



COMUNE DI NOLI

PIANO URBANISTICO COMUNALE



2. DESCRIZIONE FONDATIVA

GRUPPO DI PROGETTAZIONE
PIANIFICAZIONE/URBANISTICA/AMBIENTE/PAESAGGIO:
Arch. Franco Lorenzani (capogruppo)
Arch. Pier Giorgio Castellari
Arch. Silvia Nicoli
Arch. Massimiliano Nocchi
Arch. Andrea Giacomo Tazzini
Studi e normativa GEOLOGICA
Dott. Massimo Bochiolo
Studi e normative per l'ECOSISTEMA AMBIENTALE
Dott. Andrea Sambado
Cartografia e supporto tecnico/ informatico
Geom. Carlo A. Nicolini

Adozione Progetto Preliminare:

giugno 2024

Premessa.....	4
1.1 Inquadramento del territorio comunale	4
1.1.1. Contesto di riferimento sovracomunale	4
1.1.2. Assetto morfologico del territorio.....	5
1.1.3. Aspetti geologici e idrogeologici	5
1.1.4. 1.4. Suscettività d'uso del territorio comunale	8
1.2 Caratteri prevalenti di identità, storici ed attuali, dei luoghi	10
1.2.1. L'orografia del territorio e gli aspetti paesaggistici	10
1.2.2. Permanenze storiche all'interno dei contesti territoriali.....	11
1.2.3. Le vie di comunicazione.....	12
1.2.4. I primi segni di antropizzazione del territorio e lo sviluppo urbano degli insediamenti.	12
1.2.5. I centri rurali.	16
1.2.6. I principali manufatti architettonici.	17
1.1.5. Le infrastrutture e l'inizio di una vocazione turistica.....	23
1.2.7. Monumenti ed emergenze architettoniche.....	26
1.3 Uso del suolo	27
1.4 Popolazione e abitazioni	27
1.4.1. Popolazione.....	27
1.4.2. Abitazioni.....	28
1.4.3. Valutazioni di sintesi	28
1.5 Attività turistico ricettive.....	28
1.5.1. RICETTIVITÀ.....	28
1.5.2. Ristorazione.....	30
1.5.3. Considerazioni	30
1.6 Attività produttive e commerciali (escluse attività turistiche)	30
1.6.1. Tab. Imprese Servizi Noli	30
1.6.2. Considerazioni	31
1.7 Sistema della viabilità.....	31
1.7.1. Valutazioni conclusive.....	32
1.8 Analisi del sistema insediativo	32
1.8.1. Calcolo U.C.U. residenziale esistente	33

1.8.2.	U.C.U. esercizi di vicinato negli edifici residenziali	34
1.9	Coerenza con il PTCP.....	34
1.10	Analisi e classificazione dei territori di produzione agricola e presidio agricolo	35
1.11	Considerazioni di sintesi della DF.....	35

Premessa

Questo documento integra l'analisi e le ricerche svolte il PUC semplificato del Comune di Noli redatto nel 2020 dallo Studio Lanteri, in quanto alcuni argomenti non necessitano di ulteriori aggiornamenti come delle parti del capitolo "Inquadramento del territorio comunale" e dei paragrafi del capitolo "Caratteri prevalenti di identità, storici ed attuali, dei luoghi".

1.1 Inquadramento del territorio comunale

1.1.1. Contesto di riferimento sovracomunale

Noli [...] offre un aspetto oltre ogni dire piacevole e pittoresco. La spiaggia biancheggiante che s'incurva graziosamente intorno al placido seno, ricoperta di gozzi, gondole e svariati attrezzi da pesca; la corona di monti ora verdi e festanti, ora brulli, dirupati e minacciosi; [...] le antiche costruzioni dagli archi a sesto acuto e dagli ampi balconi medioevali sorretti da svelte ed eleganti colline di marmo; le alti torre merlate, che dalle solidissime basi in pietra da taglio si elevano al di sopra delle case [...]; l'antica cerchia di mura che sale serpeggiando tra gli oliveti, tratto fiancheggiata da bastioni, casematte e torrioni rotondi o quadrati, muniti di parapetti, vedette e feritoie; il castello di monte Orsino che [...] domina l'ampiezza del mare, e giù alle sue falde la bella spianata della Marina colla prospettiva di Genova la Superba, e poco dopo le rocce torreggianti del Capo [...]; i gruppi di case e la pieve di Voze, che biancheggiano qua e là sul declino delle circostanti montagne; e finalmente al basso la città unita e compatta, cinta di orti e vigneti, tutto insomma presenta allo sguardo un insieme di varietà e di bellezza che attira l'attenzione del viaggiatore anche più indifferente.

(B. Gadoglia, Storia di Noli dalle sue origini fino alla sua unione al Regno di Sardegna del 1815, Coop Tipograf, Savona, 1897, p.22).

L'area, ubicata sulla costa del Ponente Ligure, è caratterizzata da un susseguirsi di altopiani delle cave della Pietra di Finale. Lungo la costa spicca il promontorio di Capo Noli che interrompe la fascia litoranea dove sono concentrati gli insediamenti. Il contesto sovra comunale si presenta vario, considerando le realtà fortemente urbanizzate di Finale Ligure e Savona, rispettivamente a ponente e levante della città di Noli; a queste si aggiungono le aree di cessata attività di estrazione della Pietra di Finale collocata nell'immediato entroterra e nel Comune di Vezzi Portio.

All'interno del sistema sopra descritto, Noli è collocato in un'insenatura rivolta a est, in affaccio sul Mar Ligure e compresa tra il promontorio di Capo Noli e la collina del Castello di Monte Ursino; amministrativamente confina a sud ovest con il Comune di Finale Ligure, a nord-est con il Comune di Spotorno e a Nord-ovest con il Comune di Vezzi Portio.

Il Comune, in provincia di Savona, a circa 30 Km a ovest del capoluogo, ha una superficie di circa 962 ettari e si compone oltre che del Centro Storico litoraneo, della frazione di Tosse, posta sul versante meridionale del Bric delle Rive a circa 300 m s.l.m., e della località Voze anch'essa nell'immediato entroterra.

La natura selvaggia e dirupata del territorio marittimo ha limitato fino ad oggi un pesante sviluppo insediativo, infatti la maggior parte del territorio ha una conformazione collinare, con dislivelli di circa 450 m.s.l.m. e con pendenza media del 35%. A cornice del centro storico sono presenti concentrazioni di abitato con testimonianza storica, un edificato rado di epoca più recente a cui si aggiungono i nuclei storici di Tosse e

Voze.

La zona pianeggiante del Comune è parallela alla fascia litoranea, attraversata dalla principale via di collegamento, la S.S.1, su cui si affacciano le principali attività commerciali.

1.1.2. Assetto morfologico del territorio

Il paesaggio morfologico è in gran parte controllato sia da processi geomorfologici che dalle condizioni geologiche, specie in relazione all'erosibilità dei litotipi e coperture: in generale a litotipi più tenaci (dolomie, quarziti, ecc.) corrispondono versanti più acclivi ed uniformi mentre quelli in substrato più "tenero" (scisti) appaiono meno acclivi e spesso interessati da rotture di pendenza e da alvei secondari molto incisi.

Complessivamente, il reticolo idrografico risulta sufficientemente sviluppato solo in corrispondenza del dominio del rio Noli, mentre tutti i rii minori con sbocco diretto a mare risultano decisamente poco sviluppati e uniformemente interessati da fenomeni erosivi di tipo concentrato visualizzabili da alvei molto incisi, spesso in vere e proprie forre, a stretto controllo litologico e tettonico-strutturale. All'interno degli altipiani si è sviluppato un carsismo molto spinto, che ha lasciato numerosi esempi di macroforme carsiche, quali numerosissime cavità ipogee, valli fossili, cockpit, doline di dissoluzione e di crollo.

Tracce del sistema carsico ipogeo si trovano fin quasi alla sommità degli altipiani, ma le grotte di grandi dimensioni nate come "tubi freatici", si incontrano solo al disotto dei 350 m di quota. Al di sotto le caratteristiche del sistema ipogeo sono tipiche di sistemi il cui livello di base si è abbassato progressivamente, in conseguenza della epirogenesi della zona.

Il rio Noli nella sua porzione medio-terminale e fino alla foce presenta un andamento decisamente lineare e risulta arginato con murature spondali in pietrame e cls e alveo plateato in cls; la deposizione interessa esclusivamente la porzione terminale del bacino.

I rii minori, intubati nella parte terminale che sottopassa la SS1 Aurelia, non appaiono attualmente interessati da episodi di deposizione.

L'impostazione del reticolo idrografico lungo le linee strutturali è spesso evidente anche in corrispondenza dei corsi d'acqua minori.

Elemento peculiare del territorio comunale è la presenza di cave abbandonate.

Le cave di maggiori dimensioni (quarziti) sono situate pressoché all'interno del perimetro urbano di Noli, a Fiumara e Mazzeno e a "Pian di Verne". Le problematiche maggiori legate a queste cave sono relative alla stabilità puntuale dei fronti e alla presenza di materiale sciolto facilmente mobilizzabile durante gli eventi estremi.

Altre cave di una certa importanza sono presenti a Voze (Ca Maxin) e a Capo Noli, lungo la ex SS 1 "Aurelia", mentre aree estrattive decisamente più modeste sono presenti alle Manie e Buongiardino.

1.1.3. Aspetti geologici e idrogeologici

Il territorio comunale di Noli si estende all'interno di cinque bacini idrografici, oltre i limiti geografici individuati dallo spartiacque che delimita la superficie scolante dell'omonimo corso d'acqua: al centro, occupa il bacino a cui dà il nome; a nord-est (delimitato dal confine col Comune di Spotorno, dalla linea di costa e dallo spartiacque che si sviluppa tra il Bric Groppino e la punta del Vescovado) si estende all'interno del rio

Chiariventi e del versante destro del rio Torbora; a nord e nord-ovest (separato da altri bacini idrografici dalla displuviale Bric Gropino-sella di Voze-Bric dei Monti) occupa la parte centro-meridionale del bacino del torrente Coreallo e, per una porzione minore (delimitata dallo spartiacque individuato dal Bric delle Rive, dalla sella di Tosse e da Bric della Croce, oltre che dai limiti amministrativi comunali) aree che tributano i propri deflussi idrici al torrente Crovetto; ad ovest interessa l'estremità orientale dell'Altopiano delle Manie (coincidente con l'area compresa tra la dorsale Bric dei Monti-Bosco del Perasso-Bric dei Crovi e il confine amministrativo col Comune di Finale Ligure), priva di rete idrografica per la presenza di un esteso complesso carsico che drena le acque superficiali; a sud (nell'area compresa tra il confine col comune di Finale Ligure, lo spartiacque che separa il rio San Michele e il rio Acquaviva e la linea di costa) si estende in corrispondenza del promontorio di Capo Noli e dell'estremità orientale dell'Altopiano delle Manie, quasi del tutto privi di rete idrografica, ad eccezione di alcuni rii minori (rio San Michele, rio Stradella, rio Messina e rio Prete Bernardino) che defluiscono interamente su substrato silico-clastico.

Sotto il profilo geomorfologico il territorio è distribuito quasi interamente in ambito di versante, contraddistinto da acclività moderatamente elevata (valori medi superiori al 25%, con massimi coincidenti con le scarpate che delimitano l'Altopiano delle Manie, in corrispondenza del Bric dei Monti, del Malpasso e del promontorio di Capo Noli) e da substrato roccioso eterogeneo, con buona percentuale di affioramento. Le aree a minore acclività sono costituite dalla zona di pertinenza dell'Altopiano delle Manie, caratterizzata da morfologie carsiche (alternanze di rilievi cupoliformi a disposizione semiradiale e di valli disseccate e occupata depositi residuali pedogenizzati), e dalle aree perfluviali del tratto terminale del torrente Noli, saldate alle pendici collinari da una frangia pedemontana discontinua, caratterizzata da estensione, forma e caratteristiche granulometriche controllate da fattori strutturali (con sviluppo di faccette trapezoidali e depositi clastici grossolani) e litologici (con forme lobate, impostate entro substrato soggetto ad intensa alterazione chimico-fisica, indicative di movimenti gravitativi di tipo complesso, per lo più colamenti e movimenti di tipo roto-traslazionale, talvolta innescati da erosione concentrata).

Il substrato è caratterizzato dalla presenza di formazioni litostratigrafiche ascritte al Dominio Brianzonese (interno e intermedio), raggruppabili in due insiemi litologici separati da un sovrascorrimento tettonico a direzione NW-SE, generalmente immergente verso SW: il primo gruppo occupa la parte settentrionale e nord-orientale del territorio ed è caratterizzato da litotipi appartenenti alle formazioni metasedimentarie e metavulcaniche del "tegumento" permo-carbonifero (Scisti di Gorra, Porfiroidi del Melogno e Formazione di Eze); il secondo gruppo affiora nella zona occidentale e meridionale del territorio ed è rappresentato da litotipi di pertinenza della copertura sedimentaria meso-cenozoica (Quarziti di Ponte di Nava, Dolomie di S.Pietro dei Monti e Calcari di Val Tanarello). Il quadro litologico è infine completato dalla presenza di un piccolo affioramento di calcare bio-clastico miocenico (Calcare di Finale Ligure), da depositi residuali derivanti dalla carsificazione del complesso carbonatico dell'Altopiano delle Manie (accumuli situati nelle depressioni carsiche e contraddistinti da elevata componente fine) e da depositi alluvionali a granulometria eterogenea, ma generalmente grossolana, interessanti il tratto terminale del torrente Noli.

Il territorio comunale è interamente occupato da unità tettono-sedimentarie brianzonesi (Unità di Monte Settepani, già Unità di Mallare, e Unità di Monte Carmo) ricoperte localmente, con rapporti di non concordanza materializzati da superfici erosionali, dalle coperture post-orogene rappresentate da formazioni mioceniche e da accumuli sedimentari di varia natura (depositi alluvionali in evoluzione e terrazzati, depositi marini e depositi residuali). Lo stato della roccia risente della complessità dei rapporti tettonici, degli effetti deformativi

connessi con la messa in posto degli elementi strutturali e della variabilità di esposizione agli agenti atmosferici che hanno comportato differenze nello stato di conservazione tra le litologie vulcano-clastiche e quelle carbonatiche. In particolare, le prime sono caratterizzate da condizioni di fessurazione e fratturazione altamente pervasive riconducibili rispettivamente a fissilità primaria (formazioni del tegumento) e ad intensa tettonizzazione (Quarziti di Ponte di Nava), e sono in genere qualificabili come porzione di territorio a "Substrato geologico lapideo, stratificato, molto fratturato/alterato". Le seconde, ascritte a "Substrato lapideo, stratificato", sono caratterizzate da discontinuità riconducibili a superfici deposizionali originarie, interessate da deformazioni per lo più in campo fragile, con sviluppo di una rete di fratturazione relativamente pervasiva e da una maggiore resistenza alla degradabilità da parte degli agenti atmosferici.

Sotto il profilo strutturale il territorio può essere diviso in due zone delimitate da un sovrascorrimento tettonico a direzione NW-SE e da sistemi minori ad esso associati, che hanno fortemente influenzato l'impostazione del reticolo idrografico esistente; in parte, unitamente all'assetto giaciturale delle principali litologie presenti sul territorio (Scisti di Gorra, Porfiroidi del Melogno e Formazione di Eze) hanno determinato una sostanziale asimmetria della valle del torrente Noli con i versanti di sponda destra orografica a litologia meno tettonizzata (ad eccezione della zona più prossima al sovrascorrimento tettonico, ove si osservano scaglie ed elementi tettonici sovrapposti, con duplicazione delle serie lungo superfici secondarie collocate in corrispondenza di un livello plastico posto al passaggio tra le formazioni silico-clastiche e le sequenze dolomitiche) e disposizione a reggipoggio (Dolomie di San Pietro dei Monti) per lo più molto più ripidi rispetto a quelli di sponda opposta dove prevalgono le formazioni del tegumento (a franapoggio) caratterizzate da una marcata alterazione superficiale e formazione di coltre detritica al piede.

Il reticolo idrografico è caratterizzato dal principale collettore, il torrente Noli, che soprattutto nella parte occidentale, solca profondamente il territorio convergendo in una stretta piana alluvionale avente apice collocato in corrispondenza della zona periferica al nucleo storico di Noli. In corrispondenza della zona di fondovalle, dopo la confluenza col rio Luminella, sino alla foce, con integrale interessamento del centro storico, si rilevano condizioni di pericolosità idraulica elevata, con potenziale esondazione per eventi di piena con tempo di ritorno cinquantennale (Fascia A). Più in generale il reticolo idrografico nel territorio comunale relativamente sviluppato, considerata l'elevata acclività dei versanti, soprattutto nella porzione occidentale del territorio, caratterizzato sia da elevate pendenze del profilo longitudinale, sia da particolare attività erosiva sui terreni affioranti. Praticamente assente invece lo schema naturale dei deflussi nella zona di altopiano, presente nella zona meridionale e sud-occidentale del territorio comunale. In tale zona, infatti, prevalgono le litologie meso-cenozoiche a prevalente composizione carbonatica, soggette a processi di carsificazione con smaltimento in profondità delle acque meteoriche attraverso fratture e discontinuità beanti, andando così ad alimentare una circolazione ipogea le cui emergenze sono localizzate principalmente ai piedi dei versanti di destra orografica del torrente Sciusa e quindi fuori dal territorio di interesse.

Sia le formazioni carbonatiche (Dolomie di San Pietro dei Monti) che quelle silico-clastiche (Quarziti di Ponte di Nava), sono state in diverse epoche sede di attività estrattive per il loro utilizzo finalizzato alla produzione di calce e aggregati impiegati in ambito costruttivo e silice utilizzati nei processi di produzione del vetro e dei refrattari.

A seguito dell'aggiornamento della classificazione sismica della Liguria, l'intero territorio comunale è stato inserito in classe sismica 3, ovvero in ambiti a bassa pericolosità. In sede di redazione della documentazione di Piano verrà redatta la Carta delle microzone omogenee in prospettiva sismica (MOPS).

1.1.4. 1.4. Suscettività d'uso del territorio comunale

Conformemente alle indicazioni della D.G.R. n. 1745/2013, le analisi di carattere geologico, geomorfologico e idrogeologico hanno permesso di giungere ad una zonizzazione del territorio in aree a diversa suscettività d'uso, distinguendo le seguenti 5 classi:

Classe 1: aree con suscettività d'uso non condizionata;

Classe 2: aree con suscettività d'uso moderatamente condizionata;

Classe 3: aree con suscettività d'uso condizionata;

Classe 4: aree con suscettività d'uso parzialmente limitata;

Classe 5: aree con suscettività d'uso limitata.

A tali classi è stata sovrapposta la zonizzazione sismica, derivata dallo studio di Microzonazione, che individua zone soggette a possibili amplificazioni del moto sismico.

Le aree con suscettività d'uso non condizionata (Classe 1) presentano condizioni geologiche favorevoli in senso lato e comprendono (1) le aree di versante con roccia affiorante o subaffiorante, con coperture sciolte sottili e pendenze medio-basse, eventualmente soggette a dissesti superficiali a scala locale tali, comunque, da non condizionare la stabilità globale e (2) le aree di fondovalle e di piana costiera non soggette a rischio idraulico (esondazione dei corsi d'acqua e inondazione marine) e in cui sono escluse problematiche di ordine geotecnico che possano condizionare le possibilità di edificazione.

Le aree con suscettività d'uso moderatamente condizionata (Classe 2) presentano condizionamenti geologici eliminabili con interventi di bassa onerosità. Sebbene l'assetto geologico di queste zone non preveda restrizioni sulle tipologie edilizie di possibile realizzazione, in sede progettuale è indispensabile analizzare l'incidenza dell'opera rispetto alle condizioni locali. In esse ricadono (1) le aree di versante con pendenze medio-basse e coperture sciolte di spessore non superiore a 3 metri e (2) le aree con roccia affiorante o subaffiorante impostate su versanti con pendenze medio-alte. All'interno della Classe 2 sono inoltre individuate sottoclassi sulla base delle caratteristiche geologiche dell'area stessa, tra le quali, in particolare, la sottoclasse 2fs, che individua aree con coperture sciolte sottili e substrato affiorante molto alterato.

Le aree con suscettività d'uso condizionata (Classe 3) comprendono (1) aree di versante caratterizzate da pendenze elevate, con coltri detritiche di spessore superiore a 3 m o, in alternativa, depositi sottili giacenti su substrato fortemente alterato, (2) frane stabilizzate o relitte e (3) aree con presenza di indicatori geomorfologici indiretti di instabilità di versante. In tali aree non si evidenziano problematiche geologiche tali da limitare significativamente l'uso del territorio; tuttavia, le condizioni geologiche predisponenti impongono indagini geologiche dirette a supporto della progettazione di interventi, onde valutare le azioni da mettere in atto al fine di non aggravare le condizioni di stabilità del versante. In queste zone andranno adottate anche cautele specifiche riguardo la regimazione delle acque superficiali. Tali aree sono suddivise nelle seguenti sottoclassi, in base all'origine del condizionamento geologico che le caratterizza:

sottoclasse 3fs: aree con coltri sottili e substrato alterato a pendenza superiore al 50% e aree a franosità superficiale diffusa su versanti a pendenza maggiore del 20%;

sottoclasse 3asd: aree con pendenza superiore al 20%, caratterizzate da coltri potenti o coincidenti con frane stabilizzate.

Le aree con suscettività d'uso parzialmente limitata (Classe 4) sono caratterizzate da condizionamenti di

ordine geologico tali da limitare le possibilità di edificazione. Esse includono le aree individuate dal Piano di Bacino come:

sottoclasse 4g: frane quiescenti;

sottoclasse 4i: fascia di inondabilità B;

sottoclasse 4ri: fasce di rispetto da pozzi o sorgenti sfruttate ad uso potabile;

sottoclasse 4ca*: aree carsiche soggette ad infiltrazione concentrata.

In particolare, la classe 4 ricomprende limitate zone sui versanti in cui si sono individuati movimenti franosi quiescenti, ma soggetti a possibili fenomeni di riattivazione, oltre alle zone di piana alluvionale soggette inondazione in occasione degli eventi di piena con tempo di ritorno duecentennale (fascia B).

Le aree con suscettività d'uso limitata (Classe 5) sono soggette a pericolosità o vulnerabilità molto alte, che comportano forti limitazioni all'utilizzo a scopi edificatori e/o alla modifica della destinazione d'uso. Esse comprendono le zone individuate dal Piano di Bacino come frana attiva (Pg4), aree inondabili per eventi di piena con tempo di ritorno cinquantennale (fascia di inondabilità A) e aree di costa soggette al moto ondoso.

Per la Classe 5 sono individuate le seguenti sottoclassi:

sottoclasse 5g: aree in frana attiva (Pg4);

sottoclasse 5i: aree ricadenti in fascia di inondabilità A;

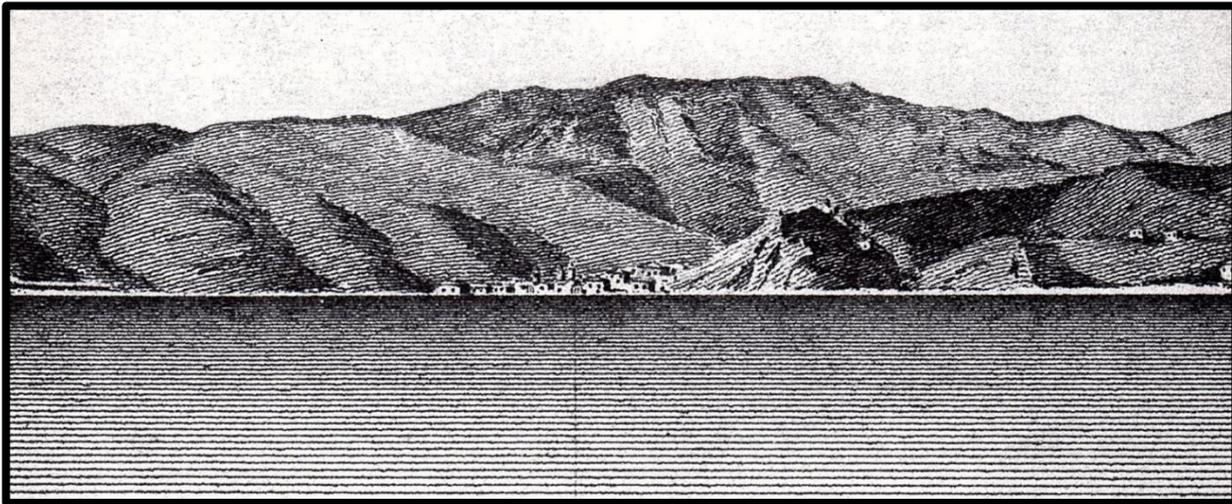
sottoclasse 5ia: area coincidente con l'alveo dei corsi d'acqua;

sottoclasse 5mcb: aree interessate da criticità per moto ondoso su costa bassa.

La sovrapposizione tra la struttura del PUC e le criticità geologiche e idrauliche **sono visualizzate nella Carta della Suscettività d'Uso del Territorio.**

Per la Sintesi sull'assetto territoriale si rimanda alla Relazione geologica.

1.2 Caratteri prevalenti di identità, storici ed attuali, dei luoghi



1.2.1. L'orografia del territorio e gli aspetti paesaggistici.

Il paesaggio di Noli è definito dalle sue caratteristiche fisiche, antropiche, biologiche ed etniche; infatti, gli aspetti orografici del territorio, congiuntamente ai fenomeni culturali, climatici ed economici sono le principali condizioni che hanno determinato la morfologia urbana degli insediamenti. Il paesaggio di Noli è il risultato delle relazioni presenti tra la forma del territorio (crinali, rilievi, fondovalle, linea di costa, eccetera), gli ambienti naturalistici e i fenomeni di antropizzazione. Lo stretto legame tra architettura e territorio è ancora leggibile nelle trasformazioni che l'uomo ha apportato nel corso dei secoli all'interno di quello che oggi è l'attuale ambito comunale.

La configurazione morfologica è costituita da un crinale secondario di primo grado che, in corrispondenza del nucleo di Voze, si separa degradando verso il mare; al suo interno viene racchiuso l'attuale centro antico della città. Un ulteriore crinale è quello di Tosse che si trova nella parte settentrionale del comune. Il territorio comunale è costituito, oltre che dal capoluogo, dalla Frazione di Tosse - collocata sul versante meridionale del Bric delle Rive a 285 m s.l.m. - e dalla località di Voze. La superficie territoriale di 9,67 km² e l'andamento altimetrico presenta quote comprese tra i 0 e i 300 m s.l.m. I versanti hanno una pendenza particolarmente importante: solo in prossimità del torrente Noli si è venuta a creare una piana alluvionale di dimensioni modeste che è stata urbanizzata nella sua totalità. La presenza di rilievi acclivi, con andamento della pendenza dal crinale al fondovalle, ha reso necessaria l'edificazione di terrazzamenti che ad oggi risultano un importante segno di antropizzazione del territorio. Certamente la realizzazione delle fasce, oltre a permettere l'avvio di attività agricole (uliveti e vigneti) e la regolamentazione delle acque, mettendo in sicurezza il territorio dal punto di vista del dissesto idrogeologico, contribuiscono a delineare un "nuovo" paesaggio agrario collinare composto, da filari regolari di muri a secco con andamento parallelo alle curve di livello. Queste importanti opere di ingegneria naturalistica sono ancora oggi visibili nelle aree a monte del nucleo antico della città e risalgono fino all'entroterra lungo i versanti del Torrente Coreallo.

I resti edilizi presenti sul Monte Ursino, così come lo sviluppo urbano dell'attuale città antica, sono ambedue la testimonianza di un'importante e significativa evoluzione tipologica. I ruderi a valle del castello

appartengono ad un insediamento precedente rispetto a quello di fondo valle: esso si sviluppava all'interno della prima cinta muraria ed è caratterizzato da fabbricati in pietra attesati sulle curve di livello. L'attuale insediamento antico di Noli invece vede un'evoluzione tipologica della schiera avvenuta con le rifusioni delle singole unità edilizie sia in altezza, sia sullo stesso piano; inoltre, si segnala la presenza di palazzi aventi, già al momento della loro edificazione, una propria autonomia distributiva. Anche gli interventi infrastrutturali assumono una certa importanza all'interno dell'ambito comunale: i sentieri, gli antichi tracciati viari, le nuove strade rotabili, l'autostrada, il tracciato ferroviario dismesso – ancora leggibile soprattutto in corrispondenza del centro antico dell'abitato - le opere di canalizzazione e regolamentazione delle acque, sono tutti elementi che testimoniano lo sviluppo del territorio.

Il suolo di Noli si presenta ricco di minerali. Nei monti predomina l'ossatura di filoni di arenaria e di calcare scistoso o compatto. Alcune rupi prossime al mare sono micacee e quarzose, formate da uno scisto calcareo di facile disfacimento. La roccia che forma capo Noli è detta carnicino ed era impiegata, dopo essere stata frantumata, per la realizzazione di pavimenti.

Le diverse condizioni ambientali fanno sì che la vegetazione presenti aspetti assai difformi: in prossimità del promontorio di Capo Noli si segnala la presenza di terreni particolarmente aridi con una vegetazione di tipo mediterraneo con piante sempreverdi, ma anche la presenza di piante legnose basse (timo, lavanda, euforbia), di una lecceta e di un bosco a latifoglie. Sul crinale del Monte Ursino, così come nelle vicinanze di Voze, si sono realizzati interventi di rimboschimento di pino marittimo. Invece, le aree collinari interne sono caratterizzate dalla presenza di bosco misto e del bosco ceduo (per un maggiore approfondimento si rimanda alla carta dell'uso del suolo).

1.2.2. Permanenze storiche all'interno dei contesti territoriali.

Le favorevoli condizioni climatiche e ambientali, congiuntamente all'orografia del territorio caratterizzato, anche, da numerose caverne, sono tra i principali presupposti che hanno consentito l'insediamento umano fin dalla Preistoria. Alcuni ritrovamenti archeologici risalenti al Medio Paleolitico sono stati rinvenuti nella caverna delle Fate e nell'Arma delle Manie; mentre in altre grotte sono venuti alla luce reperti che testimoniano la presenza umana durante il Mesolitico, il Neolitico è quel periodo che demarca il passaggio dalla vita nomade alla vita stanziale. La lettura fornita da Giovanna Del Buono durante la redazione del Piano Particolareggiato del Centro storico del Comune di Noli del 1988 conferma questa tesi, affermando che *il crinale appenninico assolve a una funzione di vettore laterale di flussi migratori a cui aree "di rifugio" sono collegate esclusivamente con un proprio breve crinale secondario, interrotto il quale la popolazione insediata nel territorio può vivere appartata, priva di contatti, se non voluti, con i popoli in transito, senza ricevere apporti culturali o subire commistioni etniche*. Dunque, da una lettura più ampia rispetto al contesto territoriale nolese preso in esame nel presente studio, si può dunque sostenere che le caverne appartengono ad una struttura seriale di aree di rifugio e ricovero dislocate sul territorio che, con buona probabilità, ha contribuito alla nascita di tribù marittime aventi autonomia sul territorio di propria pertinenza.

Con lo svilupparsi della struttura sociale e produttiva, quest'ultima caratterizzata dall'attività agricola e commerciale, muta la morfologia degli insediamenti: l'uomo edifica costruzioni all'interno delle fortificazioni (*castella*) in posizioni strategiche per il dominio del territorio e lungo i crinali secondari. Nel 181 a. C. ha inizio la romanizzazione del territorio solo dopo che il Console L. Emilio Paolo è riuscito a sottomettere gli Ingauni,

gli Intemeli e i Sabatii (si registrano scontri fino alla metà del I secolo a.C): la volontà era quella controllare la fascia costiera al fine rendere sicuro il collegamento tra Roma e la penisola iberica. Durante questa fase crescono gli insediamenti di fondo valle e costieri a discapito di quelli posti in posizione arroccata. La successiva caduta dell'Impero Romano espone gli insediamenti - tra il IX e il X sec. - ai pericoli delle scorrerie saracene: probabilmente questo determina un ripopolamento dei nuclei presenti nell'entroterra. Nel XII Sec. Noli si erige a libero comune, mentre i villaggi del Finalese risultano organizzati attorno ai castelli di Orco, Perti, Pia.

1.2.3. Le vie di comunicazione.

La particolare morfologia del territorio, stretto tra il promontorio roccioso di Capo Noli a ponente e Monte Orsino a levante, ha fortemente condizionato lo sviluppo dell'insediamento. Se da un lato l'andamento scosceso della costa e la difficoltà di accesso ne hanno favorito la sicurezza e la difesa, dall'altro hanno, in questo tratto, influito sulla scelta del percorso interno della Via Julia Augusta, che in pratica estromise N. dal principale sistema viario di età imperiale. Una rete di percorsi minori, in particolare la strada per Voze e la Via di S. Michele, collegavano, tuttavia, il centro costiero con l'altopiano di Isasco, intersecandosi con la strada romana che dalle Manie proseguiva verso la Val Ponci. A testimonianza di una frequentazione in età romana il Barocelli cita numerosi frammenti ceramici andati dispersi (tra cui un'ansa di anfora con bollo sei entro cartiglio rettangolare); a questi si possono aggiungere i reperti provenienti dagli scavi condotti in adiacenza al fianco meridionale della chiesa di S. Paragorio dove venne scoperto, nel 1972, un battistero paleocristiano ad aula absidata, con vasca ottagonale. Nei livelli di riempimento dell'edificio dopo il suo abbandono, si recuperarono ceramiche databili tra il I e il V sec. d.C. e che evidenziarono un'occupazione del sito precedente al suo utilizzo culturale.

1.2.4. I primi segni di antropizzazione del territorio e lo sviluppo urbano degli insediamenti.

Alcuni studi condotti da G. Del Buono, inerenti lo sviluppo dell'insediamento di un primo nucleo abitato di fondovalle, dimostrano come questo sia sorto successivamente all'avvenuta romanizzazione della Liguria e a seguito di una volontà edificatoria unitaria che trova la propria espressione nelle politiche di suddivisione dei terreni sulla base della parcellizzazione dell'*actus*, ma anche nella modularità degli edifici. Visto che lo stesso impianto è riscontrabile in molti altri centri della costa ligure, si può supporre che le volontà pianificatorie siano state messe in atto durante o in seguito alla romanizzazione. Durante l'Impero Carolingio, Noli costituiva un *comitatus* autonomo con Varigotti fino alla costituzione della Marca Aleramica (la marca di Savona fu un antico stato marchionale dell'Italia medioevale, sorto dopo il 1085 dalla ripartizione della marca Aleramica fra i Marchesi di Monferrato e i marchesi Del Vasto, entrambi di discendenza aleramica).

Un primo ampliamento del nucleo urbano viene ipotizzato sempre dalla Del Buono nel II sec. d. C., con lo spostamento dell'asse di impianto a levante e *la costituzione di un quadrilatero di cellule a formare un grande recinto* (p. 142). La presenza di un piccolo foro fa pensare ad una fase di vita civile caratterizzata dagli scambi commerciali e da un'economia florida.

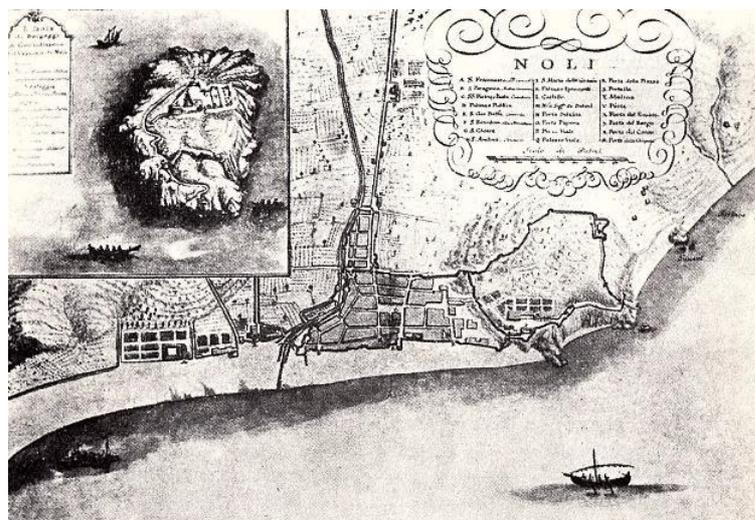
Nel XII sec. Noli, dopo aver fatto parte dei territori dei marchesi del Vasto e poi del Carretto, mira ad una maggiore indipendenza. Nel 1193 Enrico il Guercio cede i diritti dei terreni compresi tra le zone di Capo Noli

e di Segno al Comune di Noli; ciò nonostante, a causa della limitata espansione territoriale, nel 1202 i nolesi sono costretti a stipulare un'alleanza con Genova. Già nel 1181 alcuni documenti dimostrano come i nolesi inizino a riscattare alcuni dei diritti posseduti dai feudatari su case, porte, mulini, mercati, fondi; mentre cinque anni più tardi la *civitas* compra il diritto di fare legna nel bosco di Illiceta. E' proprio in questo periodo che avviene la successiva espansione del nucleo abitato. Di particolare interesse sono i documenti risalenti al XII Sec. in quanto, oltre a definire i rapporti tra il marchese Enrico il Guercio e i nolesi, vengono sia definite alcune regole da seguire nella costruzione di nuovi fabbricati, sia posti vincoli sulle altezze. La costruzione della Cattedra Vescovile del 1239, testimonia il desiderio di Noli di essere indipendente da Savona anche dal punto di vista religioso. La protezione di Genova, oltre ad avere importanti conseguenze sull'economia a seguito delle limitazioni imposte sui commerci e sull'entità della flotta navale, ha anche ricadute sullo sviluppo urbano con l'arresto della crescita della città.

Una successiva ripresa dell'attività edificatoria si ha nella seconda metà del XVIII sec. con le iniziative promosse dal Monsignor Antonio M. Arduini sul Palazzo Vescovile, sulla chiesa di N. S. delle Grazie e sull'Ospedale: questi interventi sono volti ad avviare una ripresa sia dell'attività edilizia, sia delle iniziative in campo architettonico e artistico.

Le principali trasformazioni urbanistiche avvenute all'interno del territorio antropizzato del Comune di Noli hanno portato nel corso dei secoli a radicali cambiamenti della forma urbana della città. Come è stato già dimostrato all'interno della relazione della *Variante integrale al PRG del Comune di Noli (1997)*, quello che oggi viene definito come il centro antico del Comune viene edificato nel punto di intersezione tra due percorsi di crinale provenienti, rispettivamente, dalla Collina di S. Michele e dal Castello e l'asse di fondovalle che porta a Voze e a margine dei limiti morfologici della linea di costa e dei corsi d'acqua. Da una lettura sia dell'impianto urbano, sia degli alzati delle architetture che costituiscono il centro antico della città, si può notare come il tessuto del Borgo sia costituito da edifici a schiera; tuttavia, questa tipologia edilizia è frutto di un processo evolutivo, avvenuto nel Medioevo, di un tipo già presente a matrice monocellulare. Inizialmente si segnala la presenza di sei *domus*, mentre è di epoca successiva l'espansione urbana avvenuta a levante dell'asse di fondovalle su cui si attesta il raddoppio dell'abitato. Studi precedenti ci ricordano che *[...] al momento della prima importante espansione urbana, a levante dell'impianto originario, diventando uno dei due assi urbani; sul suo margine sorge un edificio a domus elementare che evolverà probabilmente in basilica, sul cui ambito sorgerà in seguito la Cattedrale. Le ultime domus edificate in ordine di tempo vengono trasformate in edifici abitativi seriali, ed i rispettivi fronti aperti sul percorso comune. E' interessante notare come con nelle successive espansioni si passi dalla tipologia della domus alla formazione delle insulae.* Questo aspetto è di fondamentale importanza poiché definisce nuove spazialità urbane, ma anche un differente modello di vita all'interno degli insediamenti. Il ruolo urbano e sociale dello spazio pubblico della strada cambia radicalmente con la conseguente evoluzione degli elementi compositivi dei manufatti. Il rapporto tra architettura e spazialità urbana viene ridefinito sia attraverso una nuova distribuzione degli ambienti interni, sia mediante una diversa gerarchia delle aperture in affaccio sulla pubblica via. Infatti, inizialmente la domus si attestava sul percorso matrice e aveva un'unica buca come elemento di accesso e di "dialogo" con la spazialità pubblica della strada: qui, tutti i vani erano posti in affaccio sulla corte interna. Successivamente, anche a seguito dello sviluppo delle attività commerciali, vengono anteposte al precedente muro di demarcazione tra spazio pubblico e residenza le taberne che entrano a far parte della *domus* stessa. Al tempo stesso si aprono aperture sul retro: questo episodio comporta una gerarchia degli accessi e un livello

di importanza delle strade. Risulta essere successiva invece la formazione delle insule: infatti, durante questo processo evolutivo del tipo edilizio è interessante notare come la corte diventi strada e come i singoli ambienti delle differenti unità edilizie si affaccino sullo spazio pubblico della via. Inoltre, studi di carattere generale sull'evoluzione tipologica del tipo della *domus* romana hanno dimostrato come il muro di spina (che segnava la demarcazione tra due *domus* poste in adiacenza) non consentisse l'apertura di bucatore finalizzate a porre in connessione le unità abitative divise da questo importante elemento strutturale. Questo porta ad una successiva evoluzione tipologica che vede la formazione di elementi a schiera a seguito dell'unione di unità abitative poste sullo stesso piano. Inoltre, la successiva sopraelevazione delle costruzioni favorisce la separazione tra la zona commerciale e quella residenziale all'interno della stessa proprietà. Pertanto, l'evoluzione del tipo edilizio fa sì che la costruzione diventi un edificio consortile, dove negli ambienti pubblici o semi-pubblici vengono svolte le attività commerciali. L'evoluzione di questo tipo edilizio avviene sia dal punto di vista formale, sia da quello distributivo, dove le funzioni abitative sono tenute in netta separazione da quelle commerciali. Questo porta ad una unità edilizia nella quale le abitazioni vengono disposte in modo verticale e sovrastante, ottenendo così una casa plurifamiliare, spesso con piani differenziati attestati sul basamento. La presenza del portico in affaccio sull'attuale fronte mare, dimostra l'importanza dell'evoluzione tipologica sopradescritta, la quale trova nel portico continuo antistante i tipi a schiera la massima espressione dei temi urbani.



Pianta di Matteo Vinzoni, Sec. XVIII. Sono evidenti le tre cinte murarie a testimonianza delle differenti fasi di sviluppo della città. La prima cerchia muraria, datata XI Sec., comprende il castello del Monte Ursino; la seconda (XII-XIII Sec.) il nucleo centrale dell'abitato fino al Torrente Luminella; la terza (XIV Sec.) il Borgo.

Inoltre, i processi di ampliamento del tessuto edilizio hanno riguardato anche l'occupazione della struttura difensiva medioevale antemurale (questa serviva come opera di sostegno o di protezione aggiuntiva rispetto al muro di cinta), fino ad arrivare alla tangenza con la cortina muraria. Successivo è invece lo sviluppo in altezza che ha portato i manufatti a superare le mura difensive. Questo processo che si è sviluppato nel corso dei secoli, ha portato ad una stratificazione del tessuto edilizio e a una trasformazione di quella che era l'architettura fortificata; nelle porzioni in cui le mura della città diventano anche struttura portante della residenza, si sono aperte finestre dalle ridotte dimensioni. Lo sviluppo dell'abitato avviene contestualmente alla crescita della cinta muraria, alla maggiore imponenza dell'edilizia militare, all'edificazione di nuove torri e

di case a torre. E' del 1759 la rappresentazione di Noli elaborata da Matteo Vinzoni dove si legge con chiarezza sia la conformazione urbana della città, sia la morfologia del territorio. Del 1773 è invece la mappa catastale dei fabbricati e dei terreni dove si può cogliere la presenza di una città medioevale murata e dotata di numerose torri, molte delle quali oggi ancora in essere.



Nell'Ottocento, con il passaggio della Liguria alla Repubblica Francese, viene tracciata la Via Aurelia (sull'attuale sedime) con l'intenzione di ammodernare le vie di comunicazione con la Francia. E' in questo periodo che si registra una nuova espansione dell'abitato; le torri vengono abbassate al fine di recuperare mattoni necessari per la costruzione di nuovi fabbricati residenziali. Inoltre, nello sviluppo dell'economia locale particolarmente significativa risulta la costruzione della ferrovia Savona – Ventimiglia. Tuttavia, la

realizzazione della linea ferrata rappresenta una forte cesura per il territorio di Noli; infatti, la costruzione della ha creato un taglio all'interno del tessuto edilizio. E' così che il centro antico della città, le principali valenze architettoniche e l'area archeologica limitrofa alla chiesa di S. Paragorio rimangono soffocati dall'infrastruttura ferroviaria. Successivamente, con lo spostamento a monte della linea ferroviaria, viene affrontato il tema relativo al recupero delle aree dismesse della ferrovia: l'intento era quello di ricucire il tessuto urbano attraverso la demolizione del terrapieno. Questo processo risulta essere ancora *in itinere*, sia per alcune aree poste in prossimità al centro storico, sia per la riconversione dell'ex gallerie ferroviarie.

Interventi di miglioramento strutturale e di restauro sulle facciate sono stati avviati su alcuni dei principali manufatti storici a seguito del terremoto del 23 febbraio del 1887. A seguito del tragico evento, l'Ufficio per la Conservazione dei Monumenti della Liguria ha incaricato Alfredo D'Andrade di interventi sugli edifici lesionati: i suoi progetti hanno riguardato la chiesa di S. Paragorio e alcuni dei principali fabbricati della palazzata a mare. Sono invece successivi al secondo conflitto mondiale i progetti di restauro guidati da N. Lamboglia su alcuni dei fabbricati posti all'interno del tessuto antico. Risalgono alla seconda metà del Novecento alcuni interventi di demolizione e ricostruzione realizzati mantenendo il sedime delle preesistenze, ma con materiali e forme "nuove". Inoltre, la diffusione del calcestruzzo armato, congiuntamente a un desiderio di espansione volumetrica, ha portato alla crescita di alcune unità edilizie esistenti: travi, pilastri e strutture a sbalzo sono sorte al di sopra delle cortine murarie antiche per consentire gli ampliamenti desiderati da alcuni privati. Da una lettura del patrimonio edilizio esistente, alcuni di questi interventi hanno portato alla formazione di elementi estranei al tessuto storico; altresì la costruzione di nuovi fabbricati posti a margine del centro antico di Noli appaiono come architetture che mal si sposano con i contesti paesaggistici e storici.

Nel secondo dopoguerra l'attività edificatoria, così come in tutti i comuni costieri della Liguria, ha visto un grande slancio con numerosi interventi nelle aree a monte di P.zza della Chiappella e lungo l'attuale Via Monastero. Contestualmente, si sono realizzati interventi edilizi sporadici all'interno del nucleo antico, mentre un'edificazione più importante costituita da case mono o bifamiliari ha interessato il territorio collinare. Degli inizi del XIX secolo è, invece, l'intervento a carattere residenziale realizzato nella zona dell'ex Cava Refrattari, che ha visto anche la realizzazione di una nuova strada finalizzata all'eliminazione del percorso rotabile al di

sopra del Rio Noli. Quest'ultimo aspetto ha permesso non solo la messa in sicurezza del corso d'acqua, ma anche l'avvio di un processo di riqualificazione dell'ambito edilizio prospiciente al Rio.

1.2.5. I centri rurali.

Pochissimi sono i documenti che testimoniano la presenza e l'evoluzione degli aggregati rurali situati nell'entroterra. Tuttavia, da una lettura più ampia dei contesti territoriali si può ipotizzare la presenza di numerosi occupanti nel periodo Medioevale nelle comunità agricole disposte nell'interno dell'attuale ambito comunale. Altresì non esistono documenti riferibili ad eventuali piccoli insediamenti indipendenti rispetto ad un *castrum*. In alcuni atti pubblici, nei quali vengono manifestate le prerogative spettanti agli uomini dei comuni di Noli e Savona, sono menzionati due luoghi presenti all'interno della valle Coreallo: *Tuxi Campos* (attuale Tosse) e *Voso* (attuale Voze).

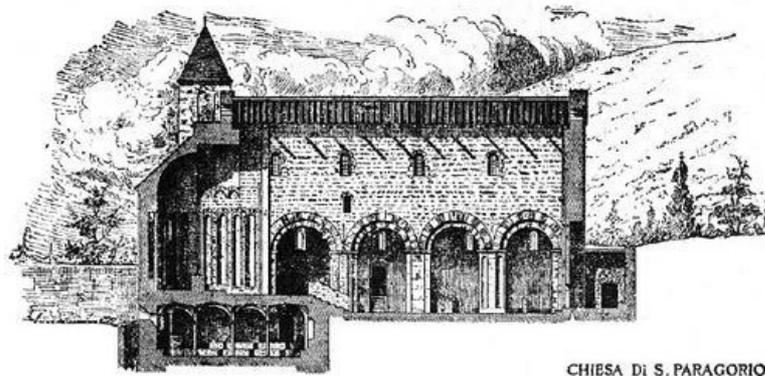
Nel 1276 Enrico il Guercio fissa la sua dimora tra i Torrenti Aquila e Pora costituendo il marchesato di Finale, con statuti propri e un'organizzazione basata sulla formazione di compagnie formate dalle varie comunità sparse nel finalese. Di queste compagnie possiamo conoscere l'ordinamento per mezzo degli statuti marchionali [...]; ognuna esprimeva un sindaco che era capo della comunità e alcuni consoli la rappresentavano al consiglio del marchesato e due giarettieri i quali sovrintendevano alla viabilità. Delle comunità degli attuali centri di Portio e Voze non vi è alcuna traccia, ma è ipotizzabile pensare, così come viene espresso in precedenti studi, che questi appartenessero ad un'unica compagnia. Le ricerche di C. A. Silla (C. A. Silla, *Finale e le sue origini all'inizio della dominazione spagnola, Finale Ligure, 1980*) sono finalizzate a dimostrare la presenza di questi nuclei sul territorio attraverso il numero delle parrocchie presenti nel finalese (28 parrocchie).

Nel censimento della popolazione realizzato nella prima metà del Cinquecento da Agostino Giustiniani vengono rilevati i nuclei di Portio e Voze: rispettivamente la presenza di 90 e 70 fuochi è la prova di un rilevante interesse dal punto di vista sociale ed economico per l'entroterra. Nella seconda metà del XVI sec. si registra un ulteriore aumento degli abitanti nelle zone collinari del finalese; inoltre, alcuni atti relativi alle delibere del consiglio generale del Marchesato riportano i nomi di Antonio Calcagno (1593), Bartolomeo Magnone (1593) e Antonio Magnone (1594) Consoli di Voze. È datato aprile 1605 il documento in cui i Sindaci e i Consoli delle ville decidono che tutte le comunità debbano partecipare alla manutenzione delle strade romane del Marchesato. Ai nuclei di Pia, Varigotti e Voze (Voze e Magnone facevano parte di un'unica comunità) vengono richiesti contributi per gli interventi da realizzarsi sulla strada delle Voze in collegamento tra Noli e Spotorno. Nel 7 gennaio del 1711 si registra l'indipendenza di Magnone da Voze, probabilmente a causa dell'aumento del numero dei fuochi presenti nell'abitato a fronte di uno sviluppo delle attività agricole. Una delle prime iniziative dell'Istituto Nazionale, denominazione sotto la quale si era riorganizzata nel 1798 la Società Genovese di Storia Patria, fu quella di procedere ad un'*Inchiesta sulle condizioni economiche e sociali della regione*. Le risposte fornite dai sindaci e dai parroci al questionario, inviato l'anno seguente dall'Istituto, rappresentano un importante *corpus* documentale per lo studio dei movimenti migratori del Ponente ligure, ma anche il numero di persone insediate nei differenti nuclei urbani. Osservando i dati relativi ai nuclei abitati limitrofi all'attuale centro antico di Noli, possiamo segnalare la presenza nel 1799 di 250 persone a Magnone, 154 a Portio, 380 a Voze e 236 a Tosse. Tuttavia, la sopra citata inchiesta denuncia un importante fenomeno migratorio a causa del progressivo spopolamento delle comunità contadine. Pertanto, alla fine del Settecento,

la comunità contadina del Ponente ligure sembra interessata da una forte mobilità in ambito locale (dalla montagna al litorale), verso altre regioni (Piemonte, Lombardia) e verso l'estero (riviera francese, Spagna). Interessante è notare come i compilatori del questionario individuino nella generale crisi dell'economia di sussistenza della montagna, un ruolo importante, come volano della mobilità. Consistenti flussi migratori verso la Spagna sono segnalati da Borghetto Santo Spirito, Erli, Zuccarello, Vessalico, Calderara, Pieve di Teco e dal finalese (Magnone, Portio, Voze e Tosse, Bardino, Varigotti). (C. Costantini, *Comunità e territorio in Liguria: l'inchiesta dell'Istituto Nazionale*, in "Miscellanea storica Ligure", Genova, a.V,n.2, 1973; M. Callegari, *La società patria delle arti e manifatture. Iniziativa imprenditoriale e rinnovamento tecnologico nel riformismo genovese del Settecento*, Giunti Barbera, Firenze 1969).

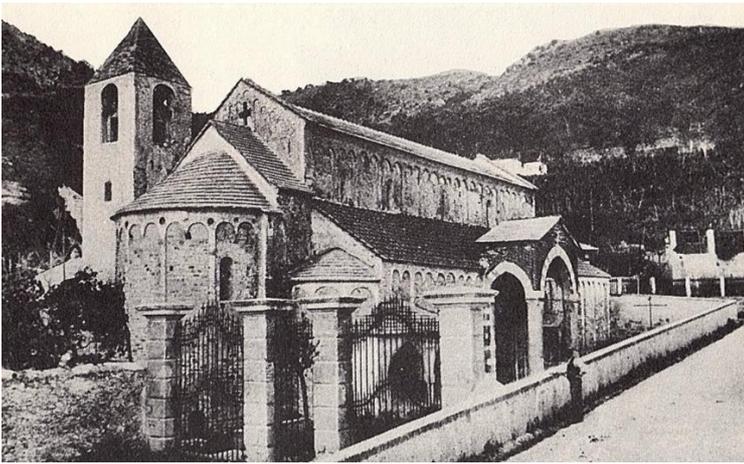
I dati del censimento napoleonico vedono la popolazione ancora diminuire, a conferma della situazione di crisi e/o stagnazione economica che continua a interessare l'entroterra e infatti gli abitanti di Magnone, Portio, Voze e Tosse passano dai 1020 ai 911 abitanti. Nel corso dell'Ottocento si segnala invece uno sviluppo dei terreni coltivati ad ulivo e a vite grazie alla realizzazione di numerose fasce, ma la produzione di olio e vino è volta al consumo e al sostentamento delle comunità locali. Infine, è nel corso del Novecento che le difficoltà di utilizzo del territorio per scopi agricoli e l'avvio di nuovi modelli produttivi che iniziano a caratterizzare la produzione intensiva delle colture hanno portato ad un drammatico spopolamento dei nuclei abitati presenti nell'interno del territorio e all'abbandono delle campagne.

1.2.6. I principali manufatti architettonici.



Sezione longitudinale della chiesa di San Paragorio. L. Descalzi, "Storia di Noli dalle origini ai giorni nostri", 1923, p. 187

Tra le principali testimonianze architettoniche del periodo romanico troviamo la Chiesa di San Paragorio. Le strutture sono datate al XI sec. pur essendo frutto di rifacimenti successivi. Significativi sono stati i lavori eseguiti a fine Ottocento progettati dall'architetto e archeologo Alfredo d'Andrade, resisi necessari a seguito sia dello stato di abbandono in cui versava la chiesa già dalla fine del Cinquecento (la sede cattedrale venne trasferita nella più centrale San Pietro), sia del terribile terremoto che colpì la regione nel 1887. La chiesa, una delle più antiche e meglio conservate fondazioni romaniche della Liguria, è un meraviglioso esempio di *premier art roman*, ovvero del primo periodo di sperimentazioni che precede la fase più matura dell'architettura romanica. Nell'abside centrale, caratterizzato da archetti binati sorretti da lesene, sono stati ritrovati ancora murati dei bacini ceramici, oggi sostituiti da copie (gli originali sono esposti in teca all'interno della chiesa).



Chiesa di S. Paragorio dopo i lavori di restauro diretti dall'Arch. De Andrade nel 1889/1890

L'interno, seppur frutto delle restituzioni ottocentesche, con i massici pilastri di diverse forme e la zona orientale dell'altare rialzata al di sopra di una cripta, ben testimonia la maestosa semplicità dell'architettura romanica. Ricostruito dal d'Andrade è anche l'ambone che ingloba piccole porzioni dell'originaria struttura

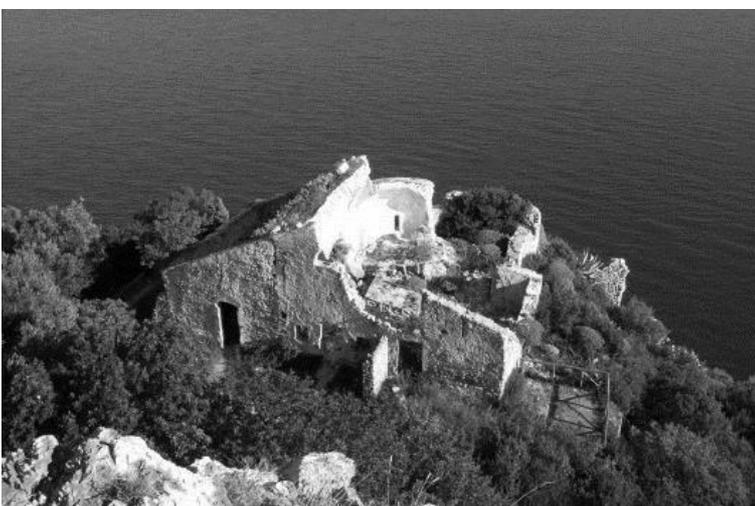
medievale. La chiesa di S. Paragorio (conservò il titolo di cattedrale dal 1239 al 1572) oltre ad essere un monumento dall'eccezionale valore architettonico, è anche testimonianza dell'espansione dell'abitato nella pianura in adiacenza alla fascia costiera. Tuttavia, è necessario ricordare – come sostengono alcuni storici locali – che, al fine di una maggiore sicurezza dal pericolo delle incursioni dal mare, i nolesi si ritrassero a levante del torrente e si fortificarono con una importante cinta muraria alle falde del monte Ursino.



Chiesa di S. Michele dopo i restauri del 1963 (fotografia del 1978).

La Chiesa di S. Michele, eretta dai benedettini di Lérins tra la fine del X e l'inizio del XI sec., è situata sull'altura che fronteggia il castello. Essa era formata da una sola navata alla quale ne fu aggiunta una seconda (a sinistra) nel XII sec. Il campanile a vela è di epoca più tarda. La struttura muraria della chiesa è in pietra a vista.

Gli ambienti interni sono caratterizzati dalla volta a botte della navata principale e l'abside è di forma semicircolare. Negli anni Sessanta sono stati effettuati alcuni interventi di restauro.



Ruderi delle chiese di Santa Margherita e Santa Giulia, a ponente la prima, a levante la seconda

"[...] ancora più a ponente un'altra chiesa, purtroppo semi-abbandonata e di proprietà privata, la chiesa di S. Margherita, indurrebbe a ricercare verso i dirupi di Capo Noli i segni di un'occupazione molto antica; essa risale però nella forma attuale al secolo XIV ed è costruita in pilastri ed archi di laterizi, con tre navate oggi ridotte ad una sola; ma l'abside centrale, tutta in

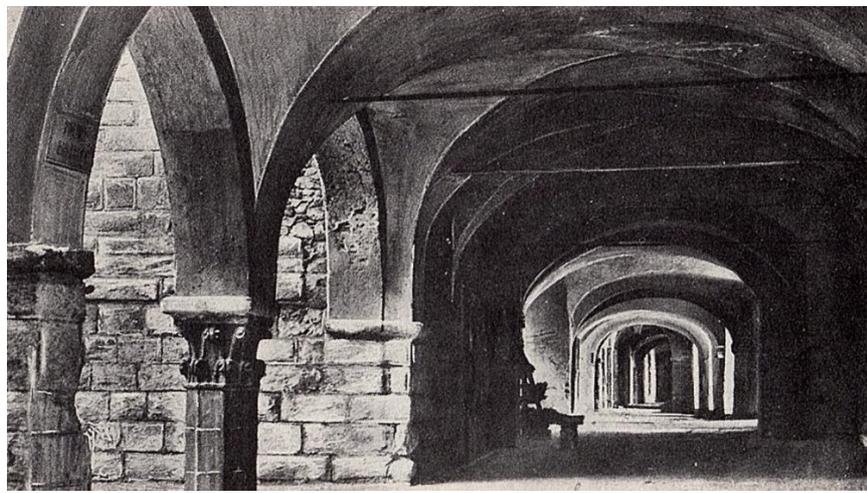
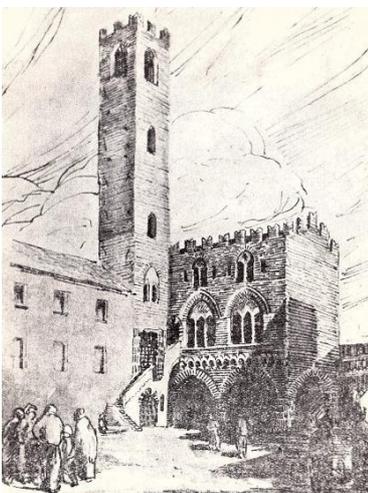
pietra riquadrata e con archetti binati propri del Romanico primitivo, è certo il resto di un edificio più antico.

Fu sede di un romitorio dei Cavalieri Gerosolimitani, di cui si vedono ancora gli avanzi; ed è dubbio se qui o nei pressi sia stata preceduta da una chiesa di S. Giulia, "in capite Nauli", citata già nel 1191 [...]" (Lamboglia N. (1970). I monumenti medioevali della Liguria di Ponente. Istituto Internazionale di Studi Liguri e Istituto Bancario S. Paolo di Torino, Torino, pp. 153-154).

La Chiesa di Santa Margherita e la Chiesa di Santa Giulia sono situate a picco sul mare in corrispondenza dello sperone roccioso di Capo Noli. I due edifici si presentano addossati: ad oriente Santa Giulia e a occidente Santa Margherita. La prima, di minori dimensioni, parrebbe essere la più antica - forse risalente al Sec. XI - e ritenuta intitolata a S. Giulia o, secondo un solo storico nolese, a S. Abbondio; quella occidentale, di maggiori dimensioni, è risalente al XIII o XIV secolo ed è ritenuta intitolata a S. Margherita. In entrambe le absidi si possono vedere i residui degli alloggiamenti dei bacini ceramici, simili a quelli dell'abside maggiore della Chiesa di S. Paragorio di Noli.

Quel che resta del soffitto del corpo di fabbrica maggiore è la volta, mentre la facciata è intonacata. All'interno si possono notare tracce di pittura sulle pareti. Oggi si distinguono bene due edifici, addossati l'uno all'altro e separati da un alto muro divisorio, in cui si notano gli archi tamponati che possono far supporre un originario edificio a due navate come la non lontana chiesa di S. Michele (Bonòra, Codebò, De Santis, Marano Bonòra 2000, pp. 171-177).

Il complesso ha subito le maggiori devastazioni negli ultimi giorni del secondo conflitto mondiale, quando un reparto di militari tedeschi, in ritirata dalla vicina postazione *radar* - tutt'oggi esistente e gestita dal Corpo Carabinieri - lo fece saltare con esplosivi.



Da sinistra a destra: Palazzo del Comune con la scala esterna demolita nel 1834. Loggia della repubblica.

Il *Palazzo del Comune*, eretto nel XIV sec., è stata la sede dei consoli e del governo della Repubblica di Noli. Tra il 1797 e il 1820 il palazzo hanno subito diverse trasformazioni. L'edificazione è avvenuta in adiacenza alla torre risalente al XIII sec., costituita da una parte basamentale realizzata in pietra, dallo sviluppo in alzata in mattoni pieni e dal coronamento in merli ghibellini. Sulla facciata verso la passeggiata a mare sono presenti, oltre alla restaurata meridiana, quattro polifore ogivali ancora oggi individuabili. All'interno della Sala del Consiglio, risalente al XVII secolo, sono conservati frammenti di cicli di affreschi del tardo medioevo, provenienti dalla porta di San Giovanni.



Portici e loggia della Repubblica

La Loggia della Repubblica rappresenta il luogo fondamentale per la democrazia comunale, già presente nel XII sec. A Noli è stata costruita durante lo stesso periodo in cui viene eretto il Palazzo Comunale. Essa è costituita da ampi archi a sesto acuto realizzati in laterizio che poggiano, nella parte centrale, su una colonna dalla forma ottagonale con capitello in pietra

nera risalente alla fine del XIV secolo. La loggia attualmente pone in connessione due elementi urbani importanti: la piazza civica del comune e il portico sottostante la palazzata in affaccio sul fronte mare.

Una targa, ricorda il passaggio (reale o letterario), di personalità illustri, come Dante Alighieri (il quale cita Noli nella Divina Commedia), Cristoforo Colombo e Giordano Bruno.



Il complesso del Vescovato in un'immagine del 1930.

L'attuale costruzione del Palazzo Vescovile, sita ai piedi della collina del monte Ursino, è il frutto dei vari rifacimenti che si sono susseguiti dal 1554 al XIX secolo. Poco è rimasto e poche sono le conoscenze storiche sul primitivo impianto dell'edificio e le fonti citano comunque la presenza di una prigione e una cappella. Adiacente al palazzo si trova la chiesa di Nostra Signora delle Grazie.



Da sinistra verso destra: Castello di Monte Ursino edificato nel XI Sec. a difesa della città medioevale; la contrada di Papone con veduta dell'omonima torre raffigurata in una fotografia del 1902. La torre di Papone è stata abbassata nel 1831.

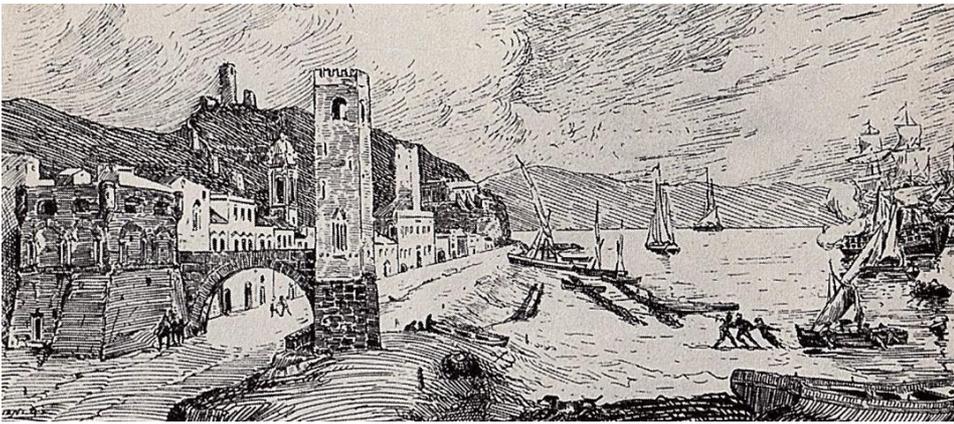
Il castello di Monte Ursino viene eretto nel X secolo sulla collina, attualmente caratterizzata dalla presenza di uliveti. Dopo la costruzione di una prima torre sulla sommità del Monte Ursino, la fortificazione si è ampliata

nel corso dei secoli fino a raggiungere la sua forma attuale intorno al XV sec., con la conformazione delle mura che lambivano l'edificio sviluppatosi nella piana (attuale centro storico) a discapito di un progressivo abbandono dell'insediamento collinare. Fattori di questa struttura militare medievale furono soprattutto i Del Corretto, feudatari di Noli. Lamboglia descrive il sistema difensivo di Noli come *un poderoso mastio poligonale, in origine isolato dalla sottostante città che circondava la torre circolare di avvistamento e di difesa*. Inoltre, per Lamboglia l'edificazione di un importante sistema di difesa *riflette evidentemente il momento epico in cui i nolesi, riscattata la loro libertà dai feudatari e decisa l'alleanza con Genova contro Savona, fondarono la loro repubblica sulla difesa di se stessi*.

La posizione in cui era stato costruito il castello permetteva di controllare il mare, la costa e il tracciato dell'antica strada romana passante in collina nella località di Voze (utilizzata sino al XVIII sec). Il castello è caratterizzato sulla sommità da un'alta torre cilindrica, circondata da massicce mura e dagli alloggi per la truppa. Da questo nucleo principale discendevano due perimetri murari: da un lato fino a diruti della costa, dall'altro una cortina muraria, intervallata da torri semicircolari del XIII sec. che si sviluppava in direzione della porta di S. Giovanni. Le porte di accesso erano difese da una torre esterna alle mura e ad essa collegate tramite una passerella in muratura. L'ampliamento della cerchia muraria è avvenuto durante la maggiore fase di sviluppo economico ed urbanistico del comune. Assai più antichi sono i resti di moltissime abitazioni che ancora oggi si possono scorgere tra gli uliveti di Monte Ursino: esse erano costruzioni composte dal piano terreno e dal piano primo. La lunghezza dei loro fronti varia dai 7 ai 10 metri, mentre l'altezza va dai 5 ai 7 metri. B. Gadoglia, all'interno del volume *Storia di Noli*, sostiene che queste abitazioni avessero una sola porta disposta su un lato della facciata senza traccia alcuna di finestre. La luce e l'aria penetravano da feritoie presenti nella muratura realizzata con pietre squadrate. Queste caratteristiche hanno conferito alle architetture sopra descritte una notevole staticità ai manufatti simili a dei fortilizi (B. Gadoglia, *Storia di Noli dalle sue origini fino alla sua unione al Regno di Sardegna del 1815*, Coop Tipograf, Savona, 1897).

Il castello e le mura di cinta del borgo, sono tra gli esempi di incastellamento medievale meglio conservati del Ponente ligure. Infine, è interessante notare come le mura oltre ad essere certamente un'opera difensiva indispensabile sono anche un rimando all'archetipo di confine, spesso immemorabile ma non necessario. A seguito di questa riflessione, si può ipotizzare come l'argomento della difesa fosse certamente valido, ma non di secondaria importanza fosse il tema sociale: da una parte troviamo l'orgoglio cittadino di essere signori della propria terra, dall'altra il senso di appartenenza ad una comunità.

La Chiesa di S. Pietro, edificata nel XIII sec., è stata, agli inizi del 1600, in parte ricostruita e *rimessa a nuovo*. Sebbene sia stata interessata da successivi interventi architettonici, specialmente nei fronti esterni, rimangono ancora tracce della pietra di colore grigio, lavorata a scalpello, impiegata per la sua edificazione. Ancor oggi sui prospetti laterali sono presenti bucaure monofore e contrafforti.



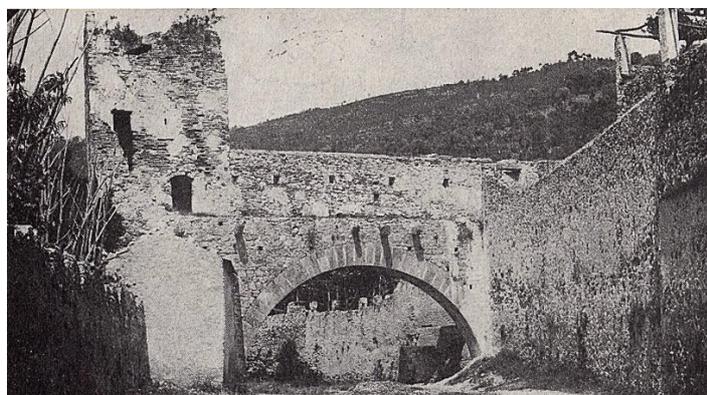
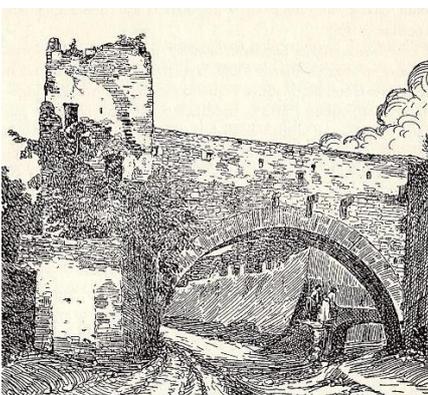
Stampa risalente alla fine del 1800 raffigurante la torre (XVI Sec.) e il camminamento soprastante l'arco di collegamento con la cinta muraria. E' stata demolita tra il 1806 e il 1819 per la costruzione della Grande Cornice (attuale via Aurelia).

Molte sono le torri ancor oggi visibili situate all'interno della città di Noli. Originariamente ne erano state erette - tra il XI e il XIV sec. - complessivamente settantadue. Solo alcune si salvarono dall'opera demolitrice del piccone, tuttavia, in alcuni casi, sono ancora leggibili i basamenti in pietra grigia squadrata. *Dalla cima di queste torri vegliavasi un dì sull'appressarsi dei nemici: colassù accendevansi fuochi e facevansi i convenuti segnali, ogni qual volta occorreva chieder aiuto o comunicare qualche avviso alla repubblica di Genova, protrettrice degli uomini di Noli* (B. Gadoglia, *Storia di Noli dalle sue origini fino alla sua unione al Regno di Sardegna del 1815*, Coop Tipograf, Savona, 1897, p. 22). L'innalzamento di queste torri era privilegio dei ricchi e dei nobili, ovvero delle famiglie che possedevano in mare una galera completamente armata.



Torre di Papone: disegno con rappresento il territorio intorno alla torre prima della costruzione di Via Defferari.

La torre Papone, risalente al XIII sec., è caratterizzata dalla presenza di monofore e bifore. Essa è stata edificata in posizione isolata rispetto al tessuto antico dell'abitato e un arco poneva in connessione la torre con le mura. Posta nella prima cerchia muraria (XI Sec.) essa controllava l'accesso al Castello di Monte Ursino.



Da sinistra a destra: Incisione con raffigurata la torre di S. Giovanni e il lavatoio posto in vicinanza; Torrione e arco con "passo di ronda" edificato sopra il Torrente Luminella (XIV Sec.) a difesa della porta di S. Giovanni situata nella parte meridionale delle mura.

La torre di San Giovanni risale al XIV sec. ed è situata all'estremità della città storica e il suo sedime poggia

sulla preesistente cerchia muraria del XIII sec.. Il basamento è in pietra squadrata, mentre all'interno si segnala la presenza di archi ogivali realizzati in laterizio. Si giunge ad essa attraverso il ponte realizzato sopra il Torrente Luminella.

Tra i più importanti palazzi privati si segnalano la casa Repetto, la casa Pagliano, la casa Salvarezza, la casa Gargoglio, la casa Maglio, la casa Vivaldo.

La casa Repetto, risalente al XIV sec., ha un'altezza di tre piani. Nella parte basamentale sono ancora leggibili i pilastri in pietra nera a sezione ottagonale del portico con i soprastanti archi a sesto acuto. Inoltre, si segnala la presenza di due trifore al piano primo e di tre bifore al piano secondo.

La casa Pagliano è costituita da un basamento in blocchi di pietra squadrati, mentre lo sviluppo del fronte è in mattoni. Una cornice sottofinestra marca lo sviluppo in altezza del fronte. Sono presenti trifore al piano primo e bifore al piano secondo. In adiacenza è posta una torre avente un'ampia apertura nella parte sommitale successivamente tamponata.

Nella Casa Salvarazza è ancora visibile la preesistenza di un portico (successivamente tamponato) con pilastri in pietra. Da una lettura dei fronti si evince che il corpo di fabbrica ha subito interventi edilizi che ne hanno modificato la forma e il carattere originario. Probabilmente l'apertura di nuove bucaure è stata realizzata a seguito di una rimodulazione delle quote dei solai interni al fine di consentire l'aggiunta di un piano in più. Attualmente lo sviluppo del fronte si conclude con l'aggetto del cornicione. Il fabbricato è stato intonacato e tinteggiato.

1.1.5. Le infrastrutture e l'inizio di una vocazione turistica.

Le principali trasformazioni urbanistiche avvenute all'interno del territorio antropizzato del Comune di Noli hanno portato nel corso dei Secoli a radicali cambiamenti della forma urbana della città. Nell'Ottocento con il passaggio della Liguria alla Repubblica Francese viene tracciata (sull'attuale sedime) la via Aurelia con l'intenzione di ammodernare le vie di comunicazione con la Francia. La realizzazione di una nuova importante arteria di comunicazione rappresenta per Noli un'importante occasione di sviluppo consentendo, anche, l'avviamento della vocazione turistica del territorio. Infatti, è proprio la realizzazione della via Aurelia e il contestuale abbattimento delle mura in prossimità della marina a definire un importante cambiamento nell'immagine della città. La costituzione di una palazzata a mare assume per il contesto urbano un elemento di straordinario valore architettonico e urbanistico. E' infatti il tema della palazzata a mare e della passeggiata che definisce un'eccezionale qualità urbana ancora oggi percepibile nel rapporto tra architettura e linea di costa. Tuttavia, la volontà di realizzare una quinta architettonica in affacciato sul mare costituita da singole unità edilizie leggibili e individuabili appare in contrasto con il tessuto urbano retrostante costituito da strade a ridotta sezione con unità edilizie frutto di stratificazioni e aggregazioni. Il cambiamento dell'estetica della città, qui come altrove, ha portato ad un'evoluzione tipologica e compositiva delle architetture residenziali che culminerà negli anni '30 del Novecento con una diversa idea di rapporto tra mare e insediamento costiero; ciò anche a seguito delle influenze apportate nell'ambito accademico da funzionalisti e igienisti, ma anche nelle idee urbanistiche del regime fascista.

Nel Trecento il luogo del pubblico incontro che rendeva trasparente la democrazia del Comune era la piazza, con la sua circolazione quotidiana di persone e di cose, ma dopo l'irrigidimento quattrocentesco l'oligarchia immagina lo spazio pubblico come una scena sulla quale la società intera si esibisce ordinatamente, coi vestiti

e nei posti appropriati al rango di ciascuno, in un modello visibile della sua gerarchia come quello delle sequenze processionali. [...] Di qui la diffusione, in tutta Europa, di passeggiate nelle quali filari di alberi distinguono le corsie delle carrozze, dei cavalieri, dei pedoni che si andranno realizzando e rimaneggiando anche fuori dalle mura come nel caso della passeggiata di S. Lucia sul fronte del mare a Napoli. (M. Romano, L'estetica della città europea, Einaudi, Torino, 993, p. 86).

A Noli, come in molte altre città europee (Trieste, Nizza, Napoli, Marsia, eccetera) si è scelto, durante la fine dell'Ottocento, di affrontare il tema urbano del rapporto tra la città e il mare anche in un'ottica di sviluppo turistico. Il ripensare i fronti mare è, anche, un fenomeno che interessa tutti gli insediamenti costieri della Liguria a seguito della diffusione del turismo.

Tra la fine del Settecento e la prima metà dell'Ottocento si registrano le prime presenze di stranieri elitari e con notevoli interessi culturali che soggiornano in molti dei comuni costieri della regione. La loro presenza non provoca significative trasformazioni dal punto di vista urbanistico. Le testimonianze del loro passaggio sono le ville in contesti naturalistici di pregio (Villa Hambury a Ventimiglia, le ville inglesi a Sanremo e ad Alassio, Villa Pisapia a Noli). Nella seconda metà dell'Ottocento e nei primi anni del Novecento al turismo straniero si affianca un turismo interno anche questo di natura borghese ed elitaria: è in questa fase che iniziano a sorgere in molti comuni liguri le passeggiate a mare. A Noli, l'arenile prospiciente alla nuova strada rotabile si estende da Punta del Vescovo a Capo Noli: esso è destinato alla balneazione e al ricovero delle barche da pesca che vengono tirate sulle riva. E' nel tratto di costa antistante la palazzata a mare che vengono costruite le prime architetture temporanee quali chioschi e stabilimenti balneari.

Nello sviluppo dell'economia locale particolarmente significativa risulta la costruzione della linea ferroviaria Savona – Ventimiglia. La realizzazione della linea ferrata rappresenta una forte cesura per il territorio di Noli; infatti, la costruzione del terrapieno – indispensabile per porre in connessione la quota della galleria di ponente con quella di levante ha creato un taglio all'interno del tessuto edilizio. Il centro antico della città con le sue principali valenze architettoniche e l'area archeologia limitrofa alla chiesa di S. Paragorio rimangono soffocati dall'infrastruttura ferroviaria.

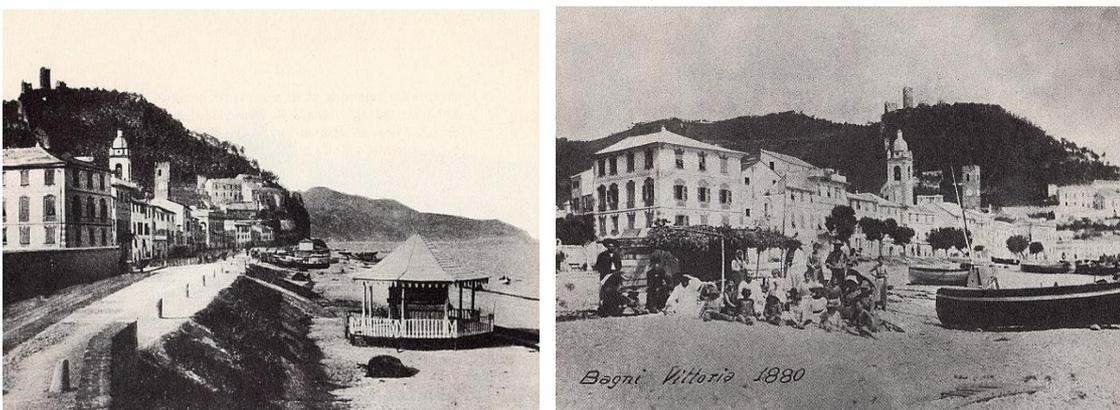


Figura 1 Via Aurelia nel 1904 non ancora asfaltata e delimitata da paracarri. Sulla spiaggia si vedono alcune architetture temporanee aventi la funzione di stabilimenti balneari. E' ancora da realizzarsi la passeggiata a mare; Bagni Vittoria durante la stagione balneare dell'estate del 1880.

BIBLIOGRAFIA DI RIFERIMENTO.

- AA.VV., *La Diocesi di Savona-Noli*, De Ferrari, Genova, 2001
- AA.VV., *Noli: percorsi storici*, Centro Storico Culturale Civitas Nauli, Noli, 2005
- AA.VV., *Notizie storiche su Noli: ciclo di studi e ricerche*, Coop Tipograf, Savona, 1982
- AA.VV., *Scavi e restauri a San Paragorio di Noli*, in atti del convegno luglio-settembre 1986, Chiesa di San Paragorio, Noli, 1986
- Capo Noli e dintorni tra '800 e '900 nelle fotografie del capitano Enrico D'Albertis*, (a cura di) Antonella Marotta, - Comune di Noli, Fondazione culturale S. Antonio, Coop tipograf, Savona, 2006
- Gli archivi storici delle diocesi di Savona e Noli*, (a cura di) Guido Malandra, Savona, 1991
- Il treno a Noli: 1872-1977*, ricerca storica del Centro culturale Civitas Nauli, (a cura di) Giuliano Moggio, Alberto Peluffo, Associazione culturale Civitas Nauli, Torre S. Giovanni, 1997
- La diocesi di Savona-Noli*, Chiesa oggi, Milano, 2001
- La legislazione di Noli: normativa cittadina e marittima tra Medioevo ed Età Moderna*, tesi di laurea Candidato Danilo Tisconi, Relatore Maura Fortunati, Università degli Studi di Genova, 2014
- L'area archeologica e la chiesa di S. Paragorio*, (a cura di) Alessandra Frondoni, Ministero per i beni e le attività culturali, Soprintendenza archeologica della Liguria, 1999
- Noli antica repubblica marinara*, Promotur Noli, 2000
- Statuti di Noli*, Coop tipograf, Savona 1993
- S. Arnaud, *L'antica diocesi di Noli: aspetti storici e artistici*, Regione Liguria, Genova, 1986
- G. Brino, *I colori di Noli: dal piano del colore al cantiere pilota*, Sagep, Genova, 1992
- M. Callegari, *La società patria delle arti e manifatture. Iniziativa imprenditoriale e rinnovamento tecnologico nel riformismo genovese del Settecento*, Giunti Barbera, Firenze, 1969
- L. Caorsi, *Noli centro storico: Brevi notizie e itinerario guidato*, Azienda Autonoma di Soggiorno, Noli, 1985
- L. Caorsi, *Noli alla ricerca del passato*, Centro storico Culturale Civitas Nauli, Noli, 1999
- C. Costantini, *Comunità e territorio in Liguria: l'inchiesta dell'Istituto Nazionale*, in "Miscellanea storica Ligure", Genova, a.V,n.2, 1973
- G. Del Buono, *Relazione del Piano Particolareggiato del Centro storico del Comune di Noli*, Noli, 1988
- L. Descalzi, *Storia di Noli dalle origini ai nostri giorni*, Tip. V. Bolla e Figlio, Finalborgo, 1923
- M. Di Dio, *Chiesa di S. Paragorio di Noli: i lavori di restauro 1990-1998*, Soprintendenza per i Beni Ambientali ed Architettonici della Liguria, Genova, 1998
- F. Ferretti, *Chiese altomedievali sulle colline di Noli*, Viella, Roma, 1982
- B. Gandoglia, *Storia di Noli*, Coop Tipograf., Savona, 1981
- B. Gandoglia, *La Città di Noli: monografia storica*, Tip. Bertolotto & Isotta, Savona, 1885
- F. Perroni, *L'archivio della Repubblica di Noli*, La Libreria dello Stato, Roma, 1943
- L. Raineri, *Fra Noli e Savona*, Tip. V. Porta, Piacenza, 1911
- E. Ricagno G., *Noli: aspetti e problemi di un centro medioevale*, Bordighera, 1959
- P. L. Rubertelli, *Storia e guida di Noli*, Grafiche f.lli Spirito, Savona, 1960
- A. Schizzi, *Noli: il livello puntuale del Piano territoriale di Coordinamento Paesistico*, 1994
- S. Soppa, *Il paesaggio costiero di Bergeggi, Spotorno e Noli e le trasformazioni provocate dal turismo-proposte di riqualificazione e di valorizzazione per un paesaggio sostenibile*, tesi di dottorato, Genova, 2010
- M. Tomassini, *Guida dei 4 borghi: Noli, Varigotti, Finalborgo e Borgio Verezzi*, Il Geko, Recco, 2016
- C. Varaldo, *La chiesa di san Paragorio a Noli e la zona archeologica*, Sabatelli, Savona, 1978
- L. Vivaldo, *Storia di Noli*, M. Sabatelli, Savona, 1994

1.2.7. Monumenti ed emergenze architettoniche

Nella tavola “Repertorio delle costruzioni appartenenti al patrimonio edilizio di valore storico- testimoniale – Repertorio dei percorsi storici” (TAV 3A, 3B, 3C) vengono indicati in maniera puntuale gli elementi testimoniali del Comune di Noli. Inoltre, sono segnate in legenda: la via Aurelia, la via J. Augusta, i percorsi storici, i percorsi storici di valico e le mura del Castello di Monte Ursino. Altresì viene individuata in verde l’area corrispondente all’insediamento sorto in adiacenza al Castello, in marrone le torri presenti all’interno del centro antico e in rosso i manufatti sottoposti alle disposizioni di tutela ai sensi del D.Lgs. 42/2004 (n.38 totali, di cui circa il 60% all’interno del tessuto storico).

Le principali testimonianze architettoniche, corrispondenti agli edifici sottoposti a vincolo segnalati nell’elaborato grafico, sono:

- la Chiesa di San Paragorio (n. 22 in legenda) con strutture datate al XI sec., a cui si aggiungono rifacimenti successivi, è un esempio di *premier art roman*, ovvero del primo periodo di sperimentazioni che precede la fase più matura dell’architettura romanica. La chiesa di S. Paragorio, oltre ad essere un monumento di valore architettonico, è anche testimonianza dell’espansione dell’abitato nella pianura in adiacenza alla fascia costiera;
- la Chiesa di S. Michele (n. 14 in legenda), eretta dai benedettini di Lérins tra la fine del X e l’inizio del XI sec., è situata sull’altura che fronteggia il castello;
- la Chiesa di Santa Margherita e la Chiesa di Santa Giulia (n. 24 in legenda) sono situate a picco sul mare in corrispondenza dello sperone roccioso di Capo Noli. La prima, di minori dimensioni, parrebbe essere la più antica, forse risalente al Sec. XI;
- il Palazzo del Comune (n. 7 in legenda), eretto nel XIV sec., è stata la sede dei consoli e del governo della Repubblica di Noli. L’edificazione è avvenuta in adiacenza alla torre risalente al XIII sec.;
- la Loggia della Repubblica (n. 12 in legenda) già presente nel XII sec., è stata costruita durante lo stesso periodo in cui viene eretto il Palazzo Comunale;
- il castello di Monte Ursino (n. 26 in legenda) eretto nel X secolo sulla collina, la fortificazione si è ampliata nel corso dei secoli fino a raggiungere la sua forma attuale intorno al XV sec.. Fattori di questa struttura militare medievale furono soprattutto Del Carretto, feudatari di Noli.

1.3 Uso del suolo

Come è ampiamente descritto nel sito della Regione "La **biodiversità** è la varietà degli organismi viventi, la loro variabilità genetica e i complessi ecologici di cui fanno parte. La Comunità europea individua la diversità biologica come **area prioritaria** di azione con l'obiettivo di "proteggere e, ove necessario, risanare il funzionamento dei sistemi naturali ed arrestare la perdita di biodiversità".

La **Rete Natura 2000** è la rete ecologica europea istituita dalla direttiva 43/1992/CEE, conosciuta come direttiva "Habitat"; il suo obiettivo principale è la conservazione delle specie selvatiche, vegetali ed animali, e degli habitat naturali e seminaturali. La direttiva habitat individua alcuni habitat e alcune specie che gli stati membri sono tenuti a proteggere per la salvaguardia della biodiversità. Gli stati membri hanno individuato un insieme di aree in cui siano rappresentati tali specie e tali habitat: le **Zone Speciali di Conservazione - ZSC** e le **Zone di protezione speciale (ZPS)**, che nel loro insieme costituiscono la cosiddetta Rete Natura 2000.

Con la **legge regionale n.28 del 10 luglio 2009 "Disposizioni per la tutela e valorizzazione della biodiversità"** (pubblicata sul BURL n.13 del 15 luglio 2009) sono forniti gli **strumenti** per l'attuazione delle specifiche direttive europee. Viene, inoltre, istituita la **Rete ecologica regionale - RER** che individua i collegamenti ecologici funzionali tra Siti di importanza comunitaria (SIC), a oggi in Liguria diventate Zone Speciali di Conservazione (ZSC) e Zone di protezione speciale (ZPS).

In adempimento alla "direttiva habitat" la Regione ha individuato sul proprio territorio gli habitat e le specie da tutelare con la conseguente costituzione di 126 ZSC e 7 ZPS.

Nell'ambito del territorio del Comune di Noli ricadono 3 aree della rete Natura 2000:

- ZSC Fondali **Noli – Bergeggi** (IT132327), pari a una superficie di ettari 47 circa.
- ZSC **Finalese-Capo Noli** (IT1323201), pari a una superficie di ettari 403 circa.
- ZSC **Rocca dei Corvi-Mao_Mortou** (IT 1323203), pari a una superficie di ettari 13 circa.
- La superficie del comune di Noli interessata dal SIC marini e terrestri DGR 1716 del 23/12/2005:
- La superficie del comune di Noli interessata dal SIC Terrestre è pari ettari 463 circa.

Tali siti costituiscono delle aree di particolare interesse naturalistico e soggette a tutela ai sensi della Direttiva Habitat 92/43/CEE, recepita dall'Italia con DPR No. 357 dell'8 Settembre 1997, in seguito modificato dal DPR 120/2003.

1.4 Popolazione e abitazioni

1.4.1. Popolazione.

Come risulta dalla Relazione della Variante al PRG la popolazione residente ammontava nel 1981 a 3.107 unità. Dal 1951 si registrava un modesto trend di crescita che viene interrotto nel periodo dal 1981 al 1991 quando avviene una decrescita con una riduzione pari al 3,6%. La densità passa da 323 a 311 abitanti a Km² (1991), avvicinandosi alla media regionale pari a 308 abitanti a Km². Il calo di popolazione risulta parzialmente mitigato dal saldo migratorio che nel decennio 1981-1991 è stato positivo. Si registra un aumento delle famiglie dal 1981 (erano 1.271) al 1991, mentre il numero medio di componenti della famiglia si riduce passando da 2,4 a 2,2. Nel paragrafo della Relazione (Parte a p.35) risulta anche un aggiornamento dei dati

della popolazione al Febbraio 1992 con residenti pari a 2.995.

Si rileva un aumento costante della popolazione dal 1861 (la data del Primo censimento dall'Unità di Italia) al 1981 che rappresenta il picco di popolazione (abitanti 3.107) e successivamente un calo della popolazione fino a 2.442 residenti nel 2022.

1.4.2. Abitazioni.

Nel decennio 1981/1991 le abitazioni occupate hanno registrato, nel comune di Noli, un incremento del 4.8% contro il 3% della Liguria. Per quanto riguarda le abitazioni non occupate, si rileva nel decennio un decremento del 6.9%, in controtendenza col dato regionale indicante un incremento del 7.5%. E' da notare che le abitazioni non occupate costituivano nel 1981 il 55% sul totale, mentre nel 1991 diminuiscono al 53%. Si tratta comunque di una percentuale ancora molto alta, superiore anche alla media dei comuni costieri con meno di 15.000 abitanti (nei quali le abitazioni non occupate costituiscono il 45% del totale). Si conferma quindi, per il comune di Noli, la presenza di una componente turistica a carattere residenziale molto forte, che dispone di oltre la metà del patrimonio abitativo.

1.4.3. Valutazioni di sintesi

Come si evince dall'analisi demografica si registra una continua decrescita della popolazione residente, e i nuclei interni Tosse e Voze si impoveriscono ulteriormente di abitanti e servizi. Si rileva un aumento dei prezzi di vendita degli immobili, a causa della domanda turistica. Il nuovo PUC dovrà adottare delle precise scelte per mitigare tali fenomeni. Una prima azione può essere quella di prevedere nuovi insediamenti di edilizia convenzionata, a prezzi calmierati, da destinare esclusivamente a residenti nolesi, da immettere sul mercato come correttivo alle distorsioni del rapporto esistente fra domanda e offerta. Sarà importante valutarne il dimensionamento, la localizzazione, le prestazioni per fornire un'offerta adeguata specie per giovani e giovani coppie ma anche ai fini di un riequilibrio fra costa e entroterra, così da favorire una più equilibrata gestione dei servizi.

1.5 **Attività turistico ricettive**

1.5.1. RICETTIVITÀ

Tab. Imprese Servizi Noli						
Fonte: Censimento Industria Servizi.						
http://dati-censimentoindustriaeservizi.istat.it/Index.aspx?DataSetCode=DICA_TRASVLIG#						
http://dati.istat.it/index.aspx?queryid=21145#						
	IMPRESE			ADDETTI		
Anno	2001	2011	2021	2001	2011	2021
Attività dei servizi di alloggio e di ristorazione	55	62	75	132	156	250

Dati Dicembre 2023 Fonte: Regione Liguria- Turismo

Tab. Strutture alberghiere: alberghi Dati Dicembre 2023 Fonte: Regione Liguria- Turismo https://www.regione.liguria.it/homepage-turismo/cosa-cerchi/strutture-ricettive/strutture-alberghiere.html	Tipologia		Totale Camere	Totale Posti Letto (Standard + Aggiuntivi)
All'ombra del Glicine	ALBERGHI	2 Stelle	7	14
Ariel	ALBERGHI	1 Stella	9	19
Capo Noli	ALBERGHI	1 Stella	52	100
Casa al Mare dell'Incoronata	ALBERGHI	1 Stella	33	77
Da Gino	ALBERGHI	1 Stella	19	35
Gentile	ALBERGHI	2 Stelle	10	17
Istituto Madri Pie	ALBERGHI	3 Stelle	28	68
Italia	ALBERGHI	4 Stelle	15	39
Antico Borgo	ALBERGHI	2 Stelle	12	25
Miramare	ALBERGHI	3 Stelle	20	45
Monique	ALBERGHI	2 Stelle	31	59
Relais Real Collegio	ALBERGHI	3 Stelle	18	25
Residenza d'epoca Palazzo vescovile	ALBERGHI	4 Stelle	9	25
Romeo	ALBERGHI	1 Stella	9	20
Solana	ALBERGHI	1 Stella	9	19
Triestina	ALBERGHI	2 Stelle	14	25
Villa Salvarezza	ALBERGHI	2 Stelle	15	25
TOTALE ALBERGHI			310	637

Strutture alberghiere: Residenze Turistico Alberghiere Dati Dicembre 2023 Fonte: Regione Liguria- Turismo https://www.regione.liguria.it/homepage-turismo/cosa-cerchi/strutture-ricettive/strutture-alberghiere.html	Tipologia		Totale Camere	Totale Posti Letto (Standard + Aggiuntivi)
Villa delle Rose	RTA	3 Stelle	16	33
TOTALE RTA			16	33

1.5.2. Ristorazione

Per quanto riguarda la **RISTORAZIONE** si fa riferimento dati ISTAT (Censimento Industria Servizi).

Tab. Ristorazione						
Fonte: http://dati.istat.it/index.aspx?queryid=21145#						
	Unità delle imprese			Addetti		
Attività di Ristorazione		2012	2021		2012	2021
			54	52		188

1.5.3. Considerazioni

A Noli come in tutta la Liguria si è diffusa l'offerta dei B&B, delle case vacanza a gestione familiare con la conseguente chiusura degli alberghi. Con il PUC si può agire conformemente alle Norme statali e regionali nella seguente direzione: cercando di prefigurare le condizioni localizzative e normative atte a favorire la più vasta gamma di offerta ricettiva possibile, in aderenza alle tipologie della LR. 32/2014, previa la messa a fuoco della situazione esistente a norma dell'art. 4 della LR 1/2008, fornendo inoltre al contempo al Comune gli strumenti normativi idonei a governare al meglio il fenomeno stesso per contenere o eliminare le storture e gli abusi. Quindi norme ben ponderate per gli interventi sull'esistente per quanto concerne frazionamenti, destinazioni d'uso, riqualificazioni, cambi d'uso .

1.6 **Attività produttive e commerciali (escluse attività turistiche)**

Dall'indagine svolta risultano le seguenti attività:

1.6.1. Tab. Imprese Servizi Noli

Fonte: Censimento Industria Servizi.

http://dati-censimentoindustriaeservizi.istat.it/Index.aspx?DataSetCode=DICA_TRASVLIG#

<http://dati.istat.it/index.aspx?queryid=21145#>

	IMPRESE			ADDETTI		
Anno	2001	2011	2021	2001	2011	2021
Agricoltura, silvicoltura e pesca	4	4	ASSENTE	30	18	ASSENTE
Attività manifatturiere	8	7	6	21	21	21
Costruzioni	41	36	32	61	43	48
Commercio all'ingrosso e al dettaglio riparazione	73	65	44	115	120	87

autoveicoli						
Trasporti, Magazzinaggio	8	4	4	21	7	6
Attività di informazione e comunicazione	1	0	1	2	0	1
Attività finanziarie e assicurative	3	4	4	9	11	10
Attività Immobiliari	7	8	13	9	14	15
Attività Professionali, scientifiche e tecniche	14	14	13	16	14	13
Noleggio, agenzie viaggi, servizi di supporto alle imprese	1	6	10	1	5	7
Istruzione	0	1	1	0	3	2
Sanità e assistenza sociale	6	8	9	14	8	20
Attività artistiche sportive e di intrattenimento	17	17	14	55	32	33
Altre attività di servizi	7	6	4	10	9	7
TOTALE	190	180	155	364	305	270

1.6.2. Considerazioni

Obiettivo del PUC è quello di creare le condizioni per un consolidamento delle attività presenti, considerato il loro numero limitato.

1.7 Sistema della viabilità

Le principali direttrici della mobilità sono rivolte verso Savona e Finale Ligure. Il sistema per la mobilità veicolare del Comune di Noli è costituito da una rete viaria articolata e classificata secondo i seguenti livelli:

- Viabilità autostradale;
- viabilità principale statale di collegamento costiero corrispondente alla S.S.1, via Aurelia;
- viabilità principale provinciale di collegamento tra l'entroterra e la costa corrispondente alle S.P.45, S.P.54 e S.P.8;

- viabilità pubblica locale a servizio diretto degli insediamenti. Inoltre, avendo un tessuto urbano costituito da frazioni e località situate all'interno del paesaggio collinare, le aree pedonali si concentrano nel centro cittadino e nelle aree prettamente a vocazione turistico-commerciale. Risultano essere presenti alcuni sentieri facenti parti della rete sentieristica approvata dalla regione Liguria. Una scelta urbanistica volta ad incrementare l'offerta di infrastrutture e servizi pubblici di mobilità potrebbe ridurre l'utilizzo dell'autovettura, soprattutto nei periodi di alta affluenza turistica. **4.1.2 Infrastrutture per la mobilità veicolare** Le viabilità principale nel versante est del Comune di Noli è la extraurbana principale S.P. 8 che passando per Tosse collega, al confine con Spotorno, la S.S.1 (Aurelia) e l'Autostrada A10. Attraverso la provinciale S.P.45 il Comune di Noli si connette, con un percorso di cornice passando per Voze e Torbora, a ovest con Finale Ligure ed a est con la S.S.1 in prossimità del confine con Spotorno e l'imbocco alla sopra citata S.P.8. Il centro del Comune di Noli è infine collegato alla fascia extraurbana tramite la S.P.54 che raggiunge la S.S.1 tramite Via Deferrari, passando per Zuglieno e si ricongiunge successivamente alla sopra citata S.P.45. La strada comunale principale per la mobilità capillare è Via Fiumara che diramandosi in via Martiri di Voze ed in str. Regione Luminella collega il confine ovest del centro di Noli rispettivamente con la S.P.54 e la S.P. 45. Oltre alle infrastrutture nominate si rileva un tessuto viario comunale che si dirama capillarmente nel territorio creando percorsi alternativi a quelli principali.

1.7.1. Valutazioni conclusive

Il principale limite nella viabilità locale è rappresentato dalla mancanza di un collegamento diretto fra gli insediamenti della parte alta del tessuto urbano di Noli (via Monastero- Piazza Aldo Moro) e più in generale degli insediamenti in località Luminella/regione Ciuba e la direttrice costa entroterra della Sp 54, da Noli a Voze e nelle aree interne. Questo fa sì che ogni spostamento fra le aree retrostanti il centro urbano di Noli e le parti collinari debba avvenire interessando la costa. In una parola manca un anello di congiunzione che potrebbe essere rappresentato da un tracciato a mezza costa fra l'inizio di via martiri di Voze e via Luigi de Ferrari (in regione Zuglieno, all'inizio della SP 54 Noli – Voze – Magnone).

Il PUC intende rimediare a questo limite prefigurando una soluzione di completamento della viabilità locale.

1.8 Analisi del sistema insediativo

La popolazione risiede prevalentemente nei nuclei abitati. La superficie media per abitante è di circa 50 mq. L'indicatore rappresenta la dimensione media, misurata in mq, delle abitazioni occupate da persone residenti alla data del censimento. Un valore più elevato dell'indicatore denota una maggiore disponibilità di superficie per le persone residenti.

Anno di Censimento	2011
Tipo dato	superficie per occupante delle abitazioni (mq) (valori medi)
Specie di alloggio	Abitazione occupata da persone residenti
Territorio	
Noli	47,28

1.8.1. Calcolo U.C.U. residenziale esistente

Vani complessivi riscontrati dai dati catastali al 2023.

Il R.r. n. 2/2017 richiede di determinare i vani complessivi presenti negli edifici esistenti del territorio comunale ad uso residenziale; tale elemento è ricavabile dai dati catastali. I vani così trovati dovranno essere depurati dai relativi accessori, valutati per stima n. 2 vani per abitazione (corrispondenti ai locali cucina e bagno).

Categoria	Numero abitazioni	Numero vani	Accessori (*)	Vani depurati
A01	-	-	n. di vani accessori per ogni categoria catastale ottenuto dal prodotto tra il n. di abitazioni di ogni categoria x 2 (di norma corrispondenti a cucina e bagno)	Vani totali – totale vani accessori
A02	352	1.519		
A03	1.895	8.340		
A04	1.277	5.068		
A05	50	171		
A06	-	-		
A07	397	2.673		
A08	6	76		
A09	-	-		
A10	4	8		
A11	-	-		
Totali	3.981	17.855	Totale accessori = 7.962	Totale vani depurati (A) : 9.893

Calcolo Coefficiente di Occupazione (= Rapporto tra occupanti e le stanze occupate)

Per stimare il Coefficiente di Occupazione in applicazione dell' **AII. A - Regolamento Regionale del 25/07/2017, n.2, art. 6, c.1, fase 1- punto 1**, si calcola il rapporto che intercorre tra gli occupanti ed il numero delle stanze occupate.

Gli Occupanti sono dati dagli Abitanti residenti da censimento ISTAT (anno 2022) = n. **2.442**

Per il calcolo delle **stanze occupate** non si dispone di un dato censuario aggiornato al 2023

Pertanto si è proceduto mediante la comparazione degli unici dati certi disponibili che sono i seguenti :

a) Dati censimento ISTAT (ABITAZIONI OCCUPATE Anno 2011)

ABITAZIONI OCCUPATE	ABITAZIONI OCCUPATE	STANZE/ Vani	TOTALE STANZE OCCUPATE
Aventi 1 stanza	43	/	Prodotto tra le abitazioni occupate ed il loro numero di stanze
Aventi 2 stanze	164	2	
Aventi 3 stanze	356	3	
Aventi 4 stanze	491	4	
Aventi 5 stanze	192	5	
Aventi 6 o più stanze	182	6	
Totale	1.482		5.458

b) Aggiornamento della Banca Dati Open Polis, su Dati Istat al 2021.

(<https://www.openpolis.it/numeri/scopri-quante-abitazioni-non-sono-permanentemente-occupate-nel-tuo-comune/>).

Secondo l'aggiornamento citato il numero delle abitazioni totali = 3.943 (- 38 unità rispetto al numero delle abitazioni di cui dati catastali 2023 della precedente tabella).

Il numero delle abitazioni non occupate = 2.640; il numero delle abitazioni occupate = 1.303 (con un calo di 179 abitazioni rispetto al dato delle 1.482 abitazioni occupate del 2011, sopra riportato).

Poiché il numero attuale (al 2021) delle stanze occupate (necessario per determinare il coefficiente di occupazione) non viene fornito, per calcolarlo si è proceduto alla seguente proporzione:

n. abitazioni occupate 2011: n. di stanze occupate 2011 = n. abitazioni occupate 2021: n. stanze occupate 2021;

$$1482: 5485 = 1.303 : x;$$

$$x = 4.822.$$

Ossia il numero delle stanze occupate al 2021 è calcolabile in n. 4.822.

Rapporto tra occupanti e le stanze occupate = Occupanti (C) 2.442/stanze occupate (B) 4.822 = 0,50

Coefficiente di Occupazione (D)

U.C.U. residenziale esistente da vani occupati:

Vani depurati (A) 9.893 x Coeff. di Occup 0,50 (D) = 4.946 UCU residenziale complessiva negli edifici esistenti

1.8.2. U.C.U. esercizi di vicinato negli edifici residenziali

UCU complessiva da superficie agibile degli esercizi di vicinato negli edifici a prevalente uso residenziale nel Comune di Orco Feglino . Per il calcolo dell'UCU si fa riferimento alle superfici ottenute da Catasto (C1 negozi e botteghe)

Categoria Catastale	Numero	Superfici
C1	140	Mq. 6.326

Superficie totale mq. 6.326/ 25mq = 253 UCU da esercizi vicinato

U.C.U. residenziale esistente complessivo = (4.946 + 253) = 5.199

1.9 Coerenza con il PTCP

Dall'analisi dello stato attuale del territorio emerge la necessità di far meglio corrispondere i regimi del PTCP alla realtà delle condizioni di assetto insediativo effettivamente presenti. Da citare al riguardo le modifiche richieste per inserire in un regime di PTCP più consono il tessuto insediato della frazione Tosse, nonché parte del tessuto di Voze attualmente collocati in zona IS-MA ovvero le modifiche per richiedere l'inserimento in zona IS-MA di contesti agricoli insediati in località Groppino di Voze attualmente in ANI-MA .

Conclusioni

ELENCO CONCLUSIVO E NUMERATO DELLE RICHIESTE DI MODIFICA AGLI ASSETTI DEL PTCP.

Tav.1A

1- in loc. Tosse, da IS-MA a ID-CO per l'Ambito RQ/CO -TCE n 40 (la modifica comporta per coerenza

l'inclusione in ID-CO anche degli Ambiti CE/RQ-TSI n.10 ,11 ,12 e 13 inclusi o in continuità col tessuto edificato divenuto ID-CO. Inoltre, per la completezza del disegno di PTCP, anche la porzione di territorio boschivo rimasta separata dal resto della zona IS-MA, con la quale era in continuità prima della proposta di modifica, va ad assumere il regime ANI-MA delle aree boschive limitrofe)

2 - da ID-MA a ID-TR-TU per il DTU residenziale n.60 in località Groppino

3 - da IS-MA a ID-MA, per l'Ambito RQ/CO -TCE n. 42 in loc. Ganduglia.

4 - da ANI-MA a IS-MA per gli areali dell'Ambito RQ/TPA n.51 in località Groppino

5 - da IS-MA a ID-TR-TU per il DTU residenziale n.62 e il Distretto Turistico Ricettivo n. 65 in località Voze, a monte della Sp.54

6 – da IS-MA a ID-TR-AI per il Distretto Produttivo n 64 in località Ganduglia.

TAV. 1B

7 - da IS-MA a ID-TR-TU per il DTU residenziale n.63 in località Voze, Chiesa SS.Pietro e Paolo

8 - da IS-MA a ID-TR-TU per il DTU residenziale n.64 in località Voze, via Contrada Sacconi

1.10 Analisi e classificazione dei territori di produzione agricola e presidio agricolo

Le caratteristiche delle aziende agricole presenti sono tutte a conduzione diretta del coltivatore, con zero addetti ovvero possibili addetti saltuari e stagionali, per la totalità residenti, che quindi sono già stati contabilizzati nel computo dell' UCU residenziale. Analogamente per quanto riguarda le UCU di produzione agricola in previsione, non si prevedono nuovi addetti in entrata.

UCU produttivo agricolo esistente e di nuova previsione = 0

1.11 Considerazioni di sintesi della DF

Oggi Noli è fra le cittadine costiere più caratteristiche e apprezzate della costa ligure, al pari di Portofino, le Cinque terre, Lerici, con il nucleo storico costiero (con le sue mura, i monumenti, le torri, le architetture civili, i colori) e l'intero anfiteatro costiero che da Capo Noli raggiunge Spotorno.

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.

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.

Altra finalità sarà migliorare la qualità e l'ottimizzazione dell'assetto costiero, con particolare attenzione alla zona di Levante: si rileva la non compiuta qualificazione delle aree costiere, su cui si basa la maggior parte dell'economia turistica locale, lo stato di "relativo abbandono" e di scarsa ottimizzazione di tutte le aree costiere, che dal Vescovado arrivano fino al confine col comune di Spotorno; probabilmente sulla incertezza circa gli usi definitivi da attribuire al tratto costiero in questione possono avere influito le diverse visioni sorte con riferimento alla contestata previsione del porto turistico. Oggi quel tratto costiero non ha ancora una sua qualificata identità.

Nel contempo la popolazione residente continua a decrescere e i nuclei (specie quelli interni Tosse e Voze) si impoveriscono 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, da qui 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.

ANoli, come 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, produce un forte stato di difficoltà per la prosecuzione attiva delle attività alberghiere tradizionali.

Si rileva l'importanza del sostegno a favore delle attività agricole, come presidio del territorio per garantire la salvaguardia paesaggistica, ambientale ed idrogeologica del territorio.

