



Settore Territorio  
Ufficio del Piano

## **Documento tecnico finalizzato all'individuazione degli indirizzi per la redazione del Piano Urbanistico Comunale**

Il funzionario tecnico  
Arch. Alessandro Viganò

L'istruttore direttivo tecnico  
Arch. Guido Gambin

Il dirigente del settore Territorio  
Ing. Alberto Locatelli

Sanremo, 6 aprile 2010

## INDICE

1. Introduzione al metodo .....	3
1.1 L'urbanistica è morta? .....	3
1.2 Viva l'urbanistica!.....	4
1.3 Rischiare un'idea: la responsabilità della politica.....	5
1.4 L'osservazione del territorio .....	6
1.5 L'emergere di nuove competenze .....	6
2. Cos'è e come nasce un Piano Urbanistico Comunale.....	8
2.1 Le linee guida dettate dalla Legge Regionale 36/97 .....	8
2.2 La descrizione fondativa .....	8
2.3 Lo sviluppo del Piano .....	9
2.4 Sintesi del programma delle attività.....	11
2.5 La valutazione ambientale strategica .....	12
2.6 Gli interlocutori.....	13
2.7 Uno strumento che si aggiorna: monitoraggio del Piano.....	14
3. Gli indirizzi strategici per la redazione del nuovo PUC .....	15
3.1 Il principio generale .....	15
3.2 Gli obiettivi specifici da perseguire .....	17
3.3 Quali sono le strategie e le azioni per raggiungere gli obiettivi.....	18
3.3.1 Ambito Costiero.....	18
3.3.2 Edificato sparso della fascia collinare.....	18
3.3.3 Aree Agricole.....	19
3.3.4 Aree Boschive.....	20
3.3.5 Ambiti idrogeologici e vegetazionali sensibili.....	20
3.3.6 Servizi .....	20
3.3.7 Ambiti territoriali consolidati.....	21
3.3.9 Cultura: una risorsa per lo sviluppo .....	22
3.3.10 Lo sviluppo del Turismo .....	23
3.3.11 Una città di tutti e per tutti .....	24
3.3.12 Una città sostenibile .....	25

# 1. Introduzione al metodo

Il presente documento vuole essere una sintesi di quelle che sono state le prime attività svolte dall'Ufficio di Piano dal suo insediamento ad oggi, dare evidenza delle problematiche emerse in questa prima fase di osservazione della Città e proporre spunti per l'individuazione degli obiettivi strategici e delle modalità operative di redazione del Piano stesso.

Con queste intenzioni si è qui cercato di porre i principali temi per una discussione con l'Amministrazione Comunale, a partire dalla condivisione degli intenti originari di una Pianificazione della Città, e ancor prima, dall'idea di Pianificazione stessa.

Per questo, all'inizio di un processo non semplice, si è voluto dichiarare qual è l'approccio culturale e metodologico con il quale a nostro avviso è indispensabile affrontare un cammino tanto faticoso quanto affascinante, i cui esiti sono fondamentali per lo sviluppo futuro di Sanremo e, d'altra parte, non si è preteso di esaurire i vari temi toccati, concependo questo documento come un canovaccio, aperto ad una evoluzione che si auspica possa scaturire dal confronto.

Una base di discussione, dunque, su cui impostare un dialogo, dal quale possano emergere preziose indicazioni, richieste di approfondimenti e chiarimenti, oltre che eventuali critiche. Tutto verrà recepito nell'ottica della costruzione di un percorso per nulla scontato o già "preconfezionato", dove l'unica vera meta da raggiungere è il miglioramento della qualità del vivere nella nostra Città.

## 1.1 *L'urbanistica è morta?*

E' sotto gli occhi di tutti la crescente accelerazione dei processi di mutamento delle realtà politiche, economiche e sociali, sia a scala globale che a scala locale. Uno dei fattori che incidono maggiormente sulla velocità di tali mutamenti va ricercata esattamente nel legame sempre più stretto tra mutamenti esterni di grande scala e ripercussioni locali che questi inducono.

Se da un lato una così stretta relazione tra globale e locale destabilizza gli equilibri esistenti, dall'altro offre possibilità prima inimmaginabili per crearne di nuovi: la possibilità di utilizzare risorse fino ad oggi così lontane da essere considerate inaccessibili, di concepire un territorio locale come parte di un sistema di relazioni a scala regionale, nazionale, intercontinentale in cui tanto gli effetti quanto il bacino d'utenza delle scelte insediative, hanno orizzonti sempre più grandi. Tutto questo delinea un quadro in continua evoluzione in cui il carattere di instabilità e cambiamento costante sembra prevalere sull'esigenza di fare previsioni, di pianificare.

E' altrettanto evidente che le modalità di azione sulla città sono strettamente connesse con le condizioni sociali, politiche ed economiche. Decisioni politiche possono determinare la realizzazione o influenzare la gestione di opere infrastrutturali e edilizie, cicli economici si ripercuotono su modalità differenti di uso del suolo; mutamenti sociali sono direttamente legati a scelte insediative, al variare dei modi dell'abitare ecc.. L'insieme di questi fattori genera un intreccio di cause ed effetti che modifica continuamente la città.

Poiché tali azioni, in quanto intervengono fisicamente sul territorio, hanno spesso effetti più duraturi nel tempo delle stesse esigenze che le hanno mosse, queste incidono sul tessuto urbano ( più in generale sull'ambiente ) attraverso processi di stratificazione in cui permangono le tracce che testimoniano le condizioni precedenti: un territorio racconta la sua storia, e con essa mostra, spesso con violenza, le contraddizioni che l'hanno

caratterizzata. Si può affermare che in un territorio ( in particolare nel contesto Italiano ) passato e presente convivono, sono “costretti” a coesistere.

Il territorio ( termine abusato e spesso svuotato di significato ) si configura sempre più come frutto di una sedimentazione complessa di elementi a volte omogenei tra loro, altre volte antitetici, in cui le varie fasi dell’attività umana di utilizzo e antropizzazione dell’ambiente si sovrappongono, si negano, si recuperano, ricercano nuovi significati; disegnando un affresco di sempre più difficile lettura. La difficoltà di tale lettura sta proprio nello smarrimento, all’interno di una crescente complessità, delle ragioni che hanno determinato le specifiche azioni, dei rapporti causali tra le diverse azioni e dell’evolversi delle cose fino a rendere le ragioni originarie di un intervento non più attuali.

Da sempre la disciplina urbanistica paga lo scotto di un processo che viaggia a due velocità: da un lato la realtà corre e cambia repentinamente, dall’altro il tentativo di comprenderla e governarne i cambiamenti è lento e sempre attardato. La realtà sfugge ad un tentativo di comprensione generale e completa.

In questo quadro un metodo urbanistico che si propone di comprendere e interpretare in maniera esaustiva questa crescente complessità è già deficitario in partenza e può facilmente portare all’individuazione di scelte errate, che a loro volta si sovrappongono ad una stratificazione sempre meno chiara. Il risultato è una vera e propria confusione che porta inevitabilmente all’incapacità di agire efficacemente, dunque alla perdita di controllo della crescita della città, che rimane in balia di casualità e rimedi estemporanei e sempre tardivi, che nella maggioranza dei casi finiscono per peggiorare la qualità degli spazi urbani e del paesaggio, congestionandone la fruibilità e moltiplicando le contraddizioni.

Fino allo stallo: all’arresto di uno sviluppo ordinato e progressivo.

Gli scenari che indicano quanto sia attuale questo rischio anche per le nostre città sono sotto gli occhi di tutti: manufatti vuoti e aree dismesse che non si sa come riutilizzare, strade congestionate, spazi pubblici un tempo fiorenti, oggi deserti e abbandonati a se stessi, spazi destinati alla coltivazione oggi invasi da villette sparse e disordinate, cantieri navali che all’improvviso sembrano astronavi atterrate nel cuore di una città....

Come in un romanzo di fantascienza, la città, il più complesso organismo costruito dall’uomo per l’uomo, sembra essersi evoluta fino ad acquisire una identità ed una volontà proprie: un mostro con un’intelligenza artificiale che sfugge al controllo del suo creatore, si sviluppa secondo logiche incomprensibili e inarrestabili, fagocitando campi e montagne e riducendo in schiavitù gli abitanti. Un nuovo attore la cui parte sembra delineare la trama a scapito del vero protagonista: l’uomo. Il finale, come in ogni buon racconto sembra scontato: l’autodistruzione sembra inevitabile, la battaglia tra l’uomo e la sua creatura sembra a senso unico...

## ***1.2 Viva l’urbanistica!***

Come re-impossessarsi della propria città? Come governare questa complessità? Come ritrovare un ordine chiarificatore del posto assegnato ad ogni cosa, del perché di ogni scelta? Come tornare a crescere in maniera sostenibile?

Alcuni sostengono che la risposta a questi interrogativi consista nel decretare la fine dell’urbanistica classica, prendere atto dell’impossibilità di controllare un sistema troppo complicato e abbandonare il territorio al proprio destino, fatto di città diffuse, sistemi metropolitani che valicano i confini regionali, continuum edificatorio uniformemente distribuito, città globali senza identità.

In effetti la storia dimostra che una risposta teoricamente perfetta forse non esiste. Dall'osservazione dei fenomeni insediativi appare però altrettanto evidente l'inevitabile esigenza dell'uomo a conformare il paesaggio, ad abitarlo, a governarlo. Ci sembra quindi riduttivo elevare a modello ciò che semplicemente testimonia la sconfitta di un tentativo: il fatto che la tendenza "naturale" di sviluppo della città sia quella di una generica diffusione senza identità né prospettive evidentemente non basta ad affermare che questo sia il modello di città da perseguire.

Altri, di fronte allo spettacolo del disfacimento del paesaggio, tentano un'ultima reazione portando all'estremo il metodo che finora si è rivelato perdente. E' l'urbanistica dei vincoli! Si fonda sull'illusione di una capacità di controllo tramite imposizione di divieti, di limiti, di confini, l'individuazione sempre più precisa e stringente di zone.... Con parole d'ordine quali: tutela, sostenibilità, conservazione...si tenta di ridare all'urbanistica un primato che ha perso da tempo e di imporre sul territorio schemi precostituiti sempre troppo stretti e insufficienti.

La nostra posizione parte, più che da un'idea preconcepita e teorica di urbanistica, dal tentativo di essere realisti. Siamo convinti che sia ancora possibile intervenire nei processi di sviluppo urbano in maniera programmatica e positiva, a patto di rinunciare all'imposizione di schemi, quanto piuttosto utilizzando tutti gli strumenti tecnici a nostra disposizione innanzitutto per comprendere sempre più a fondo la città, conseguentemente per individuare alcuni precisi indirizzi e regole comuni, che possano costituire una adeguata struttura di sostegno alle più svariate iniziative che ogni cittadino ( il primo vero attore dello sviluppo urbano ) potrà proporre.

Concepriamo l'urbanistica al servizio della città e dei suoi abitanti, non viceversa ( come spesso, almeno nella pratica, si è sostenuto ). Siamo infatti convinti che il perseguimento del singolo interesse privato non sia in antitesi con l'interesse della cosa pubblica, bensì che entrambi ( pubblico e privato ) concorrano verso un unico scopo: la crescita del proprio territorio e il miglioramento della qualità della vita. L'attività dell'urbanista, così intesa, riconquista la propria dignità di servitore della crescita di una società e, in questo senso, può ancora rivestire un'importanza strategica per il suo futuro.

L'ipotesi migliore da perseguire, quindi, ci sembra debba coincidere con l'applicazione di un metodo basato su due semplici quanto importanti cardini che devono connotare immediatamente i caratteri del Piano in via di redazione:

- un piano "strategico": pochi grandi obiettivi da individuare, condividere e perseguire con decisione.

- un piano "flessibile": semplice da comprendere, utilizzare e modificare. Uno strumento aperto e, tentativamente, capace di ordinare e insieme adeguarsi, alla complessità.

### ***1.3 Rischiare un'idea: la responsabilità della politica***

Ciò che guida il pianificatore non può più essere un tecnicismo, ma il rischio di un'idea. L'idea deve nascere come tentativo di risposta alle istanze di cambiamento che la realtà propone. Come in ogni libera azione dell'uomo, anche nella pianificazione di un territorio occorre rischiare un'idea chiara, farsi responsabili delle conseguenze che può avere ed essere sempre disposti a correggersi nel momento in cui si dimostrasse fallimentare.

Un Piano Urbanistico presuppone un'idea di Società, e nella definizione di questa l'Urbanista non può essere lasciato solo. Un contributo importante può ad esempio essere quello di esperti in altri campi, in primo luogo quello economico: occorre individuare le leve che muovono lo sviluppo di un territorio e gli elementi che possono favorirne un suo rifiorire.

Il Marketing territoriale, in quanto scienza che studia i processi economici legati allo sviluppo di un territorio, analizzandone le potenzialità, pesando la domanda del mercato e proponendo le scelte strategiche che possono favorire la crescita; è una disciplina che può aiutare a comprendere queste dinamiche e suggerire le azioni da promuovere per il futuro. Specialmente in una congiuntura economica come quella attuale, è necessario avere il coraggio di ripensare al proprio ruolo all'interno di un quadro generale in forte evoluzione e attivare quanto prima azioni concrete.

Ma ultimamente questo compito, questa piena assunzione di responsabilità che consiste nell'indicare una direzione di crescita, non può essere demandato a dei tecnicismi: può e deve essere assunta solo da chi è stato chiamato a governare: il politico. E' la politica ad avere la responsabilità più grande nella concezione di un atto di governo del territorio.

I tecnici non possono arrogarsi un diritto che non hanno, ma devono rispondere alla mansione che gli è stata affidata. Per questo è indispensabile uno stretto e continuo dialogo tra il tecnico, che racconta ciò che vede e propone ciò che pensa, e il politico, che ascolta e decide.

#### **1.4 L'osservazione del territorio**

Ciò che guida nell'avventura della ricerca di un ordine nella complessità è la realtà stessa. Per quanto accennato finora, un piano urbanistico capace di essere realmente efficace è innanzitutto uno strumento di conoscenza e comprensione sistematica della realtà che è chiamato a governare. Tanto più chiara sarà l'osservazione di ciò che c'è, tanto più completa sarà la lettura sistematica dei rapporti tra ogni elemento, tanto più evidenti saranno le risorse che il territorio mette a nostra disposizione, le sue criticità e le conseguenti strategie di indirizzo.

Occorre quindi uno sguardo attento e disincantato: capace di cogliere senza censure quello che c'è e di leggere tra le righe del libro della realtà i suggerimenti che essa stessa offre per il proprio sviluppo. Occorre mettere in campo tutti gli strumenti che oggi abbiamo a disposizione per meglio comprendere quali sono le richieste della cittadinanza ( incontri, dibattiti, pubblicazioni, sito internet...). Tali strumenti saranno anche finalizzati alla comunicazione e condivisione delle scelte strategiche che matureranno con il crescere del Piano.

Il costituendo Ufficio di Piano in quest'ottica è destinato a divenire il grande raccoglitore in cui le informazioni, da diversi ambiti disciplinari, vengono recepite, organizzate e rielaborate in maniera continua e dinamica. Solo in questo modo gli esiti del lavoro pianificatorio potranno avere incidenze concrete sulla città reale.

#### **1.5 L'emergere di nuove competenze**

Per dare spessore e concretezza alle scelte che si vuole perseguire è necessario saper utilizzare al meglio gli strumenti fondamentali di cui dispone il pianificatore. Questi possono essere sintetizzati in tre grandi categorie:

- Gli strumenti tecnici: la disciplina urbanistica e le discipline connesse. Sono un appoggio fondamentale, a patto che vengano utilizzati all'interno della loro area di competenza; intendendoli cioè in senso puramente strumentale, senza l'illusione che da uno studio scientificamente perfetto della città possa scaturire automaticamente una strategia di governo di un territorio.

Data la quantità di fattori in gioco nello studio della città, non è più possibile concepire un Piano senza che immediatamente vengano coinvolte competenze fino a poco tempo fa estranee alle logiche progettuali. All'urbanista spetta il compito di sintetizzare tutti questi apporti in una visione unitaria e coerente attraverso un lavoro di coordinamento tra le varie discipline e di indirizzo di ricerca.

Le principali discipline tecniche coinvolte nell'analisi della città, nell'individuazione delle metodologie e nella verifica delle stesse sono:

- urbanistica
- economia: marketing urbano e aspetti di sostenibilità economica del piano
- ambientale: acustica, aria, acqua, suolo e sottosuolo, efficienza energetica
- botanica, agronomia e biologia
- logistica e trasportistica
- giuridica

- Lo studio dei processi storici: l'indagine delle strade già percorse, dei tentativi passati, l'analisi delle conseguenze di tali tentativi e la ricostruzione dei processi che hanno portato alla definizione attuale del territorio. La storia ci illumina sulle ragioni costitutive del tessuto urbano attuale e ci offre tanti indizi su come operare oggi, quantomeno riguardo a ciò che non si deve fare; a volte indicando anche ciò che ha funzionato.

- La conformità normativa: le leggi, i piani sovraordinati, il sistema dei vincoli che insistono sul territorio. Tutto questo deve essere concepito in prima battuta con un approccio positivo. La norma, fino a prova contraria, si origina come sintesi e messa a sistema dei migliori tentativi di regolamentazione della convivenza civile e un suo uso intelligente può aiutare. In questo senso è fondamentale che, sia l'applicazione delle norme sovraordinate, sia l'individuazione degli effetti normativi della pianificazione comunale, vengano intesi non in senso puramente restrittivo, ma come base comune per l'esercizio della libertà e della responsabilità di ciascuno.

## **2. Cos'è e come nasce un Piano Urbanistico Comunale**

### **2.1 Le linee guida dettate dalla Legge Regionale 36/97**

In linea di principio, la Legge Regionale per il Governo del Territorio ( L.R. n. 36 del 04.09.1997) esprime contenuti coerenti con le considerazioni fin qui espresse o quantomeno non ne nega i presupposti. La L.R. n.36/97 infatti descrive la struttura e i contenuti della pianificazione Comunale come segue ( art. 5):

*“1. La pianificazione territoriale di livello comunale ha ad oggetto la disciplina del soprassuolo e del sottosuolo ed è volta:*

- a) a tutelare l'integrità fisica e l'identità culturale del territorio;*
- b) a valorizzare le risorse ambientali e le economie locali;*
- c) a favorire il governo del territorio nelle sue diverse componenti disciplinando le trasformazioni territoriali conseguenti ad interventi di tipo edilizio, infrastrutturale, vegetazionale e geomorfologico e ad azioni aventi comunque incidenza sull'uso e sull'organizzazione del territorio.*

*2. La pianificazione territoriale di livello comunale è strutturata in modo da favorire la semplificazione del processo di costante aggiornamento e di affinamento delle relative previsioni progettuali, nonché la valorizzazione dell'apporto collaborativo di tutti i soggetti pubblici e privati alla formazione del piano.”*

Successivamente la Norma Regionale (Artt. 24-27) definisce e descrive gli elementi che costituiscono il Piano:

- descrizione fondativa
- documento degli obiettivi
- struttura del piano
- norme di conformità e congruenza

Il Piano Urbanistico Comunale, in coerenza con la Normativa di riferimento Regionale, non può che svilupparsi come sintesi organica di due momenti distinti ma fortemente legati dell'attività pianificatoria:

- un quadro conoscitivo e orientativo della realtà attuale del territorio
- uno scenario strategico per lo sviluppo del territorio

tali momenti vengono individuati nella Legge Regionale, il primo nella descrizione fondativa, il secondo nel documento degli obiettivi. Ad essi segue, come sintesi e traduzione operativa, la struttura del piano.

### **2.2 La descrizione fondativa**

Attraverso l'introduzione degli elementi che conformano il piano, la Legge Regionale individua una disciplina che trae la propria origine dalla "descrizione della realtà territoriale ed urbana" e dalla formulazione di "criteri di valutazione" delle trasformazioni della realtà

descritta, in luogo della rigidità della "previsione" di un modello finale di organizzazione e sviluppo del territorio. Il nuovo tipo di strumento urbanistico comunale appare contraddistinto da una più approfondita ed esaustiva conoscenza ed analisi del territorio sotto tutti i profili e, in modo particolare, sotto quello paesistico-ambientale sul quale ogni Comune, in base alle proprie caratteristiche e vocazioni territoriali, deve fondare e verificare la fattibilità e la sostenibilità delle rispettive scelte di piano.

Pertanto la Descrizione Fondativa deve essere organizzata, individuando quattro componenti fondamentali:

- l'esame del quadro pianificatorio, programmatico e progettuale in atto
- l'illustrazione del bilancio dello stato di attuazione dello strumento generale vigente
- le analisi propedeutiche alla formazione della disciplina paesistica
- le analisi dei processi socio economici.

Questa attenzione ad un approfondimento della fase di lettura e di analisi del territorio, facilita lo scaturire di una più oggettiva e fondata individuazione dei contenuti strutturali e degli obiettivi strategici del piano.

Con questo modello ci si prefigge di passare da un piano urbanistico comunale di mera imposizione di previsioni, onnicomprensivo e sostanzialmente prescrittivo - costituito da un insieme di regole in genere quantitative - ad un piano fondato su di una "descrizione condivisa" della realtà territoriale che come tale:

- costruisce la descrizione e l'interpretazione del contesto territoriale nella sua concreta realtà dinamica e nelle sue potenzialità di trasformazione;
- prefigura, in termini prevalentemente qualitativi e prestazionali, i principi fondanti per le trasformazioni del territorio, capaci di conferire coerenza e compatibilità di fondo alle trasformazioni future, le quali prenderanno forma e contenuto specifico del tempo;
- individua i processi tramite i quali pervenire, nel concreto, ad esiti compatibili e, cioè, verificati e condivisi.

Nella legge urbanistica regionale la descrizione non è, dunque, intesa solo in termini quantitativi e prestazionali, è anche mirata al futuro ed è frutto di un'interpretazione non neutra della realtà, ma anzi fortemente indirizzata, dinamica e processuale, e si caratterizza come "*descrizione al fine di*", e non "*descrizione di*", nel senso che la stessa costituisce, ad un tempo, interpretazione dei processi reali e di quelli previsionali, riconoscimento dei caratteri e dei valori dell'organizzazione fisico-spaziale, configurazione degli obiettivi strategici e degli assetti strutturali cui tendere, comprensione degli elementi di complessità e di incertezza che non possono trovare soluzione nell'immediato.

### **2.3 Lo sviluppo del Piano**

Da una descrizione il più completa possibile della città e del paesaggio consegue ( in maniera non meccanica ) un processo di pianificazione strutturato come sequenza di interazioni guidate dall'Amministrazione Comunale, nell'ambito di ciascuna delle quali gli attori coinvolti (tanto quelli attivi della trasformazione puntuale, quanto quelli passivi degli esiti della trasformazione stessa) apprendono reciprocamente. Già nella fase di impostazione, ed in seguito nello sviluppo del piano, vengono trasmessi e recepiti sia gli obiettivi strategici che l'impianto strutturale della descrizione fondativa e si costruiscono e condividono le modalità operative per attuare le previsioni.

Di questa impostazione delle modalità di redazione dello strumento urbanistico comunale sono evidenti le alcune implicazioni:

1. **tecniche**, laddove ci si sposta sulla descrizione-interpretazione, sulla valutazione delle trasformazioni e sul progetto delle stesse;
2. **giuridiche**, laddove si sostituisce la verifica di conformità rispetto ad ogni elemento di piano, che costituisce di per sé prescrizione, con la valutazione di coerenza-compatibilità rispetto alla descrizione fondativa;
3. **politiche**, nel senso che il risultato della descrizione e la sua sostanza strutturale-strategica assumono valore politico in quanto strumento per la scelta e la giustificazione dei progetti d'intervento: in questo senso già le prime fasi di costruzione della Descrizione Fondativa interessano e coinvolgono tutti gli Assessorati e non solo quello all'Urbanistica;
4. **istituzionali**, laddove l'autorità di governo del territorio si pone come garante ed arbitro delle trasformazioni oggetto di proposte sì parziali, ma collocabili in un contesto generale condiviso quale è la descrizione.

Una delle più importanti conseguenze della impostazione normativa regionale è che nel PUC viene sostituita la tradizionale zonizzazione funzionale e parametrica propria degli attuali strumenti urbanistici generali fondati sul D.M. 2/4/1968, attraverso una suddivisione del territorio comunale in **Ambiti di conservazione e di riqualificazione** e in **Distretti di trasformazione**, cui corrisponde la fissazione rispettivamente di "**norme di conformità**" per il controllo degli interventi nei primi e di "**norme di congruenza**" per la valutazione degli interventi nei secondi.

Ad integrazione e sostegno di questa articolazione del territorio comunale il PUC deve individuare il sistema principale delle **infrastrutture** e dei **servizi pubblici**. Le previgenti regole, con riferimento al sistema dei servizi pubblici, apparivano troppo rigorose e poco "flessibili" e al tempo stesso non idonee ad assicurare l'obiettivo cui sono preordinate, vale a dire assicurare i servizi necessari alle destinazioni insediate e non lasciare aree inedificate gravate da vincoli espropriativi molto spesso decaduti.

In questo contesto sono previsti nuovi meccanismi volti a facilitare la realizzazione di infrastrutture e servizi pubblici che richiedano la demolizione di fabbricati esistenti.

In secondo luogo è demandato al PUC il compito di suddividere il **territorio agricolo e non urbanizzato**, tradizionalmente classificato come zone agricole di tipo "E" in base al D.M. 2/4/1968, in "**aree di produzione agricola**" - serricola e non - in "**territori di presidio ambientale**" ed in "**territori non insediabili**", per ciascuno dei quali la L.R. n. 36/1997 detta criteri e regole di individuazione nonché di disciplina sia degli interventi ammessi, sia dei modi di gestione e di garanzia degli adempimenti posti a carico dell'interessato. Ciò in considerazione del peculiare rilievo paesistico, urbanistico e socio-economico che questa materia assume in un contesto territoriale così delicato come quello ligure.

La legge regionale attribuisce al Consiglio comunale il potere di **adottare** e di **approvare** il proprio strumento urbanistico generale, imponendo, peraltro, una sequenza di più fasi preparatorie di elaborazione, pubblicazione e valutazione critica del **progetto preliminare di PUC**, che contiene già gli elementi essenziali rispetto ai quali il progetto definitivo dovrà attenersi.

Detta soluzione procedurale scaturisce dall'esigenza di contemperare due fondamentali istanze peculiari all'attuale momento politico-amministrativo rappresentate, per un verso, dal principio di **sussidiarietà** fra Regione, Enti locali e cittadinanza, di pubblicità, di partecipazione e trasparenza dell'azione amministrativa in genere e di quella pianificatoria in particolare e, per l'altro, dal principio di **efficienza** e, quindi, di snellimento dei procedimenti amministrativi.

La prima di dette istanze risulta soddisfatta dalle forme di ampia divulgazione del progetto preliminare con possibilità per tutti i soggetti pubblici e privati interessati di formulare osservazioni e proposte, cosicché la descrizione fondativa su cui il PUC si basa risulti la più "condivisa" possibile anche in quanto frutto di un dialogo istituzionale; la seconda trova risposta - oltretutto nella natura di atto non più "complesso", in quanto rimesso alla esclusiva competenza approvativa del Comune, con conseguente imputazione dello stesso soltanto alla relativa Amministrazione, pur sotto il debito controllo provinciale e regionale, espressione del concorrente interesse sovra comunale al corretto uso delle risorse territoriali - anche nella fissazione di perentori termini per l'emanazione di atti da parte dei vari Enti pubblici coinvolti, in modo che anch'essi siano impegnati ad assumere le rispettive determinazioni in tempi certi e congruenti con l'esigenza di pervenire ad una sollecita definizione del procedimento.

## **2.4 Sintesi del programma delle attività**

Sulla base di quanto sinteticamente riportato finora riguardo alla struttura e allo sviluppo del Piano Urbanistico Comunale, si ritiene utile schematizzare la macro-sequenza delle fasi procedurali previste:

1. elaborazione del "**progetto preliminare**" che sarà costituito dalla descrizione fondativa, dal documento degli obiettivi, dalla struttura del piano, dallo schema delle norme di conformità e di congruenza nonché dalla indicazione di eventuali proposte di variante al PTCP Regionale;
2. adozione del progetto preliminare da parte del Consiglio Comunale;
3. partecipazione del progetto preliminare agli Enti pubblici competenti;
4. espressione da parte degli Enti pubblici competenti del parere di propria competenza nei termini;
5. redazione, sulla base dei pareri pervenuti dagli Enti pubblici competenti, del "**progetto definitivo**" mediante elaborazione di un documento contenente le determinazioni comunali in merito ai pareri pervenuti, con specificazione delle modifiche conseguentemente apportate al progetto preliminare;
6. adozione del progetto definitivo da parte del Consiglio Comunale;
7. pubblicazione del progetto definitivo ai fini della presentazione di osservazioni riferite esclusivamente alla parte in cui esso costituisce sviluppo del progetto preliminare;
8. approvazione definitiva da parte del Consiglio Comunale mediante deliberazione con la quale vengono controdedotte le osservazioni pervenute.

E' importante precisare che, a dispetto dei loro nomi ( progetto *preliminare* e progetto *definitivo* ) le due grandi fasi di elaborazione del PUC sono da intendersi in maniera fortemente consequenziale. L'Amministrazione Comunale, se anche lo volesse, non sarebbe in grado di modificare le scelte del progetto preliminare adottato, se non in ragione di motivate richieste da parte degli enti competenti ad esprimere un parere o in seguito a osservazioni pervenute. Visto poi lo stretto legame che intercorre tra l'individuazione degli elementi descrittivi e dei conseguenti obiettivi che strutturano il piano, risulta evidente come le prime fasi della redazione di quest'ultimo contengano già la maggior parte degli elementi in grado di condizionare il buon esito dello stesso. Per questo ribadiamo che il momento descrittivo e l'individuazione degli obiettivi costituiscono la fase più delicata del Piano.

Come già detto, l'attività di pianificazione non è conclusa con l'approvazione del Piano ma prosegue con il monitoraggio e l'attuazione dello stesso. Per questo riteniamo che l'**Ufficio**

**di Piano** debba divenire un elemento permanente nell'organigramma degli uffici comunali dedicati al Territorio. Il bagaglio di conoscenze che si accumuleranno nella redazione del Piano, può divenire un patrimonio a disposizione dell'Amministrazione, flessibile e fruibile, sulla base del quale sarà più semplice rispondere ai bisogni sempre nuovi che la crescita della città negli anni futuri inevitabilmente porterà con sé.

## **2.5 La valutazione ambientale strategica**

L'attività di redazione del Piano, in conformità con le direttive CEE, sarà accompagnata dall'attivazione della procedura di **Valutazione Ambientale Strategica** (VAS). Tale procedura è volta a integrare i principi della salvaguardia e tutela ambientale nella pianificazione e mettere in condizione di esprimere valutazioni in merito alla sostenibilità delle scelte pianificatorie, considerandone le ricadute a livello ambientale, indicandone eventuali azioni mitigative e analizzando i possibili interventi alternativi.

Da non confondersi con la Valutazione di Impatto Ambientale, che analizza e verifica la sostenibilità di una determinata opera progettata a valle del progetto stesso, la VAS è uno strumento di controllo dell'intero processo di pianificazione che parte a monte di questo ed è finalizzato a fornire gli strumenti ambientali necessari per la definizione di scelte sostenibili. Data la sua natura partecipativa, è anche un'importante momento di condivisione delle scelte e di ricezione di indicazioni a livello pluridisciplinare.

Il riferimento normativo più attuale che detta modi e contenuti della procedura di Valutazione del Piano è il Disegno di Legge n. 154, approvato dalla Giunta Regionale il 25/09/2009: "*Disposizioni in Materia di Valutazione Ambientale di Piani e Programmi*". Il DdL, in linea con la Direttiva CE 2001/42, individua gli ambiti di applicazione della VAS, definendola "*parte integrante del procedimento di adozione e di approvazione dei Piani e Programmi*". Questa "*si effettua durante la fase preparatoria degli stessi ed anteriormente alla loro preparazione*" ( Art. 4, comma 1). La Regione è l'autorità competente e individua con l'Amministrazione Comunale ( autorità procedente ) gli altri soggetti che intervengono nel processo di valutazione e costituendo un comitato per la Valutazione che tra gli altri comprende anche cinque esperti per le cinque grandi discipline che intervengono nella valutazione ( art. 11): pianificazione territoriale ed urbanistica, biologia e scienze naturali, geologia, logistica, sociologia ed economia.

La procedura VAS prevede i seguenti passaggi ( artt. 8-10):

1. redazione, *prima* dell'avvio del processo di elaborazione del Piano, di un **rapporto preliminare** sui possibili impatti significativi a livello ambientale delle scelte di Piano che potranno essere prese;
2. **Conferenza di Scoping**: consultazione Regione, Comune e altri enti competenti per la definizione dei contenuti e del grado di approfondimento del rapporto ambientale;
3. redazione, in sede di *avvio* del processo di elaborazione del piano, del **rapporto ambientale** che diventa parte del piano stesso;
4. fase di confronto (conferenza dei servizi) sui contenuti del rapporto ambientale (durata massima 90 giorni dalla sua consegna in Regione );
5. pubblicazione su BURL, nelle opportune sedi e sul sito del Comune (e trasmissione in Regione, ai soggetti competenti e al Ministero dell'Ambiente, della Tutela del Territorio e del Mare nel caso di consultazioni transfrontaliere) del progetto preliminare di PUC *adottato*, con allegato rapporto ambientale e **sintesi non tecnica** che sostituiscono lo studio di sostenibilità ambientale previsto in allegato al PUC dall'art. 11 comma 4 della L.R. 36/97;

6. Presentazione delle **osservazioni**, da parte della cittadinanza, e dei rispettivi pareri, da parte dei soggetti interessati, entro sessanta giorni dalla pubblicazione;
7. entro novanta giorni la Giunta Regionale, esaminato il piano, il rapporto ambientale, la sintesi non tecnica, le osservazioni e i pareri esprime il proprio **parere motivato**, e lo trasmette al Comune. Pubblicazione del Parere Regionale;
8. eventuale **revisione** del Piano sulla base del parere motivato della Regione;
9. *Approvazione* e Pubblicazione del progetto definitivo di PUC con allegati:
  - a. Parere motivato della Regione
  - b. **Dichiarazione di sintesi** che illustra le considerazioni ambientali rientrate nel Piano, le influenze del rapporto ambientale e delle consultazioni sullo stesso, le ragioni ambientali che hanno dettato determinate scelte in rapporto alle possibili alternative
  - c. Misure adottate per il monitoraggio durante l'attuazione del Piano
  - d. Eventuali misure correttive da adottare in caso di impatti negativi

E' prevista anche una verifica di assoggettabilità a VAS, secondo la quale, prima di iniziare l'iter sopra descritto, è possibile ottenere un parere di esclusione dal procedimento di VAS stesso. Ovviamente questo semplificherebbe notevolmente i tempi e le procedure, ma, sebbene ci siano esempi di Comuni più piccoli che hanno ottenuto il parere di non assoggettabilità, in via cautelativa pensiamo che quest'opportunità sia da escludere nel caso del PUC di Sanremo.

Per quanto fin qui detto la VAS costituisce un elemento importante del Piano stesso ed è necessario quanto prima individuare le figure tecniche specializzate che, in stretto coordinamento con l'Ufficio di Piano redigano il Documento Preliminare e successivamente la Relazione Ambientale. A tal proposito si è già avviato un dialogo con gli Enti competenti Regionali.

## **2.6 Gli interlocutori**

Il quadro dei soggetti interessati nello sviluppo del Piano Comunale è articolato e dinamico: la sua individuazione e il suo aggiornamento procede con il procedere del Piano stesso. In linea generale, essendo il Piano Urbanistico rivolto all'intera città, ogni cittadino è implicato nel processo di redazione ed è chiamato a contribuirvi portando le proprie istanze, dalle più particolari alle più generali. In termini concreti questo si traduce nella più ampia diffusione al pubblico dei vari passi che portano all'approvazione del Piano per una loro condivisione (ad esempio con l'istituzione di un **sito web**, o di una pagina dedicata sul sito del Comune) e nell'interpellare i soggetti istituzionali e non, che meglio rappresentano l'interesse generale.

Nell'ambito della Procedura di VAS, poi, sono da definire, in accordo con la Regione, i soggetti competenti per la valutazione:

*“In ragione dell'ambito territoriale interessato dal Piano o Programma, delle scelte contenute nello stesso e degli impatti ambientali dovuti all'attuazione dei progetti ivi previsti, l'autorità competente, in accordo con l'autorità procedente ( l'Amministrazione Comunale, ndr ), individua i soggetti competenti in materia ambientale e gli enti territorialmente interessati, ove necessario anche interregionali e transfrontalieri, da consultare scegliendoli fra i seguenti: Agenzia regionale per l'ambiente ligure ( A.R.P.A.L.), Aziende sanitarie locali ( A.S.L.), Enti gestori delle aree protette, Soprintendenza, Province, Comuni, Comunità montane, Autorità di bacino, Autorità Portuali ed Autorità competenti delle regioni confinanti.” ( Art. 6 DdL reg. Liguria n. 154/2009)*

In via preliminare vengono elencate di seguito le grandi categorie di soggetti con i quali è importante avviare un dialogo non appena individuati i principali assunti alla base del Piano. Tale elenco è da concepirsi come totalmente aperto ed è da definire in maniera più specifica in stretto rapporto con la rappresentanza politica:

**Soggetti Pubblici:** Regione Liguria  
Provincia di Imperia  
Settori Comunali  
Demanio  
Autorità Portuale  
A.R.P.A.L.  
A.S.L.

**Soggetti Privati:** Associazioni di categoria: Commercianti  
Albergatori  
Agricoltori  
Artigiani  
Operatori Immobiliari, Edili ecc..  
Altri Stakeholders da definire ( Imprenditori, Ordini Professionali..)

## ***2.7 Uno strumento che si aggiorna: monitoraggio del Piano***

Uno strumento di pianificazione territoriale non può più essere concepito come un insieme di norme e vincoli prefissati, immobile e con validità temporale indefinita. Al contrario, per essere efficace strumento di sviluppo e insieme di difesa del patrimonio collettivo, deve essere un sistema di indirizzi chiari: aperto, semplice e flessibile. Uno strumento capace di indicare le principali linee guida per una crescita sostenibile e per la tutela e la valorizzazione dei caratteri specifici che costituiscono i tratti distintivi di ciascun paesaggio. Uno strumento operativo che, all'interno di un quadro di regole precise e definite, metta nelle condizione i cittadini di operare sul loro territorio ponendosi come attori principali dello sviluppo in un'ottica sussidiaria, non burocratica e non centralista. Un Piano urbanistico non è più nemmeno un documento chiuso e immutabile fino al piano che lo sostituirà; è da intendersi come processo continuo che si sviluppa, si aggiorna e cresce con il passare del tempo. Il rischio più grande per un nuovo Piano Urbanistico è quello di individuare previsioni e meccanismi validi in linea teorica, ma che poi nella realtà non incontrano le effettive esigenze di sviluppo e sostenibilità del territorio. Assetti proprietari estremamente frammentati, ad esempio, possono rendere le previsioni di piano molto difficili da attuare. Per una reale efficacia delle previsioni è quindi necessario, in fase di redazione, un confronto con le realtà socio-economiche del territorio, e in fase attuativa, un continuo monitoraggio che consenta di capire in tempi rapidi lo stato di attuazione di tali previsioni. Il piano quindi dovrà prevedere le modalità operative di tale monitoraggio, e i criteri per eventuali aggiornamenti delle previsioni progettuali.

A conferma di quanto appena detto, anche la norma per la Valutazione Ambientale Strategica prevede l'introduzione di un sistema di monitoraggio permanente che accompagni la fase attuativa del piano stesso ( art. 13 DdL 154/2009). Tale attività è svolta a carico del Comune con il supporto di A.R.P.A.L. e, nel caso del rilevamento di impatti ambientali negativi, porta alla adozione di misure correttive al Piano stesso.

### 3. Gli indirizzi strategici per la redazione del nuovo PUC

#### 3.1 Il principio generale

Il criterio fondante che sottende ai vari obiettivi individuabili come prioritari per ridare alla città un nuovo slancio rinnovatore è quello della ricerca di un nuovo **equilibrio**.

Il termine 'equilibrio' ci sembra sintetizzare in maniera esaustiva il paradigma necessario al raggiungimento dell'obiettivo generale di riordino del sistema insediativo e infrastrutturale, e con esso di quello economico e sociale della città.

Le declinazioni di tale equilibrio si individuano secondo i diversi punti di vista attraverso i quali è possibile osservare le dinamiche di crescita della città e prefigurare assetti di un suo sviluppo sostenibile.

Già da un primo atto ricognitivo della situazione attuale, e nell'arduo lavoro di messa a sistema del patrimonio di dati in possesso dell'Amministrazione Comunale – operazione che ci sta impegnando in questi primi mesi di attività legata allo studio del nuovo Piano Urbanistico – emergono chiaramente diversi punti di debolezza dell'assetto del territorio Sanremese legati allo sbilanciamento tra fattori contrapposti. A titolo esemplificativo, di seguito si enunciano solo alcuni tra quelli più evidenti:

- Squilibrio tra la crescita insediativa nella fascia periurbana collinare e il suo assetto infrastrutturale; tra l'istanza fondamentale di salvaguardia dei caratteri paesistico-ambientali dell'entroterra Sanremese e la crescente pressione insediativa diffusa che ha caratterizzato gli ultimi decenni.
- Squilibrio tra la forte vocazione turistica del territorio e una inadeguata dotazione di servizi a supporto del sistema ricettivo. Tale inadeguatezza si riscontra, non tanto sotto un profilo quantitativo e non solo relativamente ad una accezione del termine Servizi inteso in senso tradizionale, quanto piuttosto nell'incapacità di offrire reali opportunità attrattive.
- Forte squilibrio nella conformazione del sistema infrastrutturale principale (viabilità, sistema della sosta, servizi pubblici, servizi legati all'istruzione, sistema portuale...) che, per il suo carattere centripeto, genera congestioni non più sostenibili nel centro della città, e presenta carenze altrettanto insostenibili nelle fasce periferiche del territorio.
- Sbilanciamento della domanda di residenza, soprattutto a costi calmierati, rispetto all'offerta abitativa.

Il sistema delle previsioni del nuovo Piano Urbanistico deve essere volto al riequilibrio di questi fattori e di altri qui non citati ( si veda il paragrafo successivo ) che, similmente ai primi, si evidenziano per lo stesso carattere di squilibrio tra elementi.

In linea generale tali fattori possono essere ricondotti a due grandi temi, riconducibili alle due principali carenze del metodo pianificatorio (Zoning) che ha dettato l'impostazione del vecchio P.R.G.: l'eccessivo consumo di suolo e il contrasto tra gli obiettivi della città pubblica e gli interessi dei privati cittadini.

Per questo, il principio di riequilibrio si traduce, in termini più operativi, in altri due principi urbanistici di fondamentale importanza:

- Per un uso sostenibile del suolo: **principio di rigenerazione**.  
Questo principio, anche per contrastare la tendenza all'eccessivo consumo di suolo, prevede di privilegiare, appunto, la rigenerazione di ambiti consolidati invece di utilizzare nuovo suolo per lo sviluppo della città. La pressione insediativa nel corso

degli anni ha portato ad un drastico avvicinamento alla soglia di saturazione della capacità edificatoria sostenibile per il territorio. Il nuovo piano urbanistico, quindi, più che individuare grandi scenari di espansione, dovrà ricercare modalità d'uso del suolo più performanti, sia sotto il profilo dell'efficienza funzionale, sia sotto quello del rapporto tra edificato e paesaggio.

Questo assunto non comporta necessariamente un arresto o una riduzione del carico insediativo, quanto piuttosto una sua riorganizzazione.

Alcune possibili traduzioni concrete di tale principio sono: nuove possibilità e incentivi alla riqualificazione e eventualmente alla sostituzione di vecchi edifici non più funzionali; riordino dei fronti edificati anche attraverso l'innalzamento di edifici; individuazione, all'interno dell'insediamento sparso, di potenziali nuclei organici da consolidare anche attraverso la concentrazione delle volumetrie, al fine di liberare aree che ancora possono riacquisire un ruolo importante nella ridefinizione del paesaggio collinare.... In sintesi, si tratta esattamente di ricercare un nuovo equilibrio del sistema insediativo, secondo caratteri qualitativi e non più secondo teorici bilanci meramente quantitativi, così che possa essere ripristinato anche un corretto rapporto tra territorio edificato e territorio libero.

- Per un nuovo bilanciamento di obiettivi pubblici e interessi privati: **principio di perequazione**. Il principio perequativo contiene in sé potenzialità inedite e rivoluzionarie, sia per quanto riguarda il perseguimento efficace degli obiettivi individuati dall'Amministrazione Comunale per il riordino del sistema insediativo e l'adeguamento dell'assetto infrastrutturale e dei servizi, sia per la ricerca di un principio di uguaglianza tra gli assetti proprietari.

In termini pratici l'introduzione del principio perequativo comporta il superamento della classica 'zonizzazione' che assegnava ( secondo linee tracciate dal "pennarello del pianificatore" ) a lotti facenti parte di una medesima zona, un indice edificatorio prefissato e individuava determinate aree come inedificabili in quanto necessarie per il soddisfacimento della dotazione minima di servizi pubblici. Questo metodo ha comportato l'aumento dei valori immobiliari di determinate aree a scapito di altre e, opponendo l'interesse pubblico agli interessi particolari, ha generato previsioni difficilmente attuabili.

Con l'applicazione di indici perequati ad ogni lotto corrisponderà un diritto edificatorio svincolato dalla sua effettiva realizzazione. Per i casi in cui non sarà possibile edificare direttamente in loco, tale diritto potrà essere trasferito ( atterrare ) in altre aree (cosiddette accipienti).

Secondo una accezione "pura" del principio, la capacità edificatoria potrà essere identica su tutto il territorio Comunale ( indice diffuso ); ma esistono anche altre efficaci forme perequative che individuano classi di aree, anche non contigue ( a differenza delle vecchie zone ) sulla base di particolari indicatori capaci di descriverne il carattere sotto il profilo morfologico, paesistico, del pregio immobiliare ecc.. A ciascuna classe potranno essere assegnati indici volumetrici propri o perequati secondo quantità differenti, così da non incorrere nel rischio di una indifferenziata uniformazione di tutto il territorio, operazione che potrebbe avere l'esito inverso di ingenerare nuovi squilibri invece di sanare quelli pregressi.

Si sottolinea che il valore del principio perequativo sta principalmente nella sua valenza strumentale ad un perseguimento non traumatico degli obiettivi pubblici di riordino e riequilibrio del territorio. La perequazione è qui intesa come mezzo e non come fine: senza sovraccaricare il principio di eccessive valenze redistributive e di costruzione dell'eguaglianza sostanziale tra i proprietari ( obiettivo tanto teorico quanto ideologico ), essa si configura - assieme ad altri strumenti che possono

esservi correlati quali la compensazione o l'incentivazione – secondo l'originaria radice etimologica del termine che la definisce come strumento di equa distribuzione tra diversi proprietari dei vantaggi e degli oneri legati alla trasformazione edificatoria.

In altre parole, attraverso un attento uso degli strumenti perequativi e compensativi, ci si attende di stimolare una spontanea adesione dei proprietari all'attuazione della pianificazione, per esito della coincidenza tra il perseguimento di obiettivi "egoistici" di ciascun proprietario, con risultati di pubblica utilità.

Non si intende qui descrivere compiutamente tutti i delicati meccanismi che una scelta perequativa implica, anche perché le possibili declinazioni del principio sono molteplici e dovranno essere attentamente vagliate nello sviluppo del piano. E' invece fondamentale enunciare fin da subito il principio, senza del quale, a nostro avviso, l'obiettivo di un riequilibrio generale del territorio rimarrebbe fortemente dipendente da uno scarso grado di attuabilità.

In sintesi, da un lato ci si ripropone di tracciare, anche con linee forti, un nuovo disegno della città, rimodellandone vuoti e pieni e ricercando nuove armonie tra il sistema insediativo e il sistema ambientale; dall'altro – per poter attuare tale disegno – si intende alleggerire, e dove possibile eliminare, le contrapposizioni tra differenti capacità edificatorie che facilmente potrebbero risultare attribuite in maniera arbitraria e far concorrere interesse privato e interesse pubblico verso l'unico obiettivo di uno sviluppo sostenibile.

Per quanto sopra accennato, ci sembra necessario che proprio in queste prime fasi di impostazione del Piano la rappresentanza politica si confronti su queste proposte, che possono implicare una svolta radicale nello sviluppo del territorio fino a modificare logiche di mercato consolidate.

### ***3.2 Gli obiettivi specifici da perseguire***

Di seguito si espone un elenco di quelli che ad una prima analisi sono emersi come i principali obiettivi da perseguire per una pianificazione efficace e sostenibile della Città.

Tali obiettivi, qui semplicemente enunciati ancora in modo disorganico, sono tutti da declinare e specificare in strategie fino all'individuazione di possibili azioni mirate al loro perseguimento. Alcune di queste strategie e delle possibili azioni da mettere in campo sono sinteticamente individuate nel paragrafo successivo.

1. Un nuovo rapporto tra la Città e il mare
2. Riorganizzare e sviluppare la fascia periurbana collinare
3. Recuperare e incentivare la coltivazione delle aree a reale vocazione agricola
4. Valorizzare il patrimonio di boschi, parchi e giardini
5. Migliorare le condizioni idrogeologiche e vegetazionali del territorio
6. Un nuovo sistema di Servizi
7. Rigenerare gli ambiti territoriali consolidati
8. Riquilibrare il sistema dell'accessibilità e adeguare il sistema della sosta

9. Consolidare il patrimonio storico culturale della città, e promuovere nuove iniziative culturali
10. Una nuova politica turistica
11. Una Città di tutti e per tutti
12. Una Città sostenibile

### **3.3 Quali sono le strategie e le azioni per raggiungere gli obiettivi**

#### **3.3.1 Ambito Costiero**

Riqualificare le risorse urbane e ambientali e promuovere la qualità e la sostenibilità negli interventi di trasformazione ed espansione della città. Completare il parco lineare lungo il waterfront Sanremese mettendo a sistema e valorizzando gli elementi puntuali oggi presenti e i vari progetti già ipotizzati o in corso ( area 24, piano della costa, PRUSST...). Intensificare il rapporto mare-costa attraverso il potenziamento del sistema dei servizi e le attività connesse al turismo. Generare un sistema multipolare di servizi lungo la costa.

Individuare e incentivare i grandi progetti strategici finalizzati al miglioramento dell'assetto infrastrutturale e alla dotazione di servizi legati al turismo e a grandi eventi culturali e sportivi. Elaborare un piano di riassetto del sistema portuale, con il ripensamento del Portovecchio e del cantiere navale al fine di garantire per queste aree una maggior connessione con il tessuto urbano retrostante.

Riqualificare e potenziare il sistema delle spiagge con la previsione di adeguate opere infrastrutturali e la messa a sistema di queste con la rete dei percorsi ciclopedonali e dei servizi.

Sanremo come scalo marittimo dei circuiti turistici delle navi da crociera lungo la linea Ponente Ligure – Montecarlo - Costa Azzurra – Costa Spagnola.

#### **3.3.2 Edificato sparso della fascia collinare**

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

La vecchia classificazione a zona agricola che comprende larga parte del territorio Sanremese non è più attuale e le norme conseguenti a tale classificazione vincolano uno sviluppo ordinato e sostenibile anche dal punto di vista infrastrutturale. La fascia individuata nel PRG ( sono ormai trent'anni ) come Agricola, che è poi stata genericamente assoggettata dal PTCP Regionale al regime di mantenimento dell'insediamento sparso , di fatto si è sviluppata secondo logiche sempre più distanti da quelle di un uso del suolo controllato e della valorizzazione di un paesaggio prezioso. Il sistema produttivo locale è profondamente mutato e queste zone si sono progressivamente convertite in zone residenziali a bassa densità. Poiché la norma urbanistica non ha mai riconosciuto questi profondi stravolgimenti non è mai stato possibile intervenire coerentemente con essi. La fascia collinare bassa è ormai parte del

tessuto urbanizzato e come tale deve essere trattata. I vincoli tuttora presenti su queste aree e gli escamotage via via utilizzati per “aggirarli”, anzichè aggiornarli, hanno avuto l’effetto opposto rispetto agli obiettivi di tutela del territorio che si prefissavano. Solo un sincero atto di presa di coscienza e di comunicazione ragionata dello stato delle cose può consentire di scardinare questo processo di erosione del territorio.

Pertanto è urgente una ricognizione approfondita dell’effettiva consistenza delle aree della cosiddetta “ fascia intermedia” tra la costa e l’entroterra e una conseguente ridefinizione di una fascia periurbana che di fatto ha già sostituito le aree agricole.

Si propone di perseguire azioni di razionalizzazione dell’edificato sparso, mirate ad un miglioramento qualitativo complessivo, anzitutto compensando il forte deficit di urbanizzazioni primarie e secondarie che caratterizza questi ambiti.

Tramite l’individuazione di nuclei insediativi da potenziare e sviluppare, sia da un punto di vista dell’incremento dell’edificato, che, conseguentemente, da un punto di vista dell’infrastrutturazione e dei servizi, è possibile “scaricare” altre aree, liberandole dall’edificato diffuso attraverso un alleggerimento del carico insediativo. E’ possibile incentivare la realizzazione di residenza di qualità all’interno di sistemi di verde e servizi qualificati e fruibili. Lo strumento perequativo e la creazione di una borsa dei diritti edificatori, ci sembra essere la modalità migliore con cui perseguire tali obiettivi senza incidere sulle rendite fondiarie.

In un’ottica sussidiaria questi meccanismi mirano all’incentivazione più che al vincolo, pertanto lasciano totale libertà al soggetto in merito all’attuazione delle previsioni di Piano. Possono però essere previsti particolari obblighi di allineamento alla nuova norma urbanistica, ad esempio in caso di alienazione del bene.

L’introduzione di questi meccanismi potrà comportare la richiesta di variazione delle previsioni del Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico Regionale. Riteniamo che queste modifiche possano essere accettate dalla Regione solo a seguito dell’attivazione di un dialogo serrato con la struttura regionale e fornendo una ricostruzione, il più completa possibile, dei passaggi che hanno caratterizzato questa trasformazione del territorio fino alla descrizione ragionata del suo stato attuale e delle sue criticità.

### **3.3.3 Aree Agricole**

Nell’ambito di questa profonda “operazione verità”, accanto alla determinazione delle aree che hanno perso i caratteri originari, verranno individuate quelle che ancora hanno una reale vocazione agricola. L’abbandono di molte di queste aree è conseguente ad una aspettativa edificatoria spesso immotivata, che poi, di fatto, non si è mai attuata. Altre volte, attraverso il sistema degli asservimenti volumetrici di lotti anche non contigui, molte aree sono rimaste incolte e inutilizzate perché più utili a generare volumetria edificabile da utilizzare altrove.

Per le aree che ancora conservano i caratteri agresti deve essere incentivato il potenziamento dell’attività agricola, ad esempio attraverso l’assegnazione di diritti edificatori da poter trasferire in altri ambiti, come premio per il comprovato utilizzo agricolo dell’area.

Ovviamente le aree asservite sono spesso le più sfavorite, sia per fini edificatori, sia da un punto di vista agricolo. Occorre dunque indagare nel dettaglio la consistenza di queste aree, per capire quale può essere un loro riutilizzo.

Possono essere previsti meccanismi che facilitino la rimessa in gioco delle aree asservite, puntando ad una loro riqualificazione, ad esempio assegnando un ulteriore volumetria perequata a tali aree, a patto che vengano mantenute e reinserite nel sistema del verde.

Promuovere strumenti di salvaguardia, tutela e consolidamento delle aziende agricole e floricole effettivamente valide, competitive e operanti, dotandole di una adeguata infrastruttura viaria e riconoscendole come vere e proprie attività produttive.

Prevedere sistemi di recupero e riqualificazione delle serre, con l'incentivazione di nuovi modi di utilizzo delle stesse ( incentivi per la coltivazione di nuove specie, per l'aggregazione di realtà produttive frammentate, per l'utilizzo di ombraie o serre di tipo leggero) e alla demolizione e conversione di quelle dismesse.

### **3.3.4 Aree Boschive**

Riqualificazione delle aree degradate boschive. Recupero della fruizione della collina boscata - arbustata "a servizio" dell'area urbana. Promozione di progetti di riuso della funivia per Monte Bignone, di potenziamento della rete di percorsi e infrastrutture per la fruizione dell'ambito boschivo. Individuazione di una rete di percorsi che metta a sistema le varie aree, connettendole con il nuovo parco lineare costiero attraverso le aree coltivate delle colline.

Assegnazione di un indice perequativo anche sulle aree boschive ( per la maggior parte Comunali ). Tale capacità edificatoria non può essere attuata in loco ma viene ceduta entrando in partecipazione a sviluppi di altri comparti di consolidamento. Lo sviluppo di tali aree, da una parte può generare nuovo fabbisogno di servizi che deve essere corrisposto nell'ambito dello sviluppo stesso, dall'altro vincola lo sviluppatore a riqualificare e rendere fruibile il patrimonio ambientale boschivo e naturale ( Patti per l'ambiente, Presidi Ambientali ). Il sistema dei Presidi Ambientali, dei Patti per l'ambiente, può essere applicato anche per la riqualificazione del sistema dei terrazzamenti, delle serre dismesse.

### **3.3.5 Ambiti idrogeologici e vegetazionali sensibili**

Nella fase di analisi occorre individuare gli ambiti che per ragioni idrogeologiche sono soggetti a salvaguardia. L'assetto insediativo deve essere definito in maniera realmente sostenibile e in totale sicurezza verificando le effettive possibilità di sbancamento. Deve essere incrementato il livello di permeabilità dei suoli, oltre a salvaguardare gli alvei dei corsi d'acqua. Per gli ambiti di salvaguardia individuati potrà comunque essere assegnata una capacità edificatoria indiretta. Verranno individuati meccanismi di incentivazione alla cessione di tali diritti edificatori al fine di preservare aspetti paesistico territoriali.

### **3.3.6 Servizi**

Ricognizione dei Servizi esistenti e dei relativi bacini d'utenza.

Quantificazione dello stato di attuazione delle aree a Standard previste nel Prg e verifica della rispondenza ai minimi normativi.

Alcune delle aree incolte possono essere pensate per localizzare i servizi mancanti. Tramite il sistema compensativo, si può prevedere che, in caso di attuazione delle previsioni di piano, attraverso la realizzazione dei servizi previsti, o la cessione delle aree stesse, venga riconosciuto un indice edificatorio da utilizzare in altre zone. Questo meccanismo consente anche di recuperare lo standard pregresso maturato dallo sfruttamento insediativo delle aree agricole, che non prevedeva dotazione di Standard. Tali aree possono essere prevalentemente localizzate nella fascia collinare bassa, che di fatto diventa parte del tessuto edificato e non più del tessuto agricolo ( necessitando quindi di servizi).

Individuazione dell'utenza reale: Servizi alla popolazione residente e Servizi alla popolazione stagionale.

E' fondamentale considerare i Servizi, oltre che per il loro apporto nel miglioramento della qualità della vita dei residenti nelle varie zone della Città, anche relativamente alla loro diretta relazione, nonché interazione sinergica, con il sistema turistico. Le scelte sulle categorie di servizi da introdurre o potenziare non possono prescindere da due importanti tipologie che conformano il bacino d'utenza del turismo Sanremese: quella degli anziani e quella del turismo sportivo. Si tratta di due settori da non sottovalutare per prospettive di sviluppo futuro, in quanto supportati da sicuri elementi di affidabilità quali il continuo aumento dell'età media e dell'aspettativa di vita unitamente alle caratteristiche climatiche di Sanremo estremamente favorevoli durante tutto l'anno e particolarmente idonee a consentire lo svolgersi di attività sportive all'aperto. Queste ultime possono avvalersi della presenza sul territorio Comunale di un interessante entroterra collinare e montuoso, dal momento che in pochi chilometri si attua una unicità di incontro tra mare e montagna, che consente di abbinare senza eccessivi trasferimenti una vasta gamma di discipline sportive tipiche dei differenti ambienti. Influiscono poi, e pesano in maniera rilevante, la dotazione di strutture culturali, di svago, il qualificato complesso di impianti sportivi, eredità del passato, gli spettacoli e le manifestazioni di alto livello e non da ultimo la panoramica pista ciclabile con annessa passeggiata pedonale sull'ex sedime ferroviario che fiancheggia per lunghi tratti la costa, con uno sviluppo lineare che va dal Comune di San Lorenzo fino a quello di Ospedaletti.

La scelta di nuovi servizi su cui puntare deve essere espressa anche in funzione dell'immagine che la città intende assumere in futuro. Il P.U.C. deve aprirsi a favorire nuove possibilità e scenari, non limitandosi al solo settore pubblico, ma facendo leva soprattutto su iniziative di tipo privato, ad esempio promovendo servizi ed attività che esercitino una azione attrattiva per la fascia di popolazione giovanile, valutando le potenzialità offerte dal turismo mirato alla salute e al benessere fisico (talassoterapia ed altri tipi di cure mediche), migliorando la visitabilità della città, ad esempio con un servizio di scalo fisso per uno dei tanti percorsi turistici effettuati dalle navi da crociera, o ancora fornendo servizi che consentano di valorizzare le testimonianze archeologiche (castellari, grotta dell'Arma..), storiche (ville Romane, Pigna, Bussana vecchia ...) e naturalistiche (Parco di Monte Bignone, area marina, definita "santuario dei cetacei"..).

Ulteriore biglietto di presentazione e miglioramento dell'immagine della città può essere raggiunto tramite la realizzazione di uno specifico edificio da destinare a Palazzo della Musica e delle Manifestazioni, che per le sue caratteristiche architettoniche sia in grado di riattualizzare l'immagine della città.

### **3.3.7 Ambiti territoriali consolidati**

Definizione e individuazione conseguente delle relative modalità di intervento finalizzate alla riqualificazione del patrimonio storico esistente, attraverso il recupero di immagine per il paesaggio costruito in tutte le sue componenti. Occorre promuovere e premiare la qualità, favorendone una massima diffusione, sia negli interventi di ristrutturazione edilizia, sia nella riqualificazione degli spazi pubblici.

Pertanto è auspicabile incentivare interventi finalizzati alla valorizzazione dei nuclei storici, siano essi rappresentati da tessuti edilizi fortemente connessi col centro urbano, come la "Pigna" (riconosciuta dalla Regione Liguria quale struttura urbana qualificata), ubicati sui crinali collinari più periferici come Coldirodi, Poggio, Bussana o addirittura nell'entroterra, operando con interventi di recupero finalizzato al loro reinserimento nei circuiti economici e sociali del mercato turistico.

Si intende individuare strumenti di incentivazione per lo sviluppo e il ricambio del tessuto edilizio obsoleto e meno valido, anche sotto il profilo sismico, da attuare mediante interventi di demolizione e ricostruzione con premi volumetrici.

Realizzazione di una quota di nuova edificazione volta essenzialmente all'aumento e alla differenziazione ( anche attraverso il potenziamento dell'edilizia sociale ) dell'offerta residenziale in Città.

Le Aree di completamento, sostituzione o trasformazione urbanistica si configurano come le possibili aree di atterraggio delle volumetrie generate dalla perequazione.

A fronte del riconoscimento di un diritto edificatorio aggiunto, attuabile solo attraverso il trasferimento di diritti edificatori da altre aree "sorgente", viene generata una nuova dotazione di Servizi, il cui reperimento può avvenire in loco, o può essere monetizzato (aggiornamento dei valori di monetizzazione e differenziazione per zone di mercato, riferito al bollettino della camera di commercio ).

Negli ambiti consolidati, così come nelle zone di completamento, dovrà essere riconsiderato in termini anche qualitativi il rapporto tra la densità edilizia esistente e il sistema dell'infrastrutturazione (viabilità, sottoservizi, sistema dei parcheggi, accessibilità..). La presenza in particolari ambiti, di una struttura infrastrutturativa già solida, può essere il fattore che li rende privilegiati nella scelta dei luoghi destinati a ricevere diritti edificatori da altre sorgenti per effetto della perequazione.

### **3.3.8 Accessibilità e sosta**

Rimodulazione della viabilità carrabile urbana ed extraurbana e forte incremento del sistema dei parcheggi, attraverso i seguenti cardini:

- prosecuzione e completamento dell'Aurelia Bis;
- riordino delle strade di scorrimento a contorno del centro cittadino pedonalizzato;
- realizzazione di un efficace sistema di penetrazione e di collegamento a sviluppo longitudinale nelle fasce collinari. Ipotesi di riproposizione della "strada di cornice", attuabile peraltro usufruendo di molti tratti di viabilità già esistenti, costituendo l'asse portante d'accesso all'edificazione residenziale a bassa densità prevista nell'immediato entroterra;
- riordino del sistema del trasporto pubblico, anche attraverso lo spostamento della stazione autobus da piazza Colombo ( con conseguente ridisegno della stessa);
- previsione di nuovi parcheggi di interscambio in struttura, posizionati alle estremità della Città o in corrispondenza dei nuovi svincoli dell'Aurelia Bis;
- attuazione di un complesso di parcheggi interrati da localizzare strategicamente evitando la concentrazione di traffico all'interno del centro abitato;
- incentivazione di un sistema della sosta pertinenziale diffuso, sia per le nuove edificazioni, sia per l'esistente;

Il PUC costituirà un momento di aggiornamento e revisione del Piano Urbano del Traffico.

### **3.3.9 Cultura: una risorsa per lo sviluppo**

Miglioramento della qualità del patrimonio edilizio scolastico, intervenendo anche mediante nuova edificazione rivolta soprattutto alle scuole medie inferiori e superiori. Messa a sistema delle strutture per l'istruzione con gli altri servizi ad esso connessi ( ad

esempio creando un grande polo per l'istruzione e lo sport (in realizzazione) a Pian di Poma ).

Consolidando alcune realtà già presenti sul territorio, (come l'Unità di Ricerca per la Floricoltura e le Specie Ornamentali e la sede distaccata della Facoltà di Agraria di Torino presso l'Istituto Professionale di Stato Domenico Aicardi), incentivare la creazione di una vera e propria università con particolare riferimento ai settori tradizionali dell'economia e del tessuto socio-culturale locale, quali l'agricoltura, la floricoltura, la ricerca botanica ( ad esempio per l'individuazione di nuovi metodi di ibridazione ) e l'arte dei giardini. Instaurare e promuovere nuove sinergie tra questo mondo della ricerca e il mondo dei coltivatori così da ridare nuovo impulso alla produzione di qualità, anche con l'introduzione di nuove essenze.

Nella maggior parte delle accezioni la risorsa culturale, per essere utilizzata al meglio nel rilancio di un territorio, deve essere integrata a circuiti virtuosi di valorizzazione, a sistemi di offerte (marketing territoriale), consolidando il patrimonio culturale storico e del recente passato, promuovendo settori innovativi, indicatori degli aspetti di maggiore competitività. La risorsa culturale può essere valorizzata articolando tutte le possibili declinazioni, non ultima la costruzione di strutture specifiche, capaci di costituire l'epicentro della trasformazione urbanistica, economica, sociale ed ambientale di interi ambiti territoriali, (pala-festival, inteso come struttura polifunzionale per lo spettacolo, il centro sportivo inteso come complesso per lo sport. etc) poli funzionali costituiti da molteplici attività sinergiche.

### **3.3.10 Lo sviluppo del Turismo**

Ripensamento del settore turistico ricettivo nell'ambito di una filiera più ampia, che ad esempio possa includere il potenziamento dell'attività congressuale, fieristica e sportiva (ma non solo, riguardo a ciò necessita urgentemente di una indagine di marketing territoriale). Coerentemente con il legame storico tra turismo e sport, perseguire una politica mirata non solo all'ammodernamento, consolidamento e adeguamento della dotazione di impianti e infrastrutture esistenti, ma principalmente volta alla realizzazione di strutture, centri o poli qualificanti di forte immagine e di notevole capacità attrattiva, tale da oltrepassare la sfera locale. Al di là del target "città dei fiori e della canzone.." e preso atto che la futura utenza, a seguito dell'innalzamento dell'età media e grazie alle favorevoli condizioni climatiche di cui la città gode, l'utenza turistica sarà sempre più composta da fasce di popolazione in età avanzata. Occorrerà rivolgersi a questa clientela con maggior attenzione e sensibilità, dotando gli alberghi e le strutture ricettive dei servizi e delle comodità necessari. Non sono da trascurare altre forme di turismo più elitario, rivolto a fasce più giovani, come quello legato alla cura e alla salute fisica, al relax, o all'agriturismo. Previsione di centri del benessere e nuovi modi dell'ospitalità ( turismo diffuso..).

Incentivazione delle attività di ammodernamento e rifunzionalizzazione delle strutture alberghiere e disincentivazione della conversione di queste a residenza. Previsione di nuova edificazione in grado di contribuire alla costituzione di un sistema competitivo con standards qualitativi, servizi e infrastrutture elevati.

A titolo esemplificativo, un intervento funzionale al tema dello sviluppo del turismo è quello della riqualificazione della funivia Sanremo – Monte Bignone.

L'impianto, realizzato negli anni '30 era costituito da tre funivie indipendenti e successive con cambio di vettura da parte dei passeggeri nelle stazioni intermedie. Il percorso

collegava, nell'ordine, Sanremo con il Campo Golf, San Romolo e Monte Bignone, con una lunghezza complessiva di 7.500 mt. Per anni ha rappresentato il più lungo impianto del mondo. L'esercizio ha chiuso all'inizio degli anni '80, negli anni dal '95 al 2000 sono state smantellate le funi, mentre i sostegni sono tuttora esistenti anche se non riutilizzabili e parte delle stazioni sono state ristrutturare e riutilizzate. Nel corso degli anni si è ipotizzato il recupero della linea, anche con ipotesi di spostamento della stazione di partenza sul litorale e l'introduzione di una stazione intermedia che potesse essere collegata con il realizzando svincolo di Sanremo centro dell'Aurelia Bis. E' possibile riconsiderare tali ipotesi di recupero come elemento strutturante di un nuovo sistema di poli in corrispondenza delle diverse stazioni dell'impianto.

Tale intervento, le cui modalità attuative e previsioni di sostenibilità rimangono da approfondire, sarebbe giustificato dalle seguenti forti motivazioni che, più o meno direttamente, avrebbero ripercussioni positive anche sul sistema Turistico della città :

- riconsegnare alla città di Sanremo un impianto che fa parte della tradizione e della storia locale e che sicuramente costituirà un richiamo turistico di livello anche internazionale;
- attivare un processo di recupero ambientale della zona di San Romolo e Monte Bignone, che consenta di dotare la città di Sanremo di un "parco urbano" di elevato pregio naturalistico ed ambientale collegato alla città con un mezzo di trasporto pubblico e quindi facilmente accessibile sia dai residenti che dai turisti;
- riqualificare e possibilmente incentivare gli insediamenti anche residenziali della zona di San Giacomo e di San Romolo che sarebbero collegati al centro cittadino in pochi minuti da un impianto di trasporto pubblico;
- con la costruzione della nuova fermata in prossimità dello svincolo di Sanremo centro della Aurelia Bis realizzare un nuovo asse di penetrazione urbana di trasporto pubblico in sede propria, che consenta di eliminare una significativa porzione del traffico urbano in accesso alla zona di Piazza Eroi Sanremesi e quindi del litorale attestandolo nel parcheggio di interscambio attiguo alla nuova stazione.
- la torre di partenza sul litorale potrebbe diventare, assieme al contiguo Palafestival, un nuovo simbolo di Sanremo.

### 3.3.11 Una città di tutti e per tutti

Potenziamento delle strutture sanitarie, attraverso la creazione di un Polo della Salute, in grado di fornire all'utente prestazioni più qualificate e specialistiche rispetto all'attuale frammentario sistema di servizi sparso in varie parti della città.

Incentivazione alla qualità diffusa degli spazi pubblici. Recupero dell'immagine della città-giardino, tramite il reperimento e la realizzazione di nuovi parchi urbani e mediante la tutela e la salvaguardia di quelli a corredo soprattutto dell'edificazione di Fine Ottocento-Inizio Novecento.

Il PUC potrà essere corredato, o affiancato, da un **Piano del Verde**, che consenta di determinare un programma organico di interventi inerenti lo sviluppo quantitativo e qualitativo del Verde Urbano, prevedendone le modalità di gestione e manutenzione. Il piano del verde potrà contenere i seguenti elementi:

- censimento del verde: rilevazione e analisi di dettaglio del verde pubblico e privato. Identificazione delle principali specie utilizzate, delle principali tipologie dispositive. Redazione di un Carta del verde urbano, in cui siano riportate le principali rilevazioni tipologiche.
- Regolamento del verde: norme per la progettazione, attuazione e manutenzione. Modalità operative per le nuove realizzazioni, pubbliche e private, con elenco delle specie e delle tipologie dispositive suggerite per le diverse funzioni ( strade, parchi,

giardini pubblici...). Individuazione di progetti particolari, quali attività di ingegneria naturalistica sulle aree degradate, difesa della vegetazione nelle aree di cantiere, difesa del suolo nelle aree urbane.

- Piano degli interventi sul verde pubblico.
- Piano generale delle manutenzioni del verde pubblico
- Piano generale di programmazione del verde, in grado di permettere una pianificazione delle spese e degli interventi di estensione e manutenzione nel breve, medio e lungo periodo
- Piano di promozione del verde, che programmi interventi di valorizzazione culturale, di promozione della cultura e del rispetto del verde presso i cittadini.

Promozione dell'immagine della città anche attraverso l'organizzazione di concorsi di architettura internazionali volti ad individuare i migliori progetti per la realizzazione di grandi opere d'eccellenza, come il Palafestival o il palazzo dello sport.

### **3.3.12 Una città sostenibile**

Città a impatto zero: introduzione di incentivi per il risparmio energetico e sviluppo di un piano energetico della città. Nuove forme di approvvigionamento energetico ecocompatibile, come centrali a biomassa ( mettendo a sistema la manutenzione delle aree boschive ).

Attivazione di uno o più siti da destinare a discarica pubblica di inerti, la cui cronica carenza si è rivelata fortemente penalizzante sia nel settore dell'edilizia privata che nella realizzazione delle opere pubbliche.

Dotazione infrastrutturale necessaria a garantire l'introduzione di un sistema efficiente di raccolta differenziata.