



AL SIG. SINDACO DEL COMUNE DI GENOVA  
Protocollo Generale  
Piazza Dante 10  
16121 GENOVA

Al Dirigente URBAN LAB  
Via Calata DeMari 1  
16126 GENOVA

All'Ing. Paolo Tizzoni  
Via di Francia 1  
16149 Genova

URBAN LAB - PIANIFICAZIONE  
PRESA IN CARICO 11.4 MAG. 2012  
FASC. N° 73



**OGGETTO: OSSERVAZIONI AL NUOVO P.U.C. ADOTTATO CON DELIBERA DEL CONSIGLIO COMUNALE N.92 del 7 dicembre 2011 di cui all'art .9 della Legge Urbanistica 17/8/42 n. 1150 .**

La sottoscritta S.BIAGIO SOC.Semplice di Ranucci Gianfranco e Figli ,  , con sede in Genova  in qualita' di Proprietaria dei terreni individuati all'N.C.T. del Comune di Genova , fg.6. Mappali **n. 280, 282,283,727,728,318,320,429,1100,1101,**

#### **PREMESSO**

-che i terreni e le proprietà sopracitate sono state classificate dal nuovo PUC adottato il 07.12.11 in zone AR-PA -Ambito di riqualificazione delle aree di produzione e di presidio agricolo -all'interno delle quali le principali funzioni ammesse elencate al punto AR-PA 1 sono : agricoltura e allevamento .residenza collegata all'effettiva produzione agricola col presidio agricolo -e le funzioni complementari Agriturismo, Esercizi di ristoro , Pubblici esercizi (omissis.);

-che la stessa , sulla base dei progetti 6365/00-537/05-3597/07-5826/08-3919/10 e successive varianti , sta ultimando i lavori per ristrutturare gli edifici compresi nei mappali di cui sopra al fine di realizzare una Locanda di tipo turistico-ricettivo con uso albergo,ristorante, parcheggi e aree verdi attrezzate ;

-che e' nelle prospettive della richiedente poter sviluppare l'attività ricettiva che si sta ultimando per offrire una maggiore quantità di posti letto e servizi di tipo turistico ;

#### **CONSIDERATO**

-che di fatto i terreni sopraelencati , che risultavano ormai abbandonati da tempo , non sono mai stati interessati , anche in epoche precedenti da attività agricole intensive ( in oggi sono presenti solo alcune piante di alberi da frutta) e pertanto , anche per le particolari caratteristiche del terreno , di natura prevalentemente argillosa , e delle conseguenti precarie condizioni idrogeologiche del sito , non possono essere considerate come ambito di effettiva produzione agricola ;

-che la classificazione AR-PA prevista dal nuovo PUC per le aree in questione , preclude qualsiasi possibile sviluppo futuro dell 'attivit  di tipo turistico-ricettivo in atto , che ha e sta comportando notevoli sacrifici economici per la scrivente societ ;

-che peraltro la previsione di tale classificazione risulta non compatibile con le caratteristiche geologiche ed agro pastorali del sito e non pienamente rispondente alla qualifica di presidio agricolo ;

### CHIEDONO

*che i terreni e gli edifici di cui sono proprietari , sopra elencati ed individuati nella allegata planimetria , siano inseriti ,anche in analogia ai terreni relativi ai mappali adiacenti ,in zona AR-PR , che risulta certamente piu' compatibile con le caratteristiche di tali terreni , e all'interno della quale , sono possibili interventi funzionali alle attivita' in corso di realizzazione.*

Genova , 5 maggio 2012

**S.BIAGIO Soc.Semplice**

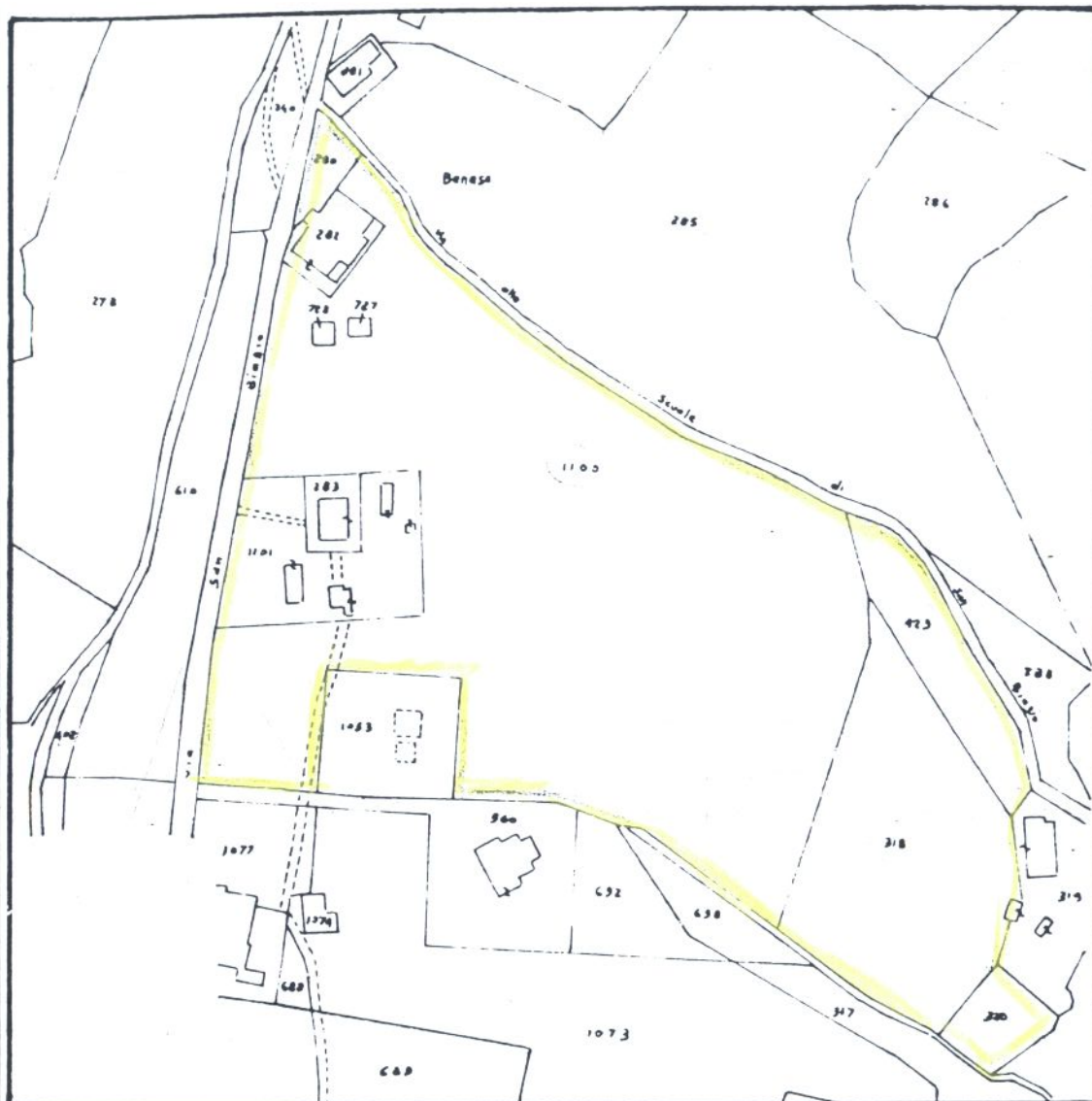
**S. BIAGIO**  
di R. BACCIA & FIGLI  
GENOVA

- Allegati: A) stralcio catastale e toponomastica 1:2000 con individuazione della propriet   
B) stralcio planimetria nuovo P.U.C.  
C) relazione agronomica

**OGGETTO: OSSERVAZIONI AL NUOVO P.U.C. ADOTTATO CON DELIBERA DEL  
CONSIGLIO COMUNALE N.92 del 7 dicembre 2011 di cui all'art.9 della Legge Urbanistica  
17/8/42 n. 1150 .**

Richiedente: S.BIAGIO SOC. Semplice

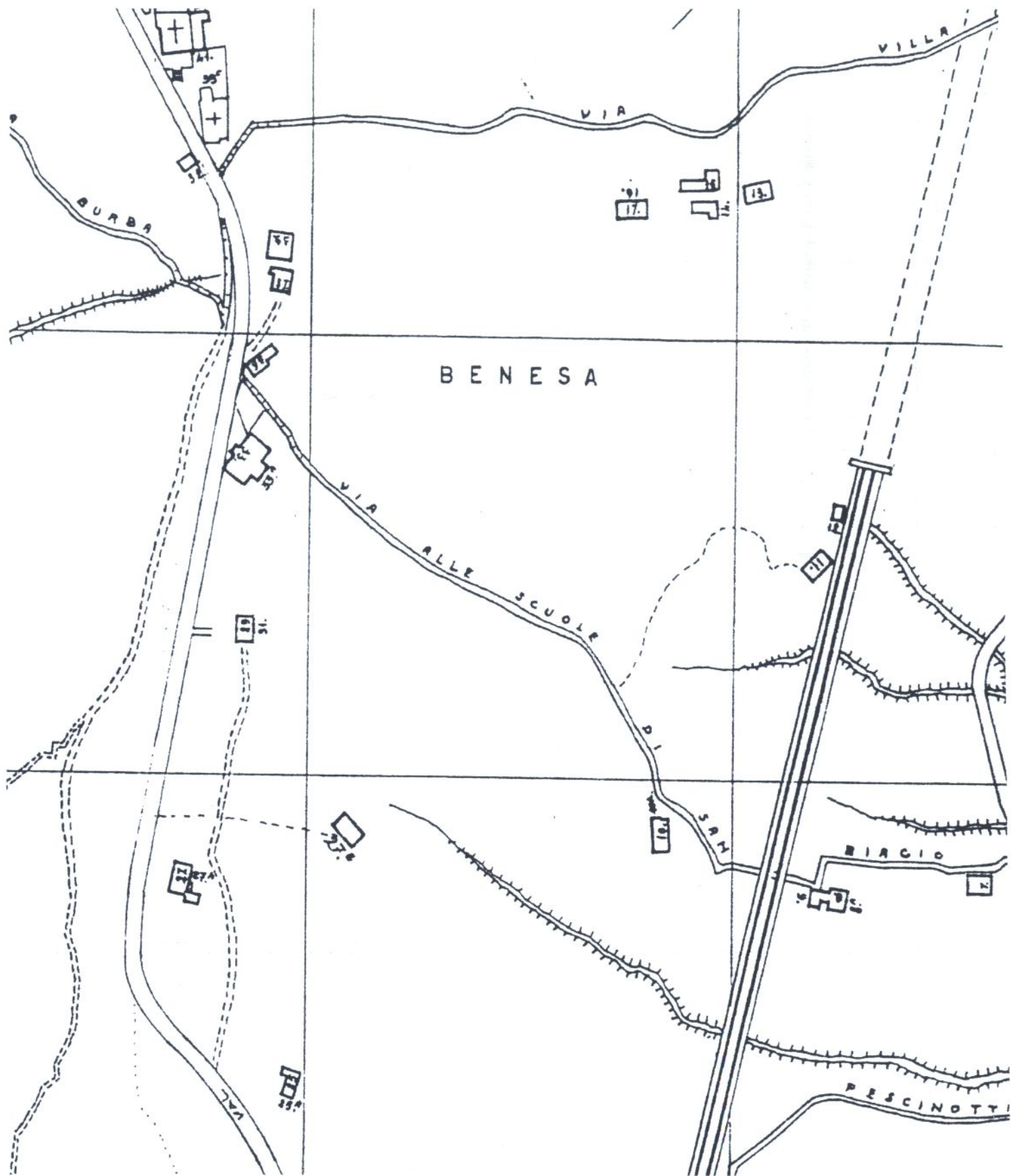
**ALLEGATO 1**



STRALCIO MAPPA CATASTALE – 1:2000

AREA DI PROPRIETA'





STRALCIO TOPONOMASTICA 1:2000

**OGGETTO: OSSERVAZIONI AL NUOVO P.U.C. ADOTTATO CON DELIBERA DEL  
CONSIGLIO COMUNALE N .92 del 7 dicembre 2011 di cui all'art .9 della Legge Urbanistica  
17/8/42 n. 1150 .**





Richiedente: S.BIAGIO SOC.Semplice

**ALLEGATO 2**





AMBITI DEL  
TERRITORIO EXTRAURBANO

-  AC-NI ambito di conservazione del territorio non insediato
-  AC-VP ambito di conservazione del territorio di valore paesaggistico e panoramico
-  AR-PA ambito di riqualificazione delle aree di produzione agricola
-  AR-PR ambito di riqualificazione del territorio di presidio ambientale

DISTRETTI

AMBITI DEL  
TERRITORIO URBANO

-  AC-CS ambito di conservazione del centro storico urbano
-  AC-VU ambito di conservazione del verde urbano strutturato
-  AC-US ambito di conservazione dell'impianto urbano storico
-  AC-IU ambito di conservazione dell'impianto urbanistico
-  AR-UR ambito di riqualificazione urbanistica - residenziale
-  AR-PU ambito di riqualificazione urbanistica produttivo - urbano
-  AR-PI ambito di riqualificazione urbanistica produttivo - industriale

SERVIZI PUBBLICI

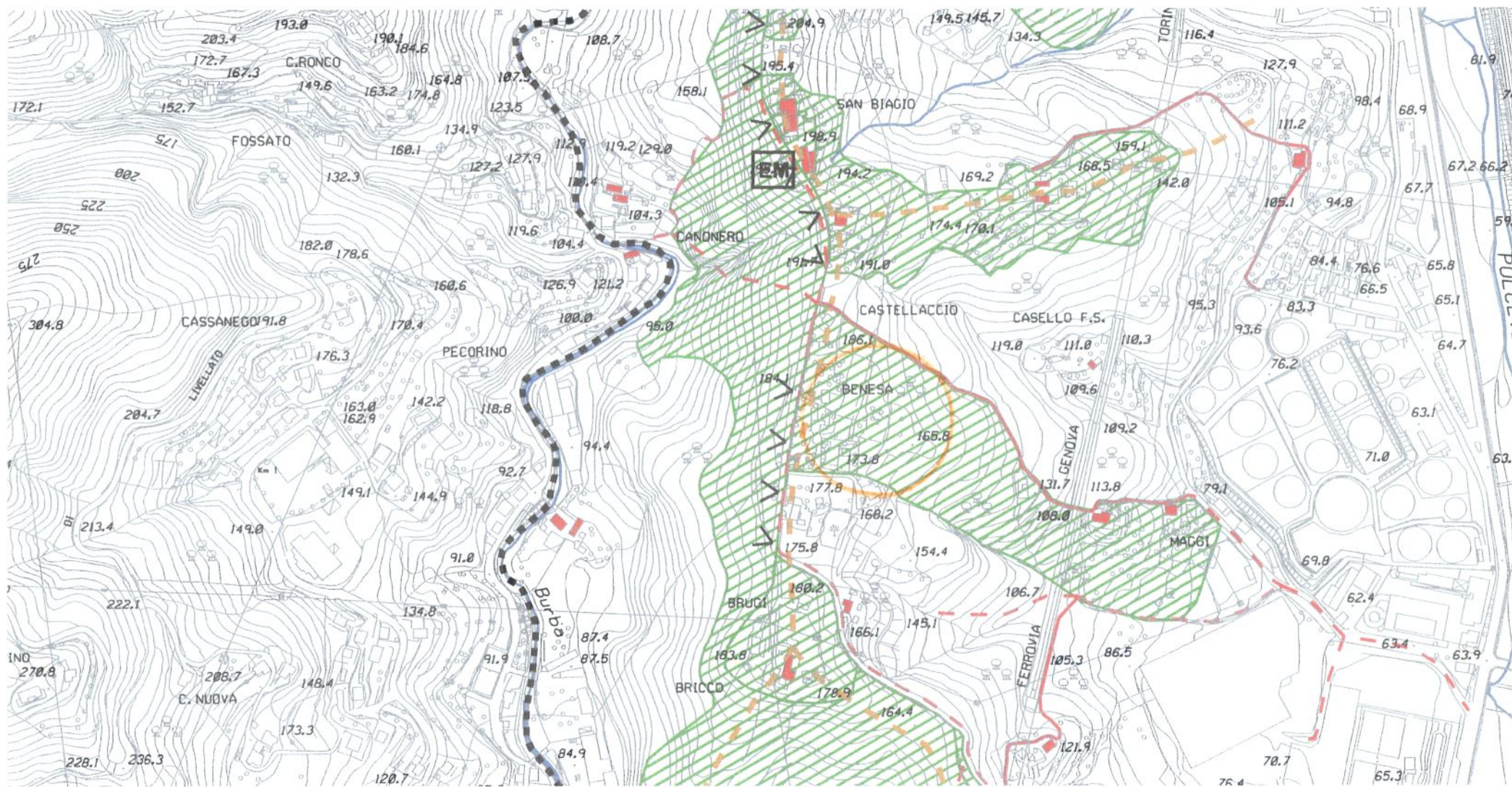
AMBITI SPECIALI

-  ambito complesso di riqualificazione degli assi urbani di attraversamento della città
-  ambito complesso per la valorizzazione del litorale
-  ambiti con disciplina urbanistica speciale
-  indicazione ambiti con disciplina paesaggistica speciale
-  aree di osservazione stabilimenti a rischio di incidente rilevante
-  aree di cava individuate dal Piano Territoriale delle attività estrattive
-  rete idrografica

INFRASTRUTTURE



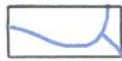


LIVELLO ~~PRE~~GAISTICO ROUTINE



# LEGENDA

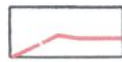
## COMPONENTI DEL PAESAGGIO DI RILEVANTE VALORE



Corso d'acqua



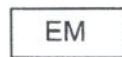
Crinale



Percorso di origine storica



Percorso e punto panoramico



EM

Emergenza paesaggistica



Area di rispetto delle emergenze paesaggistiche



Elementi storico-artistici ed emergenze esteticamente rilevanti



Parco, giardino, verde strutturato



Luogo d'identità paesaggistica



Paesaggio agrario o naturale



Visibilità dei luoghi, panoramicità delle visuali



Ambito di paesaggio costiero



Ambito del paesaggio urbano strutturato antico o della città moderna



Asse urbano prospettico



Confine ambiti di conservazione paesaggistica e naturalistica

### NUCLEI STORICI

Pontedecimo

San Quirico

### EMERGENZE PAESAGGISTICHE




























1 Villa Paleo

2 Villa Lastrico, Pizzorno Ida

P.U.C. 2012  
SISTEMA DEL VERDE



LEGENDA:

-  Confine Comunale
  
-  Territorio non insediato
-  Aree rurali libere periurbane
-  Territorio di valore paesaggistico e panoramico
-  Territori di cornice costiera (C del PTC provinciale)
-  Territori urbani con verde connotante (U del PTC provinciale)
-  Aree verdi strutturate storiche e/o soggette a vincolo
-  Aree verdi strutturate urbane e periurbane
-  Viali alberati esistenti
-  Verde di progetto (SIS-S)
-  Viali alberati di progetto
-  Manufatti storici del Sistema delle Fortificazioni Genovesi ed Acquedotto Storico
-  Parchi Urbani (PU del PTCP, PU del PTC e PP del Sistema dei Servizi Pubblici del PUC)
-  Aree ripariali di fruizione pubblica
  
-  SIC e Core Area
  
-  Siti puntuali di Aree Nucleo
-  Corridoi ecologici spazi aperti
-  Corridoi ecologici boschi
-  Corridoi ecologici acqua
-  Tappe di attraversamento spazi aperti
-  Tappe di attraversamento boschi
-  Tappe di attraversamento acqua
-  Zone di Protezione Speciale - ZPS
-  Connessioni ecologiche da salvaguardare e/o ripristinare
-  Aree Ecotonali
-  Zone Protette Provinciali - ZPP
-  Aree Protette: Parco Regionale del Monte Beigua e Area di Protezione Locale



**OGGETTO: OSSERVAZIONI AL NUOVO P.U.C. ADOTTATO CON DELIBERA DEL  
CONSIGLIO COMUNALE N.92 del 7 dicembre 2011 di cui all'art.9 della Legge Urbanistica  
17/8/42 n. 1150 .**

Richiedente: S.BIAGIO SOC. Semplice

**ALLEGATO 3**

## RELAZIONE AGRONOMICA

|  |  |
|--|--|
| Committente:   |  |
| S.Biagio Soc.Semplice<br>Via Garibaldi 2-14<br><div></div> |  |
| A cura di:   |  |
| Agrt. Massa Agostino<br><div></div> 3<br>Tel. 335/5655665  |  |

## **SOMMARIO**

|                                       |  |
|---------------------------------------|--|
| SOMMARIO.....                         |  |
| Premessa.....                         |  |
| Descrizione dei luoghi.....           |  |
| Rilievi di campagna.....              |  |
| Metodo di lavoro.....                 |  |
| La copertura vegetale.....            |  |
| Descrizione dell'area agricola.....   |  |
| La suddivisione delle aree verdi..... |  |
| Conclusione.....                      |  |

## **Premessa**

Nel mese di Aprile 2012 il sottoscritto Agrotecnico Massa Agostino, iscritto all'albo degli Agrotecnici della Provincia di Genova con timbro n.76, è stato incaricato dal Committente della redazione di una relazione tecnica agronomica inerente lo stato vegetazionale di un'area verde, nonché di sviluppare un'analisi al fine di valutare la possibilità di utilizzo della stessa dal punto di vista agricolo-forestale, in relazione alla classificazione urbanistica prevista dal nuovo PUC zona AR-PA.

Nel mese di Aprile dello stesso anno mi è stato fornito dal Committente una "Stralcio dell'area" alla scala 1:5000. Successivamente si è provveduto ai rilievi vegetazionali dell'area in oggetto.

## **Descrizione dei luoghi**

L'area in oggetto, situata ad una quota media di 180 mt s.l.m.m., si trova nel Comune di Genova, e al Nuovo Catasto Terreni è assegnata al foglio n°6 Sez. 4 mappali n°280, 283,318,320,402,429,727,728,1100,1101.

L'accesso carrabile più vicino all'area è dall'alto, da via San Biagio.

La giacitura naturale è stata alterata da sistemazioni a terrazze sostenute da muri in pietra, in alcuni tratti crollati, e da scarpate terrose. Il passaggio tra i diversi livelli avviene da piccole scale ricavate nei muri in pietra quasi tutte inagibili perchè invase dalla vegetazione spontanea mentre nelle scarpate terrose ormai colonizzate dalla Robinia Pseudoacacia i piccoli sentieri che dovrebbero servire da collegamento tra i vari livelli sono ormai scomparsi inoltre la presenza di spine rende questi sentieri difficilmente percorribili.

Dal punto di vista podologico i suoli risultano ricchi di argilla e alquanto impermeabili quindi poco vigorosi e inadeguati per un'agricoltura da reddito.

## **Rilievi di campagna**

Sono state censite le più significative delle specie vegetali presenti e contestualmente si è provveduto a valutare visivamente gli alberi presenti nell' area di cui trattasi con particolare attenzione agli esemplari di maggior pregio. Inoltre al momento della visita molte alberature presentavano segni di sofferenza o di instabilità.



## Metodo di lavoro

Il metodo utilizzato per la valutazione delle condizioni strutturali e di stabilità degli alberi è denominato V.T.A., acronimo di Visual Tree Assessment, ed è stato ideato dal ricercatore tedesco Dott. Claus Mattheck dell'Università di Karlsruhe sulla base di una pluriennale esperienza nel settore della biomeccanica del legno. Tale metodo prevede due diversi gradi di approfondimento di indagine: il primo consiste nell'individuazione visiva di quei sintomi esterni che una pianta manifesta in presenza di anomalie interne; il secondo, destinato ai casi di difficile o incerta interpretazione visiva, prevede l'analisi strumentale avvalendosi di tecniche originali e idonee apparecchiature (resistometri, frattometri e martelli a onde).

Nel caso specifico ci si è limitati al primo grado di analisi (visivo), rimandando a successivi momenti di indagine gli eventuali approfondimenti strumentali.

## La copertura vegetale

La copertura vegetale che interessa l'area presa in considerazione è costituita quasi totalmente da vegetazione spontanea in condizioni di degrado.

Inoltre la determinazione delle specie erbacee presenti si è limitata a quelle più rappresentative, data la stagione primaverile in corso e quindi l'enorme quantità di esse.

## Le specie presenti

Le specie botaniche a portamento arboreo presenti sono le seguenti:

| Nome scientifico     | Nome comune     |
|----------------------|-----------------|
| Robinia pseudoacacia | Robinia         |
| Ajlanthus Altissima  | Ailanto         |
| Fraxinus ornus       | Orniello        |
| Ulmus Glabra         | Olmo            |
| Ostrya Carpinifolia  | Carpino nero    |
| Ligustrum lucidum    | Ligustro lucido |
| Laurus nobilis       | Alloro          |
| Ficus carica         | Fico            |
| Prunus persica       | Pesco           |
| Prunus avium         | Ciliegio        |
| Prunus cerasus       | Amareno         |
| Malus Communis       | Melo            |
| Prunus domestica     | Susino          |

Le specie botaniche a portamento arbustivo presenti sono le seguenti:

| Nome scientifico  | Nome comune   |
|-------------------|---------------|
| Erica arborea     | Erica arborea |
| Rhamnus alaternus | Alaterno      |
| Sambucus Nigra    | Sambuco       |
| Cytisus scoparius | Ginestra      |

Le specie botaniche rampicanti o lianose presenti sono le seguenti:

| Nome scientifico | Nome comune |
|------------------|-------------|
| Clematis vitalba | Vitalba     |
| Hedera helix     | Edera       |
| Rubus sp.pl.     | Rovo        |

Le specie erbacee presenti sono le seguenti:

| Nome scientifico       | Nome comune |
|------------------------|-------------|
| Agrostis castellana    | Agrostide   |
| Avena sativa           | Avena       |
| Urtica dioica          | Ortica      |
| Inula viscosa          | Inula       |
| Parietaria officinalis | Parietaria  |

### Descrizione dell'area agricola

L' area agricola oggetto di questa relazione risulta in condizione di totale abbandono, per questo motivo si è instaurato un fenomeno evolutivo verso forme di vegetazione spontanea.

Questo fenomeno è tra l'altro comune in molte zone che si affacciano sul torrente Polcevera, dopo che su di esse si è interrotta ogni forma di utilizzazione. Nella zona più a monte dell'area in questione, si possono vedere anche se ormai sopraffatti dalle Robinie Pseudoacacia piccoli frutteti con piante ascrivibili alla funzione produttiva cui l'area era stata destinata.

La Robinia Pseudoacacia, pianta originaria dell'America settentrionale è stata importata nel nostro paese alcuni secoli addietro per scopi ornamentali. Negli ultimi decenni ha trovato largo impiego per fini forestali come consolidatrice di terreni in scarpata, spallette stradali, massicciate ferroviarie, ecc., grazie al suo apparato radicale molto esteso ed alla grande capacità di propagazione per polloni radicali.



Questa specie trova condizioni ecologiche favorevoli nelle zone collinari ove per il suo rapido accrescimento diventa fortemente competitiva tanto da assumere carattere di infestante. Lungo i versanti freschi ed umidi come quelli a cui ci riferiamo, forma boschi monofitici che progressivamente eliminano gli alberi della flora spontanea o quelli che in passato avevano funzioni produttive.

Si tratta di boschi cedui molto fitti: il taglio del tronco attiva infatti l'emissione di gemme nelle radici superficiali e la produzione di un gran numero di polloni; inoltre la presenza di spine rende questi boschi difficilmente percorribili. Anche il sottobosco esprime condizioni di degrado per la rilevante presenza di rovi e vitalba, che riducono ulteriormente lo sviluppo delle specie spontanee, anche la micoflora tende a scomparire.

Specie a grande potere diffusivo la Robinia Pseudoacacia è oggi la prima essenza arborea che colonizza i coltivi abbandonati.

## CONCLUSIONE

Per quanto riguarda lo sviluppo di un'analisi sulla possibilità di riportare l'area in oggetto ad avere un interesse economico dal punto di vista agricolo-forestale occorre fare alcune considerazioni.

Nel Piano di Coordinamento Paesistico Regionale esistono aree vincolate dal regime normativo di Trasformazione, ad indicare l'auspicabile intervento volto allo sviluppo della vegetazione spontanea secondo le naturali serie evolutive. Infatti in zone a quote più elevate secondo i naturali processi evolutivi, si registra la ricostituzione del bosco misto per la comparsa di specie spontanee come carpino nero e ornello. Nell'area di nostra considerazione, situata mediamente sui 180 mt s.l.m.m, questo processo non avviene e questa situazione disturbata fa sì che si diffondano specie infestanti erbacee e lianose come rovi, vitalba ed avventizie e specie infestanti arboree come la Robinia.

Attualmente rendere coltivabile il terreno in questione risulterebbe molto difficile a causa di quelli che sarebbero i costi di bonifica e di ripristino di opere quali terrazzamenti ecc, e il rifacimento di un efficiente sistema di regimazione delle acque. Inoltre la progressiva impermeabilizzazione del suolo non più lavorato rende difficile lo sviluppo di idonee tecniche agricole.

Genova lì, 02 maggio 2012

Agri. Massa Agostino

