



Al Sindaco del  
COMUNE DI GENOVA  
Prof. Marta Vincenzi  
Via Garibaldi 9  
16124 GENOVA

al Direttore  
Sviluppo Urbanistico e Grandi Progetti  
Ing. Paolo Tizzoni  
Via di Francia 1  
16154 GENOVA

al Responsabile Unico del Procedimento  
Dirigente del Settore UrbanLab  
e Pianificazione in Area Portuale  
Arch. Anna Iole Corsi  
Calata De Mari  
16126 GENOVA

OGGETTO:

PROGETTO PRELIMINARE DEL PIANO URBANISTICO COMUNALE ADOTTATO CON D.C.C. N° 92 DEL 7.12.2011  
PRESENTAZIONE DI OSSERVAZIONI AI SENSI DELL'ART. 38 COMMA 2 LETTERA C DELLA LEGGE REGIONALE N°  
36/2007 E S.M.I.

Il sottoscritto Matteo Addino, nato [redacted]  
[redacted] Genova, C.F. [redacted], nella sua qualità di legale rappresentante della a.s.d. NAIMA ACADEMY  
con sede in [redacted] società affittuaria dell'immobile  
sito in via del Chiappazzo 1aR circoscrizione Valbisagno e censito al Catasto Fabbricati alla sez. Gec foglio  
36 mappale 182, presenta le seguenti osservazioni al Progetto preliminare del Piano Urbanistico Comunale  
(PUC) ai sensi dell'art. 38 comma 2 della L.R. 4 settembre 1997 n° 36 e s.m.i..  
Tali osservazioni sono in numero di 1, allegata alla presente nota.

Con osservanza,

Matteo Addino



Genova, 7 Maggio 2012

DIR. SUL URB.  
URBAN LAB.

URBAN LAB - PIANIFICAZIONE  
PRESA IN CARICO 14 MAG. 2012  
FASC. N° 73

OSSERVAZIONE N° 1 DI 1  
ELEMENTO DI PUC:  
TAVOLA: Municipio 3 - Bassa Valbisagno  
RIFERIMENTO LOCALIZZATIVO VIA DEL CHIAPPAZZO 1AR  
E CATASTALE: C.F. SEZ. GEC FOGLIO 36 MAPP. 182

OGGETTO ART. 16 Norme Generali  
Art. AR-UR -2

#### DESCRIZIONE DELL'OSSERVAZIONE

La a.s.d. NAIMA ACADEMY occupa attualmente tre locali siti in via del Chiappazzo 1aR dei quali uno a destinazione sportiva (palestra di danza) e due a destinazione artigianale (laboratori connessi all'attività sportiva).

La superficie del locale palestra è di mq 362; le due superfici artigianali ammontano complessivamente a mq 531; la superficie totale dei locali è di mq 893.

Gli immobili già in zona BBU nel PUC 2000 ricadono oggi in ambito AR-UR.

Ad oggi, lo sviluppo dell'attività sportiva di NAIMA costituisce un importante e frequentato polo servizi di quartiere, tanto da richiedere la riconversione a palestra delle superfici attualmente destinate ad attività artigianali, che sono a loro volta largamente sovradimensionate rispetto alle attività ospitate.

Ciò si tradurrebbe in una operazione di cambio d'uso con accorpamento, all'unità principale, dei due locali artigianali.

Trattandosi del cambio d'uso di locali verso attività a maggior peso insediativo, l'operazione sarebbe sottoposta, oltre che al pagamento degli oneri, anche al reperimento dei parcheggi pertinenziali in ragione dello 0,35 della superficie oggetto di cambio d'uso: ovvero al reperimento di mq 186 destinati a parcheggio.

Dal momento che i locali in uso a NAIMA non hanno dotazione di parcheggi da asservire a pertinenza, sarebbe dunque necessario reperire i parcheggi richiesti sul mercato immobiliare. Si osserva però che, data la alta densità insediativa della zona di via Bobbio, appare del tutto improbabile il reperimento nel circondario di una tale quantità di posti auto pertinenziali.

L'art. 16 delle Norme generali stabilisce tuttavia che *"laddove non sia oggettivamente possibile reperire la quantità di tali parcheggi è ammessa la corresponsione al Comune di una somma equivalente al valore di mercato relativo ai posti auto"*.

Tale valore è indicato con riferimento alle quote dell'agenzia del Territorio. Dal momento che in zona "via Bobbio" i valori indicati sono da 2400 a 3400 €/mq, ne risulta un costo per l'operazione da 266.400 a 377.400 €.: costo proibitivo, considerato che si associa al cambio d'uso senza opere di 531 mq di locali.

Rispetto a tali costi proibitivi, sarebbe sicuramente più conveniente la costruzione in proprio di posti auto in misura necessaria. Tuttavia, è la stessa densità insediativa alla radice del problema del reperimento di parcheggi ad impedire pure il reperimento di aree idonee alla loro costruzione.

Ma la presa in esame di tali costi svela un lato paradossale, se si considera che il semplice mantenimento in loco di un'attività a servizi esistente comporta una tale complessità procedurale e gli altissimi costi di cui sopra, e ciò in una zona della città dove la carenza di servizi è un problema riconosciuto, e dove invece l'attività di NAIMA come servizio di quartiere riscuote una tale affluenza da richiedere un'espansione dimensionale.

Si chiede dunque di poter dare uno strumento utile a superare tali difficoltà, mediante una modifica all'art. 16 delle Norme Generali volto a facilitare le attività esistenti - e le attività a servizi in particolare - in zone densamente urbanizzate.

#### Allegati:

- stralcio PUC-livello puntuale di municipio
- stralcio catastale



STRALCIO CATASTALE 1:1000

PLANIMETRIA SCALA 1:200



STRALCIO CATASTALE 1:1000



GOOGLE EARTH 8 SET 2007



STRALCIO VARIANTE PUC 2008 - SCALA 1:5000



CARTA TECNICA REGIONALE - SCALA 1:5000

767

PLANIMETRIA SCALA 1:200



<b>COMUNE DI GENOVA</b>		Servizio Edilizia Privata Via di Francia 1 - 16146 Genova	
Natura Academy Via del Chiappazzo 10/12 GENOVA		C.F./P. IVA 01377020105	
Oggetto dell'intervento		VARIANTE	
OSSESSAZIONI PUC GENOVA ALLEGATI GRAFICI		Localizzazione: via del Chiappazzo 10r, Genova	
Soggetto della tavola		INQUADRAMENTO URBANISTICO	
Progetto		VARE	
 <b>CONTINUUM Architeti</b> Francesco Rosadini e Daniela Turci Studio di progettazione Via Francia 3, I. P. IVA 01377020105 e-mail: continuum.architeti@gmail.com		 ROSADINI FRANCESCO Architetto n. 7146/2002	