche esecutive di dettaglio, nonché le varianti non incidenti sulle caratteristiche tecnico-economiche delle opere stesse, saranno assentite con specifici appositi provvedimenti, previa acquisizione di pareri o nulla osta eventualmente necessari.

3. Non costituiscono comunque variante al Progetto Unitario Convenzionato i seguenti interventi:

- La modifica e/o l'ordine di realizzazione delle singole U.M.I., senza variazione dei parametri urbanistici complessivi di tutto il comparto.
- La modifica e/o l'accorpamento dei lotti edificabili all'interno delle U.M.I., con modifica e/o accorpamento degli edifici, ma senza variazione dei parametri urbanistici complessivi della U.M.I. stessa.
- La modifica degli spazi esterni alle abitazioni nel rispetto del Regolamento Edilizio comunale vigente alla data di presentazione del piano.
- La modifica degli aspetti architettonici e delle finiture esterne nel rispetto del Regolamento Edilizio comunale vigente alla data di presentazione del piano.
- Le variazioni dei colori esterni degli edifici.
- Lievi modifiche di prospetto, sempre che non alterino la sagoma dell'edificio, per spostamento delle aperture in progetto o realizzazione di nuove aperture per locali igienici e accessori o per inserimento di balconi, nel rispetto delle distanze previste per normativa
- lievi modifiche, derivanti da eventuali adeguamenti a prescrizioni degli Enti preposti in merito al rischio idraulico, sempre nel rispetto della disciplina del Regolamento Edilizio comunale vigente alla data di presentazione del piano.
- La modifica degli spazi interni alle unità edilizie che non alterino le tipologie edilizie approvate.

4. Rappresentano invarianti progettuali del Progetto Unitario e perciò soggette alla preventiva richiesta di approvazione di una variante al PUC stesso:

- L'assetto planivolumetrico delle opere di interesse pubblico del comparto, inteso come dimensionamento e posizionamento dei percorsi, salvo lievi spostamenti dovuti ad esigenze realizzative, ma sempre nel rispetto delle quantità minime di standard stabiliti dal Piano.
- Le altezze massime ammesse nella scheda norma.
- La destinazione d'uso degli immobili.

## **Articolo 14- Agibilità**

1. Nell'ambito degli interventi di nuova edificazione previsti dal Progetto Unitario, l'efficacia della certificazione di agibilità è subordinata al collaudo positivo delle opere di interesse pubblico di cui all'articolo 12.

2. Eventuali ulteriori e più specifiche determinazioni al riguardo sono contenute nella convenzione.