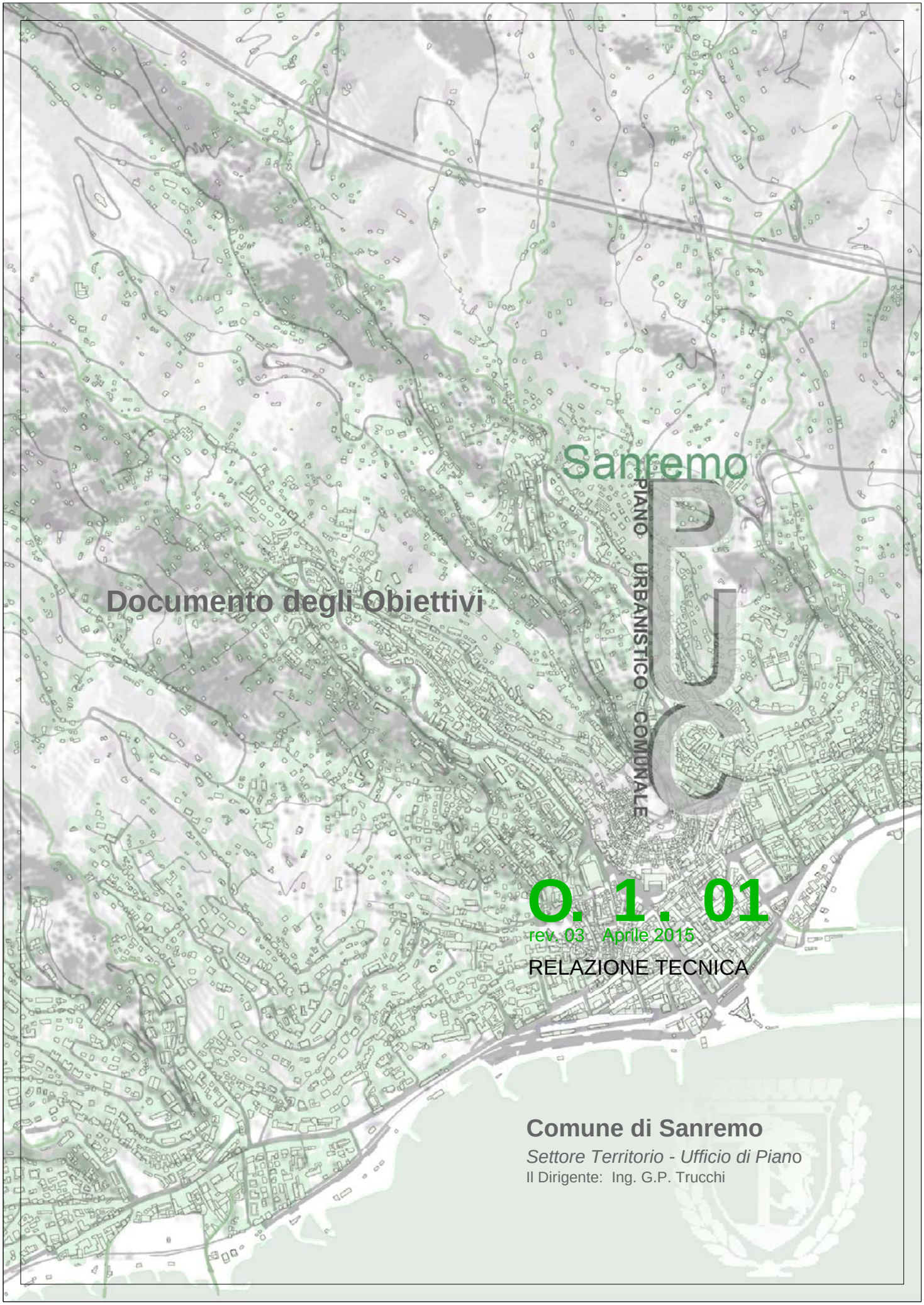


Documento degli Obiettivi

O. 1 . 01

rev. 03 Aprile 2015

RELAZIONE TECNICA

Comune di Sanremo

Settore Territorio - Ufficio di Piano

Il Dirigente: Ing. G.P. Trucchi

Documento degli obiettivi

Indice

Documento degli obiettivi....1
1 - Strategie generali....3
1.1 - Lo stato delle cose....4
1.2 - Il disegno del territorio....6
1.3 - La lettura del territorio oggi, come lo interpretiamo....8
1.4 - Necessità di una visione strategica....10
1.5 - Principi generali: i presupposti del piano....13
1.6 - Progetti strategici....15
1.7 - Il meccanismo....17
1.8 - Gli strumenti....20
1.9 - La scelta che dobbiamo fare....22
1.10 - Gli obiettivi da perseguire....23
2 - Obiettivi per la tutela dell'Ambiente....25
2.1 - Interventi per consolidamenti Idrogeologici....26
2.2 - Interventi per il miglioramento ambientale....27
2.2.1 - Riduzione del consumo di suolo....28
2.2.2 - Presidi Ambientali....29
2.2.3 - La politica energetica....30
3 - Obiettivi per la valorizzazione del paesaggio....31
3.1 – L'importanza del paesaggio....32
3.2 - Il paesaggio alto collinare e montuoso: l'unità di paesaggio seminaturale....33
3.3 - Il paesaggio costiero: l'unità di paesaggio urbano....34
3.4 - Il paesaggio collinare: l'unità di paesaggio agricolo....36
4 - Obiettivi per il miglioramento della qualità Urbana....39
4.1 - Vecchie occasioni e nuove polarità....40
4.2 - Politiche abitative....42
4.3 - Servizi....44
4.4 - Accessibilità e sosta....47
4.5 - Verde Urbano....48
4.6 - Reti idriche e fognarie....50
4.7 - Altre reti....51
5 - Valutazioni strategiche relative agli aspetti socio-economici....52
5.1 – Considerazioni sulla Città che cambia....53
5.2 - Strategie per un piano di incentivazione del Turismo....61

1 - Strategie generali

1.1 - Lo stato delle cose

Sanremo attende un nuovo strumento di governo del territorio da 25 anni. Dal 1990 infatti il vigente PRG è stato dichiarato inadeguato. Da allora il Piano Regolatore è da considerare superato, non solo perché è stato concepito per una sua durata naturale di dieci anni, ma anche perché, col passare del tempo, le previsioni e le norme in esso contenute sono state superate da nuove leggi nazionali e regionali e da nuovi modi di intendere e praticare l'amministrazione del territorio Comunale. Ad esempio, nel 1997 la Regione Liguria introduce la nuova Legge Urbanistica Regionale, che di fatto sostituisce i PRG con i Piani Urbanistici Comunali, i PUC, appunto.
Anche il primo PUC, di cui Sanremo si è dotata a partire dal 2003, è decaduto nel 2007 senza mai essere entrato in vigore come Piano Definitivo.
La situazione attuale della gestione urbanistica della città è quindi in uno stato di grave emergenza: da un lato un PRG vecchio di più di tre decenni e snaturato nel tempo attraverso innumerevoli interventi di varianti puntuali, dall'altro un nuovo PUC che sembra non riuscire a trovare un approdo conclusivo.
Nel mezzo sta la realtà odierna: in un contesto di difficoltà delle iniziative economiche, sofferenza di importanti realtà su cui si è fondato storicamente il benessere della Città e confusione normativa che rende sempre più difficile agire. Da questo punto di vista, forse la nuova Legge Regionale, appena promulgata, potrà fare ordine. La sua attuazione, tuttavia, passa necessariamente attraverso l'adozione, da parte dei Comuni, di nuovi Piani Urbanistici.
La gestazione del nuovo PUC comincia nel 2010. Sono ormai quindi cinque anni, di intenso lavoro, che hanno portato al completamento di un Piano innovativo e che, se approvato in tempi rapidi e ben utilizzato, siamo convinti potrà dare una nuova spinta alla ripresa economica della Città e, in generale, al suo rinnovamento.
Si sottolineano due aspetti fondamentali che rendono urgente l'adozione del nuovo PUC:
Il primo: la regione Liguria ha recentemente approvato la revisione della Legge Urbanistica e intende dotarsi di un nuovo Piano Territoriale, in sostituzione del vigente PTCP. La nuova LUR conferma la necessità per ogni Comune di dotarsi di uno strumento di pianificazione generale che consenta una gestione coordinata degli interventi sul proprio territorio finalizzandoli ad obiettivi di sviluppo chiari ed espliciti.
Il secondo elemento di urgenza è il più evidente: il momento di crisi attuale e l'evoluzione sempre più rapida delle condizioni economiche e sociali a cui stiamo assistendo chiedono nuovi strumenti di governo e l'introduzione di nuove strategie per poter ripartire e vincere la sfida a cui siamo chiamati.
Le caratteristiche geomorfologiche del territorio matuziano costituiscono ad un tempo l'elemento più qualificante del suo paesaggio, dunque la sua principale risorsa e insieme la sua prima fragilità, da gestire con cura, mantenere in sicurezza e utilizzare in modo sostenibile.
Le fasce e i terrazzamenti collinari che modellano il paesaggio, create in secoli di paziente lavoro per poter coltivare i versanti ben illuminati dal sole e ravvivati dalla brezza marina, sono state via via snaturate, prima attraverso la sostituzione delle coltivazioni all'aria aperta con coltivazioni in serra e successivamente da una eccessiva e mal regolata edificazione, che ha saturato gli spazi lasciati liberi dalle serre e ha compromesso la sicurezza statica dei terreni e la capacità di drenaggio dei suoli. Paradossalmente, ad una forte edificazione delle campagne è corrisposto un loro progressivo abbandono: l'attività agricola si è ridotta e l'utilizzo delle nuove abitazioni come seconde case lascia un territorio in desolazione per gran parte dell'anno. Il continuo lavorìo di manutenzione dei muricci e delle terrazze, che da sempre ha fatto parte della stessa attività agricola, si è perso rendendo instabili i terrazzamenti e le grandi superfici impermeabili delle serre e dei nuovi piazzali interni ai lotti edificati compromettono il drenaggio dei terreni aumentando i rischi di esondazione dei torrenti.
Ciò nonostante, la conformazione dell'entroterra costituisce tuttora un valore per la Città: le sue peculiarità morfologiche e bioclimatiche possono ancora essere recuperate, a patto di riparare la condizione pietosa attuale e recuperarne le potenzialità. Occorre riappropriarsi dei caratteri che connotano questo paesaggio, a partire dalle aree collinari, l'ambito più delicato e quello che negli ultimi decenni ha subito maggiori evoluzioni.

La massima urgenza è infatti quella di uscire dall'attuale situazione di stallo, che va di pari passo con criticità economiche più generali. Si avverte l'esigenza di un cambio di rotta che può avvenire anche attraverso una gestione del territorio più equilibrata e fondata in primo luogo sulla tutela e la valorizzazione delle risorse esistenti. Per questo è urgente dotarsi di nuove regole, anche urbanistiche, che definiscano un nuovo rapporto tra interessi privati e gestione del patrimonio pubblico.

1.2 - Il disegno del territorio

Gli studi preliminari alla stesura della Struttura del nuovo Piano sono contenuti nella Descrizione Fondativa. Tali analisi hanno già in se stesse un enorme valore, perché organizzano un patrimonio di conoscenze, che è già una ricchezza per la Città, in quanto costituisce il fondamento a cui attingere per poter decidere con maggior consapevolezza riguardo al futuro di Sanremo.
La descrizione dell'esistente non è, dunque, intesa solo in termini quantitativi e prestazionali, è anche mirata al futuro ed è frutto di un'interpretazione non neutra della realtà, ma anzi fortemente indirizzata, dinamica e processuale, e si caratterizza come "descrizione al fine di", e non "descrizione di". La stessa costituisce, ad un tempo, interpretazione dei processi reali e di quelli previsionali, riconoscimento dei caratteri e dei valori dell'organizzazione fisico-spaziale, configurazione degli obiettivi strategici e degli assetti strutturali cui tendere, comprensione degli elementi di complessità e di incertezza che non possono trovare soluzione nell'immediato.
Il nuovo Piano è letteralmente 'fondato' su questo patrimonio conoscitivo, che, per non andare perso, necessita di essere costantemente aggiornato, anche durante la vigenza del PUC, attraverso il monitoraggio dello stato di attuazione del Piano stesso.
Una delle prime analisi effettuate riguarda lo stato di attuazione della Pianificazione vigente. I dati mettono in evidenza la netta sproporzione tra l'utilizzo di Piani Attuativi e Piani di Zona, modalità a cui il PRG demandava la propria attuazione per una progettazione più controllata delle espansioni edilizie, e l'utilizzo di strumenti in regime transitorio, quali gli asservimenti volumetrici. A questi, successivamente, si sono aggiunte le varie procedure di variante al Piano Regolatore, che ne hanno via via snaturato l'idea generale.
In altre parole: l'impostazione pianificatoria più rigida, tipica degli anni settanta e ottanta, è risultata avere effetti opposti rispetto a quelli prefissati. Nelle aree destinate dal PRG alla crescita della Città si è avuto uno sviluppo scarso, se non nullo, a causa delle difficoltà ad attuare previsioni di progetti unitari che coinvolgevano territori troppo ampi e troppi proprietari.
Il P.R.G. del 1980 rientra infatti in quella categoria di piani che, ferma restando la definizione delle infrastrutture viarie principali, demandava il riordino, la riorganizzazione, nonché la trasformazione e lo sviluppo del territorio comunale quasi completamente ad una successiva fase esecutiva da realizzarsi tramite la redazione di specifici Strumenti Urbanistici Attuativi (S.U.A). A seguito di successive varianti al P.R.G. il numero delle zone urbanistiche è aumentato fermi restando, in ogni caso, i S.U.A. Comunali con gli obblighi di estensione precedentemente citati. Un simile sistema pianificatorio, già di per sé gravoso economicamente e di difficilissima gestione da parte della Amministrazione Comunale, ha dimostrato gravi limiti in fase di attuazione a causa soprattutto della eccessiva dimensione delle varie zone urbanistiche comprendenti realtà e stati di fatto diversi nonché talvolta esigenze addirittura contrastanti tra di loro. Pertanto solo per pochi S.U.A. (una decina in tutto) è stato possibile arrivare alla loro completa definizione progettuale ed approvazione formale mettendo in pratica per le relative zone le previsioni di P.R.G.
Per contro, dove il Piano Regolatore prevedeva una crescita minima, si è avuta un'esplosione di micro interventi che, sfruttando legittimamente ogni piega normativa, o sanando ex post situazioni irregolari, hanno determinato profonde trasformazioni. La presa d'atto di questi fenomeni e i tentativi di porvi un freno, sono sempre stati tardivi (sia da parte delle Amministrazioni Locali che di quelle Provinciali e Regionali).
Come conseguenza, la situazione attuale è caratterizzata da un paesaggio ambiguo, con una campagna satura e male utilizzata, e, di conseguenza, un potenziale dissesto del territorio.
Questo dato fa riflettere sulla necessità di snellire e semplificare i processi autorizzativi urbanistici, ad esempio dando la priorità, dove possibile, agli interventi diretti piuttosto che a Piani Attuativi.
Il nuovo Piano intende abbandonare la pratica degli asservimenti volumetrici e stabilire con maggior chiarezza dove la crescita della Città è ancora possibile e dove non lo è più.
Gli interventi di ampliamento o nuova costruzione dovranno essere legati in maniera più diretta alle opere di urbanizzazione necessarie a garantire uno sviluppo della Città più armonico.

Sulla scorta delle esperienze maturate negli anni anche da parte degli Uffici Tecnici Comunali, le norme dovranno essere semplificate, rendendo più chiare le modalità attuative negli ambiti dove è ammessa nuova edificazione.
Si mira ad ottenere una maggior flessibilità attraverso l'introduzione del principio perequativo, che consente una più facile attuazione delle previsioni, anche in ambiti più complessi come i Distretti di Trasformazione.
Infine, attraverso l'introduzione del concetto di premialità, la maggior parte degli interventi verrà subordinata alla realizzazione di opere di interesse pubblico o azioni per il miglioramento generale della Città.
In sintesi, il nuovo PUC deve tendere a ridurre la complessità amministrativa connessa alla gestione degli interventi edilizi, rendendo più semplice il conseguimento degli obiettivi che si prefigge, ad accrescere l'attrattività degli investimenti e, ad un tempo, la realizzazione di opere tese al miglioramento generale della Città.

1.3 - La lettura del territorio oggi, come lo interpretiamo

Il punto di sintesi delle dinamiche evolutive e della situazione attuale, osservate secondo vari punti di vista, è costituito dalla descrizione del Paesaggio. La città, la campagna e i boschi sono stati osservati e riletti a partire dalla conformazione morfologica unica di questo territorio, dalla ricchezza del suo patrimonio vegetale, fino ad indagare i modi di abitarlo da parte dell'uomo nel corso della storia. Questo intreccio indissolubile tra elementi naturali ed elementi antropici e la sua stratificazione nel corso della storia costituiscono il paesaggio, o meglio, i paesaggi di Sanremo, che sono, prima ancora del Festival o del Casinò, ciò che rende unica questa Città. Questa è la sua vera ricchezza e la possibile risorsa a cui attingere per tornare a crescere.
Attraverso un lavoro attento e paziente di osservazione del territorio si è arrivati ad un quadro unitario della reale situazione attuale: si tratta di una vera e propria 'operazione verità' che ha smascherato diversi luoghi comuni, primo fra tutti quello per cui la campagna è tutta uguale. Può sembrare una banalità dirlo, ma di fatto gli strumenti urbanistici attuali non facilitano oggi né la valorizzazione dei suoi caratteri storici, né il ritrovare le risposte alle necessità attuali. Si è cercato di fare chiarezza all'interno di una realtà molto complessa e spesso disordinata.
Ad esempio, per la prima volta in un piano urbanistico di Sanremo, vengono individuati i nuclei storici minori distribuiti a corona nell'entroterra, distinguendoli dagli insediamenti più recenti che hanno ormai sostituito il tessuto agricolo. O ancora, vengono distinti gli ambiti dove l'agricoltura permane ed è da valorizzare, da quelli dove invece è stata sostituita dal recente tessuto abitativo, ad esempio nella terra di mezzo tra la città e la campagna. Il nuovo PUC prende forma a partire da questa analisi sul Paesaggio.
Ecco le linee principali che emergono dalla lettura del territorio:

La Città

Anzitutto la ridefinizione del perimetro della città costruita, includendo in essa anche aree finora considerate come campagna, ma che di fatto sono ormai già urbanizzate e, come tali, vanno completate. Il tessuto urbano è caratterizzato dal Centro storico, da conservare e valorizzare, dagli ambiti più qualificati della struttura urbana Ottocentesca e dal tessuto consolidato. Al suo interno sono stati individuati quattro sottoambiti caratterizzati da un maggior degrado, per i quali è incentivata la rigenerazione urbana.
Il limite verso il mare della Città è costituito dalla Fascia Costiera, per la quale il Piano mira ad un rinnovamento teso a renderla maggiormente attrattiva e vitale e un più stretto legame con il tessuto edificato retrostante. Gli ambiti della Fascia costiera includono le zone litoranee ed inedificabili, generalmente comprese tra la costa e la pista ciclopedonale. Per questi ambiti occorre una revisione normativa che offra ampie possibilità di interventi sull'esistente, e preveda la possibilità del miglioramento del sistema dei servizi di supporto all'attività turistica. Occorre inoltre una disciplina puntuale per gli interventi sul litorale, in coerenza con il Piano di utilizzazione delle Aree Demaniali, che differenzi gli interventi ammissibili in funzione della tipologia delle spiagge.
Separati dal centro cittadino, sono presenti altri nuclei caratterizzati da un Tessuto Urbano Storico: Coldirodi, Poggio e Bussana. Per questi ambiti, analogamente al Centro Storico di Sanremo, il Piano intende incentivare il recupero, la conservazione e la rivitalizzazione del tessuto urbano e dell'edificato, attraverso il miglioramento della loro fruibilità, l'insediabilità di diverse funzioni pubbliche e private, il ripristino dei caratteri originari degli edifici e la loro riqualificazione igienico-sanitaria, strutturale ed energetica.

La Campagna e il Bosco

La Campagna
La fascia collinare deve essere trattata con estrema cura, attraverso una più attenta osservazione della effettiva situazione attuale e in vista di una maggior tutela dei caratteri naturali, rurali e agricoli che ancora vi si trovano. Al suo interno il territorio verrà organizzato distinguendo il tessuto ancora coltivato e i Presidi Ambientali a vocazione agricola, dove è incentivata la ripresa delle coltivazioni. Si intende individuare e valorizzare i nuclei di antica formazione, San Lorenzo, San Bartolomeo, San Giacomo, San Pietro, Case

Parasio, San Giovanni, San Donato, e i vari nuclei di Verezzo, oltre a quelli più recenti a prevalenza residenziale – la cosiddetta campagna abitata – che devono essere considerati in modo distinto dagli ambiti agricoli. Infine, lungo le linee di crinale e nei fondovalle si intende individuare aree di tutela paesistico ambientale.
Queste emergenze, se adeguatamente valorizzate, diverranno i capisaldi per restituire l'identità perduta al paesaggio di Sanremo.

Il Bosco
Il PUC delimita le aree appartenenti alla fascia collinare rispetto a quelle boschive, nella fascia più alta, individuandole come Territori Non Insediabili. Rispetto a prima, queste aree soggette a tutela ambientale, verranno estese comprendendo interamente gli ambiti dei Siti di Interesse Comunitario di Monte Nero - Monte Bignone e della Bassa Valle Armea.

Queste le linee che costruiscono il nuovo disegno del Piano Urbanistico: I centri Storici, il nuovo confine tra città e campagna, i vari elementi che qualificano il tessuto urbano, l'estensione delle zone boschive, la corona dei nuclei di antica formazione in aree collinari, le connessioni ambientali tra la città e l'entroterra.
In sintesi, gli elementi di novità rispetto al vecchio Piano Regolatore sono:
. La ridefinizione del confine tra campagna e centro abitato, includendo in quest'ultimo aree finora considerate agricole ma che di fatto sono completamente edificate
. Il rafforzamento, per contro, del rapporto tra Città ed entroterra, attraverso l'individuazione di corridoi paesistico ambientali che permetteranno lo sviluppo di percorsi naturali che dalla Città porteranno nell'entroterra collegando i presidi storici attraverso i quali è stata abitata la collina.
. Il rinnovamento dei servizi rivolti al turismo nella Fascia Costiera e una sua più stretta connessione con il resto della Città
. L'individuazione di una zona di frangia tra l'edificato consolidato e le aree agricole: il 'Tessuto Sparso di contorno', che comprende quegli ambiti di versante che si caratterizzano per una bassa acclività e per la presenza di sistemi insediativi in continuità con quello urbano. In questi ambiti negli ultimi decenni l'impianto agricolo originario si è modificato profondamente attraverso una forte crescita insediativa e lo sviluppo di importanti concentrazioni edilizie attorno a precise linee 'naturali' costituendo, di fatto, l'espansione del tessuto urbano. Si tratta, dunque, della terra di mezzo tra la città e la campagna, caratterizzata da uno sviluppo poco ordinato e da una scarsa dotazione viaria e di servizi. Pertanto in questi ambiti potranno essere realizzate nuove edificazioni, finalizzate al riassetto qualitativo dell'edificato e ad una miglior dotazione infrastrutturale.
. La Valle Armea viene sostanzialmente riconfermata come polo produttivo e commerciale. Viene però ridotto il suo perimetro, includendo le aree effettivamente già insediate e limitando l'espansione ad alcuni Distretti di Trasformazione.
. I Distretti di Trasformazione dedicati a nuove residenze vengono ridotti a quattro: confermando i due principali, quello di Levante (ex C4), quello di Ponente (ex C1) e una piccola espansione a margine dell'abitato di Poggio (ex C6). Per il distretto della Vesca (ex T2) si prevede un incremento residenziale ma la funzione principale sarà di tipo Alberghiero. Anche le aree di espansione confermate subiscono una drastica riconfigurazione e riduzione dell'edificabilità.

1.4 - Necessità di una visione strategica

Una visione per il futuro

Per rispondere alla domanda: “a cosa serve un nuovo Piano Regolatore?” occorre porsene una più ampia: “e’ necessaria una visione per il futuro?”
E’ evidente che l’assenza di una adeguata programmazione nella definizione delle Opere Pubbliche per una Città comporta grandi sprechi di risorse e il progressivo indebolimento della qualità urbana. Basti pensare ai finanziamenti disponibili per la realizzazione di opere pubbliche e non utilizzati per mancanza di programmazione. O ancora, a fronte di iniziative private, la difficoltà ad indirizzare l’utilizzo degli oneri dovuti verso le opere necessarie. La conseguenza è l’impoverimento generale del benessere dei cittadini (inteso non solo in senso economico ma più in generale come qualità della vita) e la costante perdita di capacità di attrazione di risorse.
A partire, dunque, dal tentativo di definire quale sia la Sanremo che vorremmo, il Piano prova ad individuare i passi per raggiungere l’obiettivo di rivitalizzare la Città e gli elementi concreti e puntuali, così come le metodologie generali e strategiche da perseguire.
Per questo, una volta approvato, dovrà costituire la base di paragone con la quale le varie attività di programmazione dovranno confrontarsi, a partire dal Piano Triennale per le Opere Pubbliche.
Il criterio guida per la definizione degli obiettivi e delle priorità connesse al futuro sviluppo della città di Sanremo è quello della ricerca di un nuovo equilibrio. Questo termine, infatti, ci sembra sintetizzare in maniera esaustiva il paradigma necessario al raggiungimento dell’obiettivo generale di riordino del sistema insediativo e infrastrutturale, e con esso di quello economico e sociale della città.
Le declinazioni di tale equilibrio si individuano secondo i diversi punti di vista attraverso i quali è possibile osservare le dinamiche di crescita della città e prefigurare assetti di un suo sviluppo sostenibile.
Dalle analisi svolte per la redazione della Descrizione Fondativa emergono chiaramente diversi punti di debolezza dell’assetto del territorio Sanremese legati allo sbilanciamento tra fattori contrapposti.
A titolo esemplificativo, di seguito si enunciano solo alcuni tra quelli più evidenti:
. Squilibrio tra la crescita insediativa nella fascia periurbana collinare e il suo assetto infrastrutturale; tra l’istanza fondamentale di salvaguardia dei caratteri paesistico-ambientali dell’entroterra Sanremese e la crescente pressione insediativa diffusa che ha caratterizzato gli ultimi decenni.
. Squilibrio tra la forte vocazione turistica del territorio e una inadeguata dotazione di servizi a supporto del sistema ricettivo. Tale inadeguatezza si riscontra, non tanto sotto un profilo quantitativo e non solo relativamente ad un’accezione del termine ‘servizi’ inteso in senso tradizionale, quanto piuttosto nella diminuita capacità di offrire opportunità attrattive più attuali.
. Forte squilibrio nella conformazione del sistema infrastrutturale principale (viabilità, sistema della sosta, servizi pubblici, sistema portuale…) che, per il suo carattere centripeto, genera congestioni non più sostenibili nel centro della città e presenta carenze altrettanto insostenibili nelle fasce periferiche del territorio.
Sbilanciamento della domanda di residenza, soprattutto a costi calmierati, rispetto all’offerta abitativa.
In linea generale tali fattori possono essere ricondotti a due grandi problematiche, che nel corso degli anni si sono acuite anche in forza del metodo pianificatorio che ha dettato l’impostazione del vecchio P.R.G. (zoning): l’eccessivo consumo di suolo e il contrasto tra gli obiettivi della città pubblica e gli interessi dei privati cittadini.
Per questo, il principio di riequilibrio si traduce, in termini più operativi, in altri due concetti attorno ai quali si è impostato l’assetto delle regole del nuovo P.U.C.: il principio di rigenerazione e il principio di perequazione.

Gli obiettivi

Per ciò che riguarda l'individuazione delle azioni che possano ridare equilibrio all'assetto urbanistico della Città il Piano individua come Obiettivi imprescindibili l'incentivazione a costruire sul costruito e a rigenerare il tessuto esistente.

A livello strategico, si intende tornare a puntare sul Turismo, immaginando una Città adeguata sia alle esigenze di chi ci vive tutto l'anno sia a quelle di chi la vive per un periodo limitato.

I meccanismi individuati nel Piano sono tesi ad attrarre nuove risorse, sia economiche che umane. E' necessario ogni sforzo affinchè gli investitori tornino ad interessarsi al contesto Sanremese, portando nuove idee e nuove risorse. Ad un tempo è urgente impegnarsi per invertire la tendenza in atto che vede una progressiva perdita di attrattiva residenziale e turistica da parte di Sanremo. Nuovi investimenti, nuove occasioni di occupazione e nuove possibilità per chi, nato e cresciuto a Sanremo non debba, come avviene sempre più spesso, essere costretto ad abbandonarla per costruirsi un futuro altrove.

Come Sanremo può tornare ad essere un buon posto per vivere e un bel posto per una vacanza? Sulla base di quali risorse ripartire?

Il Piano individua quattro tematiche di obiettivi generali per la definizione degli obiettivi di crescita della città:

. individuazione di strategie per la tutela dell'Ambiente
. individuazione di strategie per il riequilibrio e la valorizzazione del Paesaggio
. miglioramento della qualità Urbana: necessità di potenziamento della Città Pubblica
. sviluppo Economico: necessità di potenziamento del sistema Turistico e salvaguardia del sistema Agricolo

Nell'ambito di queste tematiche, gli obiettivi specifici che si intende perseguire per potenziare l'offerta turistica sono i seguenti:

. sistemare la zona del Porto con introduzione di nuovi servizi e funzioni dedicate al turismo;

. valorizzare e potenziare la pista ciclabile attraverso la creazione di percorsi ciclopedonali di penetrazione nella città e connessi ad Area 24;

. completare la rete di percorsi ciclopedonali anche verso la campagna, attraverso l'individuazione del sistema dei sentieri collinare. Individuare e riqualificare percorsi ciclopedonali in grado di connettere le aree boschive a monte con la pista ciclabile a mare, sviluppare occasioni per attività sportive quali il downhill o la mountainbike;

. aumentare le attrezzature sportive, a partire dal potenziamento del polo Sportivo di Pian di Poma, che verrà connesso al distretto di Trasformazione di Ponente creando un nuovo Parco dello Sport;

. riqualificare l'asse della Via Aurelia: potenziare il sistema del verde e creare una nuova 'linea verde': un corridoio arboreo tra Corso Mazzini e C.so Marconi;

. potenziare il sistema di parcheggi in centro e all'interno del tessuto urbano;

. riqualificare e riconfigurare Piazza Colombo anche attraverso nuovi interventi di edificazione e l'introduzione di nuove funzioni urbane;

. individuare un'area per l'Eliporto;

. individuare aree deputate alla sosta dei Camper;

. diversificare l'offerta ricettiva incentivando la realizzazione di nuove forme alternative di ospitalità alberghiera.

In relazione alle opere previste per contrastare il dissesto idrogeologico del territorio: sono stati individuati puntualmente gli interventi necessari a partire dai dagli studi idrogeologici e sismici contenuti nel PUC.

Gli Obiettivi specifici sopra elencati costituiscono una concretizzazione propositiva della strategia del PUC.
La struttura del Piano esplicita il sistema Obiettivi – Azioni – Premialità, che costituisce il metodo tecnico individuato per perseguire tale strategia. In questo senso gli Obiettivi specifici non negano e non si sovrappongono agli Obiettivi Generali già individuati e sulla base dei quali la Struttura del Piano declina e valuta le Azioni virtuose. Tali Azioni infatti ricomprendono anche quelle elencate negli Obiettivi Specifici.

Le opere legate agli Obiettivi Specifici divengono prioritarie nel quadro dell'individuazione delle azioni premiali, e faranno da guida alla stesura del Piano Triennale delle Opere Pubbliche.

Programmare

L'adozione del PUC offre l'occasione per ripensare alla Città che vogliamo, non in termini astratti, fantastici o qualunquistici, ma in maniera concreta, attraverso l'individuazione di azioni precise, da realizzare in tempi definiti e secondo priorità chiare.
Non è possibile lasciare le scelte di sviluppo all'improvvisazione e all'estemporaneità.
I margini di flessibilità del Piano consentono di aprire questo processo di riflessione, lasciando spazio a eventuali correzioni di rotta e approfondimenti futuri.
Il punto fondamentale è però ricominciare questo lavoro e riappropriarsi di una responsabilità a cui l'Amministrazione di una Città non può sottrarsi.

1.5 - Principi generali: i presupposti del piano

Costruire sul costruito

Obiettivo del Piano è limitare la crescita dell'edificato all'interno del tessuto Urbano esistente, riducendo le nuove costruzioni in aree collinari.
Per contrastare la tendenza all'eccessivo consumo di suolo il nuovo Piano favorisce la rigenerazione di ambiti consolidati piuttosto che l'utilizzo di nuove aree per lo sviluppo della città.
La pressione insediativa nel corso degli anni ha portato a un drastico avvicinamento alla soglia di saturazione della capacità edificatoria che il territorio può accogliere. Il nuovo piano urbanistico, più che individuare grandi scenari di espansione, ricerca modalità d'uso dei suoli più performanti, sia sotto il profilo dell'efficienza funzionale, sia sotto quello del rapporto tra edificato e paesaggio.
Questo assunto non comporta necessariamente un arresto dell'attività edilizia o una riduzione del carico insediativo, quanto piuttosto una sua riorganizzazione. Un traguardo realistico che ci si pone, è quello di una drastica riduzione del trend del consumo di nuovo suolo.
Il patrimonio edilizio della Città necessità di un rinnovamento più che di nuove espansioni.
Il Piano intende aumentare le possibilità operative sia per la riconversione di edifici esistenti, che per il loro ampliamento e contestuale riammodernamento, fino alla demolizione e ricostruzione.

Riqualificare

Le traduzioni concrete di tale principio sono:

. nuove possibilità e incentivi alla riqualificazione di vecchi edifici, anche attraverso il loro ampliamento
. eventuale sostituzione di edifici non più funzionali e per i quali non si ravvisano caratteristiche storico-architettoniche di pregio;
. riordino dei fronti edificati;
. recupero di suolo permeabile all'interno dei lotti già edificati;
. individuazione, all'interno dell'insediamento sparso, di nuclei organici di antica formazione da consolidare e migliorare;
. incentivi al recupero di spazi rurali, liberando aree che ancora possono riacquisire un ruolo importante nella ridefinizione del paesaggio collinare.

Rigenerare

In sintesi, il P.U.C. ricerca un nuovo equilibrio del sistema insediativo, secondo caratteri qualitativi e non più esclusivamente secondo teorici bilanci quantitativi, puntando a ripristinare un corretto rapporto tra ambito edificato e territorio naturale.
L'attuazione di questo principio passa anche attraverso la rimodellazione di interi quartieri degradati, o l'introduzione di elementi qualificanti nel disegno urbano, come nuovi servizi o nuove funzioni all'interno di contesti finora destinati unicamente ad abitazioni, o nuove connessioni ciclopedonali e nuovi spazi a verde attrezzato in aree segregate e prive di luoghi di socialità; operazioni capaci di ridare un nuovo senso ad aree oggi squalificate.
Ad esempio, all'interno della città, un elemento di novità riguarda l'individuazione di ambiti di maggior degrado, per i quali viene incentivata la rigenerazione dell'esistente attraverso interventi di sostituzione edilizia e trasformazione urbanistica.
Il PUC intende evidenzare le zone all'interno della città consolidata, che necessitano di un sostanziale rinnovamento urbano. Nelle zone di maggior degrado sarà incentivata la demolizione e ricostruzione di interi edifici, finalizzata all'incremento della dotazione di servizi pubblici e al miglioramento della qualità urbana.

Le norme di Piano dovranno facilitare la messa in atto di operazioni di acquisizione e delocalizzazione di interi edifici, per riqualificare gli isolati aumentando la dotazione di servizi e migliorando la qualità urbana complessiva di questi ambiti. Per effetto di questo miglioramento verranno incrementati i valori immobiliari di aree ad oggi poco appetibili ma con grandi potenzialità (si pensi ad esempio alla loro posizione) generando un circolo virtuoso in grado di riqualificare il tessuto urbano esistente.

1.6 - Progetti strategici

Al presente Documento degli Obiettivi è allegato un fascicolo illustrativo di una serie di studi preliminari qui proposti come 'Progetti Strategici'.
Si tratta di proposte elaborate su alcune delle aree più sensibili della Città, che vengono considerate 'strategiche', appunto, per imprimere uno slancio di rinnovamento più generale.
Le proposte vogliono essere anche l'esplificazione di una modalità di riqualificazione e sviluppo possibilmente da esetendere ad altri contesti.
Presentando queste proposte si intende dare quindi una visione per la Sanremo del 2025. Tale visione si fonda sulla convinzione che il Turismo sia ancora la vocazione prevalente della Città. Per sviluppare questa vocazione ci si è concentrati su alcuni progetti strategici, in modo da agire su vari livelli di intervento inerenti il turismo: sport, cultura, abitare, mare ecc..
Il PUC individua queste aree strategiche e fornisce degli scenari possibili, ma non le regolamenta in maniera vincolante, lasciando spazio al coinvolgimento dei privati che, attraverso operazioni di Proect Financing, potranno intervenire direttamente nella riqualificazione di queste aree e giovare del loro sviluppo. Si è infatti convinti che una progettualità che miri ad accrescere il livello qualitativo dell'offerta turistica sia in grado di attrarre nuovi investimenti dall'esterno.
La Struttura del Piano norma l'attuazione di tali aree in maniera compatibile con gli scenari proposti, ma anche flessibile a eventuali ipotesi di modifica, fatta salva l'individuazione delle destinazioni prevalenti per ciascuna area. Gli studi qui presentati sono risultati utili anche a verificare la bontà, qualitativa e quantitativa, delle previsioni normative contenute nella Struttura di Piano, simulandone l'applicazione a livello preliminare.
In questo documento, pertanto, si raccolgono varie idee riferite alle aree che si elencano di seguito, non ancora tradotte in progetti compiuti, nell'ottica che la loro valorizzazione possa fare da volano allo sviluppo della Città.

<u>Aree strategiche per nuovi sviluppi residenziali:</u>
. Area ex C1, Distretto di Trasformazione di Ponente
. Area Ex C4, Distretto di Trasformazione di Levante
. Poggio: sviluppo a supporto del nucleo storico esistente
. La Vesca: sviluppo residenziale integrato alle funzioni esistenti

<u>Aree strategiche di riqualificazione ambientale:</u>
. Pian di Poma: nuovo Polo sportivo
. Portovecchio: area del molo e aree pubbliche circostanti: riordino dei servizi esistenti e riqualificazione dell'area dei cantieri navali
. Aree foce armea: nuovo insediamento cantieri navali in sostituzione degli esistenti (sponda di destra) e area turistica , con parcheggio camper (sponda di sinistra)
. Lungomare Calvino parcheggio interrato, sistemazione a parco e ripascimento spiagge, costruzione pista ciclopedonale definitiva

Accanto a queste aree, esistono altri punti nodali:
Relativamente alle aree pubbliche urbane si citano quelle più strategiche, cui si intende destinare risorse finalizzate alla loro rivitalizzazione:
. Area dello Stadio;
. Piazza Eroi Sanremesi;
. Piazza Colombo;
Per queste aree si intende agire sia attraverso un rinnovamento infrastrutturale e dei servizi, che attraverso la previsione di insediamenti privati finalizzati ad una rivitalizzazione integrata, capace di renderle aree attrattive durante tutte le ore del giorno e nelle diverse stagioni dell'anno.

Relativamente ad Aree private o in concessione:
. Aree fra i due porti – porto sole e porto vecchio: si intende indurre la trasformazione dell'area anche attraverso l'insediamento di nuove funzioni legate al turismo;
. Albergo portosole: è necessario riattivare il processo di completamento dell'area
. Deposito RT corso Mazzini: si prevede di insediare una nuova struttura per l'istruzione superiore, a completamento dell'offerta formativa della Città

Più in generale, a livello di disegno urbano, l'intero asse della Via Aurelia viene concepito come un 'asse verde' della Città, che la attraversa creando una connessione ciclopedonale tra i vari spazi pubblici.
Lungo questa fascia verranno incentivati gli interventi dedicati al potenziamento delle aree verdi.
In maniera analoga si punta alla creazione di nuovi collegamenti verdi tra la pista ciclopedonale lungomare e l'entroterra, per creare un sistema a pettine che colleghi la fascia costiera e le aree collinari, dove si intende sviluppare la rete sentieristica esistente. Nasce così un sistema complesso di collegamenti che valorizza quelli esistenti e genera nuove opportunità di fruizione della città e dell'ambiente collinare, imperniato su due tipi di paesaggio naturale, uno più urbano, caratterizzato dai Giardini Botanici, e uno più naturale relativo alle zone agricole, caratterizzato dal verde autoctono.

L'individuazione di queste strategie si declina attraverso le descrizioni degli Obiettivi Generali riportate nei capitoli successivi.

1.7 - Il meccanismo

Il percorso logico che guida il Piano può essere così riassunto: dall'analisi dell'esistente emergono criticità ed opportunità. Queste si traducono in obiettivi, che determinano strategie di coordinamento, cioè che guideranno altre scelte dell'Amministrazione non espressamente contenute nel Piano, o strategie dirette, che invece si traducono in norme specifiche del PUC. Dall'individuazione di Obiettivi precisi occorre quindi passare alle azioni, individuando per ciascuna di esse i traguardi che si intende raggiungere. Le Azioni contenute nel Piano sono di tipo 'classico', ovvero le regole e le norme che associano a ciascun ambito i diritti e i vincoli edificatori, o 'innovativo', ovvero azioni non obbligate che contribuiscono alla realizzazione degli obiettivi.
Per realizzare questi obiettivi il Piano introduce nuovi meccanismi finalizzati ad incentivare la realizzazione delle Azioni virtuose.
Il principio perequativo contiene in sé potenzialità inedite, sia per quanto riguarda il perseguimento efficace degli obiettivi individuati dall'Amministrazione Comunale per il riordino del sistema insediativo e l'adeguamento dell'assetto infrastrutturale e dei servizi, sia per la ricerca di un principio di uguaglianza tra gli assetti proprietari.
In termini pratici l'introduzione del principio perequativo comporta il superamento della classica 'zonizzazione' che assegnava (secondo linee tracciate dal "pennarello del pianificatore") a lotti facenti parte di una medesima zona, un indice edificatorio prefissato e individuava determinate aree come inedificabili in quanto necessarie per il soddisfacimento della dotazione minima di servizi pubblici. Questo metodo ha comportato l'aumento dei valori immobiliari di determinate aree a scapito di altre e, opponendo l'interesse pubblico agli interessi particolari, ha generato previsioni difficilmente attuabili.
Nel nuovo Piano, con l'applicazione di indici perequati ad ogni lotto, si riconosce un diritto edificatorio svincolato dalla sua effettiva realizzazione. Per i casi in cui non sarà possibile edificare direttamente in loco, tale diritto potrà essere trasferito (atterrare) in altre aree (cosiddette accipienti).
Tali indici sono il più possibile uniformi e variano solo per rispettare i caratteri morfologici, paesistici ed insediativi delle macro aree che caratterizzano il territorio cittadino, evitando così un'eccessiva generalizzazione, e, con essa, il rischio di ingenerare nuovi squilibri invece di sanare quelli esistenti.
Si rileva che il valore del principio perequativo sta principalmente nella sua valenza strumentale ad un perseguimento non traumatico degli obiettivi pubblici di riordino e riequilibrio del territorio. La perequazione è qui intesa come mezzo e non come fine: senza sovraccaricare il principio di eccessive valenze di costruzione dell'eguaglianza sostanziale tra i proprietari, essa si configura -assieme ad altri strumenti correlati quali la compensazione e l'incentivazione – secondo l'originaria radice etimologica del termine che la definisce come strumento di equa distribuzione tra diversi proprietari dei vantaggi e degli oneri legati alla trasformazione edificatoria.
In altre parole, attraverso un attento uso degli strumenti perequativi e compensativi, ci si attende di stimolare una spontanea adesione dei proprietari all'attuazione della pianificazione, per esito del riavvicinamento di obiettivi "egoistici" di ciascun proprietario e risultati di pubblica utilità.
In sintesi, da un lato il Piano traccia, anche con linee forti, un nuovo disegno del paesaggio, rimodellandone vuoti e pieni e ricercando antiche armonie ormai perse tra il sistema insediativo e il sistema ambientale; dall'altro – per attuare tale disegno – individua un sistema di regole che punta ad alleggerire, e dove possibile eliminare, le contrapposizioni tra differenti capacità edificatorie, e a far concorrere interesse privato e interesse pubblico verso l'unico obiettivo di uno sviluppo sostenibile.

La perequazione

Attraverso l'introduzione di due distinti parametri edificatori (Indice Base e Indice Massimo) si introducono in termini normativi i principi di perequazione e di incentivazione.
L'indice Base determina quanta nuova Superficie Agibile è possibile realizzare in ciascun ambito, in maniera diretta, senza cioè dover acquisire ulteriori diritti e tramite titoli abilitativi semplici. Tale indice rappresenta

quindi la capacità residua di accogliere nuova edificazione senza che avvengano sostanziali miglioramenti a livello infrastrutturale e della qualità urbana. Per questo l'indice Base è generalmente basso e può essere inferiore a quello esistente. Tale indice è il più possibile uniforme per ambiti con caratteristiche simili. Non stabilisce quindi la vecchia distinzione tra aree per servizi (inedificabili) o aree edificabili. L'indice Massimo determina i diritti edificatori che è possibile acquisire in maniera indiretta. Negli ambiti in cui è previsto un Indice Massimo, sarà possibile incrementare la capacità edificatoria della propria area in due modi: o acquisendo diritti da altre aree, o realizzando azioni, cosiddette 'virtuose', che il Piano intende incentivare corrispondendo diritti edificatori premiali. Gli ambiti con Indice Massimo sono anche detti 'di atterraggio' appunto perché al loro interno possono essere trasferiti diritti acquisiti altrove.
Ad esempio, generalmente le nuove edificazioni all'interno dei Distretti di Trasformazione dovranno essere attuate attraverso l'acquisizione di diritti dall'esterno. Questo significa che i proprietari delle aree incluse nei Distretti non saranno gli unici 'fortunati' a giovare di diritti superiori, ma che anche piccoli proprietari potranno trasferire i loro diritti nelle aree da trasformare.
Gli ambiti di atterraggio, per poter essere edificati, dovranno acquisire almeno l'80% dei diritti tramite azioni virtuose, o realizzandole direttamente, o acquisendo da terzi i diritti premiali maturati. In questo modo anche chi non avrà la possibilità di edificare direttamente sulle proprie aree, non sarà più svantaggiato di altri, ma potrà guadagnare diritti da far fruttare in ambiti più idonei all'edificazione e questo avverrà attraverso la realizzazione di azioni utili al miglioramento complessivo della città.
I diritti edificatori, indipendentemente da dove sono stati generati, potranno essere trasferiti indifferentemente all'interno di uno qualsiasi degli ambiti di atterraggio.

Le premialità

In stretta relazione con il principio perequativo, vengono individuate 30 Azioni Virtuose: una vasta gamma di possibili interventi che gli operatori potranno proporre ed attuare collaborando al raggiungimento degli Obiettivi di Piano. La realizzazione delle azioni virtuose non è imposta; al contrario viene favorita la libera adesione al perseguimento degli obiettivi comuni per la crescita e il miglioramento della Città. Tale sistema di incentivazione si concretizza nel concetto di 'Premialità', e consiste nel riconoscimento di diritti edificatori, ulteriori a quelli base definiti per ciascun ambito della Struttura di Piano, e ponderati sulla base della stima del peso insediativo complessivo che il territorio può ancora assorbire. Una volta stabilito il montepremi complessivo, questo è stato ripartito per le singole azioni sulla base delle loro specifiche caratteristiche.
Questo il principio insediativo del Piano: in assenza di azioni virtuose, e quindi senza poter perseguire gli obiettivi di miglioramento prefissati, la capacità edificatoria diretta complessiva (individuata dagli indici base) è fortemente limitata. E' la cosiddetta alternativa zero: esprime cioè il massimo grado di edificazione che ancora il territorio può accogliere senza sostanziali miglioramenti in termini ambientali, paesistici e infrastrutturali.
Man mano che verranno realizzate le azioni virtuose, i diritti edificatori aumenteranno fino al raggiungimento dei traguardi prefissati. A questi traguardi corrisponde il portafoglio complessivo dei premi che l'Amministrazione mette a disposizione, e la massima insediabilità di piano.
Secondo questo sistema, la crescita della città è direttamente legata al suo miglioramento.

I tempi del PUC, le verifiche triennali

L'arco temporale per cui è pensato il Piano è di dieci anni. Considerando la situazione attuale di inerzia e le resistenze ai cambiamenti, si è coscienti che gli obiettivi che ci si pone sono molto ambiziosi. D'altra parte un documento programmatorio non può che muoversi nella direzione di imprimere una forza positiva e propositiva per lo sviluppo.
Inoltre, l'approccio del Piano, più 'aperto' alle libere iniziative del privato e meno rigido nell'imposizione delle previsioni, necessita di una costante verifica del suo stato di attuazione. Il monitoraggio costante dello stato di attuazione e una maggior flessibilità divengono pertanto elementi costitutivi del Piano stesso.
Il Piano definisce i confini del campo di gioco e le regole di base. Durante la sua vigenza e, come auspicio, nei successivi Piani Urbanistici, sarà possibile rimodulare le priorità e le entità dei traguardi prefissati, a

fronte, ad esempio, del raggiungimento di alcuni di essi, o del modificarsi di scenari generali, o infine, più semplicemente, della presa d'atto della necessità di rimodulare alcune scelte.
Il primo valore del Piano, dunque non consiste tanto nella sola individuazione di azioni valutate come urgenti da intraprendere e favorire per un corretto sviluppo del territorio, quanto nell'intenzione di costituire una nuova piattaforma operativa per regolare il rapporto tra pubblico e privato finalizzandolo ad obiettivi di miglioramento complessivo della Città.
Sulla base di tale piattaforma le stesse azioni e i criteri operativi potranno essere opportunamente rimodulati negli anni.

Il modello di monitoraggio che verrà applicato per la valutazione delle ricadute delle azioni previste e incentivate è conseguente a quello adottato nella stesura del Piano, in sede di definizione e ponderazione delle azioni stesse. L'individuazione e la disamina delle azioni è avvenuta in maniera multidisciplinare, stimando e comparando i possibili effetti di ogni azione riguardo a ciascuna delle grandi tematiche che il Piano affronta. Questo processo è strettamente legato alla Valutazione Ambientale Strategica del Piano.
Il monitoraggio si concretizzerà nella verifica dello stato di attuazione del Piano, con cadenza triennale.

Il nuovo Piano trasforma profondamente le regole inerenti i rapporti tra Pubblico e Privati in materia urbanistica e configura nuovi scenari per un futuro sviluppo positivo della Città.
Per quanto necessario, il solo aggiornamento normativo non sarebbe stato sufficiente a fornire un reale spunto di ripartenza per uscire dalla situazione attuale, profondamente critica e incerta.
Pertanto, l'aspetto più innovativo del Piano riguarda l'introduzione di nuovi strumenti, più adeguati a rispondere alle necessità di rigenerazione del territorio e di ripresa economica.
Per essere realmente efficace, il nuovo assetto di regole, tese alla difesa e allo sviluppo del patrimonio collettivo, deve essere chiaro, aperto, semplice e flessibile.
Uno strumento operativo che, all'interno di un quadro preciso e definito, vuole mettere nelle condizione i cittadini di operare sul loro territorio ponendosi come attori principali dello sviluppo, in un'ottica sussidiaria, non burocratica e non centralista.
La scelta forte del Piano consiste, ad esempio, oltre che nella definizione delle singole azioni virtuose che vengono incentivate, nell'aver introdotto e regolato il meccanismo stesso di incentivazione delle azioni e dei possibili trasferimenti delle premialità.
Tale regolamentazione, infatti, a prescindere da possibili aggiornamenti nell'elenco e nella definizione delle azioni, da un lato garantirà la priorità data alla realizzazione diretta di interventi utili alla Città invece dell'incameramento di monetizzazioni che non sempre si traducono in interventi migliorativi concreti; dall'altro consentirà anche a chi non può avere edificabilità diretta sulle proprie aree, di contribuire con profitto alla riqualificazione complessiva del territorio.
E' in quest'ottica che nel corso della vigenza del Piano, tramite delibera Consiliare, a seguito della verifica in itinere dell'efficacia delle azioni proposte, o del raggiungimento dei traguardi, potranno essere aggiornate le definizioni delle singole azioni, ad esempio introducendone di nuove, così come i valori premiali attribuiti a ciascuna azione.

1.8 - Gli strumenti

Gli strumenti che il Piano indica per riqualificare la Città sono:

. Azioni Virtuose: 30 tipologie di attività che i privati potranno proporre e realizzare e per le quali verranno riconosciuti Premi Volumetrici da spendere negli Ambiti deputati al consolidamento o alla crescita della Città.

. La realizzazione di opere con fondi pubblici attraverso un maggior coordinamento tra Piano e Programma Triennale delle Opere Pubbliche

. Strumenti di autofinanziamento per la realizzazione di infrastrutture e servizi quali i Project Financing e le Società di Trasformazione Urbana

Le Azioni Virtuose

Vediamo in sintesi alcune delle principali azioni che il PUC intende incentivare. Le descrizioni dettagliate della Azioni Virtuose, così come dei criteri per la loro valutazione e per le conseguenti assegnazioni delle premialità sono contenute nella Struttura del Piano.

In relazione al primo Obiettivo relativo al miglioramento Ambientale e alla Difesa del Suolo le azioni da incentivare per perseguirlo sono: anzitutto la demolizione delle serre non utilizzate, e pertanto inutili, che contribuiscono all'aumento del rischio idrogeologico. Oppure la riqualificazione di argini o altri interventi che possano direttamente contribuire alla riduzione dei rischi. Ancora, l'aumento della capacità filtrante dei suoli attraverso la diminuzione delle superfici impermeabili, come ad esempio le superfici asfaltate, o la riqualificazione del sistema dei terrazzamenti secondo l'antico uso dei muretti a secco. Infine la demolizione degli edifici presenti in aree ad alto rischio idrogeologico e la loro ricostruzione in aree più sicure.
Tutte queste azioni possono essere realizzate direttamente dagli operatori privati. Alcune di esse dovrebbero essere già state realizzate sulla base di norme vigenti, ma di fatto il metodo impositivo fin qui non ha funzionato. Per questo il piano non introduce nuovi obblighi, ma incentiva queste azioni attraverso premi edificatori.
RIGENERAZIONE DELLA CITTA'
Lo stesso procedimento vale per tutti gli obiettivi del Piano. Qui ne sottolineiamo uno per ogni tematica. Le azioni che favoriscono il raggiungimento dell'obiettivo di rigenerare la Città sono, ad esempio, la realizzazione diretta o il contributo monetario per nuove opere di interesse pubblico (come strade, piazze o servizi), la riqualificazione antisismica degli edifici privati o pubblici, la messa a disposizione di aree per nuovi servizi o infrastrutture, la delocalizzazione delle attività esclusivamente produttive attualmente presenti in centro città, in valle Armea o, infine, la riqualificazione e cessione di immobili esistenti per servizi.
RIEQUILIBRIO DELL'OFFERTA ABITATIVA
In relazione all'obiettivo di riequilibrio dell'offerta abitativa, vengono incentivate le realizzazioni di nuovi alloggi in vendita a prezzi convenzionati, ad esempio per giovani coppie, oppure, in via preordinata, l'utilizzo di edifici esistenti per nuovi alloggi in affitto a canone moderato o messi a disposizione dell'Amministrazione per Edilizia residenziale Pubblica.
MIGLIORAMENTO DELL'OFFERTA TURISTICA
Da un punto di vista economico, le azioni individuate e premiate in quanto collaboranti al miglioramento dell'offerta turistica sono la realizzazione di nuovi servizi che possano incrementare l'offerta turistica, o la realizzazione di nuove strutture alberghiere, o la riqualificazione di strutture esistenti, o ancora la realizzazione di opere di difesa della costa.

Complessivamente, sono state individuate 30 azioni, che contribuiscono al raggiungimento di uno o più Obiettivi.
Tra gli altri se ne sottolineano altri due: saranno premiati gli interventi mirati al miglioramento dell'efficienza energetica nell'ambito della manutenzione straordinaria o della ristrutturazione edilizia di edifici esistenti, nella misura in cui superino gli standard minimi previsti di norma e garantiscano un abbattimento del fabbisogno energetico degli edifici pari al 30% dell'esistente.
Verranno incentivate le azioni finalizzate all'incremento della produzione agricola, ad esempio attraverso la messa a disposizione a terzi, da parte dei proprietari, di lotti agricoli inutilizzati.

Si evidenziano altri due aspetti fondamentali:

. diversamente da una 'tassa' imposta, la realizzazione di queste azioni non sempre si traduce per l'operatore in un maggior costo. In diversi casi, infatti, si tratta di azioni che collaborano al miglioramento qualitativo delle stesse proprietà, per il quale lo stesso privato potrà godere. Queste azioni, poi, generano lavoro, contribuendo direttamente alla ripresa economica.

. L'individuazione delle azioni, e come vedremo tra poco, la definizione dei premi per ciascuna di esse, hanno efficacia direttiva e non prescrittiva. Potranno cioè essere modificate, sia in fase di approvazione del Piano, che successivamente. Quello che ha più valore è il metodo con il quale sono state individuate e ponderate. Tale metodo costituisce una fondamentale nuova piattaforma operativa che regola i rapporti tra Interessi pubblici e privati.

La Programmazione

Il Piano Triennale delle Opere Pubbliche, il Piano della Mobilità, l'individuazione delle attività per la riduzione del Dissesto del territorio, sono tutti strumenti che si coordinano con il PUC e che guideranno le scelte nell'individuazione delle azioni virtuose da perseguire e privilegiare rispetto ad altre, dando gerarchia alle proposte.
Questo si traduce nella parola Programmazione: l'attuazione del PUC prevede l'utilizzo di strumenti utili a programmare e scadenzare le attività dando maggior ordine e non lasciando completamente l'iniziativa alle sole proposte dei privati.
In questo senso, i progetti Strategici enunciati nel paragrafo precedente sono già prime indicazioni di indirizzo per lo sviluppo della programmazione complementare al PUC.

1.9 - La scelta che dobbiamo fare

Le risorse a disposizione non sono infinite. D'altra parte, gli interventi necessari per raggiungere gli obiettivi di miglioramento della qualità urbana e rigenerazione del tessuto cittadino sono molti e hanno un costo non trascurabile. Il Piano ha messo a punto un meccanismo per recuperare risorse per la realizzazione di tali opere, aumentando le possibilità di reperirle anche attraverso iniziative private.
Questo implica che all'aumentare delle opere di interesse pubblico da realizzare aumentano gli interventi privati necessari. Il principio di sostenibilità del Piano fa leva su questo equilibrio tra realizzazione di azioni virtuose nell'interesse generale della Città e conseguente realizzazione di iniziative private, indirizzate verso la costruzione sul costruito ma che inevitabilmente portano ad una crescita quantitativa dell'edificato.
Non si vedono altre alternative per il recupero delle risorse necessarie alla riqualificazione del territorio.
La scelta che si pone, pertanto, è tra **conservare** lo stato attuale delle cose o decidere di **curare** la Città.
Nella prima opzione, le volumetrie insediabili vengono ridotte al minimo e, per contro, si rinuncia agli interventi infrastrutturali e di miglioramento della qualità urbana e del paesaggio, giudicati capaci di riaprire una nuova stagione positiva per Sanremo. Se la situazione attuale è valutata positivamente e si è convinti che la Città possa vivere senza sostanziali cambiamenti, questa è la scelta da fare: ridurre le volumetrie edificabili e di conseguenza anche le aspettative di realizzare opere di interesse pubblico.
Il Piano verte sulla seconda possibilità e propone una efficace cura per Sanremo. La maggior edificabilità, ferme restando le valutazioni in merito alla sostenibilità di nuovi insediamenti in ciascun ambito, può essere pensata come la medicina necessaria per tale cura: la realizzazione di nuove volumetrie infatti è finalizzata alla realizzazione di azioni di miglioramento del territorio.
Occorre tener ben presente che per come è impostato il meccanismo di assegnazione dei diritti edificatori, al caso limite di raggiungimento dei valori massimi di edificazione corrisponderà necessariamente il massimo grado di realizzazione di tutte quelle opere che sono state giudicate come positive e necessarie per la rivitalizzazione della Città. Non è corretto interpretare la proposta del Piano secondo uno scenario in cui, tenendo ferme le criticità attuali, si immagini una forte crescita edilizia fine a se stessa. Non è questo che il Piano propone. Al contrario, in assenza di azioni virtuose la capacità edificatoria prevista nel Piano è minima. Il PUC prefigura invece una auspicabile maggior crescita, perché questa porterebbe con se un maggior livello di trasformazione della Città pubblica e di risoluzione delle criticità che caratterizzano l'attuale situazione di stallo.
Per tutto quanto fin qui detto, riteniamo non solo utile, ma necessario ed urgente intervenire con una cura per Sanremo e siamo convinti che l'atteggiamento più dannoso sia quello di lasciare le cose come stanno: troppe cose in questa Città vanno sistemate.

1.10 - Gli obiettivi da perseguire

Si sintetizza il percorso fin qui esposto.
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.

Ambiente

1.1 Difesa del suolo
1.2 Riduzione del Consumo di suolo
1.3 Protezione costa e risorse marine
1.4 Efficienza energetica
1.5 Tutela vegetazione e biodiversità

Paesaggio

2.1 Tutela del paesaggio naturale
2.2 Salvaguardia della fascia costiera
2.3 Recupero dei borghi storici
2.4 Rigenerazione della Città
2.5 Salvaguardia caratteri rurali della collina

Qualità Urbana

3.1 Riordino del sistema dei servizi
3.2 Riequilibrio dell'offerta abitativa
3.3 Riordino sistema accessibilità e sosta
3.4 Riequilibrio del sistema del verde
3.5 Riordino delle reti

Sviluppo Economico

4.1 Incremento occupazionale
4.2 Miglioramento dell'offerta turistica
4.3 Riqualificazione del sistema ricettivo
4.4 Sviluppo del mercato immobiliare
4.5 Incremento della produzione agricola

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 gli 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 di un Piano Energetico della città per ricercare e perseguire nuove forme di approvvigionamento energetico ecocompatibile.

In relazione alla gestione del ciclo dei rifiuti, è prioritario l'obiettivo di un miglioramento dei sistemi di smaltimento, 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.

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 e di **tutela della biodiversità** (**1.5**). 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 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, 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. 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. Già più di 700 Comuni italiani hanno aderito al Patto dei Sindaci.
I Comuni che sottoscrivono il Patto dei Sindaci 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:

- migliorare le dotazioni del parco lineare lungo il fronte mare sanremese mettendo a sistema e valorizzando gli elementi puntuali oggi presenti e i vari progetti già ipotizzati o in corso;
- 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.

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.

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, completando anzitutto la rete infrastrutturale e prevedendo l'insediamento di varie funzioni complementari e non esclusivamente produttive.
Distretti di trasformazione da inserire nel P.U.C. sono le cave e le discariche di inerti dismesse esistenti sul territorio Comunale. 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.
Tali aree, cosiddette Strategiche, sono già state citate nel Paragrafo 1.6 del presente Documento, a cui si rimanda, così come si richiama il documento allegato al presente contenente gli Studi preliminari per la trasformazione delle aree relative agi Distretti di Trasformazione Residenziali (Ponente, Levante, Poggio, La Vesca) e alla riqualificazione ambientale finalizzata al potenziamento dell'offerta turistica (Pian di Poma, Portovecchio, Foce Armea, Lungomare Calvino).

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 ulteriori interventi "strategici": prevalentemente nuove Infrastrutture e Servizi di Interesse Generale.
In generale, insieme a questi interventi, la previsione di nuove grandi funzioni urbane 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 i temi:

- **Il turismo**

E' la prima risorsa da valorizzare sulla quale occorre concentrare le risorse.
Sanremo è prima di tutto una città turistica. Una città che deve tornare a crescere e ad investire attraverso investimenti mirati in questa direzione. L'obiettivo primario di questo Puc è infatti quello di definire i parametri di una città più accogliente per i turisti, e più vivibile per i residenti. Una città che valorizzi le sue eccellenze e che come meta turistica torni a competere su scala globale. Gli strumenti con cui si concretizzeranno quelle scelte determinanti per la definizione della Sanremo del domani si svilupperanno lungo un doppio binario, tanto nelle strategie, prevalentemente riconducibili ai progetti speciali, che nel meccanismo d'attuazione.

- **Lo Sport**

Nella strategia dello sviluppo turistico, lo sport assume un'importanza rilevante.
Le condizioni climatiche favorevoli e le caratteristiche del territorio consentono di praticare una molteplicità di attività sportive.
La realizzazione del parco dello sport a Pian di Poma, il potenziamento della pista ciclopedonale, la valorizzazione dei sentieri e dei percorsi MTB, la realizzazione di nuovi impianti e la riqualificazione di quelli esistenti, costituiscono, nel loro insieme, una grande opportunità per lo sviluppo turistico della città.

- **Città pubblica, cultura e spettacolo**

La cura degli spazi pubblici e l'idea dell'accoglienza, il potenziamento dei servizi, sono parte fondamentale del progetto di insieme del PUC.
In questo 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.

- **Attività produttive**

L'obiettivo è quello di instaurare e promuovere nuove sinergie con il mondo della ricerca, favorendo la cooperazione, con l'obiettivo di tornare a crescere.
Ad esempio, per il settore della floricoltura, 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.

- **Le reti**

Il sistema della mobilità costituisce l'ossatura della Città pubblica. Il potenziamento della viabilità e una nuova rete di percorsi nel verde, il cui presidio è assicurato dalla previsione di servizi "leggeri" e puntuali legati alla fruizione della natura, garantiscono la connessione fra le diverse realtà territoriali (fascia costiera, città, campagna, bosco). I punti salienti sono:

- Completamento Aurelia Bis;
- Realizzazione di nuovi tratti viari e potenziamento di quelli esistenti;
- Revisione e potenziamento del TPL
- Azioni tese a favorire l'uso della bicicletta quale mezzo di trasporto

- Realizzazione di 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 adottato 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 (confermando ad esempio superfici minime non inferiori a 40 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.

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.
Analoghe conclusioni si possono trarre dal settore dell'istruzione superiore che ad oggi è comunque in grado di soddisfare la domanda. La realizzazione di un nuovo polo scolastico nell'area RT di C.so Mazzini consentirà il soddisfacimento dello standard relativo ai nuovi insediamenti.
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 in corso di realizzazione 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** (**3.1**), 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** (**3.3**), 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, in corrispondenza delle porte della Città e attestati sui principali nodi della viabilità (svincolo autostradale, 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 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, gli indirizzi contenuti nel PUC potranno essere attuati in sede 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 da Tennis in Via Panizzi
- Aree di interscambio

4.5 - Verde Urbano

Obiettivo di Piano è la valorizzazione, il potenziamento e il **riequilibrio del sistema del verde urbano** (3.4).
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 urbano:
  - Giardini Storici
  - Parchi Urbani
  - Spazi verdi di quartiere
  - Verde stradale e viali alberati
  - Aiuole spartitraffico
  - Aiuole di nicchia

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

- Verde urbano 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 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** (3.5). 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.

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. A questo proposito, sotto l'aspetto socio economico, obiettivo prioritario a cui il PUC non può esimersi dal tentativo di dare risposte è quello dell'**incremento occupazionale** (**4.1**).
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. In questo senso, l'obiettivo di **sviluppo del mercato immobiliare** (**4.4**) è necessariamente da intendersi anzitutto nel senso di sviluppo qualitativo orientato alla differenziazione dell'offerta.
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.
Preso atto di un declino progressivo della floricoltura, declino che però può essere contrastato e fermato, tanto che il PUC si pone come obiettivo **l'incremento della produzione agricola** (**4.5**), 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
- **miglioramento dell'offerta turistica** (4.2)
- 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.

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.

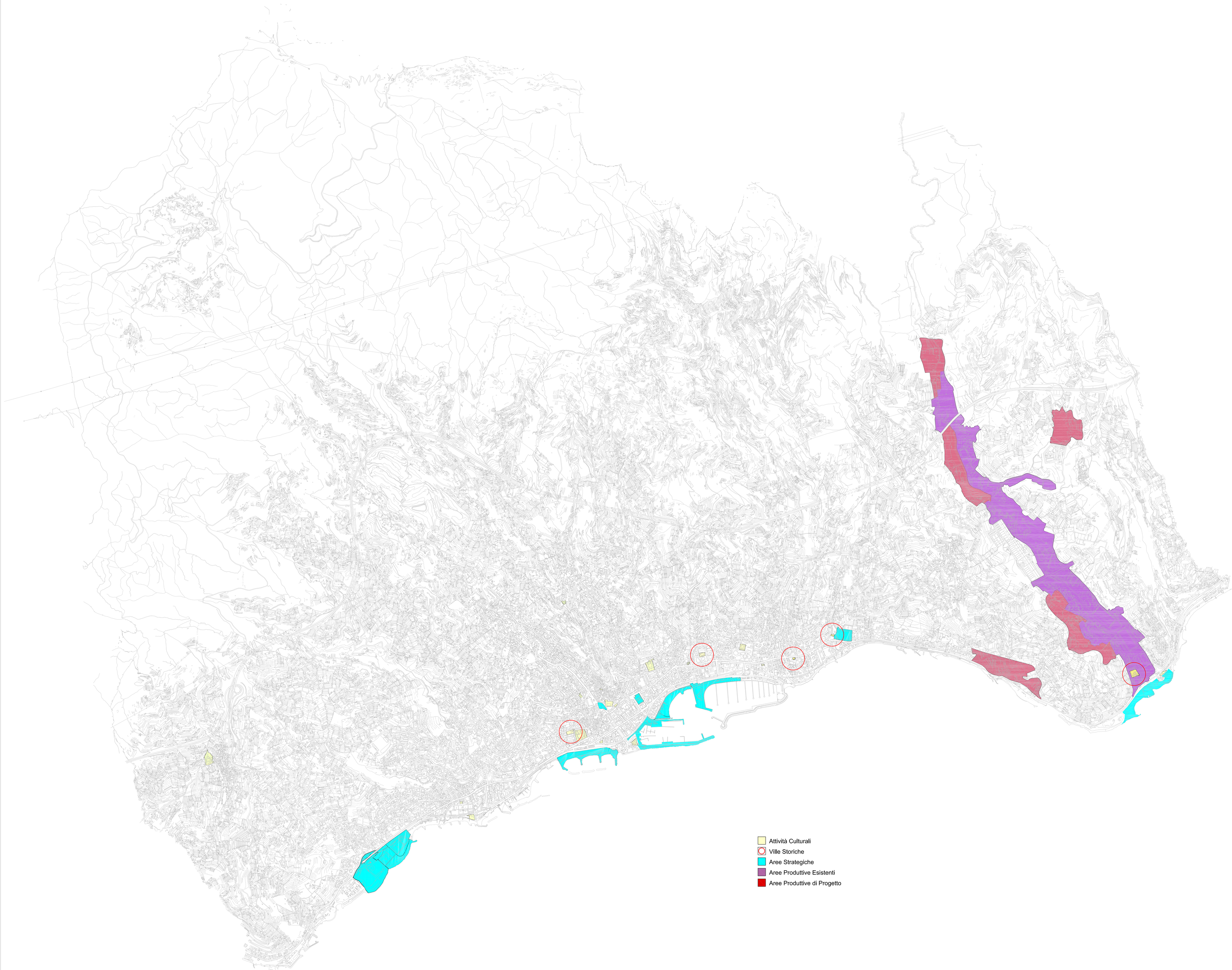
Obiettivo fondamentale è l'aumento del periodo medio di permanenza dei visitatori.
Per questo la valorizzazione del patrimonio esistente deve riguardare le strutture alberghiere ma anche le altre forme di ricettività attualmente presenti o da introdurre.

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.
La Salvaguardia delle strutture alberghiere di pregio e realizzazione di nuove strutture sono due aspetti complementari del più generale obiettivo di **riqualificazione del sistema ricettivo** (**4.3**), e vengono considerati come obiettivi ugualmente importanti e complementari.

ALLEGATI

CARTE TEMATICHE
STUDI IN SCALA URBANA AREE STRATEGICHE

Asse AURELIA
Perimetro SIC Marini
Perimetro SIC Terrestri
Aree Strategiche
Verde Extraurbano
Verde Urbano


Attività Culturali
Ville Storiche
Aree Strategiche
Aree Produttive Esistenti
Aree Produttive di Progetto

Monte Bignone

San Romolo

Campo Golf

Parcheggi
Aree Strategiche
Pista Ciclabile
Asse Aurelia
Tracciato Funivia Progetto Comunale
Tracciato Funivia Studio Ing. Pizzio
Strade di Progetto

PIANO URBANISTICO COMUNALE
DOCUMENTO DEGLI OBIETTIVI
Città di Sanremo

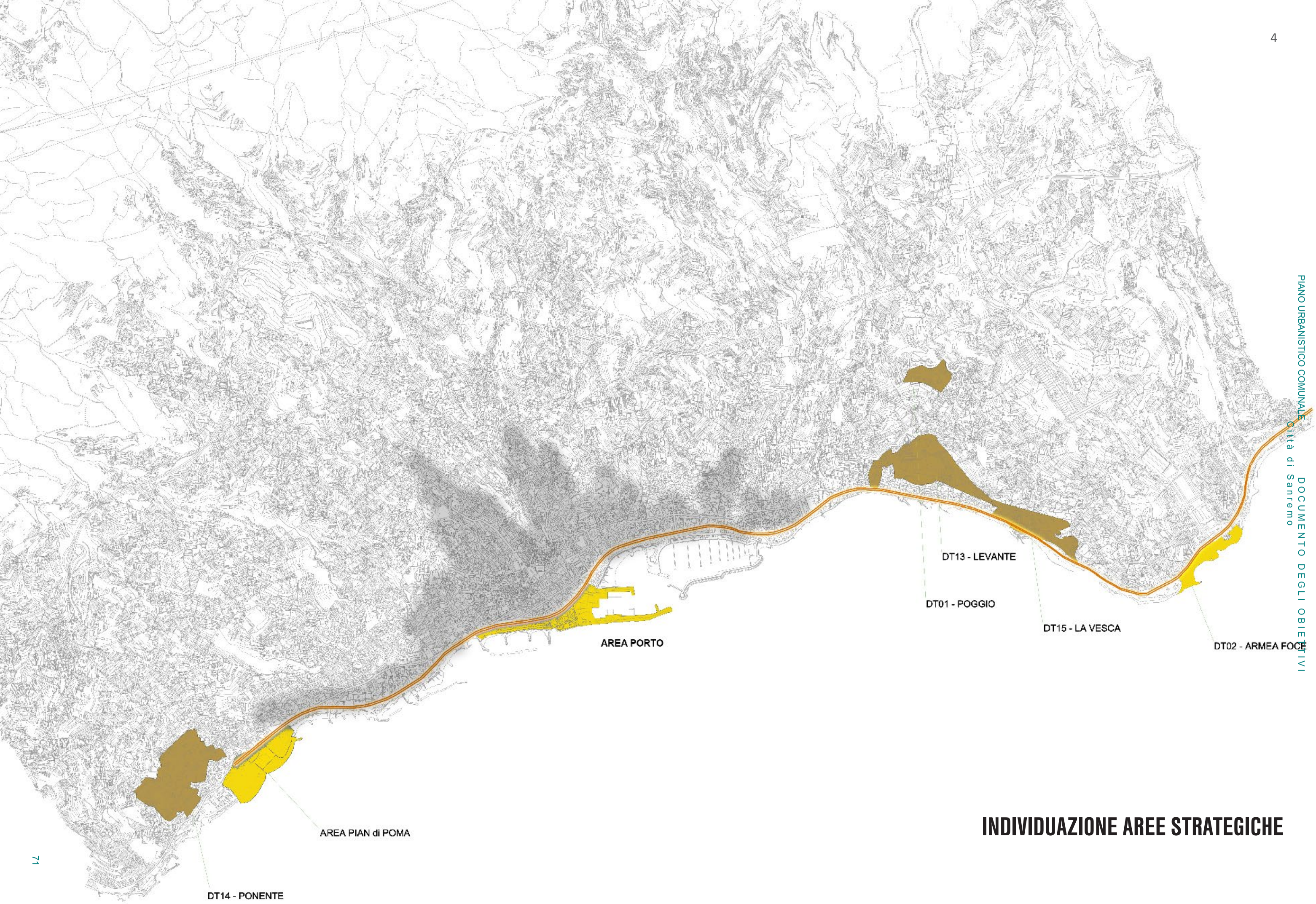
Impianti Sportivi
Pista Ciclopedonale
Aree Strategiche
Tracciati Sentieri MTB

COMUNE DI SANREMO

STUDI A SCALA URBANA DELLE AREE STRATEGICHE

IOTTI + PAVARANI ARCHITETTI


DT 14 - PONENTE
PIAN DI POMA
PORTOVECCHIO
DT 01- POGGIO
DT 13 - LEVANTE
DT 15 - LA VESCA
ARMEA FOCE



INDIVIDUAZIONE AREE STRATEGICHE

INDICE

AREE DI PROGETTO - QUADRO DI INSIEME 3

AREE A PREVALENTE SVILUPPO RESIDENZIALE 7
AREA DT 14 - PONENTE 9
VOLUMI INSEDIABILI - IPOTESI MAX DENSITA'
VOLUMI INSEDIABILI - IPOTESI MIN ALTEZZA
VISTA DI INSERIMENTO AMBIENTALE
AREA DT 13 - LEVANTE 29
VOLUMI INSEDIABILI - IPOTESI MAX DENSITA'
VOLUMI INSEDIABILI - IPOTESI MIN ALTEZZA
AREA DT 15 - LA VESCA 39
AREA DT 01 - POGGIO 45

AREE DI RIQUALIFICAZIONE AMBIENTALE 53
AREA DT 04 - PIAN DI POMA 55
FASE 1
FASE 2
AREA DT 02 - ARMEA - FOCE 65
IPOTESI PARCO E RIQUALIFICAZIONE SPIAGGE
IPOTESI ZONA CAMPER E RIQUALIFICAZIONE SPIAGGE
AREA FC 03 - PORTOVECCHIO 71
SISTEMAZIONE AREA BARETTI
IPOTESI VIABILITA' ALTERNATIVA
IPOTESI VALORIZZAZIONE BANCHINE PORTO
IPOTESI ARENA CONCERTI NEL LUNGOMARE CALVINO

9

DT 01- POGGIO

DT 15 - LA VESCA

DT 14 - PONENTE

DT 13 - LEVANTE

AREE A PREVALENTE SVILUPPO RESIDENZIALE

8

AREA DT_14
PONENTE

OBIETTIVI:

- VERIFICA DELLE CONDIZIONI AMBIENTALI E DELLE CARATTERISTICHE DEL PAESAGGIO
- SCHEMI DI VALUTAZIONE DELL'IMPATTO PAESAGGISTICO DEI VOLUMI INSEDIABILI
- IPOTESI DI RIQUALIFICAZIONE AMBIENTALE







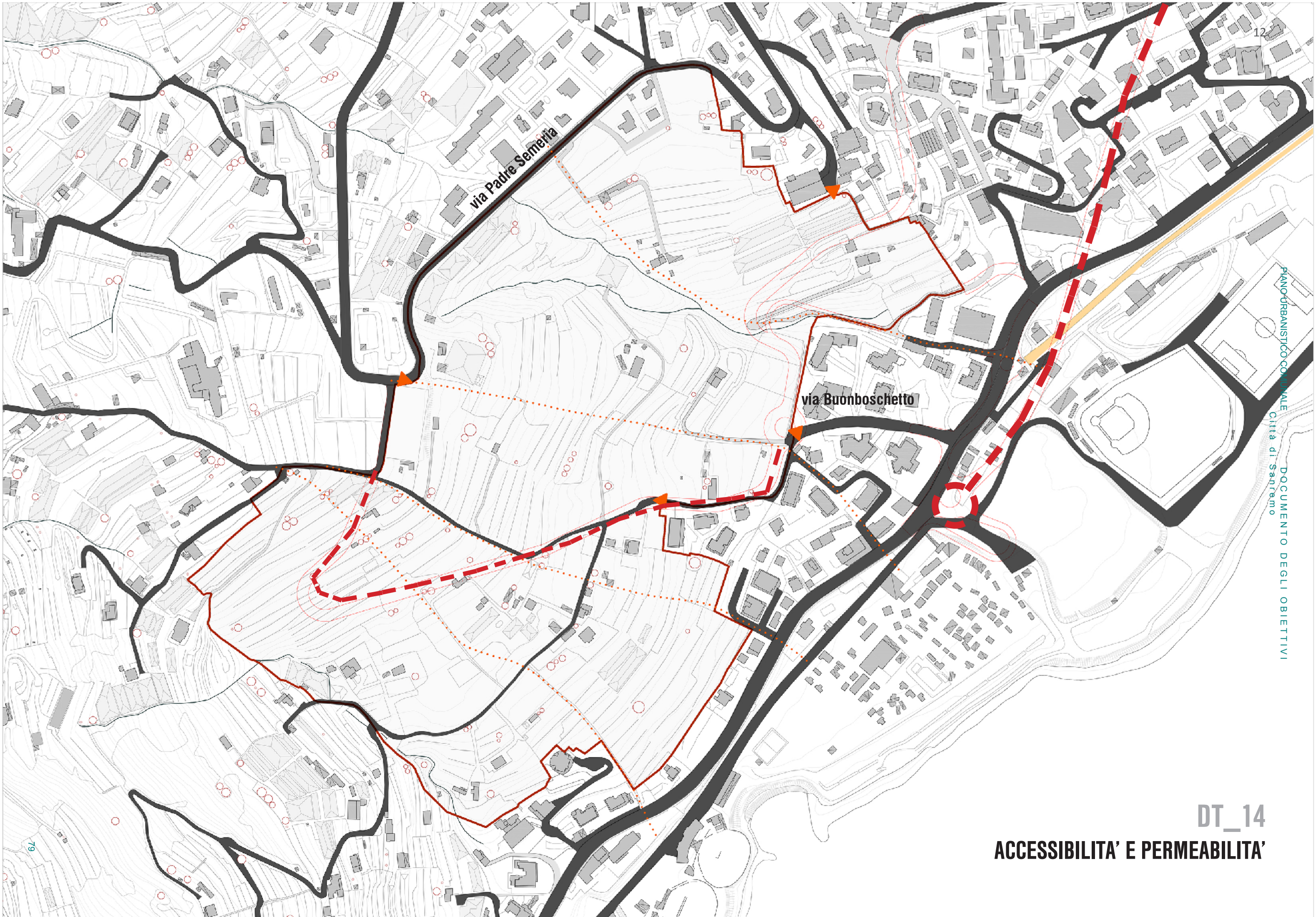
DT_14
FOTO DELL'AREA







DT_14
FOTO DELL'AREA



DT_14
ACCESSIBILITA' E PERMEABILITA'

aree ed edifici commerciali

aree ed edifici culturali e/o monumentali

aree private consolidate

aree sportive

aree ed edifici ricettivi

DT_14
AREE CONSOLIDATE

14

cinque piani

quattro piani

tre piani

DT_14

ALTEZZE EDIFICI AL CONTORNO

VALORIZZAZIONE DEI CORSI D'ACQUA
E DEI CORRIDOI ECOLOGICI

VALORIZZAZIONE DEGLI AMBITI
CON VALORI AMBIENTALI MEGLIO CONSERVATI

VALORIZZAZIONE DEI CARATTERI ANTROPICI
(TERRAZZAMENTI, MURI DI CONTENIMENTO IN PIETRA A SECCO, CISTERNE)

VALORIZZAZIONE DEI PERCORSI E DELLE MULATTIERE

DT_14

TRATTI DEL PAESAGGIO



PARCO NATURALISTICO PUBBLICO
40.000 mq

AREA DI PERTINENZA DELLA SCUOLA
7.000 mq

PARCO AGRICOLO
E AREE DI CONSOLIDAMENTO AMBIENTALE

DT_14

SCHEMA DELLE AREE A PARCO

DT_14
TRATTI DEL PAESAGGIO

SCUOLA

ALBERGO

EDIFICI A **4 PIANI**
20.000 mq

EDIFICI A **3 PIANI**
11.500 mq

DT_14

VERIFICA DEI VOLUMI INSEDIABILI (MAX DENSITA')

VERIFICA DEI VOLUMI INSEDIABILI (MAX DENSITA')

SCUOLA

ALBERGO

EDIFICI A **3 PIANI**
16.600 mq

EDIFICI A **2 PIANI**
10.100 mq

DT_14

VERIFICA DEI VOLUMI INSEDIABILI (MIN ALTEZZA)

VERIFICA DEI VOLUMI INSEDIABILI (MIN ALTEZZA)

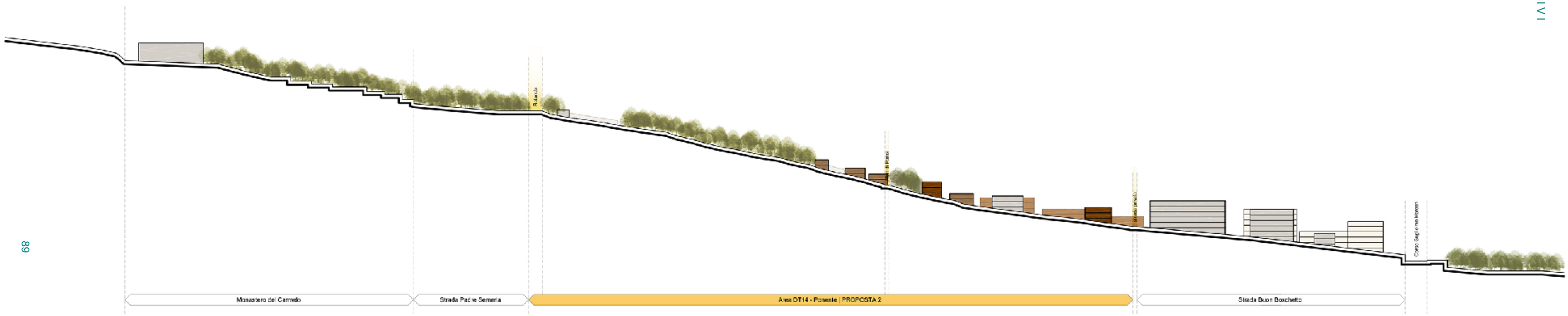
SEZIONE 1 - DT14 | Stato di fatto, 1:1500



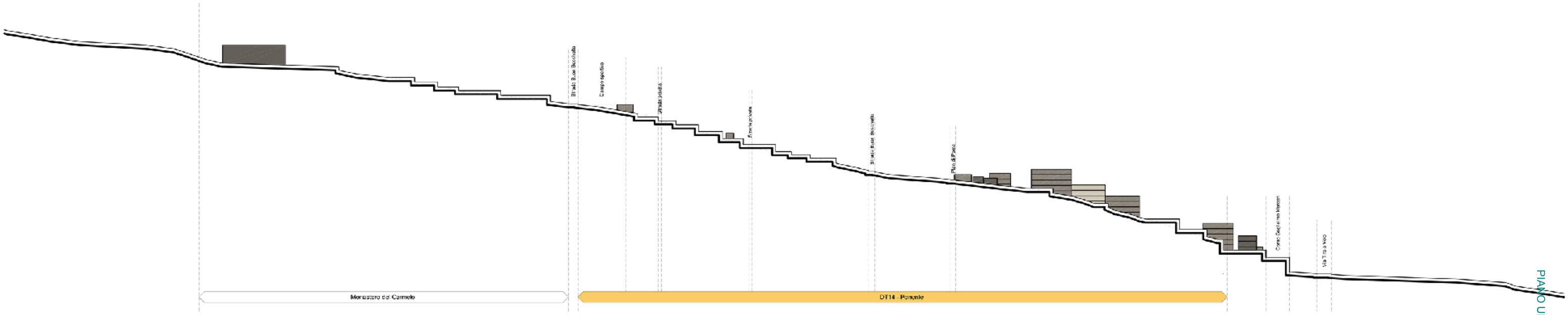
SEZIONE 1 - DT14 | Proposta 1, 1:1500



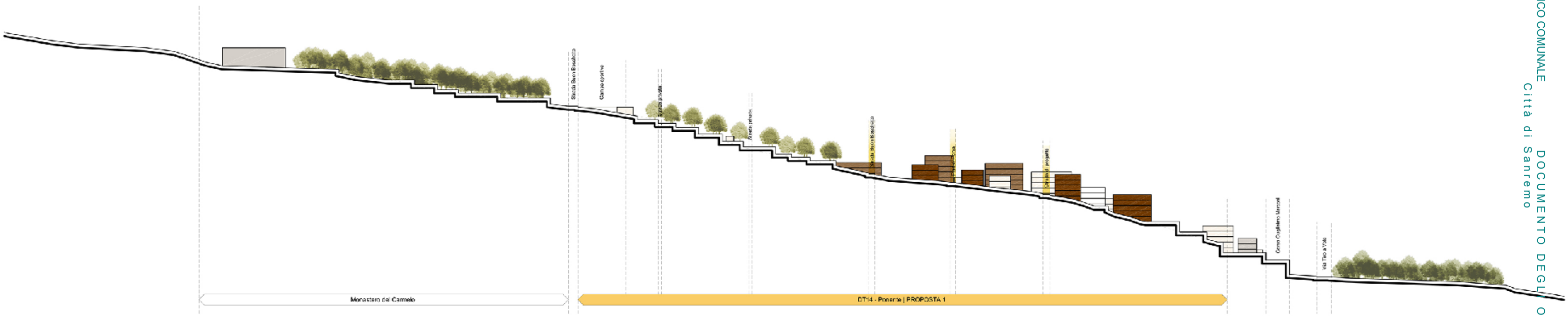
SEZIONE 1 - DT14 | Proposta 2, 1:1500



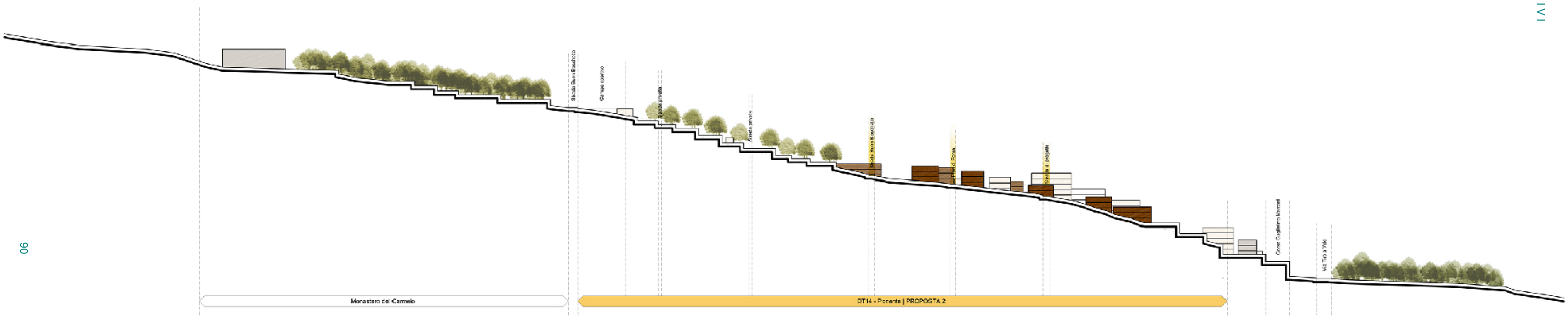
SEZIONE 2 - DT14 | Stato di fatto, 1:1500



SEZIONE 2 - DT14 | Proposta 1, 1:1500



SEZIONE 2 - DT14 | Proposta 2, 1:1500



IPOTESI DI PROGETTO
(CON RIDUZIONE DEI VOLUMI A 20.000 MQ)

DT_14

VISTA DI INSERIMENTO AMBIENTALE

(CON RIDUZIONE DEI VOLUMI A 20.000 MQ)

VISTA DI INSERIMENTO AMBIENTALE

(CON RIDUZIONE DEI VOLUMI A 20.000 MQ)

AREA DT_13
LEVANTE

OBIETTIVI:

- VERIFICA DELLE CONDIZIONI AMBIENTALI E DELLE CARATTERISTICHE DEL PAESAGGIO
- SCHEMI DI VALUTAZIONE DELL'IMPATTO PAESAGGISTICO DEI VOLUMI INSEDIABILI
- IPOTESI DI RIQUALIFICAZIONE AMBIENTALE







DT_13

FOTO DELL'AREA







DT_13

FOTO DELL'AREA

ACCESSIBILITA' E PERMEABILITA'

DT_13

Corso Giuseppe Mazzini

Salita per Poggio

via val d'olivi

serre dismesse

aree private consolidate

aree ed edifici ricettivi

DT_13
AREE CONSOLIDATE

ALTEZZE EDIFICI AL CONTORNO

DT_13

tre piani

quattro piani

VALORIZZAZIONE DEI PERCORSI E DELLE MULATTIERE

VALORIZZAZIONE DEGLI AMBITI
CON VALORI AMBIENTALI MEGLIO CONSERVATI

VALORIZZAZIONE DEI CORSI D'ACQUA
E DEI CORRIDOI ECOLOGICI

DT_13
TRATTI DEL PAESAGGIO

LINEE ALTA TENSIONE
E RELATIVE FASCE DI RISPETTO

EDIFICI A **4 PIANI**
10.800 mq

EDIFICI A **3 PIANI**
4.300 mq

DT_13

VERIFICA DEI VOLUMI INSEDIABILI (MAX DENSITA')

LINEE ALTA TENSIONE
E RELATIVE FASCE DI RISPETTO

EDIFICI A **3 PIANI**
8.600 mq

EDIFICI A **2 PIANI**
6.000 mq

DT_13

VERIFICA DEI VOLUMI INSEDIABILI (MIN ALTEZZA)

AREA DT_15
LA VESCA

OBIETTIVI:

- VERIFICA DELLE CONDIZIONI AMBIENTALI E DELLE CARATTERISTICHE DEL PAESAGGIO
- SCHEMI DI VALUTAZIONE DELL'IMPATTO PAESAGGISTICO DEI VOLUMI INSEDIABILI
- IPOTESI DI RIQUALIFICAZIONE AMBIENTALE

CONFINE AREA DT15

LIMITE AMBITO PAESAGGISTICO

salita Monte Calvo

via Duca d'Aosta

DT_15
ACCESSIBILITA' E PERMEABILITA'

CONFINE AREA DT15

LIMITE AMBITO PAESAGGISTICO

LINEA ALTA TENSIONE
E RELATIVA FASCIA DI RISPETTO

aree private
consolidate

aree ed edifici ricettivi

DT_15

AREE CONSOLIDATE

CONFINE AREA DT15

LIMITE AMBITO PAESAGGISTICO

VALORIZZAZIONE DEGLI AMBITI
CON VALORI AMBIENTALI MEGLIO CONSERVATI

VALORIZZAZIONE DEI CORSI D'ACQUA
E DEI CORRIDOI ECOLOGICI

DT_15

TRATTI DEL PAESAGGIO

EDIFICI A **3 PIANI**
5.700 mq

EDIFICI A **2 PIANI**
4.300 mq

ALBERGO
3 piani, 6.000 mq

DT_15

VERIFICA DEI VOLUMI INSEDIABILI

AREA DT_01
POGGIO

OBIETTIVI:

- VERIFICA DELLE CONDIZIONI AMBIENTALI E DELLE CARATTERISTICHE DEL PAESAGGIO
- SCHEMI DI VALUTAZIONE DELL'IMPATTO PAESAGGISTICO DEI VOLUMI INSEDIABILI
- IPOTESI DI RIQUALIFICAZIONE AMBIENTALE







DT_01
FOTO DELL'AREA

47

DT 01

ACCESSIBILITA' E PERMEABILITA'

Strada Banchette

serre

aree private consolidate

serre

DT_01
AREE CONSOLIDATE

quattro piani

tre piani

DT_01
ALTEZZE EDIFICI AL CONTORNO

VALORIZZAZIONE DEGLI AMBITI
CON VALORI AMBIENTALI MEGLIO CONSERVATI

DT_01
TRATTI DEL PAESAGGIO

EDIFICI A **2-3PIANI**
2.500 mq

DT_01
VERIFICA DEI VOLUMI INSEDIABILI

PIAN DI POMA

PORTOVECCHIO

ARMEA FOCE

AREE DI RIQUALIFICAZIONE AMBIENTALE

AREA DT_04
PIAN DI POMA

OBIETTIVI:

- VERIFICA DELLE CONDIZIONI AMBIENTALI E DELLE CARATTERISTICHE DEL PAESAGGIO
- IPOTESI DI RIQUALIFICAZIONE AMBIENTALE
- IPOTESI DI INSERIMENTO DI UNA PALESTRA







DT_04
FOTO DELL'AREA







DT_04

FOTO DELL'AREA

PALESTRA TEMPORANEA

SISTEMAZIONE SPOGLIATOI E
SPALTI E GRADONATE VERDI

PERCORSO PEDONALE E CARRABILE
SUL LUNGOMARE

CIRCUITO PER CICLOCROSS E PUMP TRACK

RICONNESSIONE CARRABILE

PARCO LITORANEO

AREA A PARCO - ZONA FESTE

PARCHEGGI (N.100 POSTI AUTO)

DT_14

PLANIMETRIA - FASE 1

VISTA FASE 1

RIORGANIZZAZIONE SPALTI VERDI
E SPOGLIATOI

PERCORSO PEDONALE E CARRABILE
SUL LUNGOMARE

CIRCUITO PER CICLOCROSS

RICONNESSIONE CARRABILE

PARCO LITORANEO

INGRESSO BASEBALL E PUNTO RISTORO

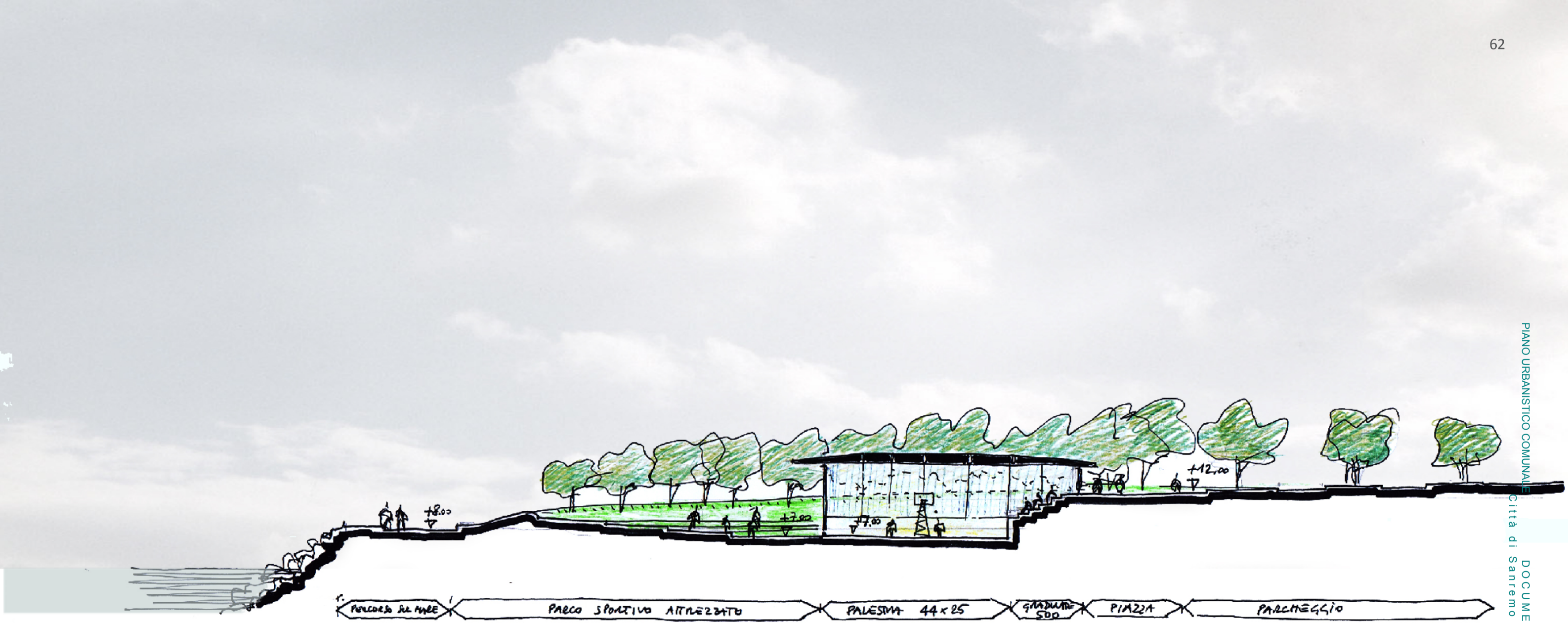
PARCHEGGIO SCAMBIATORE PER 120 VETTURE

PALESTRA 45 X 25 (400 SPETTATORI)

DT_14

PLANIMETRIA - FASE 2

VISTA FASE 2



DT_14

SEZIONE PALESTRA - FASE 2



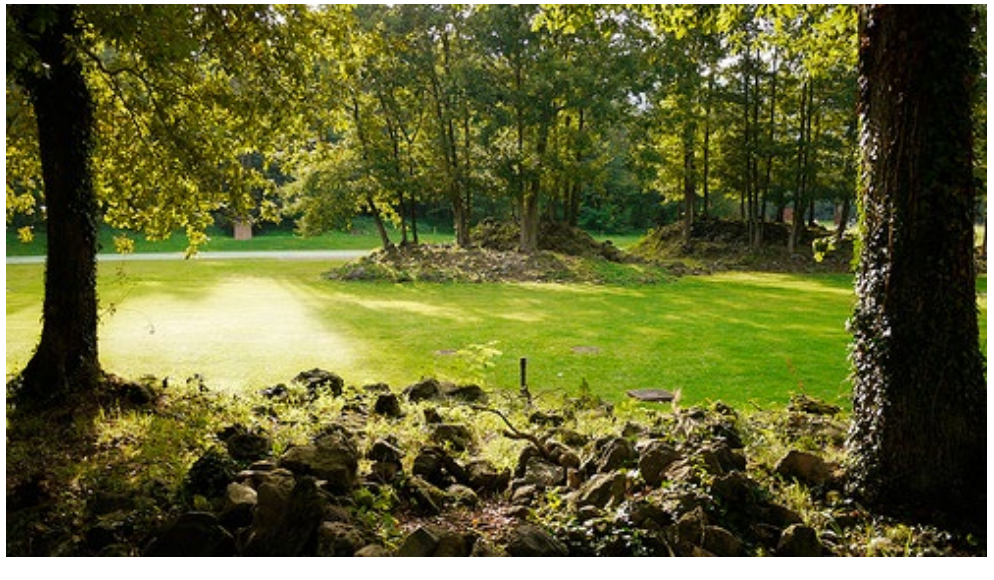


REALIZZAZIONI DI RIFERIMENTO:

HISTORIAL DE VENDÉE
arch: PLAN 01

ESTADIO DE ATLETISMO
(OLOT - SPAGNA)
arch: RCR ARQUITECTES



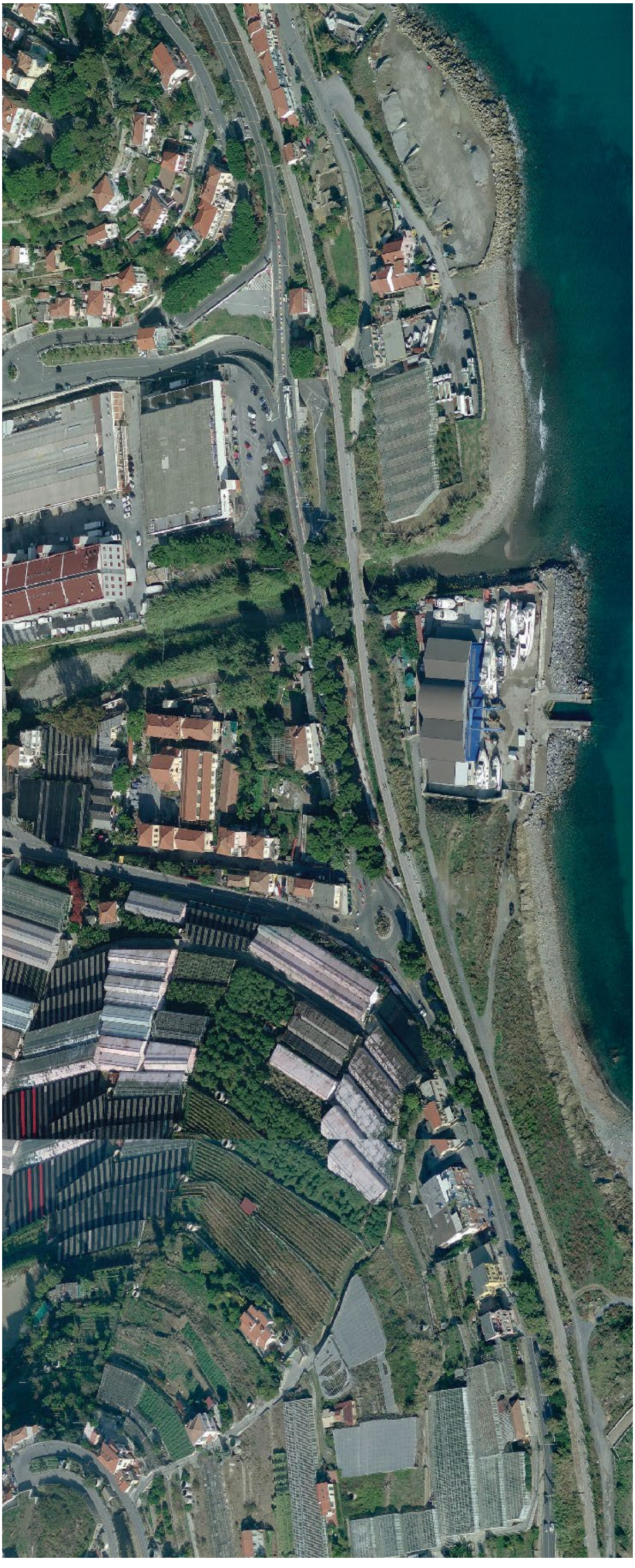


AREA DT_02
ARMEA - FOCE

OBIETTIVI:

- AMPLIAMENTO DELL'AREA ARTIGIANALE INDUSTRIALE DEDICATA ALLA CANTIERISTICA
- RIQUALIFICAZIONE DELL'AREA AD USI PUBBLICI

DT_02
FOTO DELL'AREA





BAR, SERVIZI SPIAGGIA

AREE A SPIAGGIA

AREA CAMPER

PARCO E CONNESSIONE DELLA CICLABILE

CONNESSIONE CON EX MACELLO

NUOVA DARSENA

NUOVI VOLUMI E AREE
PER ATTIVITÀ CANTIERISTICA

STRADA DI ACCESSO

DT_02
VISTA GENERALE

DT_02

PLANIMETRIA - IPOTESI PARCO E SISTEMAZIONE SPIAGGE



DT_02

PLANIMETRIA - IPOTESI ZONA CAMPER E SISTEMAZIONE SPIAGGE

AREA FC_03
PORTOVECCHIO

OBIETTIVI:

- IPOTESI DI SPOSTAMENTO E RIFUNZIONALIZZAZIONE DEGLI ESERCIZI PUBBLICI
- IPOTESI DI SPOSTAMENTO DELL'AREA CANTIERISTICA E RIQUALIFICAZIONE DELL'AREA
- IPOTESI DI VALORIZZAZIONE DELLE BANCHINE DEL PORTO







FC_03
FOTO DELL'AREA







FC_03
FOTO DELL'AREA



FC_03

PLANIMETRIA GENERALE

FC_03

VISTA AREA PORTOVECCHIO

PEDONALIZZAZIONE

SPOSTAMENTO E RIORGANIZZAZIONE
FASCIA COMMERCIALE / CAFFÈ-RISTORANTI

SPAZIO FILTRO CON PARCHEGGIO BICI E SEDUTE

GRADONATA DI COLLEGAMENTO

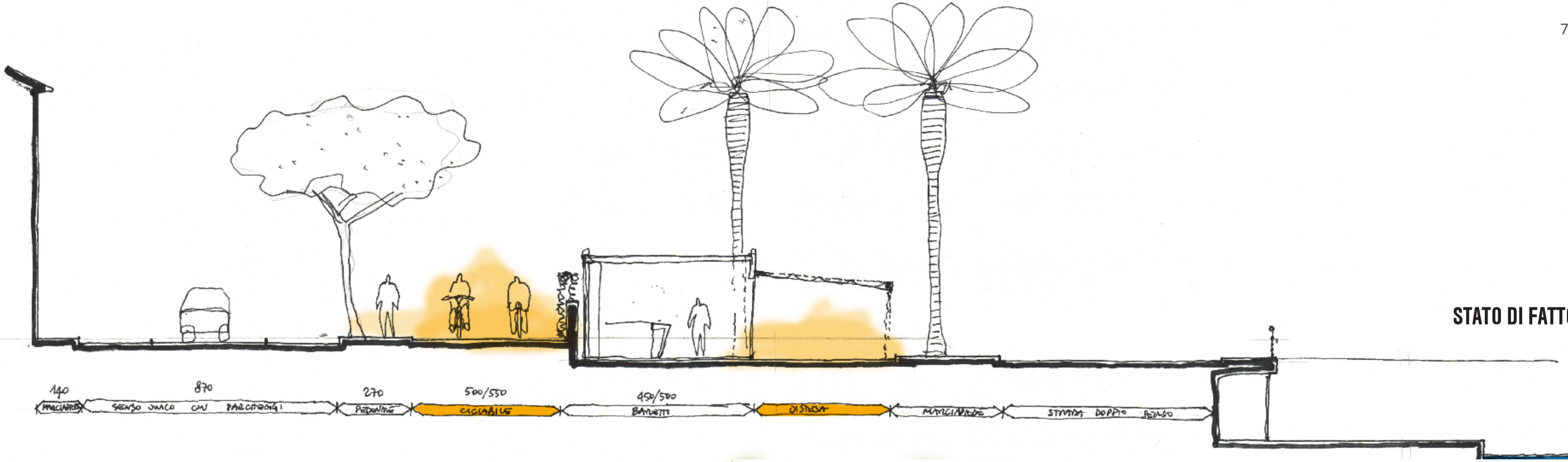
ELIMINAZIONE AREA CANTIERISTICA E AMPLIAMENTO AREA DI FRUIZIONE

RIQUALIFICAZIONE BANCHINE AREA PORTUALE

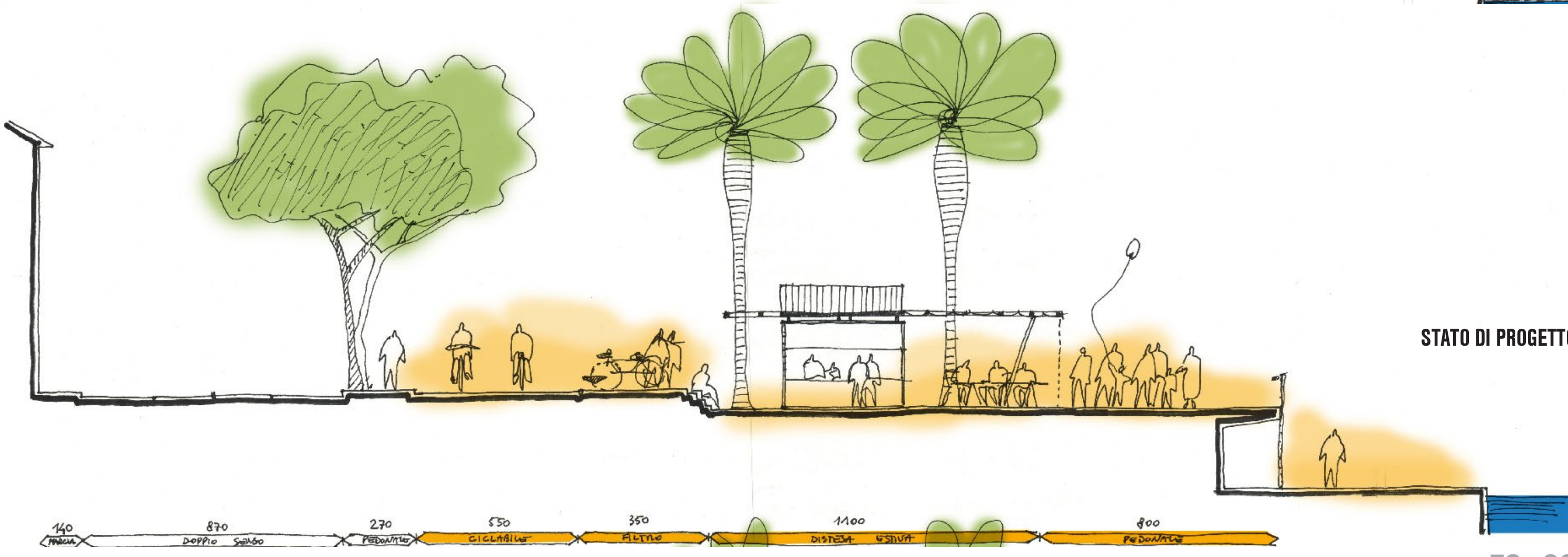
CONNESSIONE CON LA PIAZZA

FC_03

PLANIMETRIA AREA “BARETTI”



STATO DI FATTO



STATO DI PROGETTO

FC_03
SEZIONE AREA “BARETTI”


SANREMO WATERFRONT

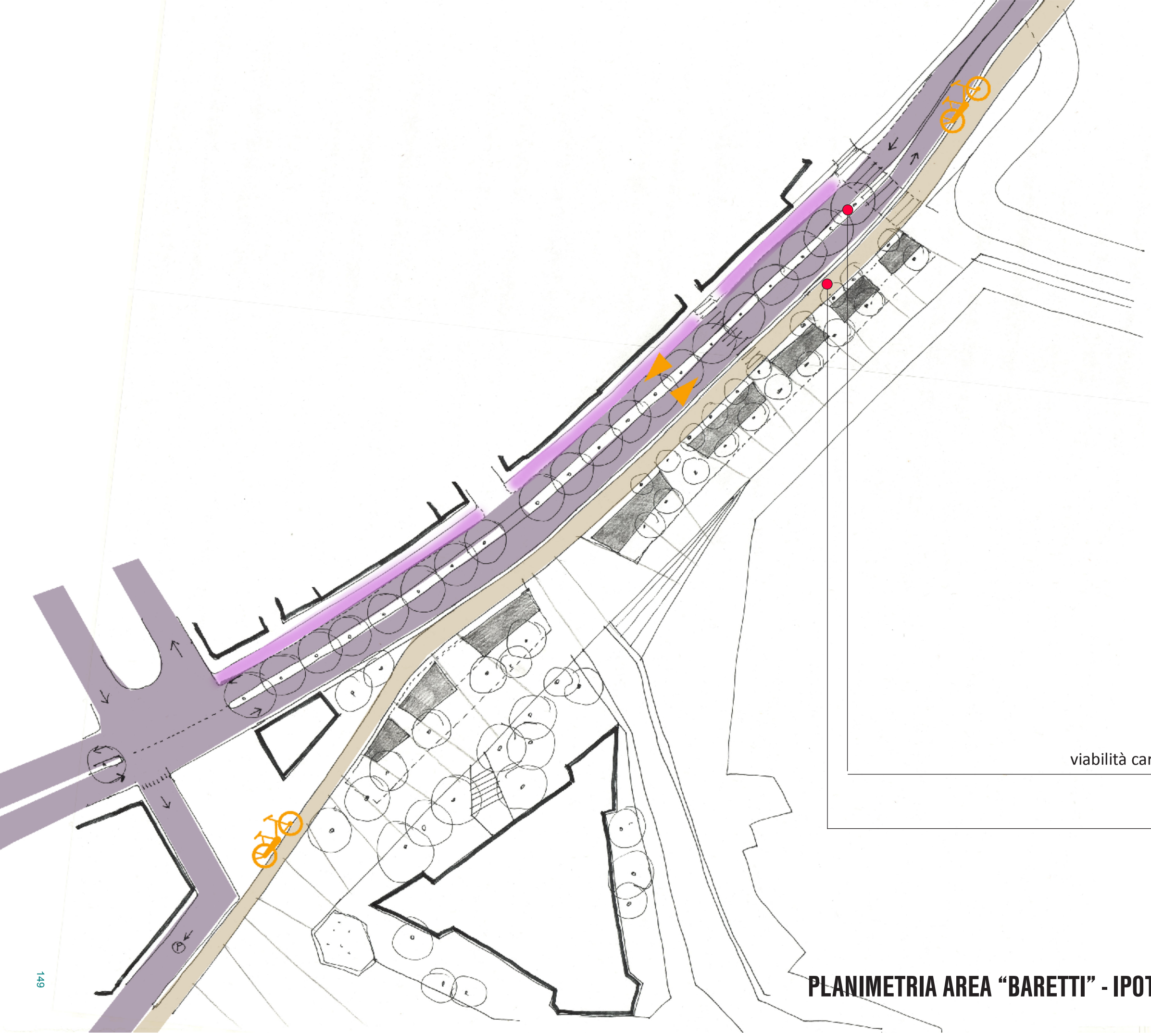


FC_03

PLANIMETRIA GENERALE - IPOTESI CON VIABILITA' ALTERNATIVA



RIQUALIFICAZIONE LUNGOMARE ITALO CALVINO

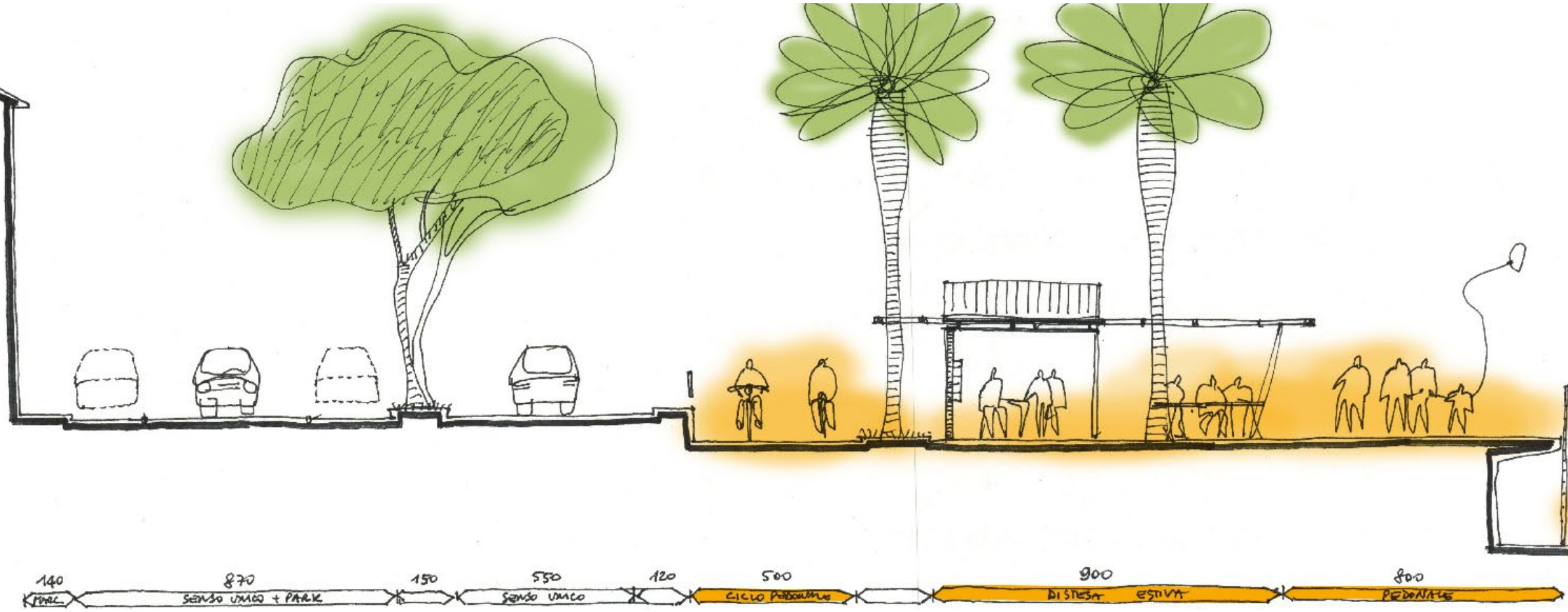


viabilità carrabile a doppio senso di marcia

spostamento tracciato ciclabile

FC_03

PLANIMETRIA AREA “BARETTI” - IPOTESI CON VIABILITA’ ALTERNATIVA



FC_03

SEZIONE AREA “BARETTI” - IPOTESI CON VIABILITA’ ALTERNATIVA

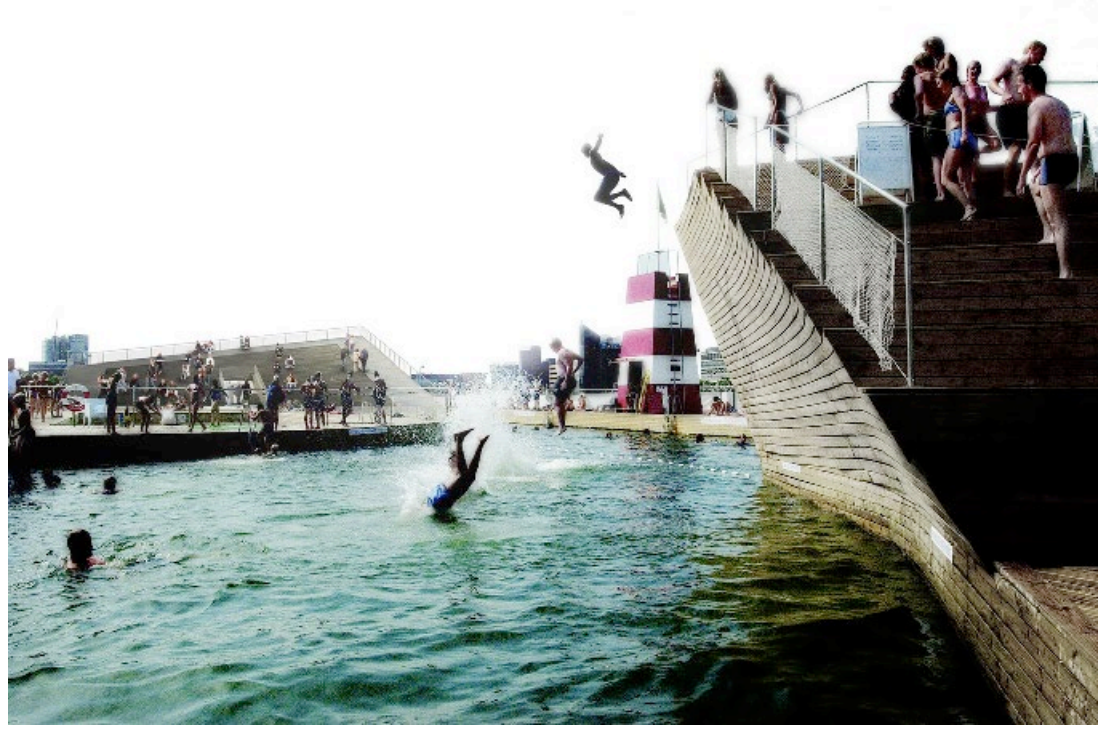
STRUTTURA RICREATIVA - CAFFE'/RISTORANTI

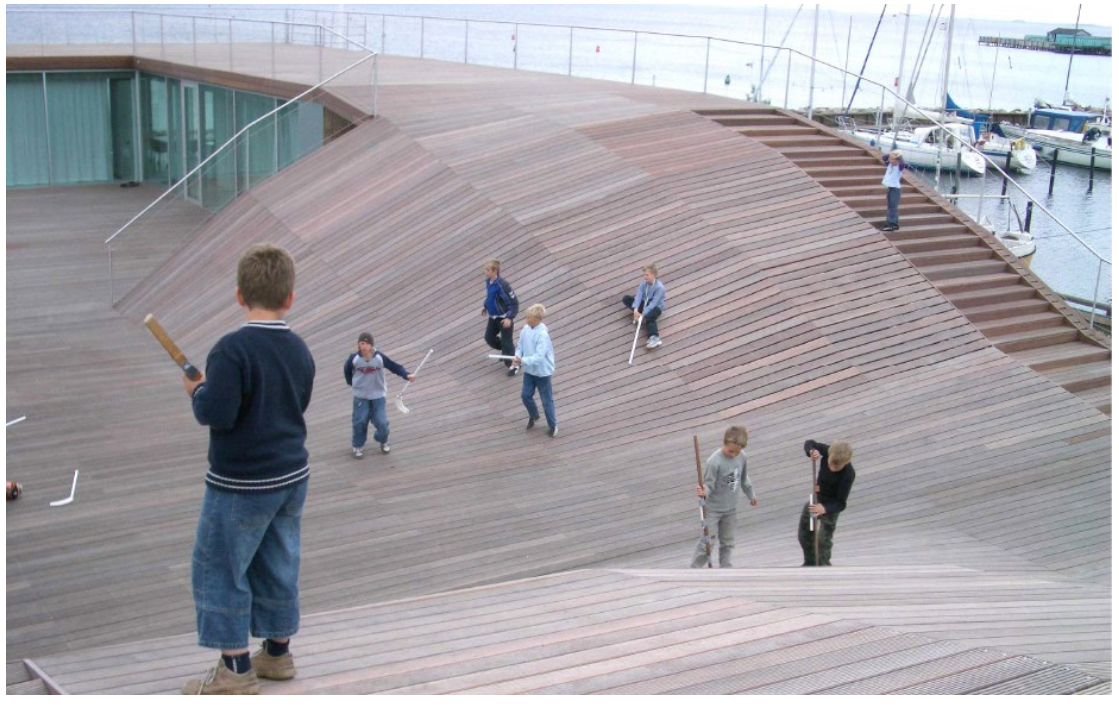
PISCINE

25 m

FC_03

VALORIZZAZIONE BANCHINE PORTUALI CON ZONE RICREATIVE ATTREZZATE





REALIZZAZIONI DI RIFERIMENTO:

PISCINE VINTERBAD BRYGGEN (COPENHAGEN)

PISCINA AL PORTO ANTICO (GENOVA)



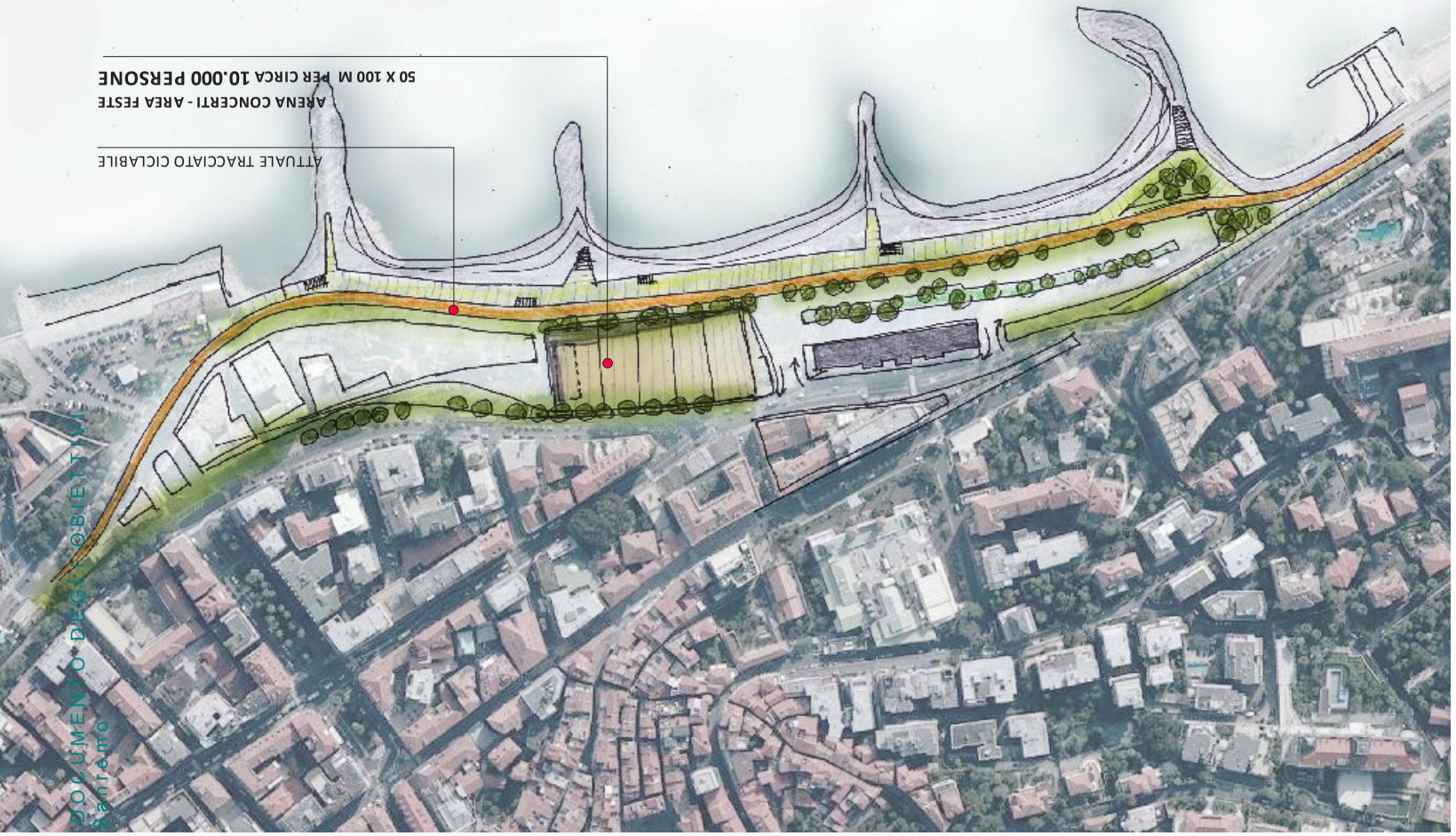


FC_03

VALORIZZAZIONE BANCHINE PORTUALI CON ZONE RICREATIVE ATTREZZATE

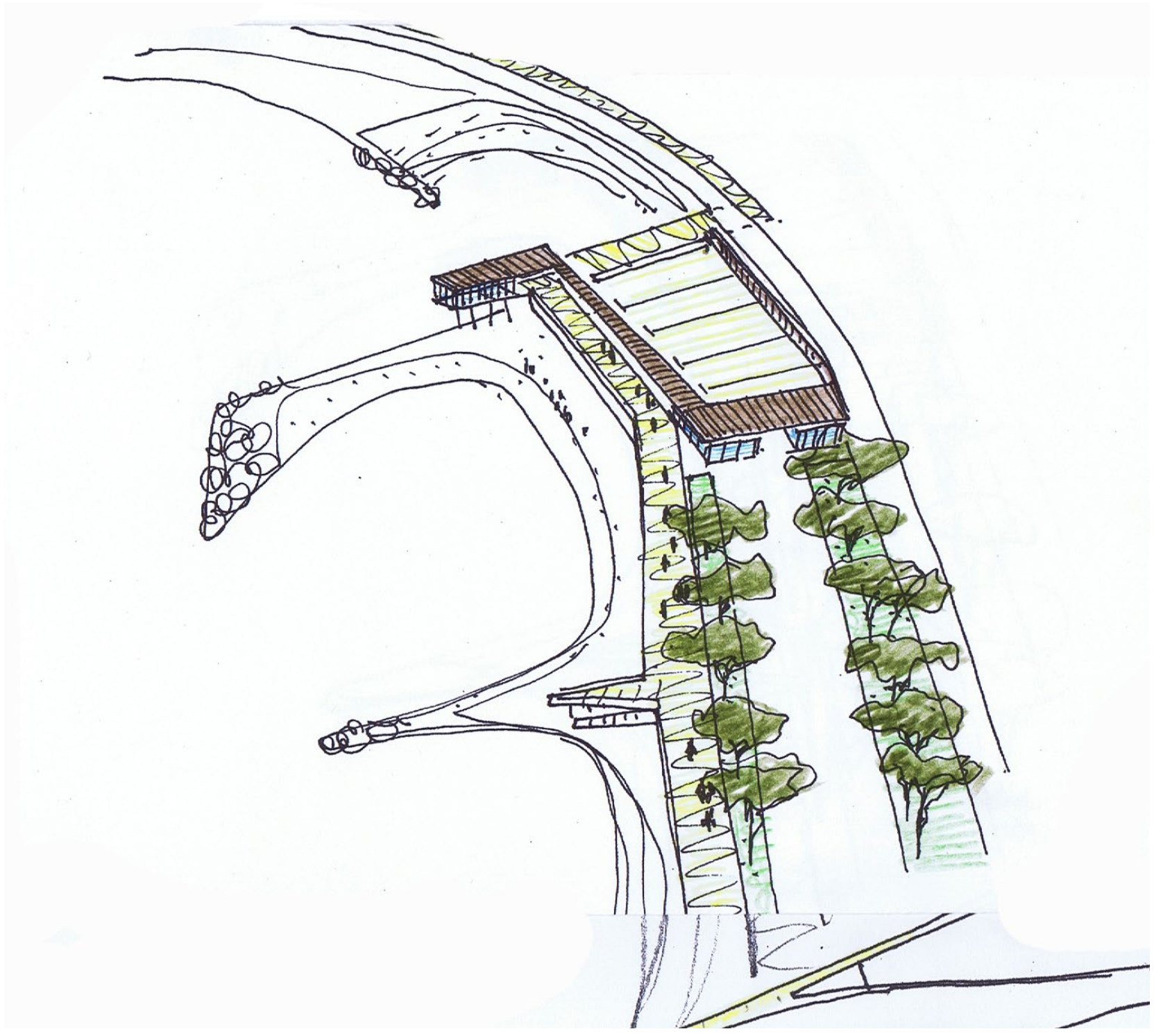
ARENA CONCERTI NELL'AREA LUNGOMARE ITALO CALVINO - IPOTESI 2

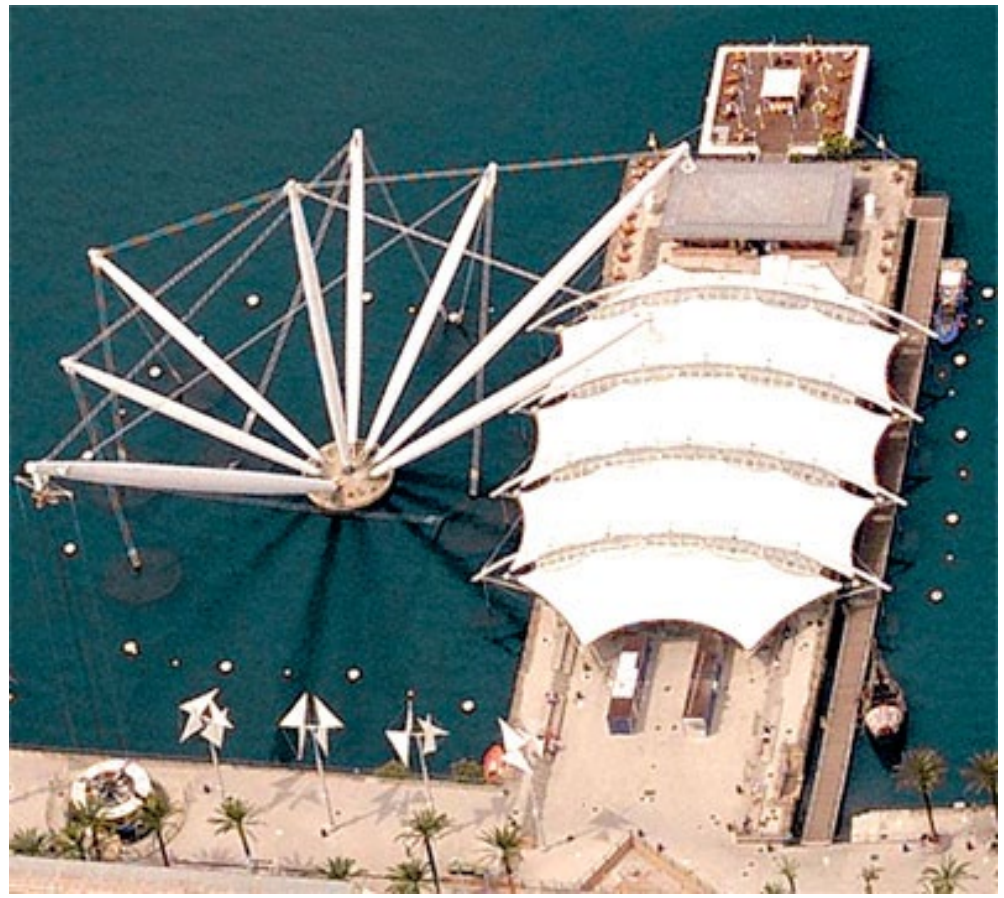
FC_03

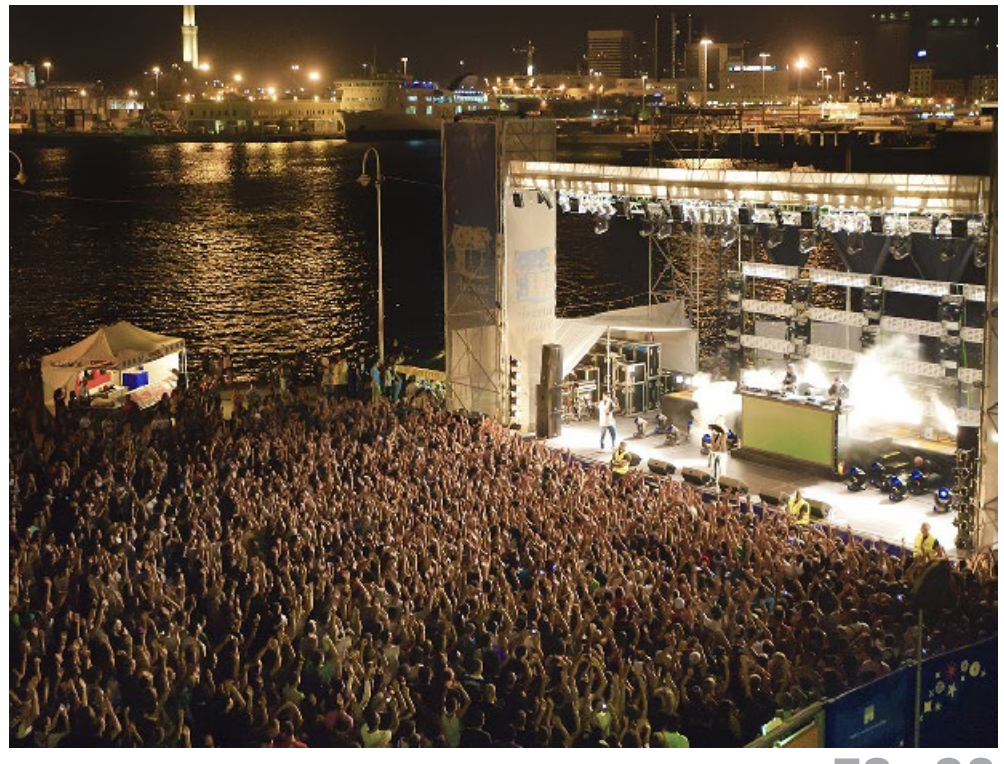


ARENA CONCERTI NELL'AREA LUNGOMARE ITALO CALVINO - IPOTESI 2
FC_03









FC_03

ARENA CONCERTI NELL'AREA LUNGOMARE ITALO CALVINO - IPOTESI 1

88

SANREMO WATERFRONT

COMUNE DI SANREMO

Studi a scala urbana delle aree strategiche

IOTTI + PAVARANI ARCHITETTI

Il presente Documento "Studi a scala urbana delle aree strategiche" si pone come valutazione di fattibilità di tipo paesaggistico-architettonica di ambiti strategici presenti nel Comune di Sanremo, a verifica ed integrazione del Documento degli obiettivi del progetto preliminare del Piano Urbanistico Comunale.

Gli studi sono stati compiuti assumendo come base di lavoro le previsioni del progetto di PUC predisposto nel 2013, i risultati ottenuti forniscono elementi di valutazione importanti per il superamento delle criticità riscontrate e sono utili per procedere alla taratura delle previsioni urbanistiche nell'ambito della verifica del piano attivata dall'Amministrazione.

Non ha dunque un carattere esaustivo o normativo, ma vuole essere uno strumento innovativo di controllo e di supporto capace di introdurre nel progetto urbanistico degli approfondimenti di tipo progettuale, approfondimenti "aperti" e flessibili ma tuttavia utili a riconoscere e valorizzare i caratteri specifici dei luoghi, ampliare il punto di vista nella valutazione di criticità e potenzialità e razionalizzare le priorità e le caratteristiche dei futuri potenziali interventi.

In questo senso tali studi rappresentano un approccio innovativo, un'operazione di verifica incrociata che introduce nella pianificazione urbanistica una serie di scenari a scala "ravvicinata" delle aree in oggetto: l'obiettivo è quello di contribuire a quel progetto organico e unitario che il PUC cerca di prefigurare e orientare, a favore di un'idea di città condivisa, equilibrata, vitale.

Tale Documento è stato quindi elaborato in stretta collaborazione con l'Ufficio SIT e l'Ufficio di Piano, sotto la guida dell'Assessorato all'Urbanistica del Comune di Sanremo, adottando, modificando e integrando gli Schemi di assetto urbanistico già elaborati a fronte di una ulteriore razionalizzazione degli obiettivi.

Il Documento "Studi a scala urbana delle aree strategiche" si concentra su alcuni ambiti di interesse, senza tuttavia esaurire i tanti temi e luoghi di possibile indagine all'interno del territorio comunale.

Essi presentano caratteristiche ed estensioni molto diverse tra loro, seppur collegati da una prossimità alla linea di costa, ossia alla fascia che presenta alcune criticità e potenzialità eminenti per i futuri sviluppi della vita sociale, culturale, economica, turistica del Comune.

Tali aree includono n.4 ambiti a prevalente destinazione di espansione residenziale e n.3 ambiti, collocati sul fronte mare, da sottoporre a operazioni di riqualificazione ambientale e da prevedere a destinazione prevalentemente pubblica e turistica.

Nel primo sotto-ambito ricadono: DT_14 Ponente; DT_13 Levante; DT_15 La Vesca; DT_01 Poggio

Nel secondo sotto-ambito ricadono: Armea foce (DT_02); Pian di Poma (DT_04); Area portovecchio (FC_03 e FC_03d1).

Le modalità di analisi ed elaborazione di proposte progettuali "aperte" adottate per i due sotto-ambiti sono quindi differenti.
Per le aree residenziali, lo studio ha implicato una verifica delle condizioni ambientali e delle caratteristiche del paesaggio, l'elaborazione di schemi di valutazione dell'impatto paesaggistico dei volumi insediabili, ipotesi di riqualificazione ambientale degli ambiti.
Per le aree di costa lo studio si è concentrato sulla verifica delle condizioni ambientali e delle caratteristiche del paesaggio, su ipotesi di riqualificazione ambientale e su ipotesi di inserimento e razionalizzazione di attrezzature e servizi pubblici (sportivi, ambientali, di adeguamento dell'offerta ricreativa..)

Tutti gli interventi proposti mirano comunque a "estendere" l'effetto città, agendo sulla fruibilità e riconoscibilità dei luoghi, assumendo come prioritaria la salvaguardia e la valorizzazione del territorio, considerato un palinsesto capace di fare emergere naturalmente le tracce di possibili futuri interventi di adeguamento e trasformazione, a patto di procedere nell'organizzazione di un disegno paesaggistico del territorio stesso, in cui elementi artificiali ed elementi naturali sappiano dialogare a generare comparti fortemente integrati nell'uso quanto nell'immagine, disegno capace di innescare una fortissima identità degli interventi stessi con i luoghi.

Si riconoscono infatti fortissime potenzialità ancora inespresse da valorizzare, operando contestualmente sull'IMMAGINE di tali ambiti e del loro intorno e sugli USI attuali e da stimolare, al fine di conferir loro nuovamente IDENTITA' e VITALITA'.

Il presente Documento "Studi a scala urbana delle aree strategiche" vuole dunque individuare principalmente un approccio strategico ai temi proposti, capace di interpretare le specifiche condizioni ambientali ed innescare su queste un ridisegno di ampio respiro delle aree, ed eventualmente delle zone adiacenti (capace dunque di quella flessibilità di un progetto a lungo termine), attraverso i criteri della sostenibilità ambientale, sensibilità architettonica e usi polifunzionali del territorio capaci di favorire gli scambi sociali e un rapporto armonico con la natura.

Ambito DT_14 Ponente

L'ambito in oggetto rappresenta un'area collocata all'estremo ovest del territorio comunale, attestata alle spalle di via Aurelia, con una estensione di oltre 22 ha, una pendenza relativamente uniforme (indicativamente da quota + 30 slm a quota +105 slm), e caratterizzata da un edificato piuttosto rado e un alternarsi di ambiti coltivati, terrazzati e naturalistici.

Si tratta della principale zona "storica" di espansione inattuata del PRG vigente, per la quale il PUC conferma la previsione di trasformazione in "Nuova espansione residenziale integrata ad altre funzioni per la realizzazione di un nuovo polo urbano", con una superficie complessiva edificabile, in riduzione, (S.A. max) di 33.200 mq. e un edificato con H massima di 21 m (n.6 piani fuori terra).

Il presente studio ha quindi valutato due scenari di insediamento per la verifica di impatto ambientale e paesaggistico della attuazione completa pari alla S.A max, considerando le alternative di una VERIFICA DEI VOLUMI INSEDIABILI con MASSIMA DENSITA' e di una VERIFICA DEI VOLUMI INSEDIABILI con MINIMA ALTEZZA.

Le analisi qualitative essenziali hanno riguardato i temi della accessibilità carrabile e della permeabilità ciclo-pedonale, l'individuazione di aree già consolidate, la verifica delle altezze degli edifici prossimi ai bordi dell'area, il riconoscimento dei tratti del paesaggio (orografia e morfologia, presenza di corsi d'acqua e di corridoi ecologici, caratteri antropici quali terrazzamenti, muri di contenimento, cisterne.., presenza di percorsi e mulattiere).

Per quanto attiene l'accessibilità, si è confermata come necessaria la presenza di una strada di attraversamento dell'area, non tanto per la fruibilità del distretto stesso, ma in relazione all'esigenza di creare un drenaggio della Via Padre Semeria (svincolo autostradale) che presenta grosse criticità nella parte terminale di immissione nella via Aurelia. La nuova viabilità consente, inoltre, il collegamento diretto con lo svincolo di progetto dell'aurelia bis previsto a Pian di Poma, costituente il completamento della circonvallazione di Sanremo.

Si è inoltre confermata l'indicazione della scheda d'ambito per quanto attiene la concentrazione dei volumi edificati nella fascia "a valle", più prossima alle zone già densamente costruite.

Lo studio di fattibilità di un insediamento residenziale ha infatti valutato come prioritarie: la salvaguardia dell'ambito collinare "a monte" dell'area, con tratti identitari del paesaggio da proteggere da un'edificazione diffusa e anzi da rafforzare, all'interno di un progetto organico dell'intera area, con interventi mirati al consolidamento del sistema dei terrazzamenti – anche attraverso l'introduzione di presenze arboree a filare – ed eventualmente alla reintroduzione di aree destinate alla produzione agricola; la salvaguardia dell'ambito naturalistico intorno al corso d'acqua, in corrispondenza dell'impluvio, come potenziale parco naturalistico e spina di percorsi di attraversamento pedonale; la realizzazione di un ulteriore camminamento di attraversamento (mare-collina, nel quadrante sud dell'area) attraverso il recupero di passaggi e percorsi già esistenti.

Su tali "infrastrutture verdi" quali reti dell'organizzazione insediativa, sono stati elaborati gli schemi alternativi di VERIFICA DEI VOLUMI INSEDIABILI con MASSIMA DENSITA' (comunque considerando tipologie a blocchi d'appartamenti di massimo 4 piani e case plurifamiliari a 3 piani) e di VERIFICA DEI VOLUMI INSEDIABILI con MINIMA ALTEZZA (considerando tipologie a case plurifamiliari a 3 piani e a case mono e bifamiliari a 2 piani).

La riduzione delle altezze massime consentite è stata infatti ritenuta indispensabile per un ambito così "esposto", così come si sono privilegiate tipologie edilizie che si "distendano" longitudinalmente seguendo curve di livello e terrazzamenti; il tema di una alta densità come indicatore di risparmio del suolo si scontra infatti, in questo scenario paesaggistico dal carattere non prettamente urbano e soprattutto con una morfologia che lo rende decisamente visibile sulla scena urbana , con la necessità di ridurre l'impatto visivo di singole presenze o di agglomerati urbani a favore di una modalità insediativa meno compatta e più articolata.

I due schemi esplorati riportano tuttavia alcune criticità: nel caso della verifica "con minima altezza" risulta infatti necessario, per sviluppare la SA max di 33.000 mq, occupare anche in parte la fascia "a monte", generando uno schema più ambiguo; la verifica "con massima densità" invece, pur concentrando il costruito nei limiti definiti per le aree edificabili, mostra una presenza volumetrica poco coerente con la morfologia del territorio.

Per l'area di Ponente è stato quindi avanzato un terzo schema, con riduzione della superficie edificabile a 20.000 mq e con l'adozione a tipologie ad altezza contenuta (2-3 livelli) e con sviluppo planimetrico più organico alla orografia del terreno (con riduzione quindi dell'impatto delle necessarie infrastrutture viarie di servizio e accessibilità). Tale schema propone un addensamento del costruito alle spalle del quartiere esistente e una modalità insediativa più rarefatta nelle aree percettivamente più "esposte".

Una felice integrazione dell'architettura con l'orografia del suolo potrebbe poi consentire un accesso diretto agli spazi di garage semi-interrati dalle strade principali, liberando lo spazio terrazzato superiore alla fruizione pubblica pedonale.

Nei tre schemi proposti rimane unica la soluzione per la posizione di una scuola, collocata lungo la strada di attraversamento dell'area, più a monte rispetto agli altri volumi edificati, a diretto contatto con tutto il parco a potenziale fruizione pubblica alle spalle.

Ambito DT_13 Levante

L'ambito di Levante costituisce un'altra zona di espansione rimasta prevalentemente inedificata.

Disteso su un'area di quasi 19 ha, tale distretto presenta una morfologia estremamente più articolata e complicata per un eventuale sviluppo urbano. Presenta infatti un perimetro meno chiaro, con aree che risultano quasi irraggiungibili, tratti a pendenza elevata, un'accessibilità più contorta, e rimane inoltre

attraversata dalle linee dell'alta tensione. Il territorio che ne rimane incluso, bordato da serre poste "a monte" perlopiù dismesse, risulta in stato di degrado e abbandono.

L'approccio progettuale messo in campo ha adottato le stesse metodologie e perseguito gli stessi obiettivi usati per le altre aree di sviluppo residenziale.

Nel caso specifico, contrariamente a quanto indicato nella scheda d'ambito, si è convenuto sulla opportunità di evitare la previsione di strade di attraversamento; data la morfologia dell'area, una strada mare-collina avrebbe infatti occupato e cannibalizzato l'intero versante collinare.

Si è invece mantenuto come elemento da valorizzare il ripido ma suggestivo camminamento che attraversa da sud-ovest a nord-est l'intera area, come asse pedonale consolidato di connessione con l'abitato di Poggio e a valenza anche di fruizione turistica.

Entrambi gli schemi di insediamento provati (max densità \ min altezza) concentrano quindi l'edificato (previsto dalla scheda d'ambito in complessivi 15.000 mq) in due zone: una "a valle", a ridosso degli edifici esistenti, facilmente servita da una strada che si stacca da corso Giuseppe Mazzini; l'altra "a monte", a sfruttare un terreno a pendenza più lieve. Altre zone edificabili sarebbero da valutare in uno studio di dettaglio e comunque per quantità marginali.

Alla luce delle valutazioni di massima relative all'impatto paesaggistico e alla possibilità di costruire ambienti residenziali di alta qualità (per dotazione di spazi pubblici, relazione con il verde, accessibilità e fruibilità) risulta che la SA max indicata deve essere considerata un limite superiore certamente da non superare e, possibilmente, da ridurre. Anche la versione a "min altezza" comporterebbe infatti una edificazione diffusa della fascia "a monte" dell'area poco coerente con gli indirizzi generali del Piano, volti ad uno sviluppo urbano che promuova prevalentemente la rigenerazione e il riuso di aree già compromesse piuttosto che l'occupazione di suoli inedificati.

L'intero versante collinare necessita comunque di una manutenzione radicale, attraverso una risistemazione degli antichi terrazzamenti, capace di risollevare l'immagine di abbandono in cui versa e al contempo monitorare lo stato dei suoli ed evitare eventuali fenomeni di dissesto; le stesse serre in abbandono sul promontorio in affaccio verso sud-ovest (luogo particolarmente in vista) dovranno poter essere riconvertite per la parte più a monte e trasformate in terrazzamenti verdi per gli "anelli" sottostanti.

Ambito DT_15 La Vesca

L'ambito La Vesca, aderente per un breve lembo all'ambito di Levante, costituisce un'altra area di espansione residenziale e di sviluppo turistico-ricettivo. Su un'area complessiva di circa 10 ha, distesa longitudinalmente parallela alla Strada Statale 1, la scheda d'ambito prevede la possibilità di realizzare 10.000 mq di sup residenziali e commerciali e di 10.000 mq di alberghiero.

Tuttavia anche tale ambito presenta diverse criticità ad uno sviluppo urbano organico e coerente: la morfologia dell'area, la difficile accessibilità, la presenza di aree già consolidate, tratti dell'orografia con forti pendenze, il passaggio delle linee dell'alta tensione, e non ultimo, un perimetro d'area non conforme alla morfologia del territorio – perimetro di cui si propone una rimodulazione capace di tenere insieme aree tra loro omogenee.

Si riscontra tuttavia una rilevante potenzialità negli ambiti naturalistici che attraversano l'area e che sono assunti, nello schema progettuale allegato, quali ambiti da salvaguardare e da considerare quali assi di connessione pedonale con le aree litoranee.

L'accessibilità alle zone di espansione residenziale avviene dunque, anche in questo caso, dall'esterno (da salita Monte Calvo, così come da via Duca d'Aosta); sono evitate quindi strade di attraversamento, come indicato dalla scheda d'ambito, per favorire una infrastrutturazione minima e leggera (dove questa non costituisca un'importante risorsa nel facilitare la fruizione di un territorio così difficile da attraversare) e non intaccare, dove possibile, i corridoi ecologici e le percorrenze ciclo-pedonali.

L'area destinata ad attività alberghiere viene confermata nel punto più prossimo all'affaccio sull'ambito costiero; tuttavia, in uno snodo paesaggisticamente così prominente e con alte criticità legate al traffico automobilistico, è stata valutata come sostenibile una capacità edificatoria massima di 6.000 mq, in riduzione rispetto ai 10.000 previsti dalla scheda d'ambito.

Ambito DT_01 Poggio

L'area di espansione Il Poggio si estende per circa 4 ha in un territorio intatto (escludendo la presenza di qualche serra) posto a ovest del nucleo abitato, in posizione privilegiata di affaccio verso la linea di costa.

La superficie edificabile consentita – indicata nella scheda d'ambito - è pari a 2.500 mq.

Il presente studio valuta tale quantità compatibile e sviluppa uno schema che privilegia il contenimento delle altezze dei volumi costruibili ed una prevalente tipologia a case mono e bi-familiari, nel tentativo di evitare addensamenti costruiti in un'area esterna al nucleo costruito storico a favore di uno sviluppo che privilegi volumi contenuti e orizzontali.

Ambito Armea foce (DT_02)

L'area si colloca all'estremo est del territorio comunale, e include le aree di costa a destra e sinistra della foce del torrente Armea.

Per il settore di ponente, inizialmente destinato ad ospitare un più articolato polo cantieristico (parte privato e parte pubblico), si conferma comunque la necessità di soddisfare le esigenze comunali relative al trasferimento dei cantieri del portovecchio, operazione che consentirebbe appunto di "liberare" le aree in affaccio sul porto centrale per una più opportuna fruizione pubblica e turistica.

Lo schema progettuale di approfondimento prevede dunque di integrare l'area, già attualmente occupata da un impianto per la cantieristica, con ulteriori eventuali volumi di servizio, aree per la cantieristica e con la realizzazione di una piccola darsena. Per le edificazioni previste, comunque contenute, sono previste delle necessarie soluzioni di "mimetizzazione", per mitigarne l'impatto paesaggistico anche dall'adiacente tratto della Pista Ciclabile del Parco Costiero del Ponente Ligure.

Il settore di levante necessita di interventi finalizzati principalmente al recupero paesistico/ambientale. La parte a mare è utilizzata quale deposito di inerti in regime di concessione di prossima scadenza ed include un grosso impianto serricolo non compatibile con il contesto. Il PUC ne prevede il recupero mediante la realizzazione di un polo di servizi con strutture complementari di supporto per rendere appetibile l'intervento alla partecipazione privata.

Gli schemi individuati dal presente Documento individuano come prioritaria la connessione di tali aree litoranee con la Pista Ciclabile, vera infrastruttura della fruizione pubblica e turistica del sistema costiero e ad oggi completamente separata da tale tratto di costa (senza possibilità alcuna di accesso al mare).
Si prevede quindi un totale recupero delle aree con l'organizzazione di spiagge o comunque aree di fruizione nella parte "a mare" e di un parco attrezzato di connessione con la pista ciclabile (posta alle spalle, in posizione rialzata).

L'organizzazione di tale parco è compatibile con la possibilità di attrezzarlo per ospitare aree di sosta per caravan con relativi servizi primari (predimensionata per circa n.70 stalli), contribuendo al decongestionamento del centro urbano di Sanremo dalla rilevante presenza di camper nei parcheggi e nelle aree libere.
Attività ludiche e sportive dovrebbero costituire poi dei servizi aggiuntivi utili all'appetibilità della fascia "a mare".

L'importante complesso dell'ex macello, posto alle spalle della SS1, tra il torrente e strada Armea, potrà costituire in futuro – se recuperato a usi civici e culturali - un importante ulteriore tassello di valorizzazione pubblica dell'area e il presente documento indica l'opportunità di prevedere una sua riconnessione pedonale con la spina della Ciclabile.

Ambito Pian di Poma (DT_04)

All'altro estremo del territorio comunale, l'ambito Pian di Poma si estende per 7 ha.
Si tratta di un rilevato a mare di prevalente proprietà comunale che ospita ad oggi diversi impianti sportivi pubblici (campi calcio, pista atletica, campo da baseball) pur non presentando un'identità marcata e definita. Contribuisce a tale effetto di incertezza la presenza di una vasta area a piazzale al suo ingresso ovest (utilizzata all'occorrenza a parcheggio, campeggio per camper, area per il lunapark..), lo stato di degrado del bordo mare (che alterna depositi informi di terra), la sequenza di attrezzature temporanee di spogliatoi e gradinate, la presenza della ex clinica Villa Helios ad oggi in abbandono.

Il presente Documento individua la necessità di focalizzare un programma di sviluppo dell'area che rafforzi la sua fruizione e la sua immagine nell'ambito delle attività ludiche e sportive con l'organizzazione di un più riconoscibile Parco dello Sport.

Lo schema progettuale individua due fasi di realizzazione del complesso.

Operazione primaria la strutturazione di una fascia costiera a verde, che integri l'attuale morfologia del terreno e la includa all'interno del sistema, in aderenza ai vari campi sportivi, con l'introduzione di un percorso sul lungomare prevalentemente pedonale (ma utilizzabile anche dai mezzi di servizio).

Tale parco litoraneo potrebbe così includere una pista destinata al ciclocross, così come aree per la il passeggio, il jogging, la sosta, i picnic..

Il completamento della strada interna, a monte dei campi, costituirebbe la spina di servizio.

Spogliatoi e gradinate verso i campi sono previsti integrati tra loro in una fascia di bordo trattata a landscape.

La "testa" del sistema – oggi a parcheggio – potrebbe ospitare l'introduzione di una palestra con pubblico fino a 500 posti. Si escludono quindi altre ipotesi di densificazione dell'area con edifici pubblici, quali ad esempio un edificio per l'istruzione, ritenuto poco coerente con lo sviluppo dell'area e con le necessità del quartiere.

Sfruttando i dislivelli esistenti dei rilevati attuali, tale palestra potrebbe presentare un fronte "sottile" e un copertura integrata col sistema del verde (pur nel rispetto delle altezze regolamentari di circa 8 m. per il gioco della pallacanestro e della pallavolo).

Seppur ridotto, si conferma poi la presenza di un parcheggio per oltre 100 posti auto, utilizzabile anche come parcheggio scambiatore per il centro cittadino.

Si ritiene che a fronte di una riqualificazione leggera ma rilevante dell'area a "Parco dello Sport", possa venire incentivato anche il recupero di una presenza architettonicamente significativa quale è l'edificio e l'area della ex clinica Villa Helios.

Area portovecchio (FC_03 e FC_03d1)

La riqualificazione del Portovecchio rappresenta uno dei temi più significativi e rilevanti per il rinnovamento e lo sviluppo della vita pubblica e turistica del centro cittadino, per la centralità dell'area e per le sue potenzialità legate alla stratificazione storica del luogo e alla bellezza dell'affaccio.

Tale riqualificazione interessa vari temi di indagine.

In primo luogo risulta prioritario risolvere l'affaccio sul fronte porto. La connessione dell'area con il centro cittadino è infatti filtrata da più barriere viarie: via Nino Bixio, la ciclabile, la "stecca" ininterrotta di esercizi pubblici, e corso Nazario Sauro (strada a doppio senso) a ridosso del affaccio verso il porto.

Gli schemi progettuali elaborati partono dalla necessità di prevedere la pedonalizzazione e la riappropriazione a fruizione pubblica di tale tratto di strada: corso Nazario Sauro viene quindi interrotto e deviato tra corso Trento Trieste e la rotonda di viale delle Palme, liberando finalmente la passeggiata sul lungomare e rendendola uno spazio a continuo uso per le persone.

Gli esercizi pubblici, ad oggi addossati alla Ciclabile, con interposizione di una siepe alta che ne chiude completamente ogni relazione, possono quindi "spostarsi" e occupare la lisca centrale interclusa tra i due filari di palme (ad oggi molto compromesse e bisognose di manutenzione, se non di una quasi completa ripiantumazione). Tale nuova posizione consentirebbe un protendersi verso l'affaccio sul porto e permetterebbe di allestire uno spazio di filtro con la Ciclabile (con spazi di parcheggio bici, sedute, verde…)

La stessa configurazione di tali esercizi pubblici è prevista "spezzata" in blocchi separati tra loro, a facilitare al massimo la permeabilità trasversale, anche in corrispondenza delle vie che dal centro scendono verso il porto (via Vincenzo Gioberti, via Gaudio, Piazza Bresca). Rimarrebbe unitaria invece la copertura degli stessi e delle distese estive, a configurare uno spazio unitario, coordinato ed elegante.

La previsione del trasferimento dei cantieri nautici – oggi collocati nell'angolo ovest, di fronte al Forte di Santa Tecla - alla foce dell'Armea, consentirebbe inoltre di liberare e collegare tutta la fascia a quota mare, allargando e qualificando ulteriormente gli spazi di fruizione pubblica (pur nella salvaguardia degli spazi ad oggi utilizzati dai pescatori e dagli operatori del porto).

Gli schemi progettuali prevedono che l'anello di spazi riqualificati e ripavimentati possa concludersi e completarsi nel recupero della banchina del molo sud, un allargamento della banchina particolarmente interessante per la vista eccezionale che si apre verso il centro cittadino e la catena montuosa che circonda la città e fa da sfondo. Tale molo potrebbe ospitare un'area ricreativa e di servizio, ospitando anche delle piscine con acqua controllata – e all'occorrenza copribili con coperture mobili, per una fruizione più originale e attrattiva di tali spazi (esempi di realizzazioni simili si possono vedere a Berlino con la Floating Arena Badeschiff o a Copenhagen con le piscine Vinterbad Bryggen). Tale punto di snodo e belvedere sarebbe inoltre compatibile con un incremento delle attività crocieristiche in previsione sull'estremo del molo sud del Portovecchio.

Una soluzione alternativa per la viabilità in prossimità dell'area degli esercizi commerciali è stata valutata nell'ottica di non limitare la viabilità in fregio al mare, prevedendo un doppio senso di marcia su via Nino Bixio, a parziale assorbimento dell'attuale traffico che gravita su corso Nazario Sauro. Tale operazione è ritenuta possibile "allargando" la sede stradale anche all'attuale sedime della ciclabile (che verrebbe

spostata a fianco) e consentendo così appunto un doppio senso di marcia, con il mantenimento degli attuali parcheggi posti in fregio alla strada.

Tale modifica della viabilità e del tracciato della Ciclabile viene messo in relazione, nei presenti schemi, ad una più generale revisione della Ciclabile sull'intero tratto del Lungomare Calvino. Si propone infatti un recupero del fronte Lungomare, ad oggi sottoutilizzato, con la strutturazione delle percorrenze pedonali e ciclabili, che troverebbero così una sede più appropriata di quella attuale (che attraversa il piazzale a parcheggio in fregio alla ex stazione ferroviaria). Tale soluzione, compatibile con la realizzazione di un parcheggio interrato (dove attualmente è a raso), vuole infatti estendere l' "effetto città" in tale spazio – ad oggi "abitato" da auto e camper – e recuperare un più stretto ed efficace rapporto col mare: la percorrenza pedonale e ciclabile potrebbe infatti costituire la spina di una sistema integrato di discese alle spiagge sottostanti e di servizi connessi, conferendo loro una più facile accessibilità ed una nuova vitalità.

La realizzazione di tale spina di bordo, unitamente alla realizzazione dei parcheggi interrati, consentirebbe infine di utilizzare l'ampia area in superficie anche per eventi all'aperto a attrezzarne una parte per ospitare spettacoli e concerti per un pubblico fino alle 10.000 persone, estendendo anche alla stagione estiva la tradizione consolidata di Sanremo come città della musica.