Sanremo

PIANO URBANISTICO COMUNALE

PUC

Documento degli Obiettivi

PROGETTO PRELIMINARE

rev. 01 Maggio 2012

Comune di Sanremo

Settore Territorio - Ufficio di Piano

Il Dirigente: Ing. G.P. Trucchi

Indice

1 - Strategie generali 5

1.1 - Introduzione 6
1.2 - Gli obiettivi da perseguire 8

2 - Obiettivi per la tutela dell'Ambiente 11

2.1 - Interventi per consolidamenti Idrogeologici 12
2.2 – Interventi per il miglioramento ambientale 13
2.2.1 - Riduzione del consumo di suolo 14
2.2.2 - Presidi Ambientali 15
2.2.3 - La politica energetica 16

3 - Obiettivi per la valorizzazione del paesaggio 17

3.1 – L'importanza del paesaggio 18
3.2 - Il paesaggio alto collinare e montuoso: l'unità di paesaggio seminaturale 19
3.3 - Il paesaggio costiero: l'unità di paesaggio urbano 20
3.4 - Il paesaggio collinare: l'unità di paesaggio agricolo 22

4 - Obiettivi per il miglioramento della qualità Urbana 25

4.1 - Vecchie occasioni e nuove polarità 26
4.2 - Politiche abitative 31
4.3 - Servizi 33
4.4 - Accessibilità e sosta 36
4.5 - Verde Urbano 37
4.6 - Reti idriche e fognarie 39
4.7 - Altre reti 40

5 - Valutazioni strategiche relative agli aspetti socio-economici 41

5.1 – Considerazioni sulla Città che cambia 42
5.2 - Strategie per un piano di incentivazione del Turismo 50

6 - Indicazioni per le future regole urbanistiche 53

6.1 - Aspetti dimensionali del Piano 54
6.2 - La rigenerazione degli ambiti urbanizzati 55
6.3 - Una soluzione possibile 56
6.4 - Atterraggio dei diritti edificatori indotti dalla rigenerazione urbana e collinare 57
6.5 - Distretti di Trasformazione 58
6.6 - Per una disciplina delle aree a prevalente carattere Agricolo 59
6.7 - Semplificazione procedurale e revisione dell'assetto dei vincoli 61

1 - Strategie generali

1.1 - Introduzione

Il nuovo Piano Urbanistico Comunale è di fondamentale importanza per Sanremo. Le aspettative a riguardo sono notevoli, quasi spasmodiche. Nel nuovo P.U.C. vengono riposte, a torto o a ragione, quasi tutte le speranze per il rilancio economico-sociale del nostro territorio.

Il P.R.G. esistente risale al 1980 e nel lontano 1990 è stato dichiarato inadeguato. Il fatto che per oltre vent'anni non si sia riusciti a colmare questa lacuna, lascia ben intendere le difficoltà che tale obiettivo possa aver incontrato.
Questa carenza, nel corso degli anni, ha dato origine a una serie di squilibri che contraddistinguono il nostro territorio che una approfondita e puntuale Descrizione Fondativa ha permesso di mettere luce in modo circostanziato.
In questo periodo non si è voluto, o non si è potuto, fare delle scelte e da questa inerzia è scaturito uno sviluppo caotico e disomogeneo del quale, complice un positivo trend economico, non si sono colte tutte le implicazioni negative.
In particolare non si è percepito il progressivo ma inesorabile impoverimento complessivo generato da singole speculazioni prive di ricadute di interesse generale.
Una poca lungimiranza che oggi, in una situazione di stagnazione se non quasi di recessione, emerge con tutte le implicazioni negative connesse.
Avere assecondato, di volta in volta, i desiderata più disparati ha formato un *Sùq* privo di identità e con gravi lacune.

Queste considerazioni ci portano ad affermare che alla base di un nuovo piano urbanistico sono necessarie delle scelte che prioritariamente favoriscano uno sviluppo che generi ricchezza per tutto il territorio e prospettive concrete di crescita e quindi di occupazione.
E' evidente che i presupposti di partenza negli anni '70 fossero ben diversi dagli attuali, ma immaginare tutte le negatività generate dal P.R.G. dell'80 era probabilmente impossibile.
Le analisi svolte configurano molteplici aspetti che dovranno essere attentamente esaminati per una corretta impostazione del nuovo P.U.C. che non ci porti, come accaduto con il vecchio P.R.G., a disattendere quasi totalmente le previsioni di Piano.
Passare dalla conoscenza del vissuto storico e dall'esame critico della situazione attuale alla fase progettuale presuppone la necessità di porsi delle domande le cui risposte possono delineare l'obiettivo che si vuole raggiungere.

Essenzialmente due sono gli interrogativi:

- Quale Città vogliamo per il futuro?
- Quale eredità storica vogliamo lasciare?

A queste domande dovremo trovare delle risposte avendo ben presente come imprescindibili, questi parametri:

- Consumo di suolo
- Sostenibilità ambientale
- Rigenerazione dell'esistente
- Miglioramento della qualità della vita

Fondamentali, per altro, saranno le valutazioni strategiche relative agli aspetti socio-economici che dovrebbero essere i criteri ispiratori per l'opera di riconversione e di riequilibrio che si vuole porre in essere.

Preso atto che Sanremo ha ormai perso le sue caratteristiche di specificità ed eccellenza che l'hanno caratterizzata fino agli anni '50, dobbiamo partire dalla oggettiva percezione di potenzialità molto consistenti che sostanzialmente vengono riconosciute alla nostra Città.
E' indispensabile innescare un processo virtuoso che riesca a eliminare quella carenza di sinergia tra i diversi settori e va fermato quel circolo vizioso che si è innescato di strisciante declino qualitativo.
Oggi balza clamorosamente agli occhi il modo disarticolato e di basso profilo di quanto offre il sistema "Città di Sanremo".
Ogni proposta procede autonomamente, supportata, quasi sempre, da visioni particolaristiche. Non esiste un coordinamento tra intenzioni e azioni che presuppongano una chiara politica in grado di trasformare positivamente la Città.
Si è vissuto per anni sul pregresso, *dopato* da flussi di denaro provenienti dal Casinò e dalle manifestazioni televisive, che invece di essere investiti in modo produttivo, ad esempio in strutture sportive, palafestival, o parcheggi, sono stati dilapidati in singoli eventi e gettati nei mille rivoli dei contributi a pioggia e delle assunzioni negli enti pubblici per ottenere unicamente consenso politico.

Una Città che rispetto ad altre realtà turistiche presenti in Emilia Romagna, in Trentino Alto Adige, nelle Cinque Terre o in Toscana, solo per citare le più note, non ha mai intrapreso un cammino preciso.

Oggi questo non è più consentito.

Rimanere passivi condurrà a una lenta ma ineludibile dissoluzione delle nostre prerogative.

Non solo.

Data per assodata una mancanza di poteri magici, potrebbe non essere sufficiente fare delle scelte. Queste non sempre si rivelano indovinate.
Dovremo quindi pensare a un sistema flessibile ed elastico capace di adeguarsi in tempo reale e di correggere tempestivamente eventuali errori di impostazione. Un sistema che permetta di velocizzare la realizzazione degli interventi consentiti grazie ad una drastica semplificazione delle procedure e alla certezza delle norme.
Inoltre, scontate le difficoltà di natura economico-finanziaria tra le quali l'Amministrazione Pubblica dovrà sempre più destreggiarsi, dovremo pensare a un sistema basato non su vincoli e imposizioni, ma su incentivi e premialità.
A tale scopo dovrà essere individuata tutta una serie di interventi strutturali che definiremo "di conclamato interesse pubblico", fondamentali per il miglioramento funzionale di Sanremo.
Tutte le azioni tese alla realizzazione e, quindi, al concretizzarsi di tale obiettivo, avranno una corsia preferenziale e daranno origine a delle premialità da parte dell'Amministrazione.
Una sinergia tra pubblico e privato tesa a incentivare una collaborazione virtuosa che consentirà interventi che una Amministrazione seria e attenta nel rispettare i nuovi parametri della spesa pubblica non potrà più realizzare esclusivamente con risorse proprie.

Un'ultima considerazione.

Il futuro della Città non è affidabile unicamente a interventi che agiscono sul territorio, quali opere pubbliche, nuove urbanizzazioni e altro, ma dipende in larga misura dall'uomo, e dai suoi atteggiamenti.
Sono necessarie nuove indicazioni che favoriscano comportamenti virtuosi.
La città del futuro ha bisogno di un senso di appartenenza e di identità che faciliti la partecipazione per il conseguimento del bene comune.
E' necessaria la consapevolezza di un percorso temporale che inizia oggi ma che traguarderà con le sue conseguenze alle generazioni future verso le quali saremo responsabili delle scelte fatte.

1.2 - Gli obiettivi da perseguire

Il Comune di Sanremo risulta fortemente caratterizzato da una serie di squilibri, che richiedono una chiara strategia per il riequilibrio dei sistemi paesistico-ambientali ed economico-sociali. I principi fondanti questa strategia sono stati individuati dall' Amministrazione Comunale, nel principio di rigenerazione, per un uso sostenibile del suolo, e nel principio di perequazione, per un nuovo bilanciamento di obiettivi pubblici e interessi privati.

Il lavoro di stesura della Descrizione Fondativa ha permesso di definire alcune questioni salienti e alcuni temi particolarmente interessanti per il futuro della città.
Le analisi multidisciplinari che costituiscono la Descrizione Fondativa confermano la necessità di perseguire alcuni macro-obiettivi, tra i quali appaiono prioritari i seguenti:

- individuazione di strategie per la tutela dell'Ambiente (1)
- individuazione di strategie per il riequilibrio e la valorizzazione del Paesaggio (2)
- miglioramento della qualità Urbana: necessità di potenziamento della Città Pubblica (3)
- sviluppo Economico: necessità di potenziamento del sistema Turistico e salvaguardia del sistema Agricolo (4)

Il lavoro di analisi svolto apre a interessanti e innovative considerazioni metodologiche, sulla base delle quali fondare la Struttura del Piano.

Diversamente dal classico azzonamento di P.R.G., che distribuisce i pesi insediativi e le destinazioni funzionali, secondo criteri prevalentemente quantitativi sempre meno attuali, il nuovo Piano può prendere le mosse a partire dalla ridefinizione dei paesaggi che compongono la Città: in questo modo è ad esempio possibile affrontare il tema costiero nella sua interezza e complessità, come elemento unitario, per caratteristiche, utilizzo e possibilità di intervento, senza con questo negare la complessità sistemica degli elementi che lo compongono.

La Descrizione Fondativa ha, infatti, permesso di mappare i diversi organismi paesistici, che sono qui considerati come base di lavoro fondamentale nella definizione degli obiettivi e delle strategie del P.U.C.

La definizione degli obiettivi impostata sulla base degli ambiti di paesaggio è strumentale alla tutela delle diverse componenti dell'assetto territoriale. Per questo è doveroso sottolineare che la corretta e puntuale individuazione e declinazione in ambiti e sub-ambiti competerà alla Struttura di Piano.

Tra le proposte è da evidenziare in particolare l'ipotesi di introduzione di indici volumetrici il più possibile uniformi da applicare ai macroambiti con urbanizzazione consolidata.
Tale ipotesi non comporterà necessariamente una edificazione indifferenziata, ma consentirà di incentivare e promuovere la riqualificazione e la valorizzazione del territorio secondo le linee guida e gli obiettivi dettati dall'Amministrazione Comunale.
E' poi da sottolineare l'ipotesi di una maggior liberalizzazione funzionale, che permetta, laddove possibile, di superare i limiti e le rigidità del vecchio azzonamento contenuto nel P.R.G. vigente.

Oltre alla definizione dei principi fondamentali e delle strategie per Ambiti di Paesaggio, rimane tra gli obiettivi primari il rafforzamento del sistema delle infrastrutture e dei servizi.

Il fatto che alcune aree di recente formazione risultino servite da infrastrutture insufficienti e da un sistema di mobilità pubblica non adeguato, così come la congestione del centro della città, sono i due campanelli d'allarme più evidenti della situazione in atto.

Risulta altrettanto vitale per il futuro della città una politica di potenziamento della mobilità pubblica e di incentivazione progressiva della mobilità sostenibile.

Il tema della Città Pubblica (direttamente connesso allo sviluppo di infrastrutture e servizi), così come le tematiche relative alle politiche turistiche e di sostenibilità ambientale meritano una trattazione specifica, che deve trovare corrispondenza nella definizione delle regole di gestione e promozione dei diversi Ambiti Paesistici.

Altro tema specifico riguarda le indicazioni di natura sociale ed economica. Seppur non strettamente urbanistici, gli obiettivi proposti appaiono ugualmente determinanti nella definizione di un possibile futuro positivo per la città.
Il tema del turismo è affrontato secondo una particolare chiave di lettura, coerente con la percezione dell'urgenza per Sanremo di tornare a essere attrattiva, sia per i turisti che per chi ci vive.

Il documento contiene infine indicazioni relative alle azioni puntuali e alle regole attraverso cui perseguire gli obiettivi individuati. Tali indicazioni saranno oggetto di verifica e discussione in sede Valutazione Ambientale Strategica e di stesura della Struttura di Piano.

All'interno del testo sono indicati puntualmente, con numerazione progressiva (1.1, 1.2..) gli obiettivi prioritari che si intende perseguire. Per una sintesi dei contenuti esposti nel presente documento e al fine di semplificare la ripercorribilità dei temi proposti, si riporta di seguito l'elenco sintetico di tali obiettivi.
L'elenco verrà ulteriormente declinato in azioni che la Struttura del Piano definirà per perseguire gli obiettivi.

1	**Obiettivi per la tutela dell'Ambiente**	1.1	Difesa del suolo: riduzione dei rischi idrogeologici e di inondabilità
		1.2	Riduzione del consumo di suolo
		1.3	Protezione della costa e delle risorse marine
		1.4	Aumento dell'efficienza energetica
		1.5	Gestione ciclo dei rifiuti: miglioramento dei sistemi di smaltimento
		1.6	Mantenimento e miglioramento della vegetazione
		1.7	Tutela della biodiversità
		1.8	Promozione di fonti energetiche rinnovabili
		1.9	Miglioramento delle prestazioni energetiche del patrimonio edilizio
2	**Obiettivi per la valorizzazione del Paesaggio**	2.1	Tutela dei caratteri naturali del paesaggio alto collinare e montuoso
		2.2	Salvaguardia e sviluppo della fascia costiera
		2.3	Recupero e valorizzazione dei borghi storici
		2.4	Rigenerazione della Città consolidata
		2.5	Salvaguardia e attualizzazione dei caratteri rurali del paesaggio collinare
3	**Obiettivi per il miglioramento della Qualità Urbana**	3.1	Previsione di nuove grandi funzioni urbane
		3.2	Soddisfacimento delle reali esigenze abitative della popolazione
		3.3	Riordino del sistema dei servizi
		3.4	Riordino del sistema dell'accessibilità e della sosta
		3.5	Promozione della mobilità dolce
		3.6	Riequilibrio del sistema del verde urbano
		3.7	Accessibilità alle risorse naturali
		3.8	Salubrità urbana: riordino delle reti di raccolta acque
		3.9	Reti intelligenti
4	**Obiettivi per lo sviluppo Economico**	4.1	Differenziazione dell'offerta turistica
		4.2	Salvaguardia delle strutture alberghiere di pregio
		4.3	Realizzazione di nuove strutture alberghiere

2 - Obiettivi per la tutela dell’Ambiente

2.1 - Interventi per consolidamenti Idrogeologici

Obiettivo del Piano è accelerare l'attuazione di tutte le opere necessarie a garantire una reale messa in sicurezza degli ambiti soggetti a rischio idrogeologico. Come recentemente richiamato da Regione Liguria, l'attuazione dei Piani di Bacino è sempre più una priorità per la Città e per la sicurezza dei suoi abitanti.

Sulla base delle recenti analisi e approfondimenti in materia, riportati nella Descrizione Fondativa, il Piano individuerà, anche ai sensi delle 'Misure di salvaguardia del c.2, dell'art. 17 della l.r. 9/2000 e delle indicazioni e prescrizioni della protezione civile ex art. 3 l.r. 9/2000' emanate dalla Regione il 14 Dicembre 2011, una serie di interventi necessari a perseguire l'obiettivo della difesa del suolo, attraverso una riduzione dei rischi idrogeologici e di inondabilità (1.1) derivanti dalle criticità idrauliche dei corsi d'acqua presenti nel territorio comunale.

Gli interventi sulle aste fluviali previsti dai Piani di Bacino per la messa in sicurezza idraulica saranno distinti tra opere di consolidamento puntuale e interventi che necessitano di ristrutturazioni urbanistiche, ad esempio attraverso la delocalizzazione degli immobili a rischio.

Questi ultimi interventi saranno parte di quelli previsti (in questo caso con specifiche normative cogenti dettate dalla particolare urgenza) all'interno della cosiddetta *rigenerazione urbana* illustrata nei seguenti paragrafi. A seguito di questi interventi sarà possibile riperimetrare le fasce a rischio di esondazione, conquistando nuove possibilità di sviluppo sostenibile per la Città.

Oltre alla messa in sicurezza dell'esistente, anche i futuri sviluppi insediativi dovranno essere previsti in maniera realmente sostenibile e in totale sicurezza. Il Piano confermerà e farà proprie le norme in materia recentemente introdotte nel Regolamento Edilizio Comunale riguardanti le misure di cautela da attuarsi in occasione di scavo in aree urbanizzate, compresa l'elaborazione di un piano di monitoraggio preliminare ed esecutivo, estendendo tali norme all'intero territorio Comunale.

Il Piano perseguirà l'obiettivo di ridurre il consumo di suolo (1.2), attraverso un sostanziale incremento del livello di permeabilità dei suoli e del livello di salvaguardia degli alvei dei corsi d'acqua. Analogamente è obiettivo prioritario del Piano proteggere la costa e le risorse marine (1.3).

All'interno del Piano dovranno inoltre essere individuate le aree deputate al conferimento delle terre di scavo. In particolare, in vista dell'attuazione del progetto di completamento dell'Aurelia Bis, dovranno essere individuate aree di conferimento legate a questi specifici interventi, preferendo una loro collocazione prossima alle stesse aree di cantiere.

A livello normativo, il perseguimento degli obiettivi sopra esposti impone una semplificazione dei Piani e delle Norme vigenti in materia; pertanto il Piano uniformerà in un unico strumento tutte le informazioni e le norme riguardanti i rischi geologici, idrogeologici e sismici e conterrà una carta degli interventi necessari alla messa in sicurezza del territorio Comunale, con indicazioni relative al grado di fattibilità degli interventi e alle cautele necessarie.
E' già in corso la redazione di una nuova carta geomorfologica che raccoglie e analizza i numerosi sondaggi puntuali già a disposizione dell'Amministrazione Comunale e indicati nella Carta delle Indagini inserita in Descrizione Fondativa. Riguardo al rischio sismico il piano adotterà una nuova carta di microzonazione sismica di primo livello, già in fase di redazione di concerto con Regione Liguria sulla base della cartografia geologica redatta per il P.U.C..

2.2 - Interventi per il miglioramento ambientale

In un'epoca come quella attuale, in cui è imperativo ridurre gli sprechi, per la città tale riduzione si traduce anzitutto in un uso più efficiente della prima risorsa a disposizione, e cioè il proprio territorio.

In generale gli obiettivi delineati nel presente Documento degli Obiettivi, relativi alla Rigenerazione dell'esistente in ambito urbano, e alla razionalizzazione dell'edificato sparso in fascia collinare, anche attraverso la dismissione delle serre inattive e il recupero ambientale di terreni non coltivati, vanno nella direzione di un sostanziale miglioramento della qualità ambientale, oltre che paesistica e urbana.
Oltre ciò dovranno essere promosse azioni puntuali di miglioramento ambientale così da incidere in primo luogo sul sistema delle acque e sullo sfruttamento dei suoli.

Al fine di perseguire un aumento dell'efficienza energetica (1.4) complessiva del sistema cittadino, saranno previsti incentivi per il risparmio energetico nelle nuove costruzioni e nelle ristrutturazioni, ed è auspicabile lo sviluppo, all'interno della Struttura di Piano, di un Piano Energetico della città per ricercare e perseguire nuove forme di approvvigionamento energetico ecocompatibile, ad esempio con l'introduzione di centrali che producano energia dalle biomasse ricavate dalla manutenzione delle aree boschive.

In relazione alla gestione del ciclo dei rifiuti, è prioritario l'obiettivo di un miglioramento dei sistemi di smaltimento (1.5), pertanto il Piano dovrà prevedere di destinare uno o più siti per discariche pubbliche di inerti, la cui cronica carenza si è rivelata fortemente penalizzante sia nel settore dell'edilizia privata che nella realizzazione delle opere pubbliche.
Analogamente il Piano promuoverà uno sviluppo infrastrutturale adeguato a garantire l'introduzione di un sistema efficiente di raccolta differenziata.

Relativamente agli obiettivi ambientali, di seguito si illustrano i principali, inerenti tre grandi tematiche di approfondimento :

- consumo di suolo
- presidi ambientali
- politiche energetiche

2.2.1 - Riduzione del consumo di suolo

Tra i vari modelli insediativi che fin qui hanno prodotto la Città, occorre individuare e promuovere quelli più efficienti e sostenibili dal punto di vista di un corretto utilizzo di una risorsa preziosa e irripetibile, quale è il suolo.

Per questo il Piano, anche in coerenza con i contenuti del Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico, intende porre forti limiti all'edificazione in aree agricole, se non strettamente legata all'attività agricola e a garantire l'abitazione alle famiglie dei coltivatori.

Parallelamente alla non proliferazione di edificazione a bassa densità nelle aree agricole, è fondamentale migliorare alcuni assetti urbani già consolidati, se necessario, anche aumentandone l'edificazione, per saturarne le porosità e dotarli di adeguata infrastrutturazione e differenziazione funzionale.

In altre parole occorre passare da un'idea di densità a una di intensità nel valutare il grado di efficienza nell'utilizzo del suolo, preferendo, ad esempio, a un modello periurbano di diffusione indistinta e non qualificata, un modello fatto di piccoli centri (i "borghi") dove l'edificazione è più concentrata, e di vera campagna, dove le coltivazioni e in generale il verde, siano fortemente tutelati.

La Descrizione Fondativa ha messo in evidenza il forte grado di sovradimensionamento delle serre presenti sul territorio sanremese. Obiettivo prioritario del piano è una loro riduzione significativa, a partire dall'eliminazione di tutte quelle inutilizzate (per le quali non sarà riconosciuto alcun indice edificatorio), fino all'incentivazione di diverse forme di coltivazione in pienaria.

Occorre considerare la riduzione delle serre come elemento migliorativo nell'ottica di un corretto uso del suolo, ad esempio sotto il fondamentale aspetto della sua permeabilità, oltre che in relazione all'impatto paesistico di ciascun manufatto.

Pertanto la Struttura del Piano prevederà che l'utilizzo di nuovo suolo ad alto indice di naturalità per la realizzazione di interventi di espansione urbana, oltre ad essere il più possibile circostanziato, debba essere bilanciato dalla riqualificazione di aree incolte, abbandonate o con serre dismesse, secondo un rapporto predefinito (ad esempio: per ogni metro quadro di suolo utilizzato per nuova edificazione, dovranno essere demoliti dieci metri quadri di serre in disuso riqualificandone il sedime).

A questo proposito la Valutazione Ambientale Strategica potrà offrire contributi utili alla determinazione di indici di naturalità dei suoli e dare indicazioni per la definizione di rapporti sostenibili tra suoli per nuova edificazione e suoli rinaturalizzati.

2.2.2 - Presidi Ambientali

Con riferimento alla LR 36/97 la Struttura di Piano individua, tra gli ambiti di conservazione e di riqualificazione del territorio, i Territori di Presidio Ambientale in base alle seguenti caratteristiche:

- aree che presentano fenomeni di sottoutilizzo, di marginalità e/o abbandono delle pratiche agro-silvo-pastorali non recuperabili all'uso agricolo produttivo ad altre funzioni;
- aree in precarie condizioni di equilibrio idrogeologico e vegetazionale;
- aree nelle quali sono in atto fenomeni di rinaturalizzazione spontanea
- aree caratterizzate da insediamenti sparsi nelle quali si rende necessario subordinare gli interventi sul patrimonio edilizio esistente o di nuova costruzione al perseguimento delle finalità di presidio ambientale.

Nel Piano Urbanistico di Sanremo l'individuazione dei territori di presidio ambientale concorrerà al perseguimento degli obiettivi di mantenimento e miglioramento della vegetazione esistente (1.6) e di tutela della biodiversità (1.7). Per questo verrà consolidato e arricchito il sistema delle connessioni verdi potenzialmente presenti sul territorio, ponendo le basi per una valorizzazione attraverso la 'tutela attiva' di una articolata rete ecologica di collegamento tra le fasce boschive e le aree agricole periurbane. Per questa ragione l'individuazione di queste aree, oltre a fare riferimento ai quattro criteri previsti dalla Legge urbanistica, seguirà anche i seguenti due indirizzi:

- connessione: i territori di presidio ambientale saranno individuati prioritariamente lungo l'idrografia principale e lungo le potenziali connessioni tra il sistema delle aree protette, le aree incolte e quelle in fase di rinaturalizzazione spontanea. Ulteriori connessioni saranno individuate tra gli ambiti SIC;
- consistenza: si ritiene opportuno ricercare aree di buona consistenza dimensionale per creare le condizioni affinché gli interventi di valorizzazione e riqualificazione possano generare un impatto positivo sul territorio quanto più incisivo ed esteso. Il sistema dei territori di presidio ambientale complessivamente delimitato dovrà essere superiore al 10% del territorio comunale.

Dal punto di vista delle norme urbanistiche, si ipotizza che per gli interventi rivolti alla valorizzazione del patrimonio naturale all'interno dei presidi ambientali, possa essere riconosciuto un diritto volumetrico da utilizzare all'interno del Tessuto di Recente Formazione, o nei Distretti di Trasformazione, o nel Tessuto Urbano Consolidato, secondo quanto accennato nello specifico paragrafo relativo alla Rigenerazione della Fascia Collinare.
Tali interventi di valorizzazione ambientale dovranno essere illustrati e definiti all'interno di un Progetto di Riqualificazione Ambientale finalizzato a definire le opere da eseguirsi e le modalità di intervento sulle sistemazioni esterne, con riferimento alle tecniche di riqualificazione ambientale ed ecologica del territorio ed ai criteri di gestione del verde che verranno individuati nel Piano del Verde, contenuto nella Struttura di Piano.

In sede di stesura della Struttura di Piano si prevede di caratterizzare i Territori di Presidio Ambientale con riferimento alla loro posizione, alle limitazioni d'uso cui sono assoggettati dai piani sovraordinati e alla tipologia di conduzione o attività insistente in essi (agricola, agro-silvo pastorale o ricettiva) e definire quindi indirizzi e modalità attuative degli interventi consoni e calibrati alle reali esigenze di presidio e valorizzazione ambientale. Rimane ad esempio da chiarire se prevedere o meno quote di nuova residenza all'interno dei TPA finalizzata all'abitare e, conseguentemente, a Presidiare tali Territori.

Anche per gli ambiti di salvaguardia che il Piano individuerà potrà essere assegnata una capacità edificatoria indiretta. Saranno individuati meccanismi di incentivazione alla cessione di tali diritti edificatori al fine di preservare gli aspetti paesistico territoriali.

2.2.3 - La politica energetica

La politica energetica è un tema su cui investire studi e risorse per il futuro della città, e la necessità di dotarsi di un Piano Energetico Comunale può essere un'occasione di riflessione e di proposte. E' necessario uno studio dei consumi effettivi della città e la definizione di scenari e strategie per concorrere al contenimento dei livelli di inquinamento e per un uso sostenibile dei suoli e delle risorse territoriali.
Le varie possibili azioni indirizzate verso l'obiettivo di promozione di fonti energetiche rinnovabili (1.8), come ad esempio quella di dotare la città di un inceneritore di nuova generazione, piuttosto che di centrali a biomasse, la disciplina delle serre fotovoltaiche, le ipotesi di eventuali reti di teleriscaldamento piuttosto che di centrali di cogenerazione, devono tutte essere valutate all'interno di una politica energetica complessiva. Nell'ambito di tale strategia generale trova certamente spazio il già citato obiettivo di miglioramento delle prestazioni energetiche del patrimonio edilizio (1.9). Per la definizione di una strategia energetica complessiva, il procedimento di Valutazione Ambientale Strategica che accompagna la redazione del P.U.C. può fornire importanti indicazioni.
In fase di redazione del Piano Energetico Comunale, potrebbe essere interessante per la città aderire al *Patto dei Sindaci*, un'iniziativa europea nata per coinvolgere attivamente le città europee nel percorso verso la sostenibilità energetica e ambientale. Questa nuova iniziativa, su base volontaria, impegna le città europee a predisporre un Piano di Azione con l'obiettivo di ridurre di oltre il 20% le proprie emissioni di gas serra attraverso politiche e misure locali che aumentino il ricorso alle fonti di energia rinnovabile, che migliorino l'efficienza energetica ed attuino programmi ad hoc sul risparmio energetico e sull'uso razionale dell'energia. Ad oggi i Comuni Italiani hanno firmato il Patto dei Sindaci sono quasi 2000.
I Comuni che lo sottoscrivono, si impegnano a inviare il proprio Piano d'Azione per l'energia sostenibile entro l'anno successivo alla data di adesione formale. Tale Piano rappresenta un documento chiave volto a dimostrare in che modo l'Amministrazione Comunale intende raggiungere gli obiettivi di riduzione di CO_2 entro il 2020. Poiché l'impegno del Patto interessa l'intera area geografica della città, il Piano deve includere azioni concernenti sia il settore pubblico sia quello privato.
In linea di principio, ci si aspetta che i Piani d'azione includano iniziative nei seguenti settori:

- Ambiente urbanizzato, inclusi edifici di nuova costruzione e ristrutturazioni di grandi dimensioni
- Infrastrutture urbane (teleriscaldamento, illuminazione pubblica, reti elettriche intelligenti ecc.)
- Pianificazione urbana e territoriale
- Fonti di energia rinnovabile decentrate
- Politiche per il trasporto pubblico e privato e mobilità urbana
- Coinvolgimento dei cittadini e, più in generale, partecipazione della società civile
- Comportamenti intelligenti in fatto di energia da parte di cittadini, consumatori e aziende

La riduzione di emissioni di gas a effetto serra dovuta alla delocalizzazione industriale è invece esplicitamente esclusa. In varie aree di attività dei governi locali e regionali si possono introdurre misure di efficienza energetica, progetti sulle energie rinnovabili e altre azioni correlate all'energia. Il Patto dei Sindaci concerne azioni a livello locale che rientrino nelle competenze dei governi locali, i quali dovranno adoperarsi in molte, se non tutte, le loro aree di attività, in veste di:

- Consumatori e fornitori di servizi;
- Pianificatori, sviluppatori e regolatori;
- Consiglieri e modelli di comportamento;
- Produttori e fornitori.

I Piani d'azione per l'energia sostenibile devono essere condivisi con la società civile. I Piani con un elevato grado di partecipazione dei cittadini avranno maggiori possibilità di garantire continuità nel lungo periodo e di raggiungere i propri obiettivi.

3 - Obiettivi per la valorizzazione del paesaggio

3.1 – L'importanza del paesaggio

La Legge Urbanistica Regionale definisce come primo obiettivo della Pianificazione territoriale di livello Comunale (art. 5.1 lett. a.) la tutela dell'integrità fisica e dell'identità culturale del territorio. A questo scopo la L.U.R. individua la Descrizione Fondativa come (art. 25.2):

"..costituita da analisi conoscitive e da sintesi interpretative, estese all'intero territorio comunale e riferite: ai caratteri fisici e paesistici dei siti, intendendosi per tali quelli naturali e storico – antropici nei loro aspetti geologici e geomorfologici, vegetazionali ed insediativi… "

Tale analisi è preliminare alla definizione della disciplina paesistica di livello puntuale degli ambiti di conservazione e riqualificazione e dei distretti di trasformazione (art. 25.3 lett. d.) che verranno individuati nella Struttura di Piano.
D'altra parte la definizione di una disciplina paesistica non può avvenire senza l'individuazione di precisi obiettivi relativi al paesaggio di Sanremo.

Obiettivo primario di un Piano per Sanremo, dunque, è la valorizzazione, il recupero e la conservazione del suo *paesaggio*, inteso come "materia segnata" dagli eventi naturali e dall'intervento umano nel corso dei secoli.
Per offrire nuove possibilità di crescita alla Città, è innanzitutto prioritario un riordino degli assetti consolidati del territorio cittadino.
Lo sviluppo di nuove aree urbane deve essere concepito in maniera strumentale a tale riordino, pertanto, ad eccezione della previsione di nuova residenza finalizzata al soddisfacimento del fabbisogno abitativo primario, il nuovo peso insediativo del P.U.C. dovrà essere concepito come incentivo alla Rigenerazione Urbana.
L'obiettivo di un riordino del sistema insediativo e ambientale si declina a partire dalla sintesi critica delle varie analisi specialistiche contenute nella Descrizione Fondativa, e cioè dalla carta degli *Ambiti di Paesaggio*. La carta è stata disegnata sulla base dell'osservazione dei principali caratteri che conformano il territorio Sanremese e una sua osservazione mostra già le criticità ed i punti di forza che connotano il paesaggio.
L'individuazione degli ambiti deriva da una lettura stratificata del territorio che ha considerato, tra gli altri, gli aspetti geomorfologici, indagando la loro influenza sullo sviluppo insediativo, le tipologie e i gradi di utilizzazione del territorio, individuando i caratteri emergenti e i processi storico evolutivi del paesaggio, osservando gli effetti della pianificazione territoriale e valutando l'efficienza della dotazione infrastrutturale così come il livello di qualità ambientale.
Per una descrizione dettagliata degli ambiti del paesaggio si rimanda al cap. A.2 della Descrizione Fondativa.
A partire da queste analisi la Struttura di Piano conterrà una nuova *Carta degli Ambiti*, che consentirà di individuare per ciascuno di essi specifiche previsioni di conservazione e di sviluppo.
Inevitabilmente il passaggio, da una carta descrittiva dell'esistente a una carta di progetto, comporterà una rilettura degli Ambiti in chiave previsionale. Il processo di rilettura degli ambiti avverrà secondo i seguenti criteri:

- verifica della coerenza delle perimetrazioni con la pianificazione esistente e sovraordinata
- razionalizzazione degli ambiti al fine di evitare una eccessiva frammentazione dei perimetri
- classificazione e selezione degli ambiti in base agli obiettivi di sviluppo generali del Piano: individuazione delle trasformazioni, delle riqualificazioni e delle conservazioni
- simulazioni quantitative relative ai pesi insediativi ipotizzati.

Per ciascun Ambito individuato nell'analisi paesistica vengono di seguito elencati i principali obiettivi di valorizzazione e conservazione dei connotati paesistici che lo caratterizzano.

3.2 - Il paesaggio alto collinare e montuoso: l'unità di paesaggio seminaturale

Negli ambiti a elevato valore vegetazionale esterni al tessuto urbano l'obiettivo è la tutela dei caratteri naturali (2.1), attraverso la riqualificazione delle aree degradate boschive e il miglioramento della fruizione della collina boschiva e arbustiva "a servizio" dell'area urbana.

E' necessario promuovere il potenziamento del sistema di percorsi e di infrastrutture leggere (ad esempio attraverso il recupero dalla funivia per Monte Bignone o l'introduzione di nuovi sistemi di collegamento ad essa alternativi) tali da migliorare l'accessibilità e ridurre la distanza percepita tra l'ambito boschivo e l'ambito urbano, individuando una *green network* in grado di mettere a sistema le varie aree connettendole, dove possibile, con il nuovo parco lineare costiero, con percorsi aperti al pubblico che attraversino le aree coltivate collinari.

Uno strumento utile al perseguimento di questi obiettivi è dato dall'assegnazione di un indice perequativo anche sulle aree boschive. Tale capacità edificatoria non potrà essere attuata in loco ma sarà ceduta entrando in partecipazione a sviluppi di altri comparti.

Lo sviluppo di tali aree, da una parte può generare nuovo fabbisogno di servizi che sarà corrisposto nell'ambito dello sviluppo stesso, dall'altra vincola lo sviluppatore a riqualificare e rendere fruibile il patrimonio ambientale boschivo e naturale (Patti per l'ambiente, Presidi Ambientali).
Il sistema dei Presidi Ambientali, dei Patti per l'Ambiente, può essere applicato anche per la riqualificazione dei terrazzamenti, o delle serre dismesse.

In questi Ambiti si può ad esempio ipotizzare di dare una potenzialità edificatoria solo se a impatto ambientale zero (per edifici passivi, piuttosto che piccoli interventi di bioarchitettura collegati da una rete di sentieri e percorsi ciclopedonali), che possono diventare luoghi unici da inserire in circuiti di turismo ecosostenibile. Lo scopo di queste edificazioni puntuali deve essere solo l'incentivo al presidio e alla possibilità di fruizione di queste aree naturali.

Gli interventi ammessi dovranno essere congruenti con quanto previsto nel Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico. Saranno pertanto definite norme di conformità molto chiare, che non diano adito a nessun tipo di ambiguità.

I capisaldi su cui incardinare il processo di miglioramento della fruibilità dei boschi di Sanremo sono gli insediamenti storici di San Romolo, Bevino e Borello e quelli di Verezzo.
Per questi ambiti si auspica una rivitalizzazione di matrice turistica, con l'introduzione di nuovi sistemi ricettivi e di nuove attività sportivo-ricreative legate alla natura e al recupero della cultura agreste caratteristica di questi territori.

3.3 - Il paesaggio costiero: l'unità di paesaggio urbano

Le coste di Sanremo costituiscono un ambito di primario rilievo ambientale e paesaggistico e, a un tempo, una risorsa di fondamentale importanza economica per la Città. Il tema del rapporto della città con il mare ha la sua interfaccia in quest'ambito, che è e deve diventare sempre più il fulcro della "vita turistica" Sanremese.

Se coerentemente valorizzata, la costa può ancora essere il principale attrattore, attraverso il quale il turista può essere portato a scoprire la città e il suo entroterra. L'obiettivo da perseguire è la salvaguardia e lo sviluppo della fascia costiera (2.2), diventa quindi prioritaria ogni azione volta a riqualificare le risorse urbane e ambientali costiere e a promuovere la qualità e la sostenibilità negli interventi di trasformazione della città verso il mare.

Le principali di queste azioni sono:

- completare il parco lineare lungo il waterfront sanremese mettendo a sistema e valorizzando gli elementi puntuali oggi presenti e i vari progetti già ipotizzati o in corso (studi di fattibilità elaborati da Area 24, indicazioni del Piano della Costa, interventi inseriti nel PRUSST per il riuso delle aree dismesse dalla Ferrovia). A questo scopo è ad esempio possibile sfruttare la porzione costiera del rilevato di Pian di Poma come pista ciclopedonale a supporto della pista esistente o la riconversione in albergo della struttura dell'ex tiro a volo, o ancora sistemare l'area a levante della foce del rio Armea.
- intensificare il rapporto mare-costa attraverso il potenziamento del sistema dei servizi e le attività connesse al turismo, generando un sistema multipolare di servizi lungo la costa;
- individuare e incentivare i grandi progetti strategici finalizzati al miglioramento dell'assetto infrastrutturale ed alla dotazione di servizi legati al turismo ed a grandi eventi culturali e sportivi;
- elaborare un piano di riassetto del sistema portuale, con il ripensamento del Portovecchio a seguito dell'auspicato trasferimento dei cantieri navali, al fine di garantire per queste aree una maggior connessione con il tessuto urbano retrostante;
- Riqualificare il litorale, con ripascimenti strutturali dove possibile, e potenziare il sistema delle spiagge con la previsione di adeguate opere e la messa a sistema di queste con la rete dei percorsi ciclopedonali e dei servizi; consolidare la costa nella zona della Vesca, con possibilità di creare nuovi spazi idonei alla balneazione libera e di valorizzare l'intero ambito in fregio alla pista ciclopedonale. Introdurre norme tese al miglioramento qualitativo degli stabilimenti balneari.
- promuovere Sanremo come scalo marittimo dei circuiti turistici delle navi da crociera lungo la linea Ponente Ligure - Montecarlo - Costa Azzurra - Costa Spagnola.

In stretta connessione con il sistema costiero, nei nuclei della città vecchia (Pigna, Piano, Marina) l'obiettivo è la conservazione dell'esistente e la sua rivitalizzazione. Più in generale, il recupero e la valorizzazione dei borghi storici (2.3) sono un obiettivo che si intende estendere anche ai nuclei presenti in fascia collinare.
Per il centro Città, si auspica un incremento della zona pedonale chiusa al traffico, in modo da garantire maggior continuità ai percorsi pedonali verso la zona portuale e l'ambito del Casinò.
Analogamente, negli altri insediamenti di antica formazione quali Coldirodi, Bussana Vecchia e Poggio, seppur con declinazioni differenti, occorre rigenerare l'esistente.
Si intende perseguire il criterio generale per cui nei Centri Storici dovranno essere ripristinati i caratteri originari degli edifici, anche attraverso la demolizione di opere abusive.

Particolare attenzione dovrà essere rivolta alla valorizzazione dell'antico borgo terremotato di Bussana Vecchia, per il quale dovranno essere riattualizzati i tentativi di recupero già predisposti.
Il valore storico e paesaggistico di questi ambiti deve essere sempre più una risorsa per la città intera.

La Struttura di Piano dovrà individuare una disciplina paesistica di livello puntuale che dettagli l'impiego dei materiali da utilizzare per il recupero degli edifici e le tipologie di intervento ammesse.
Dovranno essere individuati incentivi finalizzati alla rivitalizzazione dei nuclei storici, favorendo l'insediamento di nuove funzioni oltre alla residenza (piccole attività commerciali, uffici professionali, servizi).

Per la Pigna in particolare è necessaria una politica che miri al recupero del patrimonio edilizio e a una diversificazione funzionale, affinché questo nucleo torni a svolgere il suo ruolo di attrattore.
Occorrerà pertanto mettere in moto meccanismi virtuosi e non forzati che, attraverso la rigenerazione degli edifici e degli spazi aperti, possano accrescere il valore immobiliare di tutto il borgo, portando a un conseguente miglioramento dell'efficienza nell'utilizzo degli immobili e generando così una nuova qualità urbana.

L'obiettivo di rigenerare la Città consolidata (2.4) è prioritario per il tessuto Ottocentesco, dove saranno incentivati interventi di ammodernamento, messa a norma e miglioramento dell'efficienza energetica degli edifici.
In particolare dovrà risultare sempre più sconveniente il sottoutilizzo degli immobili mentre sarà premiata l'apertura di nuove attività o il consolidamento di quelle già presenti e l'utilizzo durante l'intero anno solare, delle unità abitative esistenti. Per quest'ambito deve essere tutelato il carattere di erogatore diffuso di commercio e di servizi, estendendolo anche agli ambiti più prossimi (in primis occorre favorire lo sviluppo di attività commerciali e terziarie all'interno della Pigna).

Anche all'interno del Tessuto Urbano Consolidato l'obiettivo fondamentale è la rigenerazione dell'esistente.
Un eventuale incremento, anche significativo, dell'edificazione in queste zone non è escluso, ma dovrà essere concepito unicamente in senso strumentale a tale obiettivo primario di rigenerazione.
L'edificazione puntuale in altezza può essere un'importante strategia per favorire il riordino degli ambiti consolidati.

Per una descrizione dettagliata delle ipotesi attuative relative alla rigenerazione urbana si rimanda al paragrafo specifico.

3.4 - Il paesaggio collinare: l'unità di paesaggio agricolo

L'indagine relativa agli ambiti agricoli svolta in fase di Descrizione Fondativa deve continuamente essere aggiornata e approfondita per monitorare lo stato dell'attività produttiva, individuando le aree realmente utilizzate e distinguendo queste dalle aree dismesse e in disuso.

L'obiettivo è la salvaguardia e attualizzazione dei caratteri rurali del paesaggio collinare (2.5), attraverso il sostegno e la valorizzazione del sistema agricolo reale e il presidio del territorio. Gli ambiti agricoli devono essere preservati da elementi estranei, fatta salva l'eccezione delle attività turistiche nella fattispecie, ad esempio, di agriturismi o fattorie didattiche.
Per le aree effettivamente coltivate deve essere incentivato il potenziamento dell'attività agricola, ad esempio attraverso l'assegnazione di diritti edificatori da poter trasferire in altri ambiti, come premio per il comprovato utilizzo agricolo dell'area. Tali ambiti devono essere dotati di adeguata infrastrutturazione viaria e di servizi.

In sintesi, occorre superare il grande equivoco che perdura da decenni nella lettura del territorio sanremese e che ha avuto effetti fortemente negativi, generando un paesaggio anonimo, di bassa densità diffusa, corrispondente in genere a una bassa qualità dell'edificato, non supportato da un'adeguata infrastrutturazione.

Obiettivo prioritario è quello di una sostanziale riduzione della superficie territoriale coperta da serre. Per questo potranno essere incentivate coltivazioni in pienaria e dovrà essere fortemente indirizzata la demolizione delle serre inattive e la riqualificazione ambientale dei relativi sedimi (ad esempio non riconoscendo alcun diritto volumetrico ai terreni con serre dismesse).

Tra gli impianti agricoli dimessi vanno distinti gli ambiti che, di fatto, sono ormai parte della zona boschiva, da quelli residuali compresi nelle zone agricole consolidate. Questi ultimi sono occasione per promuovere strategie di trasformazione anche complesse, che possono rispondere alle esigenze di tutto il territorio sanremese, anche accogliendo diritti volumetrici perequati.

Nella fascia collinare sono presenti diversi *Insediamenti di Antica Formazione* o *Nuclei Abitativi Aggregati* che nel vigente Piano Regolatore sono disciplinati come zone agricole, similmente agli ambiti che li circondano. Tuttavia questi nuclei hanno caratteri che li distinguono dal territorio agricolo in senso stretto e rappresentano i nuovi centri sulla base dei quali ricostruire il nuovo paesaggio collinare. Si tratta dei borghi di San Lorenzo, San Bartolomeo, San Giacomo, San Pietro, la Villetta ecc...

La fascia periurbana è caratterizzata da *Insediamenti Abitativi Isolati di Recente Formazione* a bassa densità nei quali si è ormai perso l'originario carattere agreste. In questi ambiti è necessario razionalizzare l'edificato sparso e promuovere un miglioramento qualitativo complessivo, anzitutto compensando il deficit di infrastrutture e servizi esistenti.
Il recupero edilizio di queste parti di 'città incompiuta', incentivato da indici volumetrici premiali, e il loro consolidamento secondo una tipologia urbana a "borgo" può contribuire a ridurre la pressione edilizia negli ambiti agricoli confinanti.

In altre parole, concentrando l'edificazione in zone ormai compromesse da un punto di vista agricolo, si intende restituire agli ambiti coltivati, che oggi hanno un carattere residuale, la propria vocazione agricola con alto indice di naturalità. Il bilancio complessivo può essere un sostanziale miglioramento sotto il profilo paesistico-ambientale, ma puntualmente occorre agire in coerenza con il riconoscimento di un processo urbanizzativo ormai irreversibile.

Analogamente, gli ambiti immediatamente contigui al tessuto urbano consolidato (Tessuto Abitativo Sparso di Contorno) negli ultimi decenni hanno ospitato una decisa crescita insediativa, anche attraverso i Piani di Zona non ultimati di San Lorenzo e San Martino. In altri casi, attorno ad alcune linee di sviluppo sono cresciute importanti concentrazioni edilizie che, di fatto, costituiscono l'espansione del tessuto urbano.
La riqualificazione di tali ambiti deve avere come scopo prioritario il miglioramento del livello qualitativo urbano. Si deve inoltre incentivare lo sviluppo e il ricambio del tessuto edilizio obsoleto e meno valido, mediante interventi di demolizione e ricostruzione con premi volumetrici per gli interventi che propongono effettivi miglioramenti sotto il profilo sismico, energetico, ambientale o sotto il profilo degli standard e dei servizi.

Il contributo dell'Ordine degli Agronomi pervenuto a seguito dell'incontro di presentazione del Documento tecnico finalizzato all'individuazione degli indirizzi per la redazione del PUC, tenutosi il 28/06/2010, a questo proposito recita:
"le zone di completamento devono essere intervallate tra loro e separate dal tessuto urbano, da una parte, e dagli ambiti di produzione agricola dall'altra, da aree a orti urbani, aree per scopi ricreativi come parchi, giardini, boschi urbani, fasce alberate e arbustive di mitigazione del contrasto tra paesaggio agrario e tessuto edificato".

4 - Obiettivi per il miglioramento della qualità Urbana

4.1 - Vecchie occasioni e nuove polarità

Dall'analisi sullo stato di attuazione del P.R.G. vigente (cfr cap. E.1 Descrizione Fondativa) risulta evidente la mancata attuazione di gran parte delle previsioni in ordine allo sviluppo delle zone di espansione sia residenziale che degli insediamenti produttivi previsti nella Valle Armea. Per contro si è assistito a un eccessivo sviluppo di insediamenti residenziali in zone destinate all'agricoltura, con problemi legati alle urbanizzazioni e ai flussi di traffico e la perdita di identità del paesaggio collinare.
Tra le aree di espansione previste nel P.R.G. e non attuate, il nuovo Piano intende confermare come distretti di trasformazione le zone ex C1-C4-C6, individuando nuove modalità attuative e dando la priorità, nell'ambito di queste trasformazioni, allo sviluppo infrastrutturale ed urbanizzativo. Si intende inoltre proseguire il processo di sviluppo urbanistico della Valle Armea a fini produttivi, completando anzitutto la rete infrastrutturale e prevedendo l'insediamento di varie funzioni complementari e di supportoa quelle produttive.
Distretti di trasformazione potenzialmente inseribili nel P.U.C. sono le cave e le discariche di inerti dismesse esistenti sul territorio Comunale. L'ex Cava Cangiotti è stata individuata dal P.r.u.s.s.t. come zona destinata a insediamenti turistici, mentre l'ex Cava Bianchi e le discariche della Valle Armea (Rio Ciuvin, Rio Cascine) possono accogliere nuove funzioni strategiche per la Città.
Esistono poi altri ambiti, più o meno estesi, il cui completamento o la cui riqualificazione possono costituire importanti occasioni di sviluppo rispetto alle quali il P.U.C. dovrà esprimere il proprio indirizzo.
Di seguito si elencano i principali, demandando l'individuazione delle relative vocazioni alla valutazione complessiva contestuale alla definizione della Struttura del Piano.

- Pian di Poma
- Pian di Nave
- Riqualificazione ambito Vecchia Stazione
- Riqualificazione Porto Vecchio e Portosole
- Riqualificazione dello stadio Comunale
- Nuovo tiro a volo e tiro a segno in Valle Armea
- Lungomare Italo Calvino
- Area fra i due porti
- Piazza Colombo
- Deposito R.T. in corso Mazzini
- Tiro a segno
- Campo Ippico
- Riqualificazione Mercato dei Fiori in Valle Armea

Queste e altre occasioni urbane devono entrare in gioco nella definizione del complesso sistema dei nuovi servizi per la città le cui linee programmatiche sono descritte nei paragrafi successivi.

Le analisi preliminari alla redazione del Piano, oltre a rilevare la presenza nella Città di aree 'incompiute' che possono costituire occasioni per indurre una riqualificazione complessiva, fanno anche emergere la necessità di alcuni interventi "strategici": prevalentemente nuove Infrastrutture e Servizi di Interesse Generale.
I principali tra questi interventi sono il completamento dell'Aurelia Bis, la realizzazione di un nuovo Palafestival e di un Casinò estivo, il ripristino della funivia o la dotazione di impianto equivalente per capacità di connessione tra sistema litoraneo e sistema alto collinare.
In generale, insieme a questi interventi, la previsione di nuove grandi funzioni urbane (3.1) può contribuire significativamente a rivitalizzare la città. Non si tratta semplicemente di nuovi servizi, ma di nuove parti di città, da costruire ex novo o integrare nell'esistente, caratterizzate da una o più attività, che convivono

ciascuna traendo beneficio dalla compresenza delle altre per formare nuovi organismi complessi in grado di ridare significato anche a ciò che li circonda, creando così nuovi poli urbani.
Il concetto di polarità supera quello funzionale, individuando sistemi integrati nei quali alcune vocazioni prevalenti, danno senso e funzionano da attrattore per le altre. Per definizione i 'poli' stabiliscono relazioni, pertanto 'fanno città' ('*Polis*'), intesa appunto come luogo delle relazioni.

Si possono delineare i grandi temi e conseguentemente i grandi poli che costituiranno i capisaldi per la ricostruzione di una rete urbana efficiente. I nuovi poli potranno avere carattere puntuale, con precise localizzazioni più o meno estese, o diffuso, attraverso la creazione di un sistema di micro-interventi concepiti secondo una logica organica.
Perciò il Piano privilegerà l'individuazione di progetti integrati nei quali le funzioni di Servizi di Interesse Generale potranno convivere con funzioni private a esse compatibili generando nuove occasioni urbane.

Per il carattere strategico di queste nuove grandi funzioni urbane, in sede di definizione degli obiettivi non si intende indicare una localizzazione predefinita per ciascuna di esse, quanto piuttosto descrivere come devono essere concepiti i nuovi poli e quale deve essere il loro rapporto con l'intera Città.
A seguito delle indicazioni che emergeranno dalla Valutazione Ambientale Strategica e degli approfondimenti in sede di Struttura del Piano, si potrà precisare il quadro complessivo degli interventi, avendo ponderato i vari aspetti di ricaduta sul tessuto esistente che le diverse possibilità localizzative possono comportare.
Di seguito si elencano le nuove polarità di cui la città vuole dotarsi:

- **Polo dei giovani**:

E' evidente la necessità di intervenire per un miglioramento della qualità del patrimonio edilizio scolastico, anche mediante nuova edificazione rivolta soprattutto alle scuole medie inferiori e superiori. In questo contesto, il Piano intende operare una messa a sistema delle strutture per l'istruzione con gli altri servizi a esso connessi creando un polo per l'istruzione, lo sport e il tempo libero.
Il mix di questi elementi può generare una nuova "cittadella" dei giovani, in grado, da un lato di rispondere adeguatamente all'istanza di ammodernamento e riqualificazione delle strutture educative, dall'altro di fornire nuovi servizi dedicati a un target giovanile, capaci di migliorare l'attrattività e quindi fortemente in sinergia con il sistema turistico.
Il nuovo centro scolastico raccoglierà gli istituti di Ragioneria, Geometri e i Licei già presenti nella Città in un'unica, moderna ed efficiente sede. Le strutture di supporto all'attività scolastica, quali aula magna, campi sportivi, Biblioteca, Palestra ecc.., saranno concepiti per essere utilizzati, oltre che dall'utenza scolastica, dall'intera cittadinanza e costituiranno un prezioso contributo all'offerta turistica. Potranno essere previsti ulteriori servizi quali ristorazione, bar, locali per il divertimento, così da garantire la vitalità e il presidio del luogo durante tutto l'arco della giornata, anche nei periodi estivi in cui le scuole saranno chiuse. Gli spazi aperti e di connessione tra le varie funzioni costituiranno occasioni per iniziative di svago e divertimento (concerti, discoteche..).

L'ambito di Pian di Poma, pur non essendo l'unico possibile deputato a ospitare il polo dei giovani, è particolarmente adatto a questo tipo di intervento: mantenendo la sua vocazione a servizi di interesse generale, può essere trasformato per ospitare le funzioni sopra descritte. Per il particolare pregio paesistico e per la sensibilità ambientale, tale trasformazione deve essere finalizzata a un utilizzo sostenibile ed efficiente delle aree, attraverso l'integrazione di una pluralità di funzioni che permetta di minimizzare il consumo di suolo e migliorare l'utilizzo complessivo dei servizi. D'altra parte, la scelta di localizzare il polo dei Giovani in Pian di Poma porrebbe il problema di delocalizzazione parte delle altre strutture attualmente presenti.
Nell'ipotesi di trasformare Pian di Poma nel nuovo polo dei giovani, acquisterebbe maggior senso urbano anche la trasformazione dell'ex area C1, se pensata direttamente in connessione con l'area di Pian di Poma. Così parte del sistema dei servizi e delle infrastrutture della nuova "cittadella" dei giovani potrebbe essere

collocata all'interno dell'ex C1. Coerentemente, la nuova edificazione residenziale prevedibile per l'ex C1 potrà essere indirizzata al soddisfacimento di domanda di residenza da parte di giovani coppie.
Parte degli interventi previsti per la realizzazione del Polo dei Giovani potrà essere finanziata attraverso la vendita dell'attuale Liceo, che sarà così riqualificato con finalità residenziale o turistica.
Per garantire il massimo della qualità progettuale del nuovo Polo è auspicabile prevedere un concorso internazionale di progettazione con a tema il nuovo Masterplan della Cittadella dei Giovani.

- **Polo della cultura e dello spettacolo: il nuovo Palafestival.**

La risorsa culturale, per essere utilizzata al meglio nel rilancio di un territorio, deve essere integrata a circuiti virtuosi di valorizzazione, a sistemi di offerte (marketing territoriale) che consolidino il patrimonio culturale storico e del recente passato, promuovendo settori innovativi e aspetti di maggiore competitività.
La risorsa culturale può essere valorizzata articolando tutte le sue possibili declinazioni, non ultimo, attraverso la costruzione di strutture specifiche, capaci di costituire l'epicentro della trasformazione urbanistica, economica, sociale ed ambientale di interi ambiti territoriali.

Indipendentemente dalla sua localizzazione, che verrà definita in sede di Struttura di Piano, il Palafestival deve essere concepito all'interno di un sistema di interventi capaci di generare un nuovo polo: un contenitore aperto alla Città e flessibile, capace di ospitare una vasta gamma di avvenimenti, permanenti o temporanei: un nuovo punto attrattivo che funzioni da àncora per tutto l'ambito della fascia costiera. Il progetto, che dovrà includere un nuovo parcheggio e altri servizi per il turismo, non può essere relativo al solo edificio per il Festival, ma teso a riqualificare l'intero centro cittadino, punteggiandolo di nuove occasioni e riscoprendo quelle esistenti.

Un'ipotesi già presa in considerazione è quella di realizzare il Palafestival a ponente di Santa Tecla, nella zona di riempimento già prevista nel Porto di Pian di Nave. Coerentemente con questa ipotesi, l'introduzione del Palafestival può indurre una rivitalizzazione di tutta l'area tra i Porti, in stretta relazione con il Lungomare Calvino, con il Forte e con l'ambito dell'ex Stazione FS. In quanto parte di questo sistema, la Stazione può essere riqualificata con funzioni Museali e ospitare, ad esempio, un Museo multitematico del Festival della Canzone, del Rally automobilistico e della corsa ciclistica Milano Sanremo.
Come per la cittadella dei giovani, anche per lo studio di questi ambiti è possibile acquisire nuove idee e approfondimenti di dettaglio attraverso lo strumento dei concorsi di progettazione o degli appalti concorso.

- **Polo dei fiori:**

A partire dalla presenza sul territorio di alcune importanti realtà, come l'Unità di Ricerca per la Floricoltura e le Specie Ornamentali e la sede distaccata della Facoltà di Agraria di Torino presso l'Istituto Professionale di Stato Domenico Aicardi, si intende incentivare la creazione di un punto che promuova la ricerca, lo start up di nuove attività (incubatori d'impresa dedicati al tema florovivaistico e agricolo), lo scambio di esperienze relative ai settori tradizionali dell'economia e del tessuto socio-culturale locale, quali l'agricoltura, la floricoltura, la ricerca botanica (ad esempio per l'individuazione di nuovi metodi di ibridazione) e l'arte dei giardini.
L'obiettivo è quello di instaurare e promuovere nuove sinergie tra il mondo della ricerca ed il mondo della coltivazione, sempre favorendo il 'mettersi insieme' con l'obiettivo comune di tornare a crescere.
Provocatoriamente si può affermare che Sanremo ha ancora le caratteristiche per divenire la 'Silicon Valley' dei fiori.
Il Polo dei Fiori potrà rientrare tra gli interventi di rimessa in gioco delle aree agricole oggi dismesse (ad esempio riconoscendo diritti volumetrici ai proprietari che intendessero cedere le proprie serre inutilizzate a questo scopo) e pertanto potrebbe configurarsi più come un'infrastruttura diffusa sul territorio che come un intervento puntuale.

- **Polo dell'ambiente.**

Il Piano intende far fronte a esigenze di carattere ambientale, ad esempio individuando aree adatte al deposito, allo smaltimento e al riciclaggio dei rifiuti urbani, così come al deposito di terre e rocce di scavo o ancora, al conferimento del materiale di risulta derivante dalla demolizione delle serre inattive.
Come già descritto a proposito degli obiettivi legati al miglioramento della qualità ambientale del territorio cittadino e al risparmio energetico, obiettivo di piano è la dotazione di una centrale a biomasse o di altri impianti di produzione alternativa di energia che alimenti una nuova rete di teleriscaldamento.

Queste attività possono essere concentrate in alcuni punti della città e costituire nuovi poli produttivi ad alto valore aggiunto sotto il profilo ambientale. Nell'ambito del Piano Energetico Comunale potranno essere individuati i punti più adatti dove collocare questi impianti.
Di seguito si citano solo alcune delle occasioni che il territorio offre e che, per la loro conformazione, prefigurano possibili scenari per una Città che può fare dell'attenzione all'ambiente una delle leve per il proprio sviluppo.

Alcuni siti nei fondovalle (San Bernardo, Val d'Olivi, Rio Foce…) possono essere idonei all'abbancamento di materiale di scavo e finalizzati al consolidamento dei versanti.
In prima istanza appare opportuno confermare le previsioni relative a Pian di Nave e il completamento degli interventi nell'ambito della ex Trasca.
La parte più a nord della Valle Armea e i vicini ambiti delle ex cave possono essere concepiti come un unico sito dedicato allo smaltimento dei rifiuti, al deposito e al riciclaggio.
Più in generale la vocazione della Valle Armea può essere rivista e meglio specificata attraverso l'individuazione di un sistema che, partendo dai nuovi Cantieri Navali, passando per la rifunzionalizzazione del Mercato dei Fiori e arrivando fino alle Ex Cave e discariche, ridefinisca la propria vocazione produttiva con la creazione di servizi legati all'ambiente.

- **Polo dello Sport:**

La riqualificazione dello stadio calcistico può offrire l'occasione di aggiungere alla struttura esistente nuove funzioni commerciali e servizi sportivi che si affianchino e convivano alla funzione principale garantendo un utilizzo più efficiente della stessa.
E' auspicabile creare un nuovo grande polo che, oltre alle manifestazioni più importanti, offra diversi servizi legati al mondo sportivo e al tempo libero, sulla scorta di altri esempi già realizzati in Europa (lo stadio di Monaco e il nuovo stadio di Torino, per citarne due tra i più importanti).

- **Polo del turismo d'eccellenza:**

Fuori dalla città consolidata occorre concepire nuovi modi dell'offerta ricettiva, attraverso la creazione (in ambiti di Presidio Ambientale) in luoghi già attualmente connotati da un forte carattere di attrattore turistico, di nuove strutture ricettive altamente qualificate e direttamente legate alla vocazione specifica di tali aree.
Due casi esemplari possono essere quelli dell'ambito del Campo di Golf e del Campo Ippico, dove l'offerta attuale può essere rafforzata introducendo nuovi servizi turistici.

- **Dai poli alla rete: la Green Network**

Il sistema dei Poli appena descritto può costituire l'ossatura della Città Pubblica, indirizzando anche la crescita di quella privata, se tali poli fanno parte di un network adeguatamente interconnesso.
Tale connessione dovrà essere garantita da una nuova rete di percorsi nel verde, il cui presidio è assicurato dalla previsione di servizi "leggeri" e puntuali legati alla fruizione della natura. La nuova rete collegherà i vari poli in un unico sistema che include la fascia costiera, i corridoi ecologici e i Presidi Ambientali.

- Fascia costiera, Area 24, con nuova navetta ad alta frequenza che attraversa la città da levante a ponente e potenziamento dei servizi turistici

- Anello Verde che collega Pian di Poma con i Castelletti e Capo Verde passando a nord della Città, per i borghi e i boschi (Coldirodi, Borello, Verezzo, Bussana ..) con sentieri, percorsi per trekking, mountain bike, equitazione.
- Sistema a pettine di corridoi verdi sui crinali e nei fondovalle che collegano la Fascia Costiera ai Boschi, attraversando la Città con collegamenti protetti e ben segnalati che raggiungono i principali punti di accesso viabilistico alla Città (Stazione Fs, svincoli Autostrada e Aurelia Bis, che con nuovi parcheggi possono diventare nodi di scambio intermodale)

La nuova rete Verde costituirà la struttura “naturale” della città e potrà ospitare nuove connessioni con l’effetto di un notevole alleggerimento del carico di traffico cittadino.
Sulla base di questa ‘ossatura verde’ e lungo i suoi percorsi potrà essere incentivata la crescita di funzioni turistiche specifiche quali punti di ristorazione, agriturismi, attività sportive, sistemi ricettivi diffusi.

4.2 - Politiche abitative

Può sembrare contraddittorio l'aver inserito il tema dell'abitare all'interno del capitolo sulla Città Pubblica. In realtà questa scelta dichiara la presa d'atto di una situazione paradossale.
Da un lato il mercato immobiliare residenziale è ormai pressoché saturo e le abitazioni realizzate negli scorsi decenni superano il fabbisogno attuale e le previsioni di crescita future. Dall'altro gli alloggi già presenti non sono utilizzati per rispondere alla domanda primaria di abitazioni, almeno per quanto risulta dalle stime sulla base delle quali il Comune ha approvato la Variante al Piano Regolatore per la casa in attuazione della L.R. 38/2007.
A questo proposito è emblematico rilevare la presenza di migliaia di appartamenti sfitti e dell'evidente proliferare del mercato sommerso di affitti a basso costo nel centro storico.

La politica abitativa del nuovo PUC deve essere indirizzata, non più all'incremento di un mercato edilizio di vecchia maniera, ma al soddisfacimento delle reali esigenze abitative della popolazione (3.2), prediligendo la via della rigenerazione dell'esistente.
In questo senso la dotazione di nuove residenze è da leggersi come obiettivo di "conclamato interesse pubblico" e pertanto costituisce parte integrante della nuova "Città Pubblica".

Nello specifico il PUC deve individuare, sulla base delle quantità effettivamente necessarie, nuove quote di Edilizia Residenziale Pubblica (ERP), di Residenza in Affitto a Canone Moderato e di Residenza in vendita a prezzi Convenzionati.

Si sottolinea però che l'obiettivo, in fatto di politiche abitative comunali, è quello del soddisfacimento in via preordinata delle richieste di alloggi da parte dei giovani residenti, tramite un aumento degli alloggi in vendita o in affitto a prezzi convenzionati.

In coerenza con l'indirizzo di compartecipazione pubblico-privato per il soddisfacimento della domanda di servizi, la quantità complessiva di residenza in vendita libera dovrà essere stimata in senso strumentale alla generazione di alloggi per residenza primaria.
In altre parole, saranno stimati i rapporti di sostenibilità economica di interventi misti, nei quali parte prevalente delle realizzazioni sarà destinata alla dotazione di residenza sociale e la restante parte garantirà l'equilibrio economico dell'intervento privato attraverso la vendita a prezzo libero di mercato. Con questo approccio sarà ridotta considerevolmente l'entità dell'intervento diretto a carico del Pubblico.

Di fatto, la quantità di residenza libera necessaria per realizzare la quota parte stabilita di edilizia sociale, corrisponde all'obiettivo di insediabilità di Piano, al netto dell'apporto rappresentato dal reperimento di Residenza Sociale tramite rigenerazione dell'esistente.
A questo proposito è fondamentale ridurre il fenomeno delle seconde case, incentivando l'utilizzo di parte di quelle esistenti a fini di residenza sociale e introducendo norme che inibiscano il proliferare di micro abitazioni destinate a essere utilizzate per poche settimane o giorni l'anno (prevedendo ad esempio superfici minime non inferiori a 50 mq).

Come già detto, la situazione demografica e migratoria della Città impone di considerare nel fabbisogno residenziale primario quella domanda di prime case da parte di giovani Sanremesi che, in assenza di un'offerta conveniente, stanno uscendo dalla Città e stabiliscono le loro famiglie altrove.

E' necessario introdurre meccanismi tesi a soddisfare le esigenze abitative dei residenti, con particolare attenzione all'accesso alla prima casa della popolazione giovane.
Per questo una parte di fabbisogno di residenza in vendita a prezzi convenzionati potrà essere assorbita con la realizzazione di abitazioni da parte dei proprietari di aree in ambiti a prevalenza agricola.

Tali nuove abitazioni dovranno essere realizzate esclusivamente per il soddisfacimento della domanda di prima casa.
Si ritiene che questa misura, attentamente contingentata, possa rispondere alla principale autentica esigenza che sottostà alle aspettative di nuova edificazione in ambiti agricoli. Per questo verrà stimato un tetto massimo complessivo di nuova Superficie Agibile da destinare a residenza primaria in ambiti agricoli.
Si rimanda in proposito alla descrizione delle ipotesi attuative di tale previsione contenuta nel capitolo relativo alle indicazioni per la futura normativa urbanistica.

Infine, in aggiunta al soddisfacimento del fabbisogno di residenza primaria si prevede una piccola quota di '*residenza di alta qualità*'.
Tale previsione intende inserirsi nel solco della tradizione storica delle "Ville Sanremesi" che in passato hanno contribuito allo sviluppo della Città, inducendo, con la loro presenza qualificante, trasformazioni socio-economiche e ambientali fondamentali per la storia di Sanremo.
Sarà prevista specifica norma attuativa tesa a garantire il perseguimento dei migliori standard di qualità ed innovazione edilizia, di tutela paesistica, e di sostenibilità ambientale, nell'ambito della realizzazione di tali ville. Il Piano individuerà degli areali come ambiti di possibile insediamento delle ville.

4.3 - Servizi

Il PUC in fase progettuale deve individuare e quantificare le aree che devono essere destinate a servizi per il soddisfacimento degli standards urbanistici.
Per l'individuazione è opportuno evitare, per quanto possibile, l'apposizione di vincoli, di natura espropriativa, sulla proprietà privata e altresì limitare la reiterazione del vincolo di destinazione d'uso pubblico su terreni e immobili privati ai soli casi in cui si rilevino imprescindibili motivi pianificatori.

La scelta di tali criteri operativi è dettata dalla sentenza della corte Costituzionale del 20 Maggio 1999, n. 179 che prevede, in caso di reiterazione del vincolo, la corresponsione di un indennizzo ai proprietari con conseguente esborso economico per l'Ente pubblico e dalla necessità di limitare opposizioni e contenziosi amministrativi da parte dei soggetti privati. Pertanto si ritiene prioritario ricorrere "in primis" a utilizzare le proprietà comunali o comunque pubbliche per il reperimento delle aree da destinare a servizi.

Il disposto legislativo che in oggi definisce le varie categorie di servizi e ne sancisce le quantità minime è il Decreto Ministeriale n. 1444/68 in materia di '*standards urbanistici'*. A tale D.M. ci si è attenuti nella Descrizione Fondativa per le verifiche delle varie categorie di servizi.
Risulta evidente che tali parametri, stabiliti nel lontano 1968, risultino inadeguati e necessitino di profonda revisione e verifica.
Le esigenze della collettività sono profondamente mutate e oggi i servizi pubblici possono essere espletati anche da soggetti privati contrariamente a quanto previsto originariamente dal DM 1444/68.

E' ormai una realtà consolidata, emersa chiaramente in fase d'indagine nella Descrizione Fondativa, che a Sanremo sono operanti, soprattutto nel settore socio-assistenziale-sanitario e in quello sportivo e culturale, numerose associazioni, organizzazioni, comitati, centri ecc. convenzionati o privati che operano servizi ed agiscono a completamento ed a supporto dell'ente pubblico.

La città di Sanremo, grazie alla rilevanza e notorietà assunta nel passato, unitamente alle sue dimensioni e alla posizione baricentrica rispetto all'intera provincia, ha acquisito la presenza di enti, strutture, attrezzature e servizi di livello sovracomunale, provinciale, regionale ed anche nazionale. Infatti, risulta che lo *standard urbanistico* della categoria delle attrezzature di interesse comune sia abbondantemente soddisfatto, come del resto risulta ampiamente soddisfatta anche la dotazione di edifici religiosi attualmente presenti sul territorio.

Per quanto riguarda le strutture per l'istruzione dell'obbligo, la necessità di maggiore scolarizzazione esistente nel 1968, nonché la forte crescita della popolazione in età scolare e la consistente natalità di quegli anni, hanno comportato in allora una politica volta al rafforzamento dell'intero sistema scolastico, la quale si è tradotta in un relativo *standard urbanistico* che in oggi, a condizioni mutate, risulta sovradimensionato. A comprova, basta ricordare la politica di riorganizzazione e d'accorpamento dei servizi effettuata negli ultimi decenni proprio dallo stesso Stato che ha addirittura eliminato due scuole medie inferiori (la Papa Giovanni XXIII e la frazionale di Poggio). D'altro canto questa categoria di servizi, seppur segnata da un consistente deficit a livello di verifica ai sensi del D.M. n. 1444/1968, è in realtà adeguata alle esigenze, come ben evidenziato nella Descrizione Fondativa, grazie al notevole apporto di strutture private, senza quindi rivelare scompensi sia in città, che nei nuclei frazionali, come pure nelle aree periferiche o periurbane. Rimangono le due note criticità della scuola media G. Pascoli e della frazionale di Bussana, le quali sono insediate in edifici d'origine ottocentesca costruiti per altri usi che, seppur riadattati, non rispondono al livello di qualità e di funzionalità richiesto in oggi dall'edilizia scolastica.

Decisamente più problematico è il settore dell'istruzione superiore, non solo per il deficit di aree destinate a tale uso risultante dalla verifica del relativo *standard urbanistico,* ma per la generale inadeguatezza della

dotazione edilizia ospitante questi istituti. Infatti, essa consta, per la quasi totalità, di edifici d'epoca poi trasformati più volte come destinazione d'uso fino all'attuale utilizzo scolastico. In altri casi la situazione è aggravata dalla compresenza di altre scuole o istituti. Al riguardo si ritiene prioritario abbandonare la strategia finora messa in atto dell'uso di edifici già esistenti e definire un intervento radicale che individui un nuovo polo scolastico risolutivo delle esigenze attuali.

La nota più negativa viene dai parcheggi pubblici, la cui dotazione generale in oggi, pari a 1,85 mq/ pro capite, è inferiore al corrispondente *standard urbanistico* minimo di 2,50 mq/per abitante previsto del D.M. n. 1444/1968, valore peraltro ormai anacronistico. Dai dati emersi dalla Descrizione Fondativa tale categoria di servizi è carente in tutto il territorio comunale. L'obiettivo principale che si prefigge il piano è di soddisfare le pregresse e le nuove esigenze con nuovi interventi mirati. Le nuove localizzazioni di parcheggi nel centro urbano dovranno contemperarsi con la previsione di una sempre più auspicabile pedonalizzazione.
La categoria dei servizi a verde, gioco e sport presenta in sede di verifica una situazione di sostanziale ottemperanza dello specifico *standard urbanistico* stabilito dal D.M. n. 1444/1968 (9 mq/pro capite) in quanto recentemente ci sono stati diversi interventi attenti a questa tematica (in primis la realizzazione della ciclopedonale costiera) che ne hanno aumentata la dotazione. Va però rilevato che un solo impianto, e cioè quello sportivo del campo golf, occupa quasi la metà dell'intera dotazione di questa categoria di modo che si verifica che a una forte localizzazione di superficie in una precisa porzione del territorio sanremese corrisponde automaticamente nelle altre parti una carenza più o meno diffusa di detti servizi. Anche in questo caso occorrerà prevedere nuovi interventi che compensino gli squilibri rilevati. A fornire le indicazioni sulle nuove aree a verde provvederà il "Piano del Verde" precedentemente citato. In ordine al superamento delle attuali carenze esistenti nel sistema degli impianti sportivi (in particolare mancanza di palestre specifiche e parcheggi pertinenziali nonché mancanza di qualsiasi struttura per la frazione di Bussana) si ipotizza la realizzazione di un nuovo impianto o polo di forte capacità attrattiva.
La categoria di interesse generale dei parchi pubblici e territoriali è decisamente sovradimensionata rispetto allo standard urbanistico prescritto dal D.M. n. 1444/1968 perché può contare su un'importante ed estesa risorsa quale il Parco San Romolo – Monte Bignone, peraltro riconosciuto dalla Comunità Scientifica Europea come SIC (Sito di Interesse Comunitario) per la presenza di specie endemiche. Ciò non impedisce comunque l'individuazione e la valorizzazione di nuove aree, di *greenaway*, di emergenze morfologiche e vegetazionali, di versanti di valore ambientale e paesaggistico e di particolari habitat naturali.

Infine la categoria di interesse generale delle attrezzature sanitarie ed ospedaliere con le sue varie strutture distribuite sul territorio comunale è in oggi in leggero esubero applicando lo specifico *standard urbanistico* prescritto per legge e comunque al riguardo l'ASL e la Regione Liguria, a cui è demandata la competenza per l'intero sistema sanitario, hanno già approvato la realizzazione di un moderno Palazzo della Salute in regione Baragallo collegato con gli uffici in corso d'attuazione in una porzione del Palafiori sito nel centralissimo corso G. Garibaldi.

Altra importante indicazione sulla distribuzione generale della rete dei servizi sul territorio è fornita dall'Assetto Insediativo dello strumento pianificatorio sovraordinato del P.T.C.P. (Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico), di competenza Regionale, il quale segnala per i contesti e gli sviluppi insediativi collocati al di sopra del tessuto urbano consolidato due situazioni e connesse classificazioni diverse. Le parti di centro-ponente confluiscono a formare il sottostante tessuto urbano (TU) mentre quelle di centro-levante rientrano come classificazione nella categoria dell'ambito ID-MOA (Insediamento Diffuso con Regime Normativo di Modificabilità di tipo A) che per definizione normativa comprende le parti di territorio in cui si riscontra un insediamento diffuso ma con aspetti di forte eterogeneità e disorganizzazione e questa valutazione negativa è riferita pure anche al sistema dei servizi ivi presenti. Inoltre, come già evidenziato, i disequilibri che la città si trova oggi a dover affrontare sono stati in parte causati dallo sfruttamento insediativo delle aree agricole della fascia collinare bassa, che non prevedeva dotazione di *standard*, ma che, di fatto, è oggi parte del tessuto edificato e non più del tessuto agricolo.

Le negatività e carenze finora evidenziate rispetto alle tipologie di servizi e connessi *standard urbanistici* come pure i disequilibri localizzativi e distributivi riscontrati sul territorio comunale e tutte le proposte d'intervento avanzate al riguardo sono ovviamente un primo passo significativo nel tentativo di recuperare situazioni deficitarie pregresse ed in particolare sotto l'aspetto quantitativo l'Amministrazione Comunale con ha già provveduto ad elevare temporaneamente gli *standard urbanistici* delle categorie verde, gioco, sport e parcheggi in attesa di definitive decisioni da parte del PUC.

E' indispensabile compito ed obiettivo del nuovo strumento urbanistico comunale, con espresso riferimento alle risultanze, sintesi e considerazioni emerse dalle analisi effettuate in sede di Descrizione Fondativa precedentemente illustrate, riordinare il sistema dei servizi (3.3), definendo nuovi standard urbanistici adeguati alle attuali esigenze della popolazione ed in grado di soddisfare pienamente i futuri sviluppi insediativi. In sintesi, in sede di PUC deve essere proposto quell'aggiornamento e adeguamento degli *standard urbanistici*, di carattere generale e specifici delle varie categorie di servizi, di cui la Regione Liguria auspicava la revisione legislativa ma che non ha mai attuato.

Al fine di poter addivenire alla progettazione di un valido sistema dei servizi non basta il loro aspetto quantitativo, sia in termini numerici che di superfici, né la loro localizzazione e distribuzione ma necessitano altre due componenti fondamentali e cioè la qualità e fruibilità dei servizi medesimi ed a tutti questi aspetti deve traguardare il nuovo PUC.
E' basilare considerare i servizi nel loro ruolo di apportatori del miglioramento della qualità della vita dei residenti nelle varie zone della città, anche relativamente alla loro diretta relazione, nonché interazione sinergica, con il sistema turistico. Logicamente la scelta di nuovi servizi su cui puntare deve essere espressa anche in funzione dell'immagine che la città intende assumere in futuro.
Il P.U.C. deve aprirsi a favorire nuove possibilità e nuovi scenari, non limitandosi al solo settore pubblico, ma facendo leva soprattutto su iniziative di tipo privato, ad esempio promuovendo servizi ed attività che esercitino una azione attrattiva per la fascia di popolazione giovanile.

In questo momento di contingenza e di difficoltà economica che attraversano i Comuni e gli Enti Pubblici risulta più che mai necessario introdurre meccanismi di incentivazione dell'iniziativa privata, quali premi volumetrici o la riduzione degli oneri per particolari tipologie di intervento. La politica della premialità deve essere applicata soprattutto nel campo dei servizi, in particolare nei casi di comportamento virtuoso, come ad esempio, negli interventi di demolizione e ricostruzione di parti del tessuto edilizio ormai inadeguato o obsoleto qualora s'intenda al contempo procedere al recupero di carenza di aree a servizio in maniera significativa ed in grado di servire anche il circostante contesto edificato.
Sarà compito della Struttura del PUC mettere in pratica e quindi dare efficacia e realtà operativa a tutte le sopra citate proposte e obiettivi.

4.4 - Accessibilità e sosta

Alla base di tutte le politiche per il riequilibrio del territorio sanremese si trova la già citata necessità di un riordino del sistema dell'accessibilità e della sosta (3.4), attraverso la definizione di una *rete infrastrutturale* più efficiente, in grado di rispondere alle esigenze attuali e future della città.
Le carenze dell'attuale sistema infrastrutturale richiedono un adeguamento della viabilità carrabile urbana ed extraurbana e un forte incremento del sistema dei parcheggi.
Al riguardo si è già evidenziata la necessità di un ulteriore approfondimento nella definizione di una politica strategica che gradualmente porti a una mobilità sempre più sostenibile.
Possiamo comunque già evidenziare alcuni obiettivi cardine:

- prosecuzione e completamento dell'Aurelia Bis, miglioramento delle connessioni di questa con l'Autostrada e potenziamento degli svincoli esistenti (San Martino)
- riordino delle strade di scorrimento a contorno del centro cittadino pedonalizzato; potenziamento della viabilità in Valle Armea e della viabilità litoranea (Portosole – Via Vesco).
- realizzazione di un efficace sistema di penetrazione e di collegamento a sviluppo longitudinale nelle fasce collinari. Ipotesi di riproposizione della '*strada di cornice*', attuabile peraltro usufruendo di molti tratti di viabilità già esistenti, che costituirebbe l'asse portante d'accesso all'edificazione residenziale a bassa densità prevista nell'immediato entroterra. Previsione di reti di circonvallazione dei borghi di Poggio e Coldirodi.
- previsione di nuovi parcheggi di interscambio in struttura, posizionati alle porte della Città, ad esempio in corrispondenza degli svincoli dell'Aurelia Bis;
- attuazione di un complesso di parcheggi interrati da localizzare strategicamente evitando la concentrazione di traffico all'interno del centro abitato, in sostituzione degli attuali parcheggi a raso posti lungo gli assi di attraversamento principali. Questa misura, da sola, basterebbe a incrementare a sufficienza la capacità degli assi viari esistenti.
- incentivazione di un sistema della sosta pertinenziale diffuso, sia per le nuove edificazioni, sia per l'esistente;
- riordino del sistema del trasporto pubblico, indirizzato verso una diffusione più capillare della rete e promozione di sistemi di mobilità dolce (3.5) che colleghino i vari parcheggi in struttura con le reti ciclopedonali. In questo contesto è da considerare anche lo spostamento della stazione autobus da piazza Colombo (con conseguente ridisegno della stessa).

Sulla base di questi presupposti, il PUC costituirà un momento di aggiornamento e revisione del Piano Urbano del Traffico, che tuttavia rimane un adeguato strumento di riferimento per le politiche relative alla mobilità urbana, tanto che il nuovo Piano Urbanistico Comunale può assumere come obiettivo l'attuazione delle previsioni fin qui disattese del preesistente Piano Urbano del Traffico.

Per quanto riguarda il sistema della sosta, si sottolinea la necessità di una stima e di una mappatura della domanda e dell'offerta di sosta esistente, per fare un bilancio effettivo della situazione. Ad oggi si rileva che il fabbisogno di parcheggi (stimato per una popolazione complessiva di 93.000 unità) è pari a 232.500 mq, mentre gli spazi di sosta esistenti ammontano a 178.683 mq, così come è evidenziato nel cap. D.1 della Descrizione Fondativa.
Di seguito si indicano alcune possibili collocazioni strategiche per le nuove strutture per la sosta:

- Lungomare Calvino
- Piazza Colombo
- Piazza Eroi
- Casinò
- Campi daTennis in Via Panizzi
- Aree di interscambio: Pian di Poma e RT in corso Mazzini

4.5 - Verde Urbano

Obiettivo di Piano è la valorizzazione, il potenziamento e il riequilibrio del sistema del verde urbano (3.6).
A tal fine la Struttura di Piano conterrà un Piano del Verde che, per le varie categorie di verde pubblico e privato ne regolamenterà l'uso e la manutenzione oltre a fornire indicazioni sulle nuove aree a verde da individuare nel Piano stesso.
Le indagini e le relative previsioni di sviluppo si articoleranno secondo una classificazione tipologica del verde urbano, così sintetizzabile:

- Verde di Arredo:
  - Giardini Storici
  - Parchi Urbani
  - Spazi verdi di quartiere
  - Verde stradale e viali alberati
  - Aiuole spartitraffico
  - Aiuole di nicchia

- Verde Funzionale:
  - Sportivo
  - Scolastico
  - Cimiteriale
  - Pista Ciclopedonale
  - Verde attrezzato – Aree giochi
  - Parco naturale
  - Parco botanico e mostra espositiva
  - Verde didattico
  - Giardino della Floricoltura

- Verde Privato:
  - Civili abitazioni
  - Parchi storici privati
  - Verde pensile

Oltre a questa categoria, il Piano prevederà l'introduzione di nuove tipologie di spazi a verde, quali:

- Orti Urbani
- Corridoi ambientali
- Verde del volontariato
- Aree ricreative per animali

Per ciascuna di queste funzioni e tipologie si individueranno le azioni da promuovere, anche riconoscendo premi volumetrici per il loro perseguimento. Il criterio guida nella valutazione degli interventi deve essere l'incentivazione alla qualità diffusa degli spazi pubblici.
L'obiettivo minimo è il mantenimento quantitativo e qualitativo del patrimonio vegetale attualmente presente sul territorio comunale. Occorre recuperare l'immagine di Sanremo '*città-giardino'*, tramite l'individuazione e la realizzazione di nuovi parchi urbani e mediante la tutela e la salvaguardia di quelli storici, a partire da quelli a corredo dell'edificazione del periodo Liberty.

Il Piano del Verde esaminerà gli obiettivi di gestione e riqualificazione, la gestione del patrimonio arboreo, la qualità manutentiva, l'individuazione di corridoi ecologici, buone pratiche colturali, i criteri di scelta degli arredi urbani e la Regolamentazione d'uso del verde pubblico. Relativamente al Verde urbano privato si prevede la revisione e l'adeguamento del Regolamento Comunale per la tutela del patrimonio arboreo della città di Sanremo.

Per garantire una maggior accessibilità alle risorse naturali (3.7) della Città, a partire dalle più importanti - il bosco di San Romolo, la pista ciclopedonale, i parchi storici e i siti archeologici - il PUC può individuare

nuovi collegamenti e percorsi tra il verde capaci di creare una rete verde (*green network*), realizzando una serie di collegamenti verdi percorribili a piedi o in bicicletta, che connettano i vari spazi e si colleghino con la pista ciclopedonale.
La pista ciclopedonale deve essere completata e connessa a livello intercomunale verso Ospedaletti. Occorre incentivare ulteriori progetti di potenziamento ad esempio in località rio Fonti verso Bussana Vecchia e a Pian di Poma (percorso alternativo sul bordo del mare).

Nell'ambito dell'individuazione dei Territori di Presidio Ambientale saranno precisati nuovi corridoi verdi di collegamento della zona litoranea con l'entroterra, privilegiando le connessioni di versante tra i vari punti panoramici (ad esempio con la creazione di un nuovo parco in località Coldirodi (via Monte Ortigara e via Tagliafuoco) così come gli ambiti vallivi fluviali, con la creazione di nuovi parchi urbani ad esempio presso il rio Fonti o il rio S. Bernardo.

L'attuale sottoutilizzo ed il grado di scarsa fruibilità del parco urbano San Romolo - Monte Bignone richiedono di intervenire attraverso la valorizzazione di nuovi percorsi di collegamento fra la costa e l'entroterra.
I nuovi percorsi dovranno essere pensati per diverse modalità di fruizione (trekking, mountanbike, equitazione, percorsi motocross..) ed intervallati da punti di presidio e di supporto alla rete sentieristica (di livello sovra comunale), tra i quali si prevederanno nuove aree ludiche e spazi di sosta. In questo contesto è possibile concepire progetti di riqualificazione delle colonie di San Romolo come occasioni di rivitalizzazione.

A livello di obiettivi, è infine lecito riconsiderare il tema dell'accessibilità al Monte Bignone anche attraverso il ripristino della funivia o l'introduzione di sistemi di trasporto pubblico alternativi.

Nella Struttura di Piano si tratteggerà così un quadro del verde possibile.
Si forniranno elementi di valutazione, di costo e standard qualitativi sufficienti a formulare un programma degli interventi necessari alla realizzazione degli obiettivi condivisi.

4.6 - Reti idriche e fognarie

Per quanto riguarda il sistema fognario, l'obiettivo principale è incrementare il livello di salubrità urbana, attraverso il riordino delle reti di raccolta acque (3.8). Per questo l'attuazione degli interventi infrastrutturali necessari per l'adeguamento della rete esistente, come indicati in Descrizione Fondativa, è prioritaria. Di seguito si sintetizzano gli interventi previsti.

Il sistema fognario cittadino è del tipo misto per almeno i due terzi della rete, per cui in caso di abbondanti precipitazioni atmosferiche, parte dell'acqua meteorica è incanalata in fognatura con conseguente tracimazione sulla pubblica via causata dall'esplosione dei chiusini posti sui pozzetti d'ispezione. Tale situazione, ha creato e crea continui danni a veicoli e risulta pericolosa per la pubblica incolumità. Obiettivo di Piano è la completa separazione delle acque bianche dalle nere.
Le maggiori criticità sono nelle zone cittadine del tutto sprovviste di tubi di raccolta delle acque piovane, come Via Duca degli Abruzzi, Via Val d'Olivi, Corso Marconi, Via Duca d'Aosta, ecc…
In oggi, l'unica zona per cui tale obiettivo è raggiunto è la frazione di Bussana.

Il principale rischio che può presentare la rete fognaria cittadina, in merito all'obbligo forzato di scaricare a mare il liquame, è quello che si verifichi una rottura sulle condotte di trasporto correnti lungo il litorale della città. Per eliminare tali rischi occorrerà:

- completare il rivestimento interno delle condutture che vanno da Corso Trento Trieste all'impianto di sollevamento dei Giardini V. Veneto.
- rivestire internamente con resina speciale, al fine di evitare possibili rotture, il collettore per il convogliamento delle acque nere dell'impianto di sollevamento alla Foce all'impianto di sollevamento dei Giardini V. Veneto che corre a ridosso di importanti stabilimenti balneari.

In relazione al collettore posto sotto il marciapiede di Corso Imperatrice, risalente agli anni '40 e mal funzionante, occorrono i seguenti interventi:

- la deviazione della portata in arrivo nel pozzetto d'ispezione iniziale (fronte Via Nuvoloni), direttamente nella stazione di sollevamento ubicata sul piazzale del Lungomare delle Nazioni;
- il potenziamento dell'impianto di pompaggio di cui sopra e la realizzazione di uno sfioro a mare;
- la sostituzione della condotta fognaria di Piazza Cesare Battisti a partire dalla Via Verdi e fino alla stazione di sollevamento.

La Struttura di Piano conterrà un Regolamento delle Acque dettagliato comprensivo degli interventi da prevedere per il risanamento delle reti fognarie e idriche.

4.7 - Altre reti

In stretta coerenza con l'idea guida del nuovo Piano "rigenerare l'esistente", rientra anche l'obiettivo di un miglior utilizzo delle reti di distribuzione ed erogazione di gas, elettricità e telefonia.
Recenti innovazioni tecnologiche in questi campi consentono in alcuni casi di implementare notevolmente la dotazione di servizi utilizzando le reti esistenti.

L'obiettivo minimo deve essere l'allineamento ed il possibile aggiornamento continuo verso i più alti standard di connettività in materia di comunicazione digitale (ICT), attraverso la diffusione della banda larga e di reti wireless.

Secondo i più attuali indirizzi di ricerca le reti esistenti (come ad esempio la rete di illuminazione pubblica) possono facilmente evolversi, dotandosi di 'nodi sensibili' attraverso cui poter monitorare la vita della città restituendo in tempo reale informazioni fondamentali tanto per un suo buon governo come quelle relative a indicatori ambientali quali l'inquinamento atmosferico, acustico, o ai dati relativi al traffico, quanto per un suo uso più semplice (si pensi ad esempio alla possibilità di indirizzare dinamicamente le auto verso percorsi meno trafficati o spazi di sosta liberi..).

E' oggi impossibile determinare le potenzialità di sviluppo di queste ricerche, pertanto si impone la necessità di dotarsi di piattaforme infrastrutturali adeguate e flessibili: le cosiddette reti intelligenti (3.9).

5 - Valutazioni strategiche relative agli aspetti socio-economici

5.1 – Considerazioni sulla Città che cambia

Così come la relazione fondativa, oltre ai vari aspetti fisici (orografia, climatologia, urbanizzazione ecc.), prevede anche una presa di conoscenza degli aspetti sociali ed economici della città, anche la trattazione di obiettivi e finalità che si vogliono perseguire col P.U.C. non può prescindere dal considerare quale tipo di città dovrà scaturire dall'opera di riconversione e di riequilibrio che s'intende porre in essere.
Di seguito si intende indicare alcuni fattori e criteri per realizzare al meglio quell'opera di rivitalizzazione e di riqualificazione che la città si aspetta sotto il profilo sociale ed economico.
Si opererà non solo sul filo di deduzioni logiche indotte dalla lettura della situazione, fatta nella parte socioeconomica dell'analisi dell'esistente (in generale, qui e di seguito, si fa riferimento al cap. C.2 della Descrizione Fondativa), ma anche per dare voce alle aspettative di chi quotidianamente vive e si misura con le situazioni descritte.
Seguendo pertanto il filo logico dei fenomeni riscontrati possiamo fare le considerazioni che seguono.

La città soffre certamente di situazioni negative in parte dovute a cause esterne, connesse al fenomeno della globalizzazione, ma in parte considerevole a situazioni interne ed a scelte pregresse.

Tra le cause interne ricordiamo:

- Il lungo periodo in cui la città, i suoi amministratori ed i suoi operatori hanno goduto di posizioni di rendita pressoché esclusiva (turismo climatico d'élite, floricoltura, Casinò) che hanno illuso dell'esistenza di un *Eldorado* senza fine in ragione del quale non fosse necessario effettuare né investimenti né trasformazioni.
- Miope e dissennata distruzione del territorio e dell'ambiente sostenuta spesso da una logica speculativa di interessi immediati privati.
- Eccessiva destinazione delle risorse finanziarie in processi di fruizione e di consumo rispetto a quelli di investimento e di riconversione.

Ora che le rendite di posizione sono venute meno e bisogna confrontarsi con una realtà competitiva molto agguerrita ed attrezzata, in un contesto di risorse limitate, appare necessario un cambio di prospettiva: la redazione del P.U.C. può diventare un'occasione per un rilancio solo se tiene conto del bagaglio storico di esperienze, con i suoi errori e con i suoi successi, così come delle dinamiche demografiche, sociali, economiche che sono emerse nel corso dell'indagine fondativa del Piano.
Ciò naturalmente presuppone una profonda revisione dei processi in base ai quali sono operate le scelte, dei valori di riferimento, delle motivazioni che le muovono e degli obiettivi che si propongono; questa conversione è indispensabile per la ricerca di un nuovo equilibrio per la città.
Per esemplificare prendiamo in considerazione uno degli aspetti emergenti dalla ricerca, cioè la tendenza degli abitanti locali a trasferirsi dai quartieri centrali alle zone collinari periferiche se non, addirittura, a lasciare le zone centrali per trasferirsi addirittura in altri comuni.
Uno sguardo superficiale del fenomeno indicherebbe che la risposta a questa legittima aspirazione possa essere, in prima battuta, l'individuazione di zone di espansione abitativa, l'aumento degli indici di fabbricabilità e la conseguente progettazione di infrastrutture, di reti di servizi, ecc.. fatte salva la salvaguardia di parametri essenziali.
Volendo però approfondire l'analisi, si potrebbe dire che questa risposta, da sola, lascia insoluto, anzi non si pone, un retrostante interrogativo: perché si tende ad abbandonare tutta la zona centrale (Pigna, Piano, Agosti-Martiri-Galilei) della città?
La motivazione di ogni cambiamento è la ricerca di una condizione migliore, in questo caso, la ricerca di migliori condizioni di vivibilità.
Ciò implica che le condizioni di vita (in senso abitativo-urbanistico) nelle zone soggette a perdita di abitanti non sono ottimali e si sta abbassando la soglia della qualità con maggior spinta al trasferimento.

Ne consegue una diffusa perdita di appetibilità degli alloggi e quindi del valore stesso del patrimonio immobiliare compreso in quel perimetro (con conseguente danno patrimoniale per i proprietari), rendendola disponibile ad una utenza *meno esigente.* Questo processo ha innescato un circolo vizioso di crescente degrado e rende oggi più difficoltosa un'operazione di riqualificazione.

La situazione pone i seguenti urgenti interrogativi:
Come contrastare un eventuale ulteriore degrado urbanistico-ambientale delle zone dalle quali stanno allontanandosi i cittadini? Preso atto che in queste zone alla popolazione italiana va sostituendosi una popolazione straniera di origine extracomunitaria, quali provvedimenti urbanistici, ma non solo, occorre trovare per gestire al meglio la situazione ed evitare la creazione di *ghetti o banlieues* che già ora denunciano situazioni critiche ma che domani potrebbero avere problemi sociali anche più gravi? Come non penalizzare, e in qualche modo compensare*,* i residenti che non potendosi permettere un cambio di residenza vedono comunque diminuire il valore degli immobili posseduti e/o comunque vedono aumentare il degrado e i problemi sociali delle zone in cui abitano? Come distribuire su una popolazione che non cresce di numero (e che mediamente si impoverisce) i costi crescenti delle reti (acqua, energia, strade) e dei servizi pubblici (trasporti, istruzione, verde, ecc.) implicati da un'estensione delle aree abitative verso le zone collinari? Come armonizzare tutto questo con la distribuzione degli esercizi commerciali che, a fronte di un'estensione dell'area abitativa tendono invece a concentrarsi sempre più nella zona centrale della città?

La concentrazione degli esercizi commerciali e degli uffici, costituisce tra l'altro un ulteriore problema di tipo socioeconomico con risvolti anche dal punto di vista turistico. E' noto, infatti, che in gran parte del centro cittadino le superfici abitative sono state trasformate in uffici con perdita di abitanti, col risultato che la zona, dopo un certo orario, non risulta più frequentata dalla componente costituita dagli abitanti stabili. Cosi la sparizione dei negozi di tipo tradizionale dalla zona circostante il centro e l'estendersi di una periferia collinare abitata ma carente di servizi e presenze commerciali costituiscono aspetti di una suddivisione del tessuto abitativo in zone disomogenee ognuna caratterizzata da elementi di squilibrio.
Si rendono quindi necessari interventi e politiche di riequilibrio per dare ad ogni zona, pur nel rispetto della specifica *vocazione*, quel tanto di funzionalità integrata e quindi di vivibilità.
Così diventa strategico il presidio del territorio attraverso il potenziamento di infrastrutture e servizi (anche commerciali) per evitare spostamenti dai costi sociali e ambientali enormi, ma anche l'incremento della vocazione turistica della città, ed in particolare del centro più squisitamente commerciale, va assecondato facilitandone l'accesso. Lo *shopping*, specie quello turistico ed a modalità diffusa come è quello di un centro cittadino, necessita di due requisiti relativi alla mobilità: uno è quello della pedonalizzazione, l'altro è quello dei parcheggi nel cuore o ad immediato contatto con l'area di shopping.

Queste, limitatamente all'aspetto della fuga dalla città sono solo alcune delle sfide che attendono l'Amministratore, ma altre se ne potrebbero citare rispetto ai problemi emersi :

- Inaridimento delle fonti di reddito e dei processi produttivi.
- Mancanza di posti di lavoro.
- Paradossale *indisponibilità* di alloggi sul mercato immobiliare, specialmente relativamente al settore affitti. Il paradosso deriva dal fatto che in realtà il mercato è sovraccarico di offerte ma a prezzi molto sostenuti. Inesistente o quasi il mercato degli affitti poiché si preferisce non affittare piuttosto che *affittare male*.
- Aspetti comportamentali (scarso senso civico, traffico, assenza o inefficacia dei controlli, incuria, criminalità...).

Se ci soffermiamo un attimo ci rendiamo conto che queste ed altre problematiche concorrono a far crescere la disaffezione della popolazione verso il territorio facendo perdere forza al legame affettivo fondamentale che deve unire la popolazione alla sua città.

In effetti, l'alto tasso di ricambio della popolazione, le difficoltà a fruire degli spazi e dei servizi pur presenti, la strisciante tendenza all'isolamento sociale da parte di molti anziani, la perdita di spessore dell'istituto della

famiglia, che è sempre stata caratterizzata da forti legami con il territorio in quanto la sua esistenza presuppone e si giova di solide basi e certezze, allontanano il cittadino dall'apporto attivo e fattivo alla vita della polis secondo il concetto classico del termine che presuppone una partecipazione dell'individuo al conseguimento del bene comune.
La sostenibilità della vita nella città non passa solo attraverso il bilancio positivo dei parametri energetici o delle risorse economiche, ma anche attraverso la sostenibilità delle caratteristiche sociali di vivibilità, di fruibilità e *pacifico godimento* dei servizi, in modo che i cittadini possano radicare nella città la loro famiglia, i loro affetti ed i loro interessi.
Passare dalla conoscenza del vissuto storico e dall'esame critico della situazione attuale alla fase progettuale presuppone la necessità di porsi delle domande che possano delineare l'obiettivo progettuale; essenzialmente la questione ruota attorno a questi interrogativi: *"Quale città vogliamo per il futuro? Quale eredità storica vogliamo lasciare?"*
Alla luce di quanto detto finora, davanti ai fenomeni indotti dalla globalizzazione, per la città si presentano due vie: omologazione (od omogeneizzazione) o differenziazione.
All'omologazione si perviene puntando sulla quantità e accettando acriticamente e passivamente tutti i processi in corso in tutti i settori esaminati, processi che portano a un fenomeno di uniformizzazione verso il basso sia in termini di qualità sia di specificità.
Nel settore immobiliare, ad esempio, si segnala un mercato in fase di stagnazione nel quale prevale l'offerta di alloggi di metratura medio-piccola, con prezzi ancora sostenuti non perché ci sia richiesta ma solo perché non esiste urgenza di vendere (e quindi si mira ad un realizzo più consistente) in quanto si tratta prevalentemente di seconde case non più appetite dai proprietari.
Studi fatti in proposito ipotizzano, sulla base dei dati conosciuti e di qualche deduzione, la presenza di almeno *4.000 alloggi fantasma* non registrati nei ruoli T.A.R.S.U. e dai quali sono state disattivate anche le utenze: questo dato, non è stato verificato sul campo ma è utile approfondirlo e verificarlo poiché molte supposizioni su cui si basa sono verosimili.

La differenziazione invece consente la valorizzazione di risorse proprie, peculiari ed esclusive che possono connotare e distinguere la città da altre realtà conferendogli caratteristiche se non di eccellenza almeno di qualità superiore alla media.
La città ha ormai perso le sue caratteristiche di specificità e di eccellenza che l'hanno caratterizzata fino ai primi anni '50, e che costituivano l'*aura* che Sanremo aveva nel mondo (clima, fiori, canzoni, mare, distinzione, frequentazione d'élite, turismo, ecc.).
Ciò non toglie che esistano ancora peculiarità su cui poter contare ma, per recuperare un poco di *classe,* bisogna alzare la soglia qualitativa dell'offerta.

Per non omologare l'immagine della città verso il basso e banalizzarne l'immagine nella somiglianza a tanti altri luoghi occorre recuperarne il *genius loci* ossia lo specifico spirito del luogo.
Nel nostro caso dobbiamo riferirci a quell'insieme di caratteristiche fisiche, architetturali, ambientali, comportamentali, sociali, culturali, che fanno respirare, in una città, un *clima diverso* e che quindi costituiscono e definiscono l'identità della città stessa e la sua percezione nel mondo: ecco il concetto di riferimento per rispondere alla domanda "Quale città futura?"
Traspare quindi, da questa impostazione, che il futuro della città non è affidabile solo ad interventi che agiscono sul territorio, (urbanizzazioni, opere pubbliche ecc.) ma dipende in larga misura anche dall'uomo e dalle sue attitudini e, pertanto, sono necessari interventi che favoriscano comportamenti virtuosi.
Tra i criteri da seguirsi è imprescindibile il criterio estetico, troppo spesso negletto da una mentalità relativista per cui non è *bello ciò che è bello ma è bello ciò che piace*. Il recupero del *genius loci* deve passare attraverso il recupero della bellezza e l'osservanza dei canoni estetici. Non basta un Piano del colore per rimuovere la bruttura delle serre abbandonate, la disarmonia di case rurali ciascuna realizzata con un linguaggio architettonico diverso, piscine contigue a depositi di impalcature edilizie, *casette dei puffi* che non riescono a nascondere di essere baracche condonate accanto a ville *liberty.*

Tutto questo deve gradatamente cedere il passo ad un maggior decoro estetico capace di permeare l'ambiente.
Anche le linee guida del decoro urbano devono essere riviste e armonizzate secondo elementari criteri estetici che devono aver maggior peso nelle scelte.
Sempre in materia di criteri estetici è doverosa una più capillare e diffusa manutenzione, perché non solo è l'opera che risolve, ma è la percezione che se ne ha che caratterizza la sua fruizione.
Le pavimentazioni a *ciappe e risse* sono certamente pregevoli ma le pietre smosse e mancanti denotano incuria e creano disagio, le panchine possono essere percepite come segno di accoglienza ma la vicina aiuola non può essere maleodorante di escrementi di cani, e così dicasi di altri mille piccoli aspetti: la funzionalità dei lampioni, i sottopassi, le isole ecologiche, le tracce di cantieri infiniti.
Va detto che è diffusa una valutazione sconfortante sullo stato della città e sulle sue prospettive, ma vi è una generale concordia sulla presenza di potenzialità ancora molto consistenti su cui puntare dopo aver eliminato alcuni pesanti handicap.
Sotto questo aspetto assumono valenza prioritaria gli ingressi alla città, che costituiscono biglietti da visita (svincoli dell'Aurelia-bis, Corso Marconi, Via Giuseppe Mazzini, svincolo autostradale, via Padre Semeria, ...) e che sono carenti sia dal punto di vista della presenza estetica sia sotto il profilo dei tempi di effettiva percorrenza.
Rimanendo nel tema della pulizia e del decoro dei luoghi di una città che vuole essere accogliente è stata più volte segnalata la carenza di *toilettes* pubbliche opportunamente dislocate, segnalate e mantenute pulite e sicure anche per la *gente normale*, toilettes la cui presenza ed agibilità, oltre a costituire segno di civiltà ancor prima che di vocazione turistica, ridurrebbe la necessità di utilizzare impropriamente luoghi pubblici deputati ad altro.

Un turismo sostenibile per la città è un turismo che investe nelle sue risorse, che le migliora e le valorizza per trasformarle in *beni durevoli,* la cui produttività si mantiene e se possibile cresce nel tempo. Il turismo basato sul consumo del territorio e delle risorse economiche e finanziarie è un turismo non produttivo ma distruttivo. Passare dalla filosofia degli eventi alla filosofia dell'ambiente è certamente un'operazione di riequilibrio concettuale perché sposta l'orizzonte della politica turistica.
La città peraltro possiede già risorse e potenzialità turistiche che occorre rigenerare e rivalorizzare perché possano tornare ad essere produttive e competitive e la rigenerazione, come già detto, passa non solo attraverso parametri funzionali ma anche attraverso imprescindibili parametri estetici.
Dato per scontato un declino progressivo della floricoltura, declino che però può essere contrastato e fermato, appare paradossale come la potenzialità più grande sia individuata in quello che è stato indicato anche come il problema principale della città ossia il Centro Storico.
Già sarebbe urgente focalizzare le risorse sul Centro storico in quanto principale sede di problemi sociali ma ancor più diventa opportuno se questo appare come una poderosa risorsa.
La Pigna (*o Scarpeta*) infatti, costituisce, insieme alla propaggine del Piano (Via De Benedetti, S.Siro, Via Corradi e Costiglioli), un complesso urbanistico-storico secondo solo a quello di Genova e, pertanto, dotato, per estensione e caratteristiche, di enormi potenzialità di sfruttamento turistico, come hanno già fatto numerose città Italiane ed estere.
Purtroppo in esso si è invece innescato un circolo vizioso, di progressivo abbassamento qualitativo sotto diversi aspetti dei quali si è già abbondantemente detto.
Questo processo è ormai in fase avanzata anche nella zona Via Martiri-Via Galilei-Via Agosti, con la differenza che essa, a opinione dei più, non offre nessuna possibilità di valorizzazione se non riprogettandola *dopo averla rasa al suolo*.

L'imperativo di non consumare più suolo per lo sviluppo delle città, ma di costruire sul costruito, è stato recentissimamente richiamato all'Assemblea degli Urbanisti Europei che ha avuto come tema "*Planning for people"* ossia i processi di pianificazione e rigenerazione urbana, che contemplino anche la componente umana, per uno sviluppo attento alla sostenibilità, alla coesione sociale e alla qualità della vita.

Al di là di sostanziosi interventi strutturali, che pure necessitano, è auspicata una politica di progressiva riconquista *pacifica* del territorio, ad esempio facendo leva su alcune presenze istituzionali forti che funzionino da catalizzatori, generando nuove possibilità di aggregazione di altre presenze *positive.*
Tra questi *'catalizzatori'* si può indicare l'introduzione di uffici pubblici, (comunali, poste, forze di polizia) centri di socializzazione e cultura, presidi commerciali del territorio, edilizia agevolata, mantenimento e valorizzazione di emergenze artistiche ed architettoniche in modo da creare motivi di frequentazione e quindi di riacquisizione dell'area alla città ed ai cittadini. E' pacifico che questi insediamenti possano essere inizialmente "economicamente in perdita" ma sarebbe miope limitarsi ad un simile calcolo perché il bilancio dell'investimento dovrebbe riferirsi al beneficio che potrebbe trarne la città nel lungo periodo.
A livello architettonico occorre perseguire quantomeno il buon mantenimento dell'esistente e perseguirne la valorizzazione, anche attraverso piccoli interventi manutentivi per opera degli stessi residenti, che implicherebbero piuttosto buonsenso e cura che non grandi investimenti.
La frequentazione della Città vecchia deve poter diventare cosa *normale e pacifica* non solo per comitive di turisti ma per tutti i cittadini. Se non si innesca questo meccanismo il Centro Storico rischia di influenzare negativamente via via settori più ampi della città.

Il godimento agevole e pacifico della città, dei suoi spazi e dei suoi servizi è peraltro invocato ed auspicato anche relativamente ad altre zone e ad altri aspetti della vita cittadina, non solo e non necessariamente con opportuni interventi infrastrutturali economicamente onerosi, ma anche con l'adozione di altrettanto opportune *politiche* (prescrizioni, regolamenti e loro osservanza) certamente meno costosi, ma che costituiscono l'imprescindibile complemento virtuale delle infrastrutture e talvolta possono esserne un parziale surrogato.
In effetti, in vario modo i cittadini hanno lamentato che il centro città, sovente, e specie nei giorni di maggior afflusso turistico, è assediato non solo dai venditori abusivi la cui presenza è ormai talmente stabile che sarebbe improprio usare il termine *ambulanti*, ma da una moltitudine di altri personaggi che arrivano in città per i loro variegati affari.
Si tratta di una sorta di corte dei miracoli popolata da questuanti ed accattoni, giocolieri e saltimbanchi, statue viventi e ballerine, chiromanti e indovini, suonatori di arpa celtica, prestigiatori e maghi, imbonitori e predicatori apocalittici, sedicenti apolidi, ladri e prostitute di evangelica memoria. Tutti accomunati, oltre che dai loro problemi e *bisogn*i, sovente non così nascosti come sarebbe auspicabile, anche da forme di creativo e pressante interesse per il denaro dei passanti.
Personaggi certamente pittoreschi ed interessanti, che può essere anche piacevole ed intrigante incontrare nei film di Fellini o nelle canzoni di De André, ma molto meno ad ogni angolo di strada.
A questo proposito i rimedi che sono stati proposti vanno dall'uso della forza all'impiego in lavori socialmente utili; non è questa la sede per proporre soluzioni a piaghe sociali di questo tipo né per indagare su quanta parte di queste miserie sia vera e degna di aiuto e quanta invece sia posticcia e da perseguire; qui preme solo riportare le reazioni di fastidio e di insofferenza che questa situazione genera negli abitanti (e quindi anche nei turisti) e nel segnalare che anche queste presenze concorrono allo stato di degrado dell*'arredo urbano* di cui ormai sono presenza costante e sostanziale.

Tra le altre possibili risorse specifiche è annoverata la cultura, per la quale il Forte di Santa Tecla, altre occasioni urbane già presenti in città ed altre ancora che possono essere realizzate, possono costituire un invidiabile supporto per attività di un certo livello.
La cultura, è noto, è in grado di differenziare verso l'alto più di quanto possano realizzare iniziative dal sapore di sagre paesane; Sanremo già possiede una tradizione di eventi e di sedi culturali ed artistiche (grafica, lirica, musica, pittura, scultura, medicina, scienza, Nobel, diritto,…) per cui non dovrebbe essere difficile scegliere di seguire un solco già a suo tempo percorso con successo.

Ulteriore risorsa è evidentemente costituita dal mare e dal clima, binomio per il quale occorre trovare nuove forme di fruizione, anche invernale, con piscine di acqua di mare riscaldata, terme marine...

Correnti di turismo potrebbero venire anche dal possesso di impianti sportivi omologati per incontri internazionali, meeting ecc. ma sarebbe anche utile non perdere le *correnti di turismo* dovute alla presenza in città di importanti uffici pubblici che sono in predicato di lasciare la città.
Occorre perseguire una rivoluzione culturale grazie alla quale si possano realizzare le sinergie necessarie a produrre la massa critica utile e indispensabile per innescare un processo virtuoso.

In effetti, è evidente la carenza di sinergia, tra i vari operatori e agenzie nei diversi settori, la città offre ancora molto, ma in modo disarticolato e non riesce a fare sistema poiché ogni istanza procede autonomamente, spesso anche in base a visioni particolaristiche, per cui non esiste quel coordinamento di intenzioni e di azioni che concorre a definire una chiara *politica* in grado di trasformare la città secondo un progetto.
Il *genius loci* presuppone che tutti gli attori e i fattori agiscano secondo un'armonia che può discendere solo dalla individuazione e condivisione del progetto della nuova città: pur salvaguardando le diversità è necessario che tutto, dagli stili architettonici agli orari dei negozi, dall'arredo urbano alle manifestazioni, dalla qualità dei servizi all'ambiente, tutto concorra a delineare sinergicamente una ben precisa ed individuabile identità della città.

Tutto questo però sarà insufficiente se non si recupera la risorsa fondamentale che è costituita dal mattone più solido che possa costituire e far progredire una città ossia la famiglia.
Nella Descrizione Fondativa si esamina lo stato attuale delle famiglie Sanremesi, da tale analisi emerge primariamente il carattere di precarietà della famiglia (composizione media 2,03 individui, e natalità pari al 7 per mille). La D.F. mette anche in evidenza che sono preferibilmente le famiglie che tendono ad emigrare verso altri paesi della provincia nei quali possono trovare migliori condizioni di vita.
Senza famiglia (e quindi senza natalità) la città è destinata al collasso: se pure riusciranno tutti i progetti di natura sportiva, culturale, economica, turistica, ma non ci saranno famiglie, la città potrà assomigliare ad un grande campo sportivo, ad un meraviglioso museo, ad un riposante v*illaggio vacanze*, ad un unico e sfavillante *outlet* o centro commerciale integrato, potrà essere una meravigliosa Disneyland, un rutilante Paese dei Balocchi, ma non una città a misura d'uomo.

La famiglia, per sua natura, è portata ad investire in tempi lunghi e quindi costituisce elemento di stabilità, di solidità, di radicamento nel territorio, di speranza nel futuro, il suo orizzonte la porta a stabilire un rapporto forte e duraturo col territorio, ma ha bisogno che il territorio offra condizioni di vita favorevoli alla sua prospettiva.
La famiglia, per formarsi e sopravvivere, per prodursi e riprodursi, per creare e procreare, e dare quindi continuità e vitalità alla città, ha bisogno di un luogo che la accolga; tale luogo non può che essere la stessa città nella quale ha posto la sua residenza.
Sia detto senza demagogia, ma le condizioni imprescindibili per l'attecchimento e la rivitalizzazione della famiglia ora più che mai, sono: casa e lavoro, insieme alla vivibilità della città.

Partendo dall'ultimo elemento la vivibilità per la famiglia si basa sull'esistenza di servizi, pubblici e privati e sulla loro distribuzione sul territorio (banche e farmacie comprese), sulla qualità dei servizi e sulle relative tariffe, sulle distanze e sui tempi di percorrenza, sulla sicurezza delle strade e dei giardini pubblici, sugli orari dei servizi, dei negozi, sulla rete dei trasporti pubblici, sull'esistenza e misura dei marciapiedi….

Ma anche: sul recupero del senso del tempo, sul recupero della relazionalità, fonte di crescita personale e di sviluppo sociale, sulla serenità che è fonte di speranza e quindi di continuità.

Alcune di queste esigenze derivano da fattori non gestibili in sede locale perché frutto dell'avanzamento su scala globale di stili di vita moderni, pure molti aspetti sono ancora affrontabili e orientabili specie in sede straordinaria di progettazione di un nuovo assetto urbanistico.

Sotto il profilo di una gestione ordinaria, ad esempio, definire idonei orari degli asili nido è determinante per lo meno quanto occuparsi degli orari della movida, collocare funzionali servizi sul territorio è essenziale per lo meno come distribuire le locations degli eventi della Notte Bianca.

Il problema della casa è paradossale perché già nei primi anni '80 Sanremo contava 63.000 abitanti e il problema dell'alloggio non era certo impellente; è ragionevole supporre che da allora il patrimonio abitativo è aumentato di circa 2.000 alloggi, mentre la popolazione è diminuita di 6.000 unità.
Non sono quindi le abitazioni che mancano a Sanremo, anzi ce ne sono in sovrabbondanza, c'è invece carenza di *qualità abitativa* intendendo con questo termine:

- le caratteristiche strutturali/abitative,
- la distribuzione sul territorio,
- la distribuzione (disponibilità) tra la popolazione,
- il ruolo vitale che possono e devono svolgere nella vita cittadina.

Al catasto di Sanremo risultano oltre 46.000 unità abitative per un totale di 27.000 famiglie residenti. Eppure il maggior problema per la formazione di nuove famiglie è proprio la ricerca di un alloggio a condizioni sostenibili. L'esistenza di qualche migliaio di case fantasma, intuibile da semplici confronti tra numero di abitazioni a catasto, numero di famiglie, ruoli T.A.R.S.U. ed utenze elettriche, pone certo interrogativi ma apre anche possibilità di utilizzo temporaneo o definitivo in eventuali programmi di *social housing* così come di riqualificazione di interi quartieri per consentire un nuovo assetto urbanistico.

Riguardo alla distribuzione dei servizi sul territorio occorre ricordare l'insufficiente e talvolta improprio ricorso alla telematica, anche da parte delle stesse strutture pubbliche. Stenta infatti a passare il concetto di multifunzionalità degli sportelli *front-end* e della interoperabilità.
Concetto spesso mortificato, anche in presenza di leggi che lo consentono e di disponibilità di mezzi appropriati, da un approccio essenzialmente burocratico.
Si ribadisce che i comportamenti possono sostituire le infrastrutture perché costituiscono essi stessi infrastrutture virtuali.

Il concetto di *sportello diffuso* è un esempio di prassi virtuosa che, mediante il ricorso ad infrastrutture virtuali (comportamentali), ovvia e sopperisce a carenze in termine di infrastrutture fisiche con benefici sulla qualità della vita (accessibilità ai servizi, traffico ecc.).
Sempre in termini di accessibilità ai servizi va segnalata la necessità che anche quelli affidati ai concessionari rispondano a criteri simili in termini di accessibilità, di distribuzione sul territorio, di orari, di spirito di servizio, di efficacia e di competenza, di puntualità e precisione del servizio.

L'ente pubblico deve garantire, anche se la prestazione avviene tramite la mediazione di un concessionario o appaltatario, queste caratteristiche funzionali che qualificano il servizio (e l'Amministrazione che lo somministra) e contribuiscono a rendere più vivibile la città.

L'attenzione posta nel progettare la città del futuro e i valori di riferimento alla base di tale progetto, costituiscono anche una scuola di civismo per le giovani generazioni e quelle future, dalle quali sorgeranno gli Amministratori del domani; già ora la cittadinanza può distinguere tra i periodi in cui la città si è sviluppata ed è fiorita e quelli contrassegnati dalla speculazione e dall'incuria: l'orientamento di un Piano Urbanistico non può esimersi dall'espressione, in epoca successiva, di un giudizio sulla sua congruenza e su chi lo ha predisposto.

Come si è già avuto modo di dire, la città del futuro, così come ha bisogno di un nuovo assetto urbanistico, ha bisogno anche di un senso di appartenenza e di identità che faciliti la partecipazione al conseguimento del bene comune.

Il concetto di bene comune non è certo quello della scienza politica di: *bene materiale o immateriale utilizzabile da tutti in forma più o meno gratuita,* né quello di derivazione hegeliana di un superiore interesse collettivo rispetto al quale ogni singolo individuo non ha un'autonoma rilevanza sociale.
Bisogna invece rifarsi al concetto di un bene legato al vivere sociale delle persone come individui, delle famiglie, dei gruppi intermedi, non in quanto tali ma perché facenti parte di una comunità sociale.
Il conseguimento di questo bene deve essere fine comune di tutti (amministratori, operatori, cittadini), e si persegue avvalendosi in modo corretto, ma anche prendendosi cura delle istituzioni che strutturano gli aspetti giuridici, civili, politici e culturali del vivere sociale. Esso ha un orizzonte che, non solo attraversa e supera individui, gruppi, congreghe, lobbies, visioni ideologiche, ma travalica anche il tempo e si pone in un percorso temporale che inizia oggi ma giunge alle generazioni future verso le quali si è responsabili degli effetti delle scelte attuali.
Il progetto per lo sviluppo della città non può ignorare la prospettiva futura e deve quindi tener conto del bagaglio di aspetti ambientali, sociali, economici e culturali che saranno lasciati in eredità alle generazioni successive prescindendo dal contingente come unico parametro di valutazione e di scelta.
Una visione di così alto profilo e di lungo respiro, che attraversa le generazioni non può essere frutto di una visione politica estemporanea basata su pulsioni, problemi, necessità contingenti, opportunità od opportunismi, ma presuppone una sorta di *patto sociale* condiviso fra gli attori (amministratori, cittadini, operatori) da rispettarsi ed onorare ora e nel tempo, al di là di schieramenti ideologici, di tendenze e di mode.

Tale patto può realizzarsi ed essere onorabile ed onorato solo se si basa su valori assoluti condivisi da tutti che facciano riferimento, in modo profondo e genuino, alla natura dell'uomo che trascende ed è molto più complessa della sua assimilazione a consumatore/spettatore voluta da una logica consumistica e talvolta anche politica.

Rileggendo le analisi socioeconomiche contenute nella Descrizione Fondativa può prevalere un accento di note negative, specialmente per quanto riguarda gli aspetti economici, ma, ripassando a memoria i grafici, non sarà difficile riconoscere che in genere gli andamenti riscontrati hanno pendenze (statisticamente parlando) negative; gli unici indici che marcano un aumento sono quelli che riguardano il numero degli esercizi commerciali che hanno vita breve …

L'imperativo *conoscere per governare*, governare bene s'intende o quantomeno al meglio, presuppone la necessità di dover prendere consapevolezza della realtà attraverso i suoi numeri, anche se amari, e, ancor più, se le condizioni economiche generali sono di crisi e di recessione.

Non sembra aver consapevolezza della situazione quella parte della gioventù per ora ancora *dorata*, ma senza prospettive certe e solide per il futuro, intenta ad occuparsi prevalentemente di tempo libero e di feste più o meno modaiole, perché balla in realtà su un'imbarcazione in grande difficoltà. E' noto che sul Titanic l'orchestra continuò a suonare, certo ben consapevole della sua tragica situazione, anche mentre il transatlantico affondava. Le testimonianze sembrano accreditare l'ipotesi che l'ultimo brano suonato dall'orchestra, per accompagnare ed orientare quei decisivi momenti, fosse appunto "Nearer, my God, to thee" (Più vicino a te o Dio).

La necessità di un patto che coaguli le sinergie di *tutti:* amministratori, operatori, cittadini presuppone che *tutti* gli attori, non solo gli amministratori, possano e debbano conoscere la realtà e le sue prospettive, per decidere con piena consapevolezza la propria responsabilità e il proprio impegno per il presente e per il futuro.
Solo questo può rendere responsabili e far accettare un impegno che influenzerà lo stile di vita di ognuno e che dovrà coinvolgere non gli interessi di pochi ma le forze di tutti, anche con una dose di orgoglio che può nascere solo da un'identità civica che è stata conosciuta ed apprezzata nel mondo, in una sorta di solidarietà intergenerazionale: un patto, cioè, che possa superare l'esame del tempo, per il bene della città e dei suoi abitanti.

5.2 - Strategie per un piano di incentivazione del Turismo

Il settore turistico-ricettivo di Sanremo necessita di una politica decisa che ne incentivi il potenziamento. Tale politica si declina in tre grandi criteri ispiratori tra loro strettamente legati:

- potenziamento dell'attrattività della città
- differenziazione dell'offerta turistica (4.1)
- valorizzazione del patrimonio esistente

Come già descritto nel paragrafo precedente, per raggiungere l'obiettivo di un nuovo sviluppo turistico occorre rendere Sanremo ancora capace di attrarre visitatori. In un contesto diametralmente opposto a quello a cavallo tra otto e novecento, che ha visto il fiorire del turismo internazionale a Sanremo, occorre recuperare le migliori risorse che il territorio offre per tornare a competere in un mondo in cui, in poche ore e con voli low cost, è possibile raggiungere qualunque località turistica.

Il nostro turismo si è sempre caratterizzato per un livello qualitativo medio alto e una clientela internazionale: anche oggi non è ipotizzabile entrare in competizione con le località del turismo di massa italiane e estere. Occorre pertanto qualificare l'offerta integrando politiche prettamente turistiche con strategie per l'ambiente, per il commercio, per la cultura ed i servizi.

Coerentemente con il legame storico tra turismo e sport, è da perseguire una politica mirata non solo all'ammodernamento, consolidamento ed adeguamento della dotazione di impianti ed infrastrutture esistenti, ma volta anche alla realizzazione di poli qualificanti di forte immagine e di notevole capacità attrattiva, tale da oltrepassare la sfera locale.
In questo senso è da valorizzare l'immagine internazionale della città. La vicinanza alla Costa Azzurra e quindi al sistema dei trasporti francese (aeroporto internazionale "Nice Cote d'Azur", terminale TGV a Ventimiglia) possono essere ancora elementi trainanti.
Il contributo dell'Ordine degli Ingegneri pervenuto a seguito dell'incontro del 28/06/2010 di presentazione degli indirizzi per la redazione del PUC agli Ordini Professionali è chiarissimo in merito:
"Non abbiamo nessun vantaggio dal confronto con le realtà locali: rendiamoci conto che la nostra unica speranza è quella di essere l'ultimo vagone del convoglio "internazionale" della Costa Azzurra piuttosto che la locomotiva del treno costituito da Arma di Taggia, Imperia e Diano Marina".

Nell'incentivare la differenziazione dell'offerta turistica, occorre considerare che il *mare*, il *clima* e i *fiori* sono solo alcune delle qualità caratterizzanti Sanremo. Il turismo sportivo e congressuale, le manifestazioni culturali ed ambientali, il turismo agrario ed ecosostenibile sono settori con forti margini di crescita. Le azioni di promozione ambientale e rigenerazione del paesaggio già citate non possono che concorrere a riattivare queste leve.

Si sottolinea che le azioni di tutela ambientale come la riduzione del consumo di suolo o la diminuzione di alcuni indici edificatori, se possono sembrare in contrasto con lo sviluppo di certa imprenditoria, al contrario possono indurre un aumento delle rendite fondiarie, rilanciando così anche un settore immobiliare che a sua volta oggi deve necessariamente prendere atto dell'urgenza di una profonda inversione di rotta.
La qualità crea valore.

L'offerta turistica indirizzata al solo periodo estivo è riduttiva e limitativa rispetto alle potenzialità della città e in questo senso l'ipotesi di potenziamento di attività non esclusivamente balneari può costituire un utile catalizzatore, ma non è in sé sufficiente.

Obiettivo fondamentale è l'aumento del periodo medio di permanenza dei visitatori.
Per questo la valorizzazione del patrimonio esistente deve riguardare le strutture alberghiere ma anche le altre forme di ricettività attualmente presenti o da introdurre.

In particolare, le analisi svolte mettono in evidenza una sovrabbondanza di abitazioni e denunciano il fenomeno del proliferare delle seconde case e delle case sfitte. A riguardo devono essere introdotti meccanismi di incentivazione economica per l'utilizzo e la riqualificazione di tali immobili, ad esempio con detrazioni fiscali piuttosto che attraverso meccanismi che penalizzino il loro sottoutilizzo. Tramite i meccanismi di trasferimenti volumetrici è auspicabile attivare un processo di sostituzione edilizia che, ad esempio, a parità di volumi demoliti e volumi costruiti, aumenti notevolmente la qualità edilizia e dunque il valore degli immobili, rivolgendosi a clientele altamente qualificate (si veda in proposito l'accenno alle "*residenze di qualità*" già descritto).
Sempre con riferimento al patrimonio esistente, anche in attuazione della L.R. 1/2008 si conferma il vincolo di destinazione d'uso delle strutture alberghiere esistenti, che non potranno essere riconvertite in residenza. Questo al fine di sopperire alla carenza di strutture turistico ricettive ed alla non rispondenza delle strutture esistenti ai livelli qualitativi richiesti. In particolare occorre salvaguardare le strutture alberghiere di pregio ampliando per queste le possibilità di adeguamento, ampliamento e razionalizzazione.
Il Piano deve infine favorire la realizzazione di nuovi Alberghi in aree potenzialmente attrattive.
Salvaguardia delle strutture alberghiere di pregio (4.2) e realizzazione di nuove strutture (4.3) vengono considerati come obiettivi ugualmente importanti e complementari.
Alcune aree nelle quali potranno essere collocate nuove strutture ricettive vengono individuate in località la Vesca (ex zona T2, Sua di iniziativa privata "Immobiliare Capoverde"), in località Pian di Poma in sostituzione dell' ex Tiro a volo, o nell'area RT in Corso Mazzini, piuttosto che a Portosole, o ancora nell'ex Cava Cangiotti.

6 - Indicazioni per le future regole urbanistiche

6.1 - Aspetti dimensionali del Piano

Il presente capitolo si propone di introdurre alcuni criteri ispiratori che guideranno la definizione dei parametri e delle norme attuative del Piano.
Questi criteri sono stati individuati nell'intento di perseguire e raggiungere gli obiettivi per il futuro della città fin qui enunciati.
Sebbene siano state effettuate verifiche preliminari e test simulativi dell'effettiva percorribilità di queste scelte, in fase di redazione della Struttura di Piano andranno affinate e specificate ulteriormente.
E' per questo che devono essere lette più come enunciazione di obiettivi che con valenza di indirizzo normativo.

Complessivamente il peso insediativo previsto nel Piano dovrà risultare dal bilanciamento di due fattori: da un lato le previsioni demografiche relative alla crescita della popolazione, dall'altro la quantificazione del carico insediativo indotto dall'introduzione delle misure capaci di mettere in moto un effettivo processo virtuoso di riqualificazione del territorio.
Le principali voci individuate che concorrono alla determinazione di un carico insediativo aggiuntivo oltre l'esistente sono le seguenti:

- Soddisfacimento del fabbisogno primario di Residenza
- Rigenerazione Urbana e Collinare
- Grandi Progetti – Distretti di Trasformazione

Il meccanismo perequativo, che s'intende introdurre non in maniera uniforme, ma distinguendo tra l'ambito costiero/urbano e la fascia collinare, permetterà di distribuire con maggior flessibilità i pesi insediativi generati dalle tre voci sopra citate.

6.2 - La rigenerazione degli ambiti urbanizzati

Come già descritto, obiettivo del nuovo PUC è il riordino degli assetti consolidati del territorio cittadino.
Tale obiettivo è prioritario rispetto allo sviluppo di nuove aree urbane e per questo, a parte la previsione di nuova residenza finalizzata al soddisfacimento del fabbisogno abitativo primario, il peso insediativo del PUC sarà interamente concepito come incentivo alla Rigenerazione Urbana.

La nuova volumetria da destinare (che il Piano individuerà come incentivo) alla Rigenerazione Urbana sarà pertanto stimata a partire dagli obiettivi di rigenerazione dell'esistente e, con riferimento alla carta degli Ambiti di Paesaggio, si articolerà come segue:

a. Rigenerazione del Tessuto Urbano

La maggior parte dei diritti volumetrici saranno riconosciuti in compensazione di interventi di Rigenerazione all'interno del Tessuto Urbano esistente, del Tessuto Urbano Storico e dei Nuclei di Antica Formazione individuati esternamente al centro edificato, in fascia collinare. Laddove le volumetrie riconosciute a fronte di un progetto di riqualificazione di un'area, non fossero collocabili nell'area stessa (negli Ambiti di Conservazione quali ad esempio i Centri Storici) queste potranno essere realizzate, in base a principi perequativi, all'interno dei Distretti di Trasformazione, del Tessuto Urbano o del Tessuto Abitativo Sparso di contorno.

La stima delle nuove volumetrie generate come incentivo alla riqualificazione urbana sarà calcolata considerando il volume esistente negli ambiti oggetto di rigenerazione. Si analizzeranno differenti scenari, ipotizzando che il volume esistente possa essere interessato da interventi di rigenerazione in misura più o meno importante. Per questi interventi si destinerà una premialità volumetrica, consistente nell'acquisizione di diritti edificatori pari ad una quota percentuale del volume esistente interessato da Rigenerazione.
Sulla base di questi presupposti sarà possibile stimare un tetto massimo ragionevole di nuovi diritti edificatori valutando le ricadute benefiche che tali volumetrie potranno indurre in termini di riqualificazione dei quartieri esistenti.

Ferma restando l'individuazione di un tetto massimo di nuova volumetria così generata, la norma attuativa di Piano, per garantire la sostenibilità economica degli interventi, potrà prevedere differenti casistiche che giustifichino premialità diverse in ragione di particolari benefici Pubblici connessi all'intervento di rigenerazione.

b. Rigenerazione della Fascia Collinare

La restante parte di volumetrie edilizie destinate alla Rigenerazione urbana sarà riconosciuta come:

- compensazione per la riqualificazione dei Territori di Presidio Ambientale
- cessione al Comune di aree destinate alla realizzazione od al potenziamento di Infrastrutture e Servizi

Tale quota potrebbe "atterrare", oltre che nei distretti di Trasformazione e nel Tessuto Urbano, anche negli Ambiti residenziali di Recente Formazione.
Nel determinare le quantità relative a questa voce, ancor più che nel caso della rigenerazione del Tessuto Urbano, occorre valutare la reale capacità di assorbimento di nuove volumetrie da parte degli ambiti di "atterraggio", individuati negli Ambiti di Recente Formazione. Cautelativamente, si può prevedere che solo i diritti edificatori indotti dalla Rigenerazione della Fascia Collinare possano essere assorbiti negli ambiti di Recente Formazione, anch'essi appartenenti ad ambiti esterni al tessuto consolidato, in modo da mantenere un certo grado di separatezza e distinzione anche nell'applicazione del criterio perequativo tra città e campagna.

6.3 - Una soluzione possibile

Di seguito si descrive uno dei possibili scenari che il Piano intende promuovere. Esistono diversi meccanismi tecnici e giuridici per attuare queste ipotesi, e ciascuno di essi presenta aspetti positivi e possibili controindicazioni. Tali meccanismi potranno essere puntualizzati in sede di stesura delle norme della Struttura di Piano. Quello che qui interessa proporre è però una visione possibile, prima che una soluzione dettagliata. Pertanto, per la necessaria generalizzazione e sinteticità della descrizione, questo spunto è da intendersi unicamente come esemplificazione di una delle strategie attraverso cui può attuarsi la rigenerazione dell'esistente, non avendo valore normativo, né tantomeno esclusivo.

L'obiettivo è di svuotare un isolato monofunzionale degli anni sessanta - settanta, ormai obsoleto, energivoro, con costi di manutenzione sempre crescenti, forti carenze di servizi e parcheggi e viabilità insufficiente, per poterlo sostituire con un nuovo quartiere integrato con la città, più efficiente, vivibile e ambientalmente sostenibile.
L'ostacolo principale per raggiungere tale obiettivo è dato dalla frammentazione proprietaria dei condomìni dell'isolato in questione. Di fatto, ad ogni unità abitativa corrisponde un diverso proprietario, ciascuno con situazioni economiche, sociali e familiari differenti. Per questo, anche nel caso in cui la maggioranza degli abitanti fosse favorevole all'idea di sostituire la vecchia abitazione con una nuova, risulterebbe altamente improbabile che, spontaneamente, si realizzasse una unità d'intenti fra tutti i proprietari di un immobile, tale da attuare la previsione dell'abbandono totale degli appartamenti con contestuale trasloco in nuove unità abitative; anche a fronte di importanti sgravi fiscali o incentivi volumetrici.
Una possibile soluzione potrebbe essere quella di incentivare un soggetto terzo a realizzare nuovi immobili da destinare alla rigenerazione urbana in una zona di espansione prossima all'isolato in questione. Secondo questa ipotesi, l'imprenditore potrebbe essere vincolato a destinare una parte consistente delle nuove unità abitative agli abitanti dell'isolato da rigenerare, a fronte della sola permuta di queste ultime con le unità abitative del vecchio quartiere.
In questo modo gli abitanti del vecchio isolato otterrebbero appartamenti nuovi, integrati nel sistema urbano, con posti auto pertinenziali e maggior dotazione di servizi, a costo zero.
D'altra parte all'imprenditore sarebbe corrisposto un surplus volumetrico e una significativa riduzione degli oneri oltre all'ottenimento della proprietà dei vecchi immobili che, una volta svuotati, potrebbero essere demoliti per realizzarne di nuovi secondo indici premiali che garantirebbero l'equilibrio economico dell'operazione.
Un tale processo virtuoso può essere innescato solo individuando le prime operazioni da cui partire e favorendone lo start up. Una volta cominciato è ragionevole immaginare che, a fronte dei benefici che potrebbero trarne tutte le parti, il processo possa continuare e crescere, superando ritrosie inizialmente prevedibili. Finanche ad arrivare a situazioni per cui potranno essere gli stessi abitanti degli immobili da rigenerare ad organizzarsi in cooperative e intervenire autonomamente.
Pertanto è essenziale che i primi interventi siano concepiti dalla Pubblica Amministrazione come veri e propri investimenti per una nuova Città Pubblica con l'individuazione di forti incentivi, fino alla messa a disposizione di aree Pubbliche per la realizzazione dei nuovi quartieri.

Questo esempio mette in evidenza che la difficoltà di realizzazione obiettivi così ambiziosi di rinnovamento della città non sta tanto nella impossibilità di determinare le condizioni di equilibrio tra interessi privati e pubblici, quanto piuttosto nell'ostacolo rappresentato dalla necessità di una comunicazione efficace della reale possibilità che tali interessi possano convergere nel perseguimento di un unico obiettivo.
Risulta quindi evidente l'urgenza di un adeguato coinvolgimento di tutti i soggetti nelle scelte relative ad un Piano Urbanistico Comunale fondato su un principio di mutua convenienza innescata dal rapportarsi fra diversi soggetti.
In questo senso un ulteriore incentivo può essere rappresentato dall'assegnare premialità in maniera proporzionale non solo alla dimensione complessiva degli interventi, ma anche al numero di attori coinvolti nelle operazioni di rigenerazione.

6.4 - Atterraggio dei diritti edificatori indotti dalla rigenerazione urbana e collinare

Le volumetrie premiali acquisite a seguito di interventi di rigenerazione del patrimonio edilizio o ambientale esistente e di miglioramento della dotazione infrastrutturale e di servizi, potranno essere utilizzate direttamente all'interno dell'intervento di rigenerazione se questo è in ambiti di Riqualificazione, o trasferendo tali volumi in altre aree (cosiddette di atterraggio), quando l'intervento di Rigenerazione ricade in ambiti di Conservazione per i quali l'incremento del costruito è fortemente limitato.
Data la complessità morfologica, paesistica, ambientale e insediativa del territorio Sanremese, non è ipotizzabile considerare un modello perequativo diffuso, che preveda una non regolata circolazione delle volumetrie tra ambiti fortemente diversi tra loro.
Al fine di rendere il meccanismo perequativo efficiente, è altresì necessario non vincolare troppo la circolazione dei diritti volumetrici in modo tale da rendere semplice il loro "atterraggio".
Per queste considerazioni, in via preliminare s'ipotizza di mantenere, anche a livello di diritti edificatori e di perequazione, una certa separazione tra l'ambito urbano e quello collinare.
In questo senso, anche le aree individuate come principali bacini di atterraggio dei diritti generati, seppur prossime tra loro e a volte simili, potrebbero comunque essere suddivise in due tipologie, una rivolta all'ambito Urbano (*Tessuto Abitativo Sparso di Contorno*) e l'altra a quello Collinare (*Ambiti di Recente Formazione*). Di fatto l'insieme dei due ambiti costituisce esattamente la frangia di confine e il punto di contatto tra i due 'mondi': città e campagna. E' esattamente in questa terra di mezzo che viene individuato il 'motore' capace di muovere la rigenerazione di entrambi i 'mondi' di cui sopra.

a. Riqualificazione del *Tessuto Abitativo sparso di Contorno*

Sono parti del territorio, ai margini del tessuto urbano consolidato, per le quali si è riconosciuto uno sviluppo urbano diffuso, che a livello insediativo differisce dal tessuto consolidato stesso, sia per tipologia (si stratta prevalentemente di ville) che, conseguentemente, per densità.
Per questi ambiti si prevede una riqualificazione con due finalità: da un lato completare l'impianto insediativo mantenendo la stessa tipologia con la quale si è formato, dall'altro potenziare e consolidare il sistema dei servizi e delle infrastrutture.
Gli incrementi volumetrici (da stimare per ogni singolo ambito) potrebbero avvenire tramite acquisizione di diritti edificatori dagli ambiti Urbani (*Tessuto Urbano Consolidato* e *Tessuto Storico*).

b. Riqualificazione degli *Ambiti di recente Formazione*

Si tratta di ambiti per i quali è riconoscibile un recente e disordinato sviluppo da ambiti prevalentemente agricoli ad insediamenti diffusi. A tale sviluppo non è corrisposta un'adeguata dotazione infrastrutturale e tutela paesistica. Per far fronte a tale emergenza, tra i molti ambiti che hanno subito queste trasformazioni incontrollate, ne verranno individuati alcuni, secondo i seguenti criteri che li rendano idonei ad una loro riqualificazione:

- prossimità al tessuto urbano
- facilità di adeguamento infrastrutturale (presenza di viabilità potenzialmente migliorabile)
- minor sensibilità paesistica-ambientale.

Queste aree possono costituire i principali bacini di atterraggio dei diritti edificatori generati dalla riqualificazione dei presidi ambientali e dalla cessione di aree per la realizzazione di infrastrutture e servizi.
L'incremento volumetrico assegnato a questi ambiti potrà essere attuato acquisendo diritti edificatori dall'esterno, pertanto dovrà essere ricercato l'equilibrio tra capacità di assorbimento delle volumetrie generate nei Territori di Presidio Ambientale o a seguito di cessione di aree per infrastrutture e servizi e i caratteri paesistici degli Ambiti di Recente Formazione.

6.5 - Distretti di Trasformazione

Costituiscono Distretti di Trasformazione le parti di territorio Comunale, per le quali il P.U.C. prevede una trasformazione urbanistica che comporta un sistema complesso di interventi destinati ad innovare in modo sostanziale l'assetto fisico e funzionale dell'ambito ed aventi quale esito l'incremento non marginale del carico insediativo o la sua sostanziale modificazione qualitativa.

I Distretti di Trasformazione sono quindi ambiti in cui affrontare i grandi temi puntuali, che verranno individuati e definiti alla luce di un quadro completo delle infrastrutture e dei servizi esistenti e previsti.

Potranno essere qualificate come Distretti di Trasformazione anche aree della fascia periurbana collinare, che pur appartenendo all'unità di paesaggio agricolo, risultano suscettibili di più significative trasformazioni, come meglio esplicitato parlando di rigenerazione dei nuclei abitativi isolati di recente formazione o delle aree agricole dismesse.
Al fine del perseguimento dell'obiettivo di un riequilibrio generale nell'uso del suolo, l'attuazione di tali trasformazioni potrà avvenire solo a fronte di una profonda riqualificazione di ambiti agricoli e di alto valore naturale, secondo indici di sostenibilità predefiniti.

La struttura di Piano individuerà i vari Distretti di Trasformazione distinguendo tra quelli relativi alla previsione di nuove infrastrutture e servizi di interesse generale, che concorreranno a delineare le *'nuove polarità'* della Città Pubblica, e quelli per i quali si prevede la trasformazione in Tessuto Urbano. Tale distinzione è tesa ad individuare la vocazione principale di ciascuna trasformazione, fermo restando il principio guida di formazione di nuove parti vive della città. Per questo si privilegerà l'insediamento di un mix di funzioni, pubbliche e private, in grado dar vita a vere e proprie nuove identità urbane in stretta relazione con l'esistente.

In via preliminare si può stimare che le volumetrie previste nei Distretti di Trasformazione possano assorbire buona parte del fabbisogno di residenza primaria e accogliere i diritti perequati generati attraverso la rigenerazione urbana di altri ambiti, in quanto l'attuazione di tali Distretti potrà avvenire attraverso l'acquisizione di diritti edificatori dall'esterno.

6.6 - Per una disciplina delle aree a prevalente carattere Agricolo

Le analisi e gli approfondimenti specifici contenuti nella Descrizione Fondativa portano a concludere che per gli ambiti agricoli occorre confermare un livello di utilizzazione territoriale complessivamente invariato rispetto a quello attuale.
L'indice fondiario di PRG, come risultante dalla recente variante che ha recepito le indicazioni Regionali già espresse in sede di rilascio di parere sul vecchio Preliminare di PUC, è assolutamente rispettoso dell'assetto insediativo IS MA di P.T.C.P., come peraltro risulta dalle analisi compiute, contenute nel parere Comunale reso sulla Variante di Salvaguardia della Fascia Costiera del P.T.C.P. e nella Descrizione Fondativa. Da tali indagini emerge che, perlomeno in zone IS MA, i nuovi volumi insediati successivamente al Parere Regionale espresso sul P.U.C. Preliminare, da cui è conseguita la drastica riduzione dell'indice fondiario, non hanno sostanziale rilevanza urbanistico/paesistica.

Tuttavia il PUC intende perseguire alcuni obiettivi di rigenerazione anche per le zone a prevalenza Agricola, nella fattispecie:

- Alloggi tesi al soddisfacimento delle esigenze di residenza primaria.
- Riqualificazione ambientale/idrogeologica attraverso la demolizione delle serre dismesse e la rinaturalizzazione dei suoli.
- Tutela e incentivi alle attività produttive agricole presenti sul territorio
- Miglioramento e rifunzionalizzazione della rete stradale esistente
- Rigenerazione edilizia del patrimonio esistente attraverso interventi di sostituzione edilizia e/o delocalizzazione di edifici incongrui per gli aspetti urbanistici, paesaggistici o idrogeologici.

A tal fine vengono ipotizzati i seguenti criteri ispiratori della futura normativa:

- L'edificazione in zona agricola potrà avvenire solo a seguito di convenzionamento con il Comune, mediante il quale verranno stabilite le condizioni e i termini per garantire i requisiti minimi di riqualificazione paesistico/ambientale connessa agli interventi e il mantenimento dell'attività agricola.

- L'indice fondiario potrà essere applicato anche sul sedime di serre esistenti solo a condizione che ne sia dimostrato l'esercizio produttivo e ne sia garantito il mantenimento. In caso contrario la superficie coperta da serre inattive non potrà essere computata ai fini della determinazione della volumetria edificabile, finché le stesse non siano rimosse e le aree siano riqualificate ambientalmente.
  Per ridurre i costi di rimozione delle serre inattive il PUC prevederà un sito per il conferimento del materiale di risulta senza costi da parte dei privati. Si stima che tale misura possa restituire un adeguato equilibrio economico all'attività di dismissione delle serre.

- In aggiunta a quanto sopra detto, si prevede la possibilità di insediare nuovi alloggi come quota parte ERS (c.d. '*casa del figlio'*) e alcune ville (c.d. '*Residenza di Alta Qualità')*. Per le modalità attuative relative a queste ultime si rimanda al capitolo precedente relativo al fabbisogno di residenza.

Per quanto riguarda la '*casa del figlio'*, i nuovi alloggi potranno essere realizzati secondo i seguenti criteri di massima:

Requisiti soggettivi per l'accesso alla '*casa del figlio'*:

- residenza a Sanremo da almeno cinque anni
- non essere in possesso di altre abitazioni
- essere, personalmente o con stretto grado di parentela, in possesso del terreno da almeno cinque anni

- impegno a non vendere l'alloggio per almeno trenta anni. In caso di vendita l'acquirente dovrà essere a sua volta in possesso dei requisiti soggettivi e il prezzo dovrà essere convenzionato con il Comune.

Ipotesi di parametri Urbanistici e modalità attuative:

- Superficie Minima del lotto: 2000 mq contigui e liberi da asservimenti
- Indice Fondiario: 0,03 mq/mq
- Volume Massimo edificabile: 150 mq
- Tipologia: massimo bifamiliare
- Oltre al lotto minimo, possono essere asserviti altri lotti, anche non contigui e anche già asserviti, fino al raggiungimento di un indice massimo fondiario calcolato sul lotto minimo di 0,045 mq/mq
- Attuazione tramite Permesso di Costruire Convenzionato
- Impegno convenzionale per la riqualificazione e il presidio ambientale di tutti i lotti coinvolti.

Per quanto attiene il tema della '*Residenza di Alta Qualità' t*ale esigenza è già emersa nella vigenza del P.R.G. ma non ha mai trovato soddisfazione nell'attuale normativa per le zone collinari, finalizzata a soddisfare esclusivamente esigenze agricole connesse alla conduzione del fondo.
Nel nuovo PUC potranno essere introdotte specifiche indicazioni tese a garantire il perseguimento dei migliori standard di qualità ed innovazione edilizia, di valorizzazione paesistica e di sostenibilità ambientale, nell'ambito dell'attuazione di alcuni episodi puntuali di edificazione non strettamente connessa all'attività agricola, con un marcato indirizzo di alto profilo qualitativo. Il Piano Individuerà alcuni areali come ambiti di possibile attuazione.

Si propongono di seguito ulteriori misure che il Piano potrebbe adottare per rafforzare gli obiettivi di tutela e salvaguardia dell'attività agricola e per migliorare l'integrazione degli ambiti agricoli nel contesto paesistico collinare, attualmente così frammentato e compromesso.

- Per le aree a forte vocazione agricola, con presenza di attività solide e con caratteristiche morfologiche particolarmente favorevoli dovrà essere tutelata l'attività produttiva evitando ulteriori edificazioni non strettamente connesse a questa. In ottica perequativa potranno essere riconosciuti diritti volumetrici trasferibili su altre aree solo a fronte di riqualificazione dell'area e/o mantenimento dell'attività produttiva.

- Potranno essere incentivati gli accordi tra produttori e proprietari delle aree individuando incentivi per facilitare l'utilizzo agricolo di aree non di proprietà ma a spiccata vocazione agricola, con affitti calmierati. A titolo compensativo al proprietario potrebbero essere riconosciuti sgravi fiscali o l'acquisizione di titoli edificatori da utilizzare nelle zone non più agricole.

- Si potranno individuare nuovi modi di riutilizzo delle serre, promuovendo una edilizia *'leggera'* in grado di convertire l'uso di singoli manufatti che per le loro caratteristiche possono ritenersi idonei ad ospitare particolari funzioni. Ad esempio, si potranno individuare alcuni manufatti di buona qualità e destinarli ad accogliere nuove funzioni di utilità pubblica, contribuendo così a ridurre il deficit di servizi che contraddistingue questi ambiti.
  Il meccanismo del concorso di idee di architettura per alcuni di questi episodi eccezionali potrebbe indurre alla valorizzazione di un bene che, al di là di valutazioni estetiche e soggettive, costituisce indubbiamente un carattere peculiare del territorio di Sanremo.

6.7 - Semplificazione procedurale e revisione dell'assetto dei vincoli

L'attuazione delle previsioni di P.R.G. ha scontato gravi difficoltà nell'intraprendere iniziative urbanistiche ed edilizie di rilievo in conseguenza di norme di attuazione che imponevano il ricorso generalizzato allo S.U.A.: progettazioni attuative necessariamente unitarie che si sono rivelate fortemente limitanti rispetto alla frammentazione degli assetti proprietari. Ulteriori forti limitazioni sono subentrate per la mancata revisione dello strumento di pianificazione generale nei termini stabiliti dalle norme regionali. Per contro, norme transitorie hanno ammesso il proliferare di nuovi edifici proprio dove si voleva tutelare l'attività agricola: l'esito di questi processi è stato il totale stravolgimento delle intenzioni di Piano: nessuna crescita nella maggior parte delle zone destinate allo sviluppo e forte crescita nelle zone deputate al mantenimento dei valori paesistico-ambientale presenti nella fascia collinare.
Il nuovo P.U.C. dovrà individuare regole mirate al perseguimento degli obiettivi prefissati ed a evitare una situazione di stallo per le trasformazioni che intende porre in essere.
Con il fatto stesso di essere approvato ed entrare in vigenza il nuovo P.U.C. indurrà sostanziali facilitazioni nell'approvazione dei progetti secondo modalità attuative più semplici. Ciò dovrebbe già essere sufficiente a far percepire l'importanza del Piano.
Nel merito però si intende definire regole il più possibile semplici, chiare ed efficaci ed adottare misure che a livello procedurale contribuiscano a perseguire senza intoppi gli obiettivi di Piano.
Tali misure possono essere le seguenti:

- Sulla base delle analisi e delle elaborazioni contenute nella Descrizione Fondativa redigere e aggiornare costantemente una carta sintetica dell'assetto dei vincoli di Piano che consenta un'immediata lettura delle possibilità di intervento ammesse sul territorio comunale, come primo approccio conoscitivo anche da parte dei non addetti ai lavori.
- Nei limiti di una tempistica ragionevole di redazione del Piano è auspicabile introdurre nel P.U.C. precise Linee Guida e indirizzi progettuali qualitativi e quantitativi (possibilmente anche con l'individuazione di uno Schema di Assetto Urbanistico per ogni ambito) per il ridisegno dei Distretti di Trasformazione, così da favorire la loro attuazione riducendo il ricorso a strumenti di pianificazione unitaria dei Distretti stessi e ammettendone eventualmente anche la realizzazione per lotti.
- Analogamente potranno essere introdotti indirizzi e protocolli specifici per normare e velocizzare le procedure degli interventi soggetti a convenzionamento.
- Il Piano, ai sensi di legge, conterrà una nuova disciplina paesistica di livello puntuale la cui individuazione, finalizzata al conseguimento degli obiettivi di tutela e valorizzazione del Paesaggio, offrirà anche lo spunto per chiarire e semplificare le regole edilizie, sanando i vari aspetti che oggi possono risultare meno chiari e snellendo i procedimenti di istruttoria dei progetti.
- Sarà possibile perseguire l'obiettivo di una sostanziale riduzione delle casistiche di interventi che dovranno essere attuati tramite Permessi di Costruire e della conseguente promozione dei titoli abilitativi tramite D.I.A. o S.C.I.A. (ad esempio in relazione alle pertinenze e ad altri casi previsti dalla L. R. 16/2008)

Semplificazione degli iter approvativi e flessibilità delle norme sono due categorie spesso in conflitto tra loro. Una volta garantite regole urbanistiche ed edilizie precise che consentiranno l'approvazione dei progetti in tempi più rapidi, occorrerà cautelarsi in merito alla possibilità di correggere alcune delle previsioni di Piano senza incorrere nella revisione complessiva dell'intero assetto urbanistico.
Come ammesso dalla Legge Urbanistica Regionale dovranno essere introdotti margini di flessibilità del Piano tali da consentire lo snellimento delle procedure di adeguamento dello stesso a fronte di un continuo monitoraggio *in progress*, consentendo una pronta risposta alle esigenze che si manifesteranno nel corso dell'attuazione del P.U.C..

Potranno essere previsti diversi tipi di iter istruttori, semplificati o complessi, secondo il grado di conformità delle proposte progettuali alle indicazioni di Piano o, viceversa, dell'entità delle proposte di modifica di tali indicazioni.