

**ORDINE DEI DOTTORI AGRONOMI  
E DEI DOTTORI FORESTALI  
DELLA PROVINCIA DI IMPERIA**

---

18100 IMPERIA  
Casella postale n 220– Sanremo (IM)  
C.F.: 81009900085

Presidente: tel 3331207021

---

***INDIRIZZI DI PIANIFICAZIONE TERRITORIALE CON PARTICOLARE RIFERIMENTO  
ALLE ZONE AGRICOLE IN COMUNE DI SANREMO***

***PREMESSA***

In via generale, nella moderna pianificazione a scala territoriale devono essere applicati i principi ed i metodi proposti dall'*ecologia del paesaggio*, approccio multidisciplinare per l'analisi e la gestione del paesaggio avente l'obiettivo di diminuire la vulnerabilità dei sistemi paesistico-ambientali e favorire, quindi, l'equilibrio o il riequilibrio dei sistemi territoriali attraverso il recupero della funzionalità ecologica e l'interazione degli ecosistemi, nell'ottica di una pianificazione sostenibile.

Tali obiettivi e metodologia di lavoro sono quelli adottati dal Dipartimento di Pianificazione Territoriale della Regione Liguria per la costruzione della "**rete ecologica regionale**", i cui contenuti sono illustrati nel volume "**Il Sistema del Verde**" edito dalla Regione (Quaderni del Dipartimento n.7 – 2006)

Proprio il Dipartimento fornisce precise indicazioni affinché anche le amministrazioni comunali, in sede di formazione o variante agli strumenti urbanistici comunali, recepiscano al loro interno gli obiettivi e le finalità della rete ecologica regionale, in modo da definire **per tutte le zone normate dal PUC** trasformazioni ed usi orientati in maniera da non pregiudicare gli obiettivi di funzionalità ecologica previsti dalla rete regionale.

A questo scopo è necessario e prioritario che il comune, con riferimento alla rete regionale, rediga un progetto di rete ecologica a scala locale e adegui tutti gli interventi programmati nella pianificazione alle finalità previste dalla rete.

Nell'ottica di una tutela e del potenziamento della biodiversità all'interno delle differenti componenti vegetali presenti sul territorio, afferenti sia al tessuto agricolo attivo come a quello ornamentale (viali, giardini e parchi), in ambito pubblico e privato, la programmazione di reti ecologiche (ossia lo sviluppo di un sistema di **greenway**) come strumento di connessione deve prevedere la costituzione e la manutenzione di corridoi ed aree di vegetazione naturale o acclimatata, sia all'interno

delle proprietà pubbliche o ai margini di queste (strade, mulattiere) e private, anche attraverso l'uso di incentivi ai possessori dei fondi.

La scala di dettaglio comunale consente di ampliare la valenza della “rete” a fini di tipo fruitivo (attività sportive e ricreative all'aria aperta), per attività economiche ecocompatibili e di mitigazione o miglior inserimento nel paesaggio di opere esistenti e di progetto.

In questo senso, il **Piano del Verde** che nel paragrafo 3.3.11 del DOCUMENTO DI INDIRIZZI DEL PUC é limitato all'ambito urbano, può essere uno degli elementi della rete ecologica locale.

### **LE ZONE AGRICOLE, IL PAESAGGIO AGRARIO (LINEE DI GESTIONE)**

Nell'ottica di uno sviluppo sostenibile del territorio si ritiene di sostanziale importanza la valutazione delle risorse ambientali e territoriali preliminare al processo di pianificazione. Dalle analisi derivano infatti indicazioni fondamentali per la determinazione delle azioni da intraprendere per conservare le peculiarità di un territorio.

Nello specifico, per quanto riguarda le aree agricole, l'analisi preliminare delle caratteristiche, delle risorse naturali e delle funzioni è propedeutica all'individuazione degli ambiti agricoli specifici, la cui identificazione, riconoscendo la multifunzionalità dello spazio rurale e della sua importanza sotto il punto di vista economico-produttivo, ambientale, naturalistico e paesaggistico, rappresenta il punto di partenza nel processo di pianificazione delle aree verdi.

La produttività agricola e forestale e la qualità visuale del paesaggio sono alcune delle principali risorse potenzialmente oggetto di analisi.

L'elaborazione dei dati ricavati dalla fase preliminare potrebbe portare alla stesura di carte tematiche utili al processo pianificatorio (ad esempio la Carta di sintesi delle caratterizzazioni paesaggistiche e naturalistiche), alla classificazione delle diverse tipologie di aree agricole, ciascuna con i propri requisiti specifici, e all'individuazione di aree ad elevata qualità ambientale.

Si propone pertanto l'applicazione di un metodo che porti all'individuazione delle differenti tipologie di area agricola mirata alla pianificazione di interventi specifici in funzione della reale vocazione produttiva, con particolare riguardo verso la valorizzazione degli elementi di identità che caratterizzano il territorio e il mantenimento di attività agricole, forestali e delle componenti naturali e culturali che concorrono alla caratterizzazione del paesaggio, promuovendo la sostenibilità degli interventi di trasformazione e/o riconversione.

I principi ed i metodi proposti dall'ecologia del paesaggio sono particolarmente adatti per essere applicati alla pianificazione dei cosiddetti spazi “aperti” come le zone agricole costituenti il paesaggio agrario (zone E, la cui estensione totale è pari a 2.600 ettari circa, oltre alla zona E5 boschiva di ha 1.370 circa).

### Analisi preliminare

La pianificazione e gestione delle zone agricole non può prescindere da un'analisi storica delle trasformazioni del paesaggio determinate dal cambiamento delle destinazioni produttive agricole intervenute nel corso dei secoli. La radicale trasformazione del paesaggio agrario si è verificata soprattutto con la forte espansione delle coltivazioni floricole, dapprima in pien'aria e successivamente sotto serra, intervenuta dalla fine dell'ottocento fino alla metà degli anni settanta dello scorso secolo.

In estrema sintesi, si è passati da un paesaggio agrario caratterizzato dalla prevalente coltivazione dell'oliveto ed in minor misura del vigneto sui versanti terrazzati collinari in coltura asciutta, dell'agrumeto, frutteto ed orticole nelle zone di basso versante con disponibilità irrigua, alla progressiva trasformazione verso un paesaggio agrario a colture floricole che ha comportato anche l'ampliamento delle fasce terrazzate e la costruzione delle serre.

Da circa un ventennio, per ragioni diverse e concomitanti (concorrenza internazionale, progressivo invecchiamento della popolazione agricola, aumento dei costi di produzione, perdita di competitività sui mercati, mancanza di una politica di settore a livello nazionale e locale, etc.) il comparto floricolo è in progressivo declino sia in termini di superficie utilizzata che di numero di addetti, pur rappresentando tuttora una voce economica estremamente importante per l'economia locale estesa all'intero indotto (produzione, trasformazione, commercio del prodotto floricolo ed attività collaterali artigianali e commerciali collegate alla floricoltura).

Il confronto dei dati del 4° (1991) e del 5° (2000) censimento generale dell'agricoltura, evidenziano il fenomeno:

<i>parametro</i>	<i>Censimento 1991</i>	<i>Censimento 2000</i>	<i>Variazione</i>	<i>Variazione %</i>
SAU (superficie agricola utilizzata aziendale)	1.009,15	530,28	- 478,87	- 47%
n. aziende	2.635	1.108	- 1.527	- 58%

Dati più recenti indicano un numero di aziende attive sul territorio comunale pari a 800 circa, di cui almeno la metà ha eseguito investimenti volti all'ammodernamento delle strutture e attrezzature aziendali in funzione produttiva nel periodo di validità del PSR Piano di Sviluppo Rurale 2000-2006 e PSR 2007-2013 (fonte Consorzio Sanremese per le deleghe in agricoltura).

La contrazione della superficie agricola utilizzata ha determinato e determina un'inevitabile trasformazione del paesaggio agrario dalla cui "lettura", emerge un'accentuata mosaicatura del territorio con la contemporanea presenza e compenetrazione di aree ancora intensamente utilizzate e aree in abbandono sia in pien'aria che sotto serra e zone nelle quali l'edificazione di case cosiddette

“rurali” ha aumentato l'intensità abitativa residenziale verso una forma di tessuto urbano discontinuo.

L'attenta gestione del paesaggio agrario in questa delicata fase di transizione si pone come esigenza primaria della pianificazione delle zone agricole.

L'obiettivo deve essere quello di valorizzare le funzioni ed i caratteri prevalenti di ogni tipologia di paesaggio agrario, in rapporto alle funzioni produttiva, protettiva e di frangia urbana, in un'ottica di utilizzo sostenibile del territorio.

### **Paesaggi locali**

Con particolare riferimento alle zone E1 “floricola” (1.400 ettari circa) ed in minor misura E2 di “espansione” (500 ettari circa) di P.R.G. il paesaggio prevalente è costituito dal “paesaggio delle serre” che deve essere considerato come elemento di forte connotazione del paesaggio collinare basso e medio del comune di Sanremo, forse unico al mondo e, come tale, avente anche una forte valenza come attrattiva turistica.

A tale scopo, auspicando anche un radicale cambiamento della politica urbanistica regionale che considera le serre solo come componente deturpatrice del territorio, negli ambiti agricoli produttivi occorre valorizzare la tipicità del “paesaggio a serre” promuovendo l'attuazione di interventi di riqualificazione mirati, non a circondare e nascondere le serre con un'idea di mitigazione di tipo a “recinto” o semplicemente a demolirle, ma a migliorarne l'integrazione nel contesto circostante e che favoriscano il mantenimento delle strutture più efficienti ed il recupero o la ricostruzione delle serre obsolete anche non esclusivamente in funzione produttiva .

Le serre, quindi, come elemento facente parte integrante del paesaggio, come struttura di tipo polifunzionale che potrebbe coniugare la primaria funzione produttiva, incentivando metodi colturali integrati e biologici spesso più facilmente applicabili in ambiente protetto, l'impiego sulla falda di moduli fotovoltaici per la produzione di energia rinnovabile (uso previsto dalla normativa regionale in Liguria: L.R. 16/2008) e l'uso di sistemi di recupero delle acque piovane captate dai tetti, il tutto configurabile come “parco agricolo – fotovoltaico” in grado di auto-sostenersi e fornitore di energia.

A proposito del fotovoltaico, ne dovrebbe essere promossa e favorita l'applicazione sulle serre nelle aziende agricole, non soltanto per sostenere un settore produttivo in grave difficoltà che avrebbe una significativa integrazione ai redditi, ma anche per la positiva ricaduta ambientale sull'intero territorio del comune di Sanremo che potrebbe diventare un comune interamente alimentato da energia elettrica ottenuta da fonti rinnovabili: *la città dei fiori e del sole.*

Le **aree a prevalente funzione agricola** devono essere valutate in base alla capacità produttiva intrinseca alla qualità dei terreni e all'esposizione, alla presenza di strutture produttive di rilevante

interesse, al sistema irriguo e alla rete del sistema idraulico; gli interventi in queste zone dovrebbero riguardare la valorizzazione e la conservazione del sistema agricolo e la salvaguardia della popolazione insediata.

Gli “ambiti agricoli produttivi” devono essere mantenuti il più possibile liberi da elementi estranei all’attività agricola con esclusione delle attività turistico-ricreative collegate all’agricoltura (agriturismi, aziende didattiche, etc.).

Gli insediamenti residenziali funzionali alla conduzione del fondo avranno un carattere di edilizia sparsa, possibilmente a piccoli nuclei, che si configurano come assetto a minor consumo di territorio e risorse e quindi più sostenibile.

L’introduzione di un lotto minimo di estensione adeguata garantisce l’assetto di “insediamento sparso” anche se a piccoli nuclei di fabbricati vicini.

La rendita fondiaria può essere salvaguardata applicando un indice di utilizzazione insediativa utilizzabile sul lotto (es. 0,02 mq/mq) ed un ulteriore indice sempre ad es. di 0,02 mq /mq) da trasferire in altro ambito (concetto di perequazione dell’indice espresso nei paragrafi 3.3.2 e 3.3.3. del DOCUMENTO DI INDIRIZZI DEL PUC).

#### ***A proposito delle serre***

Il patrimonio serricolo esistente in comune di Sanremo, si estende su 200 ettari circa di cui almeno 100 costituito da serre fisse con struttura in metallo, in parte dismesse, il cui valore può essere quantificato in non meno di 100.000.000 di Euro, un enorme valore che andrebbe totalmente perduto con la demolizione di tali strutture.

La grande sfida che l’architettura si trova di fronte oggi è raggiungere l’obiettivo di continuare a soddisfare le ineludibili esigenze di sviluppo della società, non solo senza compromettere ulteriormente l’ambiente (inteso non più soltanto come “ambiente naturale”, ma come “sistema di interrelazioni tra un soggetto e il suo spazio di pertinenza”), ma attivandosi il più possibile per la sua protezione. E’ il concetto di sviluppo sostenibile, introdotto nel 1987 dal rapporto Brundtland.

Proprio in funzione di tale concetto, tutte le azioni volte al recupero dell’esistente o al risparmio energetico costituiscono un’esigenza primaria ed un obiettivo perseguito anche dalla normativa europea e nazionale (D. lgs. 19.8.2005 n. 192, che recepisce la direttiva 2002/91/CE, il D. Lgs. 29.12.2006 e la direttiva 2006/32/CE, in fase di recepimento).

Un contributo al raggiungimento degli obiettivi di cui sopra può essere fornito con l’attivazione di interventi mirati al parziale riutilizzo del patrimonio serricolo dismesso dalla produzione, con recupero delle serre “urbanisticamente rilevanti” per caratteristiche costruttive, altezza e dimensione, finalizzato ad un uso parziale delle medesime per strutture di tipo ricreativo, o sportivo, o per fini residenziali, anche abitativi, previa introduzione di criteri architettonicamente qualificati.

Ciò per le seguenti motivazioni principali:

1. Le serre sono strutture ad elevata efficienza energetica. Caratteristica ecologicamente molto rilevante, è il fatto che la serra è un sistema avente la capacità e la funzione di captare l'energia solare diurna e conservarla limitando le perdite di calore per irraggiamento notturno e, quindi, di per sé, è un sistema ad elevata efficienza energetica. Tale caratteristica deve essere valorizzata in funzione di una possibile riconversione del suo utilizzo in quanto le costruzioni realizzate all'interno potrebbero beneficiare di un ambiente protetto, con un clima condizionato dall'energia solare (fonte energetica rinnovabile per eccellenza). In proposito occorre richiamare l'attenzione sul fatto che tutte le serre sono già dotate di aperture che consentono la ventilazione naturale dell'ambiente interno e possono essere facilmente dotate di schermi coibentanti/ombreggianti estivi anche a basso costo e funzionanti in automatico per regolare la superficie captante l'energia solare in funzione della temperatura esterna ed interna.
2. Sono strutture leggere, facilmente adeguabili e riconvertibili ad usi diversi, costruite con materiali riciclabili (ferro, vetro) e forniscono una protezione altamente modulabile a seconda delle esigenze, anche temporanee.
3. Sono idonee ad ospitare al proprio interno costruzioni leggere, a basso costo ed energeticamente efficienti con utilizzo di materiali come il legno. La preesistenza della struttura di copertura riduce il costo di costruzione dei manufatti interni, inoltre la copertura è utilizzabile per l'installazione degli impianti solari.
4. Le strutture portanti in putrelle e tralicci metallici delle serre e le costruzioni interne in legno possono fornire maggiori garanzie in funzione della resistenza antisismica.
5. Le coperture vetrate rientrano tra i sistemi utilizzati in architettura per migliorare l'efficienza energetica delle costruzioni. E' immediato il riferimento alle ormai "classiche" soluzioni architettoniche del Nord Europa), ma anche alle più attuali forme di "sperimentazione" del lontano Giappone (casa Kurimoto), all'architettura bioclimatica (che utilizza la serra solare e la ventilazione naturale) ed all'esperienza maturata a Bolzano (normativa Casa-Clima) e, in generale, in Trentino Alto Adige ed estesa ormai a diverse regioni italiane, con l'adozione di adeguati strumenti di programmazione e concreti provvedimenti di incentivazione dell'edilizia ecosostenibile.

Pertanto le serre esistenti e urbanisticamente rilevanti per caratteri costruttivi e dimensionali, potrebbero essere riconsiderate, valorizzate e riqualificate, non soltanto in funzione produttiva, ma come strutture polifunzionali, anche con finalità di sviluppo di insediamenti residenziali, anche

abitativi, ad elevata sostenibilità ambientale, recuperando, almeno parzialmente, un patrimonio di grande valore economico, senza determinare un'ulteriore alterazione del paesaggio consolidato.

Negli ambiti agricoli definibili come **aree di frangia urbana**, ove la zona E1 è direttamente confinante con l'area urbana residenziale e il territorio è caratterizzato da una densità edilizia abitativa a fabbricati monofamiliari ormai diffusa, può essere prevista la delimitazione di ambiti residenziali cosiddetti "a ville" nei quali consentire l'edificazione mediante utilizzo diretto dell'indice del lotto (0,02 mq/mq) e di quello trasferito dagli ambiti agricoli produttivi.

Anche in queste zone di completamento sarebbe necessario incentivare e favorire l'applicazione di un'edilizia basata sul concetto di architettura ed edilizia leggera e sul recupero ed adattamento per altri usi di strutture esistenti come le serre in chiave di risparmio energetico e minor consumo delle risorse.

In questi ambiti le serre dismesse non riconvertite per servizi o per scopi abitativi e non utilizzate a fini produttivi dovrebbero essere demolite o impiegate, almeno in parte, per la produzione di energia (pannelli fotovoltaici integrati).

Le zone di completamento devono essere intervallate tra loro e separate dal tessuto urbano, da una parte, e dagli ambiti di produzione agricola dall'altra, da aree per orti urbani, aree per scopi ricreativi come parchi, giardini, boschi urbani, fasce alberate ed arbustive di mitigazione del contrasto tra paesaggio agrario e tessuto edificato (zone filtro a contorno dell'edificato e fasce tampone).

### **Ambiti agricoli protettivi**

Costituiti da parte delle zone E2 e dalle zone E3 (ettari 400) ed E4 (ettari 270) di PRG ubicate nella fascia collinare interna a contatto con le aree a maggiore valenza naturalistica verso monte e le zone floricole verso valle, svolgenti, come tali, una funzione di aree tampone in chiave ecologica.

Elemento caratterizzante è rappresentato dal paesaggio dell'oliveto terrazzato, in particolare in zona E4, seppure frammentato. Sono aree ove prevale un'esigenza di presidio e/o riqualificazione ambientale.

Nelle aree ancora utilizzate a scopi agricoli sarà necessario mantenere il paesaggio terrazzato tradizionale con muri in pietra di cui deve essere incentivata la ricostruzione e manutenzione purché rigorosamente in pietra locale a secco, nonché delle stradine interpoderali, delle vasche per l'irrigazione: queste opere vanno conservate e ripristinate per una migliore fruizione del comprensorio a scopi turistici e paesaggistici, in quanto peculiarità storica e culturale, nonché in qualità di interventi che preservino l'integrità del territorio, prevenendone il dissesto.

Altre inderogabili necessità consistono nell'incentivare i metodi di coltivazione integrati e biologici, l'introduzione di coltivazioni di tipo estensivo, il reinserimento di colture tradizionali, il recupero e il reimpianto dell'oliveto, il tutto anche al fine di una valorizzazione dell'offerta turistica del territorio e per una diversificazione dei redditi (agriturismi, aziende didattiche, prodotti di nicchia, etc.).

La valorizzazione del territorio a fini turistici passa anche attraverso una buona rete di percorsi che facciano scoprire località all'interno del comune, spesso non facilmente accessibili; tali vie di penetrazione devono collegare la città ed i borghi periferici con le zone montane e boschive, e questo può avvenire con il ripristino e la manutenzione periodica di antichi sentieri e mulattiere, alcune delle quali completamente inutilizzabili. La sentieristica deve connettere inoltre la zona costiera con il Parco Naturale San Romolo-Monte Bignone per una sua più proficua valorizzazione.

I boschi rappresentano aree di rilevante interesse pubblico, naturale e paesaggistico, e come tali devono essere salvaguardati ai fini della conservazione della biodiversità, della tutela delle risorse genetiche autoctone e degli habitat naturali. Una città che ha la fortuna di avere, a pochi chilometri dal suo centro, un patrimonio naturale di boschi e macchie, fauna e flora pregevole per rarità e valore culturale, nonché una porzione vasta di territorio classificata come Sito di Importanza Comunitaria (S.I.C.) ha la responsabilità di valorizzarne al meglio le potenzialità e le prerogative, e ciò passa attraverso la gestione continua ed il miglioramento dell'offerta turistica del Parco Naturale San Romolo- Monte Bignone, con la conservazione dei sentieri e la loro periodica manutenzione, insieme a quella delle piste tagliafuoco, il mantenimento delle aree di sosta attrezzate, delle zone faunistiche, dei percorsi equestri e delle strutture ad essi connessi, della cartellonistica e delle operazioni selvicolturali necessarie per migliorare la struttura dei boschi.

Nelle aree in abbandono, non recuperabili all'attività agricola produttiva, dovrà essere favorito il processo di rinaturalizzazione del territorio con il reinserimento della vegetazione arbustiva ed arborea autoctona, finalizzato al riequilibrio vegetazionale delle aree funzionali all'incremento della biodiversità, alla protezione dei versanti dall'erosione ed al miglioramento qualitativo del paesaggio.

In queste zone l'edificazione residenziale potrà essere attuata soltanto in un'ottica di consolidamento delle borgate esistenti o a carattere sparso prevedendo però un lotto minimo di grande estensione e fabbricati di basso impatto (costruzioni interrato, uso della pietra rigorosamente locale, uso del legno, bioedilizia).

### **Ambito urbano**



All'interno del perimetro cittadino edificato, di completamento ed in espansione, per tutte le nuove e vecchie costruzioni con lastrico solare, potrebbe essere incentivabile la realizzazione di tetti verdi che hanno lo scopo di migliorare, in ambito cittadino, la qualità della vita, mitigando le avverse condizioni climatiche per gli edifici ed i loro abitanti, contribuendo al risparmio energetico, ed apportando benefici ambientali con rilascio di ossigeno e sottrazione di anidride carbonica ed inquinanti, oltre ad un innegabile e pregevole effetto estetico.

### **Ambito costiero**

Considerata la presenza di sistemi ambientali di particolare pregio ecologico e naturalistico, si propone come obiettivo la tutela dell'ecosistema marino e dell'equilibrio idrogeologico della costa. I progetti di riqualificazione e sviluppo insistenti su quest'area dovranno essere affrontati tenendo presenti i principi della Gestione Integrata delle Zone Costiere (GIZC), allo scopo di indirizzare in modo armonico lo sviluppo delle attività che premono su questa fascia di territorio in delicato equilibrio. Individuati attraverso un approccio integrato e multisettoriale gli interventi puntuali da effettuare a seconda delle differenti vocazioni delle aree in esame ( es. interventi di difesa dei litorali nei tratti di costa interessati dal turismo balneare, riqualificazione del waterfront in particolare nella zona di Porto Vecchio ecc.), sarà opportuno procedere in modo che tali modifiche si inseriscano armoniosamente in un più ampio progetto di valorizzazione socioeconomica ed ambientale.

### **Lo sviluppo del turismo**

Si auspica l'impiego di strategie rivolte ad un uso integrato del territorio, mirato alla rivalutazione del turismo balneare attraverso la valorizzazione della qualità ambientale delle coste, il potenziamento del turismo culturale attraverso la tutela del patrimonio architettonico e archeologico e la promozione del turismo rurale legato alle qualità specifiche dell'entroterra (Valorizzazione del territorio a fini turistici tramite promozione dei prodotti tipici, incentivi per agriturismo e attività connesse all'attività agricola; ad esempio: Museo del fiore e dell'ibridazione).

Documento redatto a cura di :

*dott. for. Marco Alberti, dott. agr. Guido Calvi, dott. agr. Francesca Benza, dott. agr. Renato Veruggio*

Il Presidente

*(dott. agr. Enrico Zelioli)*