

Il PIANO URBANISTICO PARTECIPATO

COMUNE DI SESTRI LEVANTE (**GE**)

Documento preliminare degli obiettivi

Maggio 2016

IL PIANO URBANISTICO **COMUNALE**
SCHEMA DI PROGETTO DI **PUC**

Documento preliminare degli obiettivi

Maggio 2016

Unità di Progetto Revisione del P.U.C.
Arch. Luisa Stefani
Arch. Rita Benedetta Muradore
Geom. Luigi Botticella
Paola Ughetti

Gruppo di Progetto a supporto dell'Unità di Progetto Revisione del P.U.C.
Arch. Roberto Vezzosi - coordinamento scientifico e operativo
Arch. Massimo Carta
Massimo Tofanelli
MHC Progetto Territorio Società Cooperativa - processo partecipativo
Geol. Paolo Nicoletti - Ambiente italia S.r.l. - aspetti ambientali e VAS

Studi geologici
Geol. Mauro Migone
Geol. Paolo Nicchia

Studio del traffico
Dott. Luigi Torriani - Soc. Polinomia S.r.l.

Indice

1. Premessa 3
2. La revisione del PUC 2003 4
2.1. La Verifica di adeguatezza 5
2.1.1. Le maggiori criticità rilevate 6
2.2. Le linee programmatiche di mandato 2013-2018 8
3. Il contributo della partecipazione 9
4. La costruzione di una strategia territoriale 10
4.1. Riduzione delle disuguaglianze spaziali e rilancio delle politiche della casa 12
4.2. Riqualificare e rigenerare i tessuti insediativi limitando il consumo di suolo 14
4.3. Qualificare l'immagine urbana e valorizzare lo spazio pubblico 16
4.4. Rafforzare ed integrare la vocazione turistica del territorio 18
4.5. Rafforzare il ruolo dell'agricoltura come fattore di presidio ambientale e di tutela del paesaggio 21
4.6. Rafforzare la diversificazione economica e sostenere le attività produttive 23
4.7. Riqualificare il sistema della mobilità urbana 24

1. Premessa

Il **Documento degli obiettivi** del Piano Urbanistico Comunale (PUC), secondo la legge ligure, "*definisce in modo esplicito gli obiettivi che il piano intende assumere*", in coerenza con la *descrizione fondativa* e rappresenta l'atto indispensabile con cui si apre il processo di pianificazione "concertata", prevista dalla legge urbanistica regionale (L.U.R. n. 36/97), da poco modificata con la LR n. 11/2015 e che deve condurre alla definizione condivisa del nuovo PUC di Sestri Levante.
Per questo scopo il Documento degli obiettivi deve restituire una sintesi, effettuata sulla base della ***descrizione fondativa*** e in relazione alle vocazioni ed alle criticità da questa evidenziate, delle principali linee di sviluppo individuate per il territorio comunale, ovvero formulare una visione al futuro del territorio e le conseguenti politiche e azioni strategiche necessarie al suo raggiungimento.

Nel modello di pianificazione definito dalla legislazione regionale ligure, la fase di costruzione delle conoscenze assume dunque un'importanza fondamentale, in quanto le scelte del piano devono essere assunte proprio in riferimento alla "lettura oggettiva" che si è fatta del contesto territoriale. E' proprio il **Documento degli obiettivi** che deve garantire coerenza fra lo stato del territorio – o meglio, le conoscenze di cui disponiamo su quello – e gli interventi di trasformazione previsti. In questo modo una parte decisiva dell'apparato informativo e conoscitivo che lo supporta entra in modo formale a fare parte dei materiali dello strumento urbanistico generale. La descrizione fondativa non costituisce quindi un sistema di dati e conoscenze esterne al piano, ma ne rappresenta a tutti gli effetti una parte integrante.

Il Comune di Sestri, potendo già contare sugli studi effettuati per la ***descrizione fondativa*** del PUC vigente, sta procedendo ora ad una "integrazione e aggiornamento delle conoscenze", a partire dai principali contenuti che sono già stati identificati fin dall'inizio del processo di revisione del piano, attraverso il lavoro svolto dall'Università di Genova per la "verifica di adeguatezza"[1].

Conoscere il territorio però implica anche processi non riducibili alla sola rappresentazione fisica. Un piano urbanistico ricerca una sostanziale coerenza tra molte politiche e inevitabilmente, oltre ad interessare il territorio alle diverse scale di grandezza, interessa anche le diverse dimensioni della società. Non solo per questo si avverte sempre di più la necessità di accompagnare la redazione dei piani con attività di ascolto e partecipazione.
Non è un caso infatti che nelle conclusioni della "verifica" enunciate dal Dipartimento di Scienze per l'Architettura dell'Università di Genova, da cui è derivato il giudizio di "parziale adeguatezza" del PUC vigente, si richiami la necessità di una visione maggiormente condivisa sul futuro del territorio, tanto da anticipare che proprio la dimensione partecipativa possa essere la cifra distintiva del nuovo piano.

Una importantissima parte del lavoro che è stato svolto in questa fase, come vedremo più avanti, è stata quindi quella dedicata al processo partecipativo, che è stato organizzato con

[1] Con DGC n. 264/2011 è stato approvato il Protocollo d'Intesa tra la Facoltà di Architettura dell'Università degli Studi di Genova e il Comune di Sestri Levante, con allegata Convenzione di ricerca con il Dipartimento di Scienze per l'Architettura della stessa Università per l'elaborazione della "verifica di adeguatezza" del Piano Urbanistico Comunale.

una prima tornata di incontri, svolti nel Capoluogo, attraverso un incontro tematico di cui diamo conto in allegato, e poi nelle frazioni e nelle diverse parti della città, con gli abitanti e con più mirati gruppi sociali.
La principale finalità delle azioni condotte è stata quella di costruire uno scenario quanto più possibile condiviso del territorio e dei limiti e condizioni per il suo sviluppo sostenibile, nonché di esprimere valutazioni preliminari in merito agli obiettivi e alle scelte di pianificazione.

Il tentativo, fatto con il processo di revisione del PUC, attraverso un consistente programma di incontri e consultazione con i cittadini, che ne costituisce un aspetto metodologico significativo, è quello di accentuare la dimensione strategica del piano, che può essere riassunta nella capacità di coinvolgere tutti i più importanti soggetti e attori nella formazione e nell'attuazione del piano, nell'individuazione di un più stretto legame tra le scelte del piano e gli effetti conseguenti (procedure di valutazione), nella ricerca di obiettivi ampiamente condivisi e anche in grado di assumere un valore simbolico per gli abitanti.
Se da un lato, infatti, le soluzioni ai problemi non possono certo prescindere da specifiche valutazioni di carattere urbanistico e territoriale, dall'altro le attività di partecipazione e gli incontri che si sono svolti durante la prima fase del lavoro di revisione del PUC hanno messo a fuoco problemi e fatto emergere interrogativi che devono trovare adeguate risposte anche attraverso il più ampio dibattito possibile nella società sestrese e nei suoi organi di rappresentanza.

Il Documento degli obiettivi finale, integrato dai confronti che ancora lo aspettano, dovrà dunque essere l'esito dell'interazione di almeno tre componenti a cui, in forma molto sintetica, in questa versione preliminare ci si riferisce.
La prima componente è quella politico-amministrativa, perché il piano verrà discusso e approvato dall'assemblea delle persone elette dai cittadini e perché contiene scelte di governo che non possono che essere definite come scelte politiche.
La seconda componente è quella scientifico-disciplinare, che vede il contributo degli uffici, degli urbanisti, dei geologi, degli esperti nei trasporti e degli altri specialisti per la definizione di un sistema di conoscenze che consenta di compiere quelle stesse scelte di governo in piena consapevolezza.
La terza componente è quella che si riferisce alla società locale e che fa del piano un progetto collettivo, perché solo se riesce a prefigurare un'"idea di città" convincente, capace di interpretare aspettativi e desideri comuni, può avere l'ambizione di trovare piena attuazione.

2. La revisione del PUC 2003

L'assunto dal quale ha preso le mosse il percorso di revisione del PUC 2003, anche a seguito del monitoraggio della sua attuazione, è imperniato sulla necessità di ricalibrare lo strumento urbanistico vigente, che mantiene in molte sue parti una effettiva aderenza alla realtà comunale, ponendo una nuova attenzione alle mutate condizioni socio-economiche ed alle problematiche ambientali del territorio.
La stessa Variante al PUC del 2011 anticipava una nuova attenzione al tema della riduzione del consumo di suolo e la necessità di intervenire proponendo come principale strumento quello del recupero edilizio e della riqualificazione urbanistica e territoriale.
La fragilità delle emergenze storiche e delle qualità paesaggistiche ed ambientali, che per Sestri Levante costituiscono anche i principali fattori di sviluppo dell'economia locale, orienta dunque il lavoro in corso di revisione del PUC che, grazie anche alle nuove indicazione fornite dalla legge regionale, recentemente modificata, dovrà ricercare un nuovo equilibrio tra

esigenze di tutela e capacità di innescare un nuovo ciclo di sviluppo, creando nuove opportunità di lavoro e di impresa senza caricare ulteriormente il sistema ambientale.
La dimensione e la particolare geografia del Comune di Sestri Levante richiedono per questo strategie articolate e flessibili per risolvere le criticità presenti e per interpretare la molteplicità di spinte oggi presenti nel contesto territoriale.
Così come evidenziato nella **Verifica di adeguatezza**, sintetizzata nel successivo paragrafo, il piano urbanistico dovrà essere reso ancora più capace di interpretare istanze, necessità emergenti e nuovi bisogni degli abitanti, dando risposte più efficaci alla crescente domanda di migliore organizzazione della città e del territorio.
Si tratta quindi di delineare una più coerente strategia territoriale sulla quale impegnare energie, capacità progettuali e di governo, risorse locali, nella consapevolezza di dover operare senza le tradizionali separazioni settoriali.
Il progetto di variante che condurrà al nuovo PUC, se visto in quest'ottica, dovrà costituire l'esito di un processo che coinvolgerà prima di tutto i diversi enti territoriali interessati dal procedimento - il Comune di Sestri Levante, la Regione Liguria e la Città metropolitana e la Soprintendenza – nello spirito di una concreta azione di collaborazione, ma soprattutto dovrà cercare di coinvolgere quanto più possibile abitanti e attori locali, a partire da una rinnovata nozione di "rappresentanza" e dalla consapevolezza che l'ente pubblico da solo non può essere il motore delle trasformazioni qualitative ed il garante dello sviluppo sostenibile.

2.1. La Verifica di adeguatezza

Con DGC n. 26 del 12.02.2009 la Civica Amministrazione ha formulato indirizzi in particolare volti a dare avvio all'aggiornamento del PUC, sia adeguandolo alle intervenute disposizioni normative nazionali e regionali, sia ai fini di renderlo maggiormente coerente con gli obiettivi del nuovo ciclo amministrativo, in particolare rappresentati dalla volontà di ridurre le volumetrie previste, di contenere l'espandersi delle seconde case, di favorire la residenzialità primaria, nonché di arginare l'ulteriore consumo di suolo.
Tale atto è stato seguito dalla D.C.C. n. 110 del 22.12.2010 recante gli indirizzi per l'avvio del processo di ***verifica di adeguatezza del vigente P.U.C***. ai sensi dell'art. 45 della L.R. 36/1997 (da poco cambiato con l'art. 52 della L.R. 11/2015), con la quale la stessa Civica Amministrazione ha sostanzialmente disposto "di avviare ….. *la verifica di adeguatezza ex art. 45 della legge regionale n. 36/1997 del Piano Urbanistico Comunale… in relazione*:

a) *allo stato di attuazione del P.U.C.;*
b) *ai fabbisogni nel frattempo maturati in relazione all'evoluzione delle caratteristiche territoriali e socio-economiche del contesto;*
c) *ai contenuti della programmazione economica e della pianificazione territoriale sovra comunale".*

La Verifica, condotta come abbiamo visto dal DSA dell'Università di Genova, si fonda su un insieme di studi ed indagini di natura specialistica particolarmente riferiti allo stato di concreta realizzazione delle previsioni contenute nel P.U.C. vigente, in gran parte tesi ad affrontare il tema della casa sotto il profilo della presenza quantitativa di unità immobiliari sul territorio e loro effettivo utilizzo per tipologie di utenza. Ciò allo scopo di far emergere il reale fabbisogno di alloggi per i cittadini residenti, anche e soprattutto in relazione alla relativa dichiarata impossibilità di accedere al mercato libero.
Tale analisi è stata ulteriormente sviluppata per quanto attiene la definizione dei fabbisogni maturati successivamente all'entrata in vigore del P.U.C., tenuto conto delle dinamiche evolutive che hanno interessato l'intero territorio, in tutti i suoi aspetti più significativi, con particolare attenzione a quello socio-economico.
In particolare per quanto riguarda il tema della infanzia e pre-adolescenza, le necessità in termini di spazi e infrastrutture, uniti al relativo senso di percezione della città, sono stati oggetto di uno specifico studio condotto dalla prof. Antida Gazzola, docente di Sociologia

urbana e rurale, di Sociologia dell'ambiente e del territorio e di Sociologia dell'ambiente e della comunicazione, presso la Scuola Politecnica dell'Università di Genova, le cui elaborazioni sono state illustrate al personale docente che ha concorso alla loro formazione e le cui conclusioni sono state recepite nelle sintesi della Verifica di adeguatezza;
Dal lavoro svolto – che è stato portato avanti in costante contatto con l'Ufficio Urbanistica del Comune ed illustrato in due sedute distinte, nell'arco dell'anno 2012, alla Commissione Consiliare "Revisione PUC" e consegnato nella sua versione definitiva in data 27 settembre 2013, deriva l'assunto di "**parziale inadeguatezza**" del piano vigente. Dalla Relazione emerge, in estrema sintesi, che: *"… il P.U.C. 2003 ha trovato larga applicazione e ha conseguito lo scopo di disciplinare le attività edilizie volte a incrementare e a rinnovare il patrimonio costruito e a migliorare il sistema dei servizi e delle infrastrutture; tuttavia i suoi obiettivi di riqualificazione complessiva del territorio comunale sono stati realizzati solo in parte; la Variante 2011 ne ha mantenuto l'impostazione generale adeguandone i contenuti a previsioni più realistiche e alle nuove condizioni che si erano nel frattempo determinate"*.

2.1.1. Le maggiori criticità rilevate

Le conclusioni, enunciate nella relazione del DSA sulla base delle analisi svolte e alle quali si rimanda integralmente, sono da condividere riconoscendo che seppur sono da confermare le principali linee di sviluppo del territorio che il PUC 2003 aveva sostanzialmente individuato, vi è nel contempo la necessità di farsi carico di alcune rilevanti problematiche che, quand'anche considerate in precedenza, non hanno trovato soluzioni soddisfacenti, in particolare:
Inadeguatezza dell'offerta insediativa. Il sovradimensionamento del PUC 2003 è stato corretto dalla Variante del 2011, ma è opportuna una più generale revisione dell'offerta insediativa, in quanto permane un fabbisogno di prime abitazioni e di edilizia sociale.
Carente controllo dei processi di rendita. Pur nella consapevolezza che uno strumento comunale ha limitate possibilità al riguardo, occorrerebbe affrontare più esplicitamente i processi di rendita fondiaria che rendono i prezzi degli alloggi troppo elevati e indirizzano l'offerta al mercato della seconda casa, connettendo il piano a politiche di gestione che, ad esempio, possano agevolare l'immissione dell'invenduto sul mercato della prima casa.
Mancanza di un quadro analitico che individui le potenzialità di riuso e riqualificazione. Se ci si vuole dotare di Piano che eviti il consumo di suolo, ma non ostacoli la riqualificazione e non blocchi lo sviluppo, occorre meglio individuare le "porosità" del tessuto e le carenze del patrimonio edilizio, in modo da costruire un quadro delle potenzialità.
Limitata propensione al riuso. Una generale revisione degli apparti normativi può rendere più semplice l'intervento sull'esistente e agevolare la riqualificazione del patrimonio esistente, tramite contenuti specifici e anche introducendo opportune misure premiali.
Carenze e disorganicità nel sistema dei servizi. Occorre rivedere il sistema dei servizi sia sotto il profilo quantitativo (gli standard del Decreto Ministeriale del 1968, già in sé superati, sono soddisfatti nel complesso ma non per singole tipologie) sia per quanto riguarda la distribuzione territoriale. Il sistema va ridisegnato, oltre che alla dimensione del quartiere, tenendo conto della struttura insediativa sparsa (vallata e "ville").
Inadeguatezza del progetto della mobilità. Il superamento del PUC 2003 è accentuato dalla recente realizzazione di parcheggi pubblici e privati e dalle trasformazioni della viabilità in corso. In realtà tutto il sistema va riconfigurato in un disegno organico, che integri la viabilità veicolare con quella pedonale e ciclabile (va progettata una "rete della mobilità dolce", assente nel PUC 2003) ai fini di fornire alternative all'uso dei veicoli a motore.
Mancanza di un disegno degli spazi pubblici. In parallelo con un nuovo progetto di mobilità, occorre sviluppare un progetto per una città più accessibile e sicura, ma anche più bella, attraverso il ridisegno della viabilità, del verde, degli spazi pubblici.
Insufficiente qualità diffusa e mancanza di un disegno di nuova centralità. Alla riqualificazione dei nuclei secondari e frazionali va collegata la riprogettazione di un moderno

"centro città", come cerniera tra centro storico e nuovi quartieri e come nucleo di servizi intercomunale.

Scarso sviluppo delle destinazioni produttive. Anche in presenza di una domanda depressa, il PUC può esplorare modi per favorire l'insediamento di nuove attività produttive – oltre a mantenere aree di riserva.

Scarsa flessibilità. Soprattutto nell'attuale fase di difficoltà finanziaria delle PPAA e di generale crisi economica, è opportuno che il PUC aumenti il proprio grado di flessibilità, in modo da poter fornire risposte rapide ed efficaci a eventuali proposte di nuovo sviluppo che portino occupazione stabile.

Criticità degli equilibri idrogeologici. E' opportuno che, sulla scorta dei più recenti studi prodotti, il nuovo PUC si faccia carico dell'esigenza di ridurre il rischio, anche favorendo la rilocalizzazione di attività poste in zone esondabili o altrimenti pericolose.

Mancato raccordo tra pianificazione della città e della fascia costiera. Per valorizzare la maggior attrattiva di Sestri - il suo fronte mare - che costituisce la base dello sviluppo turistico, occorre che un nuovo Piano urbanistico definisca coerenze e sinergie con il PUD e il progetto del litorale.

Scarsa propensione alla valorizzazione del paesaggio. Il PUC 2003 ha tutelato vaste aree del territorio comunale; ora è opportuno introdurre elementi più incisivi di valorizzazione dei beni paesaggistici, architettonici, ambientali; ad esempio favorendo il recupero delle zone rurali, la ripresa di attività agricole, gli interventi volti al presidio e alla riduzione del degrado causato da incendi, dissesti, abbandono. E' inoltre assai importante progettare una rete di percorsi e servizi che favoriscano la conoscenza e la fruizione dei beni ambientali e paesaggistici di cui è ricco il territorio di Sestri.

Mancata attenzione al coordinamento intercomunale. Al PUC difetta una visione strategica della collocazione di Sestri nel suo territorio. Un nuovo strumento dovrebbe favorire l'integrazione e le sinergie sia alla scala di vallata (con i Comuni di Casarza Ligure e Castiglione Chiavarese) sia alla scala vasta (con gli altri Comuni del Tigullio) anche in considerazione della prossima costituzione della Citta Metropolitana, che richiederà ai Comuni minori una più stretta collaborazione.

Necessità di una visione maggiormente condivisa. La costruzione di un nuovo Piano sarà l'occasione per avviare processi di discussione e ascolto, in modo da assumere scelte condivise e conferire maggior autorevolezza ed efficacia al Piano stesso. La dimensione partecipativa dovrebbe essere la cifra distintiva del nuovo Piano.

In estrema sintesi Sestri Levante deve proporsi, con la revisione del PUC, una nuova e più articolata capacità di offrire, come luogo da abitare, residenza pubblica ed edilizia sociale, qualità ambientale, servizi alla persona e livelli di fruibilità urbana adeguati.

Dovranno essere approfonditi gli aspetti prestazionali delle principali funzioni urbane e adeguatamente valutati i livelli di accessibilità complessiva dei servizi e delle diverse centralità.

Si dovranno più attentamente razionalizzare, riorganizzandole, le aree destinate alle attività produttive, introducendo livelli più elevati di flessibilità nelle destinazioni d'uso, verificando adeguatamente la loro compatibilità con riferimento al sistema delle infrastrutture e della mobilità, così come dovranno essere riconsiderate quelle che insistono in aree improprie o con attività in via di dismissione.

Dovranno essere cercate adeguate soluzioni che consentano una effettiva riqualificazione e valorizzazione dei nuclei storici e più in generale del patrimonio storico e paesaggistico.

Dovranno essere messe a punto indicazioni che siano utili ad integrare le attività agricole con gli altri settori del piano, elevando la cura degli aspetti paesistici ed ambientali per contrastare i fenomeni di abbandono e di degrado, peraltro ancora contenuti, delle aree interne collinari, anche ai fini della tutela geologica del territorio.

2.2. Le linee programmatiche di mandato 2013-2018

La diffusa percezione della esauribilità delle risorse territoriali aveva già orientato alcune scelte fatte dalla precedente Amministrazione Comunale, che proprio per limitare gli effetti di un uso troppo intenso del suolo, aveva scelto di procedere con una prima variante al PUC, approvata nel 2011 e a cui è già stato accennato nei precedenti paragrafi.
Così come evidenziato dalla "Verifica", Sestri deve mirare ad un più ordinato sviluppo del territorio e dei tessuti urbani, a partire dal riuso del patrimonio edilizio esistente e attraverso la riorganizzazione del sistema dei servizi e della mobilità, subordinando comunque la compatibilità dei processi di trasformazione del suolo, alla sicurezza ed alla tutela dell'integrità fisica e paesaggistica e dell'identità del territorio.
Sono questi i temi che possono trovare una più coerente soluzione in un rinnovato strumento urbanistico, mediante un processo che possa far ricorso anche alle capacità del territorio e degli attori locali di sostenere e indirizzare i nuovi bisogni espressi dalla società locale.
A partire dalla Verifica di adeguatezza condotta dall'Università e presentata nel 2012 la nuova Amministrazione ha a sua volta delineato le proprie linee programmatiche di mandato 2013-2018, che guardano in particolare proprio alla revisione del PUC 2003.
La considerazione della complessità del governo dei fenomeni urbani rende di per sé l'ampio spettro di obiettivi di mandato sotto elencati fortemente integrati tra loro.

Variante generale al PUC: "obiettivi da perseguire nella revisione generale" (DCC n°80 del 2013):

a) **interrompere il consumo di suolo inedificato** e favorire, mediante la semplificazione delle procedure e adeguate misure premiali, gli interventi di riqualificazione – anche energetica e **recupero del patrimonio edilizio esistente**.

b) introdurre previsioni e misure atte a superare l'attuale inadeguatezza dell'**offerta di prime abitazioni** a prezzi sostenibili e di edilizia residenziale sociale e pubblica, prevalentemente attraverso la riconversione e gli interventi sul **patrimonio edilizio esistente**.

c) rivedere il sistema dei **servizi** sia sotto il profilo **qualitativo** (introducendo attrezzature più vicine ai reali fabbisogni e capaci di innescare processi virtuosi di appartenenza e di recupero di spazi degradati) sia per quanto riguarda la distribuzione territoriale, con particolare riguardo ai **fabbisogni delle frazioni**.

d) riconfigurare il progetto della **mobilità** in un disegno organico, che integri la viabilità veicolare con quella **pedonale e ciclabile**, ai fini di fornire alternative all'uso dei veicoli a motore e creare condizioni di effettiva **accessibilità** per tutti i cittadini.

e) Potenziare la qualità degli **spazi pubblici** e degli insediamenti, sia nei centri principali che nei nuclei frazionali, unitamente alla loro **accessibilità e sicurezza**, mediante un adeguato monitoraggio e specifici interventi sulle aree maggiormente degradate o da valorizzare.

f) creare le condizioni, attraverso previsioni localizzative, strumenti incentivanti ed adeguate flessibilità normative indirizzate alla semplificazione, per favorire l'insediamento di **nuove attività economiche** ed il potenziamento di quelle esistenti.

g) individuare puntualmente le **criticità idrogeologiche e idrauliche** del territorio (versanti, fondovalle, costa), correlandole alla esplicitazione degli interventi necessari a ridurre il rischio ed alle misure atte a sostenere la loro risoluzione (anche mediante le necessarie sinergie tra pubblico e privato).

h) introdurre puntuali previsioni e misure atte a sostenere lo sviluppo di un sistema integrato di **offerta turistica** legata alla fruizione della città (cultura, sport, spettacolo e congressistica), della costa (balneazione e attività sportive), del mare (valorizzazione dell'economia del mare e sport acquatici) e dell'entroterra (sentieristica, ricettività diffusa, valorizzazione delle specificità enogastronomiche), privilegiando filoni di turismo orientato.

i) proseguire nella tutela delle aree agricole e boschive introducendo tuttavia elementi che favoriscano il **recupero delle zone rurali**, la ripresa di attività agricole, gli interventi volti al **presidio e alla riduzione del degrado** causato da incendi, dissesti, abbandono, sia in funzione di tenuta del territorio, sia in funzione di sostegno all'economia.

j) definire un quadro di indirizzi e di obiettivi chiaro nella prospettiva della gestione del piano, tale da consentire la valutazione delle nuove opportunità in base alla loro qualità, alla loro capacità di fare sistema, di generare sviluppo ed occupazione.

3. Il contributo della partecipazione

Dobbiamo rilevare che oggi ed i resoconti della partecipazione allegati ai documenti della descrizione fondativa ne sono una testimonianza, viviamo la città avvertendo prima di tutto un complesso ordine di problemi e di disagi e anche per questo più volte, nel consistente numero di riunioni e incontri con gli abitanti di Sestri - ma anche nell'ambito stesso della disciplina urbanistica - è stata messa in discussione la distinzione rigida tra "saperi esperti" e conoscenza dei cittadini.
La trasformazione della città e del territorio richiede certamente competenze specifiche, ma sempre di più richiede anche la capacità di far conto sulle competenze della popolazione.
Gli incontri svolti e le diverse attività di ascolto, con le interviste e i questionari, assumono per questo un grande significato per il processo di redazione del piano e uno specifico ruolo nel tracciare i primi indirizzi per il progetto, contribuendo a definire quello che sarà il **Documento degli obiettivi** finale.

Ascolto e partecipazione attiva
L'ipotesi di lavoro scelta per la Variante al PUC è certamente ambiziosa. Ritrovare una funzione di relazione tra cittadini e amministratori, in una società plurale e complessa in cui le forme tradizionali della partecipazione civica e politica non riescono più a replicarsi con successo, è tema di centrale attualità. Nello specifico per l'Amministrazione di Sestri Levante si è trattato di sondare e recepire indicazioni e, per quanto possibile, di contribuire a fare della costruzione del Piano un evento nel quale la società locale potesse essere coinvolta e mobilitata.
Una prima ***fase di ascolto*** si è svolta nel periodo settembre 2014 - gennaio 2015 e ha avuto l'obiettivo di far emergere il punto di vista dei soggetti locali rispetto al futuro assetto del territorio di Sestri Levante e si è sviluppata attraverso due modalità: la conduzione di interviste a testimoni privilegiati e la somministrazione di questionari.
L'indagine è stata indirizzata a un'analisi qualitativa, che ha permesso di evidenziare sia la percezione sullo stato attuale delle condizioni economiche, sociali, ambientali e culturali, sia le possibili azioni di trasformazione dell'ambiente di vita degli abitanti. L'insieme di principi, temi e azioni emersi da tale inchiesta è servita anche per avviare la **fase di partecipazione attiva** che è partita il 24 gennaio 2015 con il Laboratorio 'Cantiere di idee', al quale hanno fatto seguito gli incontri svolti nelle diverse frazioni del Comune.

A seguito della presentazione dello Schema di progetto di PUC si terrà un ulteriore incontro pubblico ed il *report* finale, ora in bozza pubblicato sul sito del Comune, sarà parte integrante della Descrizione Fondativa. Il documento ora consultabile on line riporta l'esito delle interviste strutturate, dei questionari, dell'OST e dei Laboratori territoriali. Il *report* è illustrato da una "carta delle progettualità dal basso"] vengono riportati i temi e gli argomenti specifici per come emersi dal confronto con gli attori locali, e vengono restituiti i risultati principali dell'attività di confronto e partecipazione che mette in risalto i principi e gli indirizzi fondamentali a cui dovrebbe attenersi la variante al PUC.

L'articolazione dei temi emergenti. A partire da quanto emerso dalle interviste e dai questionari e in modo coerente ai "tavoli di discussione" che si sono aperti con l'evento del 24 gennaio, sono stati identificati **quattro principali temi** che hanno consentito di operare la discussione, facendo riferimento in maniera trasversale a tutte le questioni che dovranno essere trattate nel piano urbanistico, in una tabella che riassume i principali punti di vista emersi lungo l'intero processo di partecipazione.

- **Qualità della vita e dell'ambiente urbano**
- **Ambiente e mobilità sostenibile**
- **Mare: turismo cultura e risorse locali**
- **Agricoltura, collina e difesa del territorio**

Un approccio integrato ai temi che il progetto della città e del territorio solleva, promuove necessariamente l'integrazione disciplinare e si oppone alle settorialità entro cui si tende spesso a ridurre ogni questione urbana e sociale.
Anche per questa ragione, lungo il percorso di partecipazione, si incrociano spesso le riflessioni relative al funzionamento ambientale, con quelle relative al funzionamento delle diverse prestazioni urbane e territoriali (il centro storico, le frazioni, la mobilità, il mare, la collina, il paesaggio, ecc.). In modo molto diffusamente consapevole, è riconosciuto al piano il compito principale (e la principale legittimazione) nel fatto di ricercare migliori condizioni di vita per gli abitanti e che quindi ogni politica – sociale, economica, culturale – debba stabilire legami e relazioni virtuose con il territorio.

4. La costruzione di una strategia territoriale

Come emerge dalla Verifica di adeguatezza, dalle Linee programmatiche di mandato e dal contributo della partecipazione, la variante al PUC del 2003 deve prima di tutto fare i conti con un insieme di temi e di problemi irrisolti, perché al tempo sconosciuti o non cogenti come oggi, di opere e progetti incompiuti, di decisioni non più attuabili, ma anche di nuove opportunità e "aspirazioni" emerse, che dovranno trovare risposte e soluzioni coerenti ed organiche nella variante allo strumento urbanistico generale.
Nel Documento preliminare degli obiettivi si definiscono così alcune principali ipotesi di organizzazione del territorio. Sestri levante ha una ricca articolazione di dotazioni di base, natura, paesaggio, beni culturali e tradizioni locali, patrimonio industriale. Lo sviluppo del territorio deve rispecchiare, per quanto possibile, l'insieme di queste potenzialità.
E' a partire da queste potenzialità che il PUC dovrà cercare di affrontare e risolvere quei temi e quei problemi che hanno evidenti ricadute sulla qualità della vita dei cittadini.
In quest'ottica lo sviluppo non deve essere più considerato solo a partire da indicatori di carattere strumentale, quali ad esempio il reddito pro capite, ma piuttosto sul benessere reale degli individui e sulla sua sostenibilità.

La logica dello sviluppo (sostenibile) così concepito suggerisce un approccio differenziato, flessibile e aperto. Per questo il tentativo sin qui fatto è quello di ascoltare i destinatari del piano, *stakeholder* ed semplici abitanti, e di basare l'analisi a fondamento del progetto di PUC (descrizione fondativa) su dati acquisiti da fonti attendibili e differenziate, ponendo grande attenzione sugli impatti benefici duraturi, affinché il nuovo piano sia radicato in una visione di sviluppo a lungo termine, anche oltre la durata della sua presumibile efficacia.
La costruzione di una strategia territoriale si sforza così di costruire percorsi coerenti e rispettosi non solo delle condizioni date dal contesto, ma anche dei processi e delle strategie di riqualificazione già intrapresi e attive nel territorio di Sestri Levante, ponendosi traguardi realistici e monitorabili, definendo ruoli e priorità delle azioni previste nella pianificazione degli spazi urbani.
Occorre, in questo processo, precisare la rilevanza che riveste l'**ambiente** al fine di garantire la promozione effettiva di uno sviluppo sostenibile per il territorio di Sestri.
Che il tema ambientale costituisca un'emergenza per le città, non solo per quelle europee, è cosa che non ha bisogno di essere ancora specificata.
Nell'ambito della revisione del PUC una particolare attenzione sarà rivolta alle situazioni di instabilità emerse a seguito dei più recenti eventi alluvionali, che hanno colpito il nostro territorio con frequenza sempre più alta. Ciò implica la necessità di uno sforzo sempre maggiore e di un impegno costante per lo studio, la prevenzione, la mitigazione e la gestione del rischio derivante dalle nuove condizioni meteo-climatiche, anche attraverso l'utilizzo delle nuove tecnologie disponibili.
Occorre guardare ai valori ed alle potenzialità dell'ambiente non come oggetto di mera salvaguardia passiva, bensì come componente essenziale e complessiva di quel benessere, umano e naturale, a cui è stato prima accennato, e che vogliamo elevare in modo più armonico, duraturo e sostenibile.
L'ambiente diventa così un tema integrato a tutti gli obiettivi e la questione trasversale che attraversa tutto il progetto urbanistico[2].
E' integrato e trasversale in quanto non necessariamente riguarda il contenuto principale dell'obiettivo che dovremo perseguire, ma lo completa e lo arricchisce. Si deve considerare peraltro di come sia proprio uno specifico della materia ambientale, quello di costituirsi come rete connettiva che lega ecosistemi, fenomeni ed elementi eterogenei e complessi.
Non solo. L'approccio intrapreso per il lavoro sul piano vede la stessa partecipazione intesa come corresponsabilizzazione autentica, nel quale società, ecosistemi, paesaggio, patrimonio culturale e tradizioni locali sono parte di un più generale ***ambiente*** che riguarda direttamente e qualifica la vita delle persone.
Nel PUC, infine, ma è piuttosto il punto di partenza, dovrà essere riconosciuta la centralità della coesione sociale, che investe direttamente quella già definita come la *nuova questione urbana*[3] e che vede svilupparsi sempre più profonde differenze, di reddito e di accesso tra i cittadini, in una fase che vede progressivamente restringersi il campo di applicazione del tradizionale *welfare state*, con sempre crescenti difficoltà ad estendere quelli che, sinteticamente ed efficacemente, possono essere definiti come "diritti di cittadinanza", per i quali la forma e l'organizzazione della città e il territorio hanno sempre giocato un ruolo molto importante.

[2] Si rimanda, per le specifiche valutazioni che sostengono la sostenibilità delle previsioni, al "Rapporto preliminare" su cui si attiverà la procedura di Valutazione Ambientale Strategica e agli Studi Geologici in via di elaborazione.
[3] Secchi B., 2013, *La città dei ricchi e la città dei poveri*, Laterza, Roma-Bari.

4.1. Riduzione delle disuguaglianze spaziali e rilancio delle politiche della casa

La vivibilità urbana può essere definita oggi come uno dei temi di fondo per la città e per i suoi abitanti. Se vista in questa prospettiva, Sestri Levante non è attraversata da situazioni di particolare disagio urbano e sociale, né da fenomeni di compromissione ambientale rilevanti. Gli stessi effetti del traffico, pur con evidenti situazioni di crisi lungo le principali vie di attraversamento e la congestione di alcuni quartieri con evidenti carenze infrastrutturali e dall'ostacolo costituito dalla ferrovia, soprattutto durante l'alta stagione turistica, sono in parte mitigati dalle più generali buone condizioni ambientali.
In questo quadro tuttavia emergono, insistentemente e diffusamente, domande di qualità.
Le principali riguardano la condizione abitativa, le tipologie insediative, il sistema delle relazioni fisiche all'interno della città, lo spazio pubblico.
Per il PUC, riportare al centro delle questioni quella dell'abitare è una scelta di carattere strategico: se si abita non si è più stranieri, né estranei e questo ha dei riflessi rilevanti sulla stessa manutenzione del territorio.
L'abitare gioca dunque un ruolo che si carica di una forte valenza sociale nel produrre inclusione o esclusione e interessa direttamente anche il tema della sostenibilità, se si considera che gran parte delle emergenze ambientali sono alimentate e talvolta determinate da modi di abitare, che ignorano o entrano in contrasto con lo spazio fisico.
La crisi che ha colpito l'economia mondiale dal 2008 ha agito poi sui diversi aspetti della condizione economica delle persone, aumentando la precarietà dell'occupazione e del lavoro, aumentando la disoccupazione, con la diminuzione dei redditi personali e familiari, l'aumento delle tasse e dei prelievi fiscali, fino alla riduzione della copertura del *welfare* e ai tagli dei servizi. In modo evidente quindi il "benessere" economico non può essere valutato associandolo solo al "reddito", mentre un altro aspetto da considerare, spesso determinante, è l'impatto delle spese per beni primari nei bilanci familiari, di cui la casa rappresenta la voce principale.
La "crisi" dunque rende ancor più evidenti le implicazioni che sottende il tema della casa e ripropone con forza la necessità di politiche abitative sociali.
Anche Sestri Levante deve fare i conti con livelli di inclusione urbana che sono oggi indeboliti dall'erosione del *welfare* e che di fatto rende impraticabili le forme tradizionali di protezione sociale che vedono l'ente pubblico come unico attore in campo per queste politiche.
Se si valuta l'impatto dell'onerosità abitativa, la Liguria appartiene a quelle aree che vengono più penalizzate dai costi della casa, probabilmente, anche a causa della sua vocazione turistica.
La possibilità di calmierare e rendere accessibile e "sociale" il mercato privato dell'affitto, le forme di sostegno dei costi abitativi, più in generale la costruzione di una politica abitativa, passa attraverso iniziative e regole che tengono insieme innovazione e principi tradizionali, l'aumento dell'offerta pubblica e l'aumento dell'offerta privata di edilizia sociale.
Rafforzare le generali politiche sociali abitative significa incrementare l'offerta accessibile di case, incrementare il volume dell'edilizia sociale, potenziare la casa pubblica in affitto e più in generale rafforzare il regime dell'affitto calmierato, anche privato.
A sostegno di queste politiche, delle quali l'Agenzia sociale per la casa rappresenta un primo importante ed efficace tassello[4], dovranno essere messi a punto, dal nuovo PUC, anche strumenti innovativi di compensazione e di perequazione urbanistica, finalizzati all'incremento dell'offerta di edilizia residenziale sociale ed alla creazione di un fondo per la realizzazione di interventi di edilizia residenziale pubblica, alimentato anche dalle trasformazioni urbanistiche ed edilizie effettuate dai privati.

[4] Si rimanda al Protocollo di Intesa stipulato tra Regione, ARTE e Comuni del Tigullio per la costituzione dell'Agenzia sociale della casa

Oltre all'offerta di case per rispondere ad una crescente domanda sociale, per il PUC occorre prevedere interventi che corrispondano meglio ai cambiamenti che ormai da anni riguardano la struttura della società e i processi di invecchiamento della popolazione e che hanno a loro volta evidenti riflessi sul tema generale dell'abitare.
Con l'aumento dell'età media della popolazione, con la parallela crescita della domanda di forme di abitare atipiche o temporanee o di coabitazione o di modelli sociali e individuali che uniscono nello stesso spazio abitazione e luogo di lavoro, casa-studio, casa-laboratorio (non solo per l'allargarsi, ad esempio del fenomeno del telelavoro, ma anche e soprattutto per ragioni economiche), c'è da interrogarsi sulla effettiva possibilità di trasformazione del patrimonio edilizio esistente, che per la gran parte era stato concepito per ospitare una vita familiare tradizionale, estesa per più generazioni.
La domanda trova evidenti fattori di condizionamento nella stessa strutturazione urbana e delle sue componenti edilizie e ancor di più nella struttura sociale del comune e costringe a svolgere alcune ulteriori considerazioni.
Da una parte abbiamo un patrimonio, che pur essendo relativamente recente, presenta diffusamente quartieri ed edifici "obsoleti", se non altro per le prestazioni che offrono in riferimento alle nuove esigenza legate, ad esempio, al risparmio energetico, alla flessibilità d'uso degli spazi, alla presenza di reti tecnologiche e più genericamente alla capacità di rispondere ad una diversa idea di comfort domestico. Dall'altra una popolazione che progressivamente invecchia, sempre meno assistita dal sostegno pubblico e sempre meno in grado, per capacità economica e senza quella prospettiva familiare che un tempo attraversava più generazioni, di adeguare e migliorare o anche solo di manutenere un patrimonio edilizio che, abbiamo visto, presenta, nel tempo, costi crescenti di gestione.
Naturalmente queste sono questioni che non possono trovare solamente nello strumento urbanistico comunale soluzioni appropriate ed efficaci e che devono piuttosto essere collocate in una dimensione propria della legislazione nazionale, da affrontare anche con strumenti di tipo fiscale e finanziario, non solo urbanistici.
Tuttavia per il piano resta valida la necessità di prevedere forme di sostegno alla terza età, che oltre ad offrire forme abitative specifiche, possano attribuire ruolo e spazio alla popolazione anziana ed alle sempre più numerose famiglie unicellulari, favorendone la socializzazione e l'autosostentamento e romperne così l'isolamento spaziale e sociale.
La città e il territorio possono senz'altro essere meglio organizzati per ridurre le situazioni di disagio, della marginalità e dell'esclusione sociale.
Ci saranno, ad esempio, da prevedere agevolazioni e incentivi di tipo urbanistico per gli interventi che contemplino forme di *co-housing* organizzate, in grado di auto-garantire i servizi più adatti a fasce di popolazione specifiche e che arrivano fino alle forme tradizionali di "residenza assistita".
Si dovranno individuare le aree agricole urbane e periurbane abbandonate o sottoutilizzate che potranno essere riservate alle forme di **agricoltura sociale** e che hanno negli orti per autoconsumo e nelle filiere corte in genere le principali attività di riferimento. Il miglioramento della qualità della vita e dell'ambiente passa anche attraverso il mantenimento e l'innalzamento dei livelli di manutenzione e di cura così degli edifici come del paesaggio.
Per questo possono essere messe in gioco alcune aree, dismesse o sottoutilizzate, ma una quota significativa di alloggi "speciali", potrebbe essere integrata dagli interventi di recupero privati, orientati e incentivati con adeguati meccanismi e strumentazioni di tipo regolativo urbanistico (premialità volumetriche, regolamenti compensativi, ecc.).
Resta comunque evidente, tanto più in un contesto sociale come quello di Sestri Levante, dove i giovani residenti o in cerca di residenza si trovano a "competere" con i turisti, che il cuore del problema resta quello di coprire le situazioni di maggior rischio, posto che l'estensione del "sociale", pur in forme innovative e differenziate, riesca a dare risposta alla crescente domanda dei redditi medio-bassi. Sono le situazioni che richiedono un sistema di protezioni e garanzie

per le situazioni più urgenti e rivolte ai redditi più bassi, che purtroppo in questi difficili anni coinvolgono sempre di più giovani con o senza lavoro, comunque in condizioni di precarietà, ponendo nuovamente e in termini differenti il tema della "prima casa" e del rilancio dell'edilizia residenziale pubblica (ERP), ora semmai da immaginare con un approccio integrato, sorretto da investimenti e adeguati finanziamenti da ottenere anche con forme compensative.
Come si evidenzia anche nella Relazione illustrativa dello Schema di progetto di PUC e come si può dedurre da quanto sopra esposto, il tema dell'abitare quindi può essere considerato come portatore di una sintesi di questioni che riguardano i molteplici aspetti della vita civile (la salute, la cultura e l'istruzione, la mobilità, l'integrazione sociale, la sicurezza, l'innovazione tecnologica, il risparmio energetico e la chiusura dei cicli ambientali) e che deve essere affrontato in un contesto economico e territoriale che non può e non deve far più conto su di una generalizzata espansione urbana.
Molte nostre città, non solo Sestri, hanno visto crescere negli anni la loro dotazione residenziale ben oltre i limiti del reale fabbisogno. Le case, a Sestri, sono cresciute in numero del 31% circa, dal 1991 al 2011 (da 10.829 abitazioni nel 1991, a 14.224 nel 2011), a fronte, negli stessi anni, di una costante diminuzione della popolazione residente.
Per questo una riflessione particolare deve essere posta per gli incrementi e le trasformazione urbane che il nuovo piano dovrà proporre.
La maggiore difficoltà per la variante generale al PUC, che deve poter contare su di una adeguata capacità di innovazione e sperimentazione, sarà proprio quella di saper offrire, anche ai cittadini che non hanno la possibilità di accedere alla casa con il libero mercato, offerte abitative adeguate alle loro necessità, senza che questo comporti un ulteriore perdita di suolo agricolo, ma contribuisca piuttosto alla creazione di nuove opportunità di integrazione sociale ed economica, con interventi di *rigenerazione* di parti di città già costruite.

4.2. Riqualificare e rigenerare i tessuti insediativi limitando il consumo di suolo

Il problema del consumo di suolo è divenuto, negli ultimi anni, non solo in Italia, sempre più rilevante. Dagli anni in cui lo sviluppo e le pressioni economiche avevano spostato l'attenzione sui soli fattori quantitativi della produzione e nei quali si è assistito ad una progressiva perdita di consapevolezza del suo valore da parte della popolazione, si sta passando finalmente ad una nuova sensibilità, che parte dal riconoscimento che il suolo agricolo ha un ruolo primario nella protezione dell'ambiente e nella regolazione dei cicli fondamentali per la vita.
Del resto, purtroppo anche a seguito di eventi calamitosi, siamo ora tutti più consapevoli dei problemi che ha comportato l'eccessiva artificializzazione del suolo terrestre: aumento del rischio idraulico e aumento dei rischi idrogeologici, diminuzione delle risorse naturali e surriscaldamento climatico.
Anche la riduzione della qualità paesaggistica del territorio può essere imputata al fenomeno del consumo di suolo, anche se nel nostro contesto è improprio parlare di *sprowl* e di dispersione insediativa, quanto invece, come e forse meno che in altre città, di una crescita edilizia non sempre equilibrata, o troppo spesso non qualificata e priva di riconoscibilità.
Il Comune di Sestri Levante è, nel suo complesso, un territorio "sensibile', per la presenza di valori percettivi di paesaggio, per lo straordinario contesto naturale, o culturali, per la caratterizzazione storica degli insediamenti, tanto che la limitazione di nuove edificazioni "periferiche" diventa un elemento fondamentale di tutela e di equilibrio territoriale.
La collina, debitamente salvaguardata, non ha sostanzialmente mutato il suo aspetto nel tempo, mentre nel fondovalle, la riduzione avvenuta delle attività agricole a vantaggio dell'espansione urbanistica nelle aree a nord della ferrovia ha peggiorato sensibilmente l'immagine della città, facendo così venir meno i presupposti alla cura, alimentando aspettative

edificatorie e lasciando alcune zone "grigie", non finite, inutilizzate e spesso degradate, in attesa di interventi di "valorizzazione", troppo spesso intesa come solo immobiliare.
Le aree di Pescina e la stessa area di Ramaia, ad esempio, possono essere considerate ambiti da riqualificare anche nelle prospettive di sviluppo sostenibile assunte dalla Variante al PUC e per la loro esposizione paesaggistica, poste come sono vicine al nodo autostradale e lungo il principale asse stradale verso la valle del Gromolo.
Va detto però che la morfologia del territorio ha comunque consentito a Sestri Levante di limitare gli effetti di questi fenomeni di "non finito", e proprio per questo, per la variante al piano, occorrerà lavorare sulla sequenza coerente di ambiti naturali, rurali e urbani, interrompendo un ulteriore dilatazione di questi ultimi. Il piano intende cioè sperimentare soluzioni destinate a creare un diverso rapporto tra le zone di frangia urbana e il territorio aperto, operando per meglio precisare il limite fisico, percettivo e fruitivo, tra l'ambiente urbano e quello naturale o rurale posto nell'intorno immediato.
Assumere un modello di "città compatta", oltre che a contenere l'utilizzo di nuovo territorio, serve a contenere il processo di disgregazione tra le sue diverse parti, a rigenerare le aree urbanizzate, attribuendo ai diversi contesti un nuovo significato, e ad integrarne le funzioni, anche densificando i tessuti esistenti e le attività, attribuendo un nuovo ruolo allo spazio pubblico.
Si tratta di elaborare soluzioni differenziate che vanno prioritariamente dal recupero di aree e manufatti dismessi o in via di dismissione, alla previsione di nuova edificazione, anche in questo caso tendenzialmente solo riferita alla sostituzione e alla delocalizzazione di volumi esistenti ed unicamente volta all'assorbimento della domanda sociale o alla definizione di un nuovo e più efficace disegno urbano (o comunque a domande insediative che arricchiscono il contesto di opportunità economiche e dunque di vivibilità).
Lo studio delle aree residenziali, dei caratteri morfologici delle diverse parti e di quelli tipologici dei diversi edifici e degli spazi aperti (restituito sinteticamente nell'elaborazione progettuale dei "sistemi" dello Schema di progetto di PUC), unitamente alla percezione dello spazio da parte degli abitanti, evidenzia alcuni aspetti problematici: se escludiamo il centro storico ed il lungomare, le parti riconoscibili per forma o per un chiaro disegno, non sono molte. Lo sono forse solo rari quartieri della "città contemporanea" a ridosso dell'Aurelia, peraltro già "storicizzati", mentre dovunque prevale l'eterogeneità delle forme architettoniche e dei tipi edilizi, segnati da un gran numero di spazi non risolti, siano questi il marciapiede troppo stretto, il piazzale non definito nel suo uso, o gli spazi a verde poco o male utilizzati: possiamo dire che nella città contemporanea mancano ancora tante cose, ma soprattutto manca la qualità delle cose.
Mancano senz'altro efficaci attraversamenti della ferrovia, da prevedere in sicurezza anche per le modalità cosiddette "dolci" (pedonali e ciclabili), problema a cui il piano dovrà assolutamente tentare di dare adeguate soluzioni.
Limitare il consumo di suolo e riferirsi al modello operativo della rigenerazione urbana comporta anche la possibilità di intervenire per rivitalizzare e dotare di un nuovo senso quartieri e parti di città, anche molto recenti, che non hanno avuto o hanno difficoltà a raggiungere, per il nuovo equilibrio urbano, gli effetti sperati.
Si tratta di fare della revisione del PUC anche un'occasione per sottoporre ad un vaglio critico le previsioni non pienamente attuate, costruendo al contempo nuove "visioni", aperte e flessibili, entro le quali le diverse parti ritrovino un senso.
L'insoddisfazione diffusa che alcune trasformazioni hanno lasciato, prima fra tutte l'area ex Fit, richiama la necessità di una nuova e ulteriore attenzione e, come vedremo più avanti, di correggere le previsioni ancora inattuate, alla luce di una nuova visione all'interno della quale l'intero progetto ritrovi piena ragione e funzionalità.

In questa visione, il nuovo polo ludico-sportivo rappresentato dal Parco Mandela può avere la funzione di avvicinare i "due mari", di Sestri e di Riva, posto com'è ai piedi del promontorio di Punta Manara che li separa.
Occorre inoltre, quando possibile, legare le politiche ambientali alle politiche di riqualificazione, richiedendo che tutti gli interventi edilizi ed urbanistici previsti debbano essere realizzati con adeguate modalità di esecuzione e specifiche dotazioni ambientali.
Risparmio energetico, contenimento delle emissioni, disponibilità della risorsa acqua, corretta gestione del ciclo della depurazione e dei rifiuti, capacità di riequilibrio di contesti paesaggistici e delle aree ad elevato rischio idrogeologico, diventano i criteri con cui valutare le trasformazioni previste dal PUC.
Una gran parte degli interventi strategici del piano avranno così luogo nelle parti della città esistente, con interventi che dovranno porsi anche un ampio spettro di obiettivi, sociali, ambientali ed economici, al fine di rivitalizzare e di migliorare le condizioni dell'abitare nei quartieri esistenti. A Riva il recupero e la riqualificazione delle ex fonderie Rossi e dell'ex retificio Stagnaro possono costituire importanti elementi per il rafforzamento dell'offerta turistica e per integrare i servizi alla spiaggia. A Sestri invece, dove il recupero degli edifici ex produttivi è in buona parte già avvenuto, si tratta di pensare a funzioni appropriate per alcune aree non utilizzate a fini agricoli, ma sottoutilizzate o degradate, almeno sul piano paesaggistico.
La proposta di riqualificazione delle attività di Ramaia dovrà senz'altro considerare la rilevanza strategica, per l'integrazione territoriale tra mare e collina, di un'area posta in posizione nodale tra la città e l'entroterra, mentre un più appropriato utilizzo di quella di Pescina, posta com'è all'uscita dell'Autostrada A12, può invece rappresentare l'occasione per la costituzione di una "**porta**" di accesso territoriale, alla quale attribuire un ruolo importante e rappresentativo, che contribuisca in modo significativo a qualificare la stessa immagine urbana di Sestri Levante.

4.3. Qualificare l'immagine urbana e valorizzare lo spazio pubblico

Come visto sopra per il nodo autostradale, il senso del luogo è sempre più da considerare connesso alla sua collocazione funzionale e strategica rispetto alle reti che strutturano il territorio e nel cambiamento repentino di questo riferimento territoriale di scala vasta, cambia continuamente il ruolo degli ambiti locali.
Le strategie della coesione territoriale e della rigenerazione si dovranno applicare dunque ad ambiti spaziali a geografia variabile, che per Sestri possono essere l'area metropolitana, il Tigullio, il contesto intercomunale, per arrivare fino alla scala più piccola delle frazioni e dei quartieri, cercando per questo di mantenere il più possibile la struttura policentrica della rete insediativa.
La crescita urbana non comporta infatti "solamente" la sottrazioni di terreni produttivi agricoli e naturali, o l'erosione e la perdita di qualità del paesaggio, spesso nell'indifferenza ai caratteri di vulnerabilità e pericolosità del territorio, ma anche maggiori oneri nella fornitura e nella distribuzione dei servizi, l'incremento della mobilità su gomma, l'impossibilità di fornire un adeguato servizio di trasporto collettivo, come della possibilità di utilizzo delle reti dolci.
Guardando alla prospettiva della coesione sociale e della qualificazione delle risorse umane, un ruolo importante deve essere attribuito proprio al sistema integrato dei servizi.
L'intervento pubblico, forse anche in ragione delle caratteristiche del territorio e della distribuzione degli insediamenti, nel passato si è frazionato in molte iniziative, con effetti talvolta risolutivi e talvolta parziali o inefficaci. Dovunque nelle espansioni recenti, si riscontra l'esigenza di una più accurata tecnica di costruzione della città e degli spazi urbani, una maggiore attenzione da porre al disegno e ai materiali delle pavimentazioni stradali, al disegno, impianto e manutenzione degli spazi verdi, all'illuminazione degli spazi collettivi, al

rapporto tra l'edificio e lo spazio pubblico, al disegno e alla disposizione degli accessi, alla creazione di percorsi pedonali e ciclabili protetti, al potenziamento dei parcheggi.
Sono queste tutte opere per le quali non si deve trascurare la dimensione qualitativa, legata necessariamente all'immagine che producono insieme e neppure la dimensione riferita ai "comportamenti" che possono sollecitare o con i quali si possono confrontare/scontrare, che nei casi migliori è legata ad una mutata cultura dell'abitare e che impone un nuovo "civismo" e che pongono quesiti del tutto nuovi al progetto urbanistico e architettonico.
C'è da dire però che la società locale si ritrova ancora, attribuendo ad alcuni luoghi un valore centrale: la piazza, la scuola, il campetto, il centro civico, il lungomare, la spiaggia. E' li che la società locale meglio si riconosce e per questo richiede i servizi collettivi sempre più numerosi e completi. Lo spazio pubblico diventa così il fulcro delle strategie di rigenerazione, e che può essere arricchito anche dai programmi di riorganizzazione dei servizi comunali e privati.
A partire dalla riorganizzazione di alcuni servizi comunali, che libererà spazi che si renderanno disponibili per altre attrezzature pubbliche, si dovrà riordinare e valorizzare la piazza della Repubblica. Un'area che senz'altro corrisponde ad un'idea integrata di rigenerazione (urbana, sociale, economica e culturale), a cui il piano darà uno specifico ruolo urbano di "porta", è piazza Stazione, da considerare con le aree limitrofe e il "passaggio" dei portici di via Roma, che insieme rappresentano, per i viaggiatori che arrivano col treno, la prima immagine della città di Sestri. La riqualificazione prevista, con la parziale pedonalizzazione ed un complessivo riordino del traffico e dei parcheggi, evidenzia la necessità di un ulteriore miglioramento dei collegamenti con la parte di città che sta a monte della ferrovia.
I servizi previsti, parcheggio, nuova farmacia, poliambulatorio e centro diagnostico, dovranno essere ulteriormente integrati dal recupero e dalla riqualificazione – terziaria e commerciale – dei portici di via Roma, riconfigurando così un ambito che si pone come nuova centralità in grado di contribuire al miglioramento dell'immagine e delle prestazioni urbane.
Un'altra "porta", stavolta specializzata per servizi turistici integrati è già stata individuata nel "cuore verde" di Sestri, ovvero nel Parco Mandela, che dovrà essere completato, come abbiamo già visto, correggendo e migliorando quanto previsto nel progetto originario.
Le prospettive che il PUC assume possono far immaginare il rafforzamento del ruolo di parco urbano e territoriale (anche come punto di accesso alle aree di interessa naturalistico del SIC di Punta Manara), anche in chiave di una maggiore integrazione funzionale e spaziale tra i "due mari" di Sestri e di Riva. In piena coerenza con le strategie già delineate, con il rafforzamento e lo spostamento del traffico dall'Aurelia e proprio per ottenere una maggiore capacità di attrarre e offrire agli abitanti ed ai visitatori luoghi qualificati di socializzazione e di svago, anche valorizzando le specifiche peculiarità (naturalistiche, paesaggistiche, culturali e produttive), in quest'area si possono anche proporre manifestazioni temporanee, eventi e rassegne orientate alla cultura, allo sport ed allo spettacolo e all'incontro in generale, fino alla valorizzazione dei prodotti e delle produzioni locali (dal florovivaismo, all'olio extravergine, ecc.).
La dismissione di alcune aree ferroviarie potrebbe offrire, se confermata, l'occasione per il piano di potenziare gli spazi della sosta in aree strategiche, anche per la riqualificazione dei quartieri residenziali limitrofi, che proprio per i parcheggi denunciano qualche deficit.
Sopralluoghi mirati hanno permesso di individuare, nei quartieri di recente costruzione, una gran quantità di luoghi allo stesso tempo oggi privi di disegno e di "senso", ma potenzialmente disponibili ad incrementare, ad esempio, il verde e i parcheggi.
Il reperimento di spazi atti ad incrementare le dotazioni urbane, prioritariamente attraverso la preservazione e riqualificazione degli spazi aperti, facilita il perseguimento della qualità micro-ambientale e unita a quella per la rete dei percorsi, configuranti un circuito del verde, costituirà l'ossatura del progetto di piano per le parti residenziali del territorio.
L'abitare contemporaneo ha bisogno di recuperare la dimensione dello stare e del vivere; occorre per questo lavorare sulle specificità delle pratiche sociali, che si esplicano nell'uso dei

differenti spazi. Sarà per questo necessario in molti casi la riorganizzazione della circolazione, anche l'adeguamento di alcuni tracciati stradali e la previsione di aree parzialmente o totalmente pedonalizzate.
La necessità di garantire un attraversamento della città che non riduca gli spazi per la vivibilità, la sicurezza dei percorsi e degli itinerari, il ristabilimento delle condizioni di libertà per i bambini, con la minimizzazione del rischio nei tragitti casa-scuola; il mantenimento del livello percettivo della forma del territorio e del valore costituito dalle straordinarie "viste" sul mare e delle colline; la formazione di barriere protettive vegetali contro gli inquinamenti atmosferico e acustico, sono alcuni degli interventi che il piano proporrà, per rispondere a nuovi bisogni già emersi con forza. Deve essere perseguita la riqualificazione del tessuto edilizio e la gerarchizzazione e la riorganizzazione della viabilità esistente, con l'individuazione di reti per la mobilità alternativa pedonale e ciclabile.
Reti della mobilità con mezzi di trasporto pubblico, reti ecologiche, rete di servizi articolati alle diverse scale, costituiscono l'indispensabile supporto alle relazioni e agli scambi, ad esse è affidata la possibilità di rompere isolamenti e diffondere effetti positivi.
Nelle proposte per la revisione del PUC, alla scala delle singole parti di città, la riprogettazione dello "spazio pubblico" e degli spazi aperti in genere, intesi come luoghi centrali, costituirà dunque uno dei temi principali.
Nelle diverse realtà queste aree assumeranno ruoli e caratteri diversi, come abbiamo già visto e vedremo negli altri paragrafi: civile, culturale, sportivo, ricreativo, oppure legati all'economia del mare, del turismo e del commercio, essi saranno anche i luoghi dello "stare", dell'incontrarsi, del vedere e del farsi vedere.
Una nuova piazza al Balìn, la riorganizzazione delle attività del lungomare, sia di Sestri che di Riva, fino al completamento e miglior integrazione urbana del Parco Mandela costituiscono forse le previsioni più importanti, visto anche gli evidenti riflessi economici e sociali che implicano, ma tutte le parti "già costruite" della città saranno oggetto di specifiche attenzioni, cercando di limitare così quella che Bernardo Secchi ha definito "ingiustizia spaziale".

4.4. Rafforzare ed integrare la vocazione turistica del territorio

Il turismo costituisce un settore economico di importanza fondamentale per Sestri Levante, ma è ancora molto specializzato nelle forme legate alla balneazione e molto concentrato nel periodo estivo, ed ha nelle seconde case, più ancora che nel sistema alberghiero, i principali riferimenti per l'ospitalità. Dagli ultimi dati si assiste ad un fenomeno di ripresa, ma ciò non deve farci perdere di vista la necessità del superamento di alcune criticità e di cogliere l'opportunità che rappresenta per valorizzare, come vedremo nel capitolo specifico, altri settori economici e di innalzamento della stessa qualità della vita.
Per promuovere e rilanciare un turismo di qualità è infatti necessario rafforzare l'integrazione tra i servizi (ospitalità, supporto logistico, accessibilità fisica, trasporti, informazioni, ecc.), la fruibilità delle risorse ambientali e culturali, le aree ad elevata naturalità e i centri minori collinari, ma anche favorire la qualità della vita della comunità locale, degli abitanti, attraverso i benefici che lo stesso "contesto turistico ospitale" può procurare.
Il turismo, anche a Sestri Levante, è infatti generatore di particolari economie e diseconomie esterne. Se per un verso è evidente come in certi casi il turismo legato al mare assume un ruolo di sostegno per altre attività economiche o anche per la fragile economia rurale dell'entroterra, molto meno esplorati sono i problemi, ad esempio, dei nuovi costi che comporta il turismo mordi e fuggi o quelli di equità nella distribuzione del reddito, proprio perché tutti i residenti contribuiscono a "finanziare" i turisti, ma soltanto una parte di essi ne percepisce i relativi benefici e, come è stato solo accennato, delle dinamiche che innesca nel mercato della casa.

Dove si concentrano flussi turistici si producono modificazioni nell'uso degli spazi, in modo ancor più squilibrato quando questi avvengono in un tempo concentrato, e si modifica anche la vivibilità quotidiana. Anche in questo caso si tratta di approfondire la compatibilità tra il turismo con il sistema di risorse che lo rendono possibile. Il tentativo da fare è quello di far coincidere aspettative e richieste dei residenti con quelle dei visitatori e di puntare ad aumentare il tempo di permanenza e, prima di tutto, ad aumentare l'offerta di servizi.
"*Per essere compatibile con lo sviluppo sostenibile, il turismo dovrebbe basarsi sulla diversità delle opportunità offerte dalle economie locali. Dovrebbe quindi essere completamente integrato con lo sviluppo economico locale e contribuire positivamente allo stesso*". "*Tutte le opzioni per lo sviluppo turistico devono servire effettivamente per migliorare la qualità della vita della gente e devono produrre effetti e interrelazioni positive per quanto riguarda l'identità socio-culturale*" (Carta per un turismo sostenibile – Dichiarazione n.7 e 8).
Quando è sostenibile, il turismo rafforza il legame con i luoghi e le compatibilità ambientali.
La collocazione del centro di Sestri Levante interpreta in maniera mirabile la morfologia ambientale nel tratto dalle rocce di Sant'Anna, fino alla Punta Manara (la Baia di Portobello, la baia del Silenzio e le spiagge di levante, la Baia delle Favole, le spiagge di ponente e la passeggiata lungomare, la Penisola), concretizzando, nella pur varia configurazione della costa, uno stretto rapporto con il mare, nello stesso tempo costituendo, già dall'aggancio con l'Aurelia, un legame indissolubile con l'entroterra.
Questo ruolo cardine è riconoscibile nelle varie stratificazioni storiche del centro storico, e nella sua configurazione: l'abitato compatto e denso che si è formato attorno al carrugio, il Castello nella penisola quale terminale fortificato e la penisola stessa che consente gli approdi di levante e di ponente. Il centro storico, intendendo compreso in questo anche gli arenili, i bagni, le passeggiate a mare con le palazzate retrostanti che ospitano sovente alberghi, pensioni, esercizi pubblici, e le stesse vie di penetrazione alla baia del Silenzio, tutto ciò costituisce dunque l'interfaccia più evidente e tuttavia più critico con il mare: è qui che si esercitano le pressioni turistiche stagionali più evidenti, che pesano nell'organizzazione urbana e innescano dinamiche d'uso da governare.
Le criticità già sottolineate (prime fra tutte il mancato raccordo tra pianificazione della città nel suo insieme e corrispondente attenzione alla fascia costiera, ma anche una maggiore necessità di integrazione tra le percorrenze trasversali e longitudinali a questa), occorre siano affrontate per valorizzare forse la maggior attrattiva di Sestri - il suo fronte mare - che costituisce la base dello sviluppo turistico, cercando al contempo di non accentuare la distanza, non tanto "spaziale", quanto "ambientale" con il resto della città. Dunque è con uno sguardo attento alle ripercussioni su questi luoghi che il nuovo piano si pone l'obbiettivo di *restituire il mare al territorio e la città al mare*: nel senso che l'effetto virtuoso della presenza della maggiore attrattiva turistica deve essere ben distribuito su tutto territorio del comune, e che la dimensione urbana forse più pregiata e delicata, quella più densa e di prossimità del centro storico, deve essere messa in condizione di perpetuarsi senza snaturarsi e svuotarsi di vita vera, allargando, se possibile, gli effetti che il turismo può positivamente produrre per il contesto urbano e per i residenti, anche trasversalmente, verso i quartieri dell'entroterra.
Se *sostenibile* il turismo sollecita innanzi tutto la cura del territorio, la richiesta, avanzata anch'essa in tutti gli incontri, di una maggiore attenzione e cura anche degli spazi urbani e semi-urbani (non solo il lungomare, gli arenili, il porto turistico, ecc., ma anche le aree e gli spazi che abbiamo visto prima, lungo gli assi di penetrazione e di attraversamento urbano).
Pedonalità, cura, attività commerciali sono gli elementi che già caratterizzano il lungo mare ed il centro storico, mentre le parti più a monte della città restano poco accessibili, in particolare quelle oltre la ferrovia. Per questo senz'altro il sistema della mobilità e dei parcheggi gioca un ruolo rilevante, ma sono coinvolti senz'altro anche i settori di competenza dell'architettura e dell'arredo urbano. Gli obiettivi di riqualificazione e di rigenerazione restano quindi prioritari.

Le scale sulle quali ci si propone di agire sono differenti: da una parte, migliorando l'offerta di servizi integrati per il turismo; attribuendo al porto una maggiore attrattività, qualificandolo quale spazio pubblico in prosecuzione del lungomare e quale infrastruttura capace di sollecitare nuove attività economiche e di servizio legate al diporto ed agli sport marini; dall'altra operando per una maggiore funzionalità dei punti di intercambio e di arrivo dei visitatori, attrezzando adeguatamente luoghi ora percepiti come "lontani" dal mare come parcheggi e come aree qualificate per lo svago, allentando la pressione sulle aree centrali e distribuendo i carichi, ma anche i benefici della vitalità delle presenze turistiche nelle strade e nelle piazze più interne, contribuendo anche in questo caso al rafforzamento dell'immagine della città.
A questo proposito è bene anticipare che in contesti come quello di Sestri è difficile se non impossibile risolvere la congestione urbana, ma attraverso l'uso appropriato del disegno urbano e con una adeguata programmazione delle opere stradali e di regolazione del traffico si possono costituire elementi di "filtro" che non scarichino in pochi luoghi centrali e no, il peso dell'attrattività turistica e del traffico veicolare, questo anche di attraversamento (senz'altro con la risoluzione di alcuni punti di barriera fisica costituiti dalla ferrovia, ma anche di barriere d'uso costituite dalla scarsa penetrazione ciclopedonale su vie essenzialmente dedicate alla mobilità motorizzata).
Alle attività di pianificazione si devono affiancare certo le politiche, anche proposte dagli operatori privati: differenziando l'offerta di ospitalità per fasce differenti di turisti in differenti periodi; promuovendo fortemente l'offerta di servizi culturali integrati alla balneazione o comunque al turismo balneare; adeguando per questo la rete della comunicazione e dell'informazione, sviluppando tutti i possibili percorsi e itinerari culturali da e per il centro storico, lungo la costa o verso l'entroterra (ad esempio attraverso la manutenzione e integrazione della rete sentieristica con le aree confinanti del Tigullio e delle Cinque Terre).
La variante al PUC, si pone inoltre obiettivi circoscritti e già conosciuti, derivati da una osservazione ravvicinata dei problemi specifici: dal riordino degli ormeggi nella Baia del Silenzio e all'elevamento della qualità paesaggistica e della funzionalità dell'area portuale, alle azioni per riqualificare e razionalizzare gli stabilimenti balneari, integrandoli con alcuni servizi culturali (MuseL, scuole, CEA, Balin, Torre dei Doganieri, biblioteca); organizzando meglio le attività sportive legate al mare e considerando i pubblici esercizi e locali di pubblico spettacolo nella loro integrazione con i tessuti storici più densi e prossimi al mare; valutando le esigenze di adeguamento dell'offerta di ricettività turistica e alberghiera, che deve essere riqualificata e integrata maggiormente con servizi e altre forme di ricettività emergenti (agriturismo e *bad&breakfast*).
Dalla interazione dei fattori illustrati sopra, dalla loro integrazione transcalare, dall'aggancio con altri elementi analizzati nei successivi punti, è possibile lavorare alla strutturazione di un "**territorio blu**", che non è semplice porzione del territorio comunale, che non "colora" solo le aree costiere, ma irradia da esse, pervade e arricchisce dimensioni apparentemente meno interessate, diventa occasione per estendere e travasare la percezione e il "carattere" del mare entro elementi accoglienti e poco sfruttati (ad esempio, rafforzare le frazioni collinari in forza di una loro integrazione della dimensione "verde" con la dimensione "blu").
È così che la tutela integrata dell'ambiente marino come *habitat* naturale e risorsa paesaggistica, gestita attentamente in relazione con le attività di itti-turismo e pesca turismo, del diporto nautico e del recupero e divulgazione delle arti marinare locale, dell'uso balneare delle coste, e in generale dello sviluppo delle attività sportive, culturali e imprenditoriali legate al mare, può essere incentivato con la realizzazione di minime attrezzature, sia lungo costa che nei tessuti urbani adeguatamente interconnessi, anche interni. Spazi per rimessaggio, spazi pubblici integrati adatti sia alla fruizione balneare e stagionale del mare che all'esaltazione della sua presenza scenica e paesaggistica nelle stagioni meno affollate.

4.5. Rafforzare il ruolo dell'agricoltura come fattore di presidio ambientale e di tutela del paesaggio

Da molte parti e in tutti i confronti che si sono svolti sin qui, si chiede che il piano assuma il miglioramento dell'ambiente come criterio informatore di tutto il progetto territoriale, da conseguirsi attraverso un insieme di azioni e tutele sulle risorse ambientali (aria, acqua, suolo e sottosuolo), al fine di consentirne il processo naturale di rigenerazione.
Nel caso di Sestri occorre prioritariamente una migliore gestione dei fenomeni erosivi della costa e di quelli franosi per le colline, avendo una cura adeguata del suolo e delle acque. In occasione della variante al PUC sono stati attivati gli aggiornamenti agli studi geologici di supporto, in modo da predisporre, il più rapidamente possibile, il nuovo scenario del rischio a cui fare riferimento per le nuove proposte del piano.
Completare e ispessire la rete ecologica, adottare misure di salvaguardia, consolidare e potenziare gli ecosistemi, prevenire i rischi, aumentare la capacità di resilienza del territorio sarà possibile se guarderemo a questi obiettivi non separandoli e relegandoli al solo ambito delle tematiche "ambientali".
La resilienza è da intendersi come capacità di un sistema complesso di mantenersi flessibile nel tempo e in grado di ristabilire condizioni di equilibrio a fronte di eventi straordinari; i sistemi resilienti reagiscono rinnovandosi, ma mantengono la loro funzionalità e riconoscibilità, fattori questi che devono essere declinati nello specifico territoriale. E' anche sulla base di queste considerazioni che il nuovo PUC, come sollecitato anche dagli incontri svolti e dai contributi della partecipazione, lega la salvaguardia, il ripristino ed il miglioramento dell'integrità fisica del territorio al presidio e alla cura esercitato dall'agricoltura. Ad essa si associano l'insieme dei valori e delle tradizioni che hanno modellato l'ambiente ed il paesaggio, tali da renderlo un elemento peculiare e riconoscibile.
L'agricoltura è intesa come insieme di attività legate alla coltivazione, all'allevamento, ai boschi e ai loro sottoprodotti, alle quali, per Sestri, si deve aggiungere l'ospitalità. Proprio per le caratteristiche del territorio, senza il sostegno di settori più redditivi, infatti, diventa più difficile contrastare lo spopolamento e l'abbandono delle attività di montagna e della fascia collinare, pur considerando gli straordinari valori ambientali e paesaggistici ancora presenti in queste zone.
Un tema complementare e altrettanto difficile per Sestri è rappresentato dal recupero e dalla rivitalizzazione delle frazioni collinari e di come il piano potrà affrontare una organizzazione del territorio che provi a valorizzare le differenze tra la città e la campagna.
La variante al PUC si deve prefiggere di migliorare il quadro di vita delle popolazioni che abitano e che lavorano nel territorio, cercando di contrastare i processi di abbandono delle frazioni e dei nuclei collinari, dove si concentrano anche i fenomeni di impoverimento dei servizi privati e di carenza di servizi pubblici.
Le strategie della coesione si dovranno applicare quindi alla scala del territorio, cercando di mantenere il più possibile la struttura policentrica della rete insediativa, ma considerando anche la sempre più incalzante necessità di concentrare i servizi per renderli efficienti, capaci di assolvere a più funzioni, unita all'esigenza di renderli disponibili per tutto il territorio.
E' importante infatti verificare i modi in cui le politiche territoriali, che trovano nel PUC il loro principale strumento, possano sostenere radicamento territoriale e sviluppo locale ma anche resilienza ambientale e sociale, prevenzione e sicurezza attiva, volta alla riduzione dei fattori di rischio (idraulico, geologico, idrogeologico) e di come questo possa tradursi anche in un nuovo riconoscimento e valorizzazione delle culture materiali locali (artigianato, prodotti tipici, enogastronomia).
E' evidente che un argomento così complesso ha bisogno di un insieme di azioni, che vanno da quelle più prettamente comunicative – far conoscere i valori ed il patrimonio costituito dalle

aree dell'entroterra – a quelle più regolative ed operative, come potenziare le attività turistiche nelle forme compatibili, rafforzare il presidio esercitato dall'agricoltura, anche hobbistica o per autoconsumo e completare, implementare i servizi avendo cura dello spazio pubblico e realizzare itinerari per il tempo libero e l'escursionismo.
L'immagine che già si sta proponendo e che dovrà venire adeguatamente rafforzata[5] e interpretata dalle previsioni del PUC è quella che lasci finalmente emergere l'altra "anima" di Sestri Levante, che è quella di **"territorio verde"**, che fonda la sua vocazione nei caratteri naturalistici, la presenza dei boschi, dell'acqua e proprio per questo attento all'ambiente e alle sue tradizioni popolari, alla ricchezza dei prodotti agroalimentari, che proprio a partire dal mix di aspetti paesaggistico-naturali e di elementi della tradizione locale può costruire una nuova attrattività.
D'altronde si deve operare per valorizzare gli elementi che già costituiscono la base di partenza per le strategie indicate per il piano. Un elemento, anche territoriale, di questo nesso, è la promozione per i prodotti dell'eccellenza dell'enogastronomia ligure offerta dal progetto "Baie del Gusto", che unisce l'entroterra "verde" al complesso dell'Annunziata a Sestri Levante, posto sul mare.
Questa ubicazione all'Annunziata, resa possibile grazie ad un accordo di partenariato multilivello, ha come scopo la promozione dell'enogastronomia ligure tramite la creazione di "vetrine" che consentono ai produttori di promuovere tramite esposizioni e degustazioni, e commercializzare i loro prodotti di eccellenza, legandoli anche alla percorribilità sentieristica intercomunale.
Il presidio svolto dai borghi collinari e dagli edifici sparsi, deve essere rafforzato cercando una maggiore integrazione con i saperi, le tradizioni costruttive locali e quelle di conduzione dei fondi rurali, che devono essere adeguatamente innovate. A questo proposito il piano dovrà forse creare nuove condizioni per una maggiore flessibilità di utilizzo del patrimonio edilizio esistente, pur mantenendo l'obiettivo della "tutela attiva" del patrimonio paesaggistico, possibile solo con l'uso compatibile del territorio.
All'interno di questa immagine emerge il contrasto con quegli elementi, la presenza degli edifici industriali dismessi, le carenze del sistema infrastrutturale, la scarsa indipendenza per i servizi territoriali e culturali, declinati di volta in volta negli specifici problemi che ogni frazione avverte come più urgenti, che vengono percepiti come elementi verso i quali intervenire, che impediscono il possibile sviluppo di attività economiche e che, prima di tutto, rendono difficile la vita quotidiana agli abitanti.
Occorre per questo mettere in gioco le diverse filiere economiche in un ciclo integrato, che dall'ambiente, alla filiera agroalimentare, le tradizioni locali, il turismo, fino alle risorse energetiche rinnovabili, riconoscano nell'unicità del paesaggio, nella qualità dei suoi prodotti e nella rarità dei servizi ambientali il motore dello sviluppo sostenibile.
Dovranno essere messe a punto indicazioni normative per l'integrazione delle attività agricole con gli altri settori del piano, misure di salvaguardia e norme tecniche per gli aspetti paesistici ed ambientali e per arrestare i fenomeni di degrado, anche ai fini della difesa e tutela geologica del territorio, in coerenza con un ordinato riassetto del paesaggio costruito e degli spazi aperti.
Le imprese e le micro imprese agricole e l'attività rurale hobbistica o per autoconsumo, sono poste in questo territorio a ulteriore tutela della sicurezza idrogeologica, a difesa di dissesti e incendi: la semplice manutenzione delle "fasce" e del reticolo idrografico minore, il presidio di aree altrimenti trascurate, deve essere posto al centro dell'attenzione anche nella formulazione

[5] Vedi a questo proposito e a titolo di esempio tra le numerose iniziative avviate, la Convenzione Medi@terraneo servizi– Comune – Regione – Ass. Strada del castagno-itinerario dei prodotti delle valli genovesi – ass. nazionale la compagnia dei sapori, che punta alla promozione del territorio arricchendo nel contempo l'attrattività del polo dell'Annunziata.

di specifiche previsioni, anche minime, di dotazione di alcuni necessari elementi per evitare l'ulteriore spopolamento.
Anche il sistema delle aree naturali regionali (Rete Natura 2000, parchi e riserve naturali), integrato con le aree di maggiore pregio comunale, fino alle spiagge, dovrà essere valorizzato quale strumento non solo di difesa della biodiversità, ma anche di valorizzazione sociale ed economica del territorio e delle popolazioni ivi residenti.

4.6. Rafforzare la diversificazione economica e sostenere le attività produttive

Sul piano socio economico, Sestri può puntare al raggiungimento di un rapporto più equilibrato tra le straordinarie risorse che possiede e le attività economiche presenti e future. Per Sestri Levante la qualità del territorio e il rafforzamento della propria vocazione turistica deve comunque essere accompagnato dal mantenimento di una forte caratterizzazione industriale.
In molte delle riflessioni che si sono svolte nei confronti, con gli abitanti e con i testimoni privilegiati, si è riconosciuto all'industria un ruolo "identitario" oltre che economico.
Conoscenze locali e nuove tecnologie devono convivere in un'idea complessa di territorio e di economia, per la quale sarà necessario il concorso di molteplici politiche e le azioni di molti attori, per un turismo responsabile e per il rilancio di produzioni che oggi, fortunatamente, non necessitano più di interventi ad alto impatto ecologico quanto semmai di investimenti sulla qualità del prodotto e sull'ambiente, per un nuovo modo di essere città industriale.
Questo vale soprattutto per le grandi fabbriche di Riva, Fincantieri e Arinox, per le quali restano tuttavia aperti anche i problemi legati alla loro accessibilità. Per le aree produttive del capoluogo le azioni da prevedere sono rivolte in primo luogo a favorirne al riqualificazione e l'arricchimento delle funzioni, al fine di dare sostegno alle attività esistenti e all'avvio di nuove attività. Si tratta di capire ed approfondire meglio la compatibilità di eventuali spazi per esposizione e vendita dei prodotti delle stesse attività produttive, artigianali e industriali, insediate e di valutare la possibilità di estendere l'ammissibilità delle destinazioni commerciali, sempre esclusivamente all'interno delle aree urbane, anche in edifici oggi a destinazione artigianale.
Ci sono aziende già insediate e possibili nuove attività che necessitano di realizzare interventi sul patrimonio edilizio esistente per ammodernarlo e per adeguarlo alle nuove o diverse esigenze produttive, fino alla necessità di prevedere anche la possibilità di insediamento di attività commerciali di tipo particolare, comunque "atipiche". Per far questo si agirà prevalentemente sulla disciplina dell'esistente, allargando la gamma delle funzioni ammesse e condizionando gli interventi più significativi ad opere di compensazione.
L'esigenza di riqualificazione riguarda più o meno tutte le zone produttive e miste esistenti e la Variante al PUC dunque individuerà gli interventi ammissibili, i criteri e le condizioni per la loro attuazione, avendo come obiettivo generale anche il miglioramento della qualità degli insediamenti e delle loro prestazioni. Favorire le modalità di spostamento dolci e sviluppare percorsi ciclabili protetti, separare il traffico delle merci, dotare le aree di spazi qualificati per la sosta e di nuovi servizi alle imprese, integrarne le funzioni commerciali, sono i principali sviluppi che dovranno essere previsti dal nuovo piano.
Quello del commercio è un settore che presenta ancora margini di crescita e di qualificazione. Da una parte c'è da considerare le attività distributive tradizionali, proprie del centro storico e rivolte ad un pubblico esteso, fatto di abitanti e di turisti. Dall'altro le attività commerciali alimentate dalle filiere produttive locali e che hanno nel settore agroalimentare la principale risorsa. Una maggiore diversificazione delle attività ed una migliore integrazione dei della filiera agroalimentare passa anche attraverso la promozione dei prodotti nei mercati locali, la certificazione delle filiere corte, e da logiche cooperative tra le associazioni di produttori e le organizzazioni interprofessionali.

Non può certo essere trascurato il ruolo di promotore economico che può svolgere il turismo. Oltre ai settori tradizionali sollecita lo sviluppo di attività culturali e con esse di economie innovative, ad esempio di quelle legate alla comunicazione.
Un altro campo di possibile sperimentazione per una maggiore integrazione delle attività turistiche è quello prima evidenziato del commercio. Un approccio più attento e meno generico al tema può contribuire alla valorizzazione di alcune forme di innovazione che si stanno affacciando: una politica di più sperimentate e complementari forme degli investimenti pubblici nella riqualificazione stradale e dello spazio pubblico e meno esplorate politiche nel centro storico e per Sestri più ancora negli ambiti limitrofi, con anche azioni più originali di supporto, di sostegno e di indirizzo al commercio dell'artigianato tipico o ai nuovi spazi di intrattenimento e di svago legati al pubblico esercizio.
Il turismo, se orientato come sostenibile, rafforza le ulteriori vocazioni produttive del territorio, le valorizza e ne aiuta l'"internazionalizzazione", intendendo per questa la conoscenza e la commercializzazione esterna agli ambiti locali. Il turismo attento alla dimensione culturale sollecita a sua volta l'innovazione tecnologica e i settori della comunicazione. Si aprono così nuovi settori per l'innovazione, con le tecnologie dell'informazione e della comunicazione, ma anche più tradizionali operatori per offerte, quelle sì innovative, di servizi alle diverse e articolate forme di turismo che Sestri può stimolare (servizi professionali di grafica, editoria, ecc.). La competizione diviene sempre più spesso un fattore territoriale. Un territorio ben curato deve trattenere ed attrarre lavoratori della conoscenza, competenze e professionalità qualificate in tutti i settori dell'economia.
E' anche grazie all'attrattività del territorio, ad esempio, che si può sviluppare un marchio di filiera corta agroalimentare nel Convento dell'Annunziata o che allo steso tempo si possano insediare tre aziende del polo tecnologico di automazione industriale.
Nuove attività economiche possono essere favorite inoltre da una più grande e specifica attenzione alla questione ambientale, laddove è possibile coniugare innovazione e sostenibilità. Abbiamo visto, nei paragrafi precedenti, di come il turismo e la rivitalizzazione delle aree collinari costituiscano elementi fondamentali nello scenario di sviluppo delineato per la variante al PUC. In questo campo, proprio per il grande patrimonio naturalistico presente, l'attenzione per l'ambiente può aprire inedite occasioni d'impresa, certo di piccole dimensioni, ma di importanza strategica crescente per Sestri Levante, sia per la competizione territoriale, che per la vivibilità locale.

4.7. Riqualificare il sistema della mobilità urbana

Il traffico è una delle principali cause del progressivo peggioramento delle condizioni ambientali dei territori italiani e lo è in misura peculiare a Sestri Levante, dove il valore del paesaggio, il mare e la ricchezza degli itinerari turistici e la storica proliferazione dei borghi lungo strada, impongono attenzioni particolari e soluzioni equilibrate. Rumori, gas, riduzione degli spazi riservati al pedone non devono deteriorare l'immagine dei luoghi e la qualità dell'abitare.
Al traffico si reagisce spesso in modo un po' drastico, semplificato, immaginando da un lato un mondo senza automobili e dall'altro uno spazio fatto solo di strade e parcheggi.
La forma del territorio e la consistenza dei centri purtroppo fanno pensare al problema del trasporto risolto unicamente con il mezzo individuale, anche se per i collegamenti tra i principali centri attrattori si dovrà ricorrere ad un più ampio spettro di mezzi di trasporto, riorganizzando prima di tutto i servizi di trasporto collettivo.
I problemi del traffico, che nei prossimi mesi verranno studiati con approfondimenti maggiori, non possono essere risolti prescindendo dai caratteri peculiari dei territori attraversati. Possono quindi essere tracciate le linee fondamentali per uno scenario di riferimento: una più attenta gerarchizzazione della rete stradale con una particolare attenzione alle strade di servizio alle

residenze e la "protezione" e l'"ambientazione" delle principali strade di collegamento tra le diverse parti del territorio e dei centri; una minuta distribuzione dei parcheggi pubblici e privati all'interno degli ambiti prevalentemente residenziali; riqualificazione degli spazi pedonali e degli assi commerciali. La necessità di attenuare gli squilibri fra domanda e offerta di sosta presso le nuove e le vecchie centralità, in special modo in prossimità dei grandi attrattori e del centro storico e della spiaggia, deve integrarsi con un disegno inserito adeguatamente nell'articolazione degli spazi aperti della città, come occasione di riqualificazione estetica oltre che funzionale.
Più nello specifico, la componente relativa alla mobilità urbana può quindi contribuire agli obiettivi di Piano, in particolare per i seguenti aspetti:

- riqualificazione degli spazi pubblici urbani, al fine di ampliare le aree di pregio ed in generale gli spazi dedicati alla mobilità dolce (pedonalità e ciclabilità),
- risanamento ambientale, sia sull'intera area urbana che mirato alla protezione dei ricettori sensibili (ospedale, scuole, impianti sportivi, aree residenziali ...),
- sviluppo di "itinerari" urbani o naturalistici, che offrano delle alternative alle tradizionali attività di svago e turismo nelle località balneari.

Questi obiettivi devono trovare un corretto bilanciamento con l'obiettivo proprio del settore, che è quello di garantire buoni livelli di accessibilità fra i diversi comparti urbano e con i vari modi alternativi di spostamento.
La strategia generale di Piano dovrebbe essere quella di ribaltare la percezione abituale della mobilità urbana e del traffico; si tratta di uscire dalla logica della risoluzione "introvabile" dell'impatto urbano del traffico veicolare e dell'incremento sempre insufficiente dell'offerta di sosta vicina al centro ed alle spiagge, per ripensare all'assetto degli spazi pubblici/stradali come fattore determinante di riqualificazione urbana e di riconversione verso una mobilità sostenibile.
La maggior parte delle residenze e dei parcheggi (anche quelli attualmente meno utilizzati) del nucleo di Sestri si trova a meno di 1 km di distanza dal centro e dalle spiagge, che risultano quindi raggiungibili in meno di 15' a piedi e in meno di 5' in bicicletta.
E' però necessario garantire dei percorsi ciclopedonali sicuri e confortevoli, che abbinino al buon livello di accessibilità a centro/spiagge, anche il transito in strade di interesse commerciale o monumentale.
Per questo la strategia di Piano dovrebbe basarsi sullo sviluppo di una direttrice primaria di mobilità dolce, che prolunghi via XXV Aprile-corso Colombo verso l'interno, attraversando l'Aurelia e la linea ferroviaria e raggiungendo zone densamente urbanizzate a nord di queste, e presenti anche una valenza commerciale.
La strategia di riqualificazione della mobilità urbana si integra coerentemente con gli altri obiettivi di piano, tesi ad un riequilibrio del sistema degli insediamenti, dei servizi e della stessa immagine urbana.
Così come avviene in altre città europee, ma in generale come è auspicabile per un contesto che fa della propria "attrattività" il fondamentale elemento di sviluppo economico, sociale e culturale, occorre favorire una profonda trasformazione di alcuni fondamentali assi viari, attraverso la creazione di spazi adeguati alla mobilità dolce (con inserimento di piste ciclabili, ampliamento dei marciapiedi, inserimento *dehors* e arredo urbano appropriato), facendo anche leva sulla possibilità di creazione o di riqualificazione dello spazio pubblico, generando allo stesso tempo nuove condizioni per lo sviluppo di nuove attività (vedi il paragrafo precedente).
Andare in bicicletta, passeggiare, incontrarsi, connettendo i quartieri "a monte" con quelli "a mare". Gli schemi di circolazione verrebbero quindi adeguati in funzione dell'inserimento dell'itinerario di mobilità dolce, che assumerebbe in questo asse priorità rispetto all'accessibilità con mezzi motorizzati.
La strategia della trasformazione di un asse viario di penetrazione verso l'interno in percorso prioritario per la ciclopedonalità (o semplicemente in "viale giardino") è una strategia

sostanzialmente alternativa a quella degli "ampliamenti" progressivi delle aree pedonali del centro e del Lungomare; queste aree presentano, a differenza dell'oltre Aurelia, una qualità urbana già elevata e ulteriori interventi in queste zone creerebbe una rafforzamento del differenziale di qualità urbana con le zone interne.
La scelta del "viale giardino" verso l'interno è organica alla strategia di diffondere i livelli più alti di qualità urbana verso altri comparti urbani (oltre l'Aurelia e oltre la ferrovia).
Un'altra importante relazione per la mobilità dolce è l'accesso al centro e alle spiagge dalla Stazione ferroviaria di Sestri.
La piazza della Stazione rappresenta infatti la prima "immagine" di Sestri per i turisti e i *city users* in arrivo col treno.
Tra gli obiettivi di Piano si potrebbe porre la riqualificazione della piazza della Stazione, la possibilità dell'utilizzo del sottopasso di stazione da parte dei ciclisti e dell'inserimento di una velostazione.
Per quanto attiene al risanamento ambientale, il risanamento alla scala urbana complessiva andrebbe perseguito mediante politiche per favorire la diversione di quote della mobilità urbana dai mezzi con motore a combustione a vantaggio dei mezzi con motorizzazione a basso impatto oppure a favore degli spostamenti ciclopedonali.
Si tratta di politiche in buona parte di competenza degli Enti sovraordinati, ma che può avere importati contributi anche a scala comunale, quali :

- La creazione di un rete portante di itinerari ciclabili urbani, che copra le principali direttrici di domanda (dalle zone residenziali verso il centro, le spiagge, le scuole, la stazione, l'ospedale, ecc.);
  da risolvere in particolare vi sono i punti di attraversamento dell'Aurelia, della ferrovia e, a nord di questa, del Gromolo;
  importanza ha anche l'ampia diffusione delle rastrelliere presso i principali poli attrattivi e delle velostazioni nei punti di maggior accumulo;
- Sviluppo dei sistemi di *sharing*, sia per le biciclette che per mezzi elettrici/ibridi (*car* e *van sharing*);
  eventuali elementi di regolazione possono essere previsti per l'approvvigionamento dei negozi, bar e ristoranti, quanto a orari e tipi di mezzi abilitati.

Alla scala locale il risanamento dovrebbe riguardare soprattutto la riduzione dell'inquinamento acustico presso i ricettori sensibili.
Gli strumenti utilizzabili per questo obiettivo sono :

- Interventi di fluidificazione e moderazione del traffico (Zone30, modifica degli schemi di circolazione, ..) per proteggere un'area dal transito improprio di spostamenti di medio/lungo raggio,
- Controllo degli itinerari di accesso alle grandi unità produttive (Arinox e Fincantieri) in particolare per quanto riguarda i mezzi commerciali.

Per quanto riguarda la creazione di "itinerari" urbani o naturalistici, il possibile obiettivo di Piano è quello di offrire alle persone (residenti e turisti) nuove alternative di impiego del tempo libero, limitando –per coloro che ne sono interessati- la ripetitività delle giornate estive.
Per questo si può pensare di strutturare dei percorsi ciclopedonali di differente caratterizzazione : itinerari "commerciali", "gastronomici", "storico/monumentali", "sportivi", "naturalistico/panoramici".
Un primo itinerario "commerciale" potrebbe svilupparsi lungo il "viale giardino", già descritto precedentemente.
Un itinerario "naturalistico/panoramico" potrebbe invece collegare il centro di Sestri con il Lungomare di Riva, attraversando il promontorio.
Questi itinerari andrebbero strutturati, corredati da apposita segnaletica e proposti a residenti e turisti mediante una campagna divulgativa.

ASSI STRATEGICI

1 Riqualificare e rigenerare i tessuti insediativi limitando il consumo di suolo e privilegiando il costruire sul costruito

2 Qualificare l'immagine urbana e potenziare i servizi e gli spazi pubblici

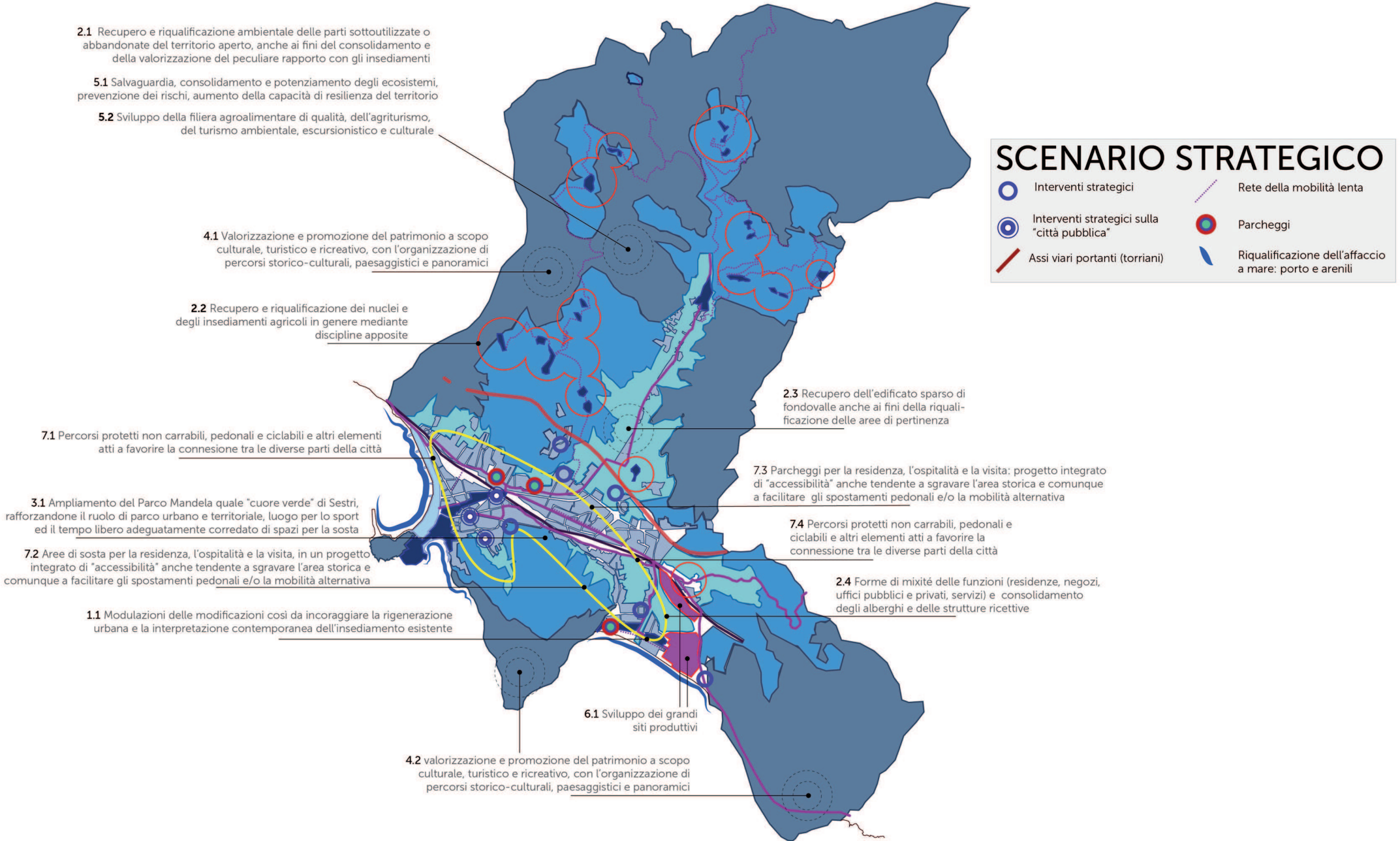
3 Riduzione delle diseguaglianze spaziali e rilancio delle politiche della casa

4 Rafforzare ed integrare la vocazione turistica del territorio anche attraverso il potenziamento generale delle strutture ricettive

5 Valorizzare il ruolo dell'agricoltura anche come fattore di presidio ambientale di tutela del paesaggio

6 Sostenere le attività produttive e rafforzare la diversificazione economica attraverso un mix di funzioni includenti il commerciale

7 Aumentare l'efficacia complessiva del sistema della mobilità non solo veicolare ma anche pedonale e ciclabile





IL PIANO URBANISTICO COMUNALE
SCHEMA DI PROGETTO DI PUC

ufficiodelpiano@comune.sestri-levante.ge.it