

Relazione di minoranza al Progetto di Legge “Modifiche alla Legge 29 Gennaio 1992 n° 7 – Piano Regolatore Generale (P.R.G.) per l’attuazione di interventi a favore delle imprese e per la realizzazione di infrastrutture pubbliche”.

Eccellenze
Collegli Consiglieri

Se l’impegno per definire queste nuove varianti di Piano Regolatore Generale fosse stato profuso al fine di proseguire lungo il solco tracciato da alcune precedenti esperienze di “governo del territorio” – mediante cui si era intrapresa un’approfondita analisi del territorio, volta a definire piani di intervento organici, orientati alla ristrutturazione e riqualificazione dell’esistente – oggi non saremmo qui ad eccepire riguardo al “modus operandi” assunto da questa maggioranza che se, da un lato può apparire efficace nel risolvere talune urgenze e necessità, dall’altro – purtroppo - non fa che perpetrare errori che già negli anni passati hanno infierito sul territorio, conducendo ai risultati che tutti i cittadini conoscono.

Riteniamo infatti che non sia possibile dare risposte del passato ad un contesto – come quello attuale – ampiamente mutato, continuando a consumare territorio, senza in alcun modo interrogarsi a priori sull’opportunità di perseguire soluzioni alternative, attraverso la creazione di percorsi di riqualificazione e ristrutturazione dell’esistente.

Il territorio è una risorsa “finita”: pertanto, se vogliamo anticipare le tendenze in atto in tutte le progettualità avanzate, dobbiamo chiederci se l’unica risposta possibile alla espansione delle attività produttive sia quella del consumo di nuovo territorio, soprattutto alla luce del potenziale decremento delle attività all’interno del nostro Paese.

Premesso ciò, il ricorso alle varianti al P.R.G. al fine di risolvere - in parte - problemi reali e - in parte - esigenze che lasciano intravedere margini di manovra non chiarissimi, non può che significare che la politica urbanistica di questa maggioranza è totalmente fallita: e che i problemi sul territorio continueranno ad aggravarsi.

Non può significare altresì che non sussiste alcuna intenzione di avviare la fondazione dei presupposti di quel nuovo PRG che questo Governo - in occasione dell’ultima campagna elettorale - propugnava ed auspicava come intervento urgente e che ora al contrario – una volta raggiunto il potere ed il controllo - ben si guarda dal mettere in cantiere.

Nella relazione a corredo del progetto di legge, presentato in prima lettura, si parla di “sviluppo di attività produttive e imprenditoriali” senza che però sia specificato quale sia il tipo di sviluppo e di tipologie produttive ed imprenditoriali da favorire ed incentivare con agevolazioni immobiliari.

Non esiste alcun progetto di sviluppo economico “serio, discusso e condiviso” che possa giustificare simili interventi a pioggia sul territorio.

Pertanto siamo dinanzi al solito modo di fare programmazione a vista, senza che - a monte - vi sia alcun controllo della situazione attuale, né tanto meno preliminari valutazioni di riscontri sui costi-benefici. In pratica, senza sapere (o anzi sapendo bene) quanti metri quadri di strutture esistenti non utilizzate possono essere resi disponibili in poco tempo, risparmiando al massimo prezioso territorio.

Il Paese vive in completa “deregulation”, con un PRG scaduto da ben 9 anni ed un Testo Unico delle Leggi Urbanistiche dell’Edilizia che ancora si attende con ansia di poter veder “revisionato” (15 anni). Perdura, in parole povere, un quadro normativo superato e pertanto non più adatto a regolamentare un territorio ormai esausto e selvaggiamente edificato; ecco perché – allora – si preferisce ricorrere alle Varianti al PRG, il vero toccasana che - al massimo della loro potenzialità - non possono far altro che peggiorare la situazione esistente.

Non va omesso poi di considerare come - nell’ambito delle varie problematiche che emergono da questo coacervo di proposte - permanga costante il concetto della soluzione improvvisata e della mancanza assoluta di progetti coerenti con un più organico progetto di sviluppo economico, E contemporaneamente perduri la totale assenza di un gruppo di leggi e regolamenti idonei a fornire a tutti il senso dello stato di diritto unitamente alla certezza della propria possibilità edificatoria.

Nel 1995 si pensò – correttamente - di raccogliere tutte le norme, in cui era frazionato il panorama legislativo Sammarinese, in un “Testo Unico”: e ciò al fine di semplificare, snellire le pratiche burocratiche, agevolando al contempo la lettura tecnica delle norme (purtroppo però successivamente stravolte nei loro più semplici significati) e, tout court, per facilitare il rapporto tra cittadino, istituzioni e territorio.

Al contrario, oggi, si assiste ad un processo totalmente antitetico, in quanto si tende a frazionare, a disperdere il patrimonio pubblico quasi a voler davvero mettere in atto il famoso principio del “*divide et impera*”.

La posizione del Governo - in materia di gestione del territorio - è chiarissima, essendo l’intento chiaramente quello di poter avere le mani libere onde poter agire arbitrariamente nella gestione delle scelte urbanistiche, senza in alcun modo curarsi della correttezza procedurale (e cioè di una programmazione progressiva e costante nel tempo).

Tale proposito è talmente evidente al punto da risultare sconcertante, essendo evidente l’assoluto dispregio assunto sia nei confronti della qualità dell’ambiente (in forte ribasso) sia nei confronti di quanto promesso in campagna elettorale: e cioè la garanzia della tutela ambientale del territorio e della sua riqualificazione, unitamente al miglioramento della qualità della vita dei cittadini.

Mi preme sottolineare anzi che - mentre una gestione corretta del territorio potrebbe rivelarsi per San Marino un’ottima opportunità – al contrario (vuoi per manifesta incapacità, vuoi per una perfetta malafede) c’è chi, addirittura tra quanti sono titolari di responsabilità di Governo, rema contro il giusto e disinteressato uso del territorio, trasformandolo in abuso e ignavia.

Ma scendiamo nel dettaglio della proposta di legge:

Art. 1 – Zona produttiva la Ciarulla - Non Rilevante.

Art. 2 – Zona produttiva la Ciarulla - La trasformazione dell'area agricola a "Zona Produttiva D1 a PP" costituisce il classico esempio di violenza urbanistica essendo quella zona già fortemente congestionata e - al contrario di quanto proposto con la variante – destinata a subire provvedimenti per la disincentivazione delle attività produttive. La "Ciarulla" infatti è fortemente contaminata da attività ricreative e di ristoro, che nulla hanno a che fare con le attività produttive. Tali attività hanno ingigantito il traffico veicolare urbano sganciato dalla vocazione industriale originaria della zona determinando un forte squilibrio e disomogeneità nella gestione quotidiana dei flussi di traffico. Tra l'altro la zona produttiva della Ciarulla, soffre - da sempre - della sindrome da "cul de sac": per cui è un'area che andrebbe bonificata da qualsiasi attività industriale e di conseguenza da ogni forma di traffico pesante.

Art. 3 – Fiorina scavi Villa Romana - Non rilevante – anzi intervento auspicabile.

Art. 4 – Gualdicciolo zona produttiva – qui l'intenzione del Governo è quella di trasformare aree produttive ad intervento diretto in aree produttive a PP con il solo ed unico scopo di aumentare gli indici di fabbricazione. E' chiaramente una manovra speculativa in quanto chi ha comprato o ha avuto in concessione un'area ad intervento diretto sa - e sapeva - perfettamente dove e quanto poteva costruire. Siamo pertanto dinanzi ad una delle consuete regalie clientelari, volte ad ingigantire la superficie utile realizzabile e a consentire la costruzione dei soliti (solo per San Marino) capannoni a 3 – 4 piani, veri e propri "mostri edilizi" fortemente invasivi e negativamente impattanti (nonché fonte di inevitabili aumenti spropositati del carico urbanistico). In merito bisognerebbe avere sottomano i piani di sviluppo e le impegnative convenzionali di queste aziende così desiderose di espandersi in verticale per capire la vera buona fede di questo tipo di proposte.

Art. 5 – Zona Faetano lago pesca. Valgono in proposito tutte le osservazioni fatte per la zona di Gualdicciolo, con l'aggiunta di un'area che da "Zona a Parco" e inserita in "Zona Naturalistica Tutelata" si passa a zona produttiva a PP. L'area - a forte pendenza e in zona precalanchiva - in caso di approvazione darebbe adito ad uno sbancamento di proporzioni colossali con forti ripercussioni sulla stabilità dei versanti di risulta. Non ci sembra, comunque, che questo sia il modo più opportuno al fine di impostare una politica di tutela ambientale così come si era promesso sia in campagna elettorale, sia nel programma di Governo. Siamo infatti fermamente convinti che le zone naturalistiche tutelate non si possano toccare, poiché altrimenti dando vita ad alcune eccezioni si darebbe adito a pericoli precedenti per il futuro.

Art. 6 – Galavotto Acquedotto zona servizi – Non rilevante.

Art. 7 – Chiesanuova – Operazione pericolosissima in quanto si “regala” - in piena zona Agricola, la possibilità di espandersi ad un'attività privata che andrebbe invece incentivata a spostarsi da lì e ricondotta in zona produttiva e non in mezzo ad un campo. I capannoni presenti (ex stalle ora utilizzate come magazzini dello Stato) andrebbero semmai demoliti senza possibilità di una loro ricostruzione futura. Al contrario, ci troviamo dinanzi alla richiesta di trasformare l'area a servizi, in area Produttiva a PP. Una prospettiva – questa – che se concretizzata segnerebbe di fatto la “morte urbanistica” dell'area in oggetto, oltre a costituire un provvedimento assolutamente dannoso per il Paese, in quanto affermando il concetto che le attività produttive e industriali in zona agricola vanno premiate con la concessione di possibilità di espansione, anziché essere espulse verso la zona produttiva più vicina.

Art. 8 – Ca' Chiavello – Zona industriale – Tutte le zone variate possono essere in qualche modo comprese, eccetto che quella in cui si assiste alla trasformazione di aree Agricole in zone produttive a PP (nella parte bassa della tavola PDF). Infatti ciò - oltre ad essere in palese violazione della “zona naturalistica tutelata” (vedi art.5) – condurrebbe ad ammettere un'altra zona produttiva nell'ambito di una vallata al momento interessata solo da interventi sull'altro versante: sui quali però si è stati attenti a non gravare sulla strada di cantiere per i calanchi, prescrivendo l'ingresso solo a monte. Non si capisce pertanto la motivazione per cui queste aree (comma 6 e comma 7) dovrebbero essere sbloccate e rese edificabili. Quale sarà infatti l'attività e/o l'imprenditore che trarrà beneficio da questo privilegio? La relazione al Progetto di Legge presentato a suo tempo in prima lettura indica chiaramente che le scelte effettuate trovano giustificazione in base a precise richieste oggettivamente utili. Motivo per cui ci piacerebbe poter individuare il destinatario di tali terreni nonché i presupposti di urgenza atti a giustificare l'assunzione da parte dello Stato di forti spese di ripristino della viabilità della zona nonché la sottoposizione di tale parte della vallata ad una massiccia cementificazione. Il fatto che detti terreni siano di proprietà dello Stato non può ritenersi valida giustificazione di un intervento così invasivo e che semmai dovrebbe vedersi collocato nell'alveo di una più vasta logica di progettazione urbanistica rispetto a quella che ci viene proposta. Ecco perché riteniamo che sia un proposito da bloccare assolutamente.

Art. 9 – Dogana Bassa, Parco AUSA area destinata alla realizzazione di una scuola per l'infanzia. – E' una proposta già osteggiata in passato dalla popolazione e pertanto da respingere in quanto altrimenti attuativa dell'invasione di una parte del parco molto importante (zona orto botanico). Si vuole altresì trasformare la zona della vecchia scuola da zona servizi a zona R2 per poterla alienare, realizzando economicamente quanto serve ai fini della realizzazione della nuova scuola (senza considerare che in quella zona si rende assolutamente prioritario realizzare un centro sociale o comunque uno spazio comune collettivo); procedendo a quanto previsto in tale articolo lo Stato verrebbe pertanto a trasformarsi in un'agenzia immobiliare di compravendita. Al contrario, uno

Stato serio realizza i servizi con gli stanziamenti programmati dal bilancio, evitando di ricorrere a mere operazioni immobilariistiche.

Art. 10 – Chiesanuova zona servizi tecnologici - Non rilevante.

Art. 11 – *Fonte dell'Ovo – Da Parco a Zona Servizi – Aprire un fronte così vasto su un area di tale importanza, in assenza di qualunque progetto preliminare risulta essere in intervento inutile, se anche si volesse procedere con un concorso di idee per il nuovo polo scolastico sarebbe stato opportuno avere un dettaglio di zona più specifico o avere già il progetto vincente.*

Art. 12 – Acquaviva zona servizi scolastici – Non rilevante –

Art. 13 – Domagnano – Scuola per l'Infanzia zona servizi – Non rilevante

Art. 14 – Chiesanuova – da zona produttiva di riserva a zona produttiva a PP – Karnak – Non rilevante.

Art. 15 – Cailungo – CEP – Ampliamento – Non rilevante.

Art. 16 – Rovereta – da “Zona perimetro di intervento a progetto unitario con i territori confinanti” a “Zona per i servizi tecnologici e parcheggio”. Al riguardo preme evidenziare che le operazioni su aree di “perimetro di intervento a progetto unitario con i territori confinanti”, non andrebbero per principio nemmeno considerate: altrimenti ci si viene a trovare inanzi ad una vera e propria contraddizione in termini, rispetto a cui è quanto meno singolare che da parte di nessuno ci si chieda quale fosse l'intenzione del legislatore quando a suo tempo ebbe a istituire simili “aree di rispetto” lungo il confine territoriale dell'Ausa.

Eccellenze
colleghi Consiglieri,

alla luce di quanto appena esposto non possiamo che invitare l'intero Consiglio Grande e Generale a non procedere alla votazione di tali proposte di intervento o altrimenti di procedere alla votazione esclusivamente di quelli che abbiamo testè indicato come dotati di scarso impatto.

In ogni caso nel corso dell'articolato, ci riserviamo di approfondire le analisi e le critiche espresse sui singoli interventi.

Il Relatore di minoranza
(Alessandro Rossi)