REGIONE LIGURIA
PROVINCIA DI GENOVA

COMUNE DI LEIVI

PIANO URBANISTICO COMUNALE

(PROGETTO DEFINITIVO 2012)

DESCRIZIONE FONDATIVA

AI SENSI DELL'ART.25 DELLA L.R. 04.09.2006 N. 36

adeguamento al voto del C.T.R.T. n. 41 del 17.06.2008 e al D.P.G.P. n. 66 del 25.03.2008

Dott.Arch. Marco Avvenente
Dott.Arch. Saverio Giardino (studio Avvenente & Giardino Architetti Associati)
Dott. Arch. Rita Muradore
Dott. Arch. Gianni Peruggi

Indagini Geologiche : Dott. Geol. Mauro Migone e Paolo Nicchia
Studio di Sostenibilità Ambientale: Dott. Arch. Gianpiero Lombardini

Agosto 2012

TITOLO I INDICAZIONI DI CARATTERE GENERALE

CAPITOLO I PREMESSE

In questa parte prima, che ha lo scopo di inquadrare le problematiche di oggi nel sistema della pianificazione territoriale locale, viene sviluppata una sintesi interpretativa dello stato di fatto della pianificazione comunale e sovracomunale. Questo, per descrivere in maniera puntuale la complessità della domanda di “pianificazione” che si riscontra nella società locale, che oltre alle consuete coordinate di riferimento tecnico, tiene conto delle procedure in corso di definizione. Si tratta di una domanda che, se ben strutturata, quando proviene da settori sociali aventi la capacità e gli strumenti per organizzare le proprie richieste, si presenta invece più minuta, e frammentata, quando proviene da quella parte della popolazione che non accede alle strutture istituzionali.
In questa sezione verranno inoltre illustrati la filosofia e il metodo di lavoro che sono stati seguiti nella costruzione del piano, la sintesi degli elementi costitutivi e le missioni pianificatorie degli strumenti sovraordinati vale a dire il P.T.C.P. Regionale e il P.T.C. Provinciale.

I.1 LA CENTRALITÀ DEL PAESAGGIO NELLA MEMORIA STORICA COLLETTIVA

La LUR 36/97 stabilisce che la finalità del piano, in particolare della sua "Descrizione Fondativa", è ri-fondare il discorso sull'identità locale.
A questo scopo una lettura funzionalista (geo-economica) o naturalistica del territorio appare insufficiente, se non deformante. Occorre mettere in campo il paesaggio, la lettura paesistica, anche se in una chiave che non è sempre contemplata dalla pianificazione corrente.
Il concetto di paesaggio diventa rilevante alla scala comunale se lo si prende, non solo in senso oggettivo e cartografico (come fa di norma il piano paesistico), ma come "un patrimonio di immagini condivise che fonda una identità" (F. Béguin, 1995). Questa ridefinizione è possibile in quanto, come aveva già indicato E. Sereni, “il paesaggio è una sorta di memoria in cui si registra e si sintetizza la storia dei disegni territoriali degli uomini”.
Un palinsesto o un archivio in cui le orme delle forme corrispondenti ai tempi più recenti non cancellano le testimonianze di più antichi episodi. La manifestazione di queste tracce più antiche si traduce in diverse maniere: in un patrimonio di oggetti edificati, nella perpetuazione di attività agricole (e non) residuali e dei loro saperi, nell'incidenza che gli strati anteriori dell'occupazione del suolo possono ancora avere sulle forme attuali.
L'importante, in questa visione, è che non venga a slabbrarsi del tutto la continuità, nel vissuto e nell'immaginario collettivo, fra passato e presente-futuro, fra i segni territoriali del paesaggio e dunque l'oggettività dei segni e la soggettività di chi li fa parlare e li sente come propri. Vale a dire che non venga meno la natura identitaria del paesaggio.
È la natura di documento/monumento dei paesaggi che oggi, con grande ritardo, va recuperata. Diceva molti anni fa il geografo Le Lannou: "ciò che fa del paesaggio un

documento è precisamente il fatto che esso conserva inscritti negli insiemi vegetali, nelle forme dei campi, nella disposizione delle strade, nella struttura dei villaggi e delle città, i segni indelebili" di diverse fasi storiche. Ogni documento è poi monumento - secondo il concetto esplicitato dallo storico Le Goff - in quanto è sempre inserito, oltre che in un contesto sociale e di potere, in una "tradizione monumentale" e dunque nel "racconto identitario", più o meno esplicito, di una collettività.
Anche se non con la stessa evidenza del paesaggio urbano, anche il paesaggio agrario può essere visto come "il risultato dello sforzo compiuto dalle società storiche per lasciare alle generazioni successive una data immagine di se stesse".
Dalla riattualizzazione, in un contesto sociale e culturale nuovo, di queste immagini, il cui insieme costituisce la "memoria in cui si registra e si sintetizza la storia dei disegni territoriali degli uomini" (Sereni), nasce il racconto identitario di cui deve sostanziarsi la Descrizione Fondativa (DF) del PUC. Di questo "racconto" il paesaggio è l'asse portante. Come infatti è stato sottolineato, la funzione del paesaggio, in quanto scena o teatro dell'esistenza collettiva, consiste proprio nel rendere possibile la narrazione di ciò che siamo (e anche di ciò che vorremmo essere), perché "al di fuori del nostro paesaggio vissuto siamo inenarrabili" (Socco, 1996).
Ciò che la pianificazione corrente non ha sempre saputo far propria è stata proprio questa nuova attenzione sia alla natura identitaria del paesaggio, sia allo spessore dei paesaggi che in spazi ristretti accumulano una prodigiosa quantità di informazioni su una lunga serie di pratiche territoriali, agrarie e più in generale di attivazione delle risorse, che oggi, anche per dare forza e coerenza a una serie di parole d'ordine più o meno nuove - come la biodiversità e la sostenibilità, lo sviluppo locale nel rispetto delle differenze culturali, la qualità della vita, l'agriturismo e il turismo culturale in tutte le sue manifestazioni ecc. - costituiscono un importante "magazzino della storia" in cui andare a pescare le immagini e le idee-forza che possono rifondare l'identità dei luoghi e più in generale il ruolo stesso del territorio e anche, perché no?, lo sviluppo delle sue aree marginali (che in passato non erano tali).

I.2 DAL RACCONTO IDENTITARIO ALLO STATUTO DEI LUOGHI

Se questo è il senso più generale del paesaggio per il piano, la sua valorizzazione nella DF può avvenire innanzitutto come “racconto identitario”. A che cosa serve il racconto identitario nel processo del piano? Serve ad arrivare a un insieme di regole e norme che, riprendendo la tradizione locale, può essere definito, come dice la legge urbanistica della Regione Toscana, lo "statuto dei luoghi".
Ogni unità locale paesaggistica o ambientale, identificata e riconosciuta localmente, sulla base non solo delle caratteristiche intrinseche del territorio ma anche e soprattutto delle pratiche e dei saperi territoriali locali attuali e storici, esprime un insieme di norme e modelli che regolano tanto i processi di conservazione e riqualificazione quanto i processi di trasformazione. A questo risultato finale deve arrivare il piano in quanto struttura e processo.
Le indicazioni regionali in proposito sono del tutto esplicite: la finalità principale della DF "in quanto partecipata e operativa deve condurre all'indicazione delle due parti in cui viene suddiviso il territorio comunale, ovvero agli ambiti di conservazione e riqualificazione e ai distretti di trasformazione".
Come agganciare la definizione dei distretti di trasformazione - dove si giocano i

maggiori interessi economici - a criteri certi, se non proprio oggettivi almeno socialmente condivisi?
L'unico criterio di questo tipo consiste nella definizione condivisa di un modello di sviluppo locale sostenibile o meglio autosostenibile. Infatti, la definizione di tale modello non può più essere calata dall'alto ma deve essere agganciata ai processi storici e attuali di trasformazione che investono un territorio e una determinata collettività. Osservato da questo punto di vista il confine fra la conservazione e la riqualificazione e fra la riqualificazione e la trasformazione appare un confine labile, che va tracciato caso per caso, in base alle qualità specifiche, autonome, del territorio e dei suoi processi.
Nel nostro territorio tutto lo spazio è spazio trasformato e ciò che viene definito spazio naturale è in realtà spazio rinaturalizzato. Tale è anche il caso delle fasce boscate che paiono apparentemente intatte, ma in realtà profondamente lavorate dalle attività agricole del passato.
Ma in generale è difficile che un territorio che storicamente è stato trasformato possa essere lasciato a riposo senza che la sua qualità, la sua stessa biodiversità, peggiori. Per essere conservato tale territorio ha bisogno di continui interventi non solo di manutenzione ma anche di tipo produttivo. In questo senso la conservazione diventa trasformazione. In questa ottica di conservazione attiva e non meramente vincolistica, il PUC, visto nella sua processualità e nella sua gestione, diventa qualcosa di molto diverso dal vecchio PRG e non solo nei metodi e nei contenuti dell'analisi territoriale. In buona sostanza, diventa un patto fra i cittadini sulle scelte più essenziali che disegnano lo scenario futuro della collettività; un insieme di regole che, come un tempo gli Statuti delle comunità di antico regime, devono innescare comportamenti virtuosi e inquadrare correttamente anche la nuova progettualità.
Da questo punto di vista, come si è già cominciato a vedere, le zonizzazioni rigide, le prescrizioni fissate una volta per tutte, i vincoli devono progressivamente perdere di importanza per lasciar posto al manifestarsi di una progettualità creativa e innovativa, essenzialmente endogena, che sappia complessivamente porsi come modello di sviluppo locale sostenibile.
Che abbia cioè la capacità di incorporare nel paesaggio nuovo lavoro e capitali per consegnare alle generazioni future un patrimonio territoriale non impoverito, anzi più ricco di quello che abbiamo ricevuto.

I.3 LA REALTA' STORICA

Progettare il territorio Leivese vuol dire conoscerne la struttura che, così come ci appare oggi il Comune quale insediamento sparso variamente frammentato in più unità, è poco diversa da come era nel tempo passato quando nel medioevo ogni chiesa costituiva un punto di riferimento anche amministrativo per le località attorno ad essa gravitanti.
Documentata è l'appartenenza del sito nel XII secolo alla circoscrizione ecclesiastica di Lavagna su cui aveva potere l'Arcivescovo di Genova dopo un probabile precedente dominio della curia di Milano che, se pur per breve periodo, era stata presente non solo a Genova, ma anche nel levante.
Oltre al Vescovo di Genova altri soggetti religiosi avevano proprietà fondiarie sul territorio, la cui frammentazione però, non consentendo di dar vita ad estesi latifondi coltivati: dunque economicamente significativi, ne determinava la cessione agli indigeni consolidandone la aspirazione a creare un potere autonomo in qualità di laici proprietari terrieri.
Determinante nell'evoluzione di Leivi fu la creazione nel secolo XII da parte del

Comune di Genova del *"castrum"* di Chiavari per resistere ai Fieschi, in quanto ciò segnò l'inizio del forte legame che ancora oggi esiste con Chiavari, nonché la nascita di una circoscrizione amministrativa guidata da un *"cappellano"* o *"sindico"* che la rappresentava davanti al governo della stessa Chiavari.
L'ordinamento della Podesteria di Chiavari, molto preciso e rigoroso sulle cariche e relativi compiti e poteri all'interno della cittadella, lasciava invece un discreto margine di autonomia alle cappelle esterne che ne godettero nel tempo con un deciso cambiamento soltanto a seguito dell'annessione della Liguria alla Francia nel 1805, quando le varie cappelle si trasformano sostanzialmente in Comuni.
Lorenzo Solari venne eletto sindaco del *"Commune de S.Ruffino"* che si tradusse in *"Comune di S. Ruffino"* nel 1815 per effetto del passaggio al Regno di Sardegna e tale rimase fino al 1934 quando con Deliberazione del 10-12-1933 al comune viene restituito l'antico nome di Leivi mutuato da Villa Leivi.

TITOLO II RAPPORTI CON LA PIANIFICAZIONE SOVRAORDINATA REGIONALE E PROVINCIALE

CAPITOLO II IL P.T.C.P. REGIONALE

Il Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico sottolinea, nelle indicazioni di livello territoriale, i valori paesistici del paesaggio agrario e degli insediamenti in esso localizzati e ne auspica il riequilibrio, la fruizione e il mantenimento dei peculiari valori.
Gli Indirizzi per la pianificazione, riferiti all'Ambito territoriale n. 71-Leivi sono i seguenti:

II.1 CARATTERI DEL PAESAGGIO

Morfologia : *"sistema vallivo delimitato dallo spartiacque che scende dal Monte Anchetta e chiude il bacino dell'Entella, con versanti articolati e limitata piana di fondovalle."*

Vegetazione e colture : *"predomina la coltura dell'olivo lungo le pendici esposte a sud, sostituita dal bosco misto di latifoglie mesofile e termofile sui versanti esposti a nord."*

Insediamenti : *"l'insediamento ha carattere diffuso lungo il versante di Leivi e lungo la piana alluvionale, dove assume densità elevate ed eterogeneità di forme e funzioni."*

SINTESI : *"la configurazione paesistica dell'ambito, nonostante l'intenso sviluppo edilizio degli ultimi anni che ne hanno alterato gli originari rapporti di equilibrio tra insediamenti e contesto agricolo, ha tuttavia mantenuto in buona misura la propria identità di indubbio pregio ambientale, dovuta sia alla particolare struttura morfologica della valle ed alla favorevole esposizione dei versanti, sia al permanere dell'oliveto quale forma di coltura dominante, sia al carattere tradizionale delle tipologie insediative. Risulta inoltre ancora leggibile, nei sistemi di edifici a carattere religioso, la testimonianza di un insediamento prevalentemente connesso alla*

percorrenza delle parti alte di crinale."

II.2 INDIRIZZI DELLA PIANIFICAZIONE

Privilegiano i regimi di:

- Mantenimento dell'assetto insediativo : *"L'obiettivo della pianificazione consiste nella conferma degli aspetti quantitativi dell'assetto attuale, prevedendone tuttavia l'opportunità di riqualificazione formale e funzionale. L'indirizzo di mantenimento è perciò rivolto alla consistenza complessiva degli insediamenti, soprattutto nella parte alta dei versanti, mentre per quanto riguarda gli aspetti qualitativi è prevista la possibilità di proporre caratteri formali e funzionali innovativi, nonché l'opportunità di intensificare gli schemi organizzativi del sistema insediato."*
- Consolidamento e Mantenimento dell'assetto geomorfologico : *"L'indirizzo è duplice per la coesistenza di caratteri molto differenziati in rapporto all'insediamento. Prevale l'indirizzo di consolidamento per versanti e reticolo idrografico e quello di mantenimento per cave e discariche. Il fondovalle può essere modificabile per la scarsa rilevanza sotto il profilo idrografico."*
- Consolidamento dell'assetto vegetazionale : "*La superficie delle aree boscate è globalmente modesta; un suo incremento appare improponibile in quanto andrebbe realizzato a spese di una riduzione degli uliveti. Risulta invece opportuno un miglioramento qualitativo. Le praterie hanno modeste dimensioni."*

II.3 AZIONI PROPOSTE

"L'ambito è interessato alla grande direttrice itinerante di crinale IE31 proposta sulla dorsale che separa la valle della Fontanabuona dai golfi Tigullio e Paradiso. Si tratta di uno dei percorsi più affascinanti sul piano scenografico dell'intera regione focalizzato dall'eccezionale quinta sul mare del promontorio di Portofino.
All'inizio di questa percorrenza, presso S. Pier di Canne, si suggerisce di localizzare un'area attrezzata per le attività ricreative intesa anche come struttura logistica e di servizio nei confronti della percorrenza citata."

Il P.T.C.P. tende quindi a confermare, attraverso il mantenimento, l'attuale assetto quantitativo, ammettendo tuttavia la riqualificazione in termini formali e funzionali attraverso limitati interventi. Tale indirizzo è soprattutto rivolto alle porzioni di territorio facenti parte dei sistemi insediati a carattere sia sparso sia diffuso presenti nella parte alta dei versanti.
Il Piano esclude quindi la possibilità di aumentare considerevolmente la consistenza degli insediamenti residenziali nei versanti insediati, pur ammettendo tuttavia eventuali limitati incrementi volumetrici in un quadro di mantenimento del peso insediativo e sottolinea il valore paesistico delle aree terrazzate coltivate a oliveto, delle quali auspica la cura e la valorizzazione.
Per l'assetto geomorfologico non rileva elementi di crisi riscontrando di fatto un sostanziale equilibrio e segnala interventi sui versanti lungo i corsi d'acqua, anche se quanto indicato deve essere rivisto a seguito degli eventi alluvionali dell'anno 2003.

Per l'assetto vegetazionale, l'indirizzo del consolidamento indica il miglioramento qualitativo del quadro vegetazionale individuando nella coltivazione dell'oliveto un rilevante elemento paesistico vegetazionale.

Le indicazioni di livello locale individuano, in estrema sintesi, quattro aree del territorio:

- le Aree Non Insediate (soggette a regime di Mantenimento) che corrispondono alle porzioni del territorio in prossimità del versante nord del monte Castello fino al torrente Rupinaro e quindi a proseguire lungo il crinale stesso di confine con Chiavari, fino a località villa Oneto nel comune di S. Colombano. Il perimetro segue il fosso Camposasco fino a lambire località Pozza ricomprendendo tutto il versante nord e il crinale che dal Bocco giunge fino a località S. Bartolomeo.

- l'Insediamento Sparso (soggetto a regime di Mantenimento) che occupa la totalità del versante sud dal fondovalle del torrente Rupinaro fino allo spartiacque e oltre con la valle del Lavagna.

- L'Insediamento Sparso con regime di Modificabilità di tipo "B" a nord-ovest di località Rostio.

- I Nuclei Insediati, corrispondenti a S. Lorenzo, Bocco (con regime di Consolidamento), V.lla Mongiardino, V.lla Begnin, C. Podesta (con regime di Mantenimento) e da S. Bartolomeo fino al Curlo e al confine con Chiavari lungo il versante di Caperana (con regime di Mantenimento).

Sostanzialmente il P.T.C.P. fornisce una "fotografia" assolutamente reale del contesto insediativo descrivendo un territorio composto in sintesi di tre versanti: due esposti verso nord boscati e uno esposto a sud caratterizzato da impianti di oliveto e con insediamenti a villa a carattere sparso e un sistema edilizio sorto lungo la viabilità di crinale con carattere diffuso.

II.4 VALENZE STORICHE, MANUFATTI EMERGENTI E SISTEMI DI MANUFATTI EMERGENTI (CASTELLI, ROCCHE, PIEVI)

Vedi tavola della Disciplina Paesistica (AN.10)

ME1 (I1)BOCCO
ME2 (I2)CASA MICHELANGELO
ME3 ( )CHIESA DI S. LORENZO
PS1 ( )CHIESA DI S. BARTOLOMEO
ME4 ( )CHIESA DI S. RUFFINO, PALAZZO SOLARI E TORRE
ME5 ( )CHIESA DI SAN TOMMASO DEL CURLO

CAPITOLO III IL P.T.C. PROVINCIALE

Il P.T.C. Provinciale individua per tutto l'ambito della Provincia di Genova ed in particolare all'interno del documento denominato Descrizione Fondativa gli elementi di forza e di debolezza del territorio suddividendolo in ambiti omogenei e individuando per ognuno di essi i temi posti alla base delle analisi particolari da sviluppare nella pianificazione di livello locale.
Ciò determina l'impalcatura su cui si regge la Descrizione Fondativa del PUC, che rappresenta la prima fase di costruzione del piano.

Il capitolo 1 – Introduzione testualmente recita:

"*Il percorso descrittivo di seguito sviluppato, finalizzato ad illustrare mediante analisi conoscitive e pertinenti sintesi interpretative, le peculiarità, i fattori di debolezza e quelli di forza del territorio Provinciale indispensabili per l'individuazione degli obiettivi del Piano Territoriale di Coordinamento e, quindi, per la definizione dei suoi contenuti, è strutturato per esporre in modo esplicito e perciò verificabile, i diversi passaggi che conducono alla determinazione degli* ***elementi fondativi.***

Questa impostazione corrisponde al primo ed al secondo dei Principi informatori della pianificazione territoriale posti alla base della riforma della disciplina, sancita con la Legge urbanistica regionale n. 36 del 4 settembre 1997, all'art. 2 così definiti:

I. la pianificazione territoriale si fonda sul principio della chiara e motivata esplicitazione delle proprie determinazioni;

II. le scelte operate sono elaborate sulla base della conoscenza, sistematicamente acquisita:

- *dei caratteri fisici, morfologici e ambientali del territorio;*
- *delle risorse, dei valori e dei vincoli territoriali anche di natura archeologica;*
- *delle utilizzazioni in corso;*
- *dello stato della pianificazione in atto;*
- *delle previsioni dell'andamento demografico e migratorio;*
- *delle dinamiche della trasformazione economico - sociale;*

III. le scelte sono definite sia attraverso la comparazione dei valori e degli interessi coinvolti, sia sulla base del principio generale della sostenibilità ambientale dello sviluppo;

IV. il raggiungimento delle finalità della pianificazione territoriale deve avvenire con il minimo consumo delle risorse territoriali e paesistico – ambientali disponibili, con particolare riguardo a quelle irriproducibili e a quelle riproducibili a costi elevati e a lungo termine;

V. il raggiungimento delle finalità della pianificazione deve avvenire attraverso la concertazione degli atti fra gli Enti titolari del potere di pianificazione territoriale

nonché della sussidiarietà, intesa come attribuzione agli Enti locali primari della più ampia sfera di responsabilità compatibile con la loro natura;

VI. *il raggiungimento delle finalità della pianificazione deve avvenire in un contesto di trasparenza delle procedure, accesso alla conoscenza e cooperazione tra Enti locali e soggetti privati;*

VII. *gli obiettivi e i contenuti della pianificazione territoriale sono definiti in coerenza con gli atti della programmazione regionale e provinciale;*

VIII. *la prevalenza e l'obbligatorietà delle indicazioni a carattere prescrittivo, vale a dire che impongono vincoli per l'uso del territorio o l'adeguamento a specifiche direttive a carattere operativo, contenute nei Piani di Bacino nonché nei Piani delle Aree Protette nei confronti della pianificazione territoriale regionale, Provinciale e comunale."*

Muovendo dai sopra riportati Principi e scendendo alla pianificazione di livello Provinciale per poi entrare nel vivo della realtà comunale con il PUC, è importante individuare il ruolo che Leivi riveste all'interno del più ampio contesto di riferimento.

All'interno del territorio della provincia di Genova il comune di Leivi unitamente a Chiavari, Lavagna e Cogorno, costituisce l'ambito Chiavarese il quale appare configurato come un'ampia area variamente connotata per usi e peculiarità, ma *"…….gerarchicamente articolata sulla centralità del tessuto storico di Chiavari"* (cfr P.T.C. Provinciale) che ne rappresenta la centralità anche in termini insediativi.
In tal senso interviene Leivi che contribuisce a sottolineare tale aspetto offrendo il proprio territorio per soddisfare alla domanda di residenza di qualità, avanzata da coloro che al tessuto a forte strutturazione urbana preferiscono le estensioni agrarie degli uliveti.
Quanto sopra anche perché effettivamente la città, e segnatamente Chiavari dove sono localizzati tutti i servizi necessari al vivere quotidiano, è vicina e facilmente raggiungibile.
Tale sistema di relazioni si rapporta, integrandovisi, con il Tigullio e a scala più ampia con l'intera area genovese che comunque esercita attrazione soprattutto per l'elevata concentrazione dei principali servizi di scala territoriale.
Questo peraltro denota il superamento della rigida perimetrazione della Area Metropolitana Genovese dell'art. 17 Legge 142/1990, che escludeva, tra gli altri, l'ambito chiavarese attribuendo alla sua realtà locale una centralità che si è rivelata più teorica che di sostanza.
In ogni caso ben distinta è l'identità territoriale del Genovese da quella del Tigullio soprattutto per quel che riguarda il sistema insediativo a sua volta variamente articolato all'interno dei singoli Ambiti da cui le ridette Aree sono formate.
Nella fattispecie l'Area 2 Tigullio si compone di 7 Ambiti di cui l' Ambito 2.2 Entella comprende appunto il comune di Leivi.

III.1 SUOLO

III.1.1 AREE STORICAMENTE INONDATE

Gli eventi alluvionali da citare sono quelli che hanno riguardato il torrente Torrente Rupinaro relativamente alle località S. Pier di Canne - S. Terenziano.

III.1.2 AREE INTERESSATE DA RISCHIO IDRAULICO

Nel territorio, che comprende un tratto di versante e di piana alluvionale del bacino del Lavagna, le aree inondabili sono presenti in località Pozza.

III.1.3 AREE PERMEABILI ED IMPERMEABILI

Nel comune prevale una condizione di bassa permeabilità nei territori di medio alto versante.
Sono presenti aree connotate da terreni seminpermeabili nella fascia compresa tra il confine comunale di Chiavari e il nucleo di S. Bartolomeo, nonché in corrispondenza del basso versante immediatamente a monte della piana della Pozza. Sono infine caratterizzate da buona permeabilità per porosità le aree a valle del Bocco (comprese nel bacino del Rupinaro) e la piana della Pozza (bacino del Lavagna).
Oltre agli studi geologici effettuati in concomitanza con la redazione della bozza di P.R.G., intervengonole elaborazioni puntuali e approfondite sulle relative realtà territoriali che, effettuate in sede di compilazione del PUC, ne supportano, per la specifica valenza, le scelte urbanistiche.

III.1.4 AREE INTERESSATE DA MOVIMENTI FRANOSI

Nel bacino del fiume Entella laddove lambisce il territorio di Leivi non sono individuabili molti episodi franosi mentre nel bacino del torrente Rupinaro a seguito della recente alluvione dell'anno 2003 se ne sono verificati diversi.

III.1.5 AREE SUSCETTIBILI AL DISSESTO IDROGEOLOGICO

Le zone a più alta suscettività al dissesto sono localizzate, soprattutto, lungo il versante sinistro del Fiume Entella e, più precisamente presso Moggia, Chiappa e San Quirico e, sul versante destro, a Caperana.

III.1.6 AREE PERCORSE DAL FUOCO

Si tratta di una percentuale quantitativa irrilevante e non significativa.

III.1.7 SINTESI INTERPRETATIVA (cfr. P.T.C. Provinciale)

La configurazione geomorfologica dell'ambito è determinata dalla presenza della tratta terminale dell'Entella, costituita dalle alluvioni recenti e terrazzate dell'Entella e dai versanti ad esso afferenti, corrispondente ad una vasta area in cui i processi di urbanizzazione ormai consolidati hanno instaurato un delicato rapporto con una condizione di naturalità ovvero di ruralità preesistente, da mantenere ed in qualche misura da consolidare.
I valori meritevoli di salvaguardia sono rappresentati dalla presenza di un ambiente in cui sono peculiari i caratteri di transizione fra il comparto proprio del fiume ed il comparto marino nella tratta di foce; risalendo verso monte il paesaggio geologico resta comunque singolare, in quanto, soprattutto sotto il profilo geomorfologico, conserva morfologie che danno conto di situazioni evolutive legate ai più recenti cicli geologici.
Sotto il profilo geologico deve essere mantenuto e valorizzato il primario aspetto di questa porzione che, al di là della naturalità ancora presente, rappresenta il connotato determinante ed anche il problema principale dell'areale.
In termini di criticità si deve rilevare come l'elemento più evidente sia rappresentato dal corso d'acqua che presenta un elevato rischio di esondazione, condizionando quindi pesantemente i territori limitrofi.
La capacità di smaltimento della portata duecentennale delle sezioni di valle, sulla scorta delle proiezioni dei dati disponibili dagli studi di piano di bacino e sulla scorta di altri documenti prodotti ed in fase di validazione risulta fortemente compromessa per cui questo elemento rappresenta il vero problema e la grande criticità del comparto.

*In conclusione rappresentano **fattori di criticità** le seguenti situazioni:*

- *presenza di aree storicamente inondate sul Torrente Rupinaro nelle località S. Pier di Canne - S. Terenziano;*
- *presenza di aree soggette a rischio idraulico su tutta la piana del fiume Entella;*
- *presenza di aree caratterizzate da condizioni di impermeabilità dei terreni;*

- *nel territorio comunale di Leivi a confine con Chiavari sul versante est del M. Castello (versante orografico destro del T. Rupinaro) così come sul versante opposto, e, superato il crinale di Ri Alto, su gran parte del versante orografico destro dell'Entella;*
- *presenza di zone a più alta suscettività al dissesto lungo il versante sinistro del Fiume, presso Moggia, Chiappa e San Quirico e, sul versante destro, Caperana.*

*Mentre costituiscono **valori** i seguenti elementi:*

- *diffusa presenza di aree caratterizzate da una condizione di buona permeabilità dei terreni;*
- *buona condizione complessiva di stabilità dei versanti.*

III.2 SISTEMA INFRASTRUTTURALE

All‘ interno del più ampio sistema gravitante su Chiavari, la viabilità afferente i nuclei abitati del Comune rappresenta un elemento strutturale di riferimento per il collegamento di valico del Bocco con la Fontanabuona e Carasco, muovendo dal casello di Chiavari.
Ciò consente la diretta interazione tra le due località con evidente vantaggio per il centro urbano di Chiavari che non viene interessato da incrementi di traffico.
Il percorso rappresentato dalla SP 32 serve il Comune con funzioni di tipo urbano nella parte di fondovalle per poi adattarsi ad asse di distribuzione interna di tipo residenziale in prossimità delle zone abitate e di S. Bartolomeo.
Questo rappresenta che la viabilità principale è assistita dalla Provincia mentre quella secondaria è a carico del Comune.

III.3 SISTEMA INSEDIATIVO

Il territorio rurale di Leivi si affaccia sulla Fontanabuona, dai versanti sopra a Carasco, sino alla piana di Seriallo, tra la Pozza e Scaruglia, ed alla valletta di Camposasco.
Questo sistema insediativo rurale si caratterizza, più che da altre parti, per una diffusa presenza degli insediamenti residenziali per lo più definibili quali concentrazioni di crinale costituenti vera e propria modalità abitativa alternativa a quella offerta nell’area urbana ed espressione di un livello qualitativo superiore.
Sono ben riscontrabili valori paesistici rilevanti quale espressione dell’autenticità della matrice insediativa rurale atta a sostenere quelle operazioni di qualificazione turistica, in senso ricettivo e dei servizi, che possono affrancare Leivi da quella posizione di subordinazione rispetto all’area di Chiavari che ne soffoca l’identità, assurgendo a nucleo individualmente connotato e strutturato e solo residualmente visto come risposta alla ridetta domanda residenziale di qualità.
Tale utilizzo del suolo segna particolarmente il versante sud del crinale contribuendo, unitamente all’intero sistema insediativo così concepito, ad incrementare l’esigenza di urbanizzazioni adeguate, la cui attuale carenza è motivo di criticità manifeste.
Residuale rispetto alla connotazione urbana e rurale è il territorio non insediato caratterizzato dalla quasi totale assenza di fenomeni di antropizzazione e rappresentato da boschi, per lo più di castagno, in oggi ceduo.
Volendo tracciare il percorso evolutivo degli insediamenti, data la matrice rurale dell’edilizia ivi presente, è possibile ricondurre la consistente aggressione lungo il crinale alla prima metà del 900, quando vengono realizzate edificazioni a carattere diffuso che continuano fino agli anni 70.
Poco più tardi e precisamente tra il 1973 e il 1980 il territorio diventa oggetto di una consistente lottizzazione abusiva che interessa il Bocco, S. Lorenzo, S. Bartolomeo, Curlo e Rostio contrassegnandone in maniera incisiva il paesaggio.
La conseguente pronuncia da parte della Regione Liguria con D.P.G.R. n. 856/1983 dichiarerà l’annullamento di 55 titoli abilitativi per costruzioni localizzate a S.

Bartolomeo, Curlo e Carmini.
Più consapevoli nei confronti dell'ambiente sono le realizzazioni edilizie che contraddistinguono il periodo successivo fino ad oggi, in quanto si tratta per lo più di manufatti di modeste dimensioni dove convivono usi agricoli e abitativi.

III.3.1 SINTESI INTERPRETATIVA

Valori presenti: per le ragioni sopra esposte nonché avuto riguardo alla specifica rappresentazione grafica esplicativa dell'assetto insediativo esistente, sono da segnalarsi i seguenti valori:

III.3.2 SISTEMA INSEDIATIVO RURALE

Territorio rurale: Di rilevante valore ambientale sono i territori localizzati lungo la dorsale di Leivi, dal Bocco sino al Curlo, compreso il versante sul lato sinistro della valle del Rupinaro, da S. Rufino sino alla località dei Casali di Bacezza.

III.3.3 SISTEMA NATURALISTICO

Territorio non insediato: E' dislocato lungo la costa e nelle parti elevate dei versanti che si affacciano a mare, presenta qualità ambientale e paesistica e si pone come elemento essenziale di attrattiva per il sistema turistico e di rigenerazione ed equilibrio ecologico per l'ambito ed il territorio Provinciale.

Fattori di criticità: Rappresentano fattori di criticità nell'assetto insediativo, le seguenti situazioni:

- L'assetto insediativo di S. Bartolomeo di Leivi, la cui centralità e dotazione di servizi accompagnata dalla realizzazione di un collegamento viario diretto con la S.P. 32, costituisce presupposto per la sua individuazione come centro capoluogo del Comune;

- L'assetto insediativo del vasto territorio rurale nel versante a sud del crinale di Leivi, la cui tutela paesistica e valorizzazione sono condizioni essenziali per lo sviluppo del ruolo turistico del Comune.

Tendenze in atto: permangono ancora forti tendenze rivolte all'ulteriore occupazione di suolo per espansioni di tipo residenziale a seguito di alcuni Piani Particolareggiati in elaborazione ed all'insediamento individuale nell'ambito dei territori rurali.

Il P.T.C. Provinciale cartografa il sistema insediativo locale nella sua articolazione urbana e rurale estendendo l'analisi a tutto il territorio comunale, localizzando nell'intero versante compreso tra la viabilità che conduce dal fondovalle al Bocco e la strada che da lì scende a Chiavari passando per S. Bartolomeo un "ambito di pressione insediativa in atto" quale "parte del territorio rurale ove sono in atto cospicui fenomeni di edificazione, tendenti a sostituire il contesto rurale con un

tessuto urbanizzato a carattere diffuso in assenza di pertinenti quadri programmatori".
Escludendo puntuali aree urbane consolidate ed aree verdi di margine il resto del territorio è riconosciuto per la sua connotazione rurale, il cui eventuale utilizzo non può prescindere da garanzie di effettiva dotazione di opere e reti di urbanizzazione soprattutto primaria.

IV.4 PAESAGGIO

Visto il P.T.C.P. Regionale e l'approfondimento compiuto nei suoi riguardi dal P.T.C. Provinciale, principalmente finalizzato ad una più puntuale ed esauriente descrizione dell'assetto insediativo, è doveroso ricondursi alla definizione dei profili descrittivi individuati evidenziando l'appartenenza di Leivi alla fascia omogenea del TERRITORIO DELLA COSTA, tra le cui peculiarità si distingue la vegetazione agraria.
Nel merito il riferimento è all'olivo, la cui presenza appare estremamente significativa e di rilievo nel territorio anche per ragioni di tipo paesistico, considerate l'estensione e la qualità delle sistemazioni terrazzate dei versanti. Versanti che, secondo la definizione di fascia omogenea del Territorio della Costa, sono interessati dalla presenza d'insediamenti, sia di antico impianto, sia recenti, frammisti alle fasce terrazzate e coltivate.
Geograficamente i limiti della fascia costiera a cui Leivi appartiene sono rappresentati dai crinali verso la Val Fontana Buona e la Val Graveglia e dalla porzione di fondovalle del fiume Entella fino a Rivarola.

IV.4.1 DESCRIZIONE DEL PAESAGGIO

Il territorio comunale è lambito in località Pozza e Selaschi dall'asta fluviale del fiume Entella che ha uno sviluppo curvilineo ed ampio e le cui sponde e piane alluvionali presentano, in parte, ancora le originarie caratteristiche agrarie.

Si rilevano quali elementi di valore paesistico di tipo fisico, le emergenze naturalistiche e geomorfologiche costituite dalle linee di crinale che disegnano i quadri paesistici di matrice rurale quali lo spartiacque costiero che segna la separazione tra i bacini appartenenti al Fiume Entella e Lavagna con il torrente Rupinaro.

L'elemento paesistico caratterizzante di origine antropica sono gli ambiti agrari caratterizzati da sistemazioni terrazzate ad uliveti e alcuni vigneti posti prevalentemente sul versante sud nel bacino del Rupinaro. Sostanzialmente il paesaggio collinare è ben conservato, sebbene oggetto di una contenuta pressione abitativa, dovuta a oggettive positività quali la qualità dell'ambiente e la panoramicità di molti siti unitamente alla modesta distanza dalla città di Chiavari ove sono presenti i principali servizi a meno di quattro chilometri.
A mitigare le trasformazioni hanno altresì contribuito vincoli normativi che hanno determinato il carattere localmente diffuso delle edificazioni.
Ottima è l'accessibilità relativamente alla "percezione del paesaggio" caratterizzato da "quadranti paesistici" rimarchevoli, rappresentati da coni visivi che, originando

dalla via Aurelia puntano verso i crinali e i territori interni oltrepassando le conurbazioni lungo la costa, per esaltarne la pregevole componente agraria come nel caso del versante verso sud del crinale Bocco - S. Bartolomeo - Curlo.
Particolarmente significativa è altresì la presenza di percorsi escursionistici che attraversano l'intero territorio Comunale, spesso ricalcando antichi tracciati di mulattiere.

IV.4.2 ANALISI CONOSCITIVA PER EPISODI

La lettura per episodi integra il quadro descrittivo contenuto nel PTCP, assumendo come parte integrante del tema "paesaggio" gli studi propedeutici attinenti ai profili
* *elementi morfologici ed idrografici*: sviluppato nella Relazione e nella serie di tavole n. 1.
* *paesaggio costruito*: sviluppato nella Relazione e nella serie di tavole n. 5.

Sono, quindi, stati predisposti specifici approfondimenti riguardanti ulteriori elementi paesistici puntuali, significativi per il valore paesistico o per l'azione modificativa esercitata, che completano la lettura conoscitiva del territorio per episodi.

IV.4.3 ELEMENTI PUNTUALI DI VALORE

Oltre agli elementi di valore del Comune di seguito elencati: **i crinali, il reticolo idrografico, gli ambiti fluviali, i terrazzamenti e gli ambiti agrari**, sono da annoverarsi tali come indicati dagli studi propedeutici al PTCP

architettura religiosa:

- chiesa parrocchiale di S. Ruffino risalente al 1313 e riedificata nel 1687;

castelli, rocche, torri:

- castello del XV sec.; torre di avvistamento di epoca rinascimentale;

infrastrutture viarie storiche:

- ponte del 1882; valichi di comunicazione delle antiche mulattiere tra Chiavari e la Fontanbuona a Bocco e Casa Michelangelo.

manufatti emergenti del P.T.C.P.

<u>Reali</u>

- Chiesa S. Lorenzo, Chiesa San Rufino Palazzo Solari e Torre, Chiesa San Bartolomeo, Chiesa di S. Tomaso del Curlo.

<u>Virtuali</u>

- I1, I2 (tavole PTCP)

IV.4.4 ELEMENTI PUNTUALI DI MODIFICAZIONE

Esterno al territorio comunale ma visibile da diversi punti panoramici, tra le infrastrutture di rilevante impatto ambientale, riconosciamo tale il tracciato dell'autostrada A12, in particolare nei tratti in viadotto ed agli imbocchi delle gallerie, nonché nelle connessioni con la viabilità urbana (svincoli e caselli di Chiavari e Lavagna).

elettrodotti

- rete che collega il fondovalle del F. Entella con l'entroterra, attraverso Caperana, Curlo, San Bartolomeo di Leivi.

impianti ed aree produttive di rilevante impatto ambientale

Capannoni lungo il T. Rupinaro, in località San Terenziano.

IV.4.5 SINTESI INTERPRETATIVA

IV.4.5.1 ELEMENTI DI FORZA

Sono rappresentati dagli episodi di valore che connotano il territorio che si presenta fortemente relazionato con il centro urbano di Chiavari, il cui sviluppo edificatorio interessa con continuità tutta la piana lungo l'autostrada e, oltrepassato S. Pier Di Canne, si salda con il nucleo in località Rostio, originando così un "unicum" insediativo che và sfumando fino ad annullarsi man mano che si sale verso la collina.
Questo aspetto di continuità tra le due realtà comunali assegna a Rostio la funzione di periferia di Chiavari, da non leggersi tuttavia come criticità bensì quale completamento se non ulteriore sviluppo.
Diversa valutazione richiede il territorio collinare dove l'elemento di forza è dato dall'equilibrio tra il paesaggio naturale e antropico e l'edificazione per il cui permanere è condizione essenziale l'attenzione verso gli insediamenti e i coltivi.
Ciò deve tradursi nella costante cura degli interventi che devono essere attenti, mirati e ispirati dalla qualità del risultato. Qualsiasi trasformazione che prescinda da quanto sopra è destinata ad originare negatività, spesso difficilmente mitigabili per evidenti ragioni di profonde compromissioni di equilibri antichi.

IV.4.5.2 ELEMENTI DI DEBOLEZZA

- Sono costituiti dagli episodi negativi di trasformazione del paesaggio, per i quali sono da valutarsi le possibilità di intervenire attraverso azioni di mitigazione, riqualificazione o riconversione. Si evidenzia nell'ambito la presenza di un elemento

di forte impatto negativo, quale l'asta autostradale, ed in particolare alcuni tratti in viadotto che tagliano i quadranti paesistici, rispetto al quale non sono evidentemente ipotizzabili interventi risolutivi. Rispetto ad altri episodi di criticità del paesaggio, quali la presenza di cave e discariche, le aree industriali fortemente impattanti, le artificializzazioni degli ambiti .fluviali, si possono ipotizzare azioni di mitigazione e riqualificazione, che ne facilitino la conversione in risorse territoriali.

- Sono costituiti dai fattori di criticità, derivati, all'interno di un territorio di valore paesaggistico ed ambientale, che costituisce un quadro paesistico di forte percepibilità visiva, ubicato immediatamente alle spalle dei centri urbani costieri, sul quale si evidenziano segnali di modificazione rispetto all'originario tessuto rurale, dalla pressione insediativa proveniente dalla costa, con rischio di perdita dei valori ad oggi ancora rilevanti.

IV.5.6 ANALISI CONOSCITIVA IN RAPPORTO AI VINCOLI

- **Aree soggette a vincolo**

Il territorio dell'ambito in questione, come risulta rappresentato sulla relativa tavola dei vincoli, è interessato dal vincolo del D.M. '85 (Galassino) per la porzione nord del versante verso la Val Fontana Buona (nelle aree vincolate poste sui versanti del F. Entella si riconoscono motivazioni prevalentemente di carattere "vegetazionale") e vincolo ex Legge 1497/39 in località Bocco di Leivi e parte del versante sud in sponda destra del Rupinaro. I vincoli di tutela sia generica, sia puntuale, laddove interessano anche contemporaneamente alcune zone, indicano, sovrapponendosi, la pluralità dei valori presenti.

Il territorio non interessato da vincoli specifici, è in buona parte soggetto al vincolo ambientale ex L. 431/85, in quanto ricoperto da boschi, ai sensi dell'art. 1 lett. g) o compreso nella fascia di rispetto della profondità di 150 metri dal Torrente Rupinaro.

- **Aree non soggette a vincolo**

Sono costituite dalla piana del torrente Entella dalla confluenza del Torrente Lavagna fino al rio Mandria, essendo il torrente Entella declassificato ai fini paesistico – ambientali per effetto della Delibera Regionale n. 5900 del 6.12.85, e dalle aree interne di Leivi.
Nella fattispecie nei versanti posti sotto il crinale del Bocco - S. Bartolomeo si evidenzia la presenza di ambiti agrari in buono stato di conservazione, dove sono visibili i terrazzamenti coltivati a contorno di insediamenti sparsi, i cui caratteri originari sono ancora presenti.

IV.5.7 SINTESI INTERPRETATIVA

- **Aree soggette a vincolo**

L'ambito risulta adeguatamente tutelato, data l'estensione dei vincoli apposti, dovendosi riconoscere che le motivazioni risultano in gran parte ancora coerenti con lo stato del territorio. I fattori che in alcuni casi hanno negativamente interagito con il vincolo in questione sono costituiti dagli insediamenti, a carattere più o meno diffuso, che hanno interessato i versanti, specialmente quello destro del torrente Rupinaro, o in località Costa Secca, dove l'incidenza delle viabilità di accesso ai nuovi edifici o a quelli ristrutturati è elemento di criticità. Il PUC in questo caso dovrà dare regole compatibili con le esigenze di tutela e di sviluppo del territorio.

Le motivazioni sottese dai vincoli paesistico - ambientali mettono in evidenza il carattere di panoramicità dei versanti dell'ambito esposti a sud, intimamente legati ai versanti terrazzati interni, che costituiscono veri e propri balconi di affaccio sul mare.

- **Valori in aree non soggette a vincolo**

Si deve evidenziare, preliminarmente, che alcune delle modificazioni di maggiore impatto negativo sul territorio dell'ambito sono concentrate nelle zone non soggette a vincolo, che risultavano tali all'epoca della loro realizzazione sia perché antecedenti la L. 431/85, sia perché ricadenti in zone sature o comunque escluse da detto specifico vincolo ambientale.

Per quanto riguarda lo stato attuale delle aree si rilevano alcuni profili di criticità, quali:

- La evidente disparità sotto il profilo della conservazione di valori ancora presenti che deriva dalla incompleta copertura del versante sud di Leivi dalla tutela paesistica, nonostante la omogeneità del territorio in questione, atteso che nello stesso quadrante paesaggistico risultano ricadere aree vincolate ed aree non vincolate.

- La declassificazione ai fini paesistici ambientali delle porzioni del torrente Entella, che comporta la mancanza di una specifica disciplina di tutela nelle zone dell'ambito fluviale e delle piane alluvionali ricadenti nel Comune.

Qualsiasi valutazione di merito deve tenere conto dell'intero ambito dell'Entella e dunque delle diverse componenti paesaggistiche che lo caratterizzano in quanto fortemente correlate tra loro. In particolare Leivi è da esaminare in un contesto più esteso considerando necessariamente anche Chiavari con il suo sistema urbano, che si sviluppa lungo la piana

dell'Entella e lungo la costa fino a lambire con continuità i piedi delle colline. Il paesaggio che ne deriva presenta forti elementi di criticità proprio nelle aree di confine col territorio di Leivi, sia nella parte sud, sia nella collina di Caperana dove la pressione edilizia degli ultimi anni ha di fatto alterato irreversibilmente un territorio di pregio con l'insediamento di un'edilizia casuale priva di regole. L'evidente contrasto tra la pianificazione che ha interessato Chiavari e gli interventi compiuti a Leivi denota la maggiore attenzione seguita dal Comune di Leivi nei confronti del paesaggio collinare attraverso la tutela delle risorse ambientali, pur consentendo sviluppo edilizio, benchè tale operato in alcuni casi abbia originato fenomeni di "intasamento" degli spazi ancora liberi. Quindi l'unicità della risorsa paesistica dovrà essere la linea guida della pianificazione.

Si tratterà quindi di porre in evidenza il sistema insediativo dei nuclei storici sui versanti e crinali, i fondovalle, le sistemazioni terrazzate dei versanti, le emergenze geomorfologiche e vegetazionali, i valori storici ed architettonici.

Il profilo di lettura più significativo per cogliere le caratteristiche del paesaggio è, quindi, quello costituito dall'analisi conoscitiva per episodi, che meglio coglie la diversità delle situazioni paesistiche, evidenziando i più significativi elementi puntuali, siano essi di segno positivo (valori), che di crisi del paesaggio, quali gli insediamenti e le trasformazioni estranee al tessuto consolidato, le artificializzazioni dei reticoli idrografici, la parziale sostituzione del tessuto agrario, ecc.

Alla individuazione e localizzazione degli episodi paesistici significativi, fa riscontro la sussistenza o meno di una tutela specifica del paesaggio per imposizione dei vincoli paesistico ambientali di cui alla L. 1497/1939, ora D. Lgs. 42/2004, che non sono forse presenti nell'ambito di Leivi in maniera distributivamente coerente.

Da quanto sopra sintetizzato e dal riconoscimento degli elementi paesisticamente più qualificanti il territorio dell'ambito, si ricava che il paesaggio dominante è di tipo antropico, essendo stata realizzata una sostanziale trasformazione rispetto all'originaria naturalità.
Emerge la conurbazione di Chiavari che costituisce un'unitaria immagine di città costiera, sviluppatasi sulla piana all'estuario dell'Entella, e che si relaziona con il mare - anche attraverso elementi artificiali quali i porti turistici - e con l'interno, cui si collega con gli insediamenti lineari di fondovalle che sfrangiano verso i territori collinari di retrocosta nel caso Leivi.

I profili di sensibilità sono rinvenibili in particolare nelle aree lungo il Rupinaro, che da un lato costituiscono una "risorsa" da riqualificare e meglio valorizzare quale elemento paesaggistico e dall'altro rappresentano aree piane libere e come tali disponibili ai fini del potenziamento del tessuto urbano. Non può tuttavia non evidenziarsi il profilo di criticità in parti di tali aree per motivazioni di ordine idrogeologico.

Accentuata sensibilità si rileva anche nei territori dei versanti esposti a sud, definiti balconi costieri e di cui un esempio evidente è la collina di Leivi, dove il pregevole equilibrio fra l'edificato e l'ambiente rurale è vulnerabile ad interventi modificativi dello stato attuale, tanto più in ragione della forte esposizione visiva che li connota.

Nelle tavole del P.T.C. Provinciale "lettura del paesaggio per componenti" si evidenziano i seguenti territori:
TUD (località Rostio): Tessuto Urbano Discontinuo;

CR (la quasi totalità del territorio): Campagna di Retrocosta;
TNI (a margine) Territori Non Insediati;
TR (Selaschi) Territorio Rurale.

CAPITOLO V. IL SISTEMA VEGETAZIONALE E AGRICOLO

V.1 CARATTERI GENERALI DEL TERRITORIO

TESSUTO CONTINUO	KMQ.343.165	%	0.035
TESSUTO DISCONTINUO	KMQ.628.652	%	0.064
BOSCO FITTO	KMQ.4.613.395	%	0.47
BOSCO RADO	KMQ.119.624	%	0.012
COLTURE VARIE	KMQ.1.995.686	%	0.20
VIGNETI	KMQ.38.387	%	0.0039
OLIVETI	KMQ.2.099.447	%	0.21
AREE VERDI ATTREZZATE	KMQ.6.421	%	0.00065
AREE SPORTIVE E RICREATIVE	KMQ.23.421	%	0.0024

Il territorio del Comune di Leivi è pari a Kmq. 9.868.216; se a questa superficie togliamo le parti urbanizzate, i nuclei abitati, i versanti boscati e gli impianti a castagneto rimane una superficie percentuale pari al 41% destinata a colture agrarie che potremo definire la superficie agricola potenzialmente utilizzabile, come desumibile dalla carta dell'uso del suolo.

Appare subito evidente che l'oliveto rappresenta la coltura caratterizzante il territorio agricolo occupando il 21 % della superficie agricola potenzialmente utilizzabile, del quale soltanto una bassissima percentuale è in abbandono.

Carattere significativo del territorio di Leivi è infatti la presenza di estesi impianti di oliveto che occupano principalmente il versante terrazzato sud della valletta del Rupinaro fino allo spartiacque che da S. Lorenzo lungo la strada di crinale, raggiunge il Bocco, località S. Ruffino, S. Bartolomeo, e il Curlo.

Storicamente, risalendo alle epoche passate, vi sono diverse versioni che fanno risalire la coltura dell'olivo giunta sino a noi attraverso il Medioevo ad alcuni ordini religiosi, fra cui i Benedettini ed i Cistercensi. Ma in contraddittorio altre tesi affermano che non vi è un'assoluta certezza sull'epoca precisa in cui la coltivazione dell'olivo sia stata importata in Liguria.

Strabone, storico e geografo di origine greca, vissuto in Roma ai tempi di Augusto e infaticabile viaggiatore afferma che i Liguri si rifornivano d'olio in altre regioni. Molti studiosi del paesaggio e dell'ambiente ligure hanno perciò pensato che l'olivo si sia diffuso in Liguria nel Medioevo e hanno attribuito ai monaci Benedettini il merito di averne insegnato la coltivazione ai liguri. Sempre questi monaci avrebbero fatto conoscere alle popolazioni liguri le tecniche per terrazzare le montagne. Certo, in documenti del medioevo si fa cenno a donazioni di terre coltivate ad olivi a monasteri e abbazie da parte di sovrani o privati, ma è anche noto che nel Medioevo si continuò ad importare olio dalla Provenza, segno che la produzione ligure era ancora assai scarsa.

Altri storici hanno sostenuto che a introdurre l'olivicoltura in Liguria dall'Oriente siano stati i crociati.

E' comunque probabile che già a partire dal tardo impero romano i Liguri coltivassero olivi, ma occorrerebbero altre prove che solo l'archeologia può dare.

Sicuramente l'olivicoltura si è sviluppata dalla fine del XVI secolo, quando i grassi animali cessarono di essere l'unico sistema di condimento. La crescente richiesta in tal senso soprattutto da parte delle regioni centrosettentrionali d'Italia e la redditività del prodotto indussero gli abitanti delle due fasce costiere liguri di levante e di ponente a trasformare le produzioni agricole orientandosi verso l'olivo e il momento di massima espansione si ebbe nel periodo compreso tra il XVII e il XIX secolo.

Le difficoltà per l'impianto di oliveti furono subito evidenti nei ripidi terreni costiera.

Tecnicamente bisognava per prima cosa creare un muro a secco a valle del pendio *"maxèa"* utilizzando le pietre più grosse tolte dal terreno o trasportate da altri luoghi a dorso di mulo.
Fatto il muro si cominciava il riempimento usando il bidente detto *"bagàggiu"*. Realizzato il riempimento lo si spianava con picconi e zappe, e le pietre più piccole di risulta dalla pulitura del piano realizzato venivano utilizzate per costruire gli altri muri unitamente alle scalette tra una fascia e l'altra e/o per realizzare le recinzioni tra una proprietà e l'altra. Infine veniva preparato il terreno per piantarvi la pianta e di seguito venivano praticati dei buchi all'interno dei quali veniva posto lo stallatico o degli stracci al fine di concimare il terreno. Questa operazione era detta *"pastinà"* dal nome del *"pastìnum"* la zappa a due punte, secondo un'espressione tuttora in uso nella Liguria di levante dove *"andare a pastinare"* significa zappare.

Per indicare il tempo impiegato per piantare un olivo occorre sapere che undici giorni erano necessari per realizzare il muro di fascia (superficie necessaria per ogni pianta mq. 20) e due ulteriori giorni per mettere a dimora la pianta. Se consideriamo che per rendere produttivo un oliveto è necessario un ettaro di terreno e che di regola in un ettaro trovano posto cinquecento piante d'ulivo questo semplice calcolo mette in evidenza l'enorme sforzo necessario per la realizzazione di un impianto d'oliveto.

Considerando il più ampio contesto agricolo si rileva da alcuni scritti che nel medioevo il territorio agricolo di Leivi ha svolto un'importante funzione economica nei confronti di Chiavari in quanto ha fornito importanti risorse provenienti dalle fiorenti attività agricole.
Alcune fonti del XIV-XV secolo ci indicano le metodologie e le tipologie di prodotti, la cui coltivazione avveniva in genere su appezzamenti di terreno di dimensione limitata i cui limiti erano determinati da fossi irrigui e sentieri.

In tale panorama le colture dell'olivo erano spesso affiancate alla vite e non irrilevanti erano gli appezzamenti di alberi da frutto, tra cui principalmente fico e castagno.

L'organizzazione del podere infatti, ancora oggi visibile e ben conservata in diverse realtà, era il seminativo realizzato nelle fasce tra i filari di vite e attorno gli olivi o gli alberi da frutto.

Poiché sostanzialmente l'apparato vegetativo si è ben conservato, anche se alcune parti del territorio a causa del progressivo abbandono si sono deteriorate, è possibile dare un giudizio positivo dei sistemi boscati e dei coltivi presenti sul territorio.

V.2 IL BOSCO FUSTAIA DA FRUTTO

I castagneti da frutto si presentano sotto forma di fustaie coetanee adulte ed invecchiate di castagno puro, con sottobosco arbustivo ridotto o assente. Il castagno occupa parte della porzione sud/ovest e nord/ovest della zona ovest del territorio comunale e parte del versante nord affacciato sulla Val Fontana Buona, altri tre sistemi di castagneto di minori dimensioni sono presenti sul quadrante sud/est a confine di Chiavari e Carasco.

Il castagneto da frutto con l'oliveto costituì, in epoche passate, una fonte di sussistenza essenziale per la popolazione locale, che lo diffuse, a spese degli originari querceti, in tutte le situazioni ecologicamente compatibili. La diffusione di colture alternative e soprattutto le gravi fitopatie comparse in questo secolo (male dell'inchiostro e cancro corticale) portarono in seguito all'abbandono della coltura specializzata ed alla conversione del castagneto da frutto in ceduo. Gran parte dei cedui di castagno ha origine antichissima, testimoniata dagli originari sesti d'impianto molto larghi e dalla presenza di terrazzamenti.

L'indice di efficienza biologica dei castagneti da frutto è basso a causa della diffusione del cancro corticale. Il ceppo del parassita presente nella valle tuttavia è quello ipovirulento, per cui le piante, nella maggioranza dei casi, riescono a reagire bene agli attacchi.

Il castagneto da frutto rientra nell'ordine dei Quercetalia robori-petraeae e nell'alleanza Quercion robori-petraeae, le cui caratteristiche sono rappresentate in questo caso da Avenella flexuosa, Stachys officinalis, Pteridium aquilinum, Corylus avellana e dalla stessa Castanea sativa.

La cura costante dell'uomo ha teso ad eliminare gli strati arbustivi, favorendo quindi una maggiore luminosità per il sottobosco, dove trovano quindi spazio molte specie più eliofile, fra cui citiamo Achillea millefolium, Taraxacum officinale, Fragaria vesca, Rhinanthus alectorolophus, Plantago lanceolata e Chrysanthemum leucanthemum, molte delle quali appartenenti al Mesobromion.

Frequenti in questi consorzi sono anche specie proprie del piano collinare come Tamus communis, Clematis vitalba e Anemone trifolia, mentre nei punti più ombrosi si segnala la presenza di specie più mesofile, rinvenibili anche a fasce altitudinali più elevate (Viola reichenbachiana, Luzula campestris).

V.3 CEDUO

I cedui di castagno si presentano sotto forma di cedui semplici, o, più spesso, cedui semplici matricinati. La struttura verticale è monoplana, la densità variabile. Il

sottobosco di queste formazioni è piuttosto variabile e risulta costituito da specie acidofile, quali la felce aquilina, l'erica arborea e talvolta il corbezzolo.

Nella categoria dei cedui di castagno sono state inserite anche quelle formazioni di dubbia classificazione a causa dell'equivalenza quantitativa degli esemplari di origine agamica con quelli di origine gamica. Tali boschi, classificabili come cedui semplici matricinati con matricinatura abbondante, non sono infrequenti nel territorio e derivano in genere da fustaie da frutto abbandonate in seguito ad attacchi patogeni delle quali si è tentato il recupero con la ceduazione della piante colpite.

Quercetalia robori-petraeae rappresentano le formazioni arboree della fascia collinare su suoli non calcarei: i primi due modelli riportati si riferiscono a formazioni sul substrato geologico costituito di tipo fliscioide, formato da arenarie e argilloscisti palombini, mentre l'ultimo poggia su diaspri.

Fra i tre substrati il diaspro è il meno adatto alla pedogenesi: la difficoltà di formazione di suoli si riflette sulla composizione floristica piuttosto povera e sulla presenza quasi assoluta di specie acidofile (Erica carnea, Calluna vulgaris, Genista pilosa, Avenella flexuosa, Carex sylvatica). L'esposizione fresca favorisce anche la presenza di specie acidofile di piani altitudinali superiori (Vaccinium myrtillus, Luzula albida).

I primi due modelli, viceversa, non differiscono molto nella composizione floristica ma solo nella struttura: nel primo dei due, infatti, è stato eliminato poiché si tratta di una conversione a fustaia, operazione abbastanza diffusa nei cedui di castagno del territorio esaminato. In entrambi i casi comunque notiamo la presenza delle specie caratteristiche della classe, dell'ordine e dell'alleanza dei Quercetea robori-petraeae: Avenella flexuosa, Pteridium aquilinum, Stachys officinalis, Teucrium scorodonia, Lathyrus montanus, Castanea sativa, Rosa agrestis.

V.4 BOSCHI MISTI ANGIOSPERME MESOFILE

Con l'eliminazione avvenuta in tempi storici dei querceti a rovere e a roverella, nel piano collinare della Liguria non si osservano oggi specie arboree dominanti in maniera assoluta sulle altre, ad eccezione dei castagneti di sostituzione.

Nel piano submontano, dunque, si parla genericamente di bosco misto, ad indicare una situazione complessa dove nessuna latifoglia arborea è dominante, ma tutte sono presenti con una certa frequenza.

Ciò non esclude, comunque, che localmente possano aversi addensamenti di una specie a svantaggio delle altre.

All'interno della classe dei boschi misti di latifoglie mesofile sono state inserite tipologie vegetazionali molto eterogenee, sia per quanto riguarda la composizione specifica, sia per quanto riguarda le forme di governo e trattamento e la struttura verticale.

Le tipologie principali riscontrate sono le seguenti:

- fustaie e cedui a prevalenza di cerro;
- cedui a prevalenza di carpino nero;
- cedui misti in senso stretto di latifoglie mesofile.

I boschi a prevalenza di cerro si presentano sotto forma di fustaie o cedui semplici matricinati, generalmente puri. Vegetano su diaspri o rocce calcaree, solitamente su pendenze elevate. L'indice di qualità biologica è generalmente elevato, trattandosi di formazioni dense costituite da piante stabili anche dal punto di vista fisico (basso indice ipsodiametrico).

I boschi a prevalenza di carpino nero sono costituiti da cedui semplici, talvolta matricinati, puri di carpino o misti di carpino nero ed orniello. Su substrati ofiolitici il carpino può trovarsi ad interagire anche con il leccio.

Frequenti sono anche i casi di mescolanza con il castagno, da interpretare come successioni secondarie.

I boschi misti, in senso stretto, di latifoglie mesofile sono quelli in cui effettivamente nessuna specie prevale sulle altre. Si presentano sotto forma di cedui semplici più o meno matricinati, nei quali la matricinatura generalmente è di castagno o di querce.

Le specie che entrano nella mescolanza sono molteplici: immancabili il carpino ed il castagno, accompagnati da orniello, roverella, ciliegio, nocciolo. Nelle vallette umide compaiono l'ontano nero ed il sambuco, nelle zone più alte il cerro. In situazioni degradate la robinia può diventare infestante. Presenze sporadiche sono quelle del ciavardello, del sorbo montano, del pioppo tremolo, dell'olmo campestre, dell'acero campestre, dell'acero montano.

I cedui di latifoglie mesofile venivano, e talora vengono ancora, utilizzati fondamentalmente per la produzione di legna da ardere. Alcuni di essi sono il risultato dell'azione di ricolonizzazione delle specie originarie nei confronti della coltura del castagno abbandonata.

Lo stadio di transizione fra castagneto e bosco misto collinare è rappresentato dai due modelli sopra riportati: nel primo si riconosce una struttura già più evoluta ed una copertura complessiva superiore (situazione più favorevole in funzione idrogeologica); nel secondo la copertura inferiore e una relativa povertà di specie legnose ne fa uno stadio meno evoluto.

In entrambi i casi le specie dei Quercetea robori-petraeae sono state soppiantate da specie riferibili all'associazione Ostryo-fraxinetum orni, il bosco misto di caducifoglie del piano collinare. A questi consorzi appartengono Ostrya carpinifolia, Fraxinus ornus, Coronilla emerus, Primula veris, Helleborus odorus, Viola odorata, Rosa agrestis. Come si può capire dal secondo modello riportato, trovano spazio in questi consorzi alcune specie termofile ed eliofile quali Fragaria vesca, Leopoldia comosa, Ornithogalum umbellatum, Aristolochia rotunda, Cistus salvifolius, Galium mollugo.

Si noti invece, nel primo modello, la presenza di alcune specie più mesofile, favorite dalla migliore struttura del consorzio vegetale, più ombroso: Euphorbia dulcis, Polygonatum verticillatum, Viola reichenbachiana.

La situazione complessivamente dinamica di questi consorzi è sottolineata, peraltro, dalla presenza di specie dei Prunetalia, come Prunus spinosa, Rosa canina, Crataegus monogyna, Rubus hirtus.

La situazione edafica risulta spesso un fattore ecologico limitante, che influisce sia sul dinamismo della serie vegetazionale sia sulla composizione floristica.

Su suoli serpentinitici, la vegetazione a cui si riferisce il modello qui presentato è formata in genere da poche specie ad ampia valenza ecologica. Non si può pertanto azzardare alcuna collocazione fitosociologica eccezion fatta per l'Ostryo-Fraxinetum orni (caratterizzato appunto da Ostrya carpinifolia e Fraxinus ornus), l'associazione di bosco misto submontano.
Significativa comunque la presenza del relitto serpentinicolo Buxus sempervirens.

Col nome di cerrete si intendono quelle formazioni dove Quercus cerris è dominante nello strato arboreo. Le cerrete, ben rappresentate nell'Appennino centrale e meridionale, sono localizzabili in Liguria soltanto nel settore orientale, dove sono comunque piuttosto rare.

La loro posizione fitosociologica è comunque piuttosto semplice e rivelata dal corteggio floristico: prevalgono le specie dei Quercetalia roburi-petraea, quali Teucrium scorodonia, Pteridium aquilinum, Stachys officinalis, e in genere le specie compagne delle associazioni di latifoglie arboree del piano submontano (Sesleria autumnalis, Anemone trifolia, Viola canina, Helianthemum nummularium). Legati al substrato acido sono gli arbusti Erica arborea, Calluna vulgaris, Genista germanica, Genista pilosa, mentre la luminosità di queste formazioni favorisce l'infiltrazione di specie di quote meno elevate (Cistus salvifolius, Helichrysum italicum). Da alcuni Autori il Physospermum cornubiense è considerato caratteristico dell'associazione Physospermo-Quercetum robori-petraeae, che rientra sempre nei Querco-Fagetea.

Le differenze fra i due modelli sono legati essenzialmente a un diverso stadio evolutivo: nel secondo modello la composizione floristica è impoverita per numero di specie e grado di copertura da una situazione edafica ancora difficile, data l'abbondanza di rocce affioranti.

TITOLO III RAPPORTI CON LA PIANIFICAZIONE DI LIVELLO LOCALE VIGENTE

CAPITOLO VI LO STATO DELLA PIANIFICAZIONE VIGENTE

Lo strumento di pianificazione è rappresentato dal Programma di Fabbricazione del 09-settembre-1985. E' sprovvisto della disciplina paesistica di livello puntuale e vige l'obbligo della formazione del PUC di cui alla L.R.36/97.

Detto programma di Fabbricazione viene predisposto essenzialmente per il recupero delle lottizzazioni abusive realizzate nel periodo compreso tra il 1973 e 1980 (vedi Titolo III, pt2), da attuarsi a mezzo di un apposito Piano Particolareggiato (adottato nel 1992 e divenuto efficace nel settembre dello stesso anno).

Obiettivo prioritario è intervenire sull'esistente edificato prevedendo l'inserimento e la realizzazione delle opere di urbanizzazione necessarie per soddisfare alle esigenze del consistente carico insediativo introdotto.

Accanto alla componente urbanistica si pone quella ambientale generata dall'esigenza di tutelare sotto l'aspetto paesistico il territorio e particolarmente quello agrario di crinale, onde guidarne la trasformazione.

In tal senso viene individuato un ampio ambito denomizato Z.A.P.S.A.: Zona Agricolo Produttiva di Salvaguardia Ambientale, sottoposto a Strumento Urbanistico Attuativo.
La finalità dello S.U.A. è il controllo del territorio a cui si riconosce una suscettività al completamento pesata in mc. 6.000 a fronte di un indice territoriale di circa 0.005 MC/MQ da spendersi su un'area di oltre 123 ettari.

La disciplina attuativa dello strumento impone il rispetto di limiti di consistenza volumetrica di evidente motivazione paesistica, per cui ogni singolo edificio non può superare mc. 600.
Praticamente ciò origina manufatti di contenuto impatto capaci di inserirsi nel contesto senza alterarne la percezione d'insieme.

Alle corrispondenti dovute opere di urbanizzazione spetta il compito di organizzare gli insediamenti in maniera organica e funzionale.
Le previsioni edilizie dello S.U.A., proceduralmente interessato dalla emissione di un bando pubblico di adesione e sottoscrizione della relativa convenzione attuativa, sono state comunque ridotte in sede di approvazione con motivazioni di tipo paesistico ambientale, di talché rispetto ai previsti mc. 6.000 ne sono stati assentiti mc. 4.000 rimandando ad approfondimenti successivi la residua quota di mc. 2.000 eventualmente proponibile con variante allo stesso S.U.A..

Il ricorso alla strumentazione attuativa, e dunque ad un procedimento complesso e strutturato, è l'espressione della ferma volontà da parte della C.A. di affrontare il problema insediativo in maniera consapevole per sostituire alla casualità e al disordine la pianificazione controllata. Non più consumo indiscriminato di suolo e

conseguente distruzione di risorse bensì tutela e valorizzazione dei siti con particolare riguardo a quelli paesisticamente rilevanti, anticipando peraltro quelle linee di pensiero che stanno alla base delle odierne missioni pianificatorie permeate di sensibilità verso il territorio e consapevolezza di quanto esso vada difeso.

Hanno poi registrato l'avvio del processo attuativo delle previsioni del P. di F., i seguenti interventi:
* PP privato 1997, per insediamento produttivo in zona ZIADE in loc. Pontevecchio – procedimento in corso;
* PP privato 1997, per insediamento residenziale in zona Muri Dazio B – efficace da agosto 1998;
* PP privato 1997, per insediamento residenziale in zona Muri Dazio A – procedimento in corso;

Non sono, invece, state oggetto di attuazione le previsioni di edificazione residenziale nelle zone, soggette a SUA, individuate nella località del Bocco di Leivi e destinate a rafforzare quello che veniva considerato il principale polo del territorio comunale.

Particolarmente significativa è stata l'attività del Comune nel settore delle opere di urbanizzazione, favorita dagli interventi convenzionati con i Piani Particolareggiati sopra richiamati, che ha portato, oltre alla realizzazione di una diffusa rete di urbanizzazioni primarie, alla realizzazione dell'impianto polisportivo della frazione di S. Bartolomeo, destinata, quindi, a diventare il vero polo di riferimento per l'intero territorio comunale, in ragione della posizione baricentrica, accessibile da tre direttrici (Rupinaro, Carasco e Ri di Chiavari) e della possibilità di miglioramento della viabilità di accesso mediante un nuovo raccordo con la SP 32, in corrispondenza dell'attuale sede del Comune. Di analogo rilievo è stato l'intervento di realizzazione del nuovo insediamento religioso in loc. Crocetta ove si è trasferito il Convento delle Clarisse di Chiavari.

È per contro da osservarsi che, a fronte degli interventi realizzati in esecuzione di Piani Particolareggiati previsti dal P. di F., una consistente parte degli interventi di nuova edificazione registratisi in attuazione della disciplina dello stesso strumento generale, siano stati invece assentiti con diretta Concessione Edilizia, ed abbiano spesso interessato il territorio rurale dei versanti denominato zona ZAP (Zona Agricola Produttiva). Dal monitoraggio effettuato sullo stato dell'evoluzione dell'assetto insediativo locale, in particolare nell'ambito delle zone IS-MA del PTCP, si rileva la realizzazione di oltre 40 edifici, dei quali 3 con funzione produttiva.

TITOLO IV GRADO DI STABILITA' AMBIENTALE E SUSCETTIVITA' ALLE TRASFORMAZIONI: LA MISSIONE PIANIFICATORIA PER LEIVI

Partendo dall'analisi dei vincoli che condizionano il territorio e pesano l'eventuale riproducibilità delle risorse, passando attraverso le limitazioni che agiscono per effetto della pianificazione sovraordinata e preso atto dei contenuti della

pianificazione di livello locale vigente e del suo grado di attuazione, è possibile giungere ad individuare la trasformazione che può essere operata sul territorio stesso.

Trasformazione che può essere tanto più consistente quanto meno numerosi sono gli elementi di valore (del territorio) e i vincoli, per cui si parla di alta suscettività alla trasformazione qualora il territorio abbia facilità ad assumere una nuova identità. In caso contrario la suscettività è bassa.

Analogamente il grado di stabilità è alto o basso a seconda della presenza o assenza di identità ed equilibrio.

La condizione ottimale per poter intervenire su un territorio al fine di potenziarlo e valorizzarlo è che questo abbia un alto grado di stabilità: condizione essenziale per impostare nuovi assetti e risolvere eventuali inadeguatezze.

Il P.T.C. Provinciale individua per Leivi bassa suscettività alle trasformazioni, con una punta di alta suscettività alle trasformazioni in località Rostio, ma in continuità con la piana di Chiavari.

Sono riconosciuti come valori i territori rurali dei versanti che appaiono però interessati da una tendenza all'urbanizzazione che rappresenta un indicatore di pressione. Ciò genera instabilità.

E' fondamentale il mantenimento ed il rafforzamento dell'identità del territorio, da attuarsi attraverso la valorizzazione delle peculiarità dei siti, rappresentate dai forti valori paesistici ed ambientali dei versanti.

L'analisi estesa all'intero territorio comunale evidenzia le seguenti realtà in termini di Positività/Negatività:

Valori

- Suolo: buona permeabilità dei suoli e sostanziale stabilità dei versanti pur con le problematiche emerse in sede descrittiva relativamente agli O.T.E.;
- Ambiente: buona qualità dell'aria;
- Insediativo / Sistema insediativo rurale: presente sui versanti interni, lungo la dorsale dal Bocco sino al Curlo, compreso il versante sul lato sinistro della valle del Rupinaro, da San Ruffino fino a Casali di Bacezza;
- Socioeconomico / Turismo: forte vocazione residenziale con naturale espansione dei Comuni lungo la costa (che si unisce alla presenza di aziende agricole specializzate). Presenza di "bed and breakfast" tipologicamente vocati ad un turismo naturalista che ama il territorio extraurbano.

Criticità

- Ambiente: non ottimale raccolta scarichi civili;
- Insediativo: assetto del vasto territorio rurale nel versante a sud del crinale, la cui tutela paesistica e valorizzazione è la condizione essenziale per lo sviluppo del Comune in senso turistico. A ciò si unisce S. Bartolomeo la cui centralità e dotazione di servizi nel momento in cui venisse unito, attraverso

una nuova viabilità di collegamento, con la S.P.32 potrebbe assurgere a centro capoluogo.

- Paesaggio: elettrodotti di collegamento tra il fondovalle del Torrente Entella con l'entroterra attraverso Caperana, Curlo, S. Bartolomeo. Capannoni lungo il Torrente Rupinaro in località S. Terenziano. Carenze di tutela paesistico ambientale laddove non è presente il vincolo paesaggistico e segnatamente parte del versante sud, cosicché all'interno dello stesso quadrante convivono realtà diversamente tutelate così da creare disparità e disequilibri rispetto alla conservazione dei valori ancora presenti.

- Socio-economico/Turismo: forte pendolarismo su Chiavari e avvertibili carenze diffuse di viabilità.

Muovendo da quanto sopra, le considerazioni circa il futuro di Leivi – quale entità territoriale con propensione al raggiungimento di una maggiore autonomia attraverso la valorizzazione delle proprie intrinseche peculiarità – non possono prescindere dalla consapevolezza che l'identità del sito deve essere costruita.

L' obiettivo è l'individuazione di luoghi opportuni da potenziare e a cui associare pertinenti modelli compositivi, capaci di generare sistemi insediativi attraenti, quasi dei poli individualmente connotati per funzioni e capacità di risposta al coacervo dei codificati bisogni.

Se evidente è la mancanza di un "centro", certamente auspicabile è la creazione di una "centralità" che fortifichi la personalità del territorio caratterizzato da una forma di insediamento diffuso, costituito da nuclei di case, anche isolati, che ricalcano l'originario impianto che non è sostanzialmente mutato nel tempo se non per volume edificato.

La forte specializzazione in senso residenziale dell'ambito, da rispettare e da assecondare per quanto congruente con gli obiettivi, deve tuttavia iniziare ad affrancarsi dalla vicina città di Chiavari da cui inevitabilmente dipende per quanto attiene alle principali funzioni pubbliche e di interesse collettivo e relative strutture.

Questa sorta di rimando, fino ad ora obbligato, deve fungere da leva per lo sviluppo futuro del paese, visto come zona residenziale di qualità e con elevate potenzialità turistiche, la valorizzazione delle peculiarità ambientali e paesistiche ed il potenziamento degli usi agrari in atto.

CAPITOLO VII STRUTTURAZIONE DEL PUC IN AMBITI E DISTRETTI

Nel territorio comunale sono riconosciuti e classificati il sistema della aree per servizi evidenziati per categoria di appartenenza, gli ambiti di conservazione **AC,** ambiti di riqualificazione **AR**, distretti di trasformazione **TRZ**, il sistema dei territori aperti distinti in: territori di presidio ambientale **TPA**, territori non insediati **TNI**.

Le sigle che seguono le predette classificazioni indicano il regime normativo, l'appartenenza ad una determinata destinazione d'uso ed il numero indica la loro localizzazione.

All'interno della Struttura del PUC per gli ambiti, i distretti, i territori e le aree sono definiti obiettivi, opzioni e modalità di intervento.

È altresì definito il bilancio degli standard e sono stabilite le norme generali di conformità e di congruenza e la disciplina paesistica alle quali occorrerà attenersi.

CAPITOLO VIII IL SISTEMA DEI SERVIZI

VIII.1 IDENTIFICAZIONE E RIPARTIZIONE

La apposita tavola del Piano identifica tutte le aree destinate a servizi di standard indicandone con apposita segnalazione l'appartenenza ad una specifica funzione corrispondente alla applicazione di specifica disciplina.
L'insieme del sottosistema si ripartisce funzionalmente nelle seguenti zone identificate con apposita sigla:

- viabilità veicolare esistente (VVp);
- viabilità di previsione (Vp);
- Zona per l'istruzione (FI);
- Zona per attività di interesse comune (FIC);
- Zona per servizi religiosi (FIRC);
- Zona per attività sportive (FSP);
- Zona per verde attrezzato (FV);
- Zona per parcheggi pubblici (FP);
- Cimiteri (CM).

CAPITOLO IX AMBITI DI CONSERVAZIONE DEI SISTEMI INSEDIATI A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE.

La strutturazione del PUC individua gli ambiti di conservazione suddivisi in diverse categorie, in funzione del grado di valore dei sistemi insediati o dei singoli elementi di pregio:

IX.1 GLI AMBITI DI CONSERVAZIONE DI INTERESSE STORICO AMBIENTALE IN REGIME DI CONSERVAZIONE AC-CE

Per gli ambiti AC-CE per lo più rappresentati da sistemi territoriali residuali dell'antico impianto della campagna insediata e non da veri e propri nuclei è prevista la sostanziale conservazione dell'attuale assetto in quanto strutture territoriali caratterizzate da elevato pregio tipologico-ambientale. Tali strutture sono assoggettabili ad interventi di recupero tipologico e funzionale qualora ne ricorrano le condizioni stabilite dalla Struttura del PUC. Nel Territorio Leivese non potendosi individuare dei veri e propri sistemi insediati con caratteri di compattezza tali da costituire nuclei, si sono individuati dei di valore tipologico e paesistico, meritevoli di tutela. Tali Ambiti di Conservazione saranno soggetti al regime normativo della

Conservazione, ammettendo il recupero funzionale e igienico degli immobili conservandone inalterati i caratteri tipologici.

IX.2 GLI AMBITI DI CONSERVAZIONE DEGLI INSEDIAMENTI RECENTI AC-OR;

Per gli ambiti AC-OR, si tratta di ambiti di recente edificazione per i quali si confermano di fatto lo stato di fatto. L'ambito è da considerare a tutti gli effetti saturo. Le specifiche indicazioni della Struttura del PUC indicano la disciplina da adottarsi sui fabbricati esistenti che contempla la possibilità di modifiche interne agli organismi edilizi, per i quali non sono ammessi ampliamenti.

IX.3 GLI AMBITI DI CONSERVAZIONE DI PREGIO PAESAGGISTICO AC-CPA;

Per gli ambiti AC-CPA si tratta di sistemi di edifici di recente edificazione, derivati dall'edificazione della zona Z.A.P.S.A. del previgente P.diF. non di pregio tipologico, ma rilevanti nell'ambiente poiché capaci di incidere qualitativamente sul paesaggio. La loro lettura a seconda se positiva o negativa, sarà condizionante nelle scelte pianificatorie future. Le specifiche indicazioni della Struttura del PUC indicano la disciplina da adottarsi sui fabbricati esistenti. In futuro è ammesso attraverso la formazione di PUO un limitato incremento (mq. 600 di SA) da localizzarsi sul territorio dell'ambito AC-CPA, fermo restando il carattere diffuso o sparso a seconda dell'appartenenza degli ambiti prescelti alla disciplina del PTCP Regionale.

CAPITOLO X AMBITI DI CONSERVAZIONE O DI RIQUALIFICAZIONE DEI SISTEMI INSEDIATI A DESTINAZIONE ARTIGIANALE

X.1 PTC REGIONALE DELLE AREE PRODUTTIVE DELL'AREA CENTRALE LIGURE.

LINEE GENERALI.

Come e' noto il PTC Regionale affronta la questione dell'adeguamento produttivo dell'area centrale alle mutate condizioni tecnologiche e di mercato conferendo particolare significato ai servizi portuali, all'industria a tecnologia avanzata e, per la fascia costiera, alla produzione di servizi turistici, mentre il complesso dell'industria pesante (siderurgia, cantieristica, meccanica pesante, chimica) viene giudicato opportunamente soggetto a ridimensionamenti.

Le strategie di sviluppo proposte dal piano hanno come utilizzo principale l'innalzamento della capacita' competitiva del sistema produttivo nei suoi aspetti intrinseci, in quelli afferenti l'assetto del territorio ed in quelli istituzionali.
E' giudicato importante:

- liberare risorse impegnate nell'industria in declino per trasferirle alle attività di sviluppo, procedendo con prudente gradualità ad intraprendere investimenti sostitutivi, destinati al potenziamento delle infrastrutture ed alla riqualificazione dell'ambiente.
- salvaguardare nelle diverse fasi temporali, livelli e specificità occupazionali complessivamente adeguati all'offerta di lavoro, mentre si pone con forza la questione della formazione professionale;
- prevedere un decisivo miglioramento delle condizioni di accessibilità a largo raggio delle persone, attraverso il potenziamento infrastrutturale ed un'appropriata integrazione intermodale, inserendo l'area nella rete delle ferrovie veloci europee, valorizzando la funzione ferroviaria nella movimentazione delle merci;
- integrare l'Area nella rete mondiale delle connessioni con un adeguato livello di innovazione tecnologica;
- integrare funzionalmente l'Area con il Basso Piemonte;
- procedere alla riorganizzazione interna alleggerendo la congestione, fluidificando il mercato immobiliare, contenendo la commistione di funzioni incompatibili, promovendo l'integrazione verticale delle funzioni del ciclo produttivo, differenziando i modelli insediativi territoriali, arricchendo la gamma dei servizi alla persona e per il tempo libero;
- adeguare le dotazioni infrastrutturali con nuovi percorsi e soprattutto con l'ammodernamento e la riqualificazione funzionale della rete esistente eliminando interferenze e punti di conflitto, adottando modelli di gestione intermodali integrati e realizzando adeguate infrastrutture di interscambio;
- pervenire a nuovi modelli di diversificazione e qualificazione dell'offerta di spazi in grado di selezionare la domanda in funzione delle strategie e degli obiettivi di Piano, adottando una disciplina più flessibile e tuttavia capace di garantire i voluti livelli di qualificazione funzionale ed ambientale delle aree interessate alle nuove localizzazioni produttive;
- assicurare le necessarie condizioni politico-istituzionali predisponendo prassi procedurali adeguate ed attivare strategie di divulgazione e di promozione dell'Area finalizzate ad interpretare ed attrarre interessi esterni.

LE SCELTE DI LIVELLO LOCALE

•Nelle previsioni pianificatorie del P.D.F. erano state individuate alcune aree in località Pontevecchio gravitanti sul comune di Carasco, lungo la strada di Selaschi e lungo il Rupinaro classificate Z.I.A.D.E. e Z.I.A.C. le prime di nuovo impianto e le seconde di completamento.
Mentre quelle in località Pontevecchio hanno trovato attuazione e sono in corso di realizzazione gli interventi, ancorché necessitanti di interventi strutturali sulla viabilità anche in Comune di Carasco, quelle lungo il Rupinaro, non sono decollate. La causa è da ritrovarsi nella inadeguatezza dei collegamenti. E'da tener presente che la viabilità di collegamento, lungo il Rupinaro è prevalente nel comune di Chiavari,

pertanto una pianificazione di piccola industria e artigianato dovrebbe coinvolgere l'amministrazione chiavarese, il cui P.R.G. di recente approvazione non prevede per l'ambito interventi sulla viabilità, che sarebbero comunque necessari per le attività oggi presenti.

Dalle considerazioni sopra esposte si dovrà quindi riconsiderata complessivamente la gestione del territorio per gli insediamenti produttivi, anche alla luce delle dinamiche in atto, confermare sostanzialmente la situazione in atto senza prevedere nuovi interventi se non quelli marginali di conferma delle previsioni previgenti.

CAPITOLO XI AMBITI DI CONSERVAZIONE O DI RIQUALIFICAZIONE DEI SISTEMI DI TIPO TURISTICO RICETTIVO

Nel Comune non esiste un vero e proprio sistema turistico ricettivo, riferendosi per tale settore prevalentemente al territorio chiavarese. Il PUC si pone come obiettivo l'incentivazione di un'accoglienza diffusa sul territorio, favorendo iniziative quali affittacamere con annessa ristorazione, strutture per l'agriturismo ecc. In tal senso il P.T.C. Provinciale indica come di seguito riportato le prestazioni della previsione programmatoria. Il PUC dovrà individuare attraverso la ricognizione delle risorse il miglior percorso per giungere ad un'offerta turistica differenziata. Ciò partendo dalle peculiari risorse paesistiche, dalla presenza di aree rurali integre che conservano la memoria dell'identità agraria, dalla presenza di sistemi di edifici di valore tipologico e paesistico, in un territorio che ,sia pur marcato da interventi in alcuni casi irrispettosi del paesaggio, mantiene ancora intatte prerogative e scorci visuali di notevole valore.

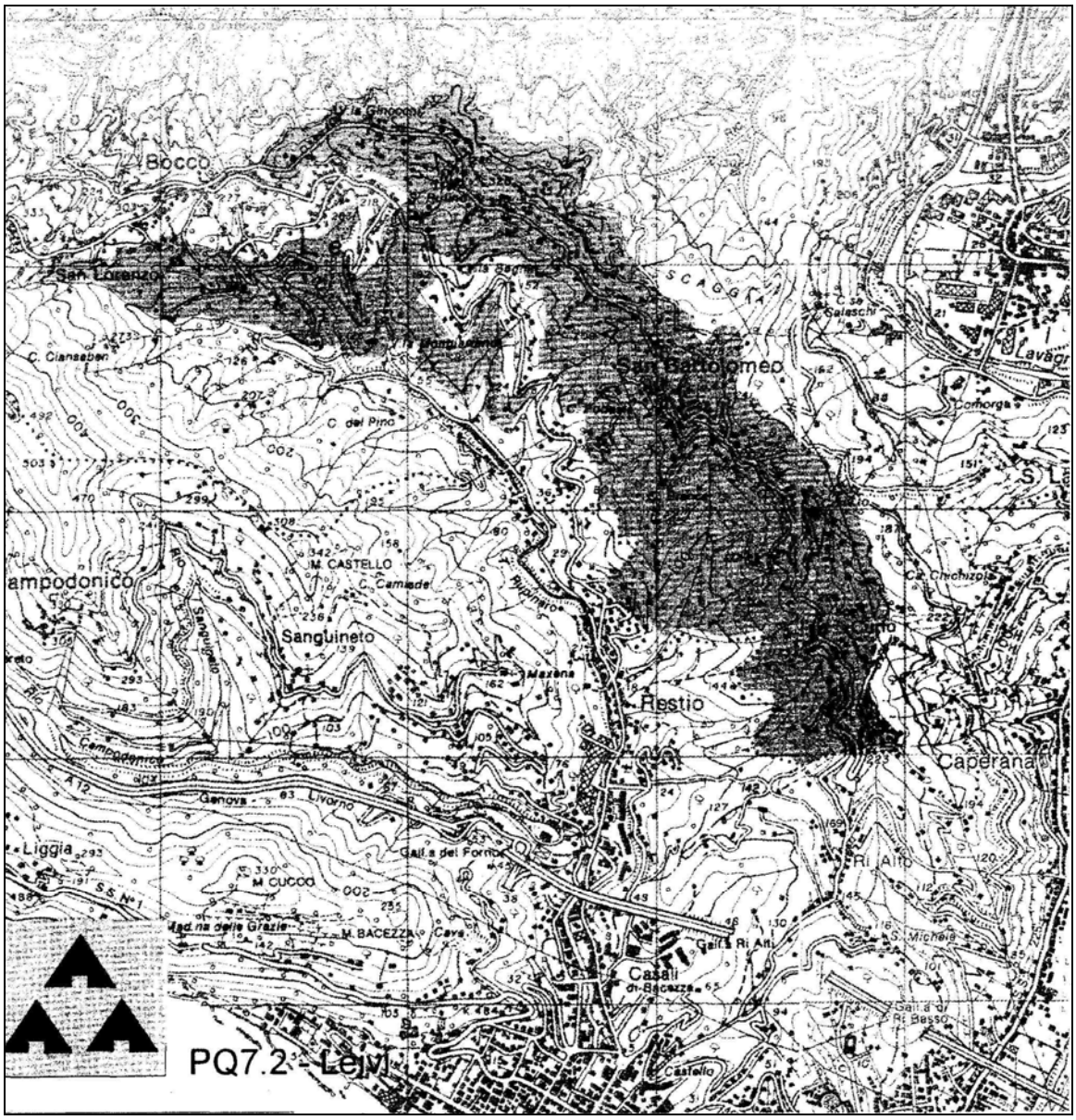
E' dalla conservazione e dalla salvaguardia di tali valori che dovrà prendere spunto la programmazione prevedendo il potenziamento delle strutture già esistenti e la realizzazione di nuove attività in un processo integrato di sviluppo dell'offerta turistica prevalentemente orientato verso la componente enogastronomica.

A ciò si affianca la volontà di prendere in considerazione iniziative capaci di cogliere peculiarità territoriali importanti, sì da apportare valore aggiunto all'economia locale, puntando su strutture esclusive di alto livello e specializzazione.

La loro localizzazione resta aperta sul territorio dovendosi necessariamente rapportare con la specificità dell'intervento.

Scheda n	**7.2**	**Sviluppo del turismo sostenibile nei balconi costieri del Tigullio SOTTOPROGETTO: LEIVI**

LOCALIZZAZIONE
Comuni: Leivi
Area di P.T.C.P.: 2 Tigullio
Ambito di P.T.C.P.:2.2,-Entella
Località: aree classificate ZAPSA e ZAP dal Pd F



DESCRIZIONE DEL *TERRITORIO superficie dell'area: ha 269,8*

Descrizione fisica*: il sottoprogetto interessa le parti del territorio che il vigente piano urbanistico comunale classifica come "zone agricole produttive di salvaguardia ambientale" (ZAPSA) e "zone agricole produttive" (ZAP). Si tratta del territorio a ridosso dell'asse costiero, compreso nel sistema vallivo delimitato dallo spartiacque fra Entella, Rupinaro e Lavagna, prevalentemente esposto a sud, parallelo alla costa, morfologicamente articolato ed acclive e solcato dai rivi di sorgente del T. Rupinaro. La copertura vegetazionale è di tipo misto, a macchia mediterranea, l'uso del suolo è a predominanza assoluta di ulivo. Il sistema insediativo, anche, per l'ottimale esposizione, si è diffusamente sviluppato sui versanti e, con carattere più intenso, lungo il crinale (San Rufino, San Bartolomeo, San Tomaso di Curlo).*

Contesto territoriale*: Il territorio interessato dal sottoprogetto d'ambito si inserisce in un contesto naturalistico ed ambientale di pregio, costituito dalle aree*

costiere e di retrocosta del Tigullio centrale, da porzioni di aree ricadenti nel Parco del Monte di Portofino, dai monti dello spartiacque marittimo, ed è connesso al sistema insediativo di Chiavari. Il territorio di Leivi a contorno dell'area di sottoprogetto è costituito dalle piane di fondovalle lungo il Lavagna e l'Entella (Scaruglia, Seriallo, Case Salaschi), il visto territorio non insediato che delimita il confine verso ovest con Chiavari e, verso nord, con la Fontanabuona, i nuclei più intensamente urbanizzati.

***Sistema insediativo e funzioni insediate**: il sistema insediativo è disposto prevalentemente lungo il crinale e in corrispondenza della viabilità principale, con case sparse a ridosso dei versanti; la tipologia del sistema insediativo rurale e della casa tradizionale è stata progressivamente ed in parte sostituita da un modello di villetta suburbana utilizzata a fini turistici. Le funzioni insediate sono principalmente residenziali di tipo stabile e turistico, le attività agricole sono ancora presenti, ma con prevalente carattere amatoriale e di part-time. Si evidenzia la presenza di edifici speciali, quali chiese, manufatti storici, servizi ed attrezzature sportive.*

***Accessibilità**: l'ambito di sottoprogetto è reso accessibile dalla strada panoramica che si dirama dalla provinciale in prossimità del Passo dei Bocco e prosegue sotto crinale fino a raggiungere il confine comunale con Chiavari; percorsi minori e sentieri pedonali si diramano in risalita verso il crinale.*

***Elementi salienti presenti nell'area**: i nuclei rurali storici e la presenza di "manufatti emergenti", fra cui l'area del Bocco e la Casa*
Michelangelo, antico valico delle mulattiere fra Chiavari e la Fontanabuona, e le aree circostanti San Rufino, San Bartolomeo, Curlo. Significativi sono, inoltre, i terrazzamenti che strutturano i pendii in gran parte ancora in buono stato di conservazione e testimoni dell'originario utilizzo che ancora si riconosce su vaste aree.
Da rilevarsi, infine, la forte pressione insediativa esercitata sulle aree rurali, con modelli edilizi, spesso, di bassa qualità che ha comportato rilevanti sistemazioni artificiali dello stato originario dei siti.

RICOGNIZIONE DEI VINCOLI:

Ambientale:	*Decreto legislativo n. 42/2004 Codice dei beni culturali e del paesaggio"*
***Acque pubbliche**:*	*T. Rupinaro e riviminori*
Idrogeologico:	*presente*
***Rischio Idraulico**:*	*T. Rupinaro in loc. San Terenziano (lambisce l'area di sottoprogetto)*
Altri:	*incendi boschivi.*

INDIRIZZI DI PIANIFICAZIONE/PROGRAMMAZIONE ATTUALMENTE PRESENTI:
Livello territoriale:

P.T.C.P.	*Ambito territoriale n. 71 - Leivi*

Assetto Insediativo:	*IS-MA, ID-MA*
Assetto Geomorfologico:	*MO-A, MO-B*
Assetto Vegetazionale:	*CO LL-ISS, BAT-CO, BA-CO*
Livello locale:	
SUG:comunali:	*Programma di Fabbricazione approvato con D.P.G.R. n. 984 del 9.9.85. In corso di predisposizione PUC*
Disciplina paesistica puntuale:	*assente*
Pianificazione dì settore:	
***Piani di Bacino**:*	*Per il territorio del bacino dell'Entella gli studi propedeutici risultano attualmente affidati e in corso di predisposizione; sono individuati e programmati con relativi gradi di priorità per i bacini dei T. Rupinaro e del rio Barassi.*
Piani per il turismo:	*Di posizioni di cui all'art.18 bis della*
L.R.n.7/93.	

ALTRE PROGRAMMAZIONI

Patto Territoriale (Delibera CIPE 21.3.1997): il Patto Tigullio Fontanabuona, stipulato in data 21.12.99, e coinvolgente i Comuni costieri e montani del Tigullio, inserisce Leivi nell'ambito "Valle dell'Entella".

SINTESI INTERPRETATIVA DEGLI ESITI DELLA DESCRIZIONE FONDATIVA DEL P.T.C.

***Elementi di crisi**: il più rilevante elemento di crisi che investe l'ambito di sottoprogetto è la pressione edificatoria esercitata dall'eccessivo sviluppo insediativo residenziale che sta interessando il territorio rurale, particolarmente grave nelle aree esposte a sud del crinale, di forte esposizione visiva, la cui tutela paesistica e valorizzazione è condizione essenziale per lo sviluppo del ruolo turistico del Comune. Ulteriore elemento di crisi è la carenza di servizi ed infrastrutture, ed in particolare la mancata definizione di un ruolo centrale per il centro di S. Bartolomeo. Si segnala, infine, la inadeguata valorizzazione del territorio per un uso produttivo turistico, mancando sia le strutture ricettive alberghiere (o comunque non residenziali) sia un sistema di servizi ricreativi, culturali, sportive, in grado di attrarre utenza diversificata.*
Elementi di valore: risorsa primaria dell'ambito di sottoprogetto è il complesso del territorio rurale e degli insediamenti diffusi, stanti l'intrinseca qualità ambientale, la rilevante partecipazione alla definizione dei quadranti paesistici, la leggibilità del sistema dei nuclei rurali, i terrazzamenti ed uliveti in buono stato di conservazione, che rappresentano fattore di attrattività per il turismo e per la residenza primaria,

anche in ragione della buona accessibilità dalla costa. Il territorio rurale ha anche una marginale valenza produttiva, da potenziare, per la presenza di aziende agricole specializzate. Tale contesto si inserisce in un sistema naturalistico di cornice, caratterizzato dai territori non insediati che sono dislocati sia verso la costa che verso la Fontanabuona che costituiscono fonte di rigenerazione ed equilibrio ecologico.

OBIETTIVI DEL SOTTOPROGETTO

Il sottoprogetto, attraverso la dettagliata analisi delle caratteristiche del territorio e dei processi di espansione edilizia nelle forme e tipologie sviluppatesi nei tempi più recenti e non più percorribili, deve formulare i criteri per la riqualificazione del territorio rurale (edifici, pertinenze, aree agrarie, viabilità) e gli indirizzi per lo sviluppo di forme di turismo compatibili, in uno scenario in grado di coniugare la manutenzione del paesaggio con l'uso produttivo delle risorse territoriali. Il sottoprogetto deve, inoltre, valutare le residue potenzialità del territorio di sostenere interventi di consolidamento del sistema insediativo a fini residenziali sia a carattere primario che turistico, assicurando nel contempo la conservazione delle peculiarità fisiche, storiche, culturali, ed il raggiungimento degli standard prestazionali in termini di attrezzature sia a servizio della residenza stessa che in rapporto ad un più spiccato ruolo turistico verso cui l'ambito può tendere.

REQUISITI DEL SOTTOPROGETTO

***suolo**: il sottoprogetto deve prevedere criteri per la messa in sicurezza del suolo e per la prevenzione da eventi di degrado*

***ambiente**: il sottoprogetto, in rapporto all'organizzazione proposta, deve indicare gli standard di qualità ambientale che devono essere rispettati ed in particolare per il risanamento degli scarichi civili esistenti, l'ottimale realizzazione di quelli nuovi sia a carattere abitativo sia per quelli produttivi (attività agricole ecc.)*

***infrastrutture**: il sottoprogetto, in rapporto agli obiettivi indicati, deve fornire criteri ed ipotesi risolutive in merito a:*

- *riorganizzazione della rete viaria attuale con potenziamento e adeguamento al fine di una migliore fruibilità del territorio, con particolare riferimento ai collegamenti fra aree di fondovalle e aree di crinale;*
- *incentivazione di forme collettive di trasporto turistico;*
- *individuazione di attrezzature specifiche per il turismo per la viabilità panoramica ed i collegamenti con le aree di pregio paesistico (emergenze storiche, naturalistiche, manufatti di pregio, ecc.)*

***servizi**: il sottoprogetto, in rapporto agli obiettivi indicati, deve prevedere:*

- *adeguamento della dotazione di servizi per il sistema insediativo esistente e per la popolazione residente (permanente);*
- *individuare localizzazioni e tipologie di strutture di ricettività turistica;*
- *individuare forme innovative di servizi al turismo, con particolare riguardo all'agriturismo, turismo verde, escursionismo,gastronomia e ristorazione tipiche, ecc.;*

***sistema insediativo**: fermo restando il rispetto dei caratteri degli insediamenti*

presenti sul territorio riconosciuti come IS-MA e ID-MA dal PTCP e sulla base di un approfondito studio sulla quantità, qualità, stato di conservazione e tipologia d'utilizzo del patrimonio edilizio esistente, il sottoprogetto deve valutare le residue potenzialità di crescita del sistema insediativo, individuando le caratteristiche dimensionali e tipologiche da attribuire al territorio, nonché i livelli di prestazione funzionale collegati alle specifiche destinazioni d'uso che si intendono mantenere o insediare (residenziale, residenziale/turistico, produttivo, ricettivo, pubblici esercizi, ecc.). Particolare attenzione dovrà essere rivolta all'individuazione di criteri che incentivino il riuso dei patrimonio edilizio esistente, a fini turistico/ricettivi (agriturismo, albergo diffuso, bed & breakfast, ristorazione, ecc.), alla previsione localizzativa e tipologica di strutture ricettive alberghiere nel verde con idonee attrezzature, al consolidamento del ruolo centrale di San Bartolomeo, con localizzazione di servizi, funzioni rappresentative,ecc.

***paesaggio**: il sottoprogetto, in rapporto agli obiettivi indicati, deve indicare i criteri progettuali finalizzati sia al recupero dei fabbricati e dei territori agrari, che alle nuove realizzazioni, creando una "disciplina puntuale" ad hoc per il modello di territorio in questione. Particolare attenzione dovrà essere rivolta alla individuazione delle direttrici di percezione del paesaggio e delle conseguenti aree di maggiore esposizione visiva, sulle quali operare forme di tutela più attenta, anche al fine di riconoscere le parti del territorio che presentano possibilità di integrazione e di innovazione, seppure nel rispetto dei caratteri costitutivi del Paesaggio.*

COERENZA CON GLI STRUMENTI DI PIANIFICAZIONE VIGENTI:

Livello territoriale

P.T.C.P.: il sottoprogetto dovrà effettuare una preliminare verifica dell'attualità delle indicazioni del Piano Paesistico, con particolare riferimento all'effettivo riscontro della classificazione "insediamenti sparsi" (IS) ovvero alla necessità di apportare modifiche alla lettura della situazione esistente con l'introduzione di aree a carattere "diffuso" (ID); ciò premesso, le eventuali previsioni di integrazione dell'edificazione del sottoprogetto devono comunque essere coerenti con il regime di "mantenimento" indicato dal PTCP per l'intero territorio in questione.

Livello locale

S.U.G. di Leivi: il sottoprogetto appare coerente con la disciplina del P. di F. del 1985 (soggetto a revisione) in particolare per quanto attiene alla zona ZAPSA, rispetto alle cui indicazioni il sottoprogetto stesso costituisce un approfondimento, ad integrazione e migliore specificazione del profilo paesistico, solo in parte compiutamente espresso nel relativo P.P. approvato nel 98. Dei contenuti del sottoprogetto, anche per quanto eventualmente lo stesso potrà esprimere in variante al P. di F. ed allo S.U.A. per quanto attiene alle quantità di edificazione insediabile, dovrà tenere conto il PUC, alla cui redazione il Comune è peraltro obbligato a sensi di legge.

Pianificazione di settore

Piano Provinciale del Turismo: il sottoprogetto deve tenere conto dei criteri espressi in materia e fornire specificazioni di dettaglio che favoriscano la valorizzazione delle peculiarità territoriali.

ESPLICITAZIONE DELLA COERENZA CON LE MISSIONI DI PIANIFICAZIONE ATTRIBUITE ALL'AMBITO COERENZA DEL SOTTOPROGETTO: la missione di pianificazione riconosciuta come ottimale dal PTC è di ristrutturazione, ed integrazione; il sottoprogetto è coerente con le azioni specifiche indicate per Leivi, in particolare la necessità di invertire la tendenza al consumo del suolo a fini residenziali, l'introduzione di funzioni di interesse turistico e di ricettività compatibili, il mantenimento delle funzioni abitative primarie, il potenziamento del ruolo centrale di S. Bartolomeo, l'adeguamento dei servizi e dei collegamenti viari.

GRADO DI RISPOSTA DEL SOTTOPROGETTO: all'interno di tale missione, l'elaborazione del sottoprogetto riveste un ruolo essenziale in quanto interessa una parte strategica del territorio sulla quale sono in atto azioni in controtendenza rispetto al grado di suscettività alle trasformazioni che lo stesso esprime.

GRADO DI ESAUSTIVITÀ DEL SOTTOPROGETTO: in rapporto alle indicazioni puntuali per la pianificazione comunale, il sottoprogetto non esaurisce la complessità delle problematiche evidenziate restano, infatti, esclusi i nodi delle aree produttive del Rupinaro, delle piane di fondovalle del Lavagna, i rapporti con i Comuni limitrofi (in particolare Carasco), ma risulta comunque strategico per la definizione di un nuovo ruolo turistico, più marcatamente produttivo, per il Comune, all'interno dell'ambito Entella e dell'area del Tigullio.

SOSTENIBILITA' AMBIENTALE

Le previsioni di riqualificazione territoriale che il sottoprogetto d'ambito delinea sono conseguenza della valutazione di insostenibilità dell'assetto esistente (negatività dell'opzione zero) che emerge dagli esiti della sintesi interpretativa desunta dai temi trattati nella Descrizione Fondativa, atteso che:

- *sono presenti fattori di crisi che interagiscono negativamente con i molteplici valori che il territorio esprime;*
- *la rilevanza di tali fattori di crisi costituisce un forte condizionamento allo sviluppo economico dell'area;*
- *il permanere di tali elementi di crisi non favorisce processi innovativi del sistema produttivo attualmente in atto, dei servizi ed infrastrutture esistenti, né processi di riqualificativi del sistema insediativo presente;*
- *il permanere delle crisi porterebbe al continuo consumo delle risorse territoriali e paesistico ambientali che il territorio offre, che si riconoscono quali risorse irriproducibili o riproducibili in tempi molto lunghi.*

Gli elementi di sensibilità ambientale dell'area interessata dal sottoprogetto sono costituiti da fattori fisici (caratteri geomorfologici dei territorio, esposizione visiva dei versanti, ecc.), dalla molteplicità dei valori ambientali e paesistici presenti (terrazzamenti, uliveti, nuclei storici e rurali, emergenze storiche), dalla presenza di una forte pressione insediativa di tipo immobiliaristico, che sta progressivamente modificando i caratteri rurali tradizionali, con il rischio di una possibile perdita dell'identità del territorio.

TEMA DELLE ATTIVITA' TURISTICHE

Richiamando i contenuti particolari di cui al capitolo XI risulta particolarmente significativo oltrechè opportuno prevedere, ai fini della migliore valorizzazione del territorio leivese, un livello di approfondimento pianificatorio successivo, ma già ben delineato nei caratteri costituenti, volto alla previsione di strutture turistico-ricettive o comunque a servizi di alto livello e specializzazione.
L'obiettivo è la possibilità di realizzare sul territorio realtà capaci di esaltare peculiarità locali ed in grado di proporsi sul "mercato" del turismo offrendo servizi unici o comunque integrati in un sistema più ampio di offerta.
La capacità imprenditoriale del singolo, fondata sul rispetto e la salvaguardia del territorio che costituisce la ricchezza da valorizzare, diventa elemento di crescita dell'economia comunale e l'intervento in sé trova ulteriore motivazione nel relativo indotto. In tal senso operativamente il PUC ha nel progetto definitivo individuato un'area in località san Bartolomeo idonea all'ampliamento dell'impianto sportivo esistente, per la creazione di un centro d'eccellenza per lo sport. La previsione ha caratteri sovra-comunale ponendosi l'obiettivo di attrarre i ritiri di squadre di serie superiore. Il procedimento per l'attuazione della previsione del Distretto di Trasformazione richiede il cambio di regime del P.T.C.P. Regionale. Nelle N.C.C. sono indicate le caratteristiche principali dell'impianto, il suo dimensionamento ed il processo di formazione del conseguente PUO.

CAPITOLO XII AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE DEGLI IMPIANTI SATURI DI RECENTE FORMAZIONE (AR-CO)

Si tratta della maggior parte del tessuto antropizzato comunale posti in prevalenza sulle linee di crinale, con aggregazioni che quasi mai raggiungono il livello di nucleo se si eccettua località San Bartolomeo ove sono presenti insediamenti di maggior intensità edilizia. Per l'ambito sostanzialmente è prevista la conferma dell'attuale conformazione territoriale. Sono ammessi interventi sull'edificato fino alla ricomposizione edilizia.

CAPITOLO XIII AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE PER INTEGRAZIONE EDILIZIA

Al fine di comprendere le trasformazioni sul territorio indotte dal presente PUC occorre dire che esse si baseranno sui principi fondatori delle scelte di pianificazione. I criteri adottati dovranno trovare riscontro sul P.T.C.P. a seguito di puntuale verifica in base all'appartenenza ai diversi ambiti paesistici. Tali scelte saranno motivate dalle verifiche sui quadranti paesistici e dai criteri progettuali base:

- **verifica sul quadrante paesistico delle ingerenze generate dagli edifici esistenti valutandone il peso paesistico secondo i seguenti criteri:**

1. valutazione in merito alla tipologia degli edifici posti a contorno di un ambito;
2. valutazione delle trasformazioni generate dai compendi all'edificazione: muri, strade, e quanto altro rilevante paesisicamente;

3. rapporto con le emergenze sia paesistiche che architettoniche;

- **Criteri alla base dei nuovi interventi edificatori:**

4. aderenza degli edifici alle tipologie edilizie di cui alla disciplina paesistica;
5. trasformazione del suolo in conformità a quanto indicato nelle norme di conformità e congruenza;
6. limitazione dei riporti come stabilito dalle norme di conformità e congruenza;
7. limiti alla lunghezza delle strade di accesso ed alle trasformazioni da esse generate.

Posti tali principi di base, la scelta privilegia insediamenti di nuovo impianto che interessano aree inedificate o marginali ad aree edificate suscettibili di interventi volti all'integrazione anche con ambito rurale o parzialmente insediato.

Gli interventi sono in genere organicamente connessi ai processi di riqualificazione, che interessano le zone edificate e ne costituiscono in qualche modo il fulcro, sia per il contributo che sono chiamate a dare alla produzione di aree per servizi, sia per la capacità di costituire polarità.

Gli insediamenti sono, dunque, classificati quali ambiti di riqualificazione ed hanno in genere carattere misto, comprendendo quote variabili di residenze e servizi.

In tali zone è prevalente il ricorso a concessione convenzionata.

Nella Struttura del PUC per ogni singolo ambito sono tracciate: le prestazioni di livello urbanistico e architettonico da conseguire, il limite della SA., le modalità per la sua realizzazione e le prestazioni tipologiche ed ambientali da conseguire. Il limite SA costituisce il limite massimo edificabile per ogni ambito.

L'individuazione degli ambiti di riqualificazione è stata dettata dalle seguenti diverse ragioni:

- esigenza di creazione di polarità;
- esigenze di completamento;
- esigenze di riqualificazione;
- esigenze di reperimento di aree per standard.

Come già detto non sono riconoscibili nel territorio di Leivi tessuti sì connotati da assumere il ruolo di nucleo, ma si tratta di insediamenti che, a seconda dell'appartenenza ad ambiti paesistici diversi, sono classificabili ID (insediamento diffuso) o IS (insediamento sparso). L'ambito si presenta quindi tipologicamente connotato in maniera complessa e articolata secondo una pluralità di situazioni diverse, comprendendo edifici antecedenti agli anni 50 e 60 ed edifici frutto degli interventi degli anni 70 e 80.

La presenza di incoerenze nel modello evolutivo dei tessuti di espansione recente, è condizionante nelle scelte pianificatorie che circoscrivono le possibilità di intervento in tali parti del territorio a cui sono comunque riconosciuti margini di sviluppo, purché compatibile, del sistema residenziale locale. Poiché è evidente l'esigenza di regimi fortemente controllati sul piano localizzativo e compositivo delle trasformazioni ancora ammissibili, il Piano, per tali

ambiti opera attraverso indicazioni tali da inquadrarne pienamente le prestazioni attese nel campo dei modelli organizzativi locali e nella dotazione di servizi collettiv

Pertanto si è operato distinguendo i tessuti per appartenenza ad ambiti ID denominandoli Ambiti di Riqualificazione dei Tessuti Continui **AR-CP.**

L'obiettivo diversificato sarà:

- per gli ambiti AR-CP il raggiungimento dell'identità di nucleo al fine di costituire un baricentro identificabile dell'identità territoriale quale luogo di abitazione primaria e di servizi.

CAPITOLO XIV IL TERRITORIO AGRICOLO

Secondo il IV censimento dell'agricoltura (I.S.T.A.T. 1991) gli attivi in agricoltura sono 61 unità. Gli iscritti all'I.N.P.S. al 1996 sono 56 unità, di cui 52 coltivatori diretti e 4 coloni mezzadri.

Al 1991 l'incidenza della S.A.U. (Superficie Agricola Utilizzata) è il 44.31% rispetto alla S.T. (Superficie Territoriale). L'indice di occupazione agricola è il 7.7%.
La S.A.U. è così ripartita:

- 6.84% seminativi;
- 82.27% coltivazioni permanenti;
- 10.89% prati e pascoli.

Più del 50% della S.A.U. è ricoperto dalla collocazione geografica degli Oliveti.
La zona olivicola per la sua vocazionalità appartiene alla tipologia "olivicoltura valida" (prodotto di qualità a costi contenuti).
"Ruolo di primaria importanza per l'attività agricola sotto il profilo del presidio del territorio e della conservazione del paesaggio agrario".

Fisicamente interessa buona parte del territorio comunale, con prevalenza di strutture terrazzate coltivate.

Le relazioni storiche principali avvengono con il Comune di Chiavari e la val Fontanabuona.

Come ben evidenziato sul crinale spartiacque tra il fiume Entella e il torrente Rupinaro sono presenti diversi passi e percorsi che mettono in luce il ruolo di Leivi quale luogo di produzione e transito tra le due vallate.

Dall'analisi storica rileviamo come le antiche strutture rurali siano sorte lungo le relative viabilità, discostate oggi dalla principale rete viaria che ne ha ripreso solo in parte i sedimi. Si trattava di insediamenti specializzati a carattere isolato quali mulini, frantoi per l'olio d'oliva, cantine per la vinificazione e essiccatoi per le castagne. Gli schemi tipologici specializzati sono composti da piani terra destinati alla produzione e i piani superiori destinati alla funzione abitativa.

La strutturazione odierna presenta ancora ben evidenti i caratteri propri della funzione agricola essendo gli oliveti ben conservati e produttivi. La dimostrazione di come il territorio agricolo fosse diffuso è data proprio dal permanere di tali spazi che troviamo integri e correlati con la funzione residenziale sviluppatasi negli anni settanta e ottanta.

POSITIVITÀ:

-)sostanziale conservazione della struttura agricola;

-)ottima copertura vegetale;

-)sostanziale conservazione dell'assetto paesistico;

-)permanenza delle strutture storico-antropiche (edifici rurali o sistemi di edifici rurali, percorsi storici, muretti a secco).

NEGATIVITÀ:

-)puntuali episodi di degrado paesistico (Costa secca);

-)locali alterazioni dei sistemi vegetali attuati attraverso l'impermeabilizzazione dovuta per lo più alla rete viaria secondaria di accesso agli edifici (Loc. Costasecca);

-)presenza di fenomeni di alterazione degli strati superficiali dovuti a dilavamento.

CAPITOLO XV STRUTTURE DELLA CAMPAGNA INSEDIATA E NON INSEDIATA

La Struttura della campagna insediata conserva oggi un ruolo non marginale nell'immagine del Comune dove la bellezza del territorio, certamente generata dai quadranti a rilevante valore paesistico, non può prescindere dalle zone a fascie olivetate che assumono sotto tale aspetto un ruolo fondamentale e caratterizzante.

La campagna coltivata si trova in prevalenza nelle zone di fondovalle e sui versanti sud. Il podere di dimensioni significative presente sul versante nord in località Scaggia, vale a dire circa cinque ettari con coltivi, vigneti e oliveti su una struttura territoriale pressoché pianeggiante, è stato interessato dal riempimento su cui insistono in oggi gli impianti sportivi comunali.

Sul territorio sono riconoscibili assetti strutturali diversi: il fondovalle, gli insediamenti di crinale e di versante.

I fondovalle lungo il Rupinaro sono generalmente maggiormente insediati nelle aree più aperte come in loc. Rostio mentre sono scarsamente insediati nelle vallicole più interne a causa delle condizioni di minor esposizione.

I crinali e i versanti rappresentano, siano essi innsediati o no, il territorio rurale vero e proprio.

Nel primo caso è prevalente la residenza in funzione della conduzione dei fondi o l'uso residenziale in senso stretto, mentre laddove regnano il disuso e l'abbandono vi sono i sistemi a redditività più bassa, di talché si ha una maggior pressione abitativa nelle porzioni territoriali maggiormente produttive.

In tali ambiti trovano compimento le indicazioni progettuali operative contenute nella Struttura del PUC che derivano dalla sintesi conoscitiva del tessuto edilizio e dalle caratteristiche funzionali diverse in esso insediate. Il Piano pertanto ha inteso evidenziare quelli che sono gli aspetti maggiormente qualificanti distinguendo territori di presidio ambientale (ambito TPA) quali aree destinate a colture specializzate a oliveto e vigneto, a coltivazioni orticole, floricole e vivaistiche specializzate, a pieno campo e in serra, aventi anche particolare rilevanza ambientale e paesistica. In queste zone è ammessa l'edificazione di residenze e di annessi.

Sono identificati come territori non insediabili (ambiti TNI) le limitate porzioni del territorio dove esistono ancora i castagneti, le cui condizioni di abbandono li rendono inidonei alla produzione e sono ormai assimilabili a boschi cedui.

Le altre porzioni del territorio sono occupate da boschi, con prevalenza di mesofile e angiosperme, e da cedui composti da latifoglie. Le strutture prative esistenti sono limitate e quindi non significative.

L'organizzazione dell'uso del suolo è correlata al reddito prodotto dalle diverse tipologie di colture, alle caratteristiche di irrigabilità dei terreni, alla loro esposizione e al loro grado di acclività. Ciò comporta lo sviluppo di colture ortive in prossimità degli insediamenti, a seguire gli oliveti e i vigneti ed oltre ancora il bosco.

Oggi l'assetto aziendale è segnato da una notevole polverizzazione e da un marcato frazionamento della proprietà e presenta notevoli esigenze di riorganizzazione, tanto negli ordinamenti, quanto nella suddivisione del suolo.

È opportuno, qualunque sia l'ottica con la quale si guarda al territorio rurale, operare scelte che considerino produttive ben identificate parti di territorio, individuate attraverso indicatori che tengano conto delle condizioni tecnologiche di meccanizzazione al fine del migliore sfruttamento delle aree in tal senso.

Ne consegue l'assunzione della centralità dell'azienda agricola, laddove presente o meritevole di nuovo insediamento, unitamente all'esigenza di ricercare tutte le condizioni che ne favoriscano ed incrementino la produttività, vale a dire che agiscano per favorire il raggiungimento di ordinamenti colturali o di dimensioni più consone ed autosufficienti.

CAPITOLOXVI CARATTERE DELLE CONCESSIONI EDILIZIE IN TPA E LIMITI ALL'EDIFICAZIONE.

Tutte le costruzioni da realizzarsi in ambito TPA sono soggette alla stipula di una convenzione che preveda a carico del concessionario e/o dei suoi aventi causa le prestazioni finalizzate al presidio e alla tutela del territorio, nonchè le modalità di attuazione e le garanzie per il loro puntuale adempimento. Gli interventi si distinguono in tre categorie:

-)Modalità in connessione all'esercizio di funzioni di presidio, da esercitarsi attraverso durevoli attività di salvaguardia;

-)Modalità con semplice funzione di riqualificazione del sistema insediato rurale, ove l'ammissibilità è connessa all'idoneità localizzativa a livello infrastrutturale ed alla contiguità con impianti edificati abitativi;

-)Modalità di connessione ad azienda agricola produttiva, ove sono prevalenti le funzioni connesse all'azienda produttiva agricola.

CAPITOLO XVII AREE DI PRODUZIONE AGRICOLA APA.

Oggi, il territorio agricolo, sia pur ridimensionato nell'uso, contribuisce all'economia locale e rappresenta, in primo luogo, un valore fondamentale sotto il profilo ambientale e paesistico da salvaguardare da ulteriori impoverimenti e da difendere nel proprio delicato assetto di stabilità.

Il PUC, nella zonizzazione non individua "aree di effettiva produzione agricola" (APA), considerato che in oggi non esistono sul territorio leivese realtà significative in tal senso.

Nel merito con il P.D.F. in scadenza, pur essendo molte le zone classificate "zona agricola", Z.A.P., Z.A.B. e Z.A.P.S.A. a tale destinazione non ha di fatto corrisposto un impulso positivo per diversi motivi, tra i quali non dobbiamo trascurare una scarsa sensibilità urbanistica nel considerare l'agricoltura ed il presidio del territorio settori degni di rilievo.

Le regole della pianificazione vigente hanno complicato le procedure per avviare imprese agricole e/o potenziarne di esistenti, nonché per favorire il presidio del territorio. Ciò ha determinato l'uscita o il non ingresso di imprese agricole sul mercato, o, ancora, l'abbandono di molte porzioni di territorio rurale con effetti più o meno marcati di degrado nei confronti dell'intero insieme paesistico.

Il PUC in coerenza con la L.U.R. tende ad avviare un processo che metta in condizione gli operatori del settore agricolo e chi di fatto può esercitare presidio del territorio, di intervenire evidentemente in modo compatibile con il territorio agricolo.

Per favorire una destinazione d'uso appropriata, si sono impostati alcuni criteri oggettivi di valutazione onde assecondare le eventuali tendenze allo sviluppo di attività agricole.

In primo luogo viene identificata "l'impresa agricola", utilizzando riferimenti e criteri contenuti nella normativa regionale, nazionale e comunitaria di settore specifici per chi opera in agricoltura, anche dal punto di vista fiscale e previdenziale.

Inoltre, si è tenuto conto dei "Valori medi di impiego di mano d'opera per singola coltura" stabiliti ai sensi dell'Art. 7 del D.L. 3 febbraio 1970, n. 7 per la Provincia di Genova, per determinare, in funzione della tipologia colturale praticata, la superficie minima necessaria per il dimensionamento dei manufatti tecnici consentiti.

Laddove esiste una "impresa agricola" che prevede un impiego di manodopera superiore alle 104 giornate lavorative annue (limite minimo per l'iscrizione all'INPS, ex SCAU, come impresa diretta coltivatrice ai sensi dell'Art. 14 della Legge 233/90), ma non superiore alle 200, abbiamo un'impresa che potremmo definire "part-time". In questi casi viene consentita la sola realizzazione di annessi aziendali quali:

- locali accessori (tipo ufficio, zona filtro e servizi, spogliatoi);
- locali produzione e stoccaggio (tipo ricovero macchine ed attrezzi, deposito concimi, anticrittogamici, stoccaggio prodotti, ricovero animali);
- locali per la trasformazione, confezionamento, conservazione, commercializzazione del prodotto.

Quando l'impresa richiede un impiego di manodopera superiore alla 200 giornate

lavorative annue e si raggiunge la cosiddetta U.L.U. (Unità Lavorativa Uomo), così come previsto nella Deliberazione del Consiglio Regionale della Liguria n. 123 del 17/11/92, si considera di trovarsi di fronte ad una "impresa agricola" che potremmo definire "a tempo pieno".

A titolo esemplificativo nella Struttura del PUC, per le aree di produzione agricola, viene riportata la superficie dei lotti da asservire, in funzione della tipologia colturale adottata, quale requisito fondamentale per realizzare annessi aziendali.

Nella realizzazione della residenza in funzione produttiva dovranno osservarsi i pertinenti parametri della tabella così come definiti in PRIMA FASCIA. Con ciò è stabilito che non è possibile la realizzazione della residenza in connessione all'azienda agricola se non con i parametri dei TPA.

Il numero di giornate lavorative annue è in funzione del tipo e qualità colturale praticata nella conduzione aziendale, mentre altri requisiti oggettivi e soggettivi dell'impresa devono essere accertati con un "Piano pluriennale di utilizzazione aziendale", sulla base del quale dovrà essere prodotto un "atto d'obbligo unilaterale" per la richiesta del permesso di costruire.

Condizione essenziale per risultare titolare di "impresa agricola" è di essere in possesso di Partita Iva per il regime vigente in agricoltura. Questa considerazione è di particolare importanza quando si parla di normativa fiscale (D.P.R. 132/78 e i decreti del Ministero delle Finanze datati 22 settembre 1978) in materia di allevamenti animali. Infatti si considera "attività agricola" soltanto:

- "l'allevamento condotto in totale connessione con il terreno" o "in parziale connessione con il terreno", cioè quando il numero di capi allevati non supera quello risultante allevabile dalla superficie e dal tipo di terreno di cui dispone l'agricoltore, cioè quando il reddito imponibile per l'allevamento è già incluso nei redditi catastali dei terreni.

Per quanto riguarda l'esercizio dell'agriturismo si ritiene di potenziarlo soprattutto attraverso la tendenza a praticare attività agricola senza la quale non esiste agriturismo, che per il resto viene già puntualmente normato con la L.R. 33/96.

Infine, per quanto riguarda le serre ed i manufatti ad uso agricolo, soprattutto per questi ultimi si tendono a privilegiare le tecniche di ingegneria naturalistica e particolari costruttivi tipici dei luoghi, per mitigare gli impatti ambientali ed ottenere un corretto inserimento nel paesaggio locale.

CAPITOLO XVIII SUDDIVISIONE DEL TERRITORIO IN ORGANISMI TERRITORIALI ELEMENTARI (O.T.E.)

A seguito delle analisi svolte e per le caratteristiche intrinseche di omogeneità dei sistemi territoriali si è suddiviso il territorio di Leivi in O.T.E. Tale suddivisione trova giustificazione nella percezione del territorio anche in rapporto alle funzioni ad esso assegnate, ai condizionamenti strutturali e agli elementi fisici paesistici che lo compongono.

Sono riconoscibili dalla lettura del territorio i seguenti O.T.E.:

XVIII.1 O.T.E.1 e O.T.E. 1° CURLO/SELASCHI

Assetti del P.T.C.P. presenti nell'O.T.E. assetto insediativo

IS-MA	ID-MA
IS-MO-B	ANI-MA

E' fisicamente delimitato a est dal comune di Carasco, dal confine con il Comune di Chiavari che lo lambisce anche unitamente all'O.T.E.3 in questo caso attraverso località Costa Secca e San Bartolomeo.
Si presenta con un tessuto di antica matrice segnato da modesti fenomeni di antropizzazione legati alla coltivazione, ancora oggi presente, ma marginale. Sono presenti impianti di castagno e di oliveto nei versanti con esposizione sud, che diventano più radi e associati ai seminativi nelle aree prossime a Selaschi per lasciare il posto ad arbusti nella parte di confine con Carasco.

Da località Selaschi fino all'area prossima a San Bartolomeo gli ampi spazi in passato coltivati, ancorché esposti prevalentemente a nord, sono connessi a edifici di chiara matrice rurale.

In particolare località Selaschi è un agglomerato edilizio di mezza costa con caratteri di promontorio vallivo aperto sulla valle dell'Entella e con ampia visuale verso la val Fontanabuona, la valle Sturla e la val Graveglia. L'agglomerato edilizio si attesta sulla fascia prossima al crinale, mentre verso valle sono presenti terreni seminativi che si trasformano in piantumazioni d'alto fusto resinose miste a castagni nella porzione prossima all'asta dell'Entella. Salendo verso il crinale, frammisti all'agglomerato edilizio sono presenti alcuni impianti d'oliveto in attività, che costituiscono il confine tra l'edificato e il bosco misto di versante e di crinale.

In prossimità di S. Bartolomeo, in O.T.E.3, sono presenti gli impianti sportivi comunali ricavati in un'area prima facente parte di un consistente impianto coltivo, successivamente un riempimento ha creato un ampio piazzale che fu poi nel P.D.F. destinato agli impianti sportivi recentemente realizzati.

L'O.T.E.1 che ha subito poche e recenti modificazioni sotto l'aspetto urbanistico si è dunque conservato in un sostanziale equilibrio. In O.T.E. 1A sono in corso di costruzione alcuni edifici a carattere rurale lungo la direttrice stradale di collegamento con S. Bartolomeo e due capannoni artigianali nella parte bassa prossima a Carasco.

URBANIZZAZIONI

L'O.T.E.1 e l'O.T.E.1A risultano dotati della rete delle urbanizzazioni primarie: fognature, acquedotto, rete elettrica (vedi tavola denominata "carta delle reti di urbanizzazione").

Dall'esame dei tematismi affrontati e dal supporto analitico delle tavole allegate alla Descrizione Fondativa per l'O.T.E. 1 e l'O.T.E.1A si sono individuati gli elementi positivi e gli elementi di crisi di seguito richiamati.

POSITIVITÀ:

- equilibrato rapporto tra il sistema edilizio dei nuclei di Selaschi e del Curlo e la prevalente struttura marginale della campagna;
- sostanziale mantenimento dell'originario rapporto tra spazi liberi e spazi edificati;
- buona qualità e conservazione dei sistemi boscati e olivetati pregevoli e di elevato valore paesistico;
- potenzialità di sviluppo se legate a soluzioni viabilistiche positive e ben rapportate con il sistema del verde;

NEGATIVITÀ:

- discreta rete di collegamenti interni con necessità di adeguamenti della larghezza della carreggiata in alcuni punti di via Selaschi; la strada che conduce al Curlo è insufficiente come dimensione di carreggiata in quasi tutto il tracciato; un suo adeguamento comporterebbe valutazioni approfondite per l'inevitabile e rilevante ricaduta sotto l'aspetto paesistico.

SINTESI INTERPRETATIVA

Gli O.T.E. sono caratterizzati da una situazione di equilibrio con buoni valori in termini paesistici dove l'elemento di maggior rilievo e meritevole di conservazione è il sistema insediato del Curlo, soprattutto gli edifici di pertinenza della chiesa di S. Tommaso, per i quali sarebbe opportuno individuare una destinazione che ne consenta il pieno utilizzo. Per l'O.T.E.1A è compatibile con l'assetto territoriale il completamento della zona artigianale.

XVIII.2 O.T.E.2 ROSTIO

Assetti del P.T.C.P. presenti nell'O.T.E. assetto insediativo
ID-MO-A IS-MA

E' fisicamente delimitato dal confine con il Comune di Chiavari e dalle propaggini collinari prossime a Costa Secca.

Fisicamente rappresenta la continuazione del tessuto edilizio Chiavarese, non percependosi discontinuità con esso.

La porzione pianeggiante dell'ambito così come le prime propaggini collinari sono caratterizzate da insediamenti a carattere diffuso mentre la porzione est è libera da edificazione.

L'impianto distributivo dell'edificato è permeato da un sostanziale equilibrio che consente il consolidamento dell'ambito in senso urbano.

URBANIZZAZIONI

L'O.T.E.2 risulta dotato della rete delle urbanizzazioni primarie: fognature, acquedotto, rete elettrica (vedi tavola denominata "carta delle reti di urbanizzazione").

Dall'esame dei tematismi affrontati e dal supporto analitico delle tavole allegate alla

Descrizione Fondativa per l'O.T.E. 2 si sono individuati gli elementi positivi e gli elementi di crisi di seguito richiamati.

POSITIVITÀ:

- positivo rapporto tra la struttura urbana edificata e la struttura marginale della campagna;
- positivo rapporto tra spazi liberi e spazi edificati;
- apprezzabile qualità del verde, composto da spazi verdi privati connessi ai sistemi olivetati pregevoli sotto l'aspetto paesistico.
- buona rete di collegamenti interni;
- potenzialità di sviluppo se legate a soluzioni viabilistiche ed al reperimento di spazi di sosta.

NEGATIVITÀ:

- elemento di crisi sotto l'aspetto viario e per le problematiche idrauliche che ad esso si sommano è il collegamento rappresentato dalla vicinale Picetta posta in aderenza al rio Rostio e a copertura di esso nell'imbocco dove lo scavalca ancorché in maniera provvisoria, con una struttura lignea di traversine ferroviarie. L'opera da cui si diparte la viabilità interna segna il confine tra Leivi e Chiavari.

SINTESI INTERPRETATIVA

L' O.T.E., presentandosi in sostanziale equilibrio, rappresenta quindi una risorsa laddove offre spazi liberi tali da costituire occasione al completamento dell'ambito soprattutto in continuità dell'abitato di Chiavari in una zona strategicamente interessante.

XVIII.3 O.T.E.3 e O.T.E.3A COSTASECCA

Assetti del P.T.C.P. presenti nell'O.T.E. assetto insediativo
ID-MA IS-MA
IS-MO-B

ANALISI CONOSCITIVA

I limiti dell'O.T.E.3 sono la strada che da località Carmini si estende sino a località S. Bartolomeo e oltre, lungo il confine con Chiavari, fino a località Rostio e località Casa Bianca.

L'edificato si estende lungo la strada che col nome di via di Rì Alto da Circonvallazione a Monte nel Comune di Chiavari arriva a Leivi in prossimità del confine sud tra i due comuni. Si tratta di un sistema edificato continuo a prevalenza residenziale, contrassegnato da porzioni minime di tessuto storico, mentre la parte più rilevante risale allo sviluppo urbanistico dell'ultimo trentennio.

Elementi di particolare interesse storico, paesistico e ambientale sono: l'insediamento di crinale che per connotazione strutturale assume un rilevante valore di immagine soprattutto per l'equilibrata articolazione del costruito.

Significativo è l'edificio del convento delle Clarisse della fine degli anni 80, opera dell'Ing. Marco Dasso che, pur essendo tipologicamente incongruo nel contesto più ampio, per le caratteristiche di sobrietà formale che lo contraddistinguono non costituisce elemento di disturbo nel contesto paesistico. Ulteriore rilevante elemento paesistico è la chiesa con annesso il campanile di S. Bartolomeo.

Paiono altresì rimarchevoli sotto l'aspetto paesistico le notevoli trasformazioni operate con gli interventi di nuova edificazione i quali, sia pur modesti sotto l'aspetto quantitativo, hanno originato negatività per la quantità delle aree trasformate.

È significativo a tal proposito l'esempio di Costa Secca dove la sia pur rada edificazione ha di fatto alterato i caratteri territoriali inducendo trasformazioni inammissibili sotto il profilo paesistico attraverso ampie trasformazioni del suolo non edificato, sia con muri di contenimento di un'estensione tale da essere ingiustificabile se rapportata con la dimensione dell'edificato, sia con nuove strade di accesso, sostanzialmente una per ogni casa dall'andamento e dall'estensione di forte impatto.

Ciò induce a una profonda riflessione sulle regole da introdurre nelle scelte del PUC per frenare la tendenza in atto che è quella di realizzare nelle zone di versante terrapieni artificiali sostenuti da più muri, su cui edificare, non considerando in nessun modo l'orografia dei versanti. Tutto questo come accade nel versante superiore di Costa Secca, senza operare con interventi di mitigazione degli impatti visivi e senza rinaturalizzazione delle aree trasformate se non nelle strette vicinanze degli edifici.

URBANIZZAZIONI

L'O.T.E.3 e l'O.T.E.3A risultano essere sufficientemente dotati della rete delle urbanizzazioni primarie: fognature, acquedotto, rete elettrica (vedi tavola denominata "carta delle reti di urbanizzazione").

Dall'esame dei tematismi affrontati e dal supporto analitico delle tavole allegate alla Descrizione Fondativa per l'O.T.E. 3 e l'O.T.E.3A si sono individuati gli elementi positivi e gli elementi di crisi di seguito richiamati.

POSITIVITÀ:

- permane valido il rapporto tra la struttura edificata e gli spazi liberi non configgendo l'aspetto quantitativo dell'edificazione con l'assetto paesistico;
- sufficientemente conservato il rapporto tra spazi liberi e spazi edificati;
- buona .qualità del verde dove sono ben conservati gli oliveti e le strutture marginali boscate che rappresentano elementi pregevoli da conservare;
- buona la rete viaria comunale;
- possibili potenzialità di sviluppo, sia pur limitate, se collegate ad interventi di riqualificazione dei sistemi edificati esistenti;

NEGATIVITÀ:

- Relativamente alla zona di Costasecca bisogna fare una necessaria considerazione, che muove da quanto indicato al primo punto delle "POSITIVITA" che recita:"*permane valido il rapporto tra la struttura edificata e gli spazi liberi non configgendo l'aspetto quantitativo dell'edificazione con*

l'assetto paesistico", secondo cui l'aspetto che connota negativamente la località non è la quantità di edificazione presente, ma la sua qualità e le inevitabili ricadute sul territorio, rappresentate principalmente dalla eccessiva quantità di suolo trasformato per realizzare non solo una moltitudine di villini, ma anche la strada per servirli. A ciò si aggiunge la adozione di tipologie edilizie spesso incongrue o comunque inadeguate al carattere dei luoghi che richiamano insediamenti tradizionali di matrice rurale, evidentemente rispettosi del sito e lontani dall'arrecarvi pregiudizio.

SINTESI INTERPRETATIVA

L'O.T.E. nonostante le precarietà sopra riportate si presenta in sostanziale equilibrio tanto da costituire una risorsa soprattutto laddove presenta spazi liberi che possono costituire occasione, non tanto al completamento dell'ambito seppure puntualmente sostenibile, ma alla sua riqualificazione.

XVIII.4 O.T.E.4 e O.T.E.4A CASTELLANA –BOSCHI DELLA CHIESA-MADONNA DELLA STELLA -M.ANCHETTA

Assetti del P.T.C.P. presenti nell'O.T.E. assetto insediativo
ANI-MA ID-CO
IS-MA

ANALISI CONOSCITIVA

I limiti dell'O.T.E.4 sono definiti all'interno del territorio Comunale dalla linea di crinale che interessa in successione il Monte Curlo, S. Bartolomeo e fino al Bocco. Tale ampio territorio confina a sud con il Comune di Chiavari a S. Terenziano, si estende lungo le propaggini del monte Castello, del Monte Anchetta fino a Rapallo per poi risalire a confine con S. Colombano, in località Camposasco e da qui toccare il nucleo di Cerisola, seguendo l'omonimo rio fino a pian Seriallo al confine con il comune di Carasco.

Fisicamente l'O.T.E.4 e l'O.T.E.4A rappresentano il sistema boscato del Comune dove sono ben riconoscibili nella zona sud e sud/ovest boschi d'alto fusto misti e castagneti con alcuni inserti d'oliveto. Stesse considerazioni valgono per il versante nord dove sono altresì presenti seminativi e vigneti. L'edificazione presente con esposizione prevalente a nord è rada, isolata e di antica matrice rurale.

Elevato valore riveste il sistema delle mulattiere che, nonostante alcune trasformazioni subite, sono un chiaro segno sul territorio dell'antica viabilità contadina e relativo utilizzo fondiario.

Costituisce esempio la Vicinale del Beunin che da S. Ruffino si collega alla viabilità di fondovalle lungo il Lavagna dove e nell'omonima località esiste un edificio rurale di notevole interesse architettonico e tipologico intatto. E' importante rilevare che in alcuni punti il percorso conserva l'antico ciottolato lapideo evidentemente da conservare e all'occasione da restaurare e ripristinare quale significativa memoria storica.

Meritevoli di menzione sono le strade vicinali della Brichetta, che dal Bocco si collega con il fondovalle del torrente Lavagna, la prosecuzione della vicinale di Costasecca che dal versante sud tra San Bartolomeo e S. Ruffino incrociava la vicinale di crinale

del Curlo (in parte integra) per poi proseguire sul versante nord sempre fino al fondovalle.

URBANIZZAZIONI

L'O.T.E.4 e l'O.T.E.4A sono scarsamente dotati di urbanizzazioni e l'energia elettrica è stata portata in Località Beunin in epoca recente.

POSITIVITÀ:

- elevati valori paesistico ambientali, paesistico strutturali e tipologici.

NEGATIVITÀ:

- il pressoché totale abbandono del bosco con evidenti gravi conseguenze non solo di tipo vegetazionale ma anche per la stabilità dei versanti seriamente compromessi da dissesti generati dalla alluvione del 2002;
- evidente elemento di crisi sotto il duplice aspetto viario e idraulico/geologico con significativi fenomeni di dilavamento dei versanti e alcune strade che risultano interessate da movimenti franosi. La rete viaria è spesso a fondo naturale.

SINTESI INTERPRETATIVA

Gli O.T.E. si presentano in sostanziale equilibrio paesistico e rappresenta una importante risorsa in quanto valore verde, nonostante ampi e localizzati fenomeni di degrado visibili in particolare sul versante nord della valle del Lavagna dovuti all'abbandono. Ciò rappresenta occasione per una tutela diffusa quale riserva di spazi destinati alla fruizione collettiva non solo sotto il profilo naturalistico, ma anche della difesa del suolo. La piana di Seriallo rappresenta una risorsa anche e per effetto delle previsioni di cui al P.T.C.Provinciale.

XVIII.5 O.T.E.5 BOCCO-CROCETTA-S.RUFFINO-AICO-CA'PEO-CA'PELORA MOLINO CAMELLO

Assetti del P.T.C.P. presenti nell'O.T.E. assetto insediativo	
IS-MA	ID-MA
IS-MO-B	ID-CO

ANALISI CONOSCITIVA

Si tratta del sistema centrale del territorio di Leivi segnato da una edificazione prevalentemente di crinale sulla strada Comunale e di versante lungo la strada Provinciale.

Si tratta di insediamenti di recente edificazione privi di carattere storico, frammisti ad alcuni esempi di antico impianto. Nei pressi di S. Ruffino è presente una torre, un nucleo edilizio distribuito da una significativa viabilità pedonale, meritevoli di un'attenta salvaguardia.

Urbanisticamente l'O.T.E.5 rappresenta il sistema edificato di crinale e di versante ove convivono l'uso residenziale e quello più propriamente agricolo rappresentato da impianti di oliveto che qui sono di particolare pregio sotto l'aspetto paesistico. Come evidenziato nelle cartografie di analisi è presente una fitta rete di percorsi carrabili secondari per lo più privati che dalla viabilità principale si estendono a raggiungere i sistemi edificati fino a quelli di margine. E' il sistema che rappresenta la centralità del

Comune pur non avendo il carattere di nucleo, ma dove sono concentrati i principali servizi scuole, palestra, casa comunale, poste.

URBANIZZAZIONI

L'O.T.E.5 risulta dotato della rete delle urbanizzazioni primarie: fognature, acquedotto, rete elettrica (vedi tavola denominata "carta delle reti di urbanizzazione") e contiene i principali servizi quali le scuole elementari, la palestra Comunale, la casa Comunale e l'ufficio postale.

POSITIVITÀ:

- elevati valori paesistico ambientali, paesistico strutturali e tipologici.

NEGATIVITÀ:

- fitta rete viaria secondaria privata;
- localizzati fenomeni di alterazione dovuti alle trasformazioni indotte dall'edificazione non sempre rispettosa del sito;
- non esistono particolari situazioni significative sotto l'aspetto idrogeologico;
- la rete viaria è buona seppur in presenza di localizzate situazioni critiche dovute alla scarsa larghezza della carreggiata.

SINTESI INTERPRETATIVA

L'O.T.E.5 presenta caratteri di equilibrio che ammettono buoni margini di sviluppo secondo un ordinamento confacente ai peculiari caratteri del sito e segnatamente l'assetto e i diffusi punti panoramici che non devono essere in alcun modo compromessi, bensì tenuti in considerazione e valorizzati. La pianificazione deve necessariamente salvaguardare la percezione paesistica dell'insieme positivamente disegnato nelle sue componenti di base.

CAPITOLO XIX CARTOGRAFIE DI ANALISI. ALLEGATE ALLA DESCRIZIONE FONDATIVA.

Le analisi condotte sotto molteplici aspetti ed i tematismi trattati consentono una lettura analitica dell'intero territorio comunale evidenziandone i caratteri. Tali analisi costituiscono la base necessaria condizionante nelle scelte pianificatorie.

TAV.AN.1

ALLEGATA ALLA DESCRIZIONE FONDATIVA

CARTA DELL'ACCLIVITÀ DEI VERSANTI

(Fonte Regione Liguria. Studi propedeutici al P.T.C.P. approvato con D.C.R. n. 6/1990).

Questa carta è stata redatta con metodo del campionamento a punti (uno ogni cento

metri), tracciando sulla cartografia di base un reticolato con maglia appunto di lato pari a 100 m e misurando la pendenza del versante nei punti di intersezione; la misura avviene rilevando la distanza delle isoipse con una scaletta clinometrica.

La pendenza è definita dalla minima distanza intercorrente tra le isoipse; ogni punto viene identificato con un colore corrispondente ad una determinata classe di acclività.

Successivamente si sono interpolati i dati, integrandoli ove necessario, ricavando così una rappresentazione semaforica delle pendenze dei versanti.

Sono state complessivamente distinte sette classi:

a) 0- 10% classe 1;
b) 10- 20% classe 2;
c) 20- 35% classe 3;
d) 35- 50% classe 4;
e) 50- 75% classe 5;
f) 75-100% classe 6;
g) oltre100% classe 7.

Dall'analisi della carta dell'acclività si può ricavare come le classi di pendenza arealmente più rappresentate sono quelle intermedie quali le classi tra il 20-35%, 35-50% e 50-75%.

Le classi tra il 20-35% e 35-50% in particolare risultano ben sviluppate e distribuite in tutto il territorio, senza presentare localizzazioni preferenziali rispetto ad esso.

La classe di pendenza 0-10% compare nella carta in aree meno ampie lungo il Torrente Rupinaro e di dimensione significativa lungo il Torrente Lavagna in pian Seriallo.

Le classi che appaiono in assoluto essere le meno rappresentate sono quelle a cui corrispondono le maggiori pendenze percentuali (classe 6 e 7).

TAV.AN.2

ALLEGATA ALLA DESCRIZIONE FONDATIVA

CARTA DELL'ORIENTAMENTO DEI VERSANTI

(Fonte Regione Liguria. Studi propedeutici al P.T.C.P. approvato con D.C.R. n. 6/1990).

La carta di cui trattasi è stata redatta direttamente sulla base topografica, definendo le classi di orientamento richieste ed i relativi intervalli angolari; successivamente si è orientata la carta a Nord sul tavolo da disegno, allontanando il più possibile ogni fonte di perturbazione magnetica e si è proceduto alla misura della direzione della massima pendenza di ogni singolo tratto di versante.

Per la stesura di questa carta sono state fissate dieci classi di orientamento così suddivise:

a) 0° - 22,5° Fascia (Nord) (Nord –Nord Ovest);
b) 22,5° - 67,5° Fascia (Nord –Nord Ovest) (Est –Nord Est);

c) 67,5° - 112,5° Fascia (Est –Nord Est) (Est-Sud Est);
d) 112,5° - 157,5° Fascia (Est-Sud Est) (Sud-Sud Est);
e) 157,5° - 202,5° Fascia (Sud-Sud Est) (Sud-Sud Est);
f) 202,5° - 247,5° Fascia (Sud-Sud Est) (Ovest-Sud Ovest);
g) 247,5° - 292,5° Fascia (Ovest-Sud Ovest) (Ovest-Nord Ovest);
h) 292,5° - 337,5° Fascia (Ovest-Nord Ovest) (Nord-Nord Est);
i) 337,5° - 360° Fascia (Nord-Nord Est) (Nord).
j) Esposizione zenitale

Dall'esame della Tav.AN.2 appare evidente come la prevalente esposizione del territorio sia compresa nella fascia tra 337,5° (Nord-Nord Est) e 67,5° (Est–Nord Est) con prevalente copertura a bosco. Si rileva altresì che una cospicua percentuale territoriale appartiene alla fascia di esposizione migliore compresa nella fascia tra 112,5° Est-Sud Est e 247,5°Ovest-Sud Ovest pari a oltre il 32% dell'estensione del territorio comunale. In questa fascia trovano la loro collocazione la maggior quantità di impianti ad oliveto, vigneto, e colture varie. Anche se alcune significative porzioni a oliveto, vigneto e colture varie si collocano nelle fascie di territorio più sfavorevoli nelle fascie tra 22,5° e 67,5° Fascia (Nord –Nord Ovest) (Est –Nord Est). vedi Tav.AN.17.

TAV.AN.3
ALLEGATA ALLA DESCRIZIONE FONDATIVA
CARTA DEI CRINALI DELLE CULMINAZIONI E DEI PERCORSI STORICI

-) culminazioni;
-) crinali principali,
-) crinali secondari;
-) mulattiere (*);
-) strada campestre (*);
-) sentiero (*);
-) fondo naturale (*);
-) viabilità attuale (*);
-) punti particolarmente panoramici;
-) tutela paesistica degli edifici religiosi (10 metri).

(*)Fonte Regione Liguria. Studi propedeutici al P.T.C.P. approvato con D.C.R. n. 6/1990).

Dall'esame della cartografia si evidenzia come la struttura paesistica del comune sia improntata sul crinale principale che dal Bocco di Leivi, si sviluppa da ovest verso est con orientamento sud-est tra le località di San Lorenzo e il Bocco, e sud-ovest tra il Bocco e il Curlo fino ai confini del comune, attraversando le località di San. Ruffino e San Bartolomeo.
Quindi l'assetto paesistico è di fatto improntato sulla direttrice di crinale spartiacque tra il torrente Lavagna e il torrente Rupinaro. Su tale asse le località citate

rappresentano i capisaldi paesistici, e la viabilità stessa si presenta con spunti di elevata panoramicità con prevalenza sulla Val fontana Buona nel tratto San Lorenzo e il Bocco avendo come ostacolo visivo verso sud-est il crinale tra il monte Castello e L'Anchetta. Ampia visuale panoramica con orientamento sud-ovest è tra il Bocco e il Curlo sul golfo del Tigullio, fino alla punta della penisola di Sestri Levante avendo come ostacolo visivo verso ovest il crinale tra il monte Castello e L'Anchetta con porzioni aperte a 360° tra Villa Ginocchi e S. Ruffino.

TAV.AN.4
ALLEGATA ALLA DESCRIZIONE FONDATIVA
CARTA DELL'IDONEITA' MORFOLOGICA.
(Fonte Regione Liguria. Studi propedeutici al P.T.C.P. approvato con D.C.R. n. 6/1990).

La tavola AN. 4 carta dell'idoneità morfologica realizzata sovrapponendo le carte dell'esposizione dei versanti e la carta dell'acclività; individuando le aree della funzione attiva del territorio.

Con diverso colore sono evidenziate:
-) potenzialità massima;
-) potenzialità media;
-) potenzialità minima.

TAV.AN.5
ALLEGATA ALLA DESCRIZIONE FONDATIVA
CARTA DELLO STRUMENTO URBANISTICO GENERALE VIGENTE

La cartografia riproduce la strumentazione urbanistica generale vigente.

TAV.AN.6
ALLEGATA ALLA DESCRIZIONE FONDATIVA
CARTA DEI VINCOLI AMBIENTALI E DI TUTELA SPECIFICA

-) delimitazione dei centri urbani ai sensi della Legge Regionale n. 4 del 18/1/1975 Delibera di C.C. n. 5 del 9/4/1975;
-) L. 431/1985 corsi d'acqua, fiumi, torrenti;
-) D.M. 24 Aprile 1985;
-) Decreto Legislativo 22 Gennaio 2004 n. 42. Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'art. 10 della Legge 6 Luglio 2002 n. 137;
-) fonti di approvvigionamento idrico D.P.R. 24/05/1988, L. 236 (limite 200 metri);
-) vincolo idrogeologico R.D. 3267 del 30/12/1923, art.1.

L'assetto dei vincoli paesistici sul territorio come detto nel precedente capitolo IV copre una porzione non irrilevante del territorio comunale.

Ai fini della corretta identificazione dell'estensione dell'area tutelata e della corretta applicazione delle norme correlate ai vincoli sopra descritti è stato necessario definire:

-)La delimitazione dei centri urbani ai sensi della Legge Regionale n. 4 del 18/1/1975 ricostruito dagli elaborati grafici allegati alla Delibera di C.C. n. 5 del 9/4/1975;

-) L'estensione delle aree interessate dal vincolo ex legge 431/1985 e di seguito evidenziate nella cartografia quali:

- aree del versante nord, est-nord-est del Curlo fino ai confini con il comune di Chiavari;
- aree boscate del versante nord, est-nord-est del Monte Castello lungo il crinale fino al Monte Anchetta e Camposasco a fondovalle il confine è fisicamente il bacino del torrente Rupinaro;
- aree boscate del versante nord, nord-nord-ovest che dal Bocco interessano le aree comprese tra il fosso di Camposasco, pian Seriallo e rio Casagrande.

-) Le aree interessate dal vincolo ex legge 431/1985 relativamente ai corsi d'acqua di cui all'art.1 lettera "c" e quindi evidenziate nella cartografia, quali:

- aree del comune di Leivi poste lungo il torrente Rupinaro (ricomprese "dallo sbocco alle origini compresi gli affluenti, subaffluenti e le sorgenti sgorganti nel bacino");
- aree del comune di Leivi poste lungo il torrente Entella (ricomprese "dallo sbocco alle origini compresi gli affluenti, subaffluenti e le sorgenti sgorganti nel bacino");
- aree del comune di Leivi poste lungo il torrente Entella (ricomprese "dallo sbocco del torrente Entella alle origini compresi gli affluenti, subaffluenti e le sorgenti sgorganti nel bacino").

-)Gli edifici soggetti alle disposizioni di cui al Titolo I del Decreto Legislativo 22 Gennaio 2004 n. 42, codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'art. 10 della Legge 6 Luglio 2002 n. 137 suddivisi in:

- edifici di proprietà pubblica;
- edifici di proprietà di enti religiosi.

-)Le fonti di approvvigionamento idrico D.P.R. 24/05/1988, L. 236 a seguito di identificazione effettuata da rilevamento in loco.

-)Il vincolo idrogeologico Legge 3267 art. 1 del 30/12/1923, identificato da cartografia allegata a descrizione del Corpo Forestale dello Stato pubblicata all'albo pretorio del Comune di Leivi nell'anno 1956.

TAV.AN.7

ALLEGATA ALLA DESCRIZIONE FONDATIVA

CARTA DEI VINCOLI DI INEDIFICABILITA'

-) aree di rispetto cimiteriali (limite 50 metri);
-) aree percorse dal fuoco;
-) fonti di approvvigionamento idrico D.P.R. 24/05/1988, L. 236 (limite 10 metri);
-) fasce di rispetto stradale D.M. 1404 del 1968 (limite 15 metri): strada provinciale.

TAV.AN.8

ALLEGATA ALLA DESCRIZIONE FONDATIVA

CARTA DELL'USO E DELLA COPERTURA DEL SUOLO

Nella tavola AN. 8 carta dell'uso del suolo e della vegetazione reale, si sono evidenziati gli elementi strutturali dell'utilizzo e del paesaggio agricolo, tale carta è stata uno degli elementi fondanti nelle scelte operate sul territorio TPA.
La carta individua:

TESSUTO CONTINUO	KMQ.343.165	%	0.035
TESSUTO DISCONTINUO	KMQ.628.652	%	0.064
BOSCO FITTO	KMQ.4.613.395	%	0.47
BOSCO RADO	KMQ.119.624	%	0.012
COLTURE VARIE	KMQ.1.995.686	%	0.20
VIGNETI	KMQ.38.387	%	0.0039
OLIVETI	KMQ.2.099.447	%	0.21
AREE VERDI ATTREZZATE	KMQ.6.421	%	0.00065
AREE SPORTIVE E RICREATIVE	KMQ.23.421	%	0.0024

Da tale cartografia è evidente la rilevante importanza paesistica che assume la componente boscata nel territorio comunale.

In questa si evidenzia la destinazione agricola con prevalenza di colture specializzate a vigneto e oliveto,quali maggiormente caratterizzanti l'aspetto paesistico, anche in considerazione del fatto che pur essendo praticate su versanti terrazzati acclivi poca è la superficie incolta od abbandonata.

Il territorio a bosco ricopre mq. 4.733.019 quindi oltre il 48% del territorio comunale e la maggior parte è rappresentata dal bosco fitto.Il bosco rado rappresenta un'esigua percentuale pari al 2,5% dell'intera superficie.

TAV.AN.9

ALLEGATA ALLA DESCRIZIONE FONDATIVA

CARTA DEL REGIME VINCOLISTICO DI CUI AL PIANO DI BACINO L. 183 AMBITO 16, TORRENTE LAVAGNA-ENTELLA-RUPINARO

La presente cartografia indica in modo specifico i vincoli specifici relativi a:

-) L.R. n. 9/93: corsi d'acqua pubblici con gli affluenti e subaffluenti del torrente Lavagna, del fiume Entella e del torrente Rupinaro e le pertinenti fasce di rispetto fuori o all'interno dei centri urbani, rispettivamente pari a ml.40 e a ml.20.

) fascie di rispetto ex Piano di Bacino D.L. 180/98 e s.m.i. e ultima modifica con DCP n. 60 del 17-12-2003 pubblicato sul BURL il 21-01-2004;

- Fascia A (T=50 anni);
- Fascia B (T=200 anni);
- Fascia C (T=500 anni);
- Fascia C (Aree storicamente inondate);
- Fascia di riassetto;
- Alveo attivo;

Ai fini della corretta applicazione della L.R. n. 9/93 è stata cartografata la delimitazione dei centri urbani ai sensi della Legge Regionale n. 4 del 18/1/75; delibera di C.C. n. 5 del 9/4/1975.

TAV.AN.10
ALLEGATA ALLA DESCRIZIONE FONDATIVA
P.T.C.P. REGIONALE ASSETTO INSEDIATIVO

La tavola AN. 10 è la rielaborazione in scala 1:5.000 del P.T.C.P. Regionale. Di seguito vengono riportati quelli che vengono indicati dal P.T.C.P. quali indirizzi della pianificazione.

Rif. Vol.II, atti normativi del P.T.C.P. titolo II, capo 1 “INDICAZIONE DEGLI ASSETTI INSEDIATIVO GEOMORFOLOGICO E VEGETAZIONALE“.

SEZIONE I Assetto Insediativo

AMBITO TERRITORIALE N°	*INDICAZIONI GENERALI*	*Indicazioni particolari*											
		ASPETTI QUANTITATIVI				*ASPETTI QUALITATIVI*				*ASPETTI STRUTTURALI*			
		1	*2*	*3*	*4*	*1*	*2*	*3*	*4*	*1*	*2*	*2*	*4*
71 Leivi	*Mantenimento*	*MA*	*MA*	*CO*	*MA*	*MA*	*CO*	*CO*	*MA*	*CO*	*CO*	*CO*	*MA*

indirizzo generale di MANTENIMENTO (MA)

1. *L’indirizzo generale di MANTENIMENTO si applica:*
   a) *nelle situazioni in cui l’assetto territoriale ha raggiunto soddisfacenti condizioni di equilibrio tra fattori antropici ed ambiente naturale, tali da escludere l’opportunità di significative trasformazioni pur ammettendosi marginali potenzialità di completamento;*
   b) *nelle situazioni in cui debbono considerarsi già sostanzialmente esaurite le potenzialità di espansione pur non configurandosi soddisfacenti condizioni di equilibrio tra fattori antropici ed ambiente naturale.*
2. *L’obiettivo è quello nel primo caso di tutelare le situazioni di particolare pregio paesistico presenti nella scala territoriale e, nel secondo, di evitare ulteriori compromissioni del quadro paesistico ambientale quali sarebbero indotte da nuovi consistenti insediamenti.*

3. *In entrambi i casi la pianificazione dovrà pertanto essere informata a criteri di sostanziale conferma dell'assetto attuale, con una più marcata attenzione agli aspetti qualitativi e strutturali nel primo caso e quelli quantitativi nel secondo caso.*

Indirizzi particolari:

1. *L'indirizzo particolare del MANTENIMENTO comporta, per quanto concerne:*
   - *Gli aspetti quantitativi, la necessità di contenere le variazioni relative entro valori marginali;*
   - *Gli aspetti quantitativi, la necessità di confermare sostanzialmente i caratteri formali e funzionali;*
   - *Gli aspetti strutturali, la necessità di non alterare gli organismi.*

2. *L'indirizzo particolare di CONSOLIDAMENTO comporta per quanto concerne:*
   - *Gli aspetti quantitativi, l'opportunità di prevedere limitate variazioni relative;*
   - *Gli aspetti quantitativi, l'opportunità di intensificare i caratteri formali e funzionali;*
   - *Gli aspetti strutturali, l'opportunità di rafforzare gli schemi distributivi e organizzativi.*

-omissis-

MATRICE COMPONENTI /ASPETTI DEL PAESAGGIO

	ASPETTI QUANTITATIVI	*ASPETTI QUALITATIVI*	*ASPETTI STRUTTURALI*
Insediamenti 1	*Consistenza complessiva degli insediamenti residenziali, produttivi e turistici*	*Caratteri e coerenze del linguaggio architettonico e urbano*	*Organizzazione territoriale del sistema insediativo*
Viabilità 2	*Sviluppo della rete di viabilità primaria*	*Funzionalitàdella rete di viabilità primaria e suoi rapporti con l'ambiente*	*Schemi organizzativi della rete di viabilità primaria*
Colture agricole 3	*Estensione delle aree coltivate*	*Elementi tecnico-formali delle coltivazioni e degli impianti*	*Rapporti tra forme di utilizzazione del suolo e assetto morfologico del territorio*
Infrastrutture 4	*Dotazione complessiva di impianti infrastrutturali*	*Funzionalità dei sistemi infrastrutturali e loro rapporti con l'ambiente*	*Localizzazione degli impianti ifrastrutturali in rapporto all'assetto territoriale*

SEZIONE II Assetto geomorfologico

AMBITO TERRITORIALE N°	*INDICAZIONI GENERALI*	*Indicazioni particolari*																	
		ASPETTI QUANTITATIVI						*ASPETTI QUALITATIVI*						*ASPETTI STRUTTURALI*					
		5	*6*	*7*	*8*	*9*	*10*	*5*	*6*	*7*	*8*	*9*	*10*	*5*	*6*	*7*	*8*	*9*	*10*
71 Leivi	*Mant/cons*	*CO*	*CO*	*MO*	*-*	*MA*	*MA*	*CO*	*CO*	*MO*	*-*	*MA*	*MA*	*CO*	*CO*	*MO*	*-*	*MA*	*MA*

indirizzo generale di MANTENIMENTO (MA)

1. *l'indirizzo generale di MANTENIMENTO si applica nelle situazioni in cui gli interessi di ordine ecologico sono preminenti in considerazione della relativa integrità dell'ambiente o della presenza di rilevanti valori morfologici, tanto nel caso in cui sia stato raggiunto uno stato di sostanziale equilibrio, quanto nel caso in cui si registrino dinamismi più o meno accentuati.*
2. *L'obiettivo è quello di assicurare l'evoluzione naturale dell'ecosistema verso una configurazione di crescente stabilità, con ciò stesso garantendo la tutela dei valori emergenti ed il permanere delle esistenti condizioni di relativa integrità.*
3. *La pianificazione dovrà pertanto essere orientata a consentire esclusivamente quegli interventi che non incidono sull'attuale assetto geomorfologico considerato alla scala territoriale.*

indirizzo generale di CONSOLIDAMENTO (CO)

1. *l'indirizzo generale di CONSOLIDAMENTO si applica nelle situazioni in cui si registrano condizioni , in atto o potenzial , di compromissione ambientale e/o di rischio per gli insediamenti alle quali si può peraltro fare fronte con interventi di limitata incidenza sull'assetto attuale del territorio sotto i profili geomorfologico e idrogeologicio.*
2. *L'obiettivo è quello di garantire un adeguato controllo delle situazioni di rischio ed il conseguimento di un soddisfacente livello della qualità ambientale.*
3. *La pianificazione dovrà pertanto essere orientata ad individuare le azioni all'uopo necessarie ed a disciplinare le forme ed i modi nei quali queste possono essere esercitate, nei limiti comunque di contenute modificazioni dell'attuale assetto geomorfologico ed idrogeologico del territorio.*

Indirizzi particolari:

1. *L'indirizzo particolare del MANTENIMENTO comporta, per quanto concerne:*
   - *Gli aspetti quantitativi, la necessità di contenere le variazioni relative entro valori marginali;*
   - *Gli aspetti quantitativi, la necessità di confermare sostanzialmente i requisiti tipologici e formali;*
   - *Gli aspetti strutturali, la necessità di non alterare gli schemi organizzativi e distributivi.*

2. *L'indirizzo particolare di CONSOLIDAMENTO comporta per quanto concerne:*
   - *Gli aspetti quantitativi, l'opportunità di prevedere limitate variazioni relative;*
   - *Gli aspetti quantitativi, l'opportunità di perfezionare i requisiti tipologici e funzionali;*
   - *Gli aspetti strutturali, l'opportunità di convalidare gli schemi distributivi e organizzativi.*

3. *L'indirizzo particolare di MODIFICABILITA' comporta per quanto concerne:*
   - *Gli aspetti quantitativi, l'opportunità di prevedere sostanziali variazioni relative;*
   - *Gli aspetti quantitativi, la possibilità di adottare tipologie innovative;*
   - *Gli aspetti strutturali, a possibilità di definire nuovi gli schemi distributivi e*

organizzativi.

-omissis-

MATRICE COMPONENTI /ASPETTI DEL PAESAGGIO

	ASPETTI QUANTITATIVI	*ASPETTI QUALITATIVI*	*ASPETTI STRUTTURALI*
5 Versanti	*Estensione complessiva delle superfici non insediate.*	*Forme di utiliizzazione dei suoli in rapporto alle dinamiche geomorfologiche*	*Distribuzione delle superfici insediate in rapporto alla struttura geomorfologica*
6 Reticolo idrografico	*Sviluppo complessivo degli alvei ad evoluzione naturale*	*Caratteristiche tecnico-funzionali delle opere di regolazione*	*Localizzazione e distribuzione delle opere di regolazione*
7 Aree piane di fondovalle	*Estensione complessiva delle superfici non insediate*	*Forme di utilizzazione dei suoli in rapporto alle dinamiche idrogeologiche*	*Distribuzione delle superfici insediate in rapporto alla struttura idrografica*
8 Litorali			
9 Cave e miniere	*Numero ed estensione delle aree di coltivazione*	*Modi e forme di coltivazione in rapporto ai materiali ed alla morfologia dei luoghi*	*Distribuzione ed organizzazione in rapporto alla struttura geomorfologica*
Discariche 10	*Numero ed estensione delle aree di coltivazione*	*Tipologia e rapporti con l'ambiente*	*Di stribuzione ed organizzazione in rapporto alle strutture geomorfologica ed idrogeologica*

SEZIONE III Assetto Vegetazionale

AMBITO TERRITORIALE N°	INDICAZIONI GENERALI		INDICAZIONI PARTICOLARI					
	BOSCHI	PRATERIE	ASPETTI QUANTITATIVI		ASPETTI QUALITATIVI		ASPETTI STRUTTURALI	
			11	12	11	12	11	12
71 LEIVI	CONSOLIDAMENTO		MA		CO		MA	

Iindirizzo generale di CONSOLIDAMENTO (CO)

1. *L'indirizzo generale di CONSOLIDAMENTO dei boschi si applica nelle situazioni in cui la copertura vegetale, pur presentando caratteri di sufficiente pregio sul piano estetico-paesistico e su quello ecologico, meriti tuttavia di essere modificata in modo da acquisire maggiore estensione o un miglior grado qualitativo.*
2. *Ricadono sotto questo indirizzo i boschi a composizione floristica più o meno corretta, ma ridotti come superficie o antropizzati in conseguenza di uno sfruttamento intenso o protratto determinato in passato da condizioni di necessità economica oggi in parte seperate.*
3. *L'obiettivo è quello di realizzare un aumento della superficie e/o una restituzione di qualità ai boschi sotto l'aspetto produttivo, estetico-paesistico ed ecologico.*
4. *La pianificazione dovrà definire gli interventi che consentano di accelerare un processo dinamico che già tende a realizzare spontaneamente in natura ma in*

tempi lunghi, oppure di favorire il ritorno di un tipo di vegetazione più evoluto ed in equilibrio con l'ambiente, privilegiando la vocazione delle componenti vegetazionali in rapporto all'ecologia dei luoghi.

Indirizzi particolari:

1. *L'indirizzo particolare del MANTENIMENTO dei boschi comporta, per quanto concerne:*

- *Gli aspetti quantitativi, la necessità di non apportare riduzioni se non entro valori marginali;*
- *Gli aspetti quantitativi, la necessità di confermare sostanzialmente i caratteri dominanti;*
- *Gli aspetti strutturali, la necessità di non alterare la distribuzione attuale.*

2. *L'indirizzo particolare di CONSOLIDAMENTO dei boschi comporta per quanto concerne:*

- *Gli aspetti quantitativi, l'opportunità di prevedere significativi incrementi;*
- *Gli aspetti quantitativi, l'opportunità di favorire l'l'evoluzione verso l'altofusto delle essenze climatiche;*
- *Gli aspetti strutturali, l'opportunità di rafforzare la distribuzione attuale.*

-omissis-

	ASPETTI QUANTITATIVI	*ASPETTI QUALITATIVI*	*ASPETTI STRUTTURALI*
BOSCHI 11	*Estensione delle aree boscate*	*Composizione per essenze e modalità di gestione*	*Localizzazione delle aree boscate in funzione dei fattori ecologici fondamentali*

TAV.AN.11
ALLEGATA ALLA DESCRIZIONE FONDATIVA
TAVOLA DELLE STRUTTURE FONDIARIE

La tavola AN. 11 analizza la composizione delle strutture fondiarie sul territorio di Leivi. Sono evidenziate con sigle: le proprietà Comunali, del Demanio dello Stato e degli enti collegati, le principali strutture produttive, gli enti erogatori di pubblici servizi, le proprietà religiose, gli istituti a carattere privato o pubblico.

TAV.AN.12
ALLEGATA ALLA DESCRIZIONE FONDATIVA
TAVOLA DEGLI ASSERVIMENTI

La tavola AN. 12 allegata alla Descrizione Fondativa è la rappresentazione l delle aree asservite nel Comune relativamente alle zone agricole A, P e zone E del P.R.G. vigente di espansione attorno ai nuclei. Si tratta di una superficie pari a Kmq. 2,238 che rappresenta se consideriamo la sola superficie appartenente al presidio il 17% dell'intera superficie comunale. È da considerare che alcune superfici sono poste all'interno delle zone boscate.

TAV.AN.13

ALLEGATA ALLA DESCRIZIONE FONDATIVA

CARTA DEGLI ORGANISMI TERRITORIALI ELEMENTARI

(O.T.E.)

Si è suddiviso il territorio in otto O.T.E. Organismi Territoriali Elementari che avessero caratteri di omogeneità.

- L'O.T.E. rappresenta l'unità territoriale nella quale viene riconosciuta un'organizzazione unitaria o omogeneità territoriale, derivante da fattori fisici e antropici.
- O.T.E.1 e O.T.E.1A Curlo Selaschi: fisicamente definiti dai crinali della costa detta di Ronco che si estende fino al comune di Carasco in località Piani di Loreto e dal crinale di San Bartolomeo e del Curlo con esposizione Nord-Est.
- O.T.E.2 Rostio: limitata fascia insediata marginale che rappresenta la continuazione del tessuto chiavarese con esposizione prevalente Sud-Est e Sud-Ovest.
- O.T.E.3 e O.T.E.3A Costa Secca:unitamente all'O.T.E.5 è l'organismo territoriale che maggiormente rappresenta l'identità morfologica e strutturale del Comune costituendo un sistema di crinale e di versante con ottima esposizione.
- O.T.E.4 e O.T.E.4A Cstellana, Boschi della Chiesa, Madonnetta della Stella, Monte Anchetta: sistema prevalentemente non insediato a copertura boscata e rari insediamenti, con esposizione prevalente a Nord.
- O.T.E.5 Costa Secca:unitamente all' O.T.E.3 è l'organismo territoriale che maggiormente rappresenta l'identità morfologica e strutturale del Comune costituendo un sistema di crinale e di versante con ottima esposizione.

TAV.AN.14

ALLEGATA ALLA DESCRIZIONE FONDATIVA

CARTA DELL'EVOLUZIONE STORICA DEL TESSUTO COMUNALE

Dalla lettura delle cartografie di seguito elencate con diversi colori si è individuata quella che è stata nel tempo l'evoluzione del tessuto edificato.

Appare evidente come negli anni fino al secondo conflitto mondiale l'edificazione assumesse un ruolo marginale con insediamenti radi e connessi all'attività agricola.

La fascia temporale con la maggior pressione sul territorio è riconducibile al periodo tra il 1936 e il 2003 con il maggior sviluppo negli anni tra il la seconda metà degli anni 70 e il 2000.

Le fonti sono rappresentate da:

-) carta Napoleonica (1808);
-) carta catastale (1936);
-) rielaborazione della carta catastale dal 1936 al 1980;
-) rielaborazione della carta catastale dal 1980 al 2003.

TAV.AN.15

ALLEGATA ALLA DESCRIZIONE FONDATIVA

CARTA DELLE RETI TECNOLOGICHE

Sono stati individuati sul territorio e indicati in cartografia:

-) elettrodotti;
-) acquedotto
-) fognatura.

TAV.AN.16

ALLEGATA ALLA DESCRIZIONE FONDATIVA

TAVOLA DELL'ASSETTO VEGETAZIONALE AL 1809 (CATASTO NAPOLEONICO)

Riferimento da documentazione agli atti del Comune a cura dell'Arch. Paolo Stringa.

La tavola AN. 16 indica le aree trattate a :
-) ulivo;
-) castagno;
-) piantagione;

-) vigneto;
-) terre lavorate;
-) bosco;
-) pianura.

TAV.AN.17

ALLEGATA ALLA DESCRIZIONE FONDATIVA

TAVOLA DEL RAPPORTO TRA LE STRUTTURE DELLA CAMPAGNA COLTIVATA E ACCLIVITA' DEI VERSANTI

Riporta le classi di acclività sovrapposte alle coltivazioni e ciò che emerge è che lo sviluppo delle aree coltivate è compreso prevalentemente nelle zone con esposizione 112,5° Est-Sud Est e 247,5° Ovest-Sud Ovest e con classe di acclività tra il 20% e il 50%. In termini di localizzazione si tratta del versante tra il Bocco di Leivi e il Curlo, laddove lo spartiacque rappresenta il confine tra la zona maggiormente utilizzata per le colture e la zona boscata, nella fascia territoriale a cui appartiene la maggior concentrazione abitativa.

CAPITOLO XX DATI STATISTICI E DEMOGRAFICI.

DATI STATISTICI RELATIVI AL COMUNE DI LEIVI

Dall' esame dei dati statistici relativi al censimento I.S.T.A.T. del 1991 emergono alcune considerazioni necessarie ad individuare la tendenza socio/economica in atto, anche alla luce dei rapporti del territorio leivese nei confronti del sistema territoriale più ampio. E' indiscutibile che tra Leivi e Chiavari esista, come precisato precedentemente, quando nei secoli addietro Leivi costituì per Chiavari "la campagna" dove approvvigionarsi sino al secondo dopoguerra. Oggi se da un lato Chiavari rappresenta per Leivi la "Città dei servizi", Leivi rappresenta per i chiavaresi l'occasione di una residenza di qualità a pochi minuti dal centro. Il territorio leivese ha quindi subito una forte pressione abitativa residenziale, concretizzatasi come è evidente dai dati del censimento con un trend di crescita della popolazione in controtendenza nei confronti degli altri comuni della provincia.

I rapporti con l'area valliva della Fontanabuona sono scarsi e assai poco significativi, in ogni caso indirizzati sempre verso la ricerca nel Comune di Leivi di una migliore qualità abitativa.

Dall'esame dei dati demografici delle tabelle allegate il dato più significativo è la crescita della popolazione dal 1951 ad oggi con una percentuale dal 1951 al 1996 dell'84%, con picchi del 31% tra il 1981 e il 1996. In controtendenza con i trend negativi o stazionari dei territori limitrofi.

In sintesi possiamo considerare che l'alta qualità del territorio, rappresenta da un lato una positività, tradottasi negli ultimi anni in una tendenza migratoria verso il comune di Leivi sia dai comuni limitrofi che dall'area più vasta. Dall'altro lato la forte tendenza alla ricerca di una migliore qualità abitativa (villini isolati) ha prodotto una conseguente pressione sul territorio inducendo su di esso forti trasformazioni.

Nella presente tabella che contraddistingue l'incremento della popolazione nei periodi censuari, si evidenzia come la tendenza in atto nel Comune di Leivi sia in aumento in tutti i periodi censuali a differenza del territorio della provincia di Genova che manifesta una tendenza negativa.

Comune	1971-1991	1971-1981	1981-1991
Leivi	+89,5	+52.,5	+24,2

Dinamica demografica anni 91-98

Comune	residenti		Differenza	
	Censimento 91	31-12-98	Assoluta	Percentuale
Leivi	2.050	241	191	9,32%
Provincia	950.000	913.218	-37.631	-3,96%

COMPOSIZIONE DEL NUCLEO FAMILIARE

I nuclei familiari erano composti tra il 1971 e il 1981 da 3 componenti. Nel 1991 il dato si attestava sui 2 componenti per nucleo familiare.

CLASSI DI ETA'

Riguardo alla popolazione residente nel 1991la fascia tra i 25 anni e i 54 anni con 927 unità pari al 46%, indica la fascia di maggior presenza, il 16% gli ultrasessantacinquenni, il 9% la popolazione in età scolare e il 3% la popolazione con meno di tre anni.

ABITAZIONI

Complessivamente si può dedurre dai dati ISTAT che il numero delle abitazioni è cresciuto negli ultimi 20 anni, tra il 1981 e il 1991 del 33%, con una percentuale di abitazioni non occupate del 5%. Tale dato è riferibile a unità abitative, poste sui versanti meno favorevoli come esposizione e panoramicità. Sui versanti più pregiati si ha di fatto la piena occupazione.

LE ATTIVITA' ECONOMICHE

La seguente tabella indica la popolazione attiva comprese le unità in cerca di occupazione:

Comune	Popolazione attiva		Popolazione non attiva		Totale
	V.A.	%	V.A.	%	Popolazione residente
Leivi	851	41,5	1199	58,5	2050

Il settore delle attività produttive concentrate nel ramo "commercio, pubblici esercizi e riparazioni" risulta in crescita tra il 1988 e il 1994. Al 1996 dai dati rilevati presso gli uffici sono presenti sul territorio comunale 37 attività di cui 5 ristoranti.

Per quanto riguarda il ramo industriale-artigianale nel 1994 erano presenti 28 attività.

L'ambito 2.2. Entella che comprendente i comuni di Chiavari, Cogorno, Lavagna e Leivi, si caratterizza per un'incidenza molto elevata della superficie agricola utilizzata: essa rappresenta infatti il 38,86% della superficie territoriale ed il 56,76% della superficie delle aziende, con valori che sono i più alti dell'intera Provincia e segnalano per l'attività agricola un ruolo di primaria importanza dal punto di vista del presidio del territorio e della conservazione del paesaggio agrario.

Per quanto riguarda l'indice di occupazione agricola, esso si attesta in media sul 2,1% del totale degli attivi, ma presenta oscillazioni consistenti, dipendenti dalla realtà socio-economica dei diversi comuni: si passa pertanto da un valore minimo per il Comune di Chiavari, con lo 0,9% di attivi in agricoltura, al 7,7% nel Comune di Leivi.

Tabella (Fonte: Elaborazione da ISTAT, 13° Censimento Generale della popolazione e delle abitazioni, 4° Censimento generale dell'agricoltura - 1991)

COMUNI	totale attivi	attivi in agricoltura	**Ia %**	**superficie agricola utilizzata (SAU)**	**Sau / sup. terr. %**	**superficie territoriale**
Chiavari	9918	86	**0,9**	468,74	**38,52**	1217
Cogorno	2151	81	**3,8**	417,87	**45,72**	914
Lavagna	4638	136	**2,9**	420,47	**30,67**	1371
Leivi	791	61	**7,7**	437,33	**44,31**	987
	17498	364	**2,1**	1744,41	**38,86**	4489

Nel comune di Leivi sul dato della popolazione attiva di 791 unità sono attive nel settore agricolo 61 unità pari al 7,7% della popolazione attiva con una superficie utilizzata pari al 44,31% della superficie territoriale, tale dato statistico si avvicina al dato rilevato nell'analisi territoriale nella tav. AN8 nella quale il dato rilevato è 41,39%, dove il dato delle superfici boscate è pari al 48,2%

Tabella dati di sintesi sull'ambito per comune (Fonte: Elaborazione da ISTAT, 13° Censimento Generale della popolazione e delle abitazioni, 4° Censimento generale dell'agricoltura - 1991)

COMUNI	SUPERFICIE AGRICOLA UTILIZZATA (sau)							% su sup. tot	BOSCHI	%	altra superficie	%	SUPERFICIE TOTALE
	seminativi	%	coltivazioni permanenti	%	prati permanenti e pascoli	%	Totale						
Chiavari	42,75	9,12	404,82	86,36	21,17	4,52	468,74	66,82	179,46	25,58	53,34	7,60	701,54
Cogorno	34,75	8,32	346,03	82,81	37,09	8,88	417,87	52,00	372,19	46,31	13,55	1,69	803,61
Lavagna	41,93	9,97	339,09	80,65	39,45	9,38	420,47	52,48	301,18	37,59	79,6	9,93	801,25
Leivi	29,92	6,84	359,77	82,27	47,64	10,89	437,33	57,04	317,21	41,38	12,13	1,58	766,67
Entella	149,35	8,56	1449,71	83,11	145,35	8,33	1744,41	56,76	1170,04	38,07	158,62	5,16	3073,07

L'aspetto saliente dei caratteri delle attività agricole nel comune di Leivi è caratterizzato da una sostanziale stabilità nel tempo degli agricoltori. Il dato da considerare però è la netta differenziazione tra la superficie del Comune destinata alle coltivazioni e gli addetti ufficiali in agricoltura. Gli addetti sono il 7,7% della popolazione con una superficie utilizzata del 44,31% della superficie complessiva del Comune. Ciò induce alla considerazione che la sperequazione tra addetti ufficiali e superficie utilizzata, sia bilanciata dalla presenza di attività part-time, ciò, considerato anche il sostanziale equilibrio delle porzioni di territorio produttivo. Diverso discorso vale per le porzioni di territorio boscato che risultano sostanzialmente abbandonati.

CAPITOLO XXI

MODALITA' DI EVOLUZIONE DELLE FUNZIONI D'USO.

1.1. Modalità di evoluzione del sistema residenziale

L'indirizzo di PUC è volto a rendere maggiormente efficiente ed equilibrato sul piano territoriale, il sistema delle residenze attraverso politiche che:

• privilegino in primo luogo il massimo recupero del patrimonio edilizio già presente, consentendo esplicitamente tutti gli interventi volti al miglioramento
delle qualità abitative in termini coerenti con le attuali esigenze, conservando e valorizzando le specificità dei modelli costruttivi locali.

• contrastino i processi di conurbazione lineare dei fondovalle insediato, privilegiando le localizzazioni delle nuove edificazioni a completamento dei tessuti già strutturati, o tali da costituire rafforzamento di polarità insediate deboli, riducendone la dipendenza dal centro urbano ed accrescendone la qualità dei servizi.

• consentano il recupero a nuova vitalità abilitativa dei nuclei rurali, anche attraverso la conversione a fini abitativi di volumi originariamente con altra destinazione, oggi non più attuale.

• contrastino l'utilizzo dei suoli agricoli a funzioni residenziali non connesse al proseguimento ed al recupero delle attività primarie, anche in forma parziale. Tali politiche si fondano altresì sul largo privilegio da accordarsi, anche attraverso specifiche normative di riserva nei modi consentiti dalla Legge (es. interventi di edilizia residenziale pubblica), alla residenzialità stabile rispetto a quella turisticostagionale, con particolare attenzione per la cooperazione di residenti, e l'intervento pubblico diretto.

1.2.

Il sistema, in tutte le sue articolazioni viene inteso dal Piano come un positivo complemento di quello residenziale, rispetto al quale presenta sempre elevata compatibilità. In relazione alle strategie del Piano volte a rafforzare i livelli qualitativi della residenzialità stabile in termini multipolari, in particolare nella piana interna, risulta da favorire una evoluzione del sistema che ne rafforzi la presenza nel territorio, sia nel Capoluogo che nei nuclei collinari.

1.3.

L'introduzione delle funzioni appartenenti al sistema del connettivo ai piani terreni degli edifici esistenti o di nuova edificazione risulta in generale da ammettere in corrispondenza di significativi rafforzamenti quantitativi organizzati del sistema residenziale dei poli minori della piana interna.

Le strutture esistenti nel Centro Urbano potranno sempre essere oggetto di miglioramenti funzionali ed ampliamenti in compatibilità con la primaria esigenza di salvaguardia dell'immagine edificata dei fabbricati entro cui sono localizzati.

.

2.1. Modalità di evoluzione del sistema turistico

Obbiettivo del Piano rispetto alla funzione turistica, concorrente per l'avverarsi di concrete condizioni di sviluppo dell'economia locale, è quello di favorire un generale potenziamento dell'offerta ricettiva che è attualmente praticamente assente, con l'introduzione di strutture capaci di corrispondere a segmenti di domanda diversificati che vanno dall'utente del litorale alla ricettività connessa alla presenza di aziende produttive. Rilievo particolare nel modello evolutivo proposto dal Piano possiedono quelle nuove realizzazioni, che non confliggendo con i valori paesistici ed ambientali presenti, corrispondono alle esigenze di ricercare un ruolo di Leivi verso un tipo di

domanda legata alle attività industriali e artigianali ed al turismo escursionistico. Sono inoltre da considerarsi positivamente, eventuali iniziative volte a trasformare il patrimonio edificato esistente in strutture turistico ricettive. Relativamente ad ulteriori iniziative non previste dal Piano, che manifestino caratteri coerenti sia dal punto di vista della compatibilità ambientale che dello specifico ruolo nel quadro delle strategie turistico ricettive locali, il Piano resta aperto, alla considerazione di concrete proposte da svilupparsi da parte dei potenziali attuatori, eventualmente da introdursi nel PUC attraverso le procedure di variante previste dalla Legge.

3.1. Modalità di evoluzione del sistema produttivo

Le strategie di Piano rilevano l'importanza della funzione produttiva nei confronti dell'economia locale e dei suoi livelli occupazionali diretti, mirando a garantirne forme di evoluzione che ne favoriscano l'efficienza e ne riducano le conflittualità con i sistemi residenziali ed il quadro dei valori ambientali presenti.

In tal senso il Piano:

conferma, le previsioni in atto;

• rafforza la previsione di nuove aree produttive;

• favorisce, all'interno degli ambiti di riqualificazione una migliore sistemazione degli impianti produttivi esistenti, in termini di compatibilità ambientale con il contesto insediato;

• consente l'adeguamento dei fabbricati produttivi esistenti ad esigenze di tipo funzionale, in collegamento con la realizzazione di interventi di riqualificazione ambientale;

• stimola lo sviluppo di attività economiche produttive

4.1. Modalità di evoluzione del sistema agricolo

L'intera storia insediativa del Comune, è strettamente legata agli usi agricoli delle piane fluviali e delle colline, che ne hanno disegnato l'immagine odierna, anche se le maggiori alterazioni si sono avute in epoca recente nelle aree fluviali del fondovalle. Il Piano, pur prendendo atto degli esiti della forte contrazione dell'attività rurale nell'ultimo secolo acuitasi negli ultimi anni per le scelte strategiche operate e della irriproducibilità di condizioni per un recupero dell'antico ruolo primario dell'economia agricola, in ragione dell'obbiettivo strategico di recuperare i caratteri identitari, intende perseguire un modello di evoluzione del sistema che contrasti il processo di abbandono ed anzi trovi occasione di rilancio sia dal punto di vista del presidio territoriale che della stessa dimensione economica del sistema.

CAPITOLO XXII
INDICAZIONI DI CARATTERE GEOLOGICO E GEOMORFOLOGICO

Gli aspetti geologici sono trattati nel volume 2 della Descrizione Fondativa

SOMMARIO

TITOLO I INDICAZIONI DI CARATTERE GENERALE 2

CAPITOLO I PREMESSE 2
I.1 LA CENTRALITÀ DEL PAESAGGIO NELLA MEMORIA STORICA COLLETTIVA 2
I.2 DAL RACCONTO IDENTITARIO ALLO STATUTO DEI LUOGHI 3
I.3 LA REALTA' STORICA 4

TITOLO II RAPPORTI CON LA PIANIFICAZIONE SOVRAORDINATA REGIONALE E PROVINCIALE 5

CAPITOLO II IL P.T.C.P. REGIONALE 5
II.1 CARATTERI DEL PAESAGGIO 5
II.2 INDIRIZZI DELLA PIANIFICAZIONE 6
II.3 AZIONI PROPOSTE 6
II.4 VALENZE STORICHE, MANUFATTI EMERGENTI E SISTEMI DI MANUFATTI EMERGENTI (CASTELLI, ROCCHE, PIEVI) 7

CAPITOLO III IL P.T.C. PROVINCIALE 8

III.1 SUOLO 10
III.1.1 AREE STORICAMENTE INONDATE 10
III.1.2 AREE INTERESSATE DA RISCHIO IDRAULICO 10
III.1.3 AREE PERMEABILI ED IMPERMEABILI 10
III.1.4 AREE INTERESSATE DA MOVIMENTI FRANOSI 10
III.1.5 AREE SUSCETTIBILI AL DISSESTO IDROGEOLOGICO 10
III.1.6 AREE PERCORSE DAL FUOCO 11
III.1.7 SINTESI INTERPRETATIVA (cfr. P.T.C. Provinciale) 11

III.2 SISTEMA INFRASTRUTTURALE 12

III.3 SISTEMA INSEDIATIVO 12
III.3.1 SINTESI INTERPRETATIVA 13
III.3.2 SISTEMA INSEDIATIVO RURALE 13
III.3.3 SISTEMA NATURALISTICO 13

IV.4 PAESAGGIO 14
IV.4.1 DESCRIZIONE DEL PAESAGGIO 14
IV.4.2 ANALISI CONOSCITIVA PER EPISODI 15
IV.4.3 ELEMENTI PUNTUALI DI VALORE 15
IV.4.4 ELEMENTI PUNTUALI DI MODIFICAZIONE 16
IV.4.5 SINTESI INTERPRETATIVA 16
IV.4.5.1 ELEMENTI DI FORZA 16
IV.4.5.2 ELEMENTI DI DEBOLEZZA 16
IV.5.6 ANALISI CONOSCITIVA IN RAPPORTO AI VINCOLI 17
IV.5.7 SINTESI INTERPRETATIVA 17

CAPITOLO V. IL SISTEMA VEGETAZIONALE E AGRICOLO 20
V.1 CARATTERI GENERALI DEL TERRITORIO 20
V.2 IL BOSCO FUSTAIA DA FRUTTO 22
V.3 CEDUO 22
V.4 BOSCHI MISTI ANGIOSPERME MESOFILE 23

TITOLO III RAPPORTI CON LA PIANIFICAZIONE DI LIVELLO LOCALE VIGENTE 26

CAPITOLO VI LO STATO DELLA PIANIFICAZIONE VIGENTE 26

TITOLO IV GRADO DI STABILITA' AMBIENTALE E SUSCETTIVITA' ALLE TRASFORMAZIONI: LA MISSIONE PIANIFICATORIA PER LEIVI 27

CAPITOLO VII STRUTTURAZIONE DEL PUC IN AMBITI E DISTRETTI 29

CAPITOLO VIII IL SISTEMA DEI SERVIZI 30
VIII.1 IDENTIFICAZIONE E RIPARTIZIONE 30

CAPITOLO IX AMBITI DI CONSERVAZIONE DEI SISTEMI INSEDIATI A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE. 30
IX.1 GLI AMBITI DI CONSERVAZIONE DI INTERESSE STORICO AMBIENTALE IN REGIME DI CONSERVAZIONE AC-CE 30
IX.2 GLI AMBITI DI CONSERVAZIONE DEGLI INSEDIAMENTI RECENTI AC-OR; 31
IX.3 GLI AMBITI DI CONSERVAZIONE DI PREGIO PAESAGGISTICO AC-CPA; 31

CAPITOLO X AMBITI DI CONSERVAZIONE O DI RIQUALIFICAZIONE DEI SISTEMI INSEDIATI A DESTINAZIONE ARTIGIANALE 31
X.1 PTC REGIONALE DELLE AREE PRODUTTIVE DELL'AREA CENTRALE LIGURE. 31
LINEE GENERALI. 31

CAPITOLO XI AMBITI DI CONSERVAZIONE O DI RIQUALIFICAZIONE DEI SISTEMI DI TIPO TURISTICO RICETTIVO 33

CAPITOLO XII AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE DEGLI IMPIANTI SATURI DI RECENTE FORMAZIONE (AR-CO) 40

CAPITOLO XIII AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE PER INTEGRAZIONE EDILIZIA 40

CAPITOLO XIV IL TERRITORIO AGRICOLO 42

CAPITOLO XV STRUTTURE DELLA CAMPAGNA INSEDIATA E NON INSEDIATA 43

CAPITOLOXVI CARATTERE DELLE CONCESSIONI EDILIZIE IN TPA E LIMITI ALL'EDIFICAZIONE. 44

CAPITOLO XVII AREE DI PRODUZIONE AGRICOLA APA. 45

CAPITOLO XVIII SUDDIVISIONE DEL TERRITORIO IN ORGANISMI TERRITORIALI ELEMENTARI (O.T.E.) 46
XVIII.1 O.T.E.1 e O.T.E. 1° CURLO/SELASCHI 47
XVIII.2 O.T.E.2 ROSTIO 48
XVIII.3 O.T.E.3 e O.T.E.3A COSTASECCA 49
XVIII.4 O.T.E.4 e O.T.E.4A CASTELLANA –BOSCHI DELLA CHIESA-MADONNA DELLA STELLA -M.ANCHETTA 51
XVIII.5 O.T.E.5 BOCCO-CROCETTA-S.RUFFINO-AICO-CA'PEO-CA'PELORA MOLINO CAMELLO 52

CAPITOLO XIX CARTOGRAFIE DI ANALISI. ALLEGATE ALLA DESCRIZIONE FONDATIVA 53
TAV.AN.1 53
ALLEGATA ALLA DESCRIZIONE FONDATIVA 53

CARTA DELL'ACCLIVITÀ DEI VERSANTI 53
(Fonte Regione Liguria. Studi propedeutici al P.T.C.P. approvato con D.C.R. n. 6/1990). 53
TAV.AN.2 54
ALLEGATA ALLA DESCRIZIONE FONDATIVA 54
CARTA DELL'ORIENTAMENTO DEI VERSANTI 54
(Fonte Regione Liguria. Studi propedeutici al P.T.C.P. approvato con D.C.R. n. 6/1990). 54
TAV.AN.3 55
ALLEGATA ALLA DESCRIZIONE FONDATIVA 55
CARTA DEI CRINALI DELLE CULMINAZIONI E DEI PERCORSI STORICI 55
(*)Fonte Regione Liguria. Studi propedeutici al P.T.C.P. approvato con D.C.R. n. 6/1990). 55
TAV.AN.4 56
ALLEGATA ALLA DESCRIZIONE FONDATIVA 56
CARTA DELL'IDONEITA' MORFOLOGICA. 56
(Fonte Regione Liguria. Studi propedeutici al P.T.C.P. approvato con D.C.R. n. 6/1990). 56
TAV.AN.5 56
ALLEGATA ALLA DESCRIZIONE FONDATIVA 56
CARTA DELLO STRUMENTO URBANISTICO GENERALE VIGENTE 56
TAV.AN.6 56
ALLEGATA ALLA DESCRIZIONE FONDATIVA 56
CARTA DEI VINCOLI AMBIENTALI E DI TUTELA SPECIFICA 56
TAV.AN.7 58
ALLEGATA ALLA DESCRIZIONE FONDATIVA 58
CARTA DEI VINCOLI DI INEDIFICABILITA' 58
TAV.AN.8 58
ALLEGATA ALLA DESCRIZIONE FONDATIVA 58
CARTA DELL'USO E DELLA COPERTURA DEL SUOLO 58
TAV.AN.9 58
ALLEGATA ALLA DESCRIZIONE FONDATIVA 58
CARTA DEL REGIME VINCOLISTICO DI CUI AL PIANO DI BACINO L. 183 AMBITO 16,
TORRENTE LAVAGNA-ENTELLA-RUPINARO 58
TAV.AN.10 59
ALLEGATA ALLA DESCRIZIONE FONDATIVA 59
P.T.C.P. REGIONALE ASSETTO INSEDIATIVO 59
TAV.AN.11 63
ALLEGATA ALLA DESCRIZIONE FONDATIVA 63
TAVOLA DELLE STRUTTURE FONDIARIE 63
TAV.AN.12 63
ALLEGATA ALLA DESCRIZIONE FONDATIVA 63
TAVOLA DEGLI ASSERVIMENTI 63
TAV.AN.13 64
ALLEGATA ALLA DESCRIZIONE FONDATIVA 64
CARTA DEGLI ORGANISMI TERRITORIALI ELEMENTARI 64
TAV.AN.14 64
ALLEGATA ALLA DESCRIZIONE FONDATIVA 64
CARTA DELL'EVOLUZIONE STORICA DEL TESSUTO COMUNALE 64
TAV.AN.15 65
ALLEGATA ALLA DESCRIZIONE FONDATIVA 65
CARTA DELLE RETI TECNOLOGICHE 65
TAV.AN.16 65
ALLEGATA ALLA DESCRIZIONE FONDATIVA 65
TAVOLA DELL'ASSETTO VEGETAZIONALE AL 1809 (CATASTO NAPOLEONICO) 65
Riferimento da documentazione agli atti del Comune a cura dell'Arch. Paolo Stringa. 65
TAV.AN.17 65
ALLEGATA ALLA DESCRIZIONE FONDATIVA 65
TAVOLA DEL RAPPORTO TRA LE STRUTTURE DELLA CAMPAGNA COLTIVATA E ACCLIVITA'
DEI VERSANTI 65

CAPITOLO XX DATI STATISTICI E DEMOGRAFICI. 66
DATI STATISTICI RELATIVI AL COMUNE DI LEIVI 66

CAPITOLO XXI 69

MODALITA' DI EVOLUZIONE DELLE FUNZIONI D'USO. 69

CAPITOLO XXII INDICAZIONI DI CARATTERE GEOLOGICO E GEOMORFOLOGICO..... 70