



**SEGRETERIA DI STATO
TERRITORIO AMBIENTE
E TURISMO**

Relazione al PRG

Il nuovo Piano Regolatore Generale si presenta come una novità assoluta nel deprimente panorama urbanistico della nostra Repubblica. Il precedente governo aveva fatto la scelta del gruppo di progettazione incaricando lo studio Stefano Boeri architetti s.r.l. coadiuvato nell'elaborazione da Mobility in Chain S.r.l. per la mobilità e N.Q.A. S.r.l. (Nuova Qualità Ambiente) per la Valutazione Ambientale Strategica.

L'Urbanistica a San Marino, nonostante si parli di un paese a valenza statutale, non è mai stata una prerogativa importante della politica per poter determinare un'organizzazione efficiente del territorio con tutte le variabili che si possono intuire all'interno di un progetto generale. Evidentemente si poteva leggere, in base a determinati comportamenti e a scelte fatte e non fatte, una precisa intenzione a deregolamentare piuttosto che mettere a regime un ordinato assetto del territorio. Nel caos, nella confusione, hanno prosperato e si sono allignati i germi della speculazione spicciola in cui, di conseguenza, si sono fatti largo i poteri forti che sono diventati sempre più forti e potenti in base alla commistione, ormai comprovata, tra affari e politica.

Un periodo oscuro quello dell'urbanistica recente che va da metà degli anni '80 a tutti gli anni '90 e 2000 fino ad arrivare alla crisi economica che, paradossalmente, ha determinato un arresto quasi totale dell'edificazione su tutto il territorio (compresi alcuni ecomostri fermi a metà cantiere) fermando nel contempo la speculazione. Dico urbanistica recente perché la nostra storia urbanistica moderna risale ai primi interventi progettati dall'ing. Gino Zani nella sua veste di Ingegnere capo dell'Ufficio Tecnico. Stiamo parlando degli anni 20/30 e i progetti riguardavano piccoli ampliamenti edificatori dei centri abitati per razionalizzare la logica espansione dovuta alle sorgenti esigenze della popolazione.

Si arrivò poi al dopoguerra che non registrò particolari interventi sul territorio (il Kursaal forse?) fino alla costruzione della superstrada che determinò invece una consistente rivoluzione nel quieto panorama edificatorio della Repubblica. Naturalmente, fino a quel momento, tutto lo sviluppo edilizio si basava sulle condizioni economiche generali che erano abbastanza limitate; poi venne il boom economico che si manifestò partendo dalla metà degli anni '50, per tutti gli anni '60 e '70, per poi proseguire, sull'onda di un certo abbrivio, fino al determinarsi di condizioni non più compatibili con una gestione dell'economia interna basata su criteri non coerenti con una corretta economia che possa certificarsi in trasparenza soprattutto nei confronti dell'Europa.

L'esplosione di un mercato edilizio strettamente collegato al nuovo benessere della popolazione) si asserragliava principalmente in aderenza alla Superstrada, vero asse portante del traffico veicolare sammarinese che attirò verso di sé ogni attività economica presente allora nel paese. A metà degli anni '70 si cominciò a sentire l'esigenza di

REPUBBLICA DI SAN MARINO

Contrada Omerelli, 43 - 47890 San Marino
segreteria.territorio@gov.sm - www.territorio.sm

T +378 (0549) 882 480
F +378 (0549) 885265

Alm



**SEGRETERIA DI STATO
TERRITORIO AMBIENTE
E TURISMO**

regolamentare questo rapido sviluppo edificatorio lasciato fino a quel momento a gestioni tecnico politiche più che altro basate su un perduto buon senso e sulla pratica diffusa di speculare sui terreni agricoli trasformandoli in lottizzazioni edilizie sparse che poco confacenti erano per le esigenze urbanistiche di un paese piccolo come il nostro. Furono elaborate allora le norme transitorie che avevano più che altro uno scopo protettivo dall'assalto al paese in piena deregulation. Si cominciava a pensare seriamente a creare norme urbanistiche che regolamentassero in maniera precisa e determinante il territorio; nel '78,, con l'insediamento di un governo di centro-sinistra si arrivò finalmente alla creazione dell'Ufficio per la Pianificazione Territoriale (il cosiddetto Ufficio del Piano) a dirigenza Marino Grandoni che cominciò gli studi conoscitivi per la realizzazione del primo PRG della Repubblica di San Marino. Consulente incaricato era l'Arch. Giorgio Trebbi. Nel giro di tre anni si giunse alla definizione del primo PRG della Repubblica; l'idea progettuale era basata sul decentramento, cioè, cercare di riportare l'interesse dei cittadini e delle realtà economiche verso i castelli periferici disincentivando la costruzione a ridosso della superstrada e cercando di redistribuire la popolazione attiva all'interno di tutto il territorio. Non starò a descrivere la complessità delle tematiche elaborate e messe in essere all'interno di quel piano, vorrei solo far notare come la sua successiva gestione fu talmente sbagliata e deviante sui veri scopi progettuali (con una presenza invasiva e condizionante della politica) che vanificò completamente ogni nobile aspirazione di miglioramento degli stili di vita dei sammarinesi che una diversa gestione del PRG avrebbe apportato.

A dieci anni di distanza, alla scadenza naturale del primo PRG si elaborò il secondo PRG con una maggioranza diversa, (partito Democratico Cristiano Sammarinese e Partito Progressista Democratico Sammarinese); il dirigente dell'Ufficio Urbanistica era l'architetto Gigi Moretti mentre il consulente incaricato era il prof. Leonardo Benevolo. I tempi brevi di elaborazione, la mancanza di una linea progettuale e l'assenza di un modello di sviluppo chiaro verso cui determinare il lavoro di elaborazione urbanistica, determinarono la nascita di un PRG senza idee che potesse in qualche modo caratterizzarlo come il prodotto finale di un confronto o di una scelta d'indirizzo precisa per il paese. Si dimostrò invece come potesse sopravvivere un sottoprodotto di una identità urbanistica priva di valori e di scelte programmatiche in cui buona parte del lavoro di progettazione urbana veniva demandato a Piani Particolareggiati di successiva elaborazione. Il PRG del '92 di delineava come una banalissima assegnazione di indici urbanistici in aree più o meno vaste, in pratica un Piano di Fabbricazione. La gestione che poi se ne fece fu addirittura devastante in quanto, essendo mal strutturato e soprattutto privo della benché minima idea progettuale, non poteva fare altro che generare danni su danni. Il Testo Unico delle leggi Urbanistiche ed Edilizie, approvato nel 1995, non migliorò la situazione e anzi, col passare degli anni, diventò un autentico colabrodo al punto che con tutti gli escamotage che erano stati messi in atto e che erano stati tollerati da un'amministrazione compiacente e sicuramente finalizzata a favorire l'esuberante iniziativa privata i costruttori potevano a volte addirittura raddoppiare i

REPUBBLICA DI SAN MARINO

Handwritten signature



**SEGRETERIA DI STATO
TERRITORIO AMBIENTE
E TURISMO**

volumi costruiti sfruttando interrati fasulli, seminterrati altrettanto fasulli, piani mansardati (a volte anche a piano terra, ma si è mai vista una mansarda a piano terra?) e quant'altro tra fioriere e altre amenità scaturite dalla feconda fantasia dei nostri manipolatori delle costruzioni.

Dopo ben 25 anni di questo martirio, con 15 anni di sfrido dalla scadenza naturale del PRG del '92, finalmente si torna a parlare di urbanistica, quella vera, quella che ha idee valide e condivisibili, che punta alla soluzione dei problemi e delle criticità, quella che progetta il paese e non conta solo le case. Quella che fa proposte di sviluppo e aspetta di dividerle con tutti i cittadini, le forze e le categorie sociali, con le imprese e con i professionisti, con i giovani e gli anziani, con le persone bisognose di assistenza e con chi invoca il sacrosanto diritto a vivere in un paese sano e che trasmette messaggi positivi ai propri cittadini. Vorrei ora illustrare velocemente i punti del nuovo progetto:

San Marino 030

Una visione strategica per il nuovo PRG di San Marino

GRUPPO DI LAVORO

Il gruppo di lavoro incaricato per la predisposizione del nuovo PRG della Repubblica di San Marino è composto da Stefano Boeri architetti s.r.l. per la pianificazione urbana, Mobility in chain s.r.l. per la mobilità e N.Q.A. s.r.l. (Nuova Qualità Ambiente) per la valutazione ambientale strategica.

METODOLOGIA PROPOSTA

La metodologia che il gruppo di lavoro ha proposto si divide in tre fasi sequenziali:

- 1- un affresco, nella prima fase (già in parte conclusa) il gruppo di lavoro ha ricostruito una serie di analisi interpretative del territorio di San Marino basate sui materiali forniti dagli uffici tecnici. L'obiettivo di questa fase è restituire una serie di riflessioni territoriali su cui strutturare le politiche strategiche del nuovo PRG
- 2 - un atlante, nella seconda fase (già avviata) il gruppo di lavoro propone di individuare una serie di progetti strategici per San Marino che potranno nel prossimo futuro strutturare in modo innovativo l'assetto territoriale della Repubblica;
- 3 - una carta, nella terza fase il gruppo di lavoro tradurrà in documenti regolativi e cogenti alcune parti della vision considerate prioritarie per lo sviluppo del territorio. In questa fase l'obiettivo del gruppo di lavoro è di restituire un insieme di regole normative in grado di veicolare le trasformazioni.

LA VISIONE

Il Giardino d'Europa: Microcosmo Della Biodiversità

REPUBBLICA DI SAN MARINO

Contrada Omerelli, 43 - 47890 San Marino
segreteria.territorio@gov.sm - www.territorio.sm

T +378 (0549) 882 480
F +378 (0549) 885265

Handwritten signature



SEGRETERIA DI STATO
TERRITORIO AMBIENTE
E TURISMO

San Marino è un piccolo Stato dai molteplici caratteri identitari che grazie al nuovo Piano, può diventare un modello europeo di biodiversità culturale, produttiva, faunistica e vegetale.

La visione del territorio di San Marino parte dalla lettura dei paesaggi della biodiversità che lo caratterizzano:

- la biodiversità del paesaggio urbano, come patrimonio storico-culturale appartenente alla Città di San Marino, alle sue Rocche e alla peculiarità dei Castelli;
- la biodiversità del paesaggio agricolo produttivo, come valore legato alla tradizione rurale dei piccoli nuclei urbani;
- la biodiversità del paesaggio naturale del Montefeltro, come risorsa ecosistemica da valorizzare e preservare;
- la biodiversità del paesaggio costiero adriatico, come continuità geografica e punto di cerniera internazionale.

La visione strategica dello sviluppo di un Piccolo Stato capace di diventare un grande modello di biodiversità si fonda su nove Pilastri:

- 1 Complementarietà tra poli urbani e Castelli
- 2 Potenziamento e sinergia degli ecosistemi ambientali
- 3 Messa in sicurezza del territorio
- 4 Valorizzazione del ciclo dell'alimentazione
- 5 Autonomia energetica
- 6 Mobilità sostenibile ed Accessibilità
- 7 Turismo diversificato
- 8 Università e Ricerca come linfa vitale
- 9 Industria 4.0

1 COMPLEMENTARIETÀ TRA POLI E CASTELLI

Criticità:

- Il PRG del 1992 prevede una possibilità edificatoria con un consumo di suolo del **30%**
- il **sistema urbano** si presenta **frammentato** e genera conflitto tra città e campagna
- il piano attuale non prevede **standard minimi per servizi**
- si stima che il **30%** delle unità immobiliari sia attualmente **inutilizzato**
[Elaborazione dati PRG vigente; Censimento edilizio 2007]

San Marino deve rinnovarsi secondo una logica di autonomia funzionale dei Castelli, o come territorio policentrico basato su un principio di complementarietà?

Proposte del nuovo piano:

- individuare fasce **periurbane** di transizione tra città e campagna

REPUBBLICA DI SAN MARINO

Contrada Omerelli, 43 - 47890 San Marino
segreteria.territorio@gov.sm - www.territorio.sm

T +378 (0549) 882 480
F +378 (0549) 885265



**SEGRETERIA DI STATO
TERRITORIO AMBIENTE
E TURISMO**

- **densificare** la città consolidata per **non consumare** nuovo suolo
- **rigenerazione urbana** e **partnership** pubblico privato

2 POTENZIAMENTO E SINERGIA DEGLI ECOSISTEMI AMBIENTALI

Criticità:

- la **crescita urbana non regolamentata** sta progressivamente inglobando intere parti del **territorio naturalistico**
- rilevante fenomeno di **frammentazione ecosistemica** e assenza di reti ecologiche formalizzate
- la maggior parte dei corpi idrici ha **carattere torrentizio**, con **periodi di magra** soprattutto nei mesi estivi

[Elaborazione dati UGRAA, Uso del suolo]

Come rafforzare il sistema ecologico territoriale e mettere in rete i suoi elementi di pregio?

Proposte del nuovo piano:

- attivare i progetti di **forestazione orbitale** intorno al Monte Titano e creare un **corridoio ecologico** che connetta i parchi esistenti
- istituire i **corridoi fluviali** quali **fasce di protezione** dell'ambiente idrico e per la fruizione del territorio

3 MESSA IN SICUREZZA DEL TERRITORIO

Criticità:

- il **10%** della superficie territoriale è di **natura calanchiva**
- il **9%** degli **edifici** e il **2%** delle **infrastrutture** esistenti si trovano in aree a rischio calanchivo
- secondo gli studi dell'Istituto Nazionale di Geofisica e Vulcanologia italiano, San Marino si trova in Zona sismica 2, con pericolosità elevata
- mancanza di uno studio geologico di San Marino e di un monitoraggio del livello del rischio dei suoli

[Elaborazione dati UGRAA, Uso del suolo]

Quali strumenti urbanistici può attivare San Marino per rendere il territorio sicuro da calamità naturali?

Proposte del nuovo piano:

- necessità di redigere uno **studio geologico** del territorio di San Marino
- coordinamento del PRG con il **Piano di bonifica** delle aree calanchive
- **messa in sicurezza** del patrimonio edilizio ed infrastrutturale esistente
- ricorso ad **incentivi** per il trasferimento delle volumetrie dalle **zone più a rischio**

REPUBBLICA DI SAN MARINO

Contrada Omerelli, 43 - 47890 San Marino
segreteria.territorio@gov.sm - www.territorio.sm

T +378 (0549) 882 480
F +378 (0549) 885265



SEGRETERIA DI STATO
TERRITORIO AMBIENTE
E TURISMO

4 VALORIZZAZIONE DEL CICLO DELL'ALIMENTAZIONE

Criticità:

- il patrimonio fondiario risulta fortemente parcellizzato e frazionato in piccoli sub-lotti
- si stima che più del **10%** degli ambiti agricoli sia attualmente **incolto** o **sottoutilizzato**
- la tipologia d'impresa legata all'agricoltura rimane prevalentemente di tipo individuale e spesso non rappresenta la fonte principale di reddito dell'operatore stesso
- la mancanza di manutenzione dei terreni agricoli favorisce la pericolosità dei suoli
[Elaborazione dati UGRAA, Uso del suolo]

La produzione biologica può ridefinire il paesaggio rurale e far diventare San Marino un modello di eccellenza agroambientale?

Proposte del nuovo piano:

- promozione dell'agricoltura biologica e creazione del marchio **BIO SAN MARINO** rivolto anche al **mercato estero**
- **manutenzione del territorio** agricolo e ridisegno del **paesaggio agroambientale**
- rete tra produttori bio e servizi pubblici (scuole, ospedali, mense)

5 AUTONOMIA ENERGETICA

Criticità:

- San Marino dipende totalmente dall'importazione di energia dall'estero
- i **consumi energetici** di San Marino subiscono un **incremento medio annuo del 6%**
- l'**approvvigionamento idrico** dello Stato va in crisi nei periodi di maggiore **siccità**
- il patrimonio edilizio ha un alto consumo energetico
- lo smaltimento dei **rifiuti** rappresenta per San Marino **un costo elevato**
[Piano energetico della Repubblica di San Marino PEN 2012-2015]

Può San Marino diventare uno Stato europeo modello autosufficiente e all'avanguardia nell'utilizzo e nella produzione di energia pulita?

Proposte del nuovo piano:

- **incentivi e premi** per l'**efficientamento** del patrimonio edilizio
- sistemi a **biomassa** diffusi per incrementare l'autonomia energetica di **aziende agricole ed edifici pubblici**
- la **coltivazione del bosco** e la **forestazione controllata** possono garantire quote aggiuntive di biomasse
- interventi sul ciclo di **consumo e riutilizzo delle acque** chiare e grigie, ad **uso domestico ed agricolo**

REPUBBLICA DI SAN MARINO

Contrada Omerelli, 43 - 47890 San Marino
segreteria.territorio@gov.sm - www.territorio.sm

T +378 (0549) 882 480
F +378 (0549) 885265

San



SEGRETERIA DI STATO
TERRITORIO AMBIENTE
E TURISMO

- incrementare la quota di **raccolta differenziata** e il **riuso dei rifiuti solidi urbani** per **diminuire i volumi smaltiti all'estero**

6 MOBILITÀ SOSTENIBILE ED ACCESSIBILITÀ

Criticità:

- nel **2016** il numero di visitatori a San Marino ha subito una **flessione di quasi il 6%** rispetto al 2015
- **il 100% dei visitatori arriva su gomma** con auto privata o con autobus organizzati
- San Marino è uno dei paesi al mondo con il più alto tasso di motorizzazione. **1152 veicoli ogni 1000 abitanti** e avviene più di un incidente al giorno
- San Marino dispone di **9 linee di autobus** ma vengono venduti **solo 45 biglietti al giorno**
- San Marino dispone di **98 km di sentieri e percorsi MB** che non costituiscono una rete capillare ed interconnessa
- nel centro storico sono presenti ben **11 parcheggi auto** oltre a **2 parcheggi per gli autobus turistici**
[Bilanci di previsione dello stato e degli enti pubblici per l'esercizio finanziario 2017, relazione economico statistica]

Può San Marino diventare un modello internazionale per l'accessibilità e la mobilità sostenibile?

Proposte del nuovo piano:

- studio di fattibilità per un **nuovo collegamento sostenibile** tra Rimini e San Marino
- può essere l'**aviopista** un progetto strategico e diventare una **porta di accesso alternativa** a San Marino?
- **mettere in sicurezza la Superstrada** lavorando sulle intersezioni e sulla **sezione stradale** al fine di renderla una **strada urbana**
- **ridurre il numero di morti e feriti** sulle strade di San Marino
- creare una **rete di trasporto pubblico gerarchizzata ed efficiente**
- impostare un servizio di **trasporto pubblico On Demand** ed un sistema di **InfoMobilità**
- definire un **BICIANPLAN** per avere una **rete portante ciclopedonale** al fine di mettere a sistema i **sentieri esistenti** ed incentivare l'uso di mezzi alternativi all'auto: **SMART MOBILITY**
- costruire un **sistema di servizi al ciclista: bikesharing** con veicoli elettrici e/o a pedalata assistita, **ciclostazioni** ecc.
- **razionalizzare il sistema della sosta** in centro lavorando sulla **rigenerazione** delle aree oggi occupate dai parcheggi
- valutare la possibilità di prevedere una **seconda funicolare** al fine di bilanciare i percorsi dei visitatori in Città

REPUBBLICA DI SAN MARINO

Contrada Omerelli, 43 - 47890 San Marino
segreteria.territorio@gov.sm - www.territorio.sm

T +378 (0549) 882 480
F +378 (0549) 885265



SEGRETERIA DI STATO
TERRITORIO AMBIENTE
E TURISMO

7 TURISMO DIVERSIFICATO

Criticità:

- il **turismo** di San Marino è prevalentemente **di passaggio**, con una permanenza media del visitatore di circa **3 ore**
- le **strutture ricettive** si condensano nel **centro storico**
- carenza e **frammentazione di itinerari ciclo-turistici** interni e di collegamento con l'Italia
- **scarsa offerta turistica**, improntata ad un modello **commerciale** e di **bassa qualità**
[Ufficio Informatica, Tecnologia e Statistica, settembre 2016]

Come favorire un turismo non solo giornaliero, ma diversificato e legato all'identità del territorio?

Proposte del nuovo piano:

- mirare ad un modello di **turismo "lento" e diversificato**
- messa in **rete di sentieri, percorsi cicloescursionistici** e strade secondarie per aprire più **fronti di ingresso al paesaggio sammarinese**
- **tutela e valorizzazione del patrimonio storico, culturale ed ambientale** anche al di fuori dell'area UNESCO
- stimolare la nascita di **nuove forme d'accoglienza** su tutto il **territorio**

8 UNIVERSITÀ E RICERCA COME LINFA VITALE

Criticità:

- il **centro storico** già abbandonato dai residenti, **non viene vissuto** pienamente nemmeno dagli utenti dell'università per la **mancanza di adeguati servizi e luoghi di aggregazione**
- il **territorio** di San Marino al di fuori del centro storico offre **poche strutture per l'università e la ricerca**

Possono l'università e i poli di ricerca attivare, anche grazie ad un programma di eventi culturali ed artistici, un processo di ripopolamento del centro storico e sviluppo del territorio?

Proposte del nuovo piano:

- **riattivazione del centro storico h24** attraverso il rafforzamento del **polo universitario**
- **riuso del patrimonio sottoutilizzato** per ospitare studenti e attività di ricerca
- rete di collaborazione tra **ricerca universitaria ed innovazione industriale**

REPUBBLICA DI SAN MARINO

Handwritten signature



**SEGRETERIA DI STATO
TERRITORIO AMBIENTE
E TURISMO**

- **territorio naturale come campo di applicazione** della ricerca e della sperimentazione

9 INDUSTRIA 4.0

Criticità:

- presenza di numerose **aree industriali sparse** all'interno del territorio agricolo, e talvolta sottoutilizzate
- alto **impatto ambientale** delle aziende sul territorio
- scarsa espansione delle imprese a livello internazionale

Può San Marino diventare uno Stato attrattivo per i creativi e i makers nel campo dell'artigianato low cost e high-tech design?

Proposte del nuovo piano:

- **riuso degli spazi sottoutilizzati** per promuovere **incubatori di start-up** e servizi per **l'internazionalizzazione** delle imprese
- competitività delle imprese e creazione del marchio **MADE IN SAN MARINO**

Naturalmente, una volta raggiunta la decisione finale, meglio, "le decisioni finali" e verrà approvato questo PRG, entrerà in funzione la gestione di questa legge. Una buona gestione ci porterà lontano, una cattiva gestione ci porterà solo danni e affanni.



Il Segretario di Stato
Augusto Michelotti

