

COMUNE DI SIENA

PIANO ATTUATIVO PER L'AREA DI TRASFORMAZIONE "PA11.02 COSTAFABBRI"

Proponenti:

Sig. Battista Giuseppe

Sig. Battista Raffaele

Sig.ra Battista Roberta

Sig. Dal Pra Edoardo

Sig. Dal Pra Pietro - legale rappresentante pro tempore de "La Pera S.a.s. di Maria Dal Pra & C."

Sig. Guerrini Luciano

Sig.ra Musmanno Rosa Anna

Progettista:

Arch. Adriano Tortorelli

Casato di Sotto, 45 SIENA

Collaboratori:

Sig. Cesare Nacci

Dr.ssa Giulia Paradisi

Sig. Francesco Roveti

Scala:

1:200

20/06/2024

Oggetto:

STATO DI PROGETTO
**NORME TECNICHE DI
ATTUAZIONE**

Tav.

R.1



INDICE NORME TECNICHE

CAPO PRIMO – NORME DI CARATTERE GENERALE	2
ART.1 AMBITO DI APPLICAZIONE	2
ART.2 DEFINIZIONI E RIMANDI	2
ART.3 ATTUAZIONE DEL PIANO ATTUATIVO	3
ART.4 VALIDITÀ DEL PIANO ATTUATIVO	3
ART.5 EFFETTI DELLA PROCEDURA DELLA V.A.S. E V.I.	3
ART.6 ELABORATI COSTITUTIVI IL PIANO ATTUATIVO	4
ART.7 PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI, TRACCIAMENTO E TOLLERANZE	5
CAPO SECONDO – EDIFICAZIONE	6
ART.8 DESTINAZIONI D’USO E FUNZIONALI	6
ART.9 OPERE DI URBANIZZAZIONE	7
ART.10 PARAMETRI TIPO-MORFOLOGICI E PRESTAZIONI DEGLI EDIFICI	9
CAPO TERZO – MITIGAZIONE AMBIENTALE	13
ART.11 INDICAZIONI PER LA MITIGAZIONE AMBIENTALE	13
CAPO QUARTO – VARIANTI	15
ART.14 VARIANTI AL PIANO ATTUATIVO	15
CAPO QUINTO – DISPOSIZIONI FINALI	15
ART.15 RIMANDI LEGISLATIVI	15

Capo primo – Norme di carattere generale

Art.1 Ambito di applicazione

1. Le presenti norme disciplinano l'uso urbanistico ed edilizio del sottosistema funzionale dei Filamenti Urbani limitatamente all'area individuata dal Piano Operativo con la denominazione "Piano Attuativo in Strada degli Agostoli a Costafabbi (PA 11.02)".
2. La scheda di riferimento del Piano Operativo suddivide l'area in 8 parti:
 - a) Area destinata alla nuova edificazione con sedime indicativo dei nuovi volumi (altezza massima 2 piani);
 - b) Spazi per autorimesse e parcheggi privati;
 - c) Percorso carrabile e pedonale di accesso al nuovo insediamento ed al parcheggio.
 - d) Parcheggio a raso alberato, pubblico e stanziale;
 - e) Area verde pubblica alberata;
 - f) Area privata da mantenere verde e alberata, in continuità con il verde pubblico, verso Podere Pera;
 - g) Area privata da mantenere verde a alberata, con sistemazioni tipiche del contesto rurale;
 - h) Spazi aperti privati di pertinenza degli alloggi.
3. In riferimento alle definizioni di cui al D.M. 1444/1968 l'area corrisponde alla "Zona B".

Art.2 Definizioni e rimandi

1. Per quanto non specificatamente disciplinato dalle presenti norme si fa riferimento alle prescrizioni delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Operativo, e del Piano Strutturale del Comune di Siena, nonché del Regolamento 24 Luglio 2019 nr. 39R, della L.R. 65/2014 ss.mm.ii e del Testo Unico D.P.R. 380/2001;

Art.3 Attuazione del Piano Attuativo

1. Le procedure per l'utilizzo delle aree incluse nel piano, gli obblighi, gli impegni economici, le modalità ed i programmi attuativi, anche temporali, l'eventuale cessione di aree all'Ente pubblico relativi all'attuazione delle urbanizzazioni comunali sono definiti nella Convenzione Urbanistica.
2. Il presente strumento contiene precise disposizioni plano-volumetriche, tipologiche, formali e costruttive.
3. Il Piano Attuativo prevede la realizzazione coordinata tra opere di urbanizzazione e le realizzazioni edilizie comprese nei lotti di intervento, così come stabilito nella Convenzione.

Art.4 Validità del Piano Attuativo

1. La validità del piano attuativo è stabilita nell'atto comunale di approvazione e comunque il termine entro cui il piano è realizzato è non superiore a dieci anni dalla data dell'atto di approvazione del piano stesso, in conformità all'art. 110 L. R. T. 65/2014. Decorso il termine di cui al comma precedente, il piano diventa inefficace per la parte non attuata, permanendo l'obbligo di osservare negli interventi di modifica del patrimonio edilizio esistente, gli allineamenti e le prescrizioni stabilite dal piano di attuazione.

Art.5 Effetti della procedura della V.A.S. e V.I.

1. Al fine di razionalizzare e semplificare i procedimenti evitando al contempo duplicazioni delle valutazioni, il Piano Attuativo si avvale delle risultanze e dei monitoraggi della Valutazione Integrata e della Valutazione Ambientale Strategica approvata in Consiglio Comunale nr. 216 del 25/11/2021, pubblicazione sul BURT nr. 52 del 29/12/2021, salvi gli aggiornamenti che dovessero risultare necessari.

Art.6 Elaborati costitutivi il Piano Attuativo

1. Il presente Piano Attuativo è costituito dai seguenti elaborati, che ne fanno parte integrante:

- a) R.1 Norme Tecniche di Attuazione;
- b) R.2 Relazione illustrativa e di fattibilità;
- c) Tav.01a Stato Attuale: Planimetria Generale;
- d) Tav.01b Stato Attuale: Sezioni Ambientali;
- e) Tav.02 Stato Attuale: Inquadramento fotografico;
- f) Tav.03 Stato di Progetto: Planimetria Generale;
- g) Tav.04 Stato di Progetto: Destinazioni funzionali e parametri urbanistici;
- h) Tav.05 Stato di Progetto: Planimetria quotata;
- i) Tav.06 Stato di Progetto: Schema rete idrica e fognaria;
- j) Tav.07 Stato di Progetto: Schema rete gas e linea elettrica;
- k) Tav.08 Stato di Progetto: Tavola degli allineamenti e tracciati;
- l) Tav.09 Stato di Progetto: Sezioni ambientali e fotoinserimenti;
- m) Tav.10 Stato di Progetto: Indicazione dati catasto e connessione esterna al PUA con viabilità esistente;
- n) Tav.11 Stato di Progetto: Suddivisione aree private e a destinazione pubblica da cedere alla Amministrazione Comunale;
- o) Tav.12 Stato di Progetto: Piante dei piani terra delle unità abitative;
- p) Tav.13 Stato di Progetto: Sistemazione del verde;
- q) Tav.14 Stato di Progetto: Planimetria con fotoinserimento scala 1:200;
- r) Tav. 15 Stato di Progetto: Planimetria con fotoinserimento scala 1:1000;
- s) Convenzione;

Art.7 Parametri urbanistici ed edilizi, tracciamento e tolleranze

1. L'edificazione sarà realizzata in conformità alle seguenti prescrizioni definendo il presente glossario:
 - a) allineamento: è la proiezione del piano verticale su cui dovrà disporsi il fronte più sporgente dell'edificio prospiciente una strada o uno spazio pubblico di Piano;
 - b) altezza massima: orizzontamento sul quale dovrà disporsi la linea di gronda o l'intradosso del solaio di copertura del più elevato corpo di fabbrica escluso i volumi tecnici.
 - c) quota di riferimento – quota che il piano prevede a cui riferirsi e determinante il livello del piano terra degli edifici.

2. L'area di intervento su cui ha validità il presente Piano Attuativo risulta individuata e perimetrata con la Scheda PA11.02 del Piano Operativo con Superficie Territoriale di 6.245 mq.

3. Per il dimensionamento ed i parametri urbanistici minimi si segue il Piano Operativo.

4. Il dimensionamento di progetto prevista del Piano Attuativo risulta è il seguente:

▪ Superficie Fondiaria:	1.898 mq;
▪ Superficie Edificabile:	max 540 mq;
▪ Numero di alloggi:	max 4;
▪ Numero di piani fuori terra;	max 2;
▪ Indice di copertura:	max 15%;
▪ Verde pubblico da cedere:	min 500 mq;
▪ Parcheggi pubblici:	min 8 stalli;

- Parcheggi per la sosta stanziale: min 497 mq;
 - Autorimesse private coperte: max 4
5. Le prescrizioni inerenti le trasformazioni edilizie sono:
- Distanza dai confini: 5,00 m;
 - Distanza dalla strada pubblica: 5,00 m.
6. Gli interventi dovranno rispettare i parametri fissati dalle tavole di Piano per quanto riguarda la localizzazione e la conformazione plano-altimetrica salvo quanto previsto dal successivo articolo. È consentito inoltre, in sede di progetto esecutivo, al fine di una migliore articolazione della soluzione progettuale e/o per giungere al completo sfruttamento degli indici di edificazioni, apportare modeste variazioni della sagoma e localizzazione degli edifici.

Capo secondo – Edificazione

Art.8 Destinazioni d'uso e funzionali

1. Il Piano Attuativo prevede interventi di urbanizzazione e nuova edificazione di esclusiva destinazione residenziale.
2. Le aree individuate dalla scheda del Piano Operativo e dal presente Piano (Tav.03) sono:
 - 1 - Area destinata alla nuova edificazione con sedime dei nuovi volumi
 - 2 – Spazi per autorimesse e parcheggi privati
 - 3 - Percorso carrabile e pedonale di accesso al nuovo insediamento e al Parcheggio
 - 4 - Parcheggio a raso alberato, pubblico e stanziale
 - 5 - Area verde pubblica alberata

- 6 - Area privata da mantenere verde ed alberata, in continuità con il verde pubblico verso Podere Pera
- 7 - Area privata da mantenere verde e alberata con sistemazioni tipiche del contesto rurale
- 8 – Spazi aperti privati di pertinenza degli alloggi

Art.9 Opere di Urbanizzazione

1. Il Piano prevede la realizzazione di Opere di Urbanizzazione primaria necessarie alle dotazioni infrastrutturali e viarie. Tali opere riguarderanno:

- La realizzazione della viabilità di accesso alla strada comunale Strada degli Agostoli;
- Realizzazione di parcheggi pubblici;
- Realizzazione di parcheggi per la sosta stanziale;
- Realizzazione delle reti infrastrutturali di adduzione acqua, fornitura elettricità trasmissione dati e fornitura gas;
- Realizzazione della pubblica illuminazione;
- Realizzazione della rete infrastrutturale necessaria allo smaltimento dei reflui, con l'ausilio di pozzetti di accumulo forniti di pompe di rilancio necessarie per superare il dislivello e raggiungere l'attuale rete fognaria pubblica che si trova ad un livello più alto rispetto ai fabbricati, e delle acque meteoriche;
- Realizzazione della rete di recupero dell'acqua meteorica con cisterne di accumulo utili all'utilizzo della risorsa per annaffiamento verde privato.
- Realizzazione di aree verde attrezzate

Per le modalità di realizzazione, i collaudi ed il monitoraggio dovrà farsi riferimento alla convenzione urbanistica.

2. La trasformazione dell'area prevede la realizzazione di una strada carrabile da cedere all'Amministrazione necessaria per l'accesso alla nuova area residenziale che si innesterà

nella rotatoria esistente in strada degli Agostoli. Il lato Nord della carreggiata confinerà con l'area verde alberata mentre a seguire saranno realizzati i parcheggi da cedere al Comune di Siena. Gli accessi alle aree private da sottoporre a passo carrabile saranno tre, due saranno connessi all'area carrabile pubblica diretta a due unità immobiliari, una all'area carrabile privata (parcheggio di pertinenza privato e alle altre due unità immobiliari). Il nuovo accesso carrabile sarà opportunamente segnalato nei pressi della rotatoria; nell'area del presente Piano sarà a doppio senso di marcia con diramazioni che porteranno alla realizzazione della viabilità a senso obbligato corrispondente alla porzione di accesso ai parcheggi. La strada avrà carreggiata di m.6,00 comprensivo del cordolo di divisione dal marciapiede, riducendosi a m.3,30 nei tratti a senso unico e comunque dotata di adeguata segnaletica orizzontale e verticale come da codice della strada. La finitura sarà ad asfalto colorato per la carreggiata, i passaggi pedonali su marciapiede saranno rifiniti con pavimentazione sempre ad asfalto colorato e cordonati di perimetro prefabbricati in cemento vibrato con colorazione a basso impatto ambientale.

3. I posti auto pubblici avranno dimensione di m 2,75 x 5,00 e saranno pavimentati con masselli permeabili tipo green-pav.
4. Per quanto riguarda i parcheggi per la sosta stanziale privati, questi avranno dimensione di m 2,75 x 5,00 e saranno pavimentati in brecciato, in coerenza con il carattere rurale del contesto.
5. L'illuminazione esterna sia per gli spazi pubblici che per quelli ad uso pubblico verrà realizzata come da regolamento stradale utilizzando corpi illuminanti e pali della stessa tipologia usata dall'Amministrazione Comunale negli spazi pubblici limitrofi.
6. All'interno dell'area destinata a parcheggi verranno realizzate aiuole e piantumate alberature che consentiranno l'ombreggiamento dei percorsi pedonali e posti auto.

Art.10 Parametri tipo-morfologici e prestazioni degli edifici

1. I caratteri architettonici, tipologici e stilistici riportati nelle tavole di piano sono da considerarsi descrittivi e non prescrittivi e saranno verificati in sede di richiesta di Autorizzazione Paesaggistica di cui all'art. 146 del Codice nel rispetto delle condizioni prescrittive del PIT con Valenza di Piano Paesaggistico.
2. La morfologia edilizia degli edifici sarà conforme alle seguenti prescrizioni:
 - a) La tipologia edilizia prevista dal Piano è quello delle "case a schiera" con sviluppo su due livelli.
 - b) Vista la configurazione del lotto di intervento e della sua caratteristica acclività il Piano prevede la realizzazione di una stecca di case a schiera, i cui prospetti principali saranno tutti allo stesso filo, con l'unica eccezione che riguarda la lieve traslazione verso valle del blocco più a nord, per garantire i confini con l'area privata da mantenere verde e alberata in continuità con il verde pubblico verso Podere Pera. Il lotto edificato asseconda la caratteristica orografia del sito garantendo una percezione unitaria ed unica dei fronti.
 - c) A livello planimetrico i blocchi abitativi sono scanditi secondo 3 destinazioni funzionali principali: Zona Giorno al piano terra, Zona Notte al piano primo, Autorimessa coperta con locale tecnico a piano terra. La disposizione planimetrica delle funzioni dovrà garantire i corretti apporti esterni in termini di illuminazione a seconda delle destinazioni.
 - d) Le coperture degli edifici potranno avere una configurazione a singola falda inclinata, a capanna o padiglione, con materiali di copertura metallici o laterizio.
 - e) Gli elementi che emergono dalla linea delle coperture (camini, sfiati, antenne ecc.) saranno posizionati e articolati come parti architettoniche e non come sovrastrutture estranee all'architettura degli edifici e dovranno quindi possibilmente

essere raggruppate in maniera organica.

- f) Gli impianti tecnologici, se collocati all'esterno, dovranno essere integrati razionalmente con l'edificio in maniera tale da non costituire elemento di degrado. Le tubazioni in genere (sfiati, tiraggi, aspirazioni ecc.) dovranno avere percorsi razionali e dovranno essere organizzate in appositi cavedi.
- g) I prospetti degli edifici dovranno prediligere finiture e cromatismi tradizionali del contesto rurale toscano, come intonaci, mattone faccia vista finitura terra di Siena che troviamo nelle abitazioni circostanti.
- h) Le aperture dovranno avere una ripartizione equilibrata ed organizzata. Gli infissi, potranno essere in legno, alluminio o PVC; saranno da prediligere verniciature protettive trasparenti all'acqua per gli infissi in legno e colori simil legno o comunque tinte unite per quelli in alluminio e PVC. I portoncini potranno essere verniciati con vernici all'acqua con tonalità chiare.
- i) Le ringhiere in ferro dovranno essere a disegno semplice e quindi senza eccessi stilistici particolari. Parimenti anche le inferriate dovranno avere carattere di semplicità; dovranno prediligersi coloriture quali antracite o testa di moro, altre coloriture dovranno essere valutate attentamente nell'inserimento paesaggistico.
- j) Potranno essere ineriti, in fase di redazione del permesso a costruire, sistemi ombreggianti tipo pergole, frangisole o brise - soleil al piano terra e al piano primo, in legno oppure in materiale che si integri con i materiali già presenti, su cui possono essere previste piante rampicanti.
- k) I pluviali, le calate e le converse saranno in rame.
- l) Per ogni unità residenziale deve essere prevista almeno una cisterna interrata (non inferiore a 50litri/mq di SC) per la raccolta delle acque meteoriche provenienti dai manti di copertura e dalle altre superfici impermeabilizzate da utilizzare per funzioni

non alimentari.

- m) Gli spazi esterni di pertinenza esclusiva dei fabbricati dovranno essere progettati come giardini. Le pavimentazioni impermeabili dovranno essere limitate ai marciapiedi circostanti gli edifici e le altre superfici pavimentate ipotizzate esclusivamente in relazione delle zone giorno al piano terra garantendo il rispetto dell'indice di permeabilità fondiaria del 30 % della superficie fondiaria.
- n) In corrispondenza dell'ingresso a ciascuna proprietà privata potrà essere posto un cancello in ferro per l'accesso carrabile e pedonale sempre con altezze non superiori a mt. 1,80 preferibilmente ancorati a colonne metalliche evitando così pilastri in muratura.
- o) La delimitazione fra le diverse proprietà dovrà essere eseguita con siepi, essenze arboree autoctone varie, recinzioni in legno o rete metallica a maglia sciolta verde, di altezza non superiore ad 1 metro.
- p) Le delimitazioni fra la proprietà privata e la strada pubblica o privata, oltre a quanto specificato al punto precedente, potranno essere realizzate con:
- i. cancellate e balaustre in ferro;
 - ii. muretti bassi in laterizio o pietre naturali;
 - iii. rete a maglia sciolta se schermata con siepe;
 - iv. siepi.
- L'altezza delle recinzioni non potrà superare mt. 1,50. Dovranno essere a disegno semplice e quindi senza eccessi stilistici.
- q) I muri di contenimento, se realizzati, potranno essere rivestiti in scampoli o lastre di pietra calcarea del tipo locale o strutture di ingegneria naturale; per i dislivelli con altezza inferiore a 50 cm potranno installarsi pannelli di contenimento in acciaio tipo corten.

- r) Le cimase dei muri di contenimento dovranno allinearsi ed integrarsi alla tecnologia del muro; saranno da prediligere cimase in cotto, in pietra semplice stuccatura di testa oppure soluzioni di simile realizzazione ove necessario.
3. Per quanto attiene il contenimento energetico è fatto obbligo di soddisfare il fabbisogno energetico degli edifici oggetto del presente piano per il riscaldamento, il condizionamento, l'illuminazione e la produzione di acqua calda sanitaria, favorendo il ricorso a fonti rinnovabili di energia o assimilate.
4. Il Piano individua nelle Tav.04 e Tav.05 le aree pertinentziali destinate all'uso esclusivo dei fabbricati residenziali.

Capo terzo – Mitigazione Ambientale

Art.11 Indicazioni per la mitigazione ambientale

1. Reti tecnologiche: dovrà essere verificata l'adeguatezza della rete acquedottistica e della rete fognaria esistente in relazione al potenziale incremento del carico urbanistico indotto dalle trasformazioni. Relativamente all'approvvigionamento energetico (metano) si dovrà procedere all'allaccio alla rete esistente, ovvero provvedere a sistemi alternativi privilegiando l'uso di fonti energetiche rinnovabili (geotermico, fotovoltaico, ecc).
2. L'intervento dovrà porre particolare attenzione ai sistemi di dilavamento delle acque superficiali, in modo tale da non produrre aggravii sulla rete di scolo delle acque esistenti.
3. I parcheggi dovranno essere preferibilmente permeabili o semipermeabili. Si prescrive che le aree carrabili siano dotate di idonei sistemi di trattamento dei reflui previo recapito nel corpo idrico ricettore.
4. L'area carrabile pubblica dovrà essere realizzata con un pacchetto che prevede la stesura di una massiciata di 35cm, quindi uno strato di binder di colorazione nera di 7-8 cm e un tappeto di usura con legante albino tipo "Sacatransparent" o equivalente, di 3-4cm, con colorazione chiara. Il prodotto è una miscela di inerti particolarmente selezionati, che nasce dall'esigenza di risolvere le problematiche di impatto ambientale e paesaggistico a cui sono sottoposte le pavimentazioni stradali in zone particolarmente sensibili dal punto di vista paesaggistico.
5. Aria e Rumore: Per la fase di Cantiere (attuazione ed esecuzione degli interventi) si prescrive la redazione, in fase di presentazione della documentazione per il titolo abilitativo, di un Protocollo (fascicolo) di Gestione Ambientale con misure di riduzione e/o controllo dell'effetto delle emissioni (in particolare polveri e rumore) sul contesto urbano entro cui ricade la previsione.
6. Qualità edilizia: Gli interventi dovranno valorizzare le opportunità tecnologiche e le soluzioni

tecniche connesse al risparmio energetico, all'uso di fonti energetiche rinnovabili e all'impiego di tecniche e soluzioni dell'architettura sostenibile.

7. Qualità paesaggistica: Gli edifici e le relative pertinenze dovranno essere organizzati in modo da ridurre la frammentazione edilizia evitando così di occupare intensamente eventuali spazi aperti sistemati a verde o comunque permeabili. I nuovi apparati vegetazionali ed arborei dovranno essere serviti, almeno nelle fasi di avvio, da idoneo impianto di irrigazione a goccia e di protezioni del tronco.

Art.12 La sistemazione del verde

La superficie verde sarà progettata in modo da assicurarsi una connessione con la campagna intorno e in coerenza con gli elementi vegetazionali già presenti sul territorio.

Sono previste piantumazioni di filtro e di ambientazione al margine a valle, favorendo una transizione graduale verso la campagna e privilegiando specie arboree e arbustive tipiche della tradizione rurale.

Gli alberi verranno piantumati in sedimi appositi, costituiti da griglia superficiale e tramite utilizzo di tessuto non tessuto per la protezione delle pavimentazioni dalle radici.

In particolare si prevede l'utilizzo di una vegetazione autoctona, con caratteristiche del contesto rurale in cui ci si trova a progettare, prediligendo la biodiversità.

Art.13 L'illuminazione esterna

Al fine di evitare inquinamento luminoso e di non alterare il paesaggio notturno, l'illuminazione esterna deve essere garantita da una illuminazione talmente schermata di tipo cut-off. Questi apparecchi di illuminazione, una volta installati, non emetteranno luce sopra un piano orizzontale passante per il centro della lampada, così da ridurre dispersione luminosa e impedire che luce non necessaria venga emessa nel cielo o nelle aree circostanti.

Capo quarto – Varianti

Art.14 Varianti al Piano Attuativo

1. Costituiscono variante al presente piano e sono subordinate alle procedure previste dalla L. R. 65/2014 e s. m. i., le modifiche alle prescrizioni di cui all'art. 5, nonché le variazioni eccedenti le capacità edificatorie attribuite al lotto dai parametri urbanistico-edilizi previsti nelle presenti norme. Fermo restando quanto previsto all'art. 112 L. R. 65/2014, non costituiscono variante al piano:
 - a) Le variazioni degli impianti tecnologici e relativi tracciati, a seguito di necessità riscontrate durante la esecuzione dei lavori o per precisa disposizione degli Enti gestori e/o del Comune;
 - b) Lievi modifiche planimetriche dell'intervento edificatorio a condizione che non alterino l'assetto insediativo, le caratteristiche tipologiche di impostazione previste negli elaborati grafici e nelle presenti norme di attuazione e non incidano sul dimensionamento globale dell'insediamento;
 - c) Le modifiche prospettiche degli edifici. In ogni caso dette variazioni non possono comportare incrementi eccedenti le capacità edificatorie attribuite al lotto dai parametri urbanistico – edilizi previsti nelle presenti norme.

Capo quinto – Disposizioni finali

Art.15 Rimandi legislativi

- a) Per tutto quanto non specificato e/o non modificato dalle presenti norme varranno le prescrizioni del Piano Operativo e del Regolamento Edilizio vigenti nel Comune di Siena. In caso di assenza del Piano Attuativo o in caso di scadenza del termine quinquennale di

efficacia del Piano Operativo senza che sia intervenuta la sottoscrizione della relativa Convenzione agli immobili e alle aree comprese nella presente area di trasformazione si applica la disciplina relativa alle aree non pianificate di cui all'art. 105 L. R. 65/2014.