

Depositato in Data 21/10/2023

Relazione alla proposta di legge di iniziativa popolare

“Orientamenti per l’attuazione del Piano Regolatore Generale mediante Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica nell’area denominata Ex tiro a volo, iscritta al Foglio 45 mappa 127 del vigente Catasto Fabbricati, nonché a tutela della sua fruizione pubblica”



Scopo di questa legge di iniziativa popolare, così come chiaramente espresso dalle sue finalità all’articolo 1, è preservare un’area naturalistica pregevole e la sua fruizione pubblica.

L’area circostante allo stabile dell’ex Tiro a volo è stata più volte oggetto di attenzioni immobiliari più o meno speculative e la popolazione ha sempre dovuto mobilitarsi per difenderla.

Attraverso questa legge si intende dare all’area una efficace tutela per evitare possibili interventi impattanti che pregiudicano le funzioni ecologiche e naturalistiche del bosco esistente e per garantire il mantenimento della fruizione pubblica nell’intera area, quindi quale area verde da destinare ad attività del tempo libero, ricreative e sportive e quale area a servizi da destinare ad attività sociali e culturali.

Nel rispetto delle procedure urbanistiche, edilizie ed amministrative per l’attuazione delle norme previste dal Piano Regolatore Generale, così come disciplinato dalla Legge n. 140/2017 Testo Unico delle Legge urbanistiche ed edilizie, ed in particolare dall’art. 8, in capo alla Commissione per le Politiche Territoriali vi è la competenza per l’adozione di apposita delibera di orientamento nella quale sono individuati i principi sottesi all’elaborazione dello strumento urbanistico attuativo (ossia il Piano Particolareggiato).

Sempre nel rispetto della normativa vigente, il Piano Particolareggiato o la variante di Piano Particolareggiato, ove previsto come per l’area dell’Ex tiro a volo, è a tutti gli effetti lo strumento urbanistico attuativo che insedia nella stessa area le funzioni e le attività consentite o ne varia l’insediamento e progetta gli spazi, gli edifici e le strutture idonei allo svolgimento delle attività, eleggendo tra le numerose e distinte funzioni e attività consentite dalla destinazione d’uso stabilita dal Piano Regolatore Generale, quella o quelle funzioni ed attività specifiche ritenute per varie ragioni un valido investimento materiale o immateriale da parte della proprietà dell’immobile.

Riteniamo che la recente azione del Congresso di Stato volta alla concessione dell’area ad un soggetto privato al fine di realizzare un albergo, nonostante la simbologia “albergo” compaia nella planimetria del PRG, quindi preminente anche se non vincolante, sia stata tuttavia una elezione non appropriata, poiché non tiene conto delle caratteristiche di pregio dell’area, non ne tutela il valore ambientale, naturalistico, storico, culturale e paesaggistico, ed inoltre, sottraendo l’area alla fruizione pubblica, ne trascura il valore sociale anche in termini di salute pubblica, non considerando le connessioni dirette e gli effetti positivi sulla salute fisica e mentale della popolazione quando può disporre nelle proprie vicinanze di ambienti naturali fruibili ben conservati, zone verdi e spazi di aggregazione sociale.

La zona Ex tiro a volo è infatti ricompresa nella “zona tampone” del sito “Centro storico di San Marino e monte Titano” inserito il 7 luglio 2008 nella lista del Patrimonio Mondiale dell’Unesco (Legge 22 settembre 2009 n. 133) e già rientrante nel “Crinale del Monte Titano” quale Organismo storico monumentale (Legge 28 ottobre 2005 n.147 - Art.5, comma b2).

La zona ha anche un valore storico: era sede di un antico convento Franciscano, della seconda metà del XIII secolo, le cui mura di cinta hanno dato origine al toponimo Murata.

La vegetazione esistente composta da distinti strati di vegetazione arborea, arbustiva, erbacea di specie appartenenti agli ambienti mesofili e termofili della fascia temperata del Mediterraneo, con dominanza o a compresenza di roverelle e cerro, a prevalente fisionomia naturaliforme, ha raggiunto nel lungo periodo, mediante la sua naturale evoluzione, uno sviluppo e una maturità tali da poter essere già assimilabile, in termini forestali, ad una fustaia o ad un bosco misto disetaneo, quindi potrebbe già considerarsi il modello culturale forestale che maggiormente approssima un bosco naturale in equilibrio ove è già in atto la rinnovazione naturale e sono potenzialmente assicurate quelle funzioni ecosistemiche protettive del suolo e dell’ambiente nel contrastare i fenomeni erosivi, nella

regimazione delle acque, nell'infiltrazione delle acque nel suolo per alimentare le falde acquifere sotterranee, nella conservazione della biodiversità.

Sono presenti anche esemplari di conifere sempreverdi, probabilmente dimorate nella prima metà del XX secolo, e il loro mantenimento potrebbe costituire una testimonianza dell'imponente piano generale di rimboschimento effettuato a protezione del Monte Titano, che presentava, all'epoca, le pendici scoperte di vegetazione e quindi esposte a fenomeni erosivi e di dissesto idrogeologico.

Al momento le aree verdi sono utilizzate dalla popolazione per attività ricreative o sportive non impattanti in quanto il loro svolgimento non richiede l'utilizzo di impianti tali da snaturare le caratteristiche del luogo; ad esempio, una porzione dell'area che si affaccia direttamente sul crinale del Monte attualmente mantenuta a prato falciato è anche utilizzata per il volo libero con il parapendio, ed è punto di aggregazione, ricreazione, svago per il tempo libero alla pari di altri parchi urbani.

I sentieri che attraversano l'area, sono cartografati e pubblicati nella Carta dei sentieri nelle scale 1:25000 e 1:150000 "Repubblica di San Marino e dintorni", rientrano nel circuito verde del Titano, recentemente inaugurato sotto i migliori auspici e incentivi per sviluppare un turismo ecosostenibile e *green*.

L'immobile esistente denominato Ex Tiro a Volo, per le sue caratteristiche architettoniche e per l'età raggiunta, dovrebbe rientrare nelle tutele di cui alla Legge 10 Giugno 1919 N. 17 Legge sulla tutela e conservazione dei monumenti, dei musei, degli scavi e degli oggetti di antichità e di arte, pertanto ogni intervento volto ad una sua manutenzione, ristrutturazione e, se del caso, ampliamento, dovrebbe avvenire nel rispetto delle linee architettoniche originali.

Al momento l'immobile è utilizzato per numerosissime iniziative e manifestazioni socio-culturali.

Riteniamo, pertanto, che la scelta tra le distinte possibili funzioni da insediare avrebbe dovuto andare in altra direzione, non certo quella di sottrarre l'area alla fruizione pubblica e consentire a soggetti privati di avviare una attività turistico-alberghiera, ma quella di potenziare le funzioni e le attività già esistenti, garantendone, assicurandone la fruibilità pubblica, scegliendo in particolare tra quelle afferenti al gruppo G funzione terziaria pubblica, attrezzature e servizi, le attività didattiche, le attività culturali e ricreative, il verde attrezzato, le attività sportive anche a livello amatoriale che non producono impatto sull'ambiente naturale.

Riteniamo che, così come il Congresso di Stato abbia agito di propria iniziativa per indirizzare la scelta sulla funzione e attività alberghiera, dando quindi alla Commissione per le Politiche Territoriali un orientamento specifico ai fini delle procedure di attuazione delle norme del Piano Regolatore Generale, con maggior forza e autorevolezza il Consiglio Grande e Generale, espressione del potere legislativo dello Stato e rappresentante della sovranità popolare, debba assumere il ruolo di indicare con atto di Legge i giusti orientamenti per la giusta valorizzazione e riqualificazione dell'area dell'Ex tiro a volo. In tal senso, l'articolato di Legge indica le funzioni e attività ammesse da eleggere per la redazione del Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica, indica gli orientamenti per la gestione delle aree verdi, indica gli orientamenti per la ristrutturazione dell'immobile Ex tiro a volo, che potranno debitamente essere mutuati in precisi obiettivi e finalità dello stesso Piano Particolareggiato dalla Commissione per le Politiche Territoriali, o potranno essere tenuti in considerazione per la gestione e per la manutenzione dell'area.

L'articolo 2 infatti individua quale campo di applicazione della Legge quello territoriale, in particolare l'ambito urbanistico, già normato mediante il Piano Regolatore Generale (PRG), il Testo Unico delle Leggi Urbanistiche ed Edilizie, nonché la Legge quadro di tutela ambientale. Nello specifico, la Legge intende intervenire nella fase di avvio del procedimento urbanistico, definendo orientamenti e linee di indirizzo da tenere in debita considerazione nella fase di analisi, studio e valutazione preliminare all'adozione di un preciso Piano Particolareggiato, appropriato per riqualificare e

valorizzare l'area dell'Ex Tiro a volo confermandone la vocazione naturalistica e di spazio pubblico a disposizione della cittadinanza.

L'articolo 3 individua le funzioni e attività ammesse in conformità alle previsioni di PRG che dovranno essere privilegiate, afferenti al gruppo G – funzione terziaria pubblica, quali attività didattiche, culturali e ricreative, verde attrezzato, attività sportive a basso impatto ambientale.

L'articolo 4 propone che la fase preliminare di valutazione tecnica per l'insediamento delle funzioni e attività ammesse in relazione alle caratteristiche dell'area e in base alle esigenze della società civile e alle strutture e edifici necessari, sia affidata alle Segreterie di Stato con delega inerente le funzioni e attività da privilegiare, le quali potranno coordinare, anche in maniera congiunta, il lavoro di approfondimento, avvalendosi delle competenze dei rispettivi Dipartimenti e Uffici e potranno coinvolgere, se ritenuto opportuno, rappresentanti della società civile.

Questa attenta fase preliminare di studio è fondamentale: in questa sede, infatti, si delinea la natura dell'investimento, si definisce la funzionalità dell'area e si caratterizza il centro polivalente nei suoi spazi all'aperto e costruiti, i possibili interventi di ristrutturazione e ampliamento in relazione alle attività da svolgervi.

L'articolo 5 individua i principali orientamenti per la gestione del bosco, la cui manutenzione ordinaria dovrà tendere a conservare l'attuale fisionomia a bosco naturale e a favorire il raggiungimento e il mantenimento degli equilibri ecologici, al fine di salvaguardare le importanti funzioni ecosistemiche che il bosco assolve.

L'articolo 6 esprime l'orientamento di mantenere a prato stabile gli ampi spazi aperti utilizzati in passato per l'esercizio del tiro a volo. Nonostante l'origine artificiale, il prato, oltre ad essere facilmente fruibile per varie attività del tempo libero, sportive, ricreative, ecc., assolve alcune funzioni ecologiche importanti per la conservazione e la salvaguardia della biodiversità (ad esempio, costituisce l'habitat per numerose specie di insetti utili).

L'articolo 7 riguarda il recupero degli edifici e manufatti esistenti o la realizzazione di nuovi spazi in funzione delle attività da insediare.

L'articolo 8 esprime l'orientamento di non impermeabilizzare le superfici destinate a viabilità, parcheggi, agiamenti, aree pavimentate, al fine di ridurre l'impatto sul suolo.

Gli articoli 9 e 10 stabiliscono la fruizione pubblica dell'intera area e il mantenimento dell'immobile dell'Ex tiro a volo quale spazio pubblico polifunzionale, evidenziando pertanto che la cittadinanza mantiene la disponibilità e il godimento di un bene pubblico, quindi la possibilità di accesso e di partecipazione alle attività culturali, sociali, ricreative, sportive ivi insediate.

MARIA MADDALENA BEVITORI