



COMUNE DI NOLI

# PIANO URBANISTICO COMUNALE SEMPLIFICATO

*DOCUMENTO DEGLI OBIETTIVI*





Gennaio 2019 – Aggiornamento gennaio 2020

*Committente*

---

**COMUNE DI NOLI**

Piazza Milite Ignoto, 6 Noli  
Tel. 0197499520  
Pec. protocollo@pec.comune.noli.sv.it

*Redattori del piano*

---

**PROGETTISTA**

**STUDIO DI ARCHITETTURA E URBANISTICA LANTERI**

**M. Carmen LANTERI Architetto (Capogruppo)**

**Tomaso LANTERI MINET Architetto, Ph.D.**

VIA Priv. Grossi, 2 18038 Sanremo  
Tel/Fax. +39 0184500421  
Mail. studio@architettilanteri.it  
Pec. mariacarmen.lanteri@archiworldpec.it  
Pec. tomaso.lanteriminet@archiworldpec.it  
Web. www.architettilanteri.it

**VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA E ANALISI GEOLOGICHE**

**ART - AMBIENTE RISORSE TERRITORIO S.r.l.**

Strada Pietro del Prato, 15/A 43100 Parma  
Tel. +39 0521 030911  
Fax. +39 0521 030999  
Mail. info@artambiente.org  
Pec. art@pec.artambiente.it  
Web. www.artambiente.it

**ASPETTI GIURIDICO AMMINISTRATIVI**

**Avv. Roberto Damonte**

Via Corsica, 10/4 16128 Genova  
Pec. studiodamonte@avvocatigenova.eu  
Tel. 010.5701414  
Web. www.studiodamonte.it

**ANALISI AMBIENTALI**

**Dott. Arg. Enrico Zelioli**

Viale Matteotti 16 18100 Imperia  
Pec. e.zelioli@epap.conafpec.it  
Tel. 0183.960766

**PROGETTISTA**

**Arch. Susanna Ivaldo**

C.so degli Inglesi 317 18038 Sanremo  
Pec. susanna.ivaldo@archiworldpec.it  
Tel. 0184.572064



## DOCUMENTO DEGLI OBIETTIVI

La definizione degli obiettivi generali del P.U.C. discende direttamente dalle indagini svolte e riassunte negli elaborati della Descrizione Fondativa, opportunamente relazionate con le richieste formulate nei vari incontri succedutisi con l'Amministrazione Comunale, con le udienze pubbliche effettuate presso il Comune, con le aspettative della popolazione gravitante sul territorio, con le potenzialità dello stesso e con le istanze presentate in occasione della fase della partecipazione.

Si è tenuto conto nella elaborazione del PUC Semplificato, ai sensi della Legge Urbanistica Regionale, di una lettura del territorio comunale in tutti i suoi tematismi e dei suoi valori nonché della complessità del quadro di vincoli e della loro sovrapposizione.

Molto importante è stato il momento di confronto con l'Amministrazione Comunale per un bilancio urbanistico del PRG vigente e del suo stato di attuazione oltretutto per recepire e/o migliorare i contenuti positivi dello stesso.

Un punto di riferimento significativo sono state altresì le linee di indirizzo della Giunta Comunale (Del.G.C. N° 164 del 27.11.2013 con i correttivi apportati all'inizio del mandato amministrativo dalla Giunta Niccoli), le successive integrazioni pervenute da parte dell'Organo politico a seguito della fase partecipativa dell'iter di formazione del Piano nel corso del 2018, nonché alcuni ulteriori correttivi apportati al piano in itinere dalla giunta Fossati insediatasi nel maggio 2019.

Il seguente documento si pone quindi quale momento di riflessione circa gli strumenti/modalità attuative che il P.U.C. dovrà porre in atto per perseguire determinati obiettivi e recepisce quali principi generali quelli introdotti all'art. 2 della legge urbanistica regionale n. 36/97 e s.m.i. che recita: *“tutela e valorizzazione del patrimonio storico, culturale e paesaggistico, qualificazione ambientale, riqualificazione del patrimonio edilizio esistente anche mediante interventi di miglioramento dell'efficienza energetica funzionale e strutturale degli edifici, contrasto all'abbandono del paesaggio agrario”*.

Parallelamente sono stati esaminati gli altri strumenti di pianificazione sovraordinati: Piano Territoriale di Coordinamento Paesaggistico, Piano della Costa, Piano di Bacino e Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale.

Il *“Sistema degli obiettivi”* contenuto nel PTC provinciale, approvato con Del N° 42 del 28.7.2005, delinea obiettivi e indirizzi per un razionale sviluppo delle politiche settoriali e

d'area con effetti sulla pianificazione provinciale e comunale. Il PTC così sintetizza in quattordici obiettivi la propria politica di sviluppo:

- 1) *l'organizzazione del sistema logistico: portualità ed infrastrutturazione dello scambio con l'entroterra e potenziamento delle relazioni extraprovinciali;*
- 2) *la riorganizzazione del comparto energetico: riconversione industriale, sicurezza, riduzione delle emissioni inquinanti in atmosfera e produzione di energia da fonti rinnovabili;*
- 3) *la riorganizzazione infrastrutturale del corridoio litoraneo;*
- 4) *l'innovazione del sistema turistico costiero;*
- 5) *il governo delle trasformazioni urbane e della innovazione funzionale del Polo di Savona e della città costiera nel Finalese;*
- 6) *la "costruzione" della Città delle Bormide;*
- 7) *la riorganizzazione insediativa della Piana di Albenga, di Andora e la conservazione delle risorse primarie;*
- 8) *l'integrazione dell'offerta turistica di Alassio e delle Baie del Sole con l'entroterra Ingauno;*
- 9) *la valorizzazione del paesaggio: comunità e culture locali, manutenzione del territorio;*
- 10) *l'innovazione rurale, patrimonio culturale, accoglienza e fruizione, nuova imprenditorialità;*
- 11) *la costruzione del sistema delle aree protette e della rete ecologica;*
- 12) *la conservazione dell'ambiente marino e costiero secondo le indicazioni dell'Agenda XXI Regionale;*
- 13) *la prevenzione e la riduzione dei carichi ambientali;*
- 14) *la promozione delle condizioni della sicurezza territoriale.*

Tra questi si evidenziano gli otto obiettivi assunti come indirizzo nella pianificazione comunale di Noli.

**(2) la riorganizzazione del comparto energetico: riconversione industriale, sicurezza, riduzione delle emissioni inquinanti in atmosfera e produzione di energia da fonti rinnovabili**

Ed in particolare:

*a. Sviluppare azioni di programmazione e di pianificazione territoriale in campo energetico che abbiano come risultato principale il contenimento delle emissioni inquinanti in riferimento alle risoluzioni adottate in occasione del Protocollo di Kyoto ed alle indicazioni contenute nel Piano Energetico Ambientale della Regione Liguria (PEARL).*

### **(3) la riorganizzazione infrastrutturale del corridoio litoraneo**

Ed in particolare:

*d. Verificare la possibilità di utilizzo dell'Autostrada per il traffico locale, nei giorni feriali quando presenta ancora alcuni margini di capacità, attivando forme agevolate-convenzionate di abbonamenti, per attenuare la pressione sull'Aurelia.*

*f. Sviluppare il progetto di un sistema di trasporto pubblico innovativo per l'intero ambito costiero provinciale che può rappresentare uno degli interventi infrastrutturali qualificanti e strutturante per un nuovo modello di mobilità che può risolvere le attuali criticità di inquinamento, di congestione, di carenza di parcheggi e che può consentire il contenimento del fabbisogno di nuove infrastrutture stradali. Tale sistema di trasporto può utilizzare sedimi ferroviari dismessi dove questi non rappresentano una barriera, o può utilizzare parte della sede stradale, possibilmente in sede propria. Valutare l'inopportunità di utilizzo degli interi sedimi ferroviari dismessi in quanto molti manufatti costituiscono oggi pesanti vincoli alla continuità urbana e all'accesso al mare e rappresentano nell'immaginario collettivo elementi contrastanti con la qualità urbana ed ambientale del litorale. Alcuni di questi manufatti sono per altro sovradimensionati per i nuovi sistemi di trasporto pubblico leggeri che mirano a riqualificare gli ambiti urbani attraversati e non rappresentano elemento di barriera, bensì un elemento di integrazione e di percezione del territorio naturale ed antropico.*

### **(4) l'innovazione del sistema turistico costiero**

Ed in particolare:

*a. Passare dal concetto di prodotto turistico a quello di sistema locale di offerta turistica attraverso il coordinamento della pluralità di elementi (ricettivi, fuori albergo, naturalistici, ambientali, storici, culturali, infrastrutturali, ecc...) diffusi sul territorio.*

*c. Potenziare la gamma dei prodotti offerti con valorizzazione dei fattori di potenziale turistico presenti in ciascun territorio (come, ad esempio il clima, l'ambiente e la tradizione) e, quindi: turismo delle produzioni tipiche; turismo sportivo e paesaggistico; turismo del benessere fisico; turismo della terza età; turismo congressuale.*

*d. Riqualificare l'offerta ricettiva dei centri costieri minori.*

*e. Riqualificare le strutture esistenti, non solo con interventi di riammodernamento, ma anche individuando nuove formule ricettive che consentano di "catturare" target diversi e aggiuntivi di consumatori turistici.*

*h. Favorire gli interventi a supporto del mercato turistico: interventi a carattere*

*infrastrutturale viario ed autostradale e telematico, interventi di infrastrutture puntuali, come parcheggi; la realizzazione di un sistema di porti ed approdi turistici attrezzati, piste ciclabili, percorsi pedonali, passeggiate, sentieri, sistemi di trasporto pubblico innovativi.*

*j. Sostenere le misure e gli interventi in materia di protezione dell'ambiente e della natura per la valorizzazione e la funzione ricreativa e turistica del territorio e del paesaggio.*

### **(9) la valorizzazione del paesaggio: comunità e culture locali, manutenzione del territorio**

Ed in particolare:

*a. Stabilire le misure per un "progetto di paesaggio" che si articoli per sistemi locali valorizzando gli elementi di identità che configurano un territorio e lo distinguono dagli altri, per contrastare la sua banalizzazione. Tale politica deve altresì contribuire a garantire le necessarie superfici libere per l'agricoltura, per i biotopi naturali e per il bosco, così che siano nel contempo preservate le loro funzioni ecologiche e ricreative.*

*d. Mantenere gli spazi coltivati, promuovere lo sviluppo delle attività agricole, zootecniche, forestali, sostenere la figura dell'imprenditore agricolo così come prevista dal Decreto Legislativo 18/05/2001 n. 228. Sostenere la multifunzionalità dell'attività agricola. In sostanza una nuova concezione qualificata dell'agricoltura secondo la quale questa è sede non solo della produzione di beni agricoli ed alimentari, ma di una ben più ampia offerta di opportunità e servizi territoriali e sociali che, come tali, possono divenire oggetto di intervento pubblico e fonte di reddito per gli agricoltori. Tutto ciò può essere utile a preservare le componenti naturali e culturali del paesaggio promuovendo il presidio ambientale e la sostenibilità degli interventi di trasformazione agraria.*

*e. Rafforzare la consapevolezza e la memoria storica ed i processi di riconoscimento dell'identità culturale attraverso:*

- l'inventario, la catalogazione e la valorizzazione delle risorse naturali e dei beni culturali;*
- il restauro ed il recupero dei beni storico-artistici e la loro organizzazione all'interno di itinerari tematici.;*

*f. Conservare la risorsa "paesaggio rurale" per un'integrazione tra produzione agricola e turismo mediante:*

- il mantenimento e la ristrutturazione dei muretti a secco in quanto una delle peculiarità del paesaggio agrario ligure sono i terrazzamenti di grande valore storico e di grande importanza per la difesa del suolo.*

*g. Riquilificare e bonificare con interventi di sistemazione paesistico-ambientale le aree degradate per la presenza di cave o di fenomeni di dissesto.*



## **(10) L'innovazione rurale, patrimonio culturale, accoglienza e fruizione, nuova imprenditorialità**

Ed in particolare:

- d. Promuovere il rafforzamento dell'accoglienza rurale anche attraverso lo sviluppo ed il consolidamento di tipologie innovative (agriturismo, bed & breakfast etc).*
- e. Promuovere la rivitalizzazione dei borghi rurali anche come sede per la localizzazione di funzioni e servizi culturali di eccellenza, anche in relazione all'uso delle nuove tecnologie.*
- f. Definire i criteri per l'individuazione del "presidio ambientale" nei Piani Urbanistici Comunali con finalità di recupero e riqualificazione del territorio per gli aspetti ecologico ambientali, paesaggistici e socio-economici nel rispetto delle attività agricole e silvo-pastorali.*

## **(11) la costruzione del sistema delle aree protette e della rete ecologica**

- a. Salvaguardare l'ambiente di vita animale e vegetale per il maggior numero possibile di comunità (biocenosi) e quindi per tutte le specie animali e vegetali che le compongono.*
- b. Conservare le testimonianze che consentono la lettura e lo studio del paesaggio naturale e la sua evoluzione.*
- c. Ripristinare e prevenire gli effetti negativi e coordinare le attività di incidenza territoriale con gli interessi della protezione della natura.*
- d. Avviare le strategie di promozione e valorizzazione delle aree protette provinciali così come individuate nel vigente Piano Provinciale delle Aree Protette e dei Sistemi Ambientali in sinergia con l'Azienda di Promozione Turistica, l'Ente Parco del Beigua ed altre associazioni di categoria interessate.*
- e. Avviare i progetti per la promozione turistica e la fruizione ricreativa delle aree protette.*
- f. Mantenere elevata la biodiversità, in quanto indice di una buona gestione del territorio, anche attraverso la creazione di una rete ecologica che favorisca la comunicazione fra gli ecosistemi.*
- g. Definire il quadro conoscitivo della distribuzione dei siti di interesse geologico-geomorfologico dell'intero territorio provinciale, attraverso un censimento dei "geotopi", evitando, ove non previsto, la realizzazione di nuove strutture ed infrastrutture portuali (porti, approdi nautici, moli, pennelli).*
- h. Aderire all'avvio, da parte della Regione Liguria, delle procedure per la realizzazione del Parco Regionale del Finale.*

## **(13) la prevenzione e la riduzione dei carichi ambientali**

Ed in particolare:

- a. Tutelare l'ambiente nelle sue diverse componenti biotiche (flora e fauna) e abiotiche (acqua, aria e suolo).*
- b. Contrastare la tendenza al degrado nei campi del suolo, delle acque e dell'aria.*

#### **(14) la promozione delle condizioni di sicurezza territoriale**

Ed in particolare gli obiettivi connessi con la difesa del suolo:

*a. Tutelare la salute e l'incolumità dei cittadini, e salvaguardare le condizioni di sicurezza delle attività antropiche nelle aree già oggi insediate e che ricadono entro zone in cui sussistono pericoli naturali (inondazione, frane, rischio sismico).*

*c. Predisporre i necessari provvedimenti pianificatori per evitare insediamenti in zone critiche e fissare le condizioni per un adeguato uso del suolo in tali zone*

*d. Attuare le condizioni, le prescrizioni dei Piani di Bacino e gli interventi di risanamento e prevenzione previsti*

*g. Determinare l'entità e la tipologia delle limitazioni all'insediamento imposte dalle condizioni fisiche, in relazione alle condizioni del rischio sismico.*

## **Il territorio di Noli**

Punto comune a tutte le azioni pianificatorie per il territorio di Noli deve essere la conservazione del paesaggio nolese sia nei suoi aspetti naturalistico-paesaggistici, sia nei suoi aspetti insediativo-antropizzati.

In particolare, occorre insistere su quello che nel tempo è diventato un armonico rapporto tra le caratteristiche peculiari del paesaggio di Noli. Noli è collocato in un'insenatura rivolta a est sul Mar Ligure e compresa tra il promontorio di Capo Noli, con rocce a picco sul mare, e la Punta Vescovado. Si tratta di un territorio di alto valore paesistico caratterizzato da importanti elementi di interruzione della continuità costiera con una valenza naturalistica e geomorfologica di grandissimo pregio ambientale. Sul fronte mare e in area pianeggiante è collocato il centro storico murato di Noli, insediamento con caratteristiche di un'unicità di rilevanza nazionale.

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., con pendenza media del 35% posta a cornice del centro storico sulla costa, ed ospita concentrazioni di abitato con testimonianza storica, edificato rado di epoca più recente, oltre ai nuclei storici di Tosse e Voze e a numerosi nuclei di matrice storico-rurale. La zona pianeggiante del Comune è parallela alla fascia litoranea ed è attraversata dalla S.S.1 Aurelia, principale via di collegamento tra i confinati comuni di Finale Ligure e Spotorno.

## **Gli obiettivi di conservazione e riqualificazione**

In estrema sintesi è possibile redarre una lista degli obiettivi che possono essere suddivisi in:

- sistema insediativo;
- sistema paesistico ambientale;
- sistema infrastrutturale da perseguire al fine di addivenire ad uno sviluppo armonico e controllabile del paesaggio naturale e delle aree urbanizzate.

### **1.1 Il sistema insediativo**

a) prevedere la conservazione e la valorizzazione del centro storico, delle emergenze e dei manufatti di valore storico-culturale presenti sul territorio<sup>1</sup>;

---

<sup>1</sup> Obiettivo invariabile, art 4 norme generali PUC.

- b) conservare e valorizzazione i caratteri insediativi rurali storici<sup>2</sup>;
- c) mantenere equilibrati rapporti tra i nuclei insediativi (Tosse, Voze e i nuclei di matrice storico rurale) ed il contesto agricolo;
- d) contenere il consumo del suolo e favorire la riqualificazione e il rinnovamento urbano;
- e) recepire nel PUC le disposizioni della legge RL N° 49/ 2009 e s.m.e.i. (“Piano casa”), con esclusione dei centri storici, al fine di *promuovere l’adeguamento funzionale, architettonico, e ambientale degli edifici attraverso l’ampliamento dei volumi esistenti, nonché la riqualificazione urbanistica, paesistica e/o ambientale attraverso il rinnovo del patrimonio edilizio esistente in condizioni di rischio idraulico o idrogeologico o di incompatibilità urbanistica anche mediante l’applicazione di nuove tecnologie per la sicurezza antisismica, l’efficienza energetica e la sostenibilità ambientale degli edifici*;
- f) salvaguardare la rete commerciale minuta insediata nel centro storico e nel tessuto urbano, escludere nuovi centri commerciali<sup>3</sup>;
- g) salvaguardare e valorizzare le attività ricettive turistiche e il loro miglioramento qualitativo e il mantenimento dei livelli occupazionali nel turismo; prevedere nuove attività ricettive turistiche;
- h) definire regole compositive chiare al fine di indirizzare gli interventi edilizi nelle zone agricole verso le reali necessità di produzione ed in continuità con le tipologie locali, favorendo la stipula di convenzioni efficaci che garantiscano la manutenzione dei territori dei quali si è sfruttato l’indice;
- i) eliminare le eccessive nuove volumetrie previste dal PRG nella ex cava Fornaci destinata al gioco del golf. Prevedere un’eventuale modesta edificazione a destinazione residenziale rurale e turistico ricettiva alberghiera collegata ad una riqualificazione e sistemazione paesistico-ambientale delle ex-cava e creare un’area attrezzata per lo sport outdoor ( scalata su roccia, percorsi attrezzati, percorsi bike, pum track ) da inserirsi in modo armonico nel paesaggio naturale<sup>4</sup>;
- l) eliminare la previsione del porto turistico previsto dal PRG nell’area tra punta Vescovado e Spotorno ed estendere la disciplina del PP degli arenili vigente fino al confine con Spotorno<sup>5</sup>.

## 1.2 Il sistema paesistico ambientale

- a) confermare e ampliare l’area a parco naturale per il tempo libero e lo svago in corrispondenza del Promontorio di Capo Noli, valorizzare le emergenze architettoniche ed i numerosi percorsi ivi presenti <sup>6</sup>;
- b) salvaguardare la Zona Speciale di Conservazione della regione biogeografica mediterranea (di cui alla DGR N° 537 del 4.7.2017) e valorizzare la biodiversità;
- c) avviare le strategie di promozione e valorizzazione delle aree protette provinciali così come individuate nel vigente Piano Provinciale delle Aree Protette e dei Sistemi Ambientali;
- d) aderire all’avvio, da parte della Regione Liguria, delle procedure per la realizzazione del

<sup>2</sup> Obiettivo invariabile, art 4 norme generali PUC.

<sup>3</sup> Obiettivo invariabile, art 4 norme generali PUC.

<sup>4</sup> Obiettivo invariabile, art 4 norme generali PUC.

<sup>5</sup> Obiettivo invariabile, art 4 norme generali PUC.

<sup>6</sup> Obiettivo invariabile, art 4 norme generali PUC.

Parco Regionale del Finalese;

- e) sostenere la multifunzionalità dell'attività agricola e del presidio ambientale del territorio promuovendo il rafforzamento dell'accoglienza rurale anche attraverso lo sviluppo ed il consolidamento di tipologie innovative (agriturismo, bed & breakfast, turismo rurale, agroalimentare, comparto enogastronomico etc.);
- f) incentivare il mantenimento e il recupero dei muretti a secco e dei terrazzamenti di grande valore storico e paesaggistico e di grande importanza per la difesa del paesaggio comunale;
- g) penalizzare l'abbandono del territorio, favorendo invece la rinaturalizzazione dello stesso;
- h) prevedere la conservazione, la valorizzazione e la protezione delle aree boschive (querce sempre verdi e pino da leppo) presenti sul territorio.

### 1.3 Il sistema infrastrutturale

- a) prevedere la realizzazione di aree a parcheggio proporzionate alle esigenze territoriali, in particolare in prossimità dei nuclei abitativi e della passeggiata a mare. Completare il parcheggio di piazza IV novembre;
- b) prevedere la realizzazione di alcuni tratti di strada, al fine di razionalizzazione e valorizzare la viabilità, in particolare in prossimità dei nuclei abitativi;
- c) prevedere il collegamento tra piazza Moro e Via Monsignor Poggio finalizzata al riassetto urbanistico viario ed idrogeologico del Rio Noli;
- d) prevedere il ripristino e la valorizzazione dei percorsi pedonali storico-naturalistici presenti sul territorio;
- e) prevedere il completamento e la valorizzazione della passeggiata a mare;
- f) riutilizzare le due gallerie ferroviarie dismesse per una ciclovia e per la posa di sottoservizi. La galleria a levante in prossimità di Via repetto e P.zza Chiappella rappresenta un collegamento con il parcheggio di inerscambio verso Spotorno, l'altra galleria è posta in prossimità del previsto completamento del parcheggio di Via IV Novembre;
- g) completare la sistemazione idraulica del rio Noli e il riassetto urbanistico viario ed idrogeologico della zona<sup>7</sup>;
- h) valorizzare il polo sportivo di Voze prevedendo la sistemazione dell'area a parcheggio e dotando la zona di attrezzature sportive.

---

<sup>7</sup> Obiettivo invariabile, art 4 norme generali PUC.