



**ORDINE DEGLI INGEGNERI DELLA PROVINCIA DI IMPERIA**

Via della Repubblica 11 - 18038 SANREMO (IM)

tel. e fax. 0184/530799

C.F. 81001410083

www.ordineingegneriimperia.it - e-mail info@ordineingegneriimperia.it

---

Spett.  
Settore Territorio  
del Comune di SANREMO  
All'attenzione  
dell'Assessore all'Urbanistica

OGGETTO: Procedimento di formazione del nuovo Piano Urbanistico Comunale

In allegato alla presente, come da Vostra richiesta, si trasmette il testo della relazione svolta nel corso della riunione del 28/06/2010 presso il Palafiori, da parte dell'ing. Gianluigi Pancotti in rappresentanza del nostro Ordine professionale.

Nel ringraziare, ancora una volta, per l'opportunità che è stata fornita agli Ingegneri di esprimere la propria valutazione su un tema di così grande interesse per la categoria, si coglie l'occasione per ribadire la disponibilità dell'Ordine degli Ingegneri a fornire ogni tipo di apporto per la migliore riuscita degli strumenti di pianificazione territoriale e per gli atti tecnici comunali in genere.

Distinti saluti

Sanremo, 8 luglio 2010

Il Presidente  
*ing. Domenico PINO*



## **ORDINE DEGLI INGEGNERI DELLA PROVINCIA DI IMPERIA**

Via della Repubblica 11 - 18038 SANREMO (IM)

tel. e fax. 0184/530799

C.F. 81001410083

www.ordineingegneriimperiam.it - e-mail info@ordineingegneriimperiam.it

---

### **COMUNE DI SANREMO**

#### **Procedimento di formazione del nuovo Piano Urbanistico Comunale INCONTRO CON GLI ORDINI PROFESSIONALI DELLE CATEGORIA TECNICHE**

**Palafiori - 28/06/2010**

**Intervento dell'Ing. Gianluigi Pancotti in rappresentanza  
dell'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Imperia**

Innanzitutto è doveroso ringraziare l'Amministrazione Comunale di Sanremo, e l'Assessore Dolzan in particolare, perché accogliendo una richiesta delle categorie professionali tecniche ha deciso di organizzare questo incontro.

Gli Ingegneri, come sempre in prima linea, sono a disposizione per fornire il loro contributo per perfezionare tutti gli atti amministrativi di natura tecnica nella fase della loro formazione.

Per informazione comunico che il nostro Ordine, non appena ricevuto il documento da parte dell'Amministrazione Comunale, lo ha pubblicato sul proprio sito internet per darne la massima diffusione e quindi ha organizzato un gruppo di lavoro per approfondirlo e per fornire il contributo richiesto.

Devo dire che ci siamo ritrovati in cinque volentieri, io con quattro giovani di belle speranze, ed abbiamo sviluppato alcune analisi e valutazioni che spero di essere in grado di ben rappresentare.

Entriamo nel tema con una premessa provocatoria.

Una volta il Geom. Bellezza, non dimenticato funzionario di zona della Soprintendenza, mi disse: "oramai in Liguria le trasformazioni urbane si fanno con i procedimenti concertativi quindi i P.U.C. servono soltanto per fare le case in zona agricola". Questa è certamente una visione disincantata e riduttiva della pianificazione urbanistica ma di certo racchiude una buona dose di verità.

Abbiamo letto il documento ed è chiaro che sul capitolo I "Introduzione al metodo" e II "Cos'è e come nasce un Piano Urbanistico Comunale" abbiamo ben poco da dire. Il tema è dunque il capitolo III sugli indirizzi strategici.



## **ORDINE DEGLI INGEGNERI DELLA PROVINCIA DI IMPERIA**

Via della Repubblica 11 - 18038 SANREMO (IM)

tel. e fax. 0184/530799

C.F. 81001410083

www.ordineingegneriimperia.it - e-mail info@ordineingegneriimperia.it

---

### Gli squilibri

Il problema della fascia periurbana discende dal definitivo tramonto della floricoltura così come era ben presente e vitale alla fine degli anni settanta quando fu redatto il P.R.G..

Peraltro la pressione insediativa deriva anche dallo sfogarsi nelle zone E agricole, ed E1 in particolare, della richiesta di espansione edilizia che non è stata veicolata nelle zone C: ci domandiamo quale siano le intenzioni della Amministrazione in relazione alla conferma o meno di tali zone di espansione.

Peraltro lo sbilanciamento della domanda di residenza a costi calmierati proviene altresì dalla mancata attuazione delle zone di espansione entro cui si sarebbero potuto collocare delle quote di "social housing" come previsto obbligatoriamente dalla legge.

### Principio di rigenerazione

Siamo completamente d'accordo perché per noi ingegneri, con riferimento al linguaggio del Piano Casa, tutti gli edifici non sismicamente ed energeticamente idonei, e cioè buona parte del patrimonio edilizio esistente, sono "incongrui" e quindi meritano di essere demoliti e ricostruiti "ampliati".

Attenzione piuttosto agli innalzamenti che debbono farsi solo in caso di sostituzione edilizia: basta con gli scempi architettonici e strutturali della legge sui sottotetti. Infatti, indipendentemente dagli "escamotage" normativi utilizzati, mettere delle masse aggiuntive in sommità degli edifici esistenti non può che peggiorare il loro comportamento in caso di evento sismico.

### Principio di perequazione

Concetto fondamentalmente corretto ma nella sostanza di limitata portata perché se attribuiamo a tutto il territorio un indice edificatorio allora la sua entità sarà forzatamente ridottissima.

Comunque ricordiamo che il 3° comma dell'art. 6 e l'art. 7 del Piano Casa instaurano un meccanismo di perequazione e compensazione di fatto già operante.

### Singole tematiche

Chiediamo la massima attenzione nel formulare alcune scelte.

Vediamo delle scelte già sentite (viabilità di cornice - mi sembra di sentire la storia della "strada delle sette chiese" di cui mio padre parlava ai suoi elettori all'inizio degli anni settanta - è evidente che il tema non è urbanistico ma di lavori pubblici se negli ultimi quaranta anni non si è



## **ORDINE DEGLI INGEGNERI DELLA PROVINCIA DI IMPERIA**

Via della Repubblica 11 - 18038 SANREMO (IM)

tel. e fax. 0184/530799

C.F. 81001410083

www.ordineingegneriimperia.it - e-mail info@ordineingegneriimperia.it

---

fatto nessun passo avanti in questa direzione), dei sogni "retrò" (funivia – sappiamo che l'ing. Locatelli ci può parlare della funivia quanto vogliamo ma ha senso, in periodi di magra come quelli che stiamo vivendo, fare finta di poterci permettere non tanto l'impianto quanto la gestione di una infrastruttura come questa?), delle pie illusioni (serre – la trasformazione volumetrica delle serre non può funzionare perché il fenomeno è troppo vasto e porterebbe a delle volumetrie enormi) e infine delle scelte sbagliate (terza età e clima – guai a pensare che il futuro turistico della nostra città possa essere basato solo sugli anziani e sul clima: questi concetti sono insufficienti a garantirci un domani per la globalizzazione generata dalla mobilità a basso costo e comunque sono demoralizzanti per chi si vuole dotare di una strategia per il futuro.)

### ALCUNI SPUNTI DA SVILUPPARE

#### Ampia pedonalizzazione della città

E' indispensabile spingere la città verso la più ampia pedonalizzazione possibile del Centro Storico per adeguare la vivibilità a quella delle principali città del mondo e dell'Europa in particolare.

Avanti quindi con decisione nella chiusura al traffico veicolare di via Matteotti, nella strutturazione di percorsi pedonali trasversali che uniscano il centro al Porto nella speranza di riuscire, un domani, ad andare dalla nuova stazione ferroviaria al Casinò lungo l'asse urbano costituito da corso Garibaldi, Piazza Colombo e via Matteotti.

La fortuna di aver trovato "pescato il jolly" della pista ciclabile, in qualche misura imposta alla città da circostanze casuali, non costituisca una scusa ma bensì un'occasione per il rilancio del nostro appeal nei confronti dei frequentatori della nostra città.

#### Zone per discoteche e divertimenti in genere

Poniamoci l'obiettivo di incentivare il soggiorno di giovani nella nostra città attraverso l'individuazione di apposite aree ove, in deroga alle norme sul rumore, sia possibile installare locali per ospitare discoteche e strutture di divertimento in genere. Ad esempio potrebbe andare bene la zona di Pian di Poma ove ho visto che proponete la collocazione di una struttura scolastica finalmente moderna: ben venga questa idea, ma troviamo il modo di farla convivere con qualche struttura di svago per i nostri ragazzi e per i giovani ospiti che forse saranno in questo modo invogliati a tornare con le loro famiglie.



## **ORDINE DEGLI INGEGNERI DELLA PROVINCIA DI IMPERIA**

Via della Repubblica 11 - 18038 SANREMO (IM)

tel. e fax. 0184/530799

C.F. 81001410083

www.ordineingegneriimperiam.it - e-mail info@ordineingegneriimperiam.it

---

### L'immagine internazionale di Sanremo

Dobbiamo fare un grande sforzo per mantenere l'immagine internazionale che fortunatamente la nostra città ancora mantiene.

Vogliamo tenerci legati alla Costa Azzurra, sfruttare oltre che il formidabile sistema di trasporti francese, che ci consente di avere a pochi passi un aeroporto internazionale di avanguardia e il terminale dei TGV e quindi del sistema dei treni ad alta velocità europei, anche l'innegabile ritorno che tale vicinanza comporta.

Non abbiamo nessun vantaggio dal confronto con le realtà locali: rendiamoci conto che la nostra unica speranza è quella di essere l'ultimo vagone del convoglio "internazionale" della Costa Azzurra piuttosto che la locomotiva del treno costituito da Arma di Taggia, Imperia e Diano Marina.

### Il futuro degli alberghi

Ci chiedete un'opinione sul futuro degli alberghi: non è certo con il dirigismo che si risolve un problema economico.

Se la domanda di ospitalità continua a ridursi gli alberghi progressivamente chiuderanno. Eventualmente potremo conservare i contenitori vuoti con i vincoli di destinazione d'uso ma non riusciremo certo a far riaprire le aziende alberghiere.

Solo attraverso la definizione di corretti obiettivi strategici possiamo salvare il settore alberghiero: di certo se la scelta è quella della città degli anziani possiamo pensare di ottenere, quale risultato ottimale, la conversione degli alberghi in case di riposo.



**ORDINE DEGLI INGEGNERI DELLA PROVINCIA DI IMPERIA**

Via della Repubblica 11 - 18038 SANREMO (IM)

tel. e fax. 0184/530799

C.F. 81001410083

www.ordineingegneriimperia.it - e-mail info@ordineingegneriimperia.it

---

Spett.  
Settore Territorio  
del Comune di SANREMO  
All'attenzione  
dell'Assessore all'Urbanistica

OGGETTO: Procedimento di formazione del nuovo Piano Urbanistico Comunale

In allegato alla presente, come da Vostra richiesta, si trasmette il testo della relazione svolta nel corso della riunione del 28/06/2010 presso il Palafiori, da parte dell'ing. Gianluigi Pancotti in rappresentanza del nostro Ordine professionale.

Nel ringraziare, ancora una volta, per l'opportunità che è stata fornita agli Ingegneri di esprimere la propria valutazione su un tema di così grande interesse per la categoria, si coglie l'occasione per ribadire la disponibilità dell'Ordine degli Ingegneri a fornire ogni tipo di apporto per la migliore riuscita degli strumenti di pianificazione territoriale e per gli atti tecnici comunali in genere.

Distinti saluti

Sanremo, 8 luglio 2010

Il Presidente  
*ing. Domenico PINO*



## **ORDINE DEGLI INGEGNERI DELLA PROVINCIA DI IMPERIA**

Via della Repubblica 11 - 18038 SANREMO (IM)

tel. e fax. 0184/530799

C.F. 81001410083

www.ordineingegneriimperiam.it - e-mail info@ordineingegneriimperiam.it

---

### **COMUNE DI SANREMO**

#### **Procedimento di formazione del nuovo Piano Urbanistico Comunale INCONTRO CON GLI ORDINI PROFESSIONALI DELLE CATEGORIA TECNICHE**

**Palafiori - 28/06/2010**

**Intervento dell'Ing. Gianluigi Pancotti in rappresentanza  
dell'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Imperia**

Innanzitutto è doveroso ringraziare l'Amministrazione Comunale di Sanremo, e l'Assessore Dolzan in particolare, perché accogliendo una richiesta delle categorie professionali tecniche ha deciso di organizzare questo incontro.

Gli Ingegneri, come sempre in prima linea, sono a disposizione per fornire il loro contributo per perfezionare tutti gli atti amministrativi di natura tecnica nella fase della loro formazione.

Per informazione comunico che il nostro Ordine, non appena ricevuto il documento da parte dell'Amministrazione Comunale, lo ha pubblicato sul proprio sito internet per darne la massima diffusione e quindi ha organizzato un gruppo di lavoro per approfondirlo e per fornire il contributo richiesto.

Devo dire che ci siamo ritrovati in cinque volentieri, io con quattro giovani di belle speranze, ed abbiamo sviluppato alcune analisi e valutazioni che spero di essere in grado di ben rappresentare.

Entriamo nel tema con una premessa provocatoria.

Una volta il Geom. Bellezza, non dimenticato funzionario di zona della Soprintendenza, mi disse: "oramai in Liguria le trasformazioni urbane si fanno con i procedimenti concertativi quindi i P.U.C. servono soltanto per fare le case in zona agricola". Questa è certamente una visione disincantata e riduttiva della pianificazione urbanistica ma di certo racchiude una buona dose di verità.

Abbiamo letto il documento ed è chiaro che sul capitolo I "Introduzione al metodo" e II "Cos'è e come nasce un Piano Urbanistico Comunale" abbiamo ben poco da dire. Il tema è dunque il capitolo III sugli indirizzi strategici.



## **ORDINE DEGLI INGEGNERI DELLA PROVINCIA DI IMPERIA**

Via della Repubblica 11 - 18038 SANREMO (IM)

tel. e fax. 0184/530799

C.F. 81001410083

www.ordineingegneriimperia.it - e-mail info@ordineingegneriimperia.it

---

### Gli squilibri

Il problema della fascia periurbana discende dal definitivo tramonto della floricoltura così come era ben presente e vitale alla fine degli anni settanta quando fu redatto il P.R.G..

Peraltro la pressione insediativa deriva anche dallo sfogarsi nelle zone E agricole, ed E1 in particolare, della richiesta di espansione edilizia che non è stata veicolata nelle zone C: ci domandiamo quale siano le intenzioni della Amministrazione in relazione alla conferma o meno di tali zone di espansione.

Peraltro lo sbilanciamento della domanda di residenza a costi calmierati proviene altresì dalla mancata attuazione delle zone di espansione entro cui si sarebbero potuto collocare delle quote di "social housing" come previsto obbligatoriamente dalla legge.

### Principio di rigenerazione

Siamo completamente d'accordo perché per noi ingegneri, con riferimento al linguaggio del Piano Casa, tutti gli edifici non sismicamente ed energeticamente idonei, e cioè buona parte del patrimonio edilizio esistente, sono "incongrui" e quindi meritano di essere demoliti e ricostruiti "ampliati".

Attenzione piuttosto agli innalzamenti che debbono farsi solo in caso di sostituzione edilizia: basta con gli scempi architettonici e strutturali della legge sui sottotetti. Infatti, indipendentemente dagli "escamotage" normativi utilizzati, mettere delle masse aggiuntive in sommità degli edifici esistenti non può che peggiorare il loro comportamento in caso di evento sismico.

### Principio di perequazione

Concetto fondamentalmente corretto ma nella sostanza di limitata portata perché se attribuiamo a tutto il territorio un indice edificatorio allora la sua entità sarà forzatamente ridottissima.

Comunque ricordiamo che il 3° comma dell'art. 6 e l'art. 7 del Piano Casa instaurano un meccanismo di perequazione e compensazione di fatto già operante.

### Singole tematiche

Chiediamo la massima attenzione nel formulare alcune scelte.

Vediamo delle scelte già sentite (viabilità di cornice - mi sembra di sentire la storia della "strada delle sette chiese" di cui mio padre parlava ai suoi elettori all'inizio degli anni settanta - è evidente che il tema non è urbanistico ma di lavori pubblici se negli ultimi quaranta anni non si è



## **ORDINE DEGLI INGEGNERI DELLA PROVINCIA DI IMPERIA**

Via della Repubblica 11 - 18038 SANREMO (IM)

tel. e fax. 0184/530799

C.F. 81001410083

www.ordineingegneriimperia.it - e-mail info@ordineingegneriimperia.it

---

fatto nessun passo avanti in questa direzione), dei sogni "retrò" (funivia – sappiamo che l'ing. Locatelli ci può parlare della funivia quanto vogliamo ma ha senso, in periodi di magra come quelli che stiamo vivendo, fare finta di poterci permettere non tanto l'impianto quanto la gestione di una infrastruttura come questa?), delle pie illusioni (serre – la trasformazione volumetrica delle serre non può funzionare perché il fenomeno è troppo vasto e porterebbe a delle volumetrie enormi) e infine delle scelte sbagliate (terza età e clima – guai a pensare che il futuro turistico della nostra città possa essere basato solo sugli anziani e sul clima: questi concetti sono insufficienti a garantirci un domani per la globalizzazione generata dalla mobilità a basso costo e comunque sono demoralizzanti per chi si vuole dotare di una strategia per il futuro.)

### ALCUNI SPUNTI DA SVILUPPARE

#### Ampia pedonalizzazione della città

E' indispensabile spingere la città verso la più ampia pedonalizzazione possibile del Centro Storico per adeguare la vivibilità a quella delle principali città del mondo e dell'Europa in particolare.

Avanti quindi con decisione nella chiusura al traffico veicolare di via Matteotti, nella strutturazione di percorsi pedonali trasversali che uniscano il centro al Porto nella speranza di riuscire, un domani, ad andare dalla nuova stazione ferroviaria al Casinò lungo l'asse urbano costituito da corso Garibaldi, Piazza Colombo e via Matteotti.

La fortuna di aver trovato "pescato il jolly" della pista ciclabile, in qualche misura imposta alla città da circostanze casuali, non costituisca una scusa ma bensì un'occasione per il rilancio del nostro appeal nei confronti dei frequentatori della nostra città.

#### Zone per discoteche e divertimenti in genere

Poniamoci l'obiettivo di incentivare il soggiorno di giovani nella nostra città attraverso l'individuazione di apposite aree ove, in deroga alle norme sul rumore, sia possibile installare locali per ospitare discoteche e strutture di divertimento in genere. Ad esempio potrebbe andare bene la zona di Pian di Poma ove ho visto che proponete la collocazione di una struttura scolastica finalmente moderna: ben venga questa idea, ma troviamo il modo di farla convivere con qualche struttura di svago per i nostri ragazzi e per i giovani ospiti che forse saranno in questo modo invogliati a tornare con le loro famiglie.



## **ORDINE DEGLI INGEGNERI DELLA PROVINCIA DI IMPERIA**

Via della Repubblica 11 - 18038 SANREMO (IM)

tel. e fax. 0184/530799

C.F. 81001410083

www.ordineingegneriimperiam.it - e-mail info@ordineingegneriimperiam.it

---

### L'immagine internazionale di Sanremo

Dobbiamo fare un grande sforzo per mantenere l'immagine internazionale che fortunatamente la nostra città ancora mantiene.

Vogliamo tenerci legati alla Costa Azzurra, sfruttare oltre che il formidabile sistema di trasporti francese, che ci consente di avere a pochi passi un aeroporto internazionale di avanguardia e il terminale dei TGV e quindi del sistema dei treni ad alta velocità europei, anche l'innegabile ritorno che tale vicinanza comporta.

Non abbiamo nessun vantaggio dal confronto con le realtà locali: rendiamoci conto che la nostra unica speranza è quella di essere l'ultimo vagone del convoglio "internazionale" della Costa Azzurra piuttosto che la locomotiva del treno costituito da Arma di Taggia, Imperia e Diano Marina.

### Il futuro degli alberghi

Ci chiedete un'opinione sul futuro degli alberghi: non è certo con il dirigismo che si risolve un problema economico.

Se la domanda di ospitalità continua a ridursi gli alberghi progressivamente chiuderanno. Eventualmente potremo conservare i contenitori vuoti con i vincoli di destinazione d'uso ma non riusciremo certo a far riaprire le aziende alberghiere.

Solo attraverso la definizione di corretti obiettivi strategici possiamo salvare il settore alberghiero: di certo se la scelta è quella della città degli anziani possiamo pensare di ottenere, quale risultato ottimale, la conversione degli alberghi in case di riposo.