

# COMUNE DI GENOVA

## PUO "EX MIRALANZA"

committente  
**COSPE S.r.l.**

c. 0969 - Comune di Genova

Prot. 07/03/2023 - 0100708.U

<p><i>Progetto e sviluppo immobiliare</i></p>  <p>Seriata (Bg) via Pastrengo n°1/c tel. 035/303904 fax. 035/0662363 e mail: domus@studiodomus.net web: www.studiodomus.net iscritta al casellario delle società di Ingegneria e professionisti AVCP</p>	<p><i>Progetto PUO</i></p>  <p>Galleria G. Mazzini 3/8 16121 Genova, Italia tel. 010 54 14 66 P. IVA 0341 948 01 02 email: info@ferrandobarchitetti.it</p>	<p><i>Progetto viabilità</i></p> <p>ING. MARCO MASTRETTA</p> <p>Genova GE</p>	<p><i>Componente ambientale</i></p>  <p>Via Edmondo de Amicis, 6/10, 16122 Genova GE 010 595 6633</p>
<p><i>Progetto elettrico e meccanico</i></p>  <p>Caselle T.se (TO) Via Filatoio, 23/A tel. 011.92.03.458 fax. 011.01.61.739 e mail: progetti@qbservice.it</p>	<p><i>Geologia--Invarianza</i></p>  <p>Desenzano del Garda (Bs), via Olivetti n°94/E cell. 348.88.56.130 fax. 030.91.19.618 e mail: info@tecongeologia.it PEC: tecnogeologia@pec.it</p>	<p><i>Progetto prevenzione incendi</i></p>  <p>Via Diaz n.93 22100 COMO</p> <p>tel: 031 49.40.30 mail: info@nordengineering.it</p>	

REVISIONE	OGGETTO DELL' AGGIORNAMENTO	DATA	DISEGNATORE	CONTROLLO
00	prima emissione	30.09.2021	BA	CP
01	Aggiornamento in seguito a comunicazione UT del 14.10.2021	03.11.2021	BA	CP
02	Aggiornamento in seguito ad incontro con UT del 02.12.2021	09.12.2021	BA	CP
03	Aggiornamento in seguito ad indicazioni UT del 22.02.2022	22.02.2022	BA	CP
04	Aggiornamento in seguito a prescrizioni impartite in sede di approvazione	16.02.2023	BA	CP

<b>PIANO URBANISTICO OPERATIVO</b>	COMMESSA N°	015	2021
	STATO AVANZAMENTO	PD	REV 04
	ID FILE	015_21_PUO_Tav.00_Cartigli_00_PD.dwg	
	SCALA	1:500	
<b>NORME DI ATTUAZIONE</b>	ALLEGATO N°	<b>NTA</b>	

## NORME DI ATTUAZIONE

### **Art. 1 – Delimitazione e disciplina urbanistica**

1. L'ambito di applicazione del presente PUO riguarda il complesso immobiliare dell'ex Mira Lanza a Teglia (GE), disciplinato dal PUC – il cui procedimento si è concluso con Determinazione Dirigenziale 2015-118.0.0.-18 in vigore dal 3 dicembre 2015 – come ambito oggetto a Norma Speciale n. 64 ex Mira Lanza (già distretto di trasformazione n. 33 – Piana di Teglia).
2. Il perimetro del PUO è riportato nell'allegata tav 015\_21\_PUO\_Tav.01\_Plan base catast\_00\_PD e coincide esattamente con quello della norma di ambito speciale n. 64 del PUC vigente. Occorrono all'operatività del PUO ulteriori aree poste all'esterno del perimetro e coincidenti con aree di proprietà pubblica che concorrono alla realizzazione delle infrastrutture viarie previste.
3. I parametri urbanistico edilizi e le destinazioni d'uso sono definiti dalle Norme del PUO in conformità alle Norme generali del PUC vigente.
4. Il PUO, ha come obiettivo principale la riconversione del complesso dell'area ex Mira Lanza di Teglia, posta tra via Rivarolo, via Lepanto e la linea ferroviaria verso il torrente Polcevera, per la realizzazione di un nuovo polo inerente la logistica, attività commerciali, uffici, servizi e funzioni urbane.
5. Il PUO è suddiviso in 3 settori:
  - Settore 1: l'area a monte di via Rivarolo, presso la linea ferroviaria, interessata dalla porzione destinata alla logistica, comprensiva della porzione di piazzale di manovra dei mezzi.
  - Settore 2: l'area verso via Rivarolo, comprendente le funzioni urbane, il commerciale e la parte del terziario. All'interno del settore è compresa l'area coperta per impianti sportivi e parcheggi pertinenziali;
  - Settore 3: include lo snodo viario tra via Rivarolo e via Lepanto, oltre alle aree a verde e a parcheggio pubblico di standard.
6. il terzo settore, riferito allo snodo viario di accesso che costituisce modifica alla viabilità esistente (via Rivarolo e via Lepanto), è indispensabile all'attuazione dell'Ambito speciale e deve essere realizzato contestualmente alle superfici di standard in coincidenza dell'attuazione del primo intervento.

### **Art. 2 – Elaborati**

1. In conformità all'art. 50 della legge regionale 4 settembre 1997 n. 36 e s.m.i il presente PUO è costituito dagli elaborati grafici e testuali riportati in appendice.
2. Nel caso di contenuti discordanti tra gli elaborati di PUO, il contenuto delle presenti norme di attuazione prevale su quello delle tavole grafiche.

**Art. 3 – Destinazioni d'uso e parametri urbanistico-edilizi**

1. Sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia e sostituzione edilizia degli edifici esistenti fino al raggiungimento della SA massima prevista dal PUO, con le dimensioni volumetriche adeguate alle diverse funzioni previste e nel rispetto del carico urbanistico definito dal PUO.
2. Le destinazioni d'uso previste dal PUO sono riferite a quanto stabilito dagli indirizzi del PUC per l'ambito oggetto a Norma Speciale, che di seguito si elencano.
3. Funzioni Principali:
  - industria e artigianato;
  - logistica;
  - rimessaggi;
  - depositi e commercio all'ingrosso;
  - uffici;
  - strutture ricettive alberghiere;
  - servizi speciali;
  - impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili;
  - esercizi di vicinato;
  - servizi pubblici, servizi di uso pubblico, servizi privati;
  - è consentito l'inserimento di una sola media struttura di vendita(MSV); è escluso l'insediamento di grandi strutture di vendita.
4. Funzioni Complementari:
  - connettivo urbano (escluso: sale da gioco polivalenti, sale scommesse, bingo e simili).
5. Parcheggi:
  - di tipo pubblico e privato.
6. Le distanze, gli allineamenti e le dimensioni massime sia altimetriche sia planimetriche degli edifici, fuori terra e interrati, fatti salvi volumi ed impianti tecnici o tecnologici, scale di sicurezza esterne e quant'altro necessari sono rappresentate nella tavola n. 02 del PUO che contiene i vincoli inderogabili per la progettazione e la realizzazione degli interventi.
7. Il PUO prevede l'inserimento di m<sup>2</sup> 39.017 di SA, quale apporto massimo ammissibile in riferimento alle funzioni principali, complementari e parcheggi. In sede esecutiva le funzioni complementari di cui al precedente comma 4 potranno essere inserite nei relativi ambiti fino ad un massimo del 30% della SA stabilita dei rispettivi ambiti.
8. Qualora, in fase di redazione del progetto, per motivati aspetti determinati da caratteristiche ambientali o da specifiche valutazioni, si definisca la necessità di utilizzare superfici inferiori a quanto definito (m<sup>2</sup> 39.017 di SA), questo non costituisce variante al PUO, permanendo comunque fisso il quantitativo di standard urbanistici valutati quali dotazioni territoriali, anche qualora si realizzi meno superficie.
9. Il terzo settore è privo di disponibilità di indice in quanto definito dallo snodo viario e dalle aree a parcheggio e a verde di standard. In sede di redazione del progetto definitivo è ammesso su tale ambito il trasferimento di funzioni e superfici necessarie al completamento delle previsioni del PUO, purché le stesse non vadano a ridurre la disponibilità delle aree a standard.

**Art. 4 – Dati urbanistici e quantitativi**

1. Il progetto operativo rappresenta lo sviluppo progettuale di quanto stabilito nella Norma Speciale n. 64 del PUC vigente sulla base di quanto previsto dal precedente art. 3 in materia di parametri urbanistico-edilizi di destinazioni d'uso, ferme restando le misure di flessibilità di cui al successivo art.15..
2. La SA di progetto, computata sulla base della suddetta esemplificazione progettuale e adottata per il calcolo sommario delle dotazioni territoriali, ivi inclusi i parcheggi privati pertinenziali, ha valore indicativo.
3. La suddivisione in lotti di intervento, con fasi attuative differenziate, farà riferimento a specifici titoli edilizi che saranno oggetto di approvazione separata per la realizzazione dei singoli interventi ed indicheranno la SA definitiva di progetto, con ricalcolo delle dotazioni di parcheggi privati pertinenziali imposti dalla normativa.
4. Nel caso in cui il soggetto attuatore verifichi quanto disposto al comma 8 del precedente articolo, la SA rimasta permarrà comunque nelle disponibilità del soggetto attuatore per l'intera vigenza del PUO, ammettendo la possibilità di effettuare incrementi o ampliamenti sino al raggiungimento della SA massima definita.

**Art. 5 – Regolamentazione parcheggi privati e di pertinenza**

1. I parcheggi privati necessari ad assolvere la dotazione di parcheggi pertinenziali richiesta dalla vigente normativa, in base agli interventi edilizi previsti e alle funzioni da insediare, devono essere reperiti mediante la realizzazione di posti auto nei settori 1 e 2.
2. All'interno del settore 3 trovano collocazione esclusivamente i posti auto pubblici.
3. Eventuali ulteriori quote di parcheggi privati o pertinenziali potranno essere realizzate anche in apposite autorimesse in struttura, o utilizzando, quando possibile, le coperture degli edifici.

**Art. 6 – Opere di urbanizzazione primaria**

1. In considerazione della particolarità dell'intervento, è necessario il complessivo riordino delle diverse tipologie di mobilità: viabilistiche, pedonali e destinate alla sosta al fine di migliorare i livelli di efficienza della rete esistente.
2. Il PUO tiene ferme le disposizioni stabilite all'interno della scheda di Ambito speciale del PUC che costituiscono parte fondante della pianificazione locale.
3. Il PUO fa', inoltre, esplicito riferimento all'allegato studio della viabilità e della relazione trasportistica al fine di valutarne le caratteristiche di idoneità, cui si rimanda per le conseguenti valutazioni di merito.
4. In riferimento alle opere di urbanizzazione primaria previste si prevede:
  - la realizzazione del sottopasso ferroviario di collegamento tra via Lepanto e via Perlasca, avente caratteristiche tali da consentire il transito di tutti i veicoli diretti al comparto logistico, oltre il potenziamento della stessa via Lepanto e la realizzazione della rotatoria stradale su via Rivarolo;

- gli spazi per la sosta e il parcheggio delle autovetture, come previsto a quota del piano terra;
- tutti i condotti inerenti le acque nere e i relativi allacci alla rete pubblica;
- tutti i condotti inerenti la rete di distribuzione dell'acqua potabile e i relativi allacci alla rete pubblica;
- la rete di distribuzione dell'energia elettrica a partire dal punto di distribuzione, ivi inclusa la cabina di derivazione;
- la rete di distribuzione del gas combustibile domestico (qualora prevista) e i relativi condotti ed allacciamenti;
- la rete telefonica;
- la rete di pubblica illuminazione in potenziamento su via Lepanto, sulla rotatoria e in integrazione lungo via Rivarolo, oltre ai punti di illuminazione interni sulle aree a parcheggio pubblico e sulle viabilità pubbliche di distribuzione;
- gli spazi a verde attrezzato previsti lungo via Rivarolo e nei pressi della rotonda stradale a raccordo tra via Rivarolo e via Lepanto.

**Art. 7 – Prescrizioni di carattere geologico e geotecnico da osservarsi nella realizzazione degli interventi**

1. A seguito di opportune valutazioni di tipo geologico in osservazione del substrato presente, della collocazione della falda, delle disposizioni in materia di sismica, delle prescrizioni provenienti dalla normativa inerente il Piano stralcio di bacino del Torrente Polcevera, non sono ammesse opere di scavo che vadano oltre eventuali interventi fondazionali o realizzazione di spazi di tipo tecnologico.
2. Non sono pertanto ammesse opere che prevedano la realizzazione di superfici in interrato se non per servizi tecnologici (vasche di laminazione, locali tecnici o altro),
3. Al fine di definire modellazioni del terreno in modo da favorire le barriere a verde, le aiuole, i rilevati o altro per opere a verde o interventi che aumentino la permeabilità del suolo è ammesso in sito il deposito di materiali certificati e terre vegetali.
4. In riferimento alla valutazione della permeabilità del suolo, è necessario il miglioramento dello stato in essere riducendo la superficie impermeabilizzata per mezzo di aiuole ed aree a verde, pavimentazioni drenanti o altro, con attenta valutazione della regimazione delle acque introducendo vasche di laminazione ed accumulo, ove necessario, ai sensi delle disposizioni in materia.

**Art. 8 – Indicazioni progettuali e condizioni**

1. Gli interventi, suddivisi nei settori indicati, devono assolvere prima della loro esecuzione tutte le dotazioni territoriali previste in sede di Convenzione, come meglio stabilito all'interno della medesima.
2. All'interno del secondo settore, a seguito di motivate valutazioni progettuali, è possibile operare una suddivisione in lotti funzionali riferiti a specifiche fasi d'esecuzione senza richiedere variante del PUO, purché ciascuno sia riconducibile ad almeno una funzione

omogenea e che conduca ad una forma compiuta, costituente area autonoma ed indipendente in riferimento alle relative opere di urbanizzazione. Tali settori dovranno essere sostenuti dall'adeguato quantitativo di standard in rapporto all'entità di SA e alla funzione contenuta nel lotto di previsione.

3. La progettazione delle sistemazioni esterne, comprese le coperture e le aree a parcheggio pubblico, dovranno prevedere soluzioni progettuali atte ad integrarle con il verde a contorno (pavimentazioni, pergolati, diaframmi verdi, etc.).
4. Per la realizzazione di verde pensile (tetto verde) deve essere osservato a livello esecutivo quanto disposto dalle norme UNI 11235/2007.
5. La gestione degli spazi verdi di uso pubblico dovrà avvenire in coerenza con quanto previsto dallo schema di disciplinare di gestione e manutenzione del verde di uso pubblico allegato alla convenzione che individua gli standard qualitativi e prestazionali minimi in ragione della destinazione, della fruibilità e della peculiarità della copertura vegetale dell'area.
6. La separazione tra le aree verdi di uso pubblico e il verde privato dovrà intervenire con soluzioni atte a garantire la continuità percettiva degli spazi prevedendo altresì lo sviluppo contestuale ed integrato delle fasi di progettazione, realizzazione e manutenzione.
7. In ogni caso dovranno essere sempre rispettate le norme in materia di superamento delle barriere architettoniche, introducendo accorgimenti idonei alla rispondenza delle disposizioni in materia.

#### **Art. 9 – Pubblicità e arredo urbano**

1. Gli impianti pubblicitari e le insegne interne al perimetro del PUO, considerando le differenti funzioni previste, saranno oggetto di Progetto Unitario ai sensi dell'art 6 del vigente Piano Generale degli Impianti Pubblicitari, al fine di ottenere una corretta ed equilibrata localizzazione di tali impianti in relazione alla loro tipologia nonché alle caratteristiche degli edifici storici, garantendo la priorità per tipologie di impianti contraddistinti da un elevato livello qualitativo in termini di design, materiali e tipologie costruttive.
2. Il Progetto Unitario dovrà definire le caratteristiche delle insegne delle attività commerciali presenti, le quali dovranno integrarsi correttamente con le architetture storiche.
3. L'arredo degli spazi aperti sarà improntato a canoni di semplicità e facile manutenzione, nell'ambito di tipologie consone al contesto e che garantiscano un adeguato livello qualitativo in termini di design e di materiali.
4. I manufatti di arredo urbano per le informazioni istituzionali e/o pubblicitarie e per la raccolta differenziata RSU saranno della tipologia da concordare con la Civica Amministrazione.

#### **Art. 10 – Standard urbanistici e urbanizzazioni secondarie**

1. La dotazione di spazi pubblici a fronte dei futuri fabbisogni insediativi è garantita attraverso la realizzazione degli interventi come di seguito indicati, rispondenti alla conseguente valutazione degli standard urbanistici riportata nella relazione urbanistica del PUO:
  - Aree a verde pubblico e sport, collocate in rispondenza del terzo settore, consistenti in piazza di accesso all'Ambito speciale sistemata a verde dotata di apposite schermature vegetali a confine con gli accessi al settore 1 del PUO e adeguata per la sosta ed il relax; un campo sportivo polifunzionale, posto a sud-est dell'area, avente dimensioni regolamentari, con tracciatura per il gioco del basket, calcetto e pallavolo e relativo idoneo fondo, completo delle necessarie attrezzature sportive (canestri, reti ); area gioco bimbi posta in adiacenza del campo sportivo polivalente dotata di attrezzature ludiche certificate per il gioco
  - Aree a parcheggio pubblico, comprensive di spazi di verde di arredo, con accesso dalla viabilità pubblica principale, poste a fregio di via Rivarolo, facenti parte del terzo settore.
2. I parcheggi pubblici, ad uso esclusivo, saranno gestiti direttamente dal Comune o da suoi aventi causa.
3. Come riportato nelle disposizioni della disciplina urbanistica speciale n. 64 del vigente PUC, è consentita la parziale monetizzazione degli standard urbanistici alle condizioni di cui all'art.9 delle Norme Generali di PUC e secondo quanto indicato nella esemplificazione progettuale del PUO

**Art. 11 – Riparto del costo delle infrastrutture e dei servizi pubblici**

1. Trattandosi di unico soggetto attuatore il riparto del costo delle infrastrutture e dei servizi pubblici per i singoli interventi è a capo del soggetto medesimo.
2. Qualora in fase di esecuzione si dovesse verificare l'inserimento di nuovi soggetti sarà cura da parte degli stessi procedere al riparto del costo delle parti pubbliche e delle infrastrutture in funzione della loro quota partecipativa.

**Art. 12 – Fasi di intervento**

1. Gli interventi previsti dal PUO potranno essere realizzati, a scelta del soggetto attuatore, in più fasi attuative, purché in coincidenza del primo intervento siano previste tutte le opere pubbliche comprese nel settore tre.
2. Tali fasi esecutive delle opere pubbliche saranno eseguite secondo le modalità disciplinate all'interno della Convenzione urbanistica.
3. Al momento dell'avvio della fase di realizzazione del primo intervento dovrà essere realizzato un cronoprogramma dettagliato che indichi tutte le fasi successive di esecuzione del PUO, ivi inclusi i settori rimanenti, riportando le date di avvio e conclusione della complessità delle opere.
4. Nelle more dell'attuazione degli interventi previsti dal PUO e nelle fasi di cantiere deve essere garantita la distribuzione e l'accessibilità veicolare e pedonale presente, senza

generare rischi o interruzioni, in quest'ultimo caso ammissibili previo congruo avviso e coordinamento con gli uffici preposti comunali.

#### **Art. 13 – Modalità di intervento**

1. L'attuazione degli interventi previsti dal PUO è subordinata:
  - alla sottoscrizione della convenzione del PUO che deve prevedere, tra l'altro, la cessione e/o imposizione di servitù di uso pubblico delle aree come individuate destinate a standard urbanistici;
  - all'ottenimento dei pertinenti titoli edilizi relativi alle opere private e alle opere pubbliche e/o di uso pubblico alle stesse associate secondo le disposizioni normative vigenti.
2. L'agibilità degli immobili è subordinata:
  - al collaudo tecnico amministrativo delle opere di urbanizzazione e delle aree di standard associate agli interventi privati;
  - alla sottoscrizione del disciplinare di gestione e manutenzione del verde di uso pubblico, come da schema allegato alla convenzione.

#### **Art. 14 – Prestazioni ambientali**

1. Gli interventi devono privilegiare il conseguimento della migliore efficienza energetica e di risparmio energetico nonché prevedere l'utilizzo di sistemi per la produzione di energia da fonti rinnovabili al fine di ridurre gli agenti inquinanti.
2. Il compendio immobiliare, ai sensi delle vigenti disposizioni di legge in materia, dovrà tendere all'equilibrio energetico.
3. La progettazione dei parcheggi, sia pertinenziali sia di tipo pubblico, deve prevedere postazioni di rifornimento per veicoli elettrici nelle quantità e secondo le modalità previste ai sensi delle disposizioni del vigente REC e delle indicazioni regionali in materia di edilizia commerciale e altro.
4. Gli interventi devono minimizzare e/o migliorare l'impermeabilizzazione dei suoli attraverso l'uso più esteso possibile di materiali che permettano la percolazione e la ritenzione temporanea delle acque nel terreno (materiali drenati/filtranti, verde pensile, etc.).
5. Gli interventi devono prevedere misure di contenimento dei consumi idrici mediante, ad esempio, l'utilizzo di acque meteoriche provenienti dalle coperture per usi irrigui, stoccate in apposite vasche di raccolta.
6. Gli interventi volti ad insediare le funzioni previste, devono utilizzare corpi illuminanti caratterizzati da maggiore efficienza, anche con tecnologie a LED e ove possibile utilizzare sistemi domotici, al fine di adeguare in tempo reale le condizioni ambientali dei diversi spazi e privilegiare il conseguimento della migliore efficienza energetica e di risparmio energetico.

7. Gli interventi devono prevedere spazi per la raccolta delle frazioni differenziate dei rifiuti urbani e idonei spazi per la raccolta ed il trattamento della frazione verde non putrescibile e per l'attività di compostaggio.
8. Le aree verdi dovranno prevedere adeguati spazi per la raccolta di sfalci e potature ed il loro trattamento per il riutilizzo in sito.
9. In fase di progettazione edilizia degli interventi previsti, gli edifici dovranno essere adeguati, nel loro complesso, al raggiungimento dei requisiti *Requisiti acustici* di cui al D.P.C.M. 05.12.1997, in conformità alla D.C.C. n. 38/2017, di variante alla classificazione acustica adottata dal Comune di Genova e approvata dalla Città Metropolitana con atto n.1396/2017 del 23 giugno 2017.
10. I margini verso strada pubblica dovranno presentare adeguati diaframmi verdi sia per una corretta qualificazione paesaggistica locale sia al fine di ridurre la trasmissione di onde sonore e di comporre adeguate cortine di protezione da eventuali inquinanti.
11. Nel caso delle coperture piane, ove è possibile o per opportune percentuali, è da prediligere la soluzione a "tetto verde" al fine di ridurre le aree impermeabilizzate e nel contempo di contribuire alla prestazione energetica dei fabbricati.

#### **Art. 15 – Margini di flessibilità**

1. Sono ammesse, senza costituire variante ai sensi delle disposizioni di cui all'art. 53 della L.R. 36/1997 e s.m., limitate rettifiche rispetto alla perimetrazione di PUO finalizzate a garantire la più appropriata attuazione delle opere, in ragione di un più puntuale accertamento dello stato di fatto e per assicurare migliori connessioni con l'intorno.
2. Il perimetro dei tre lotti di intervento può essere rettificato all'atto della elaborazione progettuale, al fine di meglio aderire ai confini di proprietà o per garantire la più appropriata attuazione delle opere, in ragione di un più puntuale accertamento dello stato di fatto e per assicurare migliori connessioni con l'intorno.
3. Nel rispetto dei parametri edilizi ed urbanistici imposti dal PUO e dalle presenti norme, eventuali modifiche rispetto agli schemi planivolumetrici del PUO possono essere introdotte in fase di progettazione edilizia definitiva secondo i seguenti criteri:
  - incremento/ottimizzazione delle dotazioni di spazi pubblici e di uso pubblico e di parcheggi pubblici;
  - ottimizzazione delle infrastrutture viarie;
  - modifica della tipologia e della sagoma e della localizzazione dei servizi pubblici da insediare sulla base di una più puntuale verifica delle esigenze del territorio effettuata dall'Amministrazione pubblica e accettata dal soggetto attuatore;
  - con riferimento alle funzioni private, riduzione o modifica della distribuzione della S.A. con uno scostamento massimo del 20% delle destinazioni d'uso previste dal PUO nel rispetto della SA massima di mq. 39017;
  - con riferimento agli interventi di tipo privato, modifiche della tipologia e della sagoma, nel rispetto del planovolumetrico di PUO, delle relative distanze e altezze con scostamenti non superiori al 10% rispetto agli elaborati del PUO e comunque nel rispetto della SA approvata;

- introduzione o sostituzione di funzioni private come riportate nell'elenco di cui all'art. 3, commi 3 e 4, purché non modificanti il carico urbanistico previsto dal PUO e non incidenti in modo rilevante sulle condizioni determinate a seguito dell'indagine sul traffico e delle verifiche ambientali del Rapporto Preliminare.
- 4. L'eventuale adeguamento e/o realizzazione delle reti infrastrutturali previste può essere realizzato anche prima dell'intervento di riqualificazione dell'area, ove ne ricorra la necessità, a condizione che ciò non confligga con gli obiettivi posti.

#### **Art. 16 – Effetti dell'approvazione del PUO**

1. Il PUO, di iniziativa privata, diviene efficace dalla data di stipula della convenzione nel rispetto del termine stabilito per la sua sottoscrizione nel relativo atto di approvazione, come indicato all'art. 51, c. 6, lett. a) della L.R. 36/1997 e s.m.i..
2. Qualsiasi intervento che costituisca variante al PUO come approvato, non rientrando nei margini di flessibilità elencati all'art. 15, è oggetto della procedura come stabilita all'art. 51, c. 7 della citata Legge regionale.
3. Ai sensi dell'art. 54, c. 9, della L.R. 36/1997 e s.m.i., l'approvazione del PUO equivale a dichiarazione di pubblica utilità con riferimento alle opere od impianti pubblici in esso previsti.
4. A tal fine il PUO stabilisce i termini di inizio e di ultimazione dei relativi lavori, entro il limite massimo di un decennio dopodiché decade di diritto.

#### **Art. 17 – Norma finale**

1. Per quanto non disciplinato dalle presenti norme si fa espressamente rinvio alla disciplina del vigente PUC, al REC e alla Convenzione urbanistica del PUO.
2. A interventi ultimati l'area sarà assimilata all'ambito urbanistico **AR-PU** (Ambito di Riqualificazione urbanistica – Produttivo Urbano).
3. Gli eventuali interventi edilizi, successivi alla fine lavori, non dovranno alterare l'assetto complessivo dell'ambito come definito, mantenendo le destinazioni d'uso, e le relative percentuali, previste dal PUO e dai progetti edilizi approvati per la sua attuazione.