



Comune di Genova

Direzione Urbanistica SUE e Grandi Progetti
Staff di Direzione
In collaborazione con:
Direzione Gabinetto del Sindaco e
Direzione Comunicazione e Promozione della città

**Processo di Partecipazione
Osservazioni PUC adottato DCC 92/2011**

Tavolo tematico cittadino

**Logistica, trasporti ed aree
produttive**



12 luglio 2013



Sistema produttivo genovese

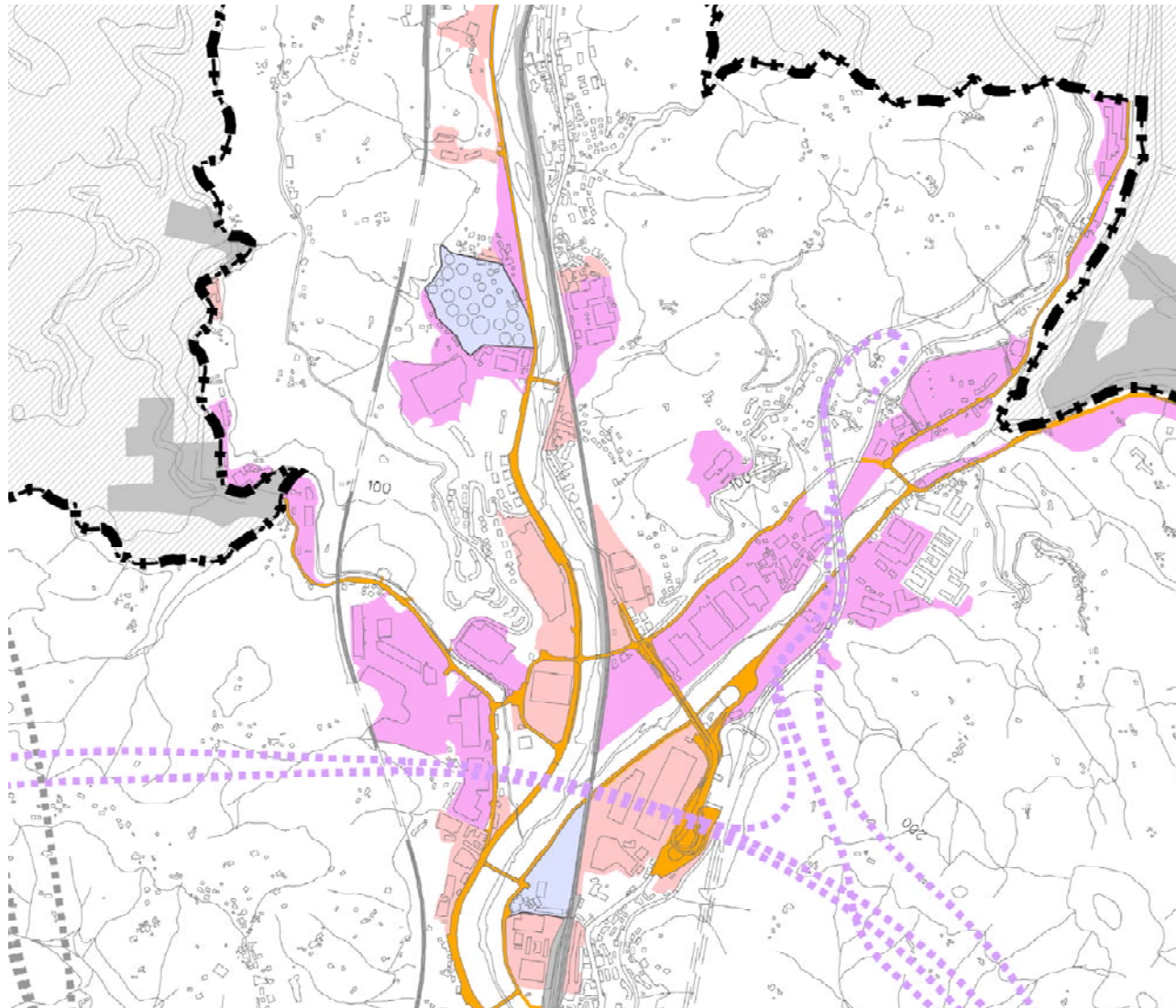


Direzione Urbanistica
SUJE e Grandi Progetti

LIVELLO 2

LIVELLO URBANO DI CITTÀ

Sistema Produttivo



LEGENDA:

--- Confine Comunale

- - - Confini Municipali

Sistema Infrastrutturale:

--- Viabilità di Interesse urbano

--- Autostrada

--- Ferrovia

--- Metropolitana

--- Viabilità di interesse urbano di previsione

--- Autostrada di previsione

--- Ferrovia di previsione

Ambiti di riqualificazione urbanistica

--- Produttivo Industriale

--- Produttivo Urbano

Aree di Concertazione e Distretti di Trasformazione

--- Funzione produttiva principale

--- Funzione produttiva complementare

Ambiti Portuali

--- Aree produttive e logistiche portuali



Sistema produttivo genovese



Dei 35 Distretti di Trasformazione individuati dal PUC adottato, 6 sono dedicati esclusivamente ad insediamenti produttivi per una dimensione di 312 ha

Distretti produttivi:

NUM_DISTR	DENOMINAZIONE	AREA_MQ	AREA_HA
1.02 (parte)	Carmagnani	119794,10	11,98
1.06 (parte)	Piaggio	532967,20	53,30
1.07	Scarpino	1237232,80	123,72
1.08	Cornigliano	1107821,20	110,78
2.05 (parte)	Fegino	55714,60	5,57
4.01 (parte)	Trasta	68151,30	6,82
	Totale	3121681,20	312,17



Sistema produttivo genovese



Direzione Urbanistica
SUE e Grandi Progetti

Ambiti produttivi:

Ambiti produttivi	Area mq	Area Ha		
AR-PU	3461773,90	346,18		
AR-PI	1381409,20	138,14		
Produttivo Distretti	3121681,2	312,17	(1.02 parte, 1.07, 1.06 parte, 1.08, 2.05 parte, 4.01 parte)	
Totale	7964864,30	796,49		
Ambiti produttivi all'interno del centro urbano				
	Area mq	Area Ha	%	% su area centro abitato
AR-PU	3208873,70	320,89	92,69	4,42
AR-PI	1098744,20	109,87	79,54	1,51
Produttivo Distretti	1602169,50	160,22	51,32	2,21
Totale	5909787,40	590,98	74,20	8,13
Ambiti produttivi parzialmente o totalmente esterni al centro urbano				
	Area mq	Area Ha	%	
AR-PU	252900,20	25,29	7,31	
AR-PI	282665,00	28,27	20,46	
Produttivo Distretti	1519511,70	151,95	48,68	(1.02 parte, 1.07, 1.06 parte)
Totale	2055076,90	205,51	25,80	
Perimetro Centro abitato				
	Area mq	Area Ha		
Area CAB	72647516,60	7264,75		

La principale area produttiva di Genova è rappresentata dal porto che interessa circa 500 ha di superficie territoriale ed altrettanti di specchio acque

FUNZIONI PRODUTTIVE NEI DISTRETTI DI TRASFORMAZIONE

DISTRETTO	PRINCIPALE	COMPLEMENTARE
1.01 Voltri litorale di levante	Settore 1	Settore 2
1.02 Carmagnani-Fondegga sud	Settore 1-3	-
1.03 Superba	Esclusa logistica	-
1.04 Sestri P.-Fincantieri	-	Escluso inquinanti
1.05 Nuova Sestri	Settore 1- 2-5 esclusa logistica	-
1.06 Piaggio Aeroporto	-	Settore 4 Esclusa logistica
1.07 Scarpino	Anche impianti produttivi speciali	-
1.08 Polo ind. Cornigliano	Settore 1-3	-
1.09 S.G. D'Acri-Bombrini	-	-
1.10 Campasso	-	Esclusa logistica
1.11 Depositi Fegino-S.Quirico	Esclusa logistica	-
1.12 Fronte mare Porto Antico	-	-
1.13 Fiera-Kennedy	-	-
1.14 Ospedale S.Martino	-	-
2.01 Fascia di Pra'	-	-
2.02 Multedo	Settore 4-5 Esclusa logistica	Settore 3 Esclusa logistica
2.03 Degola-Pacinotti-Montano	-	-
2.04 Ex Colisa	Esclusa logistica	-
2.05 Fegino	Esclusa logistica	-
2.06 Terralba	-	-
2.07 Nuova Valbisagno	Settore 2-3 Esclusa logistica	-
2.08 Stadio Carlini	-	-
2.09 Ex ospedale di Quarto	Settore 1 Esclusa logistica	-

FUNZIONI PRODUTTIVE NEI DISTRETTI DI TRASFORMAZIONE

3.01 Autorim. Sampierdarena	-	-
3.02 Certosa Park locomotive	-	-
3.03 Teglia Miralanza	-	-
3.04 Area ex Bruzzo	-	-
3.05 Stazione Principe	-	-
3.06 Lagaccio-Gavoglio	-	-
3.07 Valletta S.Nicola	-	-
3.08 Autorimessa Foce	-	-
3.09 Viale Causa	-	-
3.10 Valle Chiappeto	-	-
3.11 Stazione Quinto	-	-
3.12 Ex Aura di Nervi	-	-
4.01 Trasta	Esclusa logistica	-
4.02 Ponte X-Stazione	-	-
4.03 Stazione Brignole	-	-

AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE

AR-PU	AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE URBANISTICA PRODUTTIVO – URBANO	
AR-PU-1	Disciplina delle destinazioni d'uso	
Funzioni ammesse	Principali	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.
	Complementari	Residenza, connettivo urbano escluso le sale da gioco polivalenti e le sale scommesse, esercizi di vicinato, medie strutture di vendita con esclusione dei generi alimentari , servizi privati, rimessaggi.
	Parcheggi privati	Parcheggi pertinenziali e parcheggi liberi da asservimento.
AR-PU-2	Disciplina degli interventi edilizi	
Interventi sul patrimonio edilizio esistente		
<p>Sono consentiti tutti gli interventi per la conservazione del patrimonio edilizio esistente fino alla ristrutturazione edilizia, per le funzioni ammesse, con divieto di modificare la destinazione degli edifici, anche senza opere, per destinarli a rimessaggi. Il cambio d'uso per l'inserimento della funzione residenziale è consentito esclusivamente per gli edifici di valore storico documentale ai fini della loro conservazione, mediante interventi di ristrutturazione edilizia senza demolizione e ricostruzione. Il cambio d'uso per l'inserimento di grandi e medie strutture di vendita è consentito nel limite del 20% della S.A. esistente disponibile.</p>		
Interventi di ricostruzione e nuova costruzione		
Sostituzione edilizia	Consentita, salvo che per gli edifici riconducibili ad esempi di archeologia industriale, con divieto di modificare la destinazione degli edifici per destinarli a residenza e rimessaggi, l'inserimento di grandi e medie strutture di vendita è consentito nel limite del 20% della S.A. di progetto disponibile.	
Nuova costruzione	<p>Consentita per realizzare:</p> <p>a) parcheggi privati esclusivamente interrati per le quote eccedenti il limite fissato al successivo punto d);</p> <p>b) ampliamento volumetrico di edifici da destinare alle funzioni principali, comportante l'incremento della S.A esistente nel limite del 35%;</p> <p>c) nuovi edifici da destinare alle funzioni principali, mediante demolizione e ricostruzione di edifici esistenti nell'ambito del lotto, salvo che per gli edifici riconducibili ad esempi di archeologia industriale, a parità di S.A. anche ove superi l'I.U.I. massimo;</p> <p>d) nuovi edifici da destinare alle funzioni principali con I.U.I. massimo 1,00 mq/mq;</p> <p>e) in applicazione della disciplina dell'Ambito speciale di riqualificazione urbanistica puntuale AR-UP.</p> <p>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; i parcheggi privati fuori terra, eccedenti le quote minime pertinenziali, sono ammessi nel limite del 20% delle SA delle funzioni principali insediabili.</p>	

RAPPORTO PUC - PROGRAMMAZIONE COMMERCIALE REGIONALE

Deliberazione del Consiglio Regionale n. 31/2012

“nuova programmazione commerciale ed urbanistica in materia di commercio al dettaglio in sede fissa dopo liberalizzazioni - legge regionale 2 gennaio 2007, n. 1 (Testo Unico in materia di commercio)”

Circolare PG/2013/42712 in data 13.03.2013

“Indicazioni ai Comuni conseguenti alla nuova programmazione commerciale ed urbanistica approvata con Deliberazione del Consiglio Regionale n. 31 del 17 dicembre 2012.”

La Nuova programmazione commerciale ed urbanistica è stata predisposta in conformità ai principi di liberalizzazione delle attività economiche e della libera concorrenza, di cui ai diversi interventi legislativi di livello statale emanati in attuazione della “Direttiva Bolkestein” (2006/123/CE).

Con la Circolare la Regione Liguria ha precisato che le disposizioni introdotte in attuazione delle direttive statali e comunitarie (Direttiva Bolkestein), **sono immediatamente applicabili e prevalenti sulle diverse previsioni di programmazione commerciale e di pianificazione urbanistica comunale**, e non necessitano del recepimento da parte del Comune nei propri strumenti urbanistici anche qualora i parametri comunali fossero più restrittivi in quanto elaborati sulla base della precedente programmazione regionale di cui alla D.C.R. n. 18/2007.

RAPPORTO PUC - PROGRAMMAZIONE COMMERCIALE REGIONALE

Il Comune di Genova ha preso atto degli effetti di immediata incidenza sulle norme urbanistico commerciali vigenti con D.C.C. n. 30 in data 21.05.2013

In sede di controdeduzioni alle osservazioni e di Progetto definitivo del P.U.C. la disciplina urbanistico commerciale, di cui all'art. 17 delle norme generali, dovrà uniformarsi ai nuovi principi di liberalizzazione delle attività economiche e della libera concorrenza

A livello statale le leggi emanate in attuazione della "Direttiva Bolkestein":

- ammettono solo i limiti, i programmi e i controlli necessari ad evitare possibili danni alla salute, all'ambiente, al paesaggio, al patrimonio artistico e culturale, alla sicurezza, alla libertà, alla dignità umana e possibili contrasti con l'utilità sociale, con l'ordine pubblico, con il sistema tributario e con gli obblighi comunitari ed internazionali della Repubblica;
- hanno già abrogato le disposizioni di pianificazione e programmazione territoriale con prevalente finalità economica o prevalente contenuto economico, che pongono limiti non ragionevoli - non adeguati - non proporzionati rispetto alle finalità pubbliche dichiarate; Impediscono - condizionano - ritardano l'avvio di nuove attività economiche e l'ingresso di nuovi operatori economici (trattamento differenziato rispetto agli operatori già presenti sul mercato); Impediscono - limitano - condizionano l'offerta di prodotti e servizi al consumatore alterando le condizioni di piena concorrenza fra gli operatori economici.

La pianificazione comunale deve pertanto incentrarsi su valutazioni urbanistiche:

- impatto sul tessuto sociale ed economico, sul patrimonio edilizio e sulla rete infrastrutturale esistente

SINTESI

Sono di immediata applicazione:

- la classificazione merceologica e dimensionale delle attività commerciali;
- **il limite di mq. 1.500 previsto per le Medie Strutture di Vendita;**
- i nuovi limiti dimensionali previsti negli ambiti classificati SU dal P.T.C.P. regionale e nelle zone omogenee A (DM 1444/68) per quanto riguarda gli Esercizi di Vicinato e le Medie Strutture di Vendita, nonché il divieto all'insediamento di Aggregazioni di esercizi singoli e Grandi Strutture di Vendita;
- i requisiti qualitativi e di prestazione obbligatori previsti per le Medie e le Grandi Strutture di Vendita;
- le disposizioni relative agli esercizi che vendono "merci speciali" e l'eliminazione del divieto di esercizio dell'attività congiunta di vendita all'ingrosso ed al dettaglio;
- le disposizioni relative agli ampliamenti-concentrazioni-accorpamenti-trasferimenti.

Non sono più applicabili:

- le restrizioni di carattere commerciale contenute nel piano quali l'ammissibilità di attività commerciali esclusivamente tramite operazioni di trasferimento e accorpamento e i vincoli territoriali per i trasferimenti;

Sono definiti dal P.U.C.:

- eventuali standard più restrittivi rispetto alle disposizioni regionali (dotazioni di parcheggi);
- le aree (ambiti-distretti) compatibili con l'insediamento delle tipologie Grandi Strutture di Vendita, Centri Commerciali, Aggregazioni di Esercizi singoli e Distretti Commerciali Tematici.

Disposizione Transitoria:

sono fatti salvi i procedimenti già iniziati, sia urbanistico edilizi che relativi alle sole autorizzazioni commerciali.

PROGETTI IN CORSO E PREVISIONI (> o = 1.500 mq)

localizzazione	disciplina/procedimento	tipologia/dimensione	note
Calcinara (Esaote)	Accordo di Pianificazione attuazione P.U.O.	M.S.V. alimentari mq. 2.495 (oggi classificata G.S.V.)	P.U.O. presentato 03/02/2012 sospeso per piano di bacino
Multedo (Panorama)	previsione PUC adottato Distretto 2.02 - settore 1 attuazione P.U.O.	G.S.V. non alimentari mq. 7000 compresa la M.S.V. alimentari esistente nel settore 3	previsione confermata da sentenza Consiglio di Stato n. 7782/2003
Ponte Parodi	Accordo di Programma 16.04.2012 Distretto 1.12 PUC adottato	Distretto Commerciale Tematico circa mq. 20.000	05/11/2012 avviata C.d.S. per autorizzazione commerciale
Ex Guglielmetti	previsione PUC 2000 - Progetto Unitario settori 1 e 2 Ambito Speciale	G.S.V. dimensione massima circa mq. 12.000 compreso l'esistente	conferma superficie esistente mq. 5000 circa
Ex Mira Lanza	Accordo di Pianificazione 16.04.2012 Distretto 3.03 PUC adottato attuazione P.U.O.	M.S.V. (una sola alimentari) Norme di flessibilità	consentite se determinano un polo integrato con i servizi e gli spazi pubblici
Ex Italcementi	In attuazione	G.S.V. non alimentari mq. 5.000 M.S.V. non alimentari	funzione caratterizzante produttivo 70%
Ex Boero	P.U.O. in attuazione	C.I.V. artificiale	compresa una M.S.V. alimentari da trasferimento
Ikea (Campi)	norma speciale PUC adottato	ampliamento G.S.V. non alimentari	da mq. 10.000 a mq. 20.200
Sogegross (Campi)	norma speciale PUC adottato	G.S.V. alimentari circa 2.800 mq	
Corso Sardegna	P.U.O. in itinere	C.I.V. artificiale	sospeso per piano di bacino
Ex Piombifera	C.d.S. Variante P.U.C. LR 49/2009	M.S.V. alimentari	da trasferimento
Ex Cognetex (Sestri)	proposta in variante Sportello Impresa	G.S.V. alimentari	procedimento non avviato contenzioso in corso
Via Piave	proposta in variante Sportello Impresa	G.S.V. alimentari	procedimento non avviato presentata osservazione

Superficie di vendita di nuova realizzazione circa 50.000 mq

DATI OSSERVATORIO SUL COMMERCIO

Novembre 2011

Esercizi commerciali al dettaglio ai sensi della L. R. 2 gennaio 2007 n. 1
Situazione riferita al 31.12.2010 GENOVA

Comuni >50.000 ab.	ALIMENTARE					
	Esercizi di vicinato		Medie strutture di vendita		Grandi strutture di vendita	
	<250 mq.		251-2500 mq.		oltre 2500 mq.	
	n.	mq.	n.	mq.	n.	mq.
Genova	3.308	137.254,00	112	70.716,00	1	8.500,00

Comuni >50.000 ab.	NON ALIMENTARE					
	Esercizi di vicinato		Medie strutture di vendita		Grandi strutture di vendita	
	<250 mq.		251-2500 mq.		oltre 2500 mq.	
	n.	mq.	n.	mq.	n.	mq.
Genova	6.906	371.364,00	159	95.211,00	10	52.902,00

Comuni >50.000 ab.	TOTALE					
	Esercizi di vicinato		Medie strutture di vendita		Grandi strutture di vendita	
	<250 mq.		251-2500 mq.		oltre 2500 mq.	
	n.	mq.	n.	mq.	n.	mq.
Genova	10.214	508.618,00	271	165.927,00	11	61.402,00

DATI OSSERVATORIO SUL COMMERCIO

Novembre 2011

ESERCIZI AL DETTAGLIO IN SEDE FISSA NEI COMUNI > 10.000 AB. TOTALE

Anno 2010	N° esercizi di vicinato	N° medie strutture di vendita	N° grandi strutture di vendita	N° msv + gsv	Tot. esercizi commerciali
Provincia di Genova					
Comuni < 10.000 abitanti	1.906	113	12	125	2.031
Comuni > 10.000 abitanti	12.889	342	12	354	13.243
Genova	10.214	271	11	282	10.496
Rapallo	676	11	1	12	688
Chiavari	700	21	0	21	721
Sestri Levante	277	5	0	5	282
Lavagna	305	11	0	11	316
Arenzano	190	9	0	9	199
S. Margherita L.	317	6	0	6	323
Recco	210	8	0	8	218
Totale provincia di Genova	14.795	455	24	479	15.274

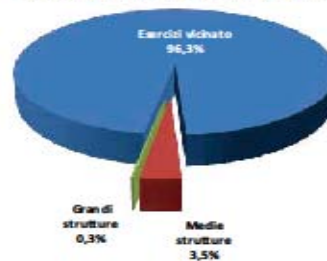
DATI OSSERVATORIO SUL COMMERCIO

Novembre 2011

ESERCIZI AL DETTAGLIO IN SEDE FISSA PER PROVINCIA

Composizione %					
Anno 2010	N° esercizi di vicinato (%)	N° medie strutture di vendita (%)	N° grandi strutture di vendita (%)	N° msv + gsv (%)	Totale esercizi commerciali (%)
Località					
ALIMENTARI					
Provincia di Genova	95,95	3,94	0,10	4,05	100
Provincia di Imperia	93,83	5,83	0,35	6,17	100
Provincia della Spezia	94,94	4,65	0,40	5,06	100
Provincia di Savona	95,94	3,70	0,35	4,06	100
LIGURIA	95,56	4,21	0,23	4,44	100,
NON ALIMENTARI					
Provincia di Genova	97,29	2,52	0,18	2,71	100
Provincia di Imperia	95,20	4,42	0,39	4,80	100
Provincia della Spezia	96,16	3,48	0,36	3,84	100
Provincia di Savona	96,32	3,38	0,30	3,68	100
LIGURIA	96,59	3,14	0,27	3,41	100,
TOTALE					
Provincia di Genova	96,86	2,98	0,16	3,14	100
Provincia di Imperia	94,85	4,78	0,38	5,15	100
Provincia della Spezia	95,81	3,82	0,37	4,19	100
Provincia di Savona	96,20	3,49	0,32	3,80	100
LIGURIA	96,27	3,47	0,25	3,73	100,

Esercizi al dettaglio in sede fissa in Liguria



PREVISIONE DI GRANDI E MEDIE STRUTTURE DI VENDITA NEI DISTRETTI DEL PUC ADOTTATO

DISTRETTO	G.S.V.	M.S.V.
1.01 Voltri litorale di levante	-	-
1.02 Carmagnani-Fondegga sud	-	alimentari e non alimentari
1.03 Superba	-	-
1.04 Sestri P.-Fincantieri	-	non alimentari speciali
1.05 Nuova Sestri	Alimentari (prevista A.d.P.)	non alimentari (solo già autorizzate) settore 2 non alimentari speciali nel settore 4
1.06 Piaggio Aeroporto	-	non alimentari (solo previste dal SAU)
1.07 Scarpino	-	-
1.08 Polo ind. Cornigliano	-	-
1.09 S.G. D'Acri-Bombrini	-	alimentari per trasferimento (norma di flessibilità)
1.10 Campasso	-	-
1.11 Depositi Fegino-S.Quirico	-	-
1.12 Fronte mare Porto Antico	non alimentari	-
1.13 Fiera-Kennedy	-	-
1.14 Ospedale S.Martino	-	-
2.01 Fascia di Pra'	non alimentari	-
2.02 Multedo	non alimentari	alimentari per trasferimento e non alimentari speciale
2.03 Degola-Pacinotti-Montano	-	non alimentari
2.04 Ex Colisa	-	-
2.05 Fegino	non alimentari	non alimentari
2.06 Terralba	-	-
2.07 Nuova Valbisagno	-	non alimentari
2.08 Stadio Carlini	non alimentari	non alimentari
2.09 Ex ospedale di Quarto	-	-

PREVISIONE DI GRANDI E MEDIE STRUTTURE DI VENDITA NEI DISTRETTI DEL PUC ADOTTATO

3.01 Autorim. Sampierdarena	-	non alimentari (norma di flessibilità)
3.02 Certosa Park locomotive	-	-
3.03 Teglia Miralanza	-	alimentari e non alimentari (norma di flessibilità)
3.04 Area ex Bruzzo	-	-
3.05 Stazione Principe	-	-
3.06 Lagaccio-Gavoglio	-	-
3.07 Valletta S.Nicola	-	-
3.08 Autorimessa Foce	-	alimentari e non alimentari (norma di flessibilità)
3.09 Viale Causa	-	-
3.10 Valle Chiappeto	-	-
3.11 Stazione Quinto	-	-
3.12 Ex Aura di Nervi	-	-
4.01 Trasta	-	-
4.02 Ponte X-Stazione	-	-
4.03 Stazione Brignole	-	-

**TIPOLOGIE OSSERVAZIONI RELATIVE A NUOVE STRUTTURE DI VENDITA
negli ambiti AR-PU e nei Distretti di Trasformazione**

- eliminazione totale delle funzioni commerciali;**
- revisione generale e rimodulazione delle tipologie e delle quantità previste (SNV o n° attività);**
- selezione, valutazione del dimensionamento e individuazione puntuale delle nuove strutture di vendita sia negli edifici esistenti che di nuova costruzione;**
- individuazione di aree edificate, preventivamente selezionate per caratteristiche, tipologie edilizie e infrastrutture presenti, dove consentire quote di commerciale opportunamente dimensionato.**