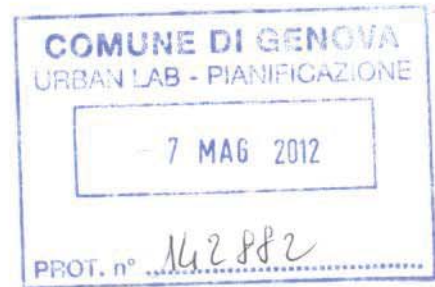




Camera di Commercio
Genova



07 MAG 2012
11185

Spett.le
Comune di Genova
Archivio Protocollo Generale
Piazza Dante, 10 – 1° piano
16100 Genova

e, p.c Regione Liguria
Dipartimento Ambiente
Settore V.I.A.
Via Fieschi 15
16100 Genova

Oggetto: Osservazioni sul Progetto Preliminare del Piano Urbanistico Comunale della Città di Genova di cui alla deliberazione del Consiglio Comunale n. 92 del 7 dicembre 2011, ai sensi dell'art. 38, comma 2, lettera d) della Legge Regionale n., 36/1997 e s.m.

Con la presente si trasmettono

-le Osservazioni sul Progetto Preliminare del Piano Urbanistico Comunale della Città di Genova di cui alla deliberazione del Consiglio Comunale n. 92 del 7 dicembre 2011

-copia delle Osservazioni già trasmesse alla Regione Liguria ai sensi dell'art. 14, comma 3° del D. Lgs. 152/2006 in ordine alla Valutazione Ambientale Strategica

Distinti saluti


Il SEGRETARIO GENERALE
Dott. Maurizio Caviglia

PC/

**OSSERVAZIONI AL PROGETTO PRELIMINARE
DI PUC
ADOTTATO DAL COMUNE DI GENOVA
CON DELIBERA C.C. N° 92/2011**

ai sensi dell'art. 38 comma 2 lettera d) della L.R.36/1997

presentate dalla Camera di Commercio di Genova

Genova, 07 maggio 2012

La Camera di Commercio di Genova

sulla base

del disposto di cui alla lettera d) del 2° comma della legge regionale 36/97 in base al quale *"chiunque, al fine di collaborare alla migliore definizione del PUC, può presentare osservazioni con facoltà di indirizzarle anche alla Regione e alla Provincia per quanto di rispettiva competenza"*

visti

gli atti e la documentazione tecnica e normativa del Progetto preliminare di PUC di cui alla Deliberazione del Consiglio Comunale di Genova n° 92/2011

considerato

che, nell'ambito delle proprie attività di osservazione, regolazione e promozione del mercato nel rispetto delle disposizioni di legge e coerentemente con le proprie finalità di promozione dello sviluppo del sistema delle imprese nella circoscrizione di competenza e più in generale dell'economia locale, la Camera di Commercio di Genova si è già proposta come parte attiva nel processo di formazione del nuovo Piano Urbanistico Comunale di Genova, formulando, in sede di audizione della Commissione Consiliare di Genova del 19/10/2011, una serie di richieste di emendamenti sostenuti da un articolato e sistematico complesso di motivazioni, emendamenti in buona parte poi fatti propri dalla Civica Amministrazione;

considerato ancora

l'interesse a proseguire in tale azione di collaborazione costruttiva

intende

formulare le seguenti osservazioni -meglio circostanziate nel seguito- che hanno lo scopo di integrare e modificare il piano al fine di meglio adeguarlo agli obiettivi strategici di interesse generale enunciati dal piano stesso e più specificatamente conformarlo ad un quadro di esigenze proprie della Camera di Commercio genovese rappresentate, esigenze che coinvolgono, nondimeno, l'intera comunità dei cittadini su questioni socio-economiche non marginali e di ben riconoscibile valenza pubblica.

Indice

0.	Osservazione generale: lo sviluppo socio economico e la crescita dei settori produttivi quale presupposto alle osservazioni al PUC preliminare di Genova	4
1.	Riferimenti Il quadro demografico e socioeconomico dai dati elaborati dalla Camera di Commercio e nell'analisi condotta dal Censis nei documenti del PUC (Descrizione Fondativa).....	5
	1.1 demografia e caratteristiche della popolazione	5
	1.2 attività produttive ed imprese	10
	1.3 lo studio del CENSIS nella Descrizione Fondativa del PUC	13
	1.4 le attività commerciali nella D.F.	15
	1.5 le indicazioni proposte dalla consultazione pubblica dei Municipi sul sistema produttivo urbano.....	18
2.	I riferimenti nella Descrizione Fondativa alla pianificazione sovraordinata e pregressa	22
	2.1 Indicazioni del Piano Territoriale di Coordinamento per gli insediamenti produttivi [1992-2000] a livello di Ambito Territoriale.	22
	2.2 Il confronto con gli scenari del settore produttivo del piano urbanistico comunale previgente approvato nel 2000.	24
	2.2.1 <i>La politica delle aree per insediamenti produttivi</i>	24
	2.2.2 <i>Industria e artigianato</i>	25
	2.3 Indicazioni propositive del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale [2002]	25
	2.3.1 La dimensione metropolitana.....	25
	2.3.2 Fattori di competitività	25
	2.3.3 Missioni di pianificazione	26
	2.3.4 L'AMBITO GENOVESE	26
	2.4 Le scelte programmatiche di carattere strategico proposte dal PUC a valle della Descrizione Fondativa	27
	2.5 DOCUMENTO DEGLI OBIETTIVI.....	28
3.	Quadro delle esigenze vitali e delle attese non rinunciabili della Camera di Commercio nei confronti dell'evoluzione di Genova attraverso il PUC 2012	31
	3.1 definizione strategica del territorio	31
	3.2 l'esigenza di un adeguato sistema infrastrutturale specie nella fluidificazione delle relazioni regionali, nazionali ed internazionali del nostro capoluogo metropolitano.....	32
	3.3 Il tema del riuso delle residue aree dismesse	34
	3.4 Esigenza di una pianificazione volta al marketing territoriale	36
	3.5 I distretti di trasformazione produttivi quali aree per orientare lo sviluppo economico della città: equilibri nelle previsioni di utilizzo	38
	3.6 Ambiti di riqualificazione AR-PU e AR-PI a destinazione prevalentemente produttiva: confronti con le analoghe sottozone DD e DT del PUC 2000.....	42
	3.7 La rete di distribuzione commerciale: considerazioni conclusive di supporto alle richieste di modifica del PUC.....	46
	3.8 Proposte finalizzate a generare nel PUC azioni di sostegno al tessuto produttivo esistente ...	48
	3.9 Distretti di trasformazione ed ambiti di riqualificazione: necessità di integrare il PUC con disegni di struttura urbana complessivi ed unitari.....	49

0.

Osservazione generale: lo sviluppo socio economico e la crescita dei settori produttivi quale presupposto alle osservazioni al PUC preliminare di Genova

Il progetto preliminare del piano urbanistico comunale 2012 intende affrontare le problematiche urbanistiche in un'ottica di sviluppo e miglioramento socio economico del territorio cittadino.

L'esigenza di riqualificazione urbanistica si scontra spesso con le esigenze proprietarie di cittadini e imprese e deve tener conto di elementi plurimi, riconducibili in ultima analisi alla necessità ed opportunità di garantire una buona qualità della vita delle persone che risiedono, lavorano ed insistono a vario titolo sul territorio, nonché di garantire un ambiente stimolante per lo sviluppo delle imprese.

Le osservazioni puntuali al progetto di Piano -e le loro motivazioni- formulate dall'Ente camerale, che verranno presentate nel corso del presente documento, partono dal presupposto che lo sviluppo socio economico locale è da leggersi in relazione alle dinamiche demografiche delle persone e delle imprese e da un'esigenza forte, rappresentata in molteplici occasioni, quella di garantire un sistema infrastrutturale in grado di sopportare ed agevolare la crescita economica dei settori produttivi.

Vogliono costituire, altresì, dette osservazioni, un contributo costruttivo per sviluppare, attraverso la pianificazione urbanistica, le politiche di sostegno e riorientamento del sistema produttivo genovese che, in un condiviso disegno di sostenibilità dello sviluppo e competitività dell'economia locale, sia idoneo a:

- contrastare il calo demografico
- contrastare la fuga delle giovani generazioni
- accrescere l'attrattività della città
- salvaguardare gli equilibri del tessuto economico esistente in particolare quello più radicato nel territorio (esercizi di vicinato, CIV, ecc.)

In sostanza l'esperienza ci insegna che è sempre più necessario operare non solo creando modelli teorici, o importando modelli funzionanti in altri territori, ma costruendo modelli operativi pratici, localmente applicabili, che rispondano veramente alle caratteristiche di *diversità* economico ambientale e sociale dei territori, per valorizzare correttamente le opportunità locali.

1.

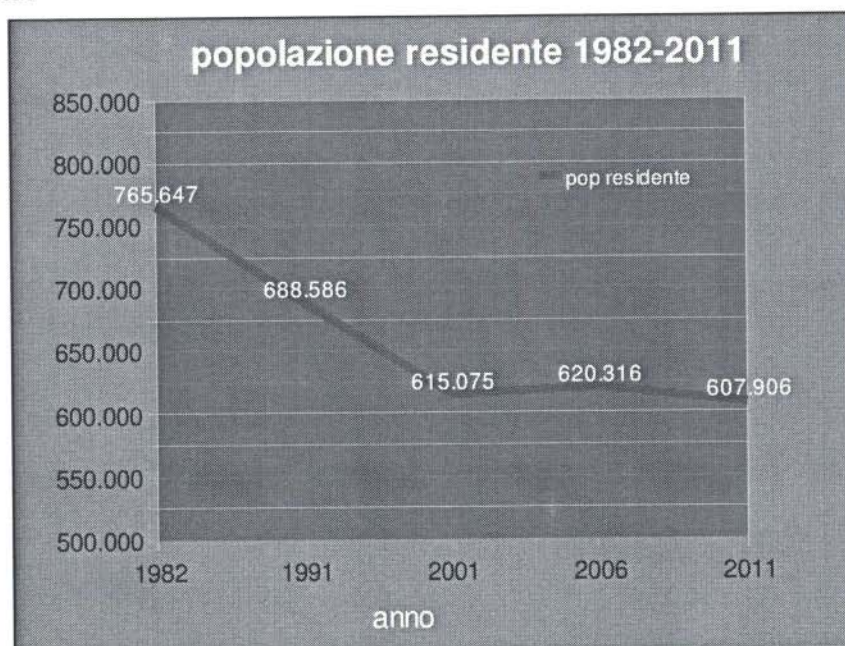
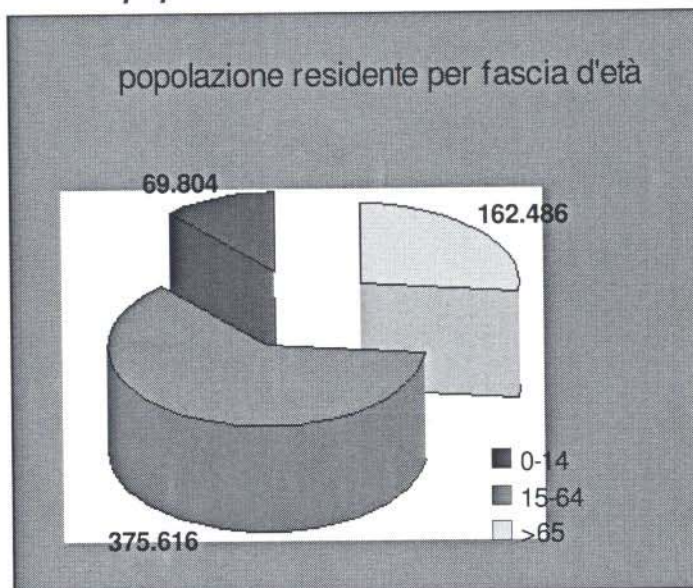
Riferimenti Il quadro demografico e socioeconomico dai dati elaborati dalla Camera di Commercio e nell'analisi condotta dal Censis nei documenti del PUC (Descrizione Fondativa)

Di seguito si riportano alcuni dati rappresentativi delle dinamiche citate, corredati di alcune brevi considerazioni.

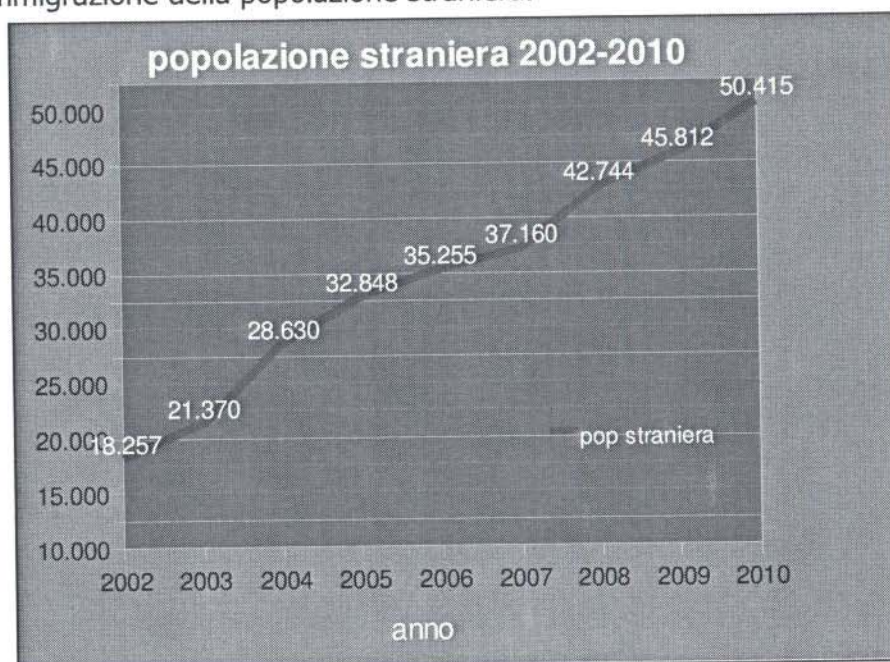
1.1 *demografia e caratteristiche della popolazione*

In base ai dati disponibili i residenti nel comune di Genova al 1 gennaio 2011 erano in totale 607.906 (fonte ISTAT), di cui 69.804 nella fascia d'età 0-14 anni, 375.616 nella fascia 15-64 anni e 162.486 di 65 anni e oltre. La struttura per età è quindi condizionata da una forte presenza dalle persone di 65 anni e oltre che rappresentano quasi il 27% del complesso.

Se si guarda l'andamento demografico negli ultimi 30 anni si vede un calo deciso nel primo ventennio (1982-2001) e poi un andamento stabile nel decennio 2001-2011. Rispetto al dato 2000 la popolazione è diminuita di 28.298 unità.



Alla stabilizzazione intorno ai 610.000 abitanti circa contribuisce significativamente l'apporto della immigrazione della popolazione straniera.



Se poi spingiamo lo sguardo più indietro utilizzando i dati dei censimenti, vediamo come questo fenomeno abbia radici antiche sia per la provincia :

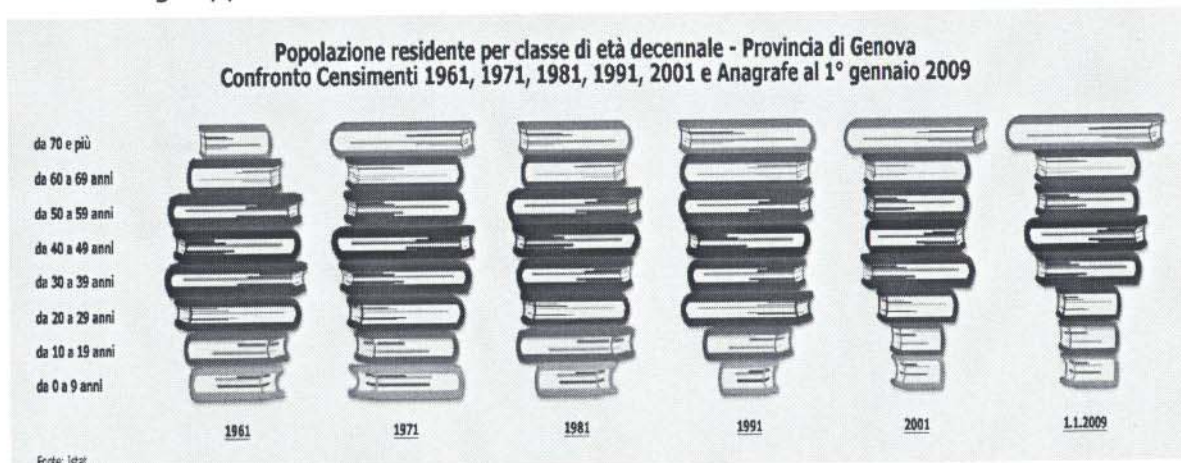
Provincia di Genova

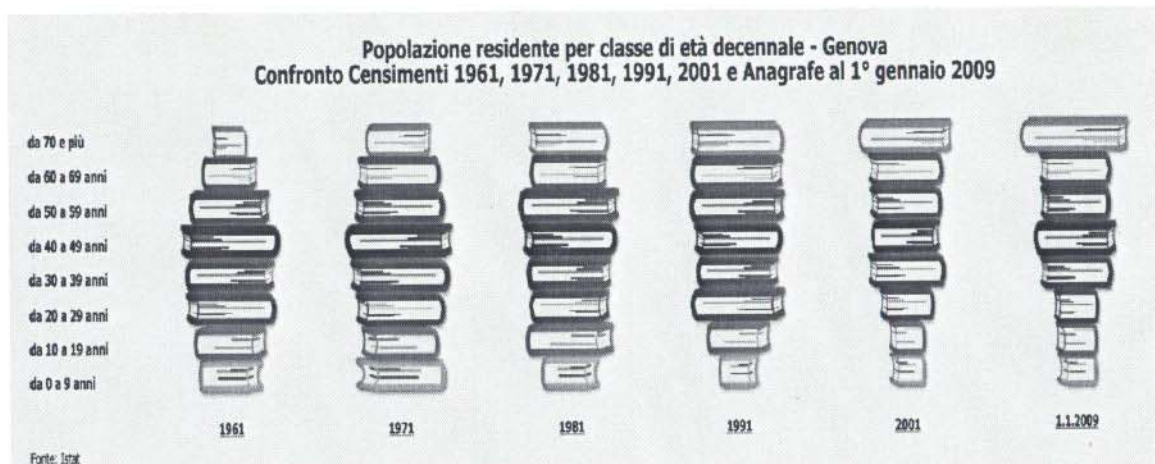
	1961	1971	1981	1991	2001	2009
70 e più	83.329	106.858	130.735	140.002	165.215	178.580
60-69	109.709	135.122	121.481	134.283	124.637	119.805
50-59	153.916	139.335	154.700	137.248	121.589	117.793
40-49	145.801	163.761	147.121	127.657	117.497	138.806
30-39	164.073	152.101	133.866	121.252	131.684	120.592
20-29	145.961	135.483	125.780	135.368	93.247	74.161
10-19	120.829	119.049	137.012	93.090	63.122	68.154
0-9	109.473	136.264	94.414	61.949	61.091	66.744
totale	1.033.091	1.087.973	1.045.109	950.849	878.082	884.635

sia per il Comune:

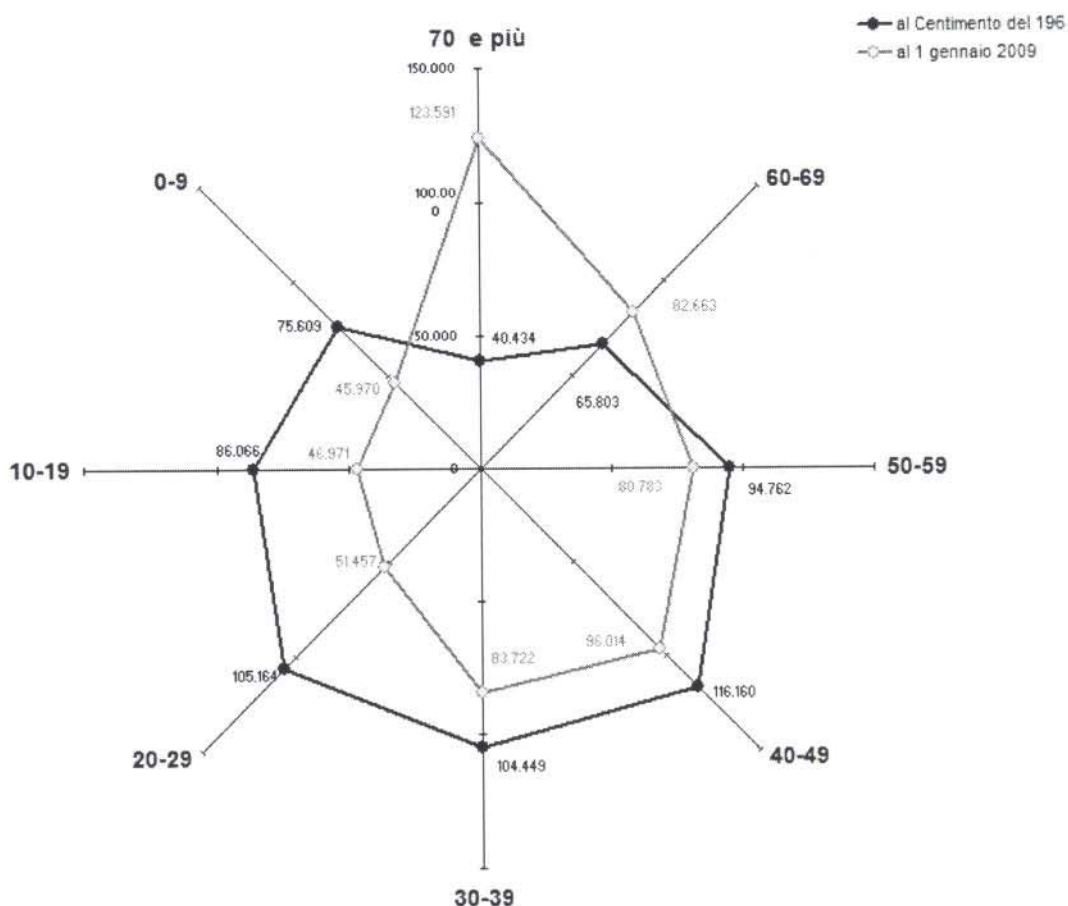
Genova						
	1961	1971	1981	1991	2001	2009
70 e più	40.434	75.662	90.775	97.467	114.774	123.591
60-69	65.803	96.844	87.930	96.370	87.128	82.663
50-59	94.762	105.726	114.765	99.217	85.029	80.783
40-49	116.160	124.834	108.864	91.717	81.478	96.014
30-39	104.449	115.109	98.087	86.277	91.368	83.722
20-29	105.164	104.078	92.373	97.966	64.981	51.457
10-19	86.066	90.624	68.193	66.407	43.528	46.971
0-9	75.609	103.995	762.895	43.350	42.021	45.970
totale	688.447	816.872	762.895	678.771	610.307	611.171

Le piramidi della popolazione, nella loro rappresentazione canonica per fasce di età, mettono in luce sia a livello provinciale, sia a livello comunale, la classica condizione di popolazione in forte decremento con la base che si assottiglia progressivamente e si assottiglierà sempre più se perdurano i fenomeni demografici che ne riducono gli apporti alla base (da 0 a 30 anni).





Popolazione per classi di età - Comune di Genova



La quota di sostegno che viene data alla popolazione complessiva dall'apporto della popolazione straniera è cospicua e chiaramente visibile anche nella piramide della popolazione per fasce di età, dove il marcato capovolgimento dei due dia-

grammi raffrontati fa capire come sia determinante, ai fini almeno della stabilità sui numeri attuali della popolazione, l'apporto di adulti e giovani in grado quindi di incrementare non solo il saldo migratorio, ma anche quello naturale.

Popolazione straniera ed italiana residente per classi di età decennale - Provincia di Genova Anagrafe al 1° gennaio 2009

da 70 e più

da 60 a 69 anni

da 50 a 59 anni

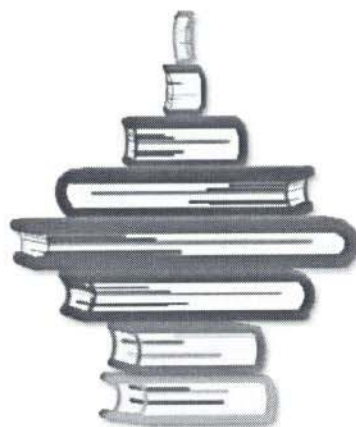
da 40 a 49 anni

da 30 a 39 anni

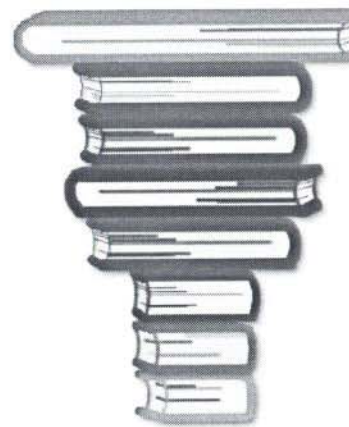
da 20 a 29 anni

da 10 a 19 anni

da 0 a 9 anni



Stranieri



Italiani

Fonte: Istat

Elaborazione: Ufficio Statistica e Prezzi - Camera di Commercio di Genova

Popolazione straniera ed italiana residente per classi di età decennale - Genova Anagrafe al 1° gennaio 2009

da 70 e più

da 60 a 69 anni

da 50 a 59 anni

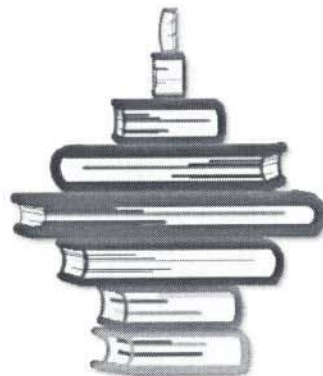
da 40 a 49 anni

da 30 a 39 anni

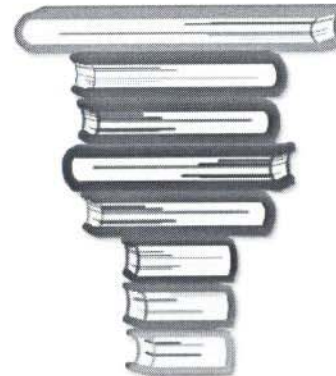
da 20 a 29 anni

da 10 a 19 anni

da 0 a 9 anni



Stranieri



Italiani

Fonte: Istat

Elaborazione: Ufficio Statistica e Prezzi - Camera di Commercio di Genova

Gli stranieri residenti al 1° gennaio 2011 erano 50.415, quasi ottomila unità in più rispetto ad un anno prima, rappresentando l'8,3% della popolazione del comune (2,3% nel 1999).

Il livello di istruzione della popolazione di età superiore a 15 anni è elevato essendo la somma di laureati e diplomati pari al 53% del totale, superiore di 3,4 punti a quella della Liguria, di 7,1 a quella del Nord-Ovest e di 9,0 alla media nazionale. Il dato riferito ai soli laureati è pari al 16,0%.

La popolazione straniera presenta, come visto, una struttura per età completamente diversa da quella complessiva. La classe da 0 a 14 anni rappresenta il 17,8% della componente straniera, le età da 15 a 64 anni (popolazione attiva) hanno un peso pari al 79,7% e gli anziani rappresentano il 2,5% della popolazione straniera provinciale.

Per quanto riguarda il reddito disponibile pro capite è necessario sottolineare che dopo il forte rallentamento del 2009 (dovuto alla crisi economica globale) nel 2010 il dato cresce e si riporta al livello del 2007 pari a 20.547 euro (circa il 20% in più della media nazionale).

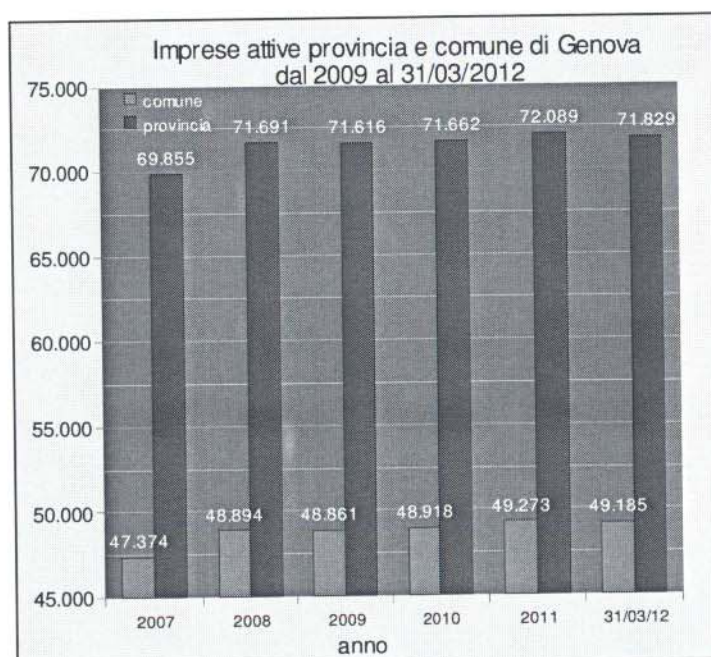
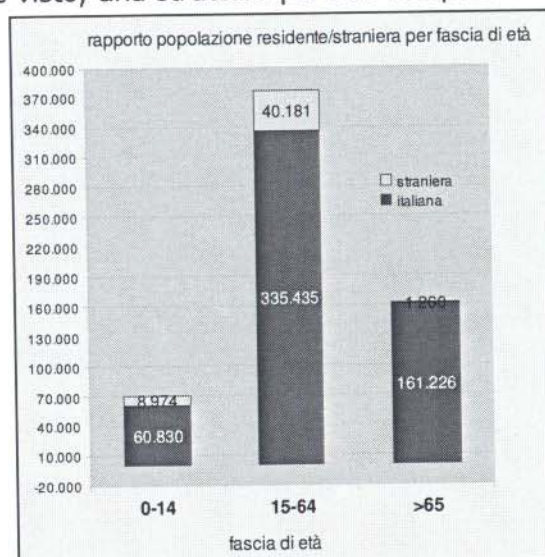
La crisi si fa sentire anche sul patrimonio complessivo delle famiglie genovesi che vedono ridurre la propria quota sul totale regionale e su quello nazionale (rispettivamente 56,1% e 2,0%); il dato pro capite risulta invece superiore del 17,3% alla media italiana (444.422 euro rispetto a 378.790 euro).

La percentuale di reddito disponibile che viene spesa per consumi finali è dell'88,7% in costante aumento negli ultimi anni. La percentuale di consumi alimentari è del 18,4%, superiore a Nord Ovest (16,2%) e Italia (17,2%).

Le classi d'età e il livello di istruzione orientano quantità e qualità dei consumi così come la provenienza della popolazione: sembra evidente che la popolazione anziana sia orientata prevalentemente a consumi primari e che lo stesso valga per la popolazione immigrata.

1.2 attività produttive ed imprese

Le imprese/unità locali operanti in provincia di Genova (dati ASIA dell'Istat -unità locali presidiate da almeno un addetto nei settori Industria, Commercio e Servizi) – nel 2009 sono pari a



75.609, in diminuzione di circa 700 unità rispetto al 2008, ed occupano 278.508 addetti, in aumento di circa 700.

Di queste, 60.370 unità locali operano nel commercio, alberghi e ristoranti e altri servizi rappresentando l'80% del totale mentre gli addetti complessivi del terziario sono 205.565 (73,8% del totale). La struttura economica provinciale è fortemente caratterizzata dalla presenza del terziario che viene ribadita anche dal confronto con il dato nazionale, dove gli addetti operanti nel settore sono il 63,7% del totale, e dal dato degli addetti nel settore industriale, che in Italia rappresentano il 36,3% del totale mentre in provincia di Genova si fermano al 26,2%.

Nel 2009 solo lo 0,65% delle unità locali della provincia ha più di 50 addetti e il numero medio di addetti per unità locale a Genova è di 3,7 unità. La grande impresa è piuttosto importante sul piano occupazionale, visto che in provincia di Genova

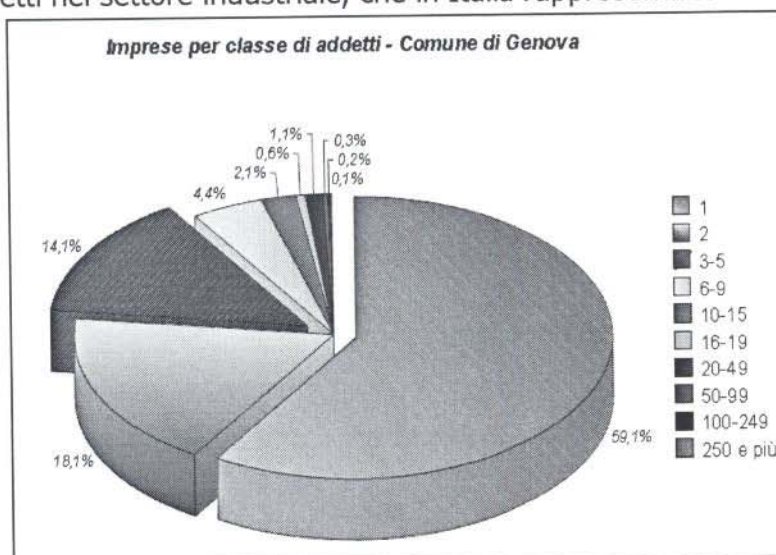
vede crescere la quota di occupazione di circa un punto percentuale e sei decimi in un anno e raggiunge il 27,9% degli addetti (il 25,2% in Italia).

Per quanto riguarda il sistema delle imprese, il 2011 si è chiuso in sostanziale tenuta, risultando al 31 dicembre 72.089 imprese attive in provincia di Genova (+0,6% rispetto al 2010) e nel Comune di Genova 49.273 imprese attive rispetto alle 48.918 di fine 2010 (+0,7%). In tutti i settori, tranne che nelle costruzioni, si sono avuti saldi negativi confermando una situazione generale non particolarmente brillante dell'economia provinciale.

L'analisi della serie storica dei titolari di imprese individuali consente di verificare che anche nel caso dell'autoimpiego la presenza dei nati all'estero è fortemente cresciuta nel corso dell'ultimo decennio. Nel 2000 complessivamente le imprese individuali "straniere" erano il 3,2% del totale mentre nel 2011 la percentuale raggiunge il 16%.

Le nuove imprese sono state nel 2010 2.583, il 48,9% delle 5.282 imprese iscritte in quell'anno; tale dato rappresenta una prima inversione della tendenza negativa mostrata dalla quota di "vere" nuove imprese negli ultimi anni.

I settori in cui la presenza di nuove imprese è superiore al 50% sono sanità e assistenza sociale (68,4%), noleggio, agenzie di viaggi e servizi di supporto alle imprese (65,1%), agricoltura (57,7%), attività finanziarie e assicurative (56,7%), costruzioni (55,6%), altre attività di servizi (54%), attività artistiche, sportive, di in-



trattenimento e divertimento (52,2%)., attività manifatturiere (50,8%), commercio all'ingrosso e al dettaglio e riparazioni autoveicoli e motocicli (50,7%).

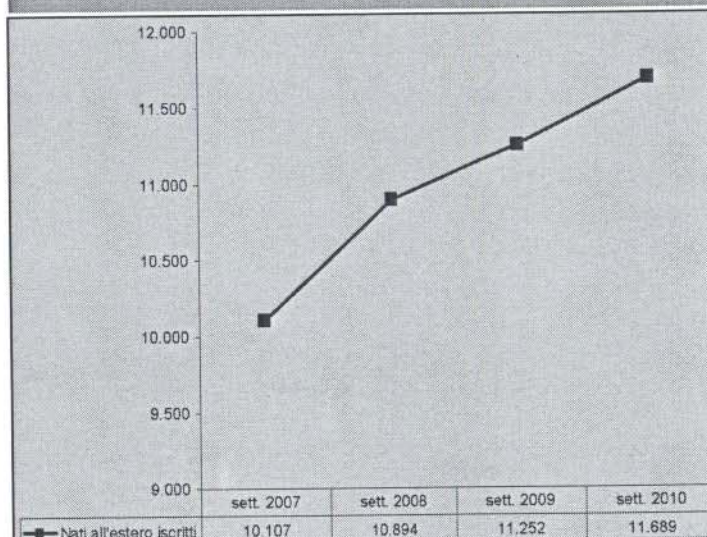
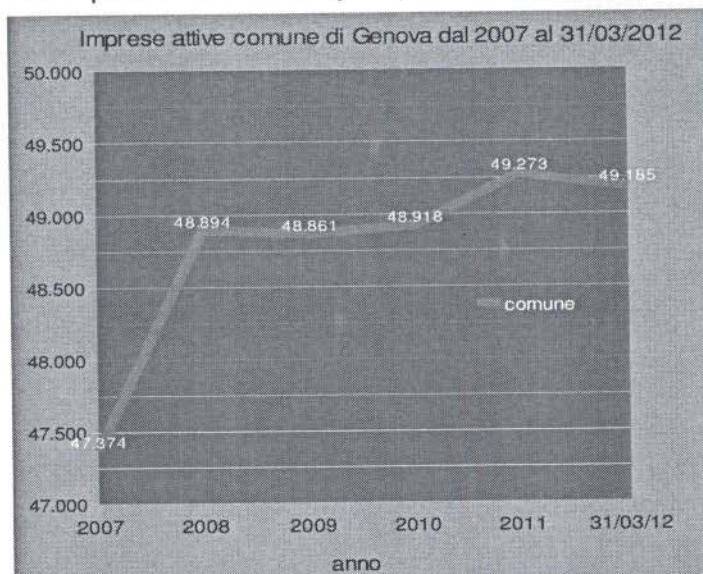
Nel Comune di Genova le nuove imprese sono 1.842 (il 71,3% del totale provinciale) e i nuovi imprenditori 1.807 (222 in più rispetto al 2009) e rappresentano il 71,7% del totale provinciale (2.829).

Le dinamiche demografiche delle imprese, la loro tipologia e il relativo settore di appartenenza determinano le esigenze imprenditoriali relativamente all'uso del territorio, e sono strettamente collegate alle problematiche di viabilità, sostenibilità ambientale, responsabilità sociale di impresa, diffusione di infrastrutture fisiche e/o virtuali e digitali.

Un ultimo accenno doveroso per completare il quadro di partenza per il presente documento riguarda la logistica e il turismo.

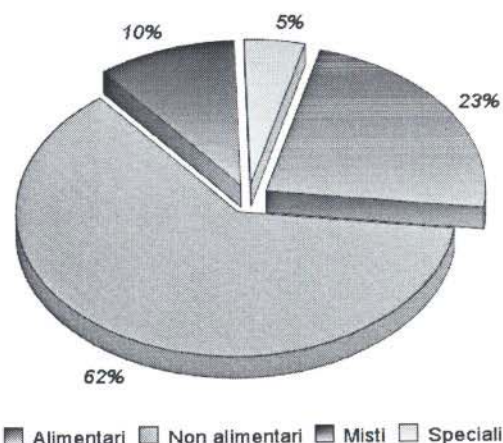
Il porto di Genova, dopo il sensibile calo dei flussi del

2009, si conferma nel 2011 sui livelli complessivi di traffico del 2010 e risulta in forte ripresa nel traffico contenitori (1.847.102 TEU) mentre risente in maniera decisa della crisi il traffico passeggeri con circa 500mila unità in meno.



Persone nate all'estero iscritte alla Camera di Commercio di Ge.

Consistenza della rete distributiva al dettaglio a fine dicembre 2009



Per il settore aeroportuale nel 2011 si registra un aumento del numero degli aerei (24.464, +0,6% rispetto al 2009), dei passeggeri (1.406.986 +9,3%) e del traffico merci (3.726.420 kg, +5, 8%).

Nel 2011 il movimento turistico alberghiero della nostra provincia ha mostrato segnali di crescita sia negli arrivi (+4,6%) che nelle presenze (+3,8%). Il dato positivo è significativo per gli stranieri per cui si registra un incremento dell'8,7% nel numero di turisti e del 9,2% nelle notti trascorse in albergo.

Anche l'andamento delle movimentazioni di merci e passeggeri determina specifiche esigenze della popolazione e delle imprese in termini di vivibilità e qualità della vita, impattando in modo rilevante sulle disponibilità di servizi.

1.3 *lo studio del CENSIS nella Descrizione Fondativa del PUC*

Gli aspetti demografici e socio economici sono presenti all'interno del Piano, che riporta gli esiti di uno studio CENSIS ed un parallelo con altre città capoluogo. Il raffronto con i dati elaborati dalla Camera di Commercio non produce differenze significative rispetto alla lettura sullo stato di fatto, anche se alcuni elementi, a nostro parere determinanti ai fini delle scelte di programmazione, non sono sufficientemente sottolineati.

Ci riferiamo in particolare alla definizione di Genova *città in transizione lenta - figura metaforica dell'elefante*.

.....

Il dato di fondo è che, al di là delle note oscillazioni annuali dovute a fattori specifici (la regolarizzazione degli stranieri in base alla legge sull'immigrazione e la revisione dei registri anagrafici per accertare la corrispondenza dei registri stessi con le risultanze censuarie), la popolazione della città non cresce né

diminuisce in maniera significativa attestandosi intorno alla soglia dei 610mila abitanti, una dimensione che era quella della città circa 80 anni fa (fig.1).

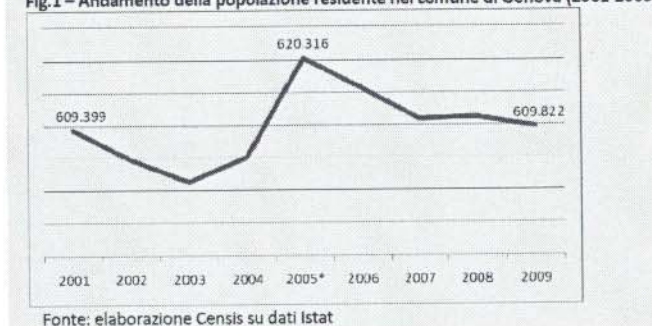
.....

Le dinamiche demografiche al 2025

Alla luce degli elementi emersi nella fotografia delle dinamiche demografiche recenti, è importante riflettere anche sulle possibili dinamiche future, pensando ad una data lontana ma già traguardabile come il 2025.

Se si proietta a quella data la popolazione del comune di Genova, tenendo conto delle ipotesi più verosimili, si vede come le dinamiche

Fig.1 - Andamento della popolazione residente nel comune di Genova (2001-2009)



Tab. 10 - Previsioni demografiche al 2025 nel Comune di Genova

	Popolazione (v.a.)				Variazione % 2009-2025
	1991	2001	2009	2025 (*)	
Comune di Genova	677.946	610.307	609.746	605.333	-0,7%

Fonte: elaborazione Censis su dati Istat
* stima Censis

future siano segnate da una sostanziale prosecuzione della tenuta demografica, seppur con una modesta flessione.

Tale previsione sostanzialmente conferma nel medio periodo la stabilità della popolazione: al 2025 Genova, stando a tali proiezioni, dovrebbe avere una popolazione sostanzialmente analoga a quella attuale, con 605 mila abitanti ed una flessione rispetto ad oggi inferiore ad un punto percentuale (tab. 10).

.....

Pur in presenza, negli ultimi anni, di lievi miglioramenti sul fronte delle dinamiche naturali, queste restano di segno negativo, mentre la capacità di attrazione di nuova popolazione della città non è tale da determinare un'inversione di tendenza.

Le previsioni a 15 anni sul fronte demografico descrivono una città sostanzialmente attestata sull'attuale dimensionamento, ma con una riduzione importante della componente più giovane e, simmetricamente, un peso ulteriormente accresciuto della componente anziana.

Osservazione di carattere generale ai sensi delle osser. dei §1.1-1.2 e 1.3

Si ritiene che tali previsioni, ad esempio le dinamiche della popolazione straniera, in rapporto alle loro specifiche propensioni al consumo e all'utilizzo del reddito prodotto) o ancora il modello evolutivo adottato, non siano convenientemente motivati o comunque non siano adeguatamente esplicitate le condizioni e le scelte che il Piano dovrebbe necessariamente assumere per l'inverarsi del suddetto quadro predittivo.

Vincoli e condizioni, dunque che invece emergono successivamente nella **Sintesi degli elementi fondativi (fonte CENSIS):**

....Genova aspira a diventare sempre più una città polifunzionale che poggia il suo sviluppo su tre poli: porto/industria, ricerca, turismo/cultura.

.....

I dati confermano come nella città assuma sempre più rilevanza l'economia dei flussi: con il rilancio del porto, e in virtù di una posizione altamente strategica, Genova è tornata infatti a svolgere un ruolo di primo piano nella gestione dei flussi di merci nel bacino del Mediterraneo. In crescita anche il traffico di passeggeri con buone performance del settore crocieristico. Affinché la dimensione di tali flussi possa essere mantenuta e sviluppata, diventano assolutamente ineludibili gli interventi programmati sul telaio infrastrutturale, dalla gronda al terzo valico. E diventa fondamentale un uso attento della risorsa, che per ragioni morfologiche, è la più scarsa per il capoluogo ligure, quella spaziale. Per tale ragione nel caso genovese è particolarmente delicata la composizione di esigenze funzionali legate alle attività economiche (il porto in primis) con quelle connesse agli usi urbani e alla vita dei quartieri, alla risorsa paesaggio. Dimensioni che richiedono un forte livello di coordinamento nella pianificazione.

Quindi, in estrema sintesi, dagli elementi fondativi emerge un energico richiamo alla **gronda** ed al **terzo valico**, all'**uso attento della risorsa spaziale** e ad un **forte livello di coordinamento nella pianificazione.**

Osservazione e richiesta di carattere generale

E se tali devono essere i principi ispiratori e fondanti del progetto di PUC, pienamente condivisi e posti dagli scriventi alla base delle presenti osservazioni e richieste (anche di quelle più puntuali) c'è di fondo un richiamo a realizzare, con la struttura del PUC, una maggiore corrispondenza tra contenuti della struttura del piano e detti obiettivi dichiarati.

1.4 le attività commerciali nella D.F.

Riprendiamo direttamente dalla Descrizione Fondativa le considerazioni di maggior rilievo svolte su tale settore produttivo e le motivazioni delle scelte che ne conseguono sulla struttura di PUC.

.....

L'importanza del commercio in Liguria, sia in termini di occupazione che di servizio offerto, registra valori significativi che collocano la nostra regione ai primi posti a livello nazionale: il dato più rilevante è quello dell'occupazione: con circa 122.000 addetti, pari al 20% dell'occupazione complessiva della Liguria, si registra il valore percentuale più alto in Italia.

La struttura commerciale nella provincia di Genova (studio istituto Tagliacarne, dicembre 2005) è articolata in più di 16.500 punti di vendita suddivisi in 3.655 alimentari, 11.218 extra e 1.659 misti, il dato interessante riguarda la netta prevalenza degli esercizi di vicinato (97%) rispetto alle altre tipologie di vendita. Le medie strutture sono 498 di cui 305 operanti nel settore extra alimentare, 30 nell'alimentare e 163 nel misto, mentre le grandi strutture sono invece 14, di cui 6 nell'extra alimentare e 8 nel misto.

Il commercio rappresenta quindi un settore rilevante nell'ambito dell'economia locale, un'attività produttiva autonoma fondamentale per l'occupazione, ma anche un servizio alla popolazione e al territorio, un presidio costante delle zone urbane centrali ma anche per quelle più defilate, una funzione turistica e un sistema capillare e diffuso per la promozione e la presentazione delle produzioni locali, un sistema che favorisce la socializzazione e il rapporto tra i cittadini e il sistema economico ai diversi livelli.

.....

Lo stato di fatto della presenza di attività commerciali a Genova è indicativamente riportata nella tabella a fianco e sintetizzata negli schemi grafici della pagina seguente; in particolare sono state considerate le attività per le quali, a seguito della programmazione regionale, sono previste limitazioni alla realizzazione di nuove superfici .

La tabella, suddivisa per Municipi, evidenzia la concentrazione di Medie Strutture di Vendita di generi alimentari e miste nei municipi Medio Ponente e Centro Ovest mentre le Grandi Strutture di Vendita alimentari e non alimentari sono prevalentemente situate nelle aree di Campi, municipio Medio Ponente.

L'andamento degli esercizi attivi dal 2005 al 2009 dall'Ann.statistico del Comune:

TAV. N. 1 - CONSISTENZA DELLA RETE DISTRIBUTIVA AL DETTAGLIO - ESERCIZI ATTIVI - Anni 2005-2009

Anni - mesi	Commercio in sede fissa								Totale numero esercizi	Totale superficie di vendita (mq)
	Alimentari		Non alimentari		Misti		Speciali*			
	Numero esercizi	Superficie di vendita	Numero esercizi	Superficie di vendita	Numero esercizi	Superficie di vendita	Numero esercizi	Superficie di vendita		
2005	2.279	82.787	6.721	451.970	1.027	149.111	650	20.078	10.677	703.946
2006	2.452	88.286	7.124	478.873	1.108	157.450	638	19.782	11.322	744.371
2007	2.475	88.788	7.090	478.390	1.106	158.715	585	18.102	11.256	741.985
2008	2.490	89.048	7.024	478.808	1.139	162.926	541	16.686	11.194	745.246
2009	2.565	91.543	6.991	484.593	1.133	163.558	509	15.736	11.198	755.430

1.4 le attività commerciali nella D.F.

Riprendiamo direttamente dalla Descrizione Fondativa le considerazioni di maggior rilievo svolte su tale settore produttivo e le motivazioni delle scelte che ne conseguono sulla struttura di PUC.

.....

L'importanza del commercio in Liguria, sia in termini di occupazione che di servizio offerto, registra valori significativi che collocano la nostra regione ai primi posti a livello nazionale: il dato più rilevante è quello dell'occupazione: con circa 122.000 addetti, pari al 20% dell'occupazione complessiva della Liguria, si registra il valore percentuale più alto in Italia.

La struttura commerciale nella provincia di Genova (studio istituto Tagliacarne, dicembre 2005) è articolata in più di 16.500 punti di vendita suddivisi in 3.655 alimentari, 11.218 extra e 1.659 misti, il dato interessante riguarda la netta prevalenza degli esercizi di vicinato (97%) rispetto alle altre tipologie di vendita. Le medie strutture sono 498 di cui 305 operanti nel settore extra alimentare, 30 nell'alimentare e 163 nel misto, mentre le grandi strutture sono invece 14, di cui 6 nell'extra alimentare e 8 nel misto.

Il commercio rappresenta quindi un settore rilevante nell'ambito dell'economia locale, un'attività produttiva autonoma fondamentale per l'occupazione, ma anche un servizio alla popolazione e al territorio, un presidio costante delle zone urbane centrali ma anche per quelle più defilate, una funzione turistica e un sistema capillare e diffuso per la promozione e la presentazione delle produzioni locali, un sistema che favorisce la socializzazione e il rapporto tra i cittadini e il sistema economico ai diversi livelli.

.....

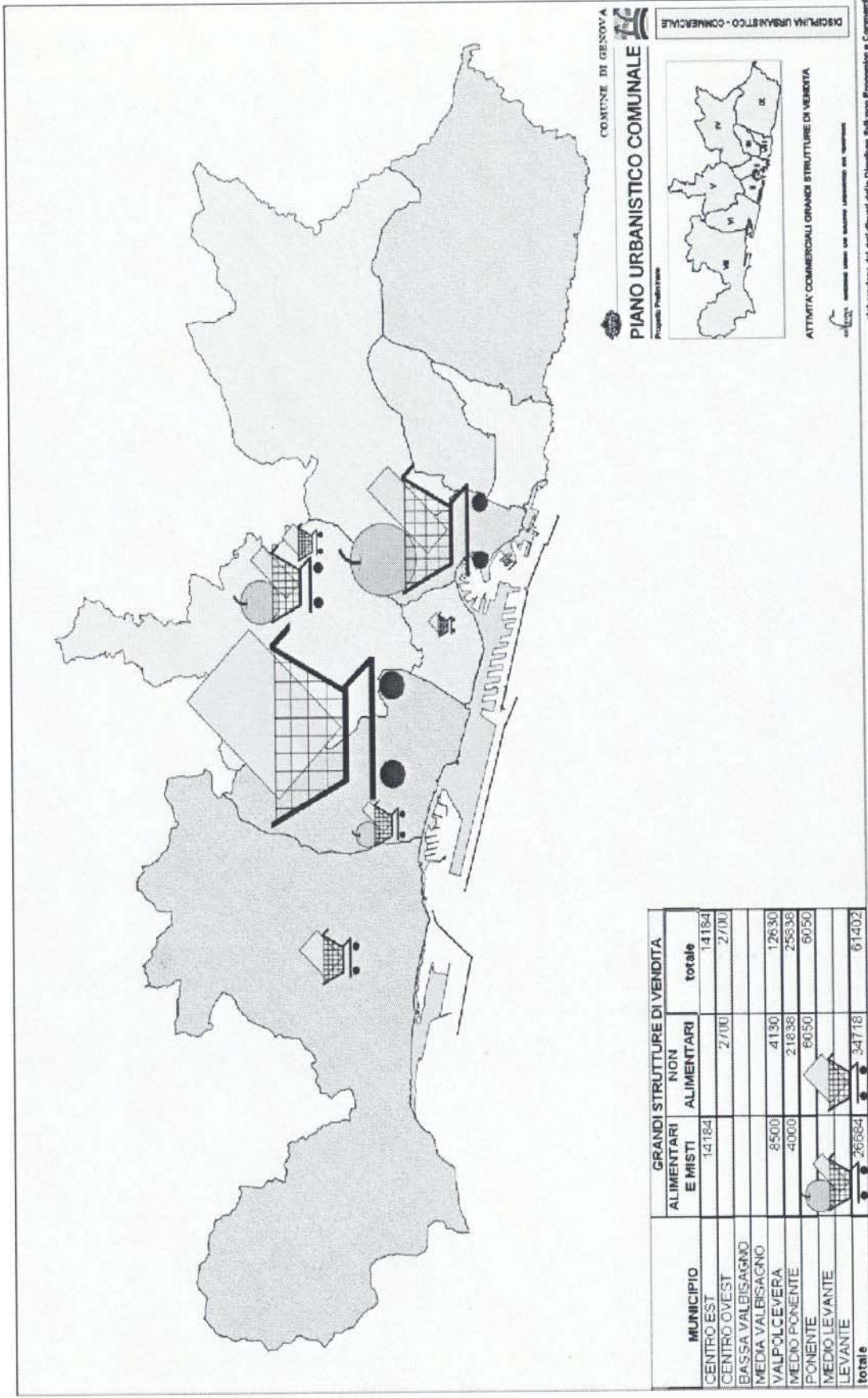
Lo stato di fatto della presenza di attività commerciali a Genova è indicativamente riportata nella tabella a fianco e sintetizzata negli schemi grafici della pagina seguente; in particolare sono state considerate le attività per le quali, a seguito della programmazione regionale, sono previste limitazioni alla realizzazione di nuove superfici .

La tabella, suddivisa per Municipi, evidenzia la concentrazione di Medie Strutture di Vendita di generi alimentari e miste nei municipi Medio Ponente e Centro Ovest mentre le Grandi Strutture di Vendita alimentari e non alimentari sono prevalentemente situate nelle aree di Campi, municipio Medio Ponente.

L'andamento degli esercizi attivi dal 2005 al 2009 dall'Ann.statistico del Comune:

TAV. N. 1 - CONSISTENZA DELLA RETE DISTRIBUTIVA AL DETTAGLIO - ESERCIZI ATTIVI - Anni 2005-2009

Anni - mesi	Commercio in sede fissa									
	Alimentari		Non alimentari		Misti		Speciali*		Totale numero esercizi	Totale superficie di vendita (mq)
	Numero esercizi	Superficie di vendita	Numero esercizi	Superficie di vendita	Numero esercizi	Superficie di vendita	Numero esercizi	Superficie di vendita		
2005	2.279	82.787	6.721	451.970	1.027	149.111	650	20.078	10.677	703.946
2006	2.452	86.266	7.124	476.873	1.108	157.450	639	19.782	11.322	744.371
2007	2.475	86.788	7.090	476.380	1.106	158.715	585	18.102	11.256	741.985
2008	2.490	89.046	7.024	476.608	1.139	182.926	541	16.866	11.194	745.246
2009	2.565	91.543	6.981	484.593	1.133	183.558	509	15.736	11.198	755.430



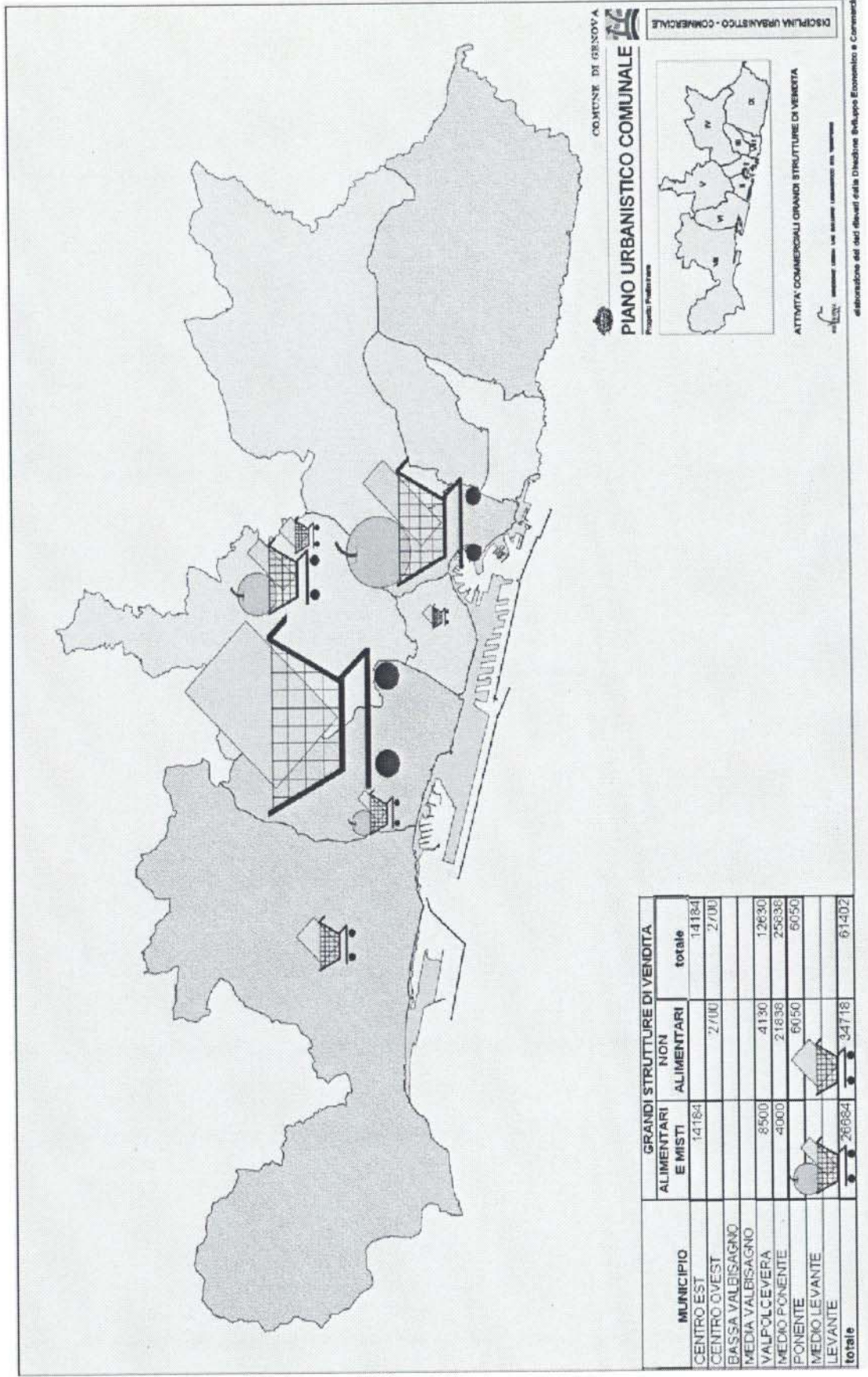
COMUNE DI GENOVA
PIANO URBANISTICO COMUNALE
 Progetto Preliminare

DISCIPLINA URBANISTICO-COMERCIALE

ATTIVITÀ COMMERCIALI GRANDI STRUTTURE DI VENDITA

elaborazione del rilevati della Direzione Sviluppo Economico e Commercio

MUNICIPIO	GRANDI STRUTTURE DI VENDITA		totale
	ALIMENTARI E MISTI	NON ALIMENTARI	
CENTRO EST	14184		14184
CENTRO OVEST		2700	2700
BASSA VALBISAGNO			
MEDIA VALBISAGNO	8500	4130	12630
VALPOLCEVERA	4000	21838	25838
MEIO PONENTE		6050	6050
PONENTE			
MEDIO LEVANTE			
LEVANTE	26884	34718	61602
totale			61402



COMUNE DI GENOVA
PIANO URBANISTICO COMUNALE
 Progetto Pubblica
 DISCIPLINA URBANISTICO-COMMERCIALE
 ATTIVITA' COMMERCIALI GRANDI STRUTTURE DI VENDITA
 elaborazione del rilevati della Direzione Sviluppo Economico e Commercio

MUNICIPIO	GRANDI STRUTTURE DI VENDITA		totale
	ALIMENTARI E MISTI	NON ALIMENTARI	
CENTRO EST	14184		14184
CENTRO OVEST		2700	2700
BASSA VALBISAGNO			
MEDIA VALBISAGNO	8500	4130	12630
VALPOLCEVERA	4000	21838	25838
MEIO PONENTE		6050	6050
MEIO LEVANTE			
LEVANTE		34718	34718
totale	26984	34718	61402

1.5 le indicazioni proposte dalla consultazione pubblica dei Municipi sul sistema produttivo urbano

Delle analisi SWOT (punti di forza, di debolezza, opportunità e criticità) svolte presso i Municipi ed inserite nella Descrizione Fondativa, vengono sintetizzate nel seguito le indicazioni sommarie e tuttavia molto significative che provengono dalle consultazioni dirette per i settori dell'industria, artigianato e commercio, indicando i punti di debolezza, le opportunità e le criticità emerse in tema di economia e lavoro.

Nelle tre tabelle delle pagine seguenti vengono evidenziate in grassetto le segnalazioni, le istanze, i suggerimenti posti nei confronti del piano e declinati per le diverse parti della città.

Colpiscono, per tutti i municipi, i ricorrenti interrogativi sulla carenza e sull'abbandono di attività di PMI ed artigianali, sulla carenza e sull'abbandono di attività di commercio di prossimità e non ultimi sulla perdita dei caratteri di tipicità di tali settori produttivi, caratteri spesso direttamente collegati ai diversi tratti distintivi di identità locale della città policentrica.

Osservazione di carattere generale

Anche sul versante quindi delle richieste (*bottom-up*) arrivate per via partecipativa al PUC c'è coincidenza, in buona sostanza, con il quadro esigenziale posto dagli scriventi e che spesso ad avviso degli stessi non trovano adeguate risposte nella struttura del Piano. (vedi successivi cap.2 e 3)

Municipio	Settore	Punti di debolezza	Opportunità	Rischi
I CENTRO EST	Industria e artigianato	Cantieri navali- Padiglioni fieristici- Pesca-Botteghe artigianali-Mobilifici- Edilizia	Presenza del porto e di alcune aree di vaste dimensioni	Rumori. Polveri. Vicinanza a zone abitate- Traffico in uscita Genova Ovest per eventi legati al Porto
	Commercio	Mancanza di strategia di valorizzazione delle tradizioni Scadimento del tessuto sociale ed economico del centro storico. Scarsa conoscenza dei luoghi e delle potenzialità degli stessi. Mancato utilizzo di aree dimesse. Autoreferenzialità di mega-strutture commerciali presenti e future (Ponte Parodi?). Difficoltà a governare flussi di traffico legati ad attività o fenomeni stagionali. Ricettività alberghiera limitata e non diversificata nelle tariffe	Posizione geografica. Attrazioni turistico culturali ambientali. Centro Storico.	Tendenza all'abbandono delle attività commerciali da parte degli italiani. Scadimento del commercio locale in favore di realtà di basso livello qualitativo gestite da cinesi e nord africani
	Industria e artigianato	Mancano gli spazi per la ricollocazione delle imprese		
II CENTRO OVEST	Commercio	Offerta culturale scarsa, per es. non c'è un museo Troppi centri commerciali	L'elevata densità abitativa del centro-ovest costituisce un'opportunità per un'offerta commerciale diversificata. Il piccolo commercio può contribuire a rivitalizzare i quartieri,	Progressivo scadimento dell'offerta commerciale. Mancanza di una razionalizzazione dell'offerta commerciale e di un controllo su episodi di degrado urbano spesso collegati agli esercizi commerciali
	Industria e artigianato	La mancanza di PMI allontana i lavoratori dal quartiere imprese artigianali piccolissime	Per l'artigianato, accessibilità e vicinanza al centro cittadino	Perdita di competitività con la concorrenza presente in centro
III BASSA VALBISAGNO	Commercio	Aree commerciali in sofferenza (in collina)	accessibilità e vicinanza al centro cittadino	Perdita di attrattiva per insediamento di polarità in territori vicini

Municipio	Settore	Punti di debolezza	Opportunità	Rischi
IV MEDIA VALBISAGNO	Industria e artigianato	-	-	-
	Commercio	-	-	-
V VALPOLCEVERA	Industria e artigianato	Riconversione	IIT	-
	Commercio	Scarsa propensione al Turismo	-	Decremento commercio negozi e piccolo dettaglio Chiusura negozi a gestione familiare in particolare centri storici.
VI MEDIO PONENTE	Industria e artigianato	Impianti ILVA che utilizzano la maggior parte del territorio, impiegando un numero di maestranze non congruo rispetto alla vastità delle aree. Preclusione, della zona a mare, alla popolazione Assenza di una fascia di rispetto tra abitato ed industria.	Razionalizzazione della presenza industriale nel territorio. Azioni propedeutiche allo sviluppo dell'artigianato e della media e piccola industria manifatturiera.	Perdita delle conoscenze e dei saperi, punti di forza, tipici, dell'artigianato
	Commercio	Depauperamento del tessuto commerciale vicinale. Grande distribuzione concentrata in spazi limitati e servizi non adeguatamente dai mezzi di trasporto pubblico.	Realizzazione di un polo attrattivo ludico culturale, nelle aree liberate dall'industria siderurgica a caldo. Rivitalizzazione del commercio (negozi vicinali) , agevolare la nascita di nuove imprese commerciali.	Perdita del tessuto commerciale "vicinale" sopravvissuto. Trasformazione tipologica di numerosi negozi in "offerta etnica", sproporzionata alla effettiva richiesta.
VII PONENTE	Industria e artigianato	Presenza di industrie incompatibili col tessuto urbano	Nuovi insediamenti produttivi compatibili con l'ambiente. Nelle valli dell'entroterra cessazione Attività di escavazione sostituite con impianti di energia rinnovabili.	Tempi troppo lunghi per superare attività incompatibili e a scarsa rilevanza occupazionale.
	Commercio	Depauperamento esercizi economici di prossimità a causa eccessiva presenza centri commerciali. Mancanza di mercati del pesce e di prodotti delle coltivazioni agricole locali a Km. 0.	Valorizzazione del tessuto commerciale di prossimità. Rilancio dell'offerta turistica locale: Ville e Musei.	Proliferare a dismisura di centri commerciali. Collegamenti di trasporto pubblico inefficienti.

Municipio	Settore	Punti di debolezza	Opportunità	Rischi
VIII MEDIO LEVANTE	Industria e artigianato	Nessuna presenza di industria Laboratori poco utilizzati Scarsa sinergia con altri settori ivi compresa l'Università	Possibile sviluppo relativo alla nautica Migliorare il rapporto con l'Università Realizzazione porticciolo turistico alla Foce	Conflittualità con il mondo ambientalista e non rispondente alle "ipotesi" di Renzo Piano
	Commercio	Viabilità e posteggi- Trasporto- Scarsa accessibilità per l'utenza debole Assenza del CIV in S. Martino e debole concertazione tra i diversi CIV Insufficiente regolamentazione dei mercati rionali Insufficiente integrazione della Fiera con il quartiere Assenza di una consolidata capacità di risposta di parcheggi e di trasporto per l'utenza fieristica	Attività programmate rivolte alle esigenze dell'utenza da parte dei servizi attinenti il commercio e il turismo Valorizzazione dei parchi attraverso la collaborazione con privati e con i CIV Bocadasse Valorizzazione – marketing del borgo	-
IX LEVANTE	Industria e artigianato	Non esiste una produzione "tipica" Scarsa presenza attività artigiane -Eccessiva burocrazia	Favorire – incentivare: lo sviluppo delle imprese femminili e lo sviluppo del florovivaismo Rilancio delle attività delle attività artigiane collegate al mare (pesca- diporto); -Rilancio, con opportuni incentivi, di attività artigiane soprattutto per i giovani	-
	Commercio	Distribuzione non omogenea dei negozi, specie sulle alture, con grave ricaduta sulla popolazione anziana. Scarsa accessibilità Mancanza di organizzazione omogenea tra dettaglianti;	Creare una rete di "negozi accoglienti" (tipo bandiera blu), cioè accessibili, dove sia possibile sedersi. Incentivare un turismo sostenibile per anziani e Rilancio del commercio attraverso i CIV; -Valorizzazione dei prodotti tipici, anche mediante eventi di richiamo, e loro commercializzazione	La mancanza di servizi limita la fruibilità turistica

2.

I riferimenti nella Descrizione Fondativa alla pianificazione sovraordinata e pregressa

2.1 *Indicazioni del Piano Territoriale di Coordinamento per gli insediamenti produttivi [1992-2000] a livello di Ambito Territoriale.*

Il Piano territoriale di coordinamento per gli insediamenti produttivi, pur costituendo uno strumento pianificatorio ormai ampiamente datato, fornisce più di un elemento di riflessione strategica, confermato dal risalto che, sul tema, gli viene dato nella Descrizione Fondativa del PUC 2012.

A fronte della necessità di utilizzare risorse territoriali scarse, si sostiene infatti come azione opportuna ed anzi indispensabile intervenire più direttamente sul tema della formazione dei sistemi di aree destinate ad attività produttive:

"l'attività di pianificazione riferita a tali destinazioni d'uso del territorio, strettamente connesse ad esigenze di tipo socio economico (livelli di occupazione, entità del prodotto interno lordo, equilibrio tra produzione e consumo, ecc) richiede capacità di selezione e di organizzazione tra diverse realtà territoriali, il cui livello minimo di aggregazione è sicuramente l'Ambito Territoriale."

La priorità, segnalata dal P.T.C.I.P., corrisponde alla necessità che le aree occupate da attività produttive e che presentino, in generale, problematiche legate al contesto urbano in cui sono inserite o ad aspetti ambientali e idrogeologici, siano riqualificate, ma anche che le attività produttive esistenti siano rese maggiormente competitive rispetto ad altre realtà territoriali strutturate, nella direzione indicate dallo Schema Direttore verso la formazione di "Distretti Industriali" specializzati ed integrati al loro intorno.

L'area centrale ligure è stata suddivisa dal piano in tre ambiti distinti in tre parti, Savonese - Bormida, Area Metropolitana Genovese, Tigullio- Fontanabuona, fortemente differenziate sotto il profilo della struttura socioeconomica e dotate di una riconoscibile identità socioculturale.

Per l'Area Metropolitana Genovese il Piano provinciale si propone di riaffermare il duplice ruolo storicamente esercitato dall'area:

".....

- *quello di grande centro industriale e portuale proiettato in una dimensione sovranazionale in diretta connessione e competizione con altri centri di rango equivalente in ogni parte del mondo, a cui pertanto spetta di garantire la presenza dell'area sui mercati esterni nei comparti tecnologicamente più avanzati;*
- *quello di centro erogatore di servizi di livello gerarchico elevato, destinati non solo alle imprese ma anche alle persone, a sostegno di sviluppo dell'area."*

Entro i tre Ambiti Territoriali nei quali è suddivisa l'Area centrale Ligure il Piano identifica Distretti di Trasformazione (DT) e Distretti di riorganizzazione (Dr).

L'Ambito territoriale dell'Area Metropolitana Genovese comprende 10 distretti, (sei all'interno del Comune di Genova), di cui si riporta qui di seguito, per ogni distretto, ad esclusione dell'ambito di Genova centro non interessato da insediamenti produttivi di rilevante interesse, una sintesi delle considerazioni svolte dal piano e il ruolo assegnato al singolo distretto, sottolineando i temi che, a parere degli scriventi, hanno tuttora validità di visione strategica:

<p>Distretto di Trasformazione Ponente (Voltri).</p> <p>Potenzialità evolutive</p> <p>Se da un lato la realizzazione delle opere infrastrutturali incide negativamente sulle condizioni ambientali del Distretto, dall'altro l'avvio delle attività portuali di viene occasione per rafforzare la struttura economica e per elevare il rango urbano attraverso lo sviluppo di funzioni qualificanti, con particolare riguardo al terziario indotto dal porto.</p>	<p>Ruolo e prestazioni nei confronti dell'Ambito Territoriale</p> <p>Il ruolo da attribuire al Distretto nel contesto dell'area metropolitana discende direttamente dalle considerazioni sopra svolte.</p> <p>Accanto al ruolo di centro erogatore di servizi portuali il Piano assegna a questo Distretto anche il ruolo importante ai fini del riequilibrio nella distribuzione territoriale dei servizi e delle funzioni a livello metropolitano (...). Non appare opportuno programmare nuovi sviluppi residenziali che contribuirebbero a incrementare il divario esistente tra popolazione attiva ed addetti.</p> <p>Appare invece opportuno valorizzare tutto il tessuto della piccola e media impresa, che può trovare adeguati spazi rilocalizzativi attraverso la riqualificazione e il recupero di aree e impianti dismessi e/o sottoutilizzati sia nella fascia urbana costiera che nei retrostanti insediamenti di fondovalle del Cerusa e del Leira.</p>
<p>Distretto di trasformazione Ponente (Sestri P.)</p> <p>Potenzialità evolutive</p> <p>L'entità dei processi di ristrutturazione dell'apparato produttivo apre prospettive di rilancio del ruolo trainante dell'economia regionale, che peraltro potranno concretizzarsi solo a condizione che si pervenga ad una complessiva e radicale trasformazione dell'assetto insediativo dell'area nelle sue diverse componenti.....</p> <p>Il Distretto rappresenta il naturale centro propulsore dell'Area Centrale Ligure e pertanto in esso deve concentrarsi l'impegno per una coerente attuazione delle strategie volte alla graduale sostituzione delle attività produttive a rischio, incompatibili, o che comunque impegnino risorse territoriali in modo inadeguato, quali devono attualmente considerarsi: il Porto Petroli e i connessi depositi costituenti, la siderurgia, le attività estrattive e le lavo-razioni connesse</p> <p>Lo stesso comprensorio di Erzelli - Coronata, finora rimasto ai margini dello sviluppo urbano, può assumere una valenza decisiva, sotto il profilo qualitativo, nel determinare il futuro assetto funzionale dell'Area Genovese, aumentandone le prestazioni di carattere metropolitano.</p>	<p>Ruolo e prestazioni nei confronti dell'Ambito Territoriale</p> <p>Il compito che il Piano assegna al Distretto riguarda principalmente:</p> <p>Realizzare le condizioni per lo sviluppo dei settori portanti dell'apparato produttivo, offrendo spazi adeguati:</p> <ul style="list-style-type: none"> - alle imprese già operanti nell'area con favorevoli prospettive di sviluppo e che non pongano problemi di incompatibilità con il contesto; - alle imprese esterne in virtù delle nuove condizioni di competitività che si intendono realizzare; - al comparto marittimo-portuale per sopporre alle carenze che ne limitano in oggi l'efficienza, impedendo lo sviluppo e la realizzazione di alcuni essenziali servizi logistici (autoporto e depositi containers in transito). <p>Inoltre il Piano segnala che la possibilità di assolvere ai compiti sopra indicati dipende tra l'altro dalla riorganizzazione del sistema infrastrutturale già in atto.</p>
<p>Distretto di trasformazione - Valpolcevera</p> <p>Potenzialità evolutive</p> <p>Le potenzialità evolutive del distretto sono da ricondursi ad un ulteriore sviluppo delle attività artigianali, commerciali e di servizi, la cui presenza già attualmente caratterizza l'area. Per quanto riguarda il comparto industriale, non sono da prevedersi significativi incrementi.</p>	<p>Ruolo e prestazioni nei confronti dell'Ambito Territoriale</p> <p>Gli importanti interventi di trasformazione devono essere intesi come un'occasione irripetibile per conferire all'area una maggior autonomia funzionale, attraverso l'irrobustimento della struttura urbana, mediante una migliore dotazione di servizi di livello elevato, fra cui quelli di carattere sanitario, per la grande distribuzione, tecnologici, nonché per il tempo libero e lo sport.</p>
<p>Distretto Val Bisagno</p> <p>Potenzialità evolutive</p> <p>Le potenzialità evolutive del distretto, ed in particolare la sua migliore integrazione con il resto della città, sono tuttora condizionate dalle carenze della mobilità, nonostante i significativi miglioramenti realizzati.</p>	<p>Ruolo e prestazioni nei confronti dell'Ambito Territoriale</p> <p>La connotazione residenziale del Distretto appare destinata a riconfermarsi, in quanto gli interventi in corso o programmati non consentono di ipotizzare significativi incrementi della dotazione complessiva dei posti di lavoro, anche in considerazione del fatto che le risorse di spazi che si rendono disponibili devono prioritariamente essere utilizzate per sopporre alle carenze dei servizi per la popolazione residente, conseguendo una maggior autosufficienza del Distretto. Questa prospettiva di rafforzamento del ruolo residenziale, in concomitanza con il progressivo spostamento verso il ponente cittadino del baricentro produttivo di Genova, ripropone con maggior evidenza il problema di una più diretta connessione del Distretto con quelli del ponente e della Valpolcevera che eviti l'attraversamento del centro urbano: esigenza di prevedere un collegamento a bassa quota tra le valli Bisagno e Polcevera.</p>

Osservazione e richiesta di carattere generale ai sensi delle osser. del §2.1

Le esigenze poste in termini di riorganizzazione sistematica dei settori produttivi, individuando e selezionando i baricentri delle polarità produttive a seconda delle individualità dei distretti produttivi più importanti dell'area metropolitana genovese, costituiscono, per gli scriventi, uno schema metodologico cui far riferimento per la costruzione di una visione strategica integrata del Piano e ciò ovviamente al di là della specificità delle scelte, che potrebbero essere in qualche misura non più attuali.

2.2 Il confronto con gli scenari del settore produttivo del piano urbanistico comunale previgente approvato nel 2000.

Si ripercorrono nel seguito i temi generali dell'analisi svolta anche nella D.F. del preliminare di PUC in relazione alle scelte ed alle motivazioni di fondo del previgente Piano, mentre più avanti è stato condotto un confronto più circostanziato anche in termini quantitativi sui pesi insediativi previsti (vedi §3.5-3.6 e 3.7).

2.2.1 La politica delle aree per insediamenti produttivi

L'alto costo delle aree dell'ambito genovese viene spesso richiamato come fattore disincentivante per l'insediamento di nuove attività e determinante per l'allontanamento di quelle esistenti, all'atto di potenziali sviluppi o in occasione di trasferimenti e ristrutturazione aziendali

Non si tratta però del solo elemento incidente in negativo sull'attrattività di Genova, dal momento che paiono risultare più condizionanti altri fattori, compresa l'incertezza dei tempi di approvazione dei progetti che può determinare considerevoli riflessi sugli oneri finanziari degli investimenti.

L'obiettivo non può essere che quello di ridurre i costi globali di impianto, tendendo ad avvicinare i livelli correnti dell'offerta ed operando su diversi fattori interagenti che concorrono a porre la città ai margini della competizione ...

La situazione risulta condizionata essenzialmente da quattro fattori:

- 1 da un'offerta estremamente compressa, per effetto della carenza di aree libere o effettivamente liberabili ...*
- 2 dalla limitata valenza strategica attribuita, fino ad oggi, alle aree di proprietà pubblica che invece, essendo dimensionalmente rilevanti, possono assumere un ruolo significativo, potendo incidere in maniera sensibile sui valori di mercato e sulla promozione di nuovi insediamenti si delinea la possibilità di destinare ad usi produttivi alcuni parchi ferroviari, aree petrolifere dell'ENI destinate allo smantellamento, aree dismesse dell'IRI e aree demaniali inutilizzate..*
- 3 dalla presenza di immobili ed impianti dismessi che rappresentano un fattore incidente in larga misura sul valore delle aree, costituendo un costo supplementare ... se si aggiunge che talvolta le aree sono anche insufficientemente infrastrutturate specie sotto il profilo dell'accessibilità, emerge con evidenza la criticità della sommatoria dei costi di impianto, con il suo potenziale deterrente.*
- 4 dagli oneri di urbanizzazione che gravano in maniera considerevole sul costo di insediamento*

Considerato improbabile che si affaccino nuovi grandi insediamenti manifatturieri o che si prospettino attività totalizzanti, la strada da perseguire diviene quella della diversificazione, che significava valorizzare al massimo tutte le risorse disponibili, dal consolidamento dei settori trainanti al potenziamento delle specificità territoriali, alla formazione e qualificazione degli addetti e al contempo attrarre l'interesse di un vasto numero di interlocutori, soprattutto nel campo degli operatori delle piccole e medie imprese, che si stanno dimostrando particolarmente vitali.

2.2.2 Industria e artigianato.

L'analisi della situazione insediativa delinea un assetto piuttosto asfittico e casuale del settore e la carenza cronica di spazi mette in risalto un diffuso problema di scarsa compatibilità tra siti industriali e zone residenziali.

Ne consegue l'esigenza di una politica territoriale che traguardi la graduale delocalizzazione di queste attività, in siti espressamente riservati, ove possano essere assicurate le necessarie garanzie sotto il profilo ambientale; contestualmente è necessario superare alcune sporadiche presenze residenziali improprie nell'ambito delle aree produttive, al fine di consolidare la destinazione.

La sola pianificazione può non risultare sufficiente per l'attivazione del processo ed è pertanto necessario il sostegno di politiche di finanziamento e di incentivazione coerenti, espressamente finalizzate alla realizzazione del comparto. In sintesi il PUC effettua una rigorosa selezione delle aree produttive, incentrate sull'obiettivo della separazione fra residenza e produzione, prospettando la conversione per usi urbani di un numero limitato di aree, considerato indispensabile per la qualificazione della città; nella maggioranza dei casi viene invece confermata la destinazione originaria e vengono recuperati nuovi spazi, ritenendo che la disponibilità di aree per la riorganizzazione fisica del settore costituisca una premessa essenziale per il perseguimento di un equilibrato assetto territoriale complessivo.

2.3 Indicazioni propositive del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale [2002]

Il Piano territoriale di coordinamento della Provincia di Genova affronta in questi termini il tema del settore delle aree produttive:

2.3.1 La dimensione metropolitana

Si afferma che la dimensione metropolitana schematicamente identificata dalla L.R. 12/1991, in ragione dell'evoluzione in atto, è superata, e vengono introdotti così scenari evolutivi rispetto alla staticità di quelli basati, separatamente, sulle centralità dei poli di Genova e Chiavari.

Lo sviluppo in corso nelle due principali vallate interne, la questione dei loro collegamenti funzionali con la costa e la prossima realizzazione di quelli programmati tra l'area genovese con quella alessandrina, sono temi che delincono, già d'ora, una diversa dimensione metropolitana, la cui estensione coinvolge integralmente il territorio provinciale.

2.3.2 Fattori di competitività

ambientali

- inquinamento atmosferico circoscritto ad alcune parti delle principali aree urbane genovesi e lungo le direttrici autostradali, che rappresentano comunque una quota marginale rispetto all'intera estensione del territorio urbanizzato e sono comunque migliorabili;
- inquinamento acustico circoscritto in ambiti ristretti (infrastrutture di trasporto, impianti industriali);
- elevata disponibilità di risorse idriche di qualità, sebbene con localizzate problematiche di equilibrata distribuzione;
- condizioni climatiche eccellenti nella fascia costiera e diffusamente favorevoli anche nelle prime aree interne, che favoriscono il contenimento dei fabbisogni energetici.

infrastrutturali

- elevata accessibilità al territorio, dovuta ad una rete stradale capillare;
- servizi di rete diffusi, anche nei territori rurali;
- servizi territoriali (sanità, istruzione superiore ed universitaria) di elevata capacità e specializzazione, accessibili con spostamenti di breve e medio raggio dalle varie aree del territorio provinciale ed anche da ambiti esterni;

di competitività insediativa

- patrimonio edilizio generalmente ben conservato, con circoscritte situazioni di degrado nelle

- zone periferiche dell'area urbana genovese;
- diffusa presenza di ambiti già urbanizzati modificabili, trasformabili e riconvertibili.

di debolezza del sistema produttivo:

- forte ridimensionamento del sistema produttivo industriale;
- debolezza della PMI;
- debolezza delle attività artigianali;
- debolezza, discontinuità di esercizio, e insufficienza del sistema turistico ricettivo;
- debolezza del sistema direzionale;
- forte ridimensionamento della rete dei piccoli esercizi commerciali.

2.3.3. Missioni di pianificazione

Piuttosto che svolgere un ruolo diretto nei confronti delle pianificazioni locali, il Piano Provinciale riconosce come prioritario il compito di intervenire sul tema della formazione dei sistemi di aree destinate ad attività produttive, in quanto queste hanno necessità di utilizzare risorse territoriali scarse, ad alto profilo strategico, che devono inoltre competere con usi alternativi; l'attività di pianificazione riferita a tali destinazioni d'uso del territorio, strettamente connesse ad esigenze di tipo socio economico (livelli di occupazione, entità del prodotto interno lordo, equilibrio tra produzione e consumo, ecc.) richiede infatti capacità di selezione e di organizzazione tra diverse realtà territoriali, il cui livello minimo di aggregazione è sicuramente l'Ambito territoriale.

Viene quindi affrontato il tema dell'organizzazione dei sistemi insediativi limitatamente alla funzione produttiva, e si compie un primo passo nel riconoscere da una parte l'esistenza di risorse territoriali con caratteristiche idonee al mantenimento ed all'insediamento di attività produttive, e dall'altra l'efficacia di scelte già contenute nella pianificazione locale in direzione di una "specializzazione" produttiva delle esigenze che essa esprime.

Le caratteristiche più ricorrenti di tali risorse territoriali sono quelle di essere già utilizzate per attività produttive e di presentare problematiche legate o al contesto urbano in cui sono inserite o ad aspetti ambientali e idrogeologici; pertanto la priorità che emerge è la necessità che tali aree siano riqualificate, ma anche che le attività produttive esistenti siano rese maggiormente competitive rispetto ad altre realtà territoriali più strutturate, nella direzione indicata dallo Schema Direttore verso la formazione di "distretti industriali" specializzati ed integrati al loro interno.

In questi casi non sono in gioco prevalentemente nuove risorse, ma devono essere perseguite la riutilizzazione e la migliore configurazione di quelle esistenti, e quindi gli strumenti d'intervento che l'Autorità pubblica deve gestire sono soprattutto quelli della facilitazione delle operazioni di rinnovamento e del sostegno ai processi di riorganizzazione.

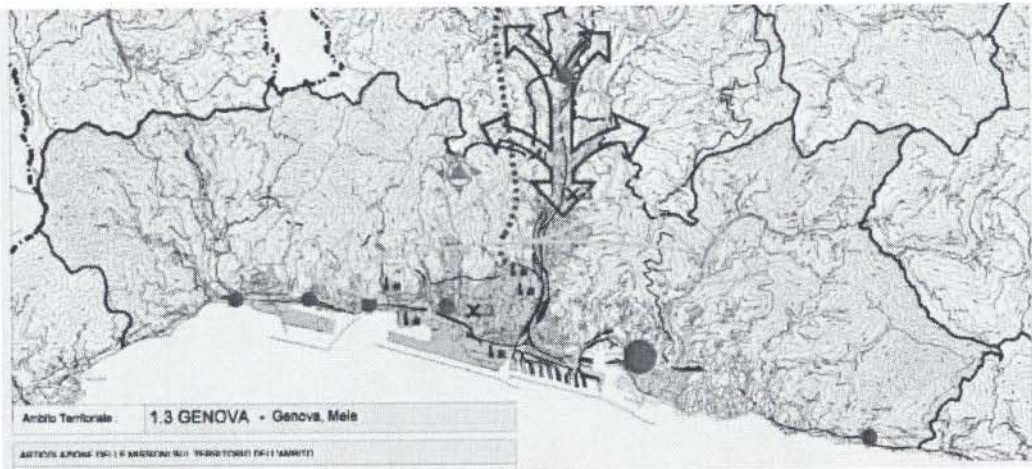
Per conseguire tale obiettivo di coordinamento delle scelte di pianificazione (art. 20 – 1° comma, lett. a) – L.R. 36/1997) da operare sull'intero territorio provinciale in modo efficace, ma nello stesso tempo rispettoso delle autonomie locali, il PTC indica percorsi di elaborazione, definiti Missioni di Pianificazione, che contengono requisiti prestazionali che devono essere soddisfatti nella elaborazione dei Piani Urbanistici Comunali e dei Piani di settore:

2.3.4 L'AMBITO GENOVESE

Le azioni di pianificazione dovrebbero orientarsi a:

- **riconfigurare** il sistema della mobilità di persone e merci all'interno ed all'esterno dell'ambito, risolvendo in particolare le criticità del nodo autostradale e ferroviario genovese, del sistema di trasporto pubblico e dei parcheggi;
- **ristrutturare** il tessuto urbanistico, facendo emergere i valori di identità individuali e collettivi, nella prospettiva di costruire un "paesaggio urbano" meno diseguale, soprattutto tra il levante e il ponente;
- **rendere disponibili** aree e funzioni territoriali per lo sviluppo del sistema economico metropolitano e provinciale, cogliendo le opportunità che in tal senso si possono presentare, alle quali deve peraltro essere richiesto il più elevato grado di compatibilità ambientale e di inserimento paesistico, controllando e limitando il consumo delle risorse

ambientali e paesaggistiche.
La pianificazione urbanistica dell'Ambito dovrebbe garantire un insieme sistematico di azioni in grado di assicurare il perseguimento degli obiettivi sottesi dagli strumenti urbanistici.



2.4 Le scelte programmatiche di carattere strategico proposte dal PUC a valle della Descrizione Fondativa

I temi fondamentali sono:

- (Tema A) Sviluppo socio-economico e delle infrastrutture comprendente i seguenti obiettivi: il potenziamento delle infrastrutture di trasporto e di supporto alle attività portuali; la valorizzazione della città come meta turistica; le politiche della casa; il rafforzamento del trasporto pubblico;
- (Tema B) Organizzazione spaziale della città e qualificazione dell'immagine urbana;
- (Tema C) Qualità ambientale e difesa del territorio.

Temi che vengono poi declinati in 10 indirizzi pianificatori:

- Genova Futura come città sostenibile;
- "Linea verde e linea blu";
- Ricostruire il rapporto con il verde;
- Ricostruire il rapporto della città con il mare;
- Costruire sul costruito;
- Privilegiare il trasporto pubblico rispetto al trasporto privato;
- I grandi progetti e i piccoli progetti;
- La qualità urbana;
- Integrazione sociale;
- I concorsi di progettazione urbanistica.

In proposito alle scelte di programmazione integrata ed alla congruità dei documenti programmatici viene attribuito al PUC un ruolo strategico di grande rilievo e si manifestano le intenzioni sulle modalità attuative e di gestione:

.....
Il Piano Urbanistico Comunale si colloca all'interno dei documenti di pianificazione, come quello di più lungo arco temporale e di più ampio respiro poiché, in coerenza con la pianificazione territoriale di livello regionale e provinciale, disegna l'idea di città a cui si vuole tendere.

Il PUC si inserisce quindi a pieno titolo tra i mezzi necessari per ricostruire il senso dell'azione pubblica e, insieme agli altri documenti di programmazione comunale che abbracciano un arco di tempo più breve, normalmente triennale, contribuisce ad attuare un ciclo di programmazione integrata. Esso può essere visto come la motrice sui cui binari devono confluire tutte le altre attività di programmazione dell'ente per raggiungere lo scopo predefinito per il lungo periodo.

Naturalmente, come si può notare anche dallo sviluppo nel tempo di alcuni grafici, in un contesto caratterizzato dalla scarsità di risorse, le scelte programmatiche sono influenzate anche dalla possibilità di ottenere finanziamenti da altri enti. Occorre comunque tener presente che, in un'ottica di programmazione integrata, tutti gli sforzi devono essere indirizzati verso obiettivi comuni e condivisi. E' quindi necessario che, anche nei prossimi anni, venga mantenuta e sviluppata la coerenza di tutte le attività programmatiche dell'ente con il PUC.

Osservazione e richiesta di carattere generale ai sensi delle osser. dei §2.2 e 2.3

Rispetto ai temi posti dal previgente PUC 2000 (§2.2.1) ed agli indirizzi posti dal PTC della Provincia (§2.3), si noti che i 4 fattori condizionanti concorrenti "a porre la città ai margini della competizione" sono certamente ancora presenti nella realtà del 2012 così come lo erano allora.

Il coinvolgimento nel PUC attuale di qualche *area di proprietà pubblica* in più nei nuovi distretti di trasformazione porta al tavolo della concertazione soggetti pubblici che, nell'attuale situazione economica nazionale ed internazionale, hanno obiettivi con forti condizionamenti esogeni rispetto alle finalità urbanistiche proprie del Piano (come ad esempio programmazioni aziendali o esigenze di valorizzazione immobiliare), del tutto analoghe a quelle dei soggetti privati.

La considerazione sull'*improbabilità che si affaccino nuovi grandi insediamenti manifatturieri o che si prospettino attività totalizzanti*, pare oggi non più strategicamente sostenibile e rinunciataria. (si pensi al polo di Erzelli).

Si sottolinea ancora che la "missione di pianificazione" *ad alto profilo strategico* alla scala d'*Ambito territoriale* posta dal PTC (§2.3.3): *formazione dei sistemi di aree destinate ad attività produttive*, nonché necessità di *risolvere le criticità del nodo autostradale e ferroviario genovese* sia poi ripresa e dilatata verso la dimensione temporale-programmatica nelle *scelte programmatiche di carattere strategico* del PUC (§2.4).

Su questi argomenti le osservazioni e le richieste sono svolte e motivate approfonditamente ai successivi §3.1-3.7-3.9

2.5 DOCUMENTO DEGLI OBIETTIVI

Se poi si passa al DOCUMENTO DEGLI OBIETTIVI, articolato per municipi, il tema del sistema produttivo ed in particolare di quello commerciale non trova più articolate e specifiche indicazioni, né

- sulla funzionalità complessiva della rete commerciale, intendendo con ciò non solo le strutture di vendita costituite dai negozi di vicinato, le medie e grandi strutture ed i centri commerciali ma anche le aree mercatali ed i pubblici esercizi;
- sui rapporti tra la distribuzione nel contesto del municipio degli esercizi commerciali e delle relative potenzialità o carenze ovvero sulla localizzazione delle diverse tipologie in relazione alla distribuzione della popolazione residente con particolare attenzione alle categorie merceologiche delle strutture di vendita stessa.

Vengono enunciate solo marginali manifestazioni di intenti, del tipo:



Tema A: SVILUPPO SOCIO-ECONOMICO E DELLE INFRASTRUTTURE	
Criticità	Difficoltà di relazioni sia con il centro e nord Europa attraverso la Pianura Padana, che lungo l'arco di costa ligure; lunghi tempi di percorrenza
Obiettivo	A1 - POTENZIAMENTO DELLE INFRASTRUTTURE DI RELAZIONE NORD-SUD ED EST-OVEST. (obiettivo invariabile)
Livello di Piano	Relazioni territoriali di area vasta, urbane e intercomunali (Livello 1 e 2: vedi Capitolo Organizzazione del Piano)
Principali azioni necessarie	<ul style="list-style-type: none"> - Realizzazione del Terzo Valico ferroviario; - Riorganizzazione del nodo ferroviario di Genova; - Realizzazione del servizio ferroviario metropolitano Alessandria – Genova sulla direttrice Scrivia – Polcevera; - Completamento del raddoppio ferroviario sulla riviera di ponente; - Riorganizzazione del nodo autostradale e realizzazione della gronda di ponente; - Realizzazione del servizio ferroviario metropolitano Voltri-Nervi; - Completamento della viabilità a mare tra San Benigno e Moltedo - Potenziamento delle funzioni portuali, aeroportuali e delle funzioni Intermodali; - Quadruplicamento della Linea ferroviaria di Levante da Brignole a Pieve Ligure.
Municipio	Declinazioni indicative dell'obiettivo
I Centro Est	-
II Centro Ovest	-
III Bassa Val Bisagno	-
IV Media Val Bisagno	-
V Val Polcevera	Realizzazione delle opere di indennizzo e riqualificazione in Val Polcevera in quanto principalmente interessata dall'asse porto-nord Europa, con adeguata gestione e coordinamento sotto i diversi profili di impatto (ambientali, sociali, viari) conseguenti ai diversi cantieri ferroviari ed autostradali. By pass Pontedecimo.
VI Medio Ponente	-
VII Ponente	Palmaro, Pegli Lido e Moltedo fermate metropolitanizzazione FS. Complanare Palmaro e nuova viabilità di accesso al casello di Moltedo
VIII Medio Levante	-
IX Levante	Cattaneo e Sant'Illario fermate metropolitanizzazione FS;

oppure:

Obiettivo	A2 - PROMOZIONE DI UN SISTEMA PRODUTTIVO INNOVATIVO E DIVERSIFICATO, E VALORIZZAZIONE DELLA CITTA' COME META TURISTICA (obiettivo orientabile)
Principali azioni opportune	<ul style="list-style-type: none"> - Pianificazione integrata del sistema produttivo territoriale, d'intesa con la Provincia ed i Comuni dell'area metropolitana genovese; - Definizione della Struttura del Piano per il Sistema Produttivo da articolare in 5 sottosistemi: 1) portuale (porto fabbrica); 2) industriale urbano; 3) artigianale/commerciale/terziario/socio-sanitario urbano; 4) turistico/ricreativo/culturale; 5) agricolo produttivo e di presidio, in coerenza con una strategia residenziale e della mobilità urbana; - Selezione ed orientamento del sistema produttivo verso le attività ad alto contenuto tecnologico, sostenibilità ambientale e radicamento al territorio (in particolare nei settori della sideromeccanica, dell'impiantistica, dell'energia, della cantieristica/applicazioni navali, della nautica, della subacquea, della biologia marina, della avionica, dell'automazione, dell'elettronica, delle telecomunicazioni, dell'elettromedicale, delle nanotecnologie, della robotica, della trasformazione dei rifiuti ecc.) favorendo il potenziamento delle attività esistenti e l'inserimento di nuove; - Articolare e dimensionare le scelte urbanistiche per il sistema produttivo in coerenza con gli obiettivi di sviluppo dell'occupazione ed al fine di contrastare l'andamento demografico precario; - Promozione della realizzazione di parchi scientifici e tecnologici (specialmente nei settori dell'ingegneria e della medicina), incubatori e start up per le imprese, spin off universitari, mediante l'incentivazione della filiera Università-Ricerca-Industria.
Municipio	Declinazioni indicative dell'obiettivo
I Centro Est	Creazione di una sinergia mare-verde (linea blu - linea verde) tra poli museali, Centro Storico, Porto Antico e Peraio. Valorizzazione del patrimonio storico-culturale del sistema dei forti anche come polo di attrazione turistica. Diversificazione dell'offerta ricettiva. Riqualificazione e rifacimento Mura delle Cappuccine, Mura di Santa Chiara e Mura del Prato.
II Centro Ovest	Valorizzazione Ville Storiche e relativi parchi, passeggiata pedonale ciclabile Porto Antico/Lanterna
III Bassa Val Bisagno	Rilancio e valorizzazione dei Forti di Villa Imperiale e della Madonna del Monte.
IV Media Val Bisagno	Costituzione e/o Valorizzazione Parco delle Mura e dell'Acquedotto Storico con recupero e valorizzazione delle Creuze di accesso. Valorizzazione del Cimitero Monumentale di Staglieno e costituzione di un polo Museale. Costituzione di un polo integrato per le attività sportive tra S. Eusebio e Sciorba. Rilancio del Parco dei Forti
V Val Polcevera	Rilancio e valorizzazione dei Forti Valorizzazione Chiostro Certosa, Villa Carrega e Beata Chiara Rilancio agricolo della Valle. Valorizzazione Ville Storiche. Valorizzazione percorsi Via del Sale.
VI Medio Ponente	Sviluppo Progetto Cine-Porto di Cornigliano. Recupero e valorizzazione parchi e ville storiche anche in funzione pubblica e culturale.
VII Ponente	Sviluppo artigianato e piccola e media industria manifatturiera. Zone collinari per parchi tematici. Valorizzazione ville storiche con inserimento in percorsi turistici. Realizzazione di insediamenti produttivi ad alta tecnologia ambientalmente compatibili nelle aree di Fondegga Sud.
VIII Medio Levante	Valorizzazione del sistema delle Ville Storiche, delle creuze e delle piazze.
IX Levante	Sviluppo delle attività ricettive: alberghi, B&B, agriturismi, albergo diffuso. Valorizzazione sistema Ville Storiche, dei Parchi e dei Musei. Parco scientifico-tecnologico ex ospedale Psichiatrico. Rilancio del commercio al dettaglio tramite CIV.

Considerando ad esempio la bassa val Polcevera sembra molto difficile mettere a fuoco un disegno strategico ed una politica d'intervento integrata per il settore commerciale per la presenza di distretti su aree in situazioni di fatto e di diritto molto differenziate:

- aree di proprietà unitaria, dove la trasformazione potrà avvenire per radicali riorganizzazioni funzionale e tipologica ed ovviamente progettuale,
- oppure, per contro, aree con una complessità di immobili a proprietà frammentata, ove il PUC persegue una riqualificazione diffusa ed anche la riconversione di parti del tessuto edificato,
- o ancora aree dove i processi di riqualificazione e/o di riconversione sono già avviati.

Sulle *scelte programmatiche di carattere strategico* del PUC (§2.4) e sul DOCUMENTO DEGLI OBIETTIVI (§2.5) le osservazioni e le richieste sono svolte e motivate approfonditamente nel successivo cap. 3.

3.

Quadro delle esigenze vitali e delle attese non rinunciabili della Camera di Commercio nei confronti dell'evoluzione di Genova attraverso il PUC 2012

3.1 definizione strategica del territorio

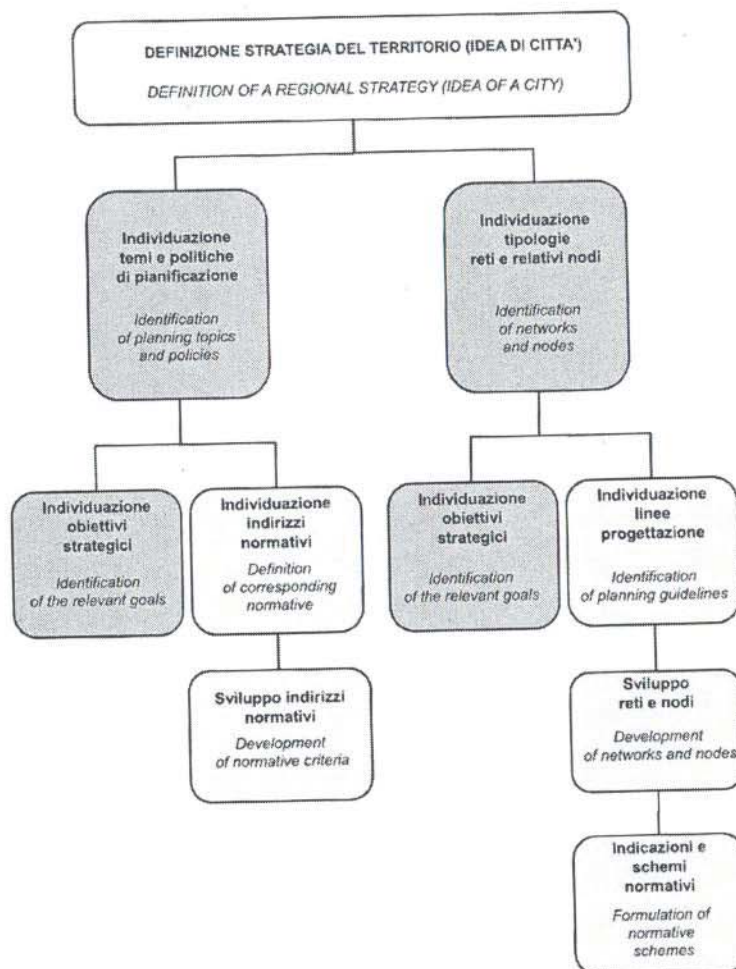
Alla base della struttura analitica di progetto del PUC, così come indicata nello schema di processo di cui al Quaderno 1 dell'Urban Lab, c'è un richiamo forte alla priorità rispetto all'elaborazione del PUC secondo la L.R.36/97, di una vera e propria definizione strategica del territorio.

Tale priorità nella fase di concezione del progetto di PUC, diventa complementarietà nella fase di elaborazione del piano ed ancor più nelle fasi attuazione dello stesso, dove si deve esercitare, prima in via preventiva, poi in corso d'opera, la capacità di valutazione e di controllo delle interazioni.

In altre parole il carattere strategico del Piano non è dato solo dall'insieme degli obiettivi posti in campo (vedi § 2.4 e 2.5) ma dall'efficacia operativa che può essere conseguita.

L'assoluta omogeneità, infatti, dei contenuti e delle previsioni del piano urbanistico, da cui discende la possibilità di attuarlo a "macchia di leopardo" sull'unica base delle scelte degli operatori, produce un effetto di

impoverimento della natura stessa di piano, cui si può ovviare attraverso una complementare implementazione dell'azione strategica di natura operativa ed integrata (sotto i diversi profili fisici, economici e sociali).



Osservazione e richiesta di carattere generale ai sensi delle osser. dei §2.4-2.5 e 3.1

Si richiede al PUC di giocare appieno il ruolo strategico di strutturazione dei processi di decisione attraverso la costruzione di un *compiuto quadro di riferimento stabile* in relazione alle politiche spaziali di sviluppo ed alle azioni di regolazione, tutela e trasformazione del territorio. La documentazione di PUC (doc.Ob. e struttura) deve essere integrata da un atto di indirizzo strategico, che stabilisca tale quadro di riferimento stabile, in termini di priorità degli assetti infrastrutturali disponendo altresì gerarchie e condizioni di fattibilità per l'attuabilità dei distretti, atteso che la VAS è carente su tali temi.

3.2 L'esigenza di un adeguato sistema infrastrutturale specie nella fluidificazione delle relazioni regionali, nazionali ed internazionali del nostro capoluogo metropolitano

Se, come è noto, l'abbraccio così stretto delle autostrade intorno a Genova e dentro Genova, nel suo sistema infrastrutturale di collegamento territoriale, produce impatti negativi e disagi, questo abbraccio diventa per altro verso elemento di simbiosi vitale e irrinunciabile con la città ed il suo porto.

Il riordino del nodo autostradale di Genova deve quindi misurarsi contestualmente con due temi di assoluta necessità ed urgenza, confrontandoli e conformandoli:

1. risposta alle inadeguatezze infrastrutturali urbane e portuali insite in un insediamento metropolitano di alta densità, con esigue risorse territoriali residue a geomorfologia orografica estremamente problematica e delicata.
2. adeguamento alla funzionalità della rete nazionale ed alla logica di potenziamento dei corridoi europei, quindi creazione di un grande sistema infrastrutturale per lo scorrimento extraurbano

La posizione della Camera di Commercio nei confronti di un radicale e profondo riassetto funzionale a tale riordino del sistema infrastrutturale è da tempo manifesto e dichiarato:

"Gronda di Genova" è un progetto volto a sostenere la realizzazione della Gronda di Genova voluto da tutte le forze economiche genovesi, coordinate dall'ente camerale. Si tratta di un'opera infrastrutturale di straordinario valore strategico per lo sviluppo e la produttività della città e della regione.

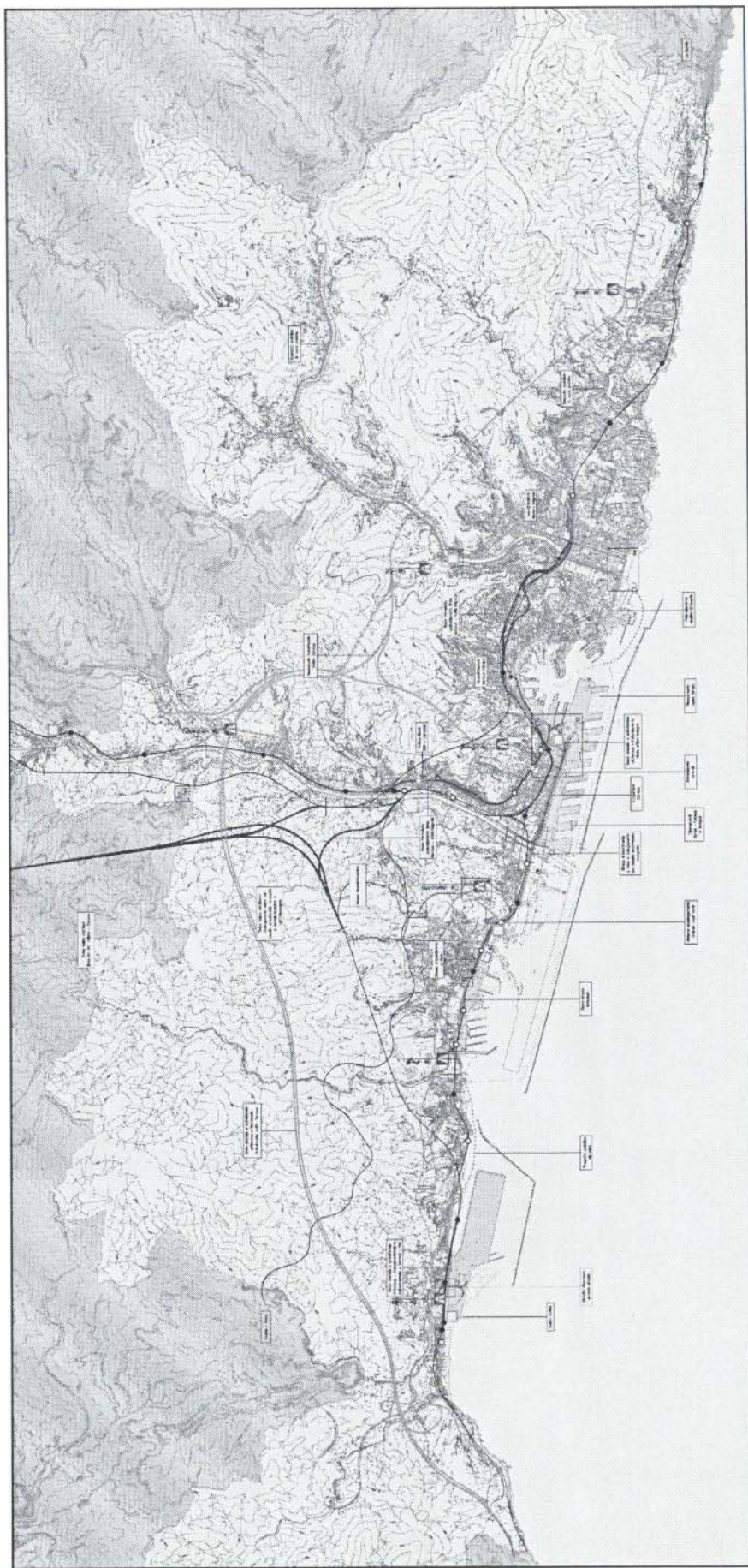
L'accessibilità infrastrutturale è infatti uno dei parametri fondamentali su cui si misura il livello di competitività e di dinamicità di un territorio e di un'economia, e Genova non ha nulla da invidiare rispetto alle grandi metropoli internazionali per molti altri aspetti, ma il nodo autostradale urbano genovese è oggi uno dei tratti più critici dell'intero sistema autostradale nazionale."

.....
Nel 2010 la Camera di Commercio, con l'aiuto dell'Istituto Internazionale delle Comunicazioni, ha fatto due conti: 900 ore/anno di blocchi stradali, nella sola tratta Genova Ovest - Bolzaneto (dati 2007 Società Autostrade per l'Italia), equivalgono a 37 giorni consecutivi di blocco (per 24 ore giornaliere), per un costo annuale del "tempo perso" in coda dalla collettività di circa 570 milioni di euro (stima prudenziale basata su un costo orario di 10 euro per conducente auto e 20 euro per conducente mezzo pesante), vale a dire oltre 900 euro per ogni cittadino genovese. (Dati da rivedere ovviamente oggidi pesantemente al rialzo).

Ma i costi economici e sociali della carenza di infrastrutture sono ben più alti: prendendo in esame le varie classifiche delle città europee che si affacciano sul Mediterraneo e mettendole a confronto Genova si trova al 12° posto e l'unico elemento che la vede sempre in fondo alle classifiche è la scarsa accessibilità infrastrutturale, con riferimento sia ai collegamenti ferroviari, sia stradali. Va da sé che risolvere il problema delle infrastrutture è anche un modo per risalire verso l'alto della classifica."

Osservazione e richiesta di carattere generale ai sensi delle osser. dei §1.3 e 3.2

Il PUC prevede la realizzazione della Gronda di Ponente e dei potenziamenti ferroviari del 3° valico: in questa sede la Camera di commercio intende ribadire il pieno sostegno a tali previsioni. quali elementi indispensabili della strategia di sviluppo sociale ed economico della città. Si chiede pertanto che tramite l'approfondimento non solo del livello 1° del PUC (quello territoriale di area vasta) vengano assunte le opportune decisioni tecniche e fattuali e messe in campo tutte le opzioni per poter raggiungere nei tempi più rapidi possibili alla realizzazione dell'indispensabile potenziamento di tali grandi infrastrutture.



Il sistema infrastrutturale nella tavola di PUC

3.3 Il tema del riuso delle residue aree dismesse

La riduzione degli investimenti pubblici nelle infrastrutture e la tendenza alla loro concentrazione nei poli metropolitani e lungo le principali dorsali di collegamento europee, determinano un progressivo peggioramento delle prestazioni territoriali delle aree della metropolizzazione, che non si traduce solo in un più generale degrado delle condizioni di vita della popolazione, ma comporta un'ulteriore perdita di competitività delle imprese che operano in questi contesti.

Una strategia di uscita dalla crisi che prefiguri un differente paradigma, nel quale si uniscano le politiche di promozione dello sviluppo e quelle che puntano ad un diverso ordine urbano può realizzare fertili e nuove sinergie.

In questa prospettiva, le politiche per il contenimento del consumo di suolo conquistano una valenza strategica, mentre una maggiore sobrietà dei processi di urbanizzazione o la tendenza a ricompattare la trama urbana esistente non sembrano destinate a contrapporsi frontalmente agli attuali processi di formazione e acquisizione della rendita, ma possono far leva su un sistema di valori assai più bilanciato e inclusivo.

Tali politiche sono ben riconoscibili e dunque condivisibili negli assi strategici del PUC 2012, in quanto si può così fare strada una coalizione di interessi in grado di legare insieme gli obiettivi, spesso contrapposti, dei produttori della ricchezza nazionale e degli attori delle trasformazioni urbane, in modo tale che, su un nuovo e più equilibrato modello insediativo, possano misurarsi significative proposte territoriali finalizzate a contrastare la spinta verso un'ulteriore dilatazione degli insediamenti.

Le aree urbane degradate, dismesse o sottoutilizzate, grazie alla loro dimensione ed alle posizioni che occupano nei sistemi insediativi, sono unanimemente considerate importanti risorse per il futuro delle città: attraverso la loro riqualificazione e riconversione è possibile insediare nelle città funzioni di rilevanza strategica, promotrici di sviluppo economico e sociale, attrattive di investimenti, capaci di accrescere la competitività della città.

La priorità da riconoscere, nelle politiche urbane, alla riqualificazione rispetto all'espansione non è dunque oggetto di contestazione: non lo è non solo nel dibattito culturale, ma nemmeno ormai in quello politico.

Tuttavia la riqualificazione urbana è ostacolata da complesse situazioni proprietarie e societarie, da talvolta lunghe e contrastate procedure urbanistiche, da dispositivi autorizzativi plurimi e non sempre univoci nei loro pronunciamenti, dagli elevati costi delle bonifiche e delle demolizioni, e comunque da maggiori difficoltà nell'organizzazione dei lavori che si riflettono in maggiori costi rispetto all'edificazione in zone di espansione.

Accade dunque che la **riqualificazione urbana**, in molti casi, venga considerata un fallimento di mercato, nel senso che il mercato, soltanto con le proprie forze, non è in grado di realizzarla. E' quindi necessario che ci sia un intervento pubblico e che questo crei condizioni favorevoli all'investimento privato.

In assenza di incentivi finanziari e fiscali pubblici, nella prassi corrente la creazione di condizioni economiche favorevoli alla riqualificazione urbana di iniziativa privata è perseguita attraverso il cambio delle destinazioni d'uso e l'incremento delle su-

perfici utili. Ai maggiori ricavi che il progetto così concepito può generare grazie alle valorizzazioni fondiari che lo accompagnano, è affidato il compito di coprire tutti i costi, fra cui anche gli elevati livelli di remunerazione dell'investimento conaturati alle iniziative ad alto rischio e ad elevato impiego di capitale per lungo tempo.

La riqualificazione urbana può dunque dar luogo a volumetrie e funzioni molto impattanti sul sistema urbano, in molti casi già di per se stesso carente di infrastrutture e servizi anche a prescindere dagli effetti dei nuovi progetti.

Se allora la riqualificazione urbana richiede robusti adeguamenti delle infrastrutture e dei servizi pubblici e se l'Amministrazione Comunale, in carenza di risorse, non è in grado di coprirne i costi saranno gli stessi operatori privati a doverne sopportare il peso.

Il meccanismo si reitera: i maggiori costi dovranno essere compensati da ulteriori quantità edificatorie o dalla previsione di nuove pregiate funzioni, ossia di nuovo, da ulteriori valorizzazioni fondiari e dalla generazione di rendita urbana.

Alla fine degli anni '80 del secolo scorso, Federico Oliva ricostruiva nel numero 93 di "Urbanistica" il processo di trasformazione delle aree dismesse a Genova, in rapporto ai fenomeni analoghi che stavano avvenendo nel triangolo industriale:

"...A Genova, il processo di deindustrializzazione in questo ultimo periodo risulta meno intenso, pari al 9%, ma in gran parte è già avvenuto negli anni precedenti, mentre analogo è il processo di terziarizzazione (+ 18%): la crisi del porto e la sua progressiva perdita di competitività si riflette negativamente sull'industria genovese, ma non consente neppure un forte decollo dei settori di terziario avanzato legati alla portualità.

Anche le più recenti trasformazioni urbane di Genova avvengono all'interno di un processo di riaccentramento di funzioni terziarie, che interessa addirittura il centro storico; esse si differenziano da quelle milanesi e torinesi soprattutto per il quadro pianificatorio. Innanzitutto nel passato non si è tentata alcuna operazione di decentramento e di riorganizzazione territoriale (anche per le caratteristiche fisiche della città e del suo territorio); in secondo luogo non si è mai avviata alcuna ricerca di nuovi modelli di pianificazione e di gestione....

A Genova si è proceduto semplicemente variando di volta in volta il Prg vigente, senza un disegno direttore di carattere generale che non sia la terziarizzazione tout-court dei tessuti centrali.

Il Centro direzionale Madre di Dio, avviato nel '47 su aree centralissime colpite dai bombardamenti, viene ultimato sulla base di un Piano particolareggiato del '64 (con una dimensione di 400.000 mc) e con un carattere di totale monofunzionalità. Il complesso ospita prevalentemente terziario pubblico, tra cui le grandi sedi amministrative della Regione.

L'intervento più significativo è comunque quello relativo alla collina di San Benigno, lo sperone di roccia che fino al 1927 divideva il porto storico dall'ampliamento occidentale di Sampierdarena (e su cui sorge la Lanterna). L'obiettivo è quello di creare un polo terziario legato alle attività portuali e lo strumento individuato è un Piano particolareggiato (1983) in variante al Prg del '76, risultato di un accordo tra il Consorzio autonomo del porto (CAP) ed il Comune. L'intervento, quasi 1.000.000 mc di nuovi insediamenti terziari, ha comportato la demolizione di un antico (e molto degradato) quartiere residenziale ed è suddiviso in cinque lotti, due dei quali in attuazione (360.000 mc)

Il terzo intervento da citare è invece localizzato ai margini orientali del centro storico, di fronte alla stazione ferroviaria di Brignole. Si tratta della cosiddetta Corte Lambruschini, un insediamento terziario realizzato sulla base di un altro Piano particolareggiato in variante al Prg (1983-84): su un'area di ca 2 ha sono stati realizzati oltre 350.000 mc relativi ad un complesso direzionale e commerciale un'attrezzatura alberghiera, un teatro, un'attrezzatura pubblica servizi sociali e attività culturali.

.....

L'articolo si concludeva con queste note profetiche:

"...In questo quadro il riuso delle aree industriali dismesse appare desolatamente lasciato all'iniziativa dei grandi gruppi pubblici e privati, che impongono le loro scelte economiche ed urbanistiche al di fuori di ogni verifica e di ogni controllo di piano.

Di quali contenuti riempire, se di questo si tratta, le aree dismesse è tuttavia il vero "problema scientifico" dell'urbanistica italiana; pensare di affrontarlo al di fuori di un piano generale, rinnovato e diverso dai modelli fino ad ora sperimentati almeno per le grandi città, significa semplicemente eludere il problema.

L'insufficienza dell'attuale organizzazione strumentale dei piani, vale a dire l'insieme delle strategie generali, degli strumenti di intervento e dei meccanismi attuativi, è particolarmente evidente di fronte alla modifica profonda delle condizioni che determinano concretamente l'urbanistica. Due sono le fondamentali condizioni mutate: il pesante riaffermarsi di una nuova fase della rendita fondiaria differenziale, non più solo posizionale ma legata alla funzione insediata, sostenuta non solo dalle tradizionali leggi del mercato immobiliare, ma dalle strategie complessive del capitale finanziario; la deregolamentazione del sistema legislativo, che negli ultimi dieci anni ha mutilato la strumentazione urbanistica di ogni concreta possibilità operativa, limitando pesantemente anche la semplice azione vincolistica.

3.4 Esigenza di una pianificazione volta al marketing territoriale

Nella competizione sui mercati, le imprese si spostano con grande mobilità da una località all'altra per produrre beni/servizi o svolgere singole fasi del processo di produzione, alla ricerca sia di costi di produzione più bassi che di risorse più qualificate che di varie tipologie di economie esterne.

I differenti "territori", che si possono definire "prodotti", stanno pertanto entrando nell'ottica di una competizione dinamica e di un confronto sempre più acceso. Nel momento in cui si guarda alle differenti località in ottica di ricerca crescente di vantaggi competitivi, si è imposta l'adozione della metafora del territorio come "prodotto", all'interno della "impresa - territorio" e pare opportuno che i managers, (gli amministratori) si orientino verso l'utilizzazione di logiche gestionali e strategiche definite di marketing del territorio.

Dalla necessità di una corretta gestione strategica dei territori, nasce il bisogno di integrazione e di sistematizzazione, per delineare un modello che, dopo aver approfondito i fondamenti logici dell'applicabilità del marketing al territorio, individui alcuni strumenti di marketing potenzialmente utili ai territori, nell'ambito di un approccio finalizzato alla continua valorizzazione delle risorse territoriali.

Tra le categorie di fruitori di beni e servizi offerti dalle differenti entità territoriali si ritiene che per Genova siano soprattutto significativi i potenziali nuovi residenti e le nuove imprese che possono decidere di insediarsi sul territorio.

Tali soggetti sono in grado di apportare al territorio, se questo ha una sua attrattività, nuove capacità lavorative, nuove competenze, nuova imprenditorialità e nuovi posti di lavoro.

Il territorio è pertanto una risorsa in grado di attrarre altre risorse. Tanto più questo si verifica, tanto più la risorsa assume valore; tanto più valore assume, tanto più è in grado di attrarre ulteriori risorse

Quale il ruolo degli amministratori del territorio o policy makers?

L'amministrazione territoriale riceve consenso politico principalmente da parte dei cittadini residenti e sostegno economico in termini di risorse da parte delle impre-

se (di tipo impositivo sui maggiori profitti ottenuti grazie ai vantaggi competitivi derivanti dai vantaggi localizzativi e dalle economie di tipo esterno).

Viceversa, se la gestione non è volta all'incremento dell'attrattività del territorio, non vi saranno flussi positivi e crescenti di investimenti, di nuovi residenti e di nuove imprese o in altre situazioni di di turismo. Anzi, i residenti potranno addirittura prendere in considerazione la possibilità di cercare un'altra residenza territoriale e le imprese eventualmente adotteranno scelte localizzate differenti. Tutto ciò potrebbe significare la rottura della circolarità soddisfazione – attrattività – valore e l'innescare di una pericolosa spirale viziosa.

Tutto ciò dovrebbe portare i "gestori" del territorio/prodotto ad elaborare strategie in modo tale che i pericoli derivanti dal "processo reiterato di ricerca dei vantaggi competitivi", siano ridotti al minimo ed anzi il proprio territorio/prodotto sia uno di quelli che attraggano in modo soddisfacente ulteriori potenziali stakeholders e clienti:

- per ogni territorio è necessario soddisfare nella maniera migliore possibile gli interessi dei propri stakeholders e di aumentare nel contempo il proprio livello di attrattività, per soddisfare le esigenze dei clienti (esterni)
- verrà generato un processo di concorrenzialità da parte dei differenti territori, amplificato dalle forze della globalizzazione, della terziarizzazione e dell'informatizzazione volto a trattenere all'interno dell'ambito territoriale i propri stakeholders e gli attuali pubblici di riferimento ed eventualmente ad attrarre nuovi stakeholders e pubblici di riferimento in misura sempre maggiore.

Per operare un marketing territoriale si deve dunque procedere all'analisi dei bisogni e delle conseguenti azioni strategiche verso gli stakeholders e i clienti/mercati, mirate a "fidelizzare/soddisfare" i vari target di riferimento, con l'obiettivo di raggiungere una maggiore attrattività del contesto aumentandone "il valore", attivando un circolo ripetitivo soddisfazione – attrattività – valore.

In particolare: l'attenzione alle risorse ed alle capacità specifiche del territorio dovrebbe costituire la base prima per la formulazione di una visione strategica. La costruzione di solidi e duraturi vantaggi competitivi territoriali non può che trovare fertili radici nelle specificità, nelle risorse, nelle capacità storicamente accumulate all'interno del territorio. Secondo le teorie più aggiornate sono poi le specificità locali a costituire la base più solida per il conseguimento di vantaggi competitivi in un'ottica di concorrenza territoriale globale. E quattro sono le leve principali di marketing territoriale

- la progettazione del mix più adeguato di beni e servizi territoriali
- la creazione di incentivi per gli utenti di detti prodotti/servizi
- il miglioramento dell'accesso ai prodotti/servizi territoriali
- la promozione dei valori e dell'immagine del territorio.

Un piano di marketing territoriale, in linea di principio, dovrebbe prevedere le seguenti fasi:

- l'analisi delle caratteristiche demografiche ed economiche delle località
- l'analisi approfondita degli interessi e dei bisogni degli stakeholders rilevanti

- l'analisi approfondita e la segmentazione dei possibili mercati/pubblici di riferimento delle entità territoriale, verso cui porre in essere adeguate azioni di marketing
- l'identificazione delle forze e delle debolezze , così come delle opportunità e delle minacce, fondata su di una valutazione realistica delle risorse e delle opportunità offerte dall'entità territoriale
- l'analisi dei principali concorrenti delle località, in termini di soddisfazione dei bisogni degli stakeholders, di attrazione di segmenti specifici di pubblici di riferimento, di azioni poste in essere
- l'analisi dei principali trend di sviluppo ipotizzabili. La formulazione esplicita della strategia da perseguire.
- la definizione e l'attuazione di un piano di azione da porre in essere, attraverso l'analisi e la scelta delle leve di marketing più adatte al raggiungimento dell'obiettivo. La riuscita di tale piano di azione non può prescindere dalla contemporanea creazione di un forte consenso attorno all'obiettivo da raggiungere.
- la fase di controllo.

Osservazione e richiesta di carattere generale ai sensi delle osser. dei §3.3-3.4 e 3.1

Si richiede di individuare, nella visione strategica soprarichiamata al §3.1, politiche e scelte di pianificazione fortemente coordinate e congruenti, con particolare riferimento al riuso delle residue aree dismesse, che rappresentano, per Genova, risorse territoriali peculiari per la loro localizzazione nella città policentrica e, nello stesso tempo, opportunità uniche ed irripetibili e quindi da governare con speciale oculatezza.

3.5 I distretti di trasformazione produttivi quali aree per orientare lo sviluppo economico della città: equilibri nelle previsioni di utilizzo

L'obiettivo generale dell'azione di *marketing territoriale* (vedi §3.4.) da parte dell'Amministrazione comunale dovrebbe essere quello di attivare sinergie istituzionali e *partnership* private volte ad agevolare nuovi insediamenti **industriali ed artigianali** attraverso progetti integrati con enti locali ed Istituti di credito che siano in grado di supportare un intervento al di fuori del nostro territorio per attrarre attività di produzione e servizi alle imprese che vogliano insediare loro centri direzionali.

L'attuale preliminare di PUC sembra orientarsi, per le ragioni ricordate al §3.3. (ragioni più che motivate in nome della fattibilità e della sostenibilità immobiliare delle operazioni) verso una generalizzata flessibilità ed ammissibilità di medie ed anche grandi superfici di vendita, in una diffusa e ricorrente applicazione di flessibili raggruppamenti di destinazioni d'uso, sia principali sia complementari, in aree con diverse connotazioni urbane e dislocate diversamente rispetto ai nodi della città policentrica.

In sede di audizione della Commissione Consiliare di Genova del 19/10/2011, le richieste di emendamenti presentate erano sostenute da una documentazione di stima dei pesi insediativi relativi ai Distretti di trasformazione a destinazione produttiva nel PUC 2011, confrontati con i pesi del PUC previgente, confronto esteso

a tutti i distretti dei municipi della città, caratterizzati da destinazioni "produttive" ed in particolare quelli in cui tra le destinazioni principali fossero presenti:

- Commerciale al dettaglio (vicinato, MSV e GSV),
- commercio all'ingrosso e depositi,
- artigianato ed industria

A seguito degli emendamenti operati nel preliminare di PUC 2012, in data odierna è possibile operare un raffronto, ancora meramente quantitativo, **limitato ai distretti a carattere produttivo in cui sia presente la destinazione commerciale** sia nelle **funzioni principali** sia nelle **funzioni complementari** in termini di S.A. attuabile.

Ciascun distretto del PUC 2012, con dette caratteristiche, viene confrontato con gli ambiti speciali di riqualificazione e/o distretti ove presenti nel PUC 2000 e ricadenti nello stesso sito.

Per le stime quantitative si assumono alcune ipotesi di lavoro, tutte prudenziali rispetto ai pesi virtualmente realizzabili, che si possono così sintetizzare:

- non si applica nei calcoli l'indice I.M.D (indice massimo operabile attraverso la perequazione) ma si utilizza l'I.U.I.max attivabile in presenza di interventi urbanizzativi extra (ipotesi riduttiva prudenziale per il fatto che l'attivazione della perequazione è libera e quindi allo stato non cogente; è ovvio che l'attivazione dell'art. 10 comporterebbe in proporzione S.A. aggiuntive);
- nel MIX di destinazioni d'uso **principali** si assume, nella flessibilità ammessa, che ogni volta che sia presente la **funzione commerciale**, essa venga realizzata al massimo delle potenzialità enunciate, (in una visione complessiva e virtuale premiante la *rendita immobiliare*). Nel caso di commercio presente nelle funzioni **complementari** si ipotizza un utilizzo del 15%, per tener conto della volontà espressa (ma non cogente) dal PUC di far convivere attività commerciali con attività di connettivo urbano;
- per i distretti di nuovo impianto, rispetto al piano previgente, si sono adottati, per il confronto, gli assetti desumibili dalle norme di zona omogenea del PUC 2000;
- per i distretti presenti sia nel PUC 2000 sia nel PUC 2012 si sono assunti criteri di stima articolati in funzione della seguente casistica:
 - a) per i distretti del PUC 2000 non attuati e/o in istruttoria, il raffronto quantitativo avviene sulla base dei parametri vigenti per i 2 piani;
 - b) per i distretti in attuazione, si ritiene ovviamente che i parametri riportati nella scheda del PUC 2012 definiscano il dimensionamento e l'assetto già eventualmente modificati in variante rispetto al PUC 2000, (o concertati) per cui il confronto non avrebbe senso e sarebbe quindi ininfluenza rispetto al bilancio complessivo delle funzioni produttive;
 - c) quando non è possibile elaborare una stima di calcolo in quanto o il PUC 2012 rimanda alla fase attuativa la definizione dei pesi, o il PUC 2000 non indica i parametri di attuazione, ovvero ancora non è stato possibile stimare in maniera adeguata la S.A esistente, cui si fa riferimento quale parametro di insediabilità, in genere si assume una parità di peso tra i due PUC, se i mix di destinazioni d'uso siano rimasti eguali o analoghi.

Per ogni Municipio, vengono poi presi in considerazione i **distretti che, pur non avendo come funzioni principali quelle produttive, presentano tra quelle complementari destinazioni d'uso di carattere produttivo commerciale** e se ne stima il contributo aggiuntivo nel bilancio di Municipio, sempre utilizzando ancora una percentuale per le funzioni commerciali ammesse come complementari del 15%.

In conclusione a livello urbano per effetto dell'attuazione di tutti i distretti (produttivi e non per la funzione principale) si potrebbe avere nelle tabelle seguenti il dato complessivo in termini di S.A. per le funzioni commerciali nelle previsioni del PUC 2012 ed il successivo bilancio di raffronto rispetto al PUC 2000.

distretti prod/non prod	Commercio Complementare			Commercio Principale				note
	15%		EV + MSV (non alim)	MSV		GSV		
MUNICIPIO	EV			Alimentari	Non alimentari	Non Alimentari Spec. (L.R. 1/2007)	Alimentari	Non alimentari
S.A. [mq]								
I Centro Est	-	-	-	-	-	-	-	-
II Centro Ovest	10.804	3.780	1.500	-	-	-	-	-
III Bisagno Bassa	10.863	-	-	-	-	-	-	-
IV Media Val Bisag.	5.243	-	-	2.500	-	-	-	-
V Valpolcevera	21.870	-	si	si	-	-	10.000	distretto tematico 15000 MSV alim 1
VI Medio Ponente	19.896	14.418	1.500	SI (2)	si	-	-	-
VII Ponente	2.258	-	si	-	si	-	22.000	MSV alim 1 Da trasf GSV non Alim n. 2
VIII Medio Levante	6.389	-	si	-	-	-	si	-
IX Levante	1.508	-	-	-	-	-	-	-
tot. Parziali	78.849	18.198	3.000	2.500	-	-	32.000	-
totale	97.047			5.500			32.000	
Totale S.A. commercio Distretti prod. e non produttivi	134.547							

municipio	SA [mq]	SA max [mq]	MSV/GSV Principale	Commercio EV + MSV (15% compl)	PUC '12
I Centro Est	-	-	-	-	PUC '12
<i>distretti 1.13 - 3.05 - 3.07 - 3.06 - 4.03</i>	-	-	-	-	PUC '00
II Centro Ovest	20.114	97.224	-	14.584	PUC '12
<i>distretti 2.03 - 3.01</i>	-	34.000	-	-	PUC '00
III Bisagno Bassa	57.950	72.550	-	10.883	PUC '12
<i>distretti 1.14 - 2.06</i>	-	20.000	-	-	PUC '00
IV Media Val Bisag.	34.950	34.950	2.500	5.243	PUC '12
<i>distretti 2.07</i>	-	-	-	-	PUC '00
V Polcevera	118.225	145.802	10.000	21.870	PUC '12
<i>distretti 1.11 - 2.05 - 3.03 - 4.02</i>	-	207.807	-	3.500	PUC '00
VI Medio Ponente	215.020	231.760	-	34.314	PUC '12
<i>distretti 1.04 - 1.05 - 1.06 - 1.09 - 2.04</i>	-	76.650	-	-	PUC '00
VII Ponente	31.553	35.553	15.000	2.258	PUC '12
<i>distretti 1.01 - 1.02 - 1.03 - 2.01 - 2.02</i>	-	36.750	-	-	PUC '00
VIII Medio Levante	35.606	42.593	-	6.389	PUC '12
<i>distretti 2.08 - 3.08 - 3.09 - 3.11</i>	-	-	-	-	PUC '00
IX Levante	10.050	10.050	-	1.508	PUC '12
<i>distretti 2.09 - 3.13 - 3.14</i>	-	36.750	-	-	PUC '00
Totale PUC 2011	523.468	670.481	27.500	97.047	
Totale PUC 2000		411.957		3.500	

Tale quadro, per quanto riguarda i valori dei pesi insediativi assoluti e non di confronto è computato per difetto: va ricordato infatti che tra le ipotesi assunte nell'analisi dei distretti per il confronto PUC 2012-PUC 2000 c'è stata quella di considerare come ininfluenti:

- i distretti in cui i dati o non sono sufficienti per elaborare la stima,
- i distretti che vengono indicati come in attuazione o in istruttoria, per cui si porta a zero il bilancio tra le previsioni dei due piani.

In valore assoluto invece i pesi in previsione o in attuazione comportano ulteriori reali contributi in positivo aumentando ancora di più il peso insediativo.

Se inoltre si tiene conto della rete commerciale esistente come da Annuario statistico del 2009 e stimando prudenzialmente come nulli possibili incrementi per interventi puntuali e diffusi

GENOVA - RETE DISTRIBUTIVA AL DETTAGLIO 2009

(fonte: Annuario statistico GE)

ALIMENTARI		NON ALIMENTARI		MISTI		SPECIALI		TOTALI	
n	S.V.	n	S.V.	n	S.V.	n	S.V.	n	S.V.
2.565	91.543	6.991	484.593	1.133	163.558	509	15.736	11.198	755.430
s.a.media		s.a.media		s.a.media		s.a.media			
36		69		144		31			

ALIMENTARI		NON ALIMENTARI			MISTI		SPECIALI
vicinato	msv	vicinato	msv	gsv	vicinato	msv	vicinato
2.548	17	6.805	181	5	1.027	100	6
S.A. media [mq]							
	ip: 500mq		ip: 500mq	ip: 2.500mq		ip: 500mq	ip: 2.500mq
	8.500		90.500	12.500		50.000	15.000
33		58			111		31

Si ottiene per effetto della sovrapposizione sulla rete distributiva esistente dell'attuazione dei distretti del PUC 2012 il seguente bilancio complessivo:

	SA tot max	commercio
Tot PUC 2012	mq	879.977
Tot PUC 2000	mq	758.930

Anche se non più in termini quantitativi ma solo qualitativi è utile esaurire il discorso anche sulle altre potenzialità insediative di superfici commerciali in applicazione dei diversi ambiti di riqualificazione della città.

3.6 *Ambiti di riqualificazione AR-PU e AR-PI a destinazione prevalentemente produttiva: confronti con le analoghe sottozone DD e DT del PUC 2000*

Da un raffronto cartografico tra le AR-PU e AR-PI nonché degli ambiti speciali AR-UP del PUC 2012 e le corrispondenti sottozone DD e DT del PUC 2000 è proponibile ed opportuno, ai fini della presente indagine, anche un paragone delle norme di conformità del PUC 2011 con le norme di attuazione del PUC 2000.

E' un raffronto di tipo qualitativo ma consente di trarre anche nette conclusioni sugli effetti quantitativi indotti sulla città consolidata e diffusa in relazione agli insediamenti dei settori produttivi.

Dalla seguente tabella è evidente come siano elevate le compatibilità delle funzioni di distribuzione al dettaglio in tali ambiti dove sono sicuramente cospicue le potenzialità di ristrutturazioni urbanistiche ed edilizie per la presenza diffusa di costruzioni tipologicamente riconfigurabili verso tali destinazioni d'uso.

COMPATIBILITA' DELLE FUNZIONI DI DISTRIBUZIONE AL DETTAGLIO CON INDICAZIONE DELLA S.N.V. MASSIMA							
AMBITI	EV alimentari	EV non alimentari	Aggregazione EV	MSV alimentari	MSV non alimentari	GSV alimentari	GSV non alimentari
AC-NI	=	=	=	=	=	=	=
AC-VP	100	100	=	=	=	=	=
AR-PA	100	100	=	=	=	=	=
AR-PR	250	250	=	=	=	=	=
AC-CS	100	150	600	150	600	=	=
AC-US	100	150	600	150	600	=	=
AC-IU	250	250	1500	1500	1500	=	=
AC-VU	=	=	=	=	=	=	=
AR-UR	250	250	1500	1500	1500	=	=
AR-PU	250	250	1500	=	2500	=	>2500
AR-PI	=	=	=	=	=	=	=
Ambiti SU del PTCP	100	150	600	150	600	=	=

Per gli ambiti di riqualificazione produttivi-industriale la distribuzione al dettaglio non è compatibile ma è ammesso il commercio all'ingrosso.

Il quadro sinottico di raffronto è riportato nelle tabelle delle pagine seguenti: per ciascun parametro urbanistico sono state messe in evidenza con un colore giallo le celle in cui la corrispondente norma del PUC 2012 produce indubabilmente un effetto incrementale rispetto a quella del PUC 2000, in termini di commercio al dettaglio per gli ambiti AR-PU e di commercio all'ingrosso, quale funzione complementare, per gli ambiti AR-PI.

È facile riscontrare come quasi tutti i parametri siano orientati in tal senso.

Viceversa non si verifica mai il caso in cui la norma del PUC 2000 sia prevalente rispetto a quella del PUC 2012, sempre con riferimento specifico al settore del commercio.

Gli esiti in particolare derivanti dagli interventi ammessi di nuova costruzione e di ristrutturazione urbanistica possono avere un'azione molto incisiva sull'introduzione ex novo di pesi insediativi per la distribuzione: vedi ad esempio le seguenti possibilità di intervento edilizio che non richiedono neanche strumenti urbanistici attuativi.

"....

- **ampliamento volumetrico di edifici da destinare alle funzioni principali, comportante l'incremento della S.A esistente nel limite del 35%**
- **nuovi edifici da destinare alle funzioni principali, mediante demolizione e ricostruzione di edifici esistenti nell'ambito del lotto, salvo che per archeologia industriale, a parità di S.A. anche ove superi l'I.U.I. massimo;**
- **Il cambio d'uso per l'inserimento della funzione G.S.V. - M.S.V. è consentito nel limite del 20% della S.A. esistente disponibile**

	PUC 2000	PUC 2012	PUC 2000	PUC 2012
	SottoZone DD	Ambiti AR-PU	Zone DT	Ambiti AR-PI
Funzioni principali o caratterizzante per il PUC 2000	industria e artigianato	Artigianato minuto, industria artigianato e logistica con esclusione delle attività di cui all'art. 12, punto 7.3 lettera c) delle Norme generali, terziario avanzato, commercio all'ingrosso , strutture ricettive alberghiere, grandi strutture di vendita con esclusione dei generi alimentari , servizi speciali, impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili.	industria e artigianato	Industria artigianato e logistica, impianti produttivi speciali e tecnologici, impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili
Funzioni complementari	<ul style="list-style-type: none"> • terziario avanzato, ... • depositi e commercio all'ingrosso, esercizi di vicinato, M.S.V. e G.S.V. (no alimentari), • pubblici esercizi, • Connettivo urbano, 	Residenza, connettivo urbano escluso le sale da gioco polivalenti, le sale scommesse, esercizi di vicinato, M.S.V. con esclusione dei generi alimentari , servizi pubblici e privati, rimessaggi, parcheggi pertinenziali e parcheggi liberi da asservimento	<ul style="list-style-type: none"> • terziario avanzato, ... • depositi e commercio all'ingrosso, attiv.commerciali (no alimentari) speciali, solo in edifici esistenti • pubblici esercizi, 	Rimessaggi, commercio all'ingrosso, artigianato minuto , pubblici esercizi, parcheggi pertinenziali
Cambio d'uso	<p>....ammesso a condizione:</p> <ul style="list-style-type: none"> • l'introduzione di connettivo urbano e di pubblici esercizi, servizi privati, esercizi di vicinato, MSV GSV con S.A. < 20% della S.A.disponibile. • S.N.V. non > 10% della S.A. disponibile <p>norme di perequazione per trasferimento da altre zone</p>	Il cambio d'uso per l'inserimento della funzione G.S.V. - M.S.V. è consentito nel limite del 20% della S.A. esistente disponibile	norme di perequazione per recupero di S.A. da altre zone nel limite del 30% della S.A. disponibili per l'introduzione di attività commerciali di generi "non alimentari speciali", limitatamente alla tipologia dei mezzi di trasporto e macchinari, con S.N.V. massima di mq. 5000	Sembrebbe consentita senza opere in applicazione della normativa generale (art.13.1.6)
Ristrutturazione edilizia	consentita limitatamente agli edifici compatibili, con incremento di S.A. ammesso in termini "contenuti"	consentita per le funzioni ammesse, con incremento esterno del 20% (art.13.1.5) oppure con incremento di S.A. senza limitazioni a parità di volume geometrico con esclusione dei rimessaggi	consentita limitatamente agli edifici compatibili, con incremento di S.A. ammesso in termini "contenuti"	consentita per le funzioni ammesse, con incremento esterno del 20% (art.13.1.5) con incremento di S.A. senza limitazioni a parità di volume geometrico

	PUC 2000	PUC 2012	PUC 2000	PUC 2012
	SottoZone DD	Ambiti AR-PU	Zone DT	Ambiti AR-PI
Sostituzione edilizia	Consentita ricostruzione nei limiti del 100% della S.A. preesist. , anche ove superi l'1.U.I. consentito. (=0,75 mq/mq)	Consentita salvo che per edifici significativi. Consentito l'inserimento delle GSV - MSV (esclusi alimentari) nel limite del 20% della S.A. di progetto disponibile	Consentita ricostruzione nei limiti del 75% della S.A. preesistente, anche ove superi l'1.U.I. consentito. (=1 mq/mq)	Consentita salvo che per edifici significativi
Nuova costruzione	Edifici compatibili con I.U.I. max =0,75 mq/mq <ul style="list-style-type: none"> l'introduzione di connettivo urbano e di pubblici esercizi, servizi privati, esercizi di vicinato, MSV GSV con S.A. < 20% della S.A. disponibile. S.N.V. non > 10% della S.A. disponibile fino al max di 5.000 mq Si può raggiungere l'indice l'1.U.I. =1 mq/mq se si rinuncia al commercio	<ul style="list-style-type: none"> ampliamento volumetrico di edifici da destinare alle funzioni principali, comportante l'incremento della S.A. esistente nel limite del 35% nuovi edifici da destinare alle funzioni principali, mediante demolizione e ricostruzione di edifici esistenti nell'ambito del lotto, salvo che per archeologia industriale, a parità di S.A. anche ove superi l'1.U.I. massimo; nuovi edifici da destinare alle funzioni principali con I.U.I. massimo 1,00 mq/mq; le altre funzioni ammesse sono insediabili soltanto se associate a quelle principali, con I.U.I. aggiuntivo complessivo non superiore a 0,25 mq/mq, di cui non più di 0,10 mq/mq per uso residenziale 	<ul style="list-style-type: none"> Edifici compatibili con I.U.I. max=1 mq/mq edifici per servizi speciali, impianti produttivi speciali e attività trasportistiche, senza limitazioni di S.A. 	Consentita per: <ul style="list-style-type: none"> Ampliam > del 20% entro I.U.I.= 1,25 mq/mq Per sostit. Esist. a parità di S.A. anche se I.U.I.> 1,25 max Nuovi edif. per d.u.princ. con I.U.I.= 1,25 per d.u.compl. I.U.I. Agg. <0.25 mq/mq
Successivi cambi d'uso alla Sostit. o alla nuova costruz.	Non previsti o vietati	Per gli interventi di Sostituzione edilizia e Nuova costruzione i successivi cambi d'uso per l'introduzione di funzioni complementari sono ammessi nel limite dell'1.U.I. massimo consentito per le nuove costruzioni per tali funzioni	Non previsti o vietati	<ul style="list-style-type: none"> successivi cambi d'uso per l'introduzione di funzioni complementari sono ammessi nel limite dell'1.U.I. massimo consentito per le nuove costruzioni per tali funzioni; rapporto di copertura massimo non superiore al 75% del lotto comprensivo delle tettoie; altezza non superiore a m. 16 o all'altezza media degli edifici circostanti se superiore, fatta eccezione per impianti con particolari esigenze di carattere funzionale.
Ristrutturazione urbanistica	Non prevista	Condizionata ad esigenze ed opportunità di scala locale o comunale La S.A. complessiva di progetto , può superare quella esistente fino al 50% , e i parametri per la nuova edificazione sono definiti dal P.U.O.	Non prevista	Non prevista

Ma non fermandosi all'analisi generica delle norme di conformità, è possibile avere una percezione della numerosità degli interventi avverabili di trasformazione verso nuove strutture commerciali, semplicemente guardando la zonizzazione di PUC: gli ambiti AR-PU, specie lungo i fondovalle del Polcevera e del Bisagno, sono fitti e diffusi all'interno dei tessuti urbani e nelle loro immediate vicinanze, le loro aree si configurano non come zone unitarie ma come una sorta di arcipelago che comprende ed avvolge le altre parti della città consolidata. E in tali aree, molto spesso, sono presenti superfici coperte consistenti, sicché non è difficile ipotizzare come, in maniera del tutto occasionale ed incontrollata dal piano, si possano costituire nuove strutture commerciali di MSV o anche GSV, con effetti diretti destabilizzanti sulla rete di distribuzione di prossimità esistente.

Infine è noto come la Regione Liguria stia predisponendo atti di programmazione in tema di commercio per cui le GSV unite a strutture di vicinato non dovrebbero essere più contingentate. In tale prospettiva si sfuoca ulteriormente l'auspicato disegno strategico unitario, di cui al precedente §3.1. almeno in relazione al quadro delle attività produttive e segnatamente di quelle commerciali.

3.7 La rete di distribuzione commerciale: considerazioni conclusive di supporto alle richieste di modifica del PUC

In nome di quella strategia di uscita dalla crisi, ricordata più sopra ai punti §3.3 e 3.4, strategia che prefiguri cioè un differente paradigma, nel quale si uniscano la promozione dello sviluppo ed il contenimento del consumo di suolo verso un diverso ordine urbano, il PUC deve confrontarsi con i rischi connessi al sacrificio di aree valide potenzialmente vocate allo sviluppo produttivo industriale ed artigianale, generando squilibri difficilmente recuperabili tra produttivo, commerciale, residenziale ed assetto demografico.

Una economia fortemente squilibrata verso il terziario non può reggere e non può contribuire a una crescita della nostra città sia in termini di nuovi insediamenti, sia per fare di Genova una città da non abbandonare da parte dei nostri giovani e un'area per offrire opportunità di studio e lavoro a giovani promettenti di altri territori.

In quest'ottica, riteniamo necessario che il PUC riveda le proprie scelte urbanistiche nel settore delle attività produttive attraverso l'elaborazione di una visione e di un vero e proprio piano strategico, come richiamato al §3.1, anche per quanto concerne lo sviluppo economico, in grado di fissare e perseguire chiaramente obiettivi di sviluppo dell'occupazione, con l'esplicita ambizione di invertire il calo demografico cittadino, incrementando il saldo migratorio, principalmente attraverso l'offerta occupazionale e formativa, secondo target quantitativamente e qualitativamente determinati.

Si sintetizzano nel seguito le conclusioni sulle argomentazioni svolte, enunciando una serie di proposte di riconfigurazione degli indirizzi e delle previsioni del preliminare di PUC, in coerenza però con le linee guida e la *politica dei luoghi* riferibili al documento degli obiettivi.

Tali indicazioni vengono espone come un elenco ragionato di richieste conseguenti alle osservazioni ed hanno il senso di contributi costruttivi pur non essendo strutturate a sistema. Sono certamente non poggiati su interessi esclusivi di cate-

goria, ma, a parere degli scriventi, sugli interessi più generali riferibili alla nostra intera collettività di cittadini e come tali possono essere indicazioni utili al disegno della città futura.

Vista la cospicua dimensione della crescita di potenziali nuove strutture di vendita al dettaglio (anche se prevalentemente non alimentari) a fronte di una rete distributiva esistente già fortemente strutturata (CIV, mercati, rionali, ecc.), si propone di ridurre incisivamente i pesi nuovi ammissibili e di mettere a sistema la riqualificazione commerciale ed il miglioramento della rete distributiva in sintonia con la struttura dell'impianto urbano genovese, privilegiando con l'eventuale incentivazione di nuove superfici di vendita, la valorizzazione dei nodi della città policentrica.

Migliorare per tali nodi la qualità della vita reale significa anche evitare di generare opportunità centrifughe rispetto alle nucleazioni insediative dei centri (no a nuove medie o grandi strutture di vendita in distretti relativamente periferici rispetto ai poli della città). In effetti per qualità della vita si intende anche un utilizzo ridotto di mezzi in strada e maggior circuitazione a breve raggio nei ed intorno ai centri (evitare tempi del non fare, congestionamenti, sviamento flussi).

Richieste di carattere generale e puntuale ai sensi delle osser. dei §3.5-3.6 e 3.7

1. **ridurre nei distretti la quota ammissibile di commercio nelle funzioni complementari rispetto a quella teorica ammissibile del 30%**
2. **nei seguenti municipi eliminare dai distretti la previsione delle seguenti strutture di vendita:**

municipio	IV-MED VALBISAGNO	
distretto	2.07-SETT.1	NO MSV
municipio	V-VALPOLCEVERA	
distretto	2.05	NO MSV
municipio	VI-MEDIO PONENTE	
distretto	1.05-SETT.2	NO MSV
distretto	1.06-SETT.1	verificare accordo di progr.
municipio	VII-PONENTE	
distretto	1.02-SETT.4	NO MSV
distretto	2.01	NO MSV e NO GSV
distretto	2.02	MSV non alim. di tipo spec
municipio	VIII-MEDIO LEVANTE	
distretto	2.08	NO MSV e NO GSV

3. **nella norma AR-PU 1 -"Disciplina delle destinazioni d'uso" eliminare da "Funzioni ammesse principali" la frase <grandi strutture di vendita con esclusione dei generi alimentari>**
4. **nella norma AR-PU 2 - "Disciplina degli interventi edilizi" - "Interventi sul patrimonio edilizio esistente" modificare l'ultimo capoverso come segue. < Il cambio d'uso per l'inserimento della funzione MSV è consentito nel limite del 20% della superficie esistente disponibile; all'interno di tale quantità la SNV non può superare il 10% del S.A. esistente, fino ad un massimo di cambio d'uso di 500 mq di S.A., con obbligo di reperire parcheggi pertinenti per gli interventi superiori a mq 500 di S.A. ovvero a mq 250 di S.N.V.>**
5. **nella norma AR-PU 2 - "Disciplina degli interventi edilizi" - "Interventi di ricostruzione e nuova costruzione" - 3° paragrafo:"Per gli interventi di Sostituzione edilizia e Nuova costruzione valgono inoltre le seguenti ulteriori prescrizioni" punto 1° cambiare così la formulazione: <-i successivi cambi d'uso per l'introduzione di funzioni complementari sono ammessi nel limite dell'I.U.I. massimo consentito eccetto per la funzione medie strutture di vendita>**

3.8 Proposte finalizzate a generare nel PUC azioni di sostegno al tessuto produttivo esistente

Si ritiene che la normativa generale dei distretti produttivi potrebbe essere integrata prevedendo la possibilità di impegnare gli imprenditori a riservare una quota percentuale della S.A. destinata a commercio e/o artigianato a forme di "convenzionamento" (tra imprenditore della trasformazione edilizia, comune ed operatori dei settori interessati, in analogia a quanto si fa per l'edilizia residenziale convenzionata).

Tale convenzionamento potrebbe di fatto favorire il consolidamento e l'integrazione delle attività produttive esistenti nel contesto urbano più prossimo ai distretti di trasformazione produttiva, tramite la riduzione concordata dei canoni di affitto e/o dei prezzi di acquisto di nuove S.A. a destinazione produttiva.

Tale opzione potrebbe poi essere incentivabile da parte dell'Amministrazione comunale in termini di pesi insediativi ammissibili e di oneri di urbanizzazione ridotti.

Detta norma generale dovrebbe poi tradursi, nella versione definitiva del PUC:

- in una selezione dei distretti per i quali l'applicazione e l'articolazione della norma stessa in termini parametrici avrebbe un maggior significato in termini di efficacia nei confronti dei tessuti produttivi medio-piccoli esistenti.
- estendendosi anche, per le stesse motivazioni e con le stesse modalità, agli interventi in AR-PU con modalità di attuazione tramite permesso si costruire convenzionato o P.U.O.

Una seconda proposta ancora orientata a far svolgere al PUC un'azione di sostegno al tessuto produttivo esistente, potrebbe prevedere l'introduzione nella normativa di attuazione, il vincolo a destinare una quota significativa (es. 20%, 1/3, ecc..) degli oneri di urbanizzazione, derivanti dalla realizzazione dei distretti produttivi alla riqualificazione del tessuto commerciale (civ, mercati coperti, mercati m.v.) più prossimo all'insediamento.

1° Richiesta di carattere generale ai sensi delle osser. del §3.8

introdurre un comma 3.8 bis nell'art. 18 delle Norme generali di questo tenore:

<In tutti i Distretti o Settori prevalentemente destinati a industria, artigianato e commercio è sempre ammessa la possibilità di dare attuazione ad interventi incrementali delle capacità edificatorie, nel limite massimo del 15% dell'indice I.U.I base e tali da non superare l'indice I.U.I max definito dalla norma di distretto ovvero dagli accordi di programma corrispondenti, senza dover acquisire la quota della capacità edificatoria incrementale di cui all'art.10 comma 2.4 delle presenti norme, a fronte:

- dell'impegno da parte del soggetto attuatore a riservare tale quota incrementale della S.A. ad operatori degli stessi settori produttivi caratterizzanti il distretto e già attivi in unità produttive esistenti nello stesso municipio,
- in applicazione di una riduzione concordata con la Civica Amministrazione dei canoni di affitto e/o dei prezzi di acquisto di nuove superfici produttive sulla base di una convenzione tipo stabilita dal Comune.

Qualora il soggetto attuatore utilizzi una quota dell' I.U.I. base del distretto per la S.A. riservata all'Edilizia convenzionata, così come definita ai sensi dei punti precedenti del presente articolo, il Comune applicherà oneri di urbanizzazione ridotti in conformità alla convenzione tipo stabilita dal Comune.>

2° Richiesta di carattere generale ai sensi delle osser. del §3.8

introdurre un comma 3.8 ter nell'art. 18 delle Norme generali di questo tenore:

< In tutti i Distretti o Settori prevalentemente destinati a industria, artigianato e commercio nei casi in cui il soggetto attuatore applichi la capacità edificatoria incrementale di cui all'art.10 comma 2.4 delle presenti norme utilizzando l'indice I.U.I max definito dalla norma di distretto ovvero dagli accordi di programma corrispondenti, il Comune destinerà la quota corrispondente degli oneri di urbanizzazione, alla riqualificazione del tessuto commerciale (civ, mercati coperti, mercati m.v.) più prossimi al distretto in attuazione.>

3.9 *Distretti di trasformazione ed ambiti di riqualificazione: necessità di integrare il PUC con disegni di struttura urbana complessivi ed unitari.*

Al § 3.1 si è richiamata l'esigenza di costruire un **compiuto quadro di riferimento stabile** quale ruolo strategico del PUC nella strutturazione dei processi di decisione relativi alle politiche spaziali di sviluppo ed alle azioni di regolazione, tutela e trasformazione del territorio.

Nella struttura di Piano i distretti, ma anche i grandi ambiti di riqualificazione, spesso si addensano e si affiancano l'un l'altro, indifferentemente rispetto ai caratteri ed alle specificità di Genova, città policentrica, città di piccole città (municipi, quartieri ecc.).

Nei confronti di tale compresenza, se non addirittura contiguità, di più ambiti e distretti autonomi, l'assetto strutturale del piano non opera nessuna sensibile distinzione e non consente di percepire gli eventuali effetti negativi e le disfunzioni, che si possono creare vicendevolmente tra distretti ed ambiti ed ancor più tra distretti ed ambiti da una parte e la città consolidata in cui sono ricompresi: si perdono così o mancano addirittura le tracce di un disegno complessivo che riconfiguri la struttura urbana.

Il comma 1 dell'art. 29 della l.r.36/97 sui distretti dispone:

"1. Costituiscono distretti di trasformazione le parti di territorio comunale, anche tra loro non contigue, purché funzionalmente connesse, per le quali il PUC prevede una trasformazione urbanistica che comporta un sistema complesso di interventi destinati ad innovare in modo sostanziale l'assetto fisico e funzionale del distretto ed aventi quale esito l'incremento non marginale del carico insediativo o la sua sostanziale modificazione qualitativa"

Nel caso dei distretti, dunque, lo spirito della legge sembra decisamente porre come esigenza alla base del piano quella di disegnare una città qualitativamente migliore e di instaurare relazioni funzionali innovative e risoltrici di situazioni squilibrate anche tra aree non contigue, a fronte di incrementi del peso insediativo, giocando quindi la carta degli incrementi di rendita fondiaria.

Se si prende il caso di Sestri P. ad esempio abbiamo in situazione di prossimità circa 80 ettari di aree articolate in 6 distretti di categoria diversa (5 di concertazione ed 1 di trasformazione urbana) quindi con una grande complessità dei profili tecnici da risolvere, di situazioni in diverso stato di avanzamento e la compresenza di più soggetti istituzionali ed economici coinvolti.

La dimensione strategica del PUC, richiamata al §3.1, va dunque, a parere degli scriventi, declinata in termini di **disegni** locali, complessivi ed unitari, cui affidare la missione di comporre **visioni** strategiche sistematiche e coerenti.

Si sottolinea in proposito la capacità evocativa che assume la produzione di immagini o di disegni del cambiamento territoriale.

Si tratta di immagini che non devono necessariamente avere rapporti rigidamente conformativi con le pratiche di governo del territorio, ma che invece interrogano il senso complessivo della direzione di marcia delle scelte insediative o infrastrutturali, facendo emergere possibili contraddizioni degli "effetti di sistema" prodotti da politiche progettate e attuate da attori e per finalità diversificate.

Ancora di più sembra utile, convincente e significativo produrre "visioni di futuro" degli ambiti e dei distretti in connessione con le potenzialità generative insite nell'identità e nelle risorse territoriali fisiche, economiche e sociali presenti nel contesto locale. E ciò a maggior ragione va operato nei contesti nei quali l'identità del territorio non può essere considerata un dato, ma va opportunamente assunta come un costrutto, o per certi versi come la vera "posta in gioco" del processo di piano.

Analoghe considerazioni valgono per gli estesi **ambiti complessi di riqualificazione degli assi urbani di attraversamento della città**, per i quali le regole generiche di ristrutturazione urbanistica sono indifferenti alle individualità locali e sembrano applicarsi senza tener conto di possibili esigenze di ridisegno di spazi pubblici in corrispondenza delle diverse polarità o condizioni di criticità morfologica-insediativa distribuite lungo i fondovalle del Bisagno e del Polcevera.

Riteniamo che ricercare requisiti di **struttura urbana** (che possiamo anche denominare requisiti della gerarchizzazione tra le componenti urbane), significa operare nella direzione dell'obiettivo strategico del "costruire sul costruito".

Significa utilizzare le conoscenze acquisite nella Descrizione Fondativa sugli aspetti morfologico-funzionali e sugli usi, tradizioni e domande sociali, per arrivare a proporre, attraverso gli strumenti del progetto, per queste parti di città a dimensione di quartiere o di aggregato di più quartieri, un'ipotesi e un relativo disegno di un sistema primario e strutturante di spazi pubblici, siano essi di nuovo impianto o da adeguarsi, se già esistenti.

Significa ottenere nella percezione e nella memoria delle percezioni degli spazi appartenenti alla struttura, qualità morfologiche (ma anche funzionali e sociali) tali da produrre o rafforzare una forte e memorabile immagine di quella parte di città, un effetto di unitarietà e in definitiva un effetto di identificazione tra struttura e quartiere, o parte di città.

Innalzare così la qualità delle parti della città policentrica, specie di quelle riconosciute più criticamente da *riqualificare*, può fornire una base di appoggio invariata e invariante alle trasformazioni che, in applicazione delle generiche norme di conformità d'ambito nel corso del tempo potranno avvenire e inevitabilmente avverranno.

E ciò perché una struttura urbana di spazi pubblici forte ed evidente potrà fornire un senso di continuità alle trasformazioni, guidarle e indirizzarle, fornire un quadro di riferimento spaziale alla localizzazione, alle dimensioni e alle caratteristiche delle architetture che nel corso del tempo dovessero sostituire le precedenti. Può assu-

mere il ruolo di indirizzo e suggerimento per il futuro della città, per la struttura delle nuove parti della città, che si aggiungono alla precedente.

Richiesta di carattere generale ai sensi delle osser. del §3.9

integrare, in sede di elaborazione del progetto Definitivo di PUC, la struttura del piano relativa alle aree da destinare alla produttività (ambiti di riqualificazione e distretti di trasformazione nelle loro diverse articolazioni) con *disegni locali*, complessivi ed unitari, cui affidare la missione di comporre *visioni strategiche sistematiche e coerenti* in una complessiva messa a sistema, all'interno del compiuto e stabile quadro di riferimento strategico richiamato al §3.1.



Camera di Commercio
Genova

COMUNE DI GENOVA
PROGETTO PRELIMINARE DEL PIANO URBANISTICO COMUNALE
ADOTTATO CON DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE
N. 92 DEL 7 DICEMBRE 2011 AI SENSI DELL'ART. 38 COMMA 2
DELLA L.R. N. 36/1997 E S.M.
E DELL'ART. 14 DEL DLGS N. 152/2006 e s.m.i. IN MATERIA DI
VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA – VAS.

osservazioni ai sensi dell'art. 14, comma 3, del D.Lgs 152/2006 e s.m.i

indice

1.	PREMESSA: il governo dei processi di qualificazione dell'offerta delle aree produttive	2
2.	Integrazione VAS e pianificazione	3
3.	La VAS e i caratteri innovativi della pianificazione.....	3
3.1	Gli indicatori	4
3.2	Gli aspetti economici e sociali.....	4
3.3	Integrazione Piano -VAS: la questione delle alternative e degli scenari	5
4.	Valutazione e rating delle operazioni di trasformazione urbana.....	6
5.	Monitoraggio.....	9
6.	Conclusioni.....	10

1. PREMESSA: il governo dei processi di qualificazione dell'offerta delle aree produttive

La nozione di attività produttiva oggi è tra le più suscettibili di diverse interpretazioni, gli spazi e le aree relative sono quelle nelle quali si è sperimentata, più che altrove, una profonda trasformazione dei modi di uso del territorio e delle funzioni urbane (questioni di progetto e di governo, efficienza energetica e minimizzazione degli impatti sull'ambiente, qualificazione paesaggistica, mixità di modelli insediativi ibridi e di soluzioni tipologiche innovative, ecc.).

Nell'ottica, proposta dal documento degli Obiettivi, di offrire opportunità di sviluppo socioeconomico, il PUC si misura soprattutto sul tema del governo delle nuove domande che investiranno il territorio e soprattutto della qualificazione dell'offerta delle aree per tali attività.

Ciò avviene di solito sia attraverso la individuazione di servizi alle imprese che abbiano un impatto sul conto economico, in termini di risparmi o di aumento dell'efficienza, sia di costruzione di condizioni di contesto di qualità, quindi più favorevoli all'insediamento e alla crescita delle imprese stesse. In questo senso la *ambientalizzazione* delle aree produttive non è solo un fine, ma anche un mezzo per produrre attrattività e per rendere più competitivo il territorio stesso.

Emerge in questo senso la rilevanza del ruolo delle politiche pubbliche, laddove esse sappiano regolare e indirizzare - anche attraverso la pianificazione territoriale e la progettazione urbanistica - la trasformazione del territorio verso la creazione di zone produttive e, al loro interno, il mercato privato delle aree, in modo da far incontrare la domanda e l'offerta di spazi per le attività economiche a condizioni adeguate per qualità, quantità e prezzi. I casi del progetto del BLS (Business Location Sudtirolo) nella provincia di Bolzano e del Consorzio SIPRO della provincia di Ferrara appaiono esemplari, dal punto di vista del supporto che un governo territoriale può fornire.

Altro aspetto che è entrato di recente in gioco è l'efficacia della Valutazione Ambientale Strategica per promuovere l'integrazione degli obiettivi ambientali nella pianificazione delle aree produttive; come è ovvio, essendo la VAS lo strumento che, attraverso l'individuazione preventiva degli effetti derivanti dalla realizzazione del nuovo insediamento, consente di definire sia i criteri generali di progettazione, che le precondizioni da soddisfare e l'individuazione dei settori produttivi più idonei per il perseguimento della "chiusura del ciclo", si configura come vero e proprio strumento di supporto e di affiancamento della progettazione, realizzazione, gestione e monitoraggio delle aree produttive che diventeranno in questo senso *aree produttive ecologicamente attrezzate*.

Inoltre in ambito locale si ravvisa come le esperienze pongano ormai consapevole attenzione all'inquadramento del progetto urbanistico nel contesto insediativo circostante (sia quello urbano sia quello produttivo), verificando in particolare che lo sviluppo delle funzioni produttive sia coerente con le condizioni dell'assetto infrastrutturale (viabilità principale, percorsi pedo-ciclabili, servizio di trasporto pubblico, logistica delle merci), con la localizzazione e la disponibilità (dentro e fuori dall'area oggetto di intervento) delle strutture di servizio alle imprese e alle persone, delle aree verdi e dei parcheggi e con le necessarie verifiche di sostenibilità per quanto riguarda i requisiti ecologici/ambientali.

2. Integrazione VAS e pianificazione

La VAS, in altri termini, non può essere considerata una procedura di verifica del piano aggiunta successivamente alla sua elaborazione, né una valutazione autonoma che detta le condizioni alle quali il piano deve sottostare.

VAS e piano devono poter costituire un unico processo integrato; non devono procedere su percorsi paralleli, ma intrecciarsi e interagire. In questa direzione, la valenza strategica del processo di pianificazione si esprime adeguatamente in quanto la valutazione si muove di pari passo con il piano ai diversi livelli del processo e nelle diverse fasi di redazione, approvazione, attuazione, controllo:

- nella fase dell'impostazione delle indagini conoscitive nelle quali occorre far emergere lo stato dell'ambiente, i valori e le criticità ambientali;
- nella fase dell'individuazione degli obiettivi e di organizzazione dei processi di partecipazione;
- nella fase di elaborazione degli scenari alternativi e di valutazione e scelta di quelli più efficaci in rapporto agli obiettivi;
- nella fase di attuazione e gestione del piano attraverso il monitoraggio nel tempo degli esiti delle azioni del piano.

È proprio nell'integrazione della VAS nel processo di pianificazione e dunque nell'internalizzazione della domanda di sostenibilità dello sviluppo nella pianificazione, che può essere riconosciuto un elemento fortemente innovativo nella pratica della pianificazione: il raggiungimento di un obiettivo fondamentale che è quello della pianificazione integrata, che, allo stesso tempo, si configura come punto di partenza per ripensare l'approccio complessivo alla pianificazione.

In altri termini, se la VAS può essere considerata come momento cruciale di cambiamento degli orientamenti e della logica di pianificazione e gestione del territorio in funzione delle mutate condizioni di equilibrio ambientale e socioeconomico, per i pianificatori, allora, l'interesse principale non sta solo nel definire una metodologia efficace di applicazione della VAS ai piani, ma nel definire i caratteri innovativi del piano, che riguardano non solo le modalità di costruzione, ma anche i contenuti dei piani stessi.

3. La VAS e i caratteri innovativi della pianificazione

In assenza di un quadro normativo regionale, la VAS è uno strumento non ancora compiutamente codificato e soprattutto il processo piano/VAS, che è il nodo più significativo da affrontare dal punto di vista della pianificazione, è in molti casi ancora da sciogliere. Ciò nondimeno va riconosciuto che, pur in questa carenza di riferimenti, i redattori della VAS per il PUC di Genova hanno svolto un lavoro approfondito ed articolato.

Si ritiene tuttavia in questa sede proporre alcune riflessioni in rapporto al quadro delle diverse esperienze che si sono svolte e si stanno svolgendo in Italia.

Diverse sono le esperienze perché diversi sono i livelli di pianificazione e le tipologie di piano a cui la VAS si applica; alcuni elementi possono però essere considerati ricorrenti e rilevanti nell'ambito del dibattito teorico e della

sperimentazione in corso e dunque utili a costruire un ragionamento articolato in merito all'evoluzione delle modalità di pianificazione.

Appare evidente nelle esperienze più significative e nel dibattito in corso che la VAS determina all'interno del processo di piano un fondamentale e generale arricchimento.

Prima di tutto con l'introduzione della VAS si rinnova e rafforza la logica processuale della pianificazione: il piano si definisce e si attua nel tempo attraverso una serie di azioni; la VAS segue e verifica il processo attuativo del piano, ne controlla gli esiti e formula eventuali retroazioni in un processo continuo che va dalla valutazione *ex ante* a quella *in itinere*.

La VAS *ex ante* formula previsioni relative ai potenziali impatti; la VAS *in itinere* verifica le previsioni alla luce degli impatti che effettivamente si realizzano sul territorio nel tempo. Il piano, dunque, attraverso la VAS *in itinere* viene seguito, controllato, monitorato, perché la sua attuazione possa avere dal punto di vista ambientale esiti congruenti con quelli previsti (VAS *ex ante*) o comunque ammissibili.

*"Nella VAS dunque l'attenzione si deve concentrare sulla gestione del **processo di attuazione**, che è caratterizzato da una sequenza di atti negoziali tra centri del potere pubblico e detentori del potere privato (il mercato) e, più in generale, tra pubblici amministratori e cittadini."* (Socco, 2005)

3.1 Gli indicatori

La processualità della valutazione/pianificazione viene dunque assicurata da un adeguato sistema di monitoraggio: **la scelta degli indicatori**, l'organizzazione delle informazioni, la scelta delle fonti devono essere utili all'intero processo valutativo, alla costruzione della VAS *ex ante*, ma soprattutto alla VAS *in itinere* e dunque al sistema di monitoraggio.

Gli indicatori prescelti dunque costituiscono il **motore** dell'intero meccanismo valutativo: se gli indicatori utilizzati nella VAS *ex ante* non sono efficaci e gestibili, la fondamentale continuità tra VAS *ex ante* e VAS *in itinere* non potrà essere garantita e dunque l'intero processo valutativo/attuativo non avrà la possibilità di proseguire nel tempo.

3.2 Gli aspetti economici e sociali

Sergio Malcevschi già nel 2003 (Enplan) nel mettere a fuoco i contenuti generali della VAS, per farle assumere la valenza di strumento valutativo complessivo, (in linea con l'impianto concettuale e metodologico utilizzato nel campo dello sviluppo sostenibile), afferma la necessità di razionalizzazione dei processi decisionali e di considerare l'intera gamma degli elementi, che interviene nella decisione, segnatamente comprensiva anche degli **aspetti economici e sociali**.

".....la VAS è un processo tecnico strutturato che si fa carico anche degli aspetti economici e sociali (che altrimenti non troverebbero riscontro nel processo di valutazione) ad un livello equivalente a quelli ambientali; dal punto di vista tecnico, oltre a prevedere un processo analitico-valutativo strutturato e specifico per gli aspetti ambientali (reso indispensabile dalla direttiva), diventa necessario prevederne di analoghi anche per le altre due categorie di aspetti; ad esempio per gli aspetti economici occorrerebbe riprendere ed adattare strumenti quali l'ACB (analisi costi-benefici),"

Il tema della **sostenibilità economica** può essere poi letto:

- come *sostenibilità economica* interna al programma (*sostenibilità della trasformazione*), rispetto alla quale è significativo, per il bilancio delle opere pubbliche del programma, il *ritorno di una quota rilevante delle plusvalenze immobiliari private*;
- come incremento della *sostenibilità economica* del quartiere, ossia come promozione dello sviluppo locale, rispetto al quale il programma ha mirato *all'insediamento di attività produttive* (in relazione alle specifiche vocazioni e potenzialità) ed in particolare *commerciali*.

3.3 **Integrazione Piano -VAS: la questione delle alternative e degli scenari**

La V.A.S. non può dunque limitarsi a svolgere un ruolo di supporto alla pianificazione-programmazione del territorio, ma deve necessariamente configurarsi quale processo integrato e costitutivo della stessa, "incidendo" in tutta la sequenza di decisioni e azioni previste e assumendo la funzione di riferimento ambientale nei confronti di tutti gli atti del Piano/Programma.

L'espletamento della V.A.S. in tale chiave di lettura comporta che, in virtù degli approfondimenti di carattere ambientale del Piano/Programma, le prescrizioni/indicazioni che possano emergere dalla procedura di V.A.S., trovino recepimento tra gli strumenti di attuazione il Piano/Programma stesso.

Valore aggiunto di tale approccio pragmatico della V.A.S. è quello di porre le basi per poter valutare criticamente, la **validità dei contenuti strategici** che costituiscono il disegno complessivo del Piano/Programma e porre le basi per la progettazione di un corretto e ancora una volta concreto e realistico progetto di **monitoraggio ambientale** delle scelte di pianificazione.

Ecco quindi che il percorso di VAS, integrato col processo di costruzione del Piano, sarà sistematizzato anche in attività doverose ed irrinunciabili quali:

- l'analisi integrata e la strutturazione del sistema degli **obiettivi territoriali**, ambientali, economici e sociali del piano;
- la costruzione di un **sistema di indicatori** per la stima del raggiungimento degli obiettivi di piano e per la valutazione degli **scenari alternativi**;
- il monitoraggio dell'attuazione del Piano, attraverso la redazione di periodici rapporti.

Per quanto concerne il tema degli scenari alternativi, devono essere vagliate proposizioni progettuali differenti, generate in modo trasparente e documentate anche dal punto di vista ambientale, oltre che da quelli di tipo socio-economico e territoriale. La valutazione degli effetti di tali alternative, finalizzata al confronto e alla scelta, dovrà tener conto dei **punti di vista dei diversi attori** nell'ambito dei processi di partecipazione di cui sopra.

La direttiva europea sulla VAS non parla esplicitamente di scenari ma fa riferimento invece alle alternative. Se l'analisi di scenario si colloca quindi nella fase di definizione degli obiettivi, le alternative di piano o di programma sono invece "costituite da insiemi diversi di azioni, misure, provvedimenti normativi, ecc..." (Enplan, 2004) che dovrebbero realizzare gli obiettivi definiti proprio con il supporto delle analisi di scenario; esse pertanto si collocano nella fase di selezione e valutazione delle linee di azione del piano, nella scelta delle azioni, delle misure e delle norme di piano.

La valutazione delle alternative è a sua volta un'operazione complessa che comprende una analisi degli impatti, una gerarchia di importanza stabilita con prima modalità partecipativa tra *stakeholder*, una valutazione di sostenibilità e di fattibilità.

Le **alternative** si dovrebbero confrontare con gli **scenari** in una analisi di sensitività per verificare come queste mutino l'ordine di desiderabilità in funzione degli andamenti degli scenari e della maggior accettabilità ambientale. Un piano dovrebbe infatti agire ed esplicitarsi in un contesto che si colloca entro i limiti posti dal proprio scenario; se questo non avviene, si rendono molto probabilmente necessarie azioni correttive o la revisione del piano.

Un confronto con gli scenari alternativi non dovrebbe limitarsi alle fasi iniziali dell'iter di pianificazione, ma dovrebbe riproporsi anche in fase di verifica della realizzazione del piano che si esplica attraverso il monitoraggio. Il monitoraggio è infatti la modalità individuata dalla normativa proprio per permettere ai decisori di intervenire quando uno strumento di pianificazione non riesce a essere efficace e, in questo caso, correzione o revisione del piano potrebbero comportare anche una riconsiderazione delle alternative iniziali.

4. Valutazione e rating delle operazioni di trasformazione urbana

Ricordiamo che in Liguria il PUC ha una natura, fin dalla sua versione preliminare, fortemente *conformativa*, cioè con determinante valenza fondiaria.

In pratica alla nozione di edificabilità si associa inevitabilmente una sorta di moltiplicazione dei significati: uno a fini urbanistico edilizi, uno a fini tributari, uno a fini espropriativi (anche se quest'ultimo sempre meno applicato ed esercitato).

La nostra pianificazione urbanistica è, sotto il profilo, riconducibile a due grandi tipi: quella di **regolazione** e quella **operativa e/o operazionabile**.

La prima è quella del piano regolatore ora PUC, la seconda, è quella del piano attuativo PUO nelle diverse fattispecie e declinazioni. (distretti di trasformazione, ma anche ambiti di riqualificazione ad attuazione convenzionata).

Quest'ultima si è notevolmente rafforzata nella storia recente con l'affermazione e legittimazione del piano particolareggiato in variante che è alla base della cosiddetta «**programmazione negoziata**» in urbanistica, nella quale possono farsi rientrare i vari tipi di programmi e piani speciali o complessi che dir si voglia che conosciamo - con riguardo alla legislazione statale -, a partire dagli inizi degli anni '90.

L'attuazione dei distretti destinati a funzioni produttive, di rango urbano o locale, nonché degli ambiti di riqualificazione urbanistico-produttiva ha nel nuovo PUC di Genova in realtà e un po' l'una e un po' l'altra natura: un'«**urbanistica per operazioni**».

Infatti in essi si ritrovano sia la dimensione regolativa, che quella operativa.

Tanto più a quella operativa è concessa la facoltà (flessibilità) di determinare l'assetto di una porzione città con evidenti ripercussioni sulla intera città, tanto più occorrono regole, ma regole diverse da quelle della tradizionale regolazione

urbanistica.

Se, ad esempio, come è auspicabile, la scelta tra le **operazioni** - almeno riguardo alla loro sequenza nel tempo - ed ogni singola **operazione**, avvenisse sulla base di «confronti concorrenziali», allora l'armamentario delle regole dovrebbe essere ancora più ricco e sofisticato. Si noti che il confronto concorrenziale può essere strumento utile anche per mettere a punto la parte regolativa del piano così come avviene nel «dialogo competitivo» della disciplina dei lavori pubblici.

Nel corso del 2011 la Camera di commercio di Genova ha avviato, insieme al sistema delle Associazioni di categoria, un percorso di approfondimento sul tema dell'impatto delle scelte urbanistiche comunali sul sistema socio-economico locale, ed in particolare in ordine al fatto che evidentemente l'insieme delle norme di conformità e congruenza, lascia una notevole discrezionalità di destinazioni d'uso, del loro mix e dei pesi reciproci sia all'interno dei singoli ambiti o distretti, sia ancor più nelle configurazioni possibili (scenari/alternative) nei vari municipi della città policentrica.

Nella della DESCRIZIONE FONDATIVA (pagg 335 e segg) vengono formalizzati alcuni intenti della Pubblica Amministrazione quali:

.....concretizzare l'obiettivo di favorire l'integrazione del commercio con le altre attività economiche, valorizzare la funzione del commercio quale occasione di riqualificazione del tessuto urbano e favorire gli insediamenti commerciali di specifiche tipologie per lo sviluppo delle imprese....

.....Per quanto concerne il commercio, in una situazione di consumi stagnanti, non vengono previsti grandi ampliamenti per la grande distribuzione e si tende a promuovere la modernizzazione della rete distributiva e l'eventuale ricollocazione in armonia con gli sviluppi urbanistici....

Il Comune accompagnerà e promuoverà queste linee evolutive d'intesa con gli operatori commerciali. In tale contesto vanno valorizzati i CIV che hanno dimostrato di rivitalizzare anche le trasformazioni immobiliari e le riqualificazioni urbane. Essi possono diventare - e già in parte lo sono - preziosi alleati per migliorare la vivibilità dei quartieri.

Se poi si passa al DOCUMENTO DEGLI OBIETTIVI, declinati per municipi, il tema del sistema commerciale non trova più articolate e specifiche indicazioni,

- né sulla funzionalità complessiva della rete commerciale, intendendo con ciò non solo le strutture di vendita costituite dai negozi di vicinato, le medie e grandi strutture ed i centri commerciali ma anche le aree mercatali ed i pubblici esercizi;
- né sui rapporti tra la distribuzione nel contesto del municipio degli esercizi commerciali e delle relative potenzialità o carenze ovvero sulla localizzazione delle diverse tipologie in relazione alla distribuzione della popolazione residente con particolare attenzione alle categorie merceologiche delle strutture di vendita stessa.

Era ovvio attendersi che la valutazione di sostenibilità ambientale, oggi nella forma della VAS, rispetto al settore economico delle attività produttive dovesse aver affrontato tali problematiche almeno sul piano regolativo, sia in rapporto alla **scelta degli indicatori** (§3.1.) alla **sostenibilità economica** (§3.2) ed alla questione delle **alternative e degli scenari sostenibili** (§3.3), in modo da scongiurare disequilibri che possono nascere dalla urbanistica dell'attuazione

futura per **operazioni**, di cui sopra.

Entrando più nel merito dei contenuti della VAS, con riferimento a quanto osservato al §3.2 (**sostenibilità economica**) la valutazione non può non essere anche di convenienza economico- sociale oltre che urbanistica.

Ma così non è: la VAS del PUC non affronta un bilancio complessivo di sostenibilità socioeconomica delle scelte del Piano ed anche nella selezione dei 50 indicatori finalizzati a rappresentare le tre dimensioni della sostenibilità -ambientale, economica, sociale- non si riscontra la necessaria attenzione per il settore delle attività produttive ed in particolare delle attività commerciali, nonostante nella Descrizione fondativa se ne sia constatata l'importanza ed il peso in termini addetti e numero di imprese. (16.360 imprese a Genova nel 2008 a fronte di un totale di 47.211, pari ad oltre il 34%).

In tema di economia gli indicatori sono quattro: [37] il numero di addetti e le unità locali, [38] la superficie agricola utilizzata, [39] la capacità turistico-ricettiva, [40] gli arrivi e le presenze turistiche. Evidentemente, in maniera che si reputa inadeguata, al solo numero di addetti e delle unità locali è affidata una valutazione del Piano nel settore delle attività produttive commerciali, artigianali ed industriali, complessivamente e per tutti i singoli distretti di trasformazione ed ambiti di riqualificazione urbana.

N	TEMA	SVS	GEO	INDICATORE	CATMED (riferimento)	OGGETTO DELLA MISURAZIONE	UNITA' DI MISURA	FONTI DEI DATI	NOTE	TIPO
37	Economia	E	S	Numero di addetti ed unità locali	No	Numero di addetti ed unità locali	N° UL e addetti e loro rapporto. Localizzazione	Comune, Censimento Istat economia	Dati aggregati? (Camera di commercio, Assindustria...)	QT
38	Economia	E	S	Superficie agricola utilizzata	No	Superficie agricola realmente utilizzata. N° aziende agricole vitali	Rapporto SAU / superficie urbanizzata oppure superficie totale	Comune, Censimento Istat Agricoltura	Anche dati catastale, se aggregati?	QT
39	Economia	E	S	Capacità turistico ricettiva	No	Posti letto	Posti letto (eventualmente per tipologia) / N° totale abitanti	Comune, STL, Provincia	Integrare con dati su arrivi e presenze (Provincia)	QT
40	Economia	E	A	Arrivi / presenze turistiche	19_Evolution of tourist frequency	Arrivi / presenze turistiche	Rapporto arrivi / presenze e rapporto presenze / PL	Comune, STL, Provincia	---	QT

Si noti infine che se un progetto urbano implica, come è molto probabile nei casi in esame, il ricorso al credito, allora il problema dell'affidabilità e della redditività per l'investitore, istituzionale e/o privato, è determinante. La questione dell'articolazione tra criteri propri e criteri legati alla dinamica del progetto diviene centrale. Così come la considerazione del contesto.

Nell'esperienza internazionale, la notazione consiste in un apprezzamento multicriteri delle condizioni di concezione e di attuazione di un progetto, quindi del montaggio istituzionale, -che è normalmente piuttosto complesso-, dei rischi di sovraccosti dovuti a questioni sociali e ambientali, del tempo di realizzazione e recupero degli investimenti e del «gap» informativo tra decisione politica e finanziatori potenziali, accentuato per via della molteplicità degli attori coinvolti.

Cioè di tutti gli elementi costitutivi di un progetto urbano, (distretto od ambito che sia).

Un altro aspetto di particolare importanza attiene poi al profilo più critico della regolazione dell'urbanistica per operazioni: l'entità dello *stock*, di diritti edificatori

immessi sul mercato, la modalità di immissione, il bilanciamento dello *stock* in rapporto a standard urbanistici ed extrastandard di cessione fissati, i costi delle opere di urbanizzazione generali e quelli imputabili ad ogni progetto urbano, contributi agli oneri e tasse sul costo di costruzione (e sarebbe bene considerare anche altre tasse di imposte).

Tutto si dovrebbe tenere. Altrimenti si rischia l'insuccesso degli *scenari* per quanto riguarda i diritti di costruire e la garanzia delle dotazioni territoriali fissate e promesse ai cittadini. Le operazioni dovrebbero essere messe opportunamente in fasi sequenziali, tra loro ed al loro interno.

Ogni operazione dovrebbe dunque essere misurata non solo in sé, ma in rapporto all'intero quadro delle operazioni. La tenuta, di questo complesso sistema non può essere stabilita «una tantum». Se si fa così, nulla sarebbe cambiato, di fatto, rispetto al vecchio piano regolatore generale, anche riguardo alla rendita fondiaria.

Da ciò altri compiti per la VAS dei progetti urbani, sia *ex ante*, che in itinere, che *ex post*, se non si vuole di fatto rinunciare ad un suo precipuo ed innovativo ruolo di efficace integrazione con il Piano.

5. Monitoraggio

Quanto esposto nei punti precedenti non manca di influenzare un ultimo aspetto caratterizzante l'approccio di VAS, di fondamentale importanza: la strutturazione di attività di monitoraggio delle trasformazioni territoriali e dell'efficacia delle politiche di piano. Il monitoraggio è finalizzato a osservare l'evoluzione dello stato del territorio e dell'ambiente, valutati attraverso un insieme di indicatori (quelli della VAS che si ritengono quantitativamente e qualitativamente inadeguati) ed a verificare, qualitativamente ma anche quantitativamente, lo stato di attuazione degli obiettivi e l'efficacia delle politiche del piano, ossia la "performance di piano".

In generale, un sistema di monitoraggio deve essere progettato in fase di elaborazione del piano stesso e vivere lungo tutto il suo ciclo di vita. La progettazione implica la verifica (che a questo punto si ritiene debba essere approfondita) e l'integrazione degli indicatori da utilizzare, accompagnati dai relativi valori-obiettivo e soglie di sostenibilità, nonché l'organizzazione di modalità e tempi per la raccolta e l'elaborazione delle informazioni necessarie al loro calcolo.

Risulta inoltre opportuno individuare, già in fase di progettazione del sistema di monitoraggio, i meccanismi in base ai quali correggere, se e quando necessario, obiettivi, azioni e modalità di attuazione del piano. L'andamento di ciascun indicatore dovrà essere oggetto di un momento di diagnosi e approfondimento finalizzato a comprendere quali variabili hanno influito sul raggiungimento degli obiettivi di piano o sul loro mancato rispetto.

All'analisi fa seguito l'attività di elaborazione di indicazioni per il ri-orientamento del piano, finalizzata a delineare i possibili provvedimenti volti ad adeguare il piano stesso (ad esempio, modifiche degli strumenti di attuazione, delle azioni, di qualche obiettivo, ...).

6. Conclusioni

Per le considerazioni svolte ai punti precedenti, nell'intento propositivo di rendere un contributo costruttivo alla complessiva integrazione tra VAS e PUC, si propone:

1. di fare assumere alla VAS la valenza di compiuto strumento valutativo, considerando l'intera gamma degli elementi, che interviene nella decisione, e segnatamente degli aspetti economici e sociali.
Necessità, quindi, di introdurre un **bilancio socioeconomico** del Piano a scala urbana, legato in generale al settore delle attività produttive, e in specie al commercio, bilancio da declinare poi per i distretti di trasformazione e gli ambiti di riqualificazione correlati;
2. di individuare un set adeguato di **soggetti socioeconomici coinvolti** considerando sia gli utenti diretti che quelli indiretti, volendo stimare "se" il benessere, in seguito ad un certo piano/progetto di intervento, subisce delle variazioni (positive o negative), "in che misura" e "per chi" in particolare. A titolo esemplificativo, ma non esaustivo:

Produttori / operatori

- 1.0. Governo locale
- 2.0. Soggetti privati
 - 2.1. Imprenditori trasformatori di aree
 - 2.2. Imprenditori costruttori
- 3.0. Proprietari
- 4.0. Soggetti pubblici/privati
 - 4.1. Fondazioni - Enti non-profit
 - 4.2. Istituti di credito

Consumatori

- 5.0. ABITANTI DELL'AREA URBANA
- 6.0. Utenti diretti delle attrezzature, fruitori e turisti
- 7.0. Addetti alle attività economiche, produttive e della ricerca
- 8.0. Forza lavoro locale
- 9.0. Utenti diretti delle infrastrutture di trasporto
 - 9.1. Utenti del trasporto privato
 - 9.2. Utenti del trasporto pubblico
 - 9.3. Pedoni
- 10.0. Utenti indiretti
 - 10.1. Localizzati nelle aree limitrofe
 - 10.2. Soggetti privati/collettivi/pubblici
- 11.0. Utenti potenziali
- 12.0. Utenti futuri

3. individuare un set adeguato di **indicatori** funzionali a tale bilancio che tengano conto dei tipi diversi di impatto quali ad esempio:

df = diretto finanziario,

if = indiretto finanziario,

dnf = diretto non finanziario,

inf = indiretto non finanziario)

4. individuare le **alternative** sui pesi complessivi delle funzioni produttive a scala urbana e sui mix dei distretti, su cui sviluppare il bilancio socioeconomico utile a questo punto a selezionare le alternative **sostenibili** ad indicare le opportunità di diverse **fasi di attuazione** ed a proporre realistiche operazioni di monitoraggio nel tempo atte all'eventuale ri-orientamento del piano.