



COMUNE DI NOLI

PIANO URBANISTICO COMUNALE



3. OBIETTIVI del PUC

GRUPPO DI PROGETTAZIONE

URBANISTICA/PAESAGGIO:

Arch. Franco Lorenzani (capogruppo)

Arch. Pier Giorgio Castellari

Arch. Silvia Nicoli

Arch. Massimiliano Nocchi

Arch. Andrea Giacomo Tazzini

GEOLOGIA

Dott. Massimo Bochiolo

ECOSISTEMA AMBIENTALE

Dott. Andrea Sambado

CARTOGRAFIA E SUPPORTO INFORMATICO

Geom. Carlo A. Nicolini

data:

giugno 2024

Iter metodologico per la identificazione degli obiettivi del PUC.

La identificazione degli obiettivi posti alla base del PUC è avvenuta attraverso le seguenti tappe metodologico/operative:

1. Assunzione e integrazione degli Indirizzi Programmatici forniti dal Comune di Noli (vedi Allegato)

2. Prima Identificazione degli obiettivi del PUC alla luce dei seguenti passaggi istruttori:

- Verifica della adeguatezza dei contenuti del precedente PUC semplificato adottato dal Comune di Noli con Delibera.... , successivamente superato in funzione della formazione del presente Progetto di PUC con Delibera n.....
- Attualizzazione delle criticità esistenti sul territorio e dei punti di forza e rispettive potenzialità perseguibili in un'ottica di sostenibilità ambientale (*vedi Sintesi dello Schema di Descrizione Fondativa e Rapporto Ambientale Preliminare*);
- Verifica dello stato di attuazione e dei problemi applicativi del PRG vigente.

3. Confronto in sede di partecipazione (vedi Questionari e verifica risposte)

4. Conclusiva messa a fuoco dei singoli Obiettivi di PUC.

Nella messa a fuoco degli Obiettivi di PUC si è avuto riguardo di verificarne la coerenza e/o l'esigenza di puntualizzazione con la Geografia dei Progetti Integrati del PTC della Provincia di Savona. In particolare gli Obiettivi specifici sono stati tarati anche in relazione alla loro coerenza (a carattere generale) con il Progetto Integrato 3 "Per l'innovazione dell'offerta turistica costiera e l'integrazione con l'entroterra" e il Progetto Integrato 5 "Per l'innovazione rurale, il patrimonio culturale, l'accoglienza e la fruizione, la nuova imprenditorialità " del PTC della provincia di Savona.

Da precisare che nel presente documento, redatto ai fini della procedura di Scooping, vengono esplicitate le fasi 1 e 4 (ovvero il richiamo alle linee guida della Giunta Comunale e la Conclusiva messa a fuoco degli Obiettivi di PUC) avuto ovviamente riguardo agli esiti delle fasi 2 e 3 che hanno costituito le tappe operative percorse per la redazione del Documento.

Da precisare infine che gli Obiettivi specifici di PUC sono intenzionalmente elencati in termini sintetici e netti, al fine di consentire una loro inequivoca identificazione e facilitarne il riscontro di coerenza con le scelte urbanistiche e normative del PUC da parte dei cittadini e delle istituzioni interessate alla condivisione e gestione del PUC medesimo.

Allo stesso fine, accanto ai singoli Obiettivi viene riportata l'indicazione della rispettiva natura di Obiettivo Invariabile o Obiettivo Orientabile, in coerenza con gli articoli 44 e 43 della LUR 36/97 e s.m.i.

----- 00000000000 -----

ASSUNZIONE DEGLI INDIRIZZI PROGRAMMATICI FORNITI DAL COMUNE DI NOLI

Gli indirizzi programmatici forniti dal Comune di Noli prendono le mosse dalla indiscutibile marcata caratterizzazione dei valori paesaggistici, storici e ambientali propri del comune.

Alla luce di tali valori l'Amministrazione segnala che la gerarchia dei parametri da considerare per la messa a fuoco degli obiettivi del PUC, deve partire dal paesaggio, abbracciare la conservazione del territorio e in questa chiave, con queste attenzioni, affrontare il tema delle pur necessarie azioni finalizzate alla riqualificazione e al rafforzamento degli insediamenti storici e del presidio diffuso esistenti.

E' un dato infatti che oggi Noli sia fra le cittadine costiere più caratteristiche e apprezzate della costa ligure. Al pari di Portofino, le Cinque terre, Lerici.

Non solo il nucleo storico costiero (con le sue mura, i monumenti, le torri, le architetture civili, i colori..), ma l'intero anfiteatro costiero che da Capo Noli raggiunge Spotorno, i suoi profili e i suoi insediamenti collinari.

La piccola dimensione del comune, il fatto che il territorio dal mare si abbracci quasi tutto con un unico sguardo, accentua l'importanza del quadro descritto.

Si condivide pertanto quanto sottolineato in premessa nel documento della Amministrazione di Noli che LA TUTELA DEL PAESAGGIO, sia il primo valore, da cui le scelte di PUC non possono e non devono prescindere, con la capacità tuttavia di discernere normative d'uso che valorizzino l'esistente senza però imbalsamarlo.

L'equilibrio fra conservazione dei beni (architetture, aree agricole, paesaggio) e la possibilità di un loro utilizzo e di un loro recupero adeguato all'oggi, ai fini sia abitativi, che agricolo/produttivi, che turistici, sarà il principale campo di azione (la principale sfida) del PUC.

Altro tema fortemente sottolineato dal documento del Comune e assunto pertanto come ulteriore priorità è quello della QUALITÀ E OTTIMIZZAZIONE DELL'ASSETTO COSTIERO, SPECIE NEL TRATTO DI LEVANTE CHE AD OGGI SI TROVA IN UNA CONDIZIONE NON ADEGUATAMENTE QUALIFICATA.

Il documento comunale sottolinea giustamente il problema della non compiuta qualificazione delle aree costiere, su cui bene o male si basa la maggior parte della economia turistica locale, rimarcando il dato negativo dello stato di "relativo abbandono" e di scarsa ottimizzazione di tutte le aree costiere che dal Vescovado arrivano fino al confine col comune di Spotorno e ricorda come probabilmente sulla incertezza circa gli usi definitivi da attribuire al tratto costiero in questione possano avere influito le diverse visioni sorte con riferimento alla contestata previsione del porto turistico, che l'amministrazione attuale non intende riconfermare.

Il fatto è che ad oggi quel tratto costiero non ha ancora una sua qualificata identità.

Si concorda pertanto con la sollecitazione del Comune che definire questa identità, delinearne una qualificazione funzionale e di immagine debba diventare senza dubbio un importante obiettivo del PUC.

Una terza questione sottolineata dalle linee guida del Comune riguarda la segnalata necessità di dotare il Comune di una ADEGUATA QUOTA DI NUOVA EDILIZIA ABITATIVA SOCIALE/CONVENZIONATA anche al fine di concorrere al rafforzamento insediativo dei due principali nuclei frazionali di Voze e di Tosse.

Il Documento del Comune segnala come la popolazione residente continui a decrescere e come i nuclei (specie quelli interni Tosse e Voze) si impoveriscano di anno in anno di abitanti e servizi.

A fronte di ciò si presenta il fenomeno opposto della lievitazione progressiva dei prezzi delle case generata dalla appetibilità turistica del luogo (fenomeno tipico, non certo esclusivo di Noli ma diffuso lungo tutta la costa e non solo ligure)

Al riguardo l'Amministrazione indica la necessità di prevedere nel PUC adeguate localizzazioni di nuovi insediamenti di edilizia convenzionata, a prezzi calmierati, da immettere sul mercato come correttivo alle distorsioni del rapporto esistente fra domanda e offerta.

Dunque questo è l'altro punto di significativa novità del nuovo PUC.

Quarto punto indicato dalla Amministrazione, LA NECESSITA' DI SOSTENERE E RIQUALIFICARE IL TURISMO ALBERGHIERO.

L'Amministrazione segnala come anche a Noli similmente a quanto accade in tutta la Liguria e in tutta Italia, la diffusione del fenomeno dei B&B, delle case vacanza a gestione familiare, delle abitazioni locate in nero ad uso turistico, produca un forte stato di difficoltà per la prosecuzione attiva delle attività alberghiere tradizionali, e chiede di intervenire anche attraverso il PUC per tentare di contrastare questa criticità.

Conseguentemente questo tema avrà una adeguata risposta nella definizione degli Obiettivi del PUC.

Quinto punto Il PRESIDIO AGRICOLO e AMBIENTALE DEL TERRITORIO.

Il Comune pur nella consapevolezza dei limiti e delle difficoltà che può incontrare una conduzione agricola basata su imprese sostanzialmente monofamiliari, segnala l'importanza di occuparsi del sostegno e dello sviluppo di tale realtà anche attraverso adeguate previsioni normative del PUC.

Occorre aiutare le imprese agricole a poter svolgere al meglio le proprie funzioni produttive e di presidio e al contempo garantire la salvaguardia paesaggistica, ambientale ed idrogeologica del territorio.

Trovare l'equilibrio fra le due esigenze è quanto chiede l'Amministrazione ed è un compito che il PUC intende fare proprio.

MESSA A FUOCO DEI SINGOLI OBIETTIVI DI PUC.

Il PUC assume come propri gli Obiettivi di seguito indicati, articolati secondo sistemi di riferimento tematici identificati in relazione agli indirizzi forniti dalla Amministrazione comunale e in esito alle tappe istruttorie indicate in premessa:

- **sistema paesistico/ambientale e delle risorse boschive e naturali esistenti;**
- **sistema insediativo, tema della "casa" e del rafforzamento dei presidi frazionali collinari;**
- **sistema turistico (Alberghiero, costiero/balneare, del territorio interno);**
- **sistema delle aree per il presidio agricolo/ambientale del territorio;**
- **sistema delle infrastrutture pubbliche, della mobilità e dei servizi**

Per ciascuno di detti sistemi il PUC indica gli Obiettivi da perseguire al fine di addivenire ad uno sviluppo armonico e controllabile sia del paesaggio naturale che delle aree urbanizzate.

1. OBIETTIVI PER IL SISTEMA PAESISTICO AMBIENTALE

Per la salvaguardia e la valorizzazione delle caratteristiche Paesistiche e ambientali del territorio

Gli obiettivi specifici del PUC sono:

- a) - confermare e proteggere l'area a parco naturale per il tempo libero e lo svago in corrispondenza del Promontorio di Capo Noli e dell' Altopiano delle Manie, valorizzare anche ai fini turistici ed escursionistici le emergenze architettoniche, gli episodi insediativi esistenti ed i numerosi percorsi ivi presenti (**Obiettivo Invariabile**);
- b) - garantire altresì la salvaguardia delle aree di affaccio costiero di maggior valore paesaggistico e panoramico presenti nelle località Chiariventi e Torbora, evitandone l'ulteriore insediabilità rispetto a quanto già edificato in passato;
- c) - salvaguardare la Zona Speciale di Conservazione della regione biogeografica mediterranea (di cui alla DGR N° 537 del 4.7.2017) e valorizzare la biodiversità consentendo al contempo il recupero e la valorizzazione degli insediamenti di diversa entità, caratteristiche e funzioni attualmente esistenti all'interno dell'area (**Obiettivo Invariabile**);
- d) - salvaguardare i territori prativi, boschivi e naturali non antropizzati presenti nella parte alta del

territorio comunale (**Obiettivo Invariabile**).

- e) – valorizzare il tracciato della SS.1 Aurelia intorno a Capo Noli in termini di percorso panoramico e naturalistico ambientale (**Obiettivo Orientabile**).

2. OBIETTIVI PER IL SISTEMA INSEDIATIVO e IL TEMA DELLA “CASA”

Per la salvaguardia e la valorizzazione delle caratteristiche testimoniali e qualitative del tessuto insediativo esistente oltreché per elevarne i livelli di prestazione a fini abitativi e per le attività economiche e di relazione commerciale interna ed esterna ai confini comunali, gli obiettivi specifici del PUC sono:

- a) - prevedere la conservazione e la valorizzazione del centro storico di Noli capoluogo, del suo tessuto diffuso e delle emergenze e dei manufatti di valore storico-culturale ivi presenti, unitamente alla conservazione di alcuni episodi di edilizia costiera di pregio (**Obiettivo Invariabile**);
- b) – consentire il mantenimento e la riqualificazione del tessuto urbano esistente alle spalle del tessuto storico di Noli ;
- c) – identificare puntualmente tutti i tessuti insediativi storici minori di origine rurale caratterizzati da una edilizia che non sempre ha conservato le caratteristiche tipologico/qualitative della originaria matrice storico/rurale, e prevederne di conseguenza la necessaria e possibile diffusa riqualificazione con auspicabile eliminazione delle superfetazioni. Unitamente, nei casi più rari, prevederne la conservazione e la valorizzazione dei caratteri distintivi e testimoniali rimasti (**Obiettivo Invariabile**) ;
- d) - prevedere la riqualificazione e il consolidamento dei due principali nuclei frazionali di Voze e di Tosse con le opportune previsioni di integrazione coerenti col regime NI-CO di PTCP già vigente per Voze e di necessaria messa a punto per Tosse con modifica dei regimi attuali (ID-CO e IS-MA) palesemente inadeguati alla realtà insediativa esistente;
- e) – identificare le ulteriori tipologie di tessuto insediativo collinare presenti sul territorio, distinguendo sia gli episodi diffusi di insediamento collinare sparso caratterizzati da insediamenti di recente edificazione a media densità con caratteri omogenei di seconda casa e saturi che quelli caratterizzati da una edilizia rada a media - bassa densità con caratteri eterogenei di significativo presidio abitativo e agricolo, al fine di prevedere il solo mantenimento dei primi e garantire invece la riqualificazione i margini di possibile integrazione e completamento dei secondi in coerenza con i regimi ID-MA di PTCP vigenti ovvero proponendo le necessarie modifiche ove in regime IS-MA (**Obiettivo Invariabile**).

Tema della “casa”.

In base a quanto emerge dalle linee guida della amministrazione corroborate dai riscontri con l’opinione dei cittadini, nonostante la consistente presenza di vani non occupati (riservati però al mercato della seconda casa o della casa per turisti), per affrontare adeguatamente il tema della “casa” in termini di disponibilità di abitazioni a prezzo accessibile e funzionali ad una residenzialità stabile e attiva, (giovani e giovani coppie), è necessario disporre di una offerta di nuove abitazioni a prezzi convenzionati, misurata sulle esigenze della popolazione locale, con uno sguardo di proiezione futura. Per tali nuove previsioni, il dimensionamento, la localizzazione e le prestazioni dovranno essere studiati affinché si prestino il più possibile non solo ad una offerta adeguata per giovani e giovani coppie (come si è detto) ma anche a un effetto di riequilibrio fra costa e entroterra, così da favorire e rendere possibile (per il comune) una più equilibrata gestione dei servizi

A questo fine il PUC si pone pertanto il seguente ulteriore obiettivo:

f) - identificare alcune aree collinari/interne in cui collocare nuovi Distretti di Edilizia Residenziale Convenzionata a completamento di contesti insediati già dotati delle infrastrutture primarie necessarie (tipo l'area di Voze) in grado di favorire, grazie al rafforzamento prodotto dai Distretti, un significativo riequilibrio fra costa e entroterra. I Distretti di Edilizia Residenziale Convenzionata saranno tarati su un dimensionamento complessivo non superiore ai 35/40 alloggi, stimati sulla base delle valutazioni del fabbisogno indicato dalla Amministrazione comunale e in coerenza sia con l'obiettivo della salvaguardia dei caratteri paesaggistici e ambientali dei contesti interessati che delle garanzie di sicurezza idrogeologica dei siti (**Obiettivo Invariabile**).

3. OBIETTIVI PER IL SISTEMA TURISTICO ALBERGHIERO ESISTENTE, LA OTTIMIZZAZIONE DELL'OFFERTA DI SERVIZI COSTIERO/BALNEARI, L'ARRICCHIMENTO DELLE DOTAZIONI TURISTICHE NEL TERRITORIO COLLINARE INTERNO.

Come emerge dalle analisi della realtà esistente il Turismo a Noli si basa su una ricca gamma di attrattività fra cui spiccano senza dubbio l'attrattività del borgo storico di Noli, la balneazione, l'offerta di "paesaggio e natura" sia dell'entroterra che costiero (capo Noli).

L'offerta di ricettività (od ospitalità e servizi in senso più lato) in tutti e tre questi fattori di attrattività soffre però di forti limitazioni (sia sedimentate nel tempo che attuali) che il PUC deve proporsi di rimuovere.

Le strutture alberghiere tradizionali non si sono rinnovate nel tempo e ora soffrono la concorrenza "sleale" dei vari B&B e affittacamere, la fascia di demanio costiero per la balneazione presenta limiti di saturazione mentre l'ampio tratto di costa di levante versa in una condizione di sottoutilizzo e degrado, sul territorio non ci sono strutture diffuse di servizio e di accoglienza diverse da quelle fornite dalla iniziativa soggettiva e spontanea dei residenti, giocoforza non sempre adeguata alle aspettative della domanda e alla sua potenzialità di crescita.

E' quindi su questi tre aspetti principali il PUC indica i seguenti Obiettivi:

a) - Turismo alberghiero. Riqualificare e rafforzare l'offerta Alberghiera di qualità attraverso una adeguata normativa Turistica contenuta nel PUC (previa la messa a fuoco della situazione esistente a norma dell'art.4 della LR 1/2008,) con norme ben ponderate per gli interventi sull'esistente volte a favorire ampliamenti e riqualificazioni e invece a limitare svincoli, cambi di destinazioni d'uso, frazionamenti non funzionali alle attività. Per i casi motivati di svincolo, dotare il PUC di normative in grado di precisare le contropartite di interesse pubblico necessarie...insomma tutto ciò che possa far nascere positive sinergie fra legittime (o necessitate) scelte private e interesse della collettività (**Obiettivo Orientabile**).

b) - Ottimizzazione dei servizi costiero/balneari. Perseguire la qualità e l'ottimizzazione dell'assetto costiero, specie nel tratto di Levante, dal Vescovado al confine con il Comune di Spotorno, che non possiede ancora una propria riconoscibile identità. Il PUC deve definire questa identità e delinearne una qualificazione funzionale e di immagine (**Obiettivo invariabile**).

Ciò è conseguibile attraverso una articolazione di sotto Obiettivi quali :

- la definitiva rimozione della previsione del nuovo porto turistico, previsto dal PRG (**Sotto Obiettivo Invariabile**)

- l'estensione su questo tratto del Piano degli arenili (**Sotto Obiettivo Invariabile**);

- una specializzazione delle attività della Lega Navale e/o di altri soggetti pubblici e associazioni nell'utilizzo delle aree demaniali di levante, se possibile di concerto o in intesa col comune di

Spotorno(**Sotto Obiettivo Orientabile**);

- la riqualificazione degli spazi sottostanti la galleria paramassi (**Sotto Obiettivo Orientabile**);
- la riqualificazione del tratto di passeggiata a mare lungo l'Aurelia fino al confine con Spotorno (**Sotto Obiettivo Orientabile**).

c) – Arricchimento delle dotazioni turistiche nel Territorio collinare interno. Questo obiettivo si persegue in due direzioni:

c.1) - attraverso l'adeguato uso degli immobili e delle strutture esistenti. Il PUC dovrà definire le condizioni localizzative e normative atte a favorire la più vasta gamma di offerta ricettiva possibile sull'intero territorio in aderenza alle tipologie della LR. 32/2014 e fornendo al contempo al Comune gli strumenti normativi idonei a disciplinarne l'applicazione per poter governare al meglio il fenomeno e contenere se non eliminare le storture e gli abusi che esistono a tutto danno dell'equilibrio economico complessivo della collettività amministrata (**Obiettivo Orientabile**)

c.2) – con nuove attrezzature turistiche. Il Puc individua la opportunità di collocare sul territorio anche nuove proposte di ricettività in strutture all'aria aperta (tipo Glamping, bungalow attrezzati e similari) In tal senso sarà necessario identificare uno o più Distretti di carattere turistico ricettivo, purchè in aree coerenti col principio generale di contenimento dell'impatto paesistico/ambientale e della sicurezza idrogeologica. (**Obiettivo Orientabile**)

4. OBIETTIVI PER IL SISTEMA DI PRESIDIO AGRICOLO/AMBIENTALE DEL TERRITORIO.

Il complesso delle aree agricole e di presidio ambientale di Noli se si esclude la striscia di territorio che abbraccia e circonda la frazione di Tosse, si concentra quasi esclusivamente all'interno dell'anfiteatro che scende da Voze al centro di Noli e alla costa.

Si tratta di aree ancora a prevalente destinazione agricola (con orti, vigneti e uliveti), con presenza maggioritaria di edifici residenziali di recente realizzazione (a tratti discontinui e rarefatti e a tratti di più intensa aggregazione) e una quota minoritaria di manufatti rurali. Per questa caratteristica, molto omogeneamente diffusa, il PUC non ha motivo di differenziare territori di puro carattere agricolo da territori di presidio ambientale, identificando un'unica tipologia di Ambito di Presidio agricolo/ambientale.

L'Obiettivo di PUC è conservare riqualificare e valorizzare questo contesto per il suo valore plurimo, di tipo paesaggistico, di immagine, di presidio, di produzione agricola specializzata ancorché limitata, di puntuale offerta turistica (in B&B, Agriturismi, affittacamere), con una adeguata normativa che consenta e favorisca la conservazione e la prosecuzione nel tempo di tutte queste peculiarità.

Pertanto l'obiettivo di fondo è un Obiettivo Invariabile. Le singole scelte localizzative e normative adottate per concretizzarlo sono per loro natura Obiettivi Orientabili.

5. OBIETTIVI PER IL SISTEMA DELLE INFRASTRUTTURE PUBBLICHE PER LA MOBILITÀ E I SERVIZI.

Il tema del completamento delle infrastrutture necessarie a ottimizzare la frequentazione e la fruibilità di tutto il territorio nolese è tema essenziale, che fa da completamento e da legante fra tutti gli altri obiettivi. In sintesi questi i principali obiettivi:

Mobilità (Obiettivi Orientabili)

- a) prevedere la realizzazione di aree a parcheggio proporzionate alle esigenze territoriali, in particolare in prossimità dei nuclei abitativi e della passeggiata a mare. Completare il parcheggio di piazza IV novembre;
- b) prevedere la realizzazione di un tratto di nuova viabilità carrabile per collegare via Martiri di Voze (dalla testa lato nord del centro abitato di Noli) con la SP 54 in Regione Zuglieno allo scopo di by-

passare la mobilità interna al tessuto urbano di Noli;

c) prevedere il collegamento tra piazza Moro e Via Monsignor Poggio finalizzata al riassetto urbanistico viario ed idrogeologico del Rio Noli con allargamento di via Fiumara; prevedere ulteriori piccoli interventi di adeguamento della viabilità esistente quali: un nuovo breve tratto di viabilità comunale per il collegamento tra piazza Aldo Moro fino all'altezza della briglia del Rio Luminella; l'allargamento stradale in località Case Badino e della strada Contrada Ganduglia;

d) prevedere lo spostamento dell'attuale distributore di carburante ubicato in area posta immediatamente all'uscita della paramassi, lato mare, provenendo da levante, a occlusione del completamento della passeggiata a mare lato, per una ricollocazione sul lato di ponente del centro abitato, a monte dell'aurelia (contesto via IV Novembre – P.le Lorenzo Vivaldo) come da indicazioni TAV. 1 B ;

e) prevedere il ripristino e la valorizzazione dei percorsi pedonali storico-naturalistici presenti sul territorio;

f) prevedere il completamento e la valorizzazione della passeggiata a mare su capo Noli;

g) riutilizzare le due gallerie ferroviarie dismesse per una ciclovia e per la posa di sottoservizi. La galleria a levante in prossimità di Via Repetto e P.zza Chiappella rappresenta un collegamento con il parcheggio di interscambio verso Spotorno, l'altra galleria è posta in prossimità del previsto completamento del parcheggio di Via IV Novembre;

h) completare la sistemazione idraulica del rio Noli e il riassetto urbanistico viario ed idrogeologico della zona7.

Attrezzature e Servizi (Obiettivi Invariabili)

i) valorizzare il polo sportivo di Voze prevedendo la sistemazione dell'area a parcheggio e dotando la zona di attrezzature sportive;

l) utilizzare a pieno la parte a sud della ex cava Mazzeno per attrezzature logistiche comunali;

o) utilizzare il piazzale di cava della ex cava Fornaci e gli attigui rustici e ruderi come zona per servizi e attrezzature ludico/sportive.