



COMMISSIONE CONSILIARE PERMANENTE IGIENE E SANITÀ, PREVIDENZA E
SICUREZZA SOCIALE, POLITICHE SOCIALI, SPORT; TERRITORIO, AMBIENTE E
AGRICOLTURA

UFFICIO SEGRETERIA ISTITUZIONALE

PERVENUTO A: IV Comm. NE

IN DATA: 29.03.2016

RELAZIONE DI MAGGIORANZA AL PROGETTO DI LEGGE "MODIFICHE ALLA LEGGE 29 GENNAIO 1992 N.7 – PIANO REGOLATORE GENERALE (P.R.G.) PER L'ATTUAZIONE DI INTERVENTI DI SVILUPPO ECONOMICO".

Il Progetto di Legge "Modifiche alla Legge 29 Gennaio 1992 N.7 – Piano Regolatore Generale (P.R.G.) per l'attuazione di interventi di sviluppo economico" è stato esaminato dalla competente Commissione Consiliare Permanente Igiene e Sanità, Previdenza e Sicurezza Sociale, Politiche Sociali, Sport, Territorio, Ambiente e Agricoltura nella seduta del 14 marzo u.s.

Il Segretario di Stato per il Territorio e Ambiente, Antonella Mularoni, in apertura dei lavori, ha effettuato una breve relazione sui progetti che il Governo intende promuovere per lo sviluppo economico interno del Paese. In tale ottica, ha ribadito che le modifiche al Piano Regolatore Generale previste dal progetto di legge in esame sono finalizzate ad apportare al vigente strumento di pianificazione generale del territorio gli opportuni adeguamenti per consentire la realizzazione:

- del Parco Scientifico Tecnologico (di seguito PST), da edificarsi all'interno di un'ampia area di proprietà pubblica in località Galazzano, ritenuta idonea dalla Segreteria di Stato per l'Industria, anziché all'interno dell'area precedentemente individuata in località Cà Chiavello;
- di un parcheggio pubblico a Montegiardino, come richiesto dalla Giunta di Castello;
- dell'adeguamento degli spazi pubblici necessari al progetto del nuovo impianto sportivo all'interno dell'area di Acquaviva;
- dell'ampliamento della Zona Produttiva in località Ciarulla, con il conseguente spostamento della Palestra ex Mesa di Serravalle;

Il Segretario di Stato Mularoni ha altresì illustrato gli emendamenti proposti dal Governo al progetto di legge in esame e riguardanti la riduzione di alcuni parametri edificatori per la realizzazione del PST e la "compensazione", vale a dire la proposta di variare la destinazione urbanistica - da "Zona Produttiva a Piano Particolareggiato" e da "Zona a Servizi a Piano Particolareggiato" in "Zona Agricola" - di un'ampia area di proprietà pubblica ad uso industriale e servizi vari, non ancora edificata, in località Cà Chiavello, Faetano.

Quanto agli interventi dei Consiglieri di Minoranza va segnalata la contrarietà unanime sui progetti di sviluppo economico proposti dal Governo, fatta eccezione per la Variante di destinazione urbanistica per la realizzazione di un nuovo impianto sportivo ad Acquaviva su cui alcuni partiti di Minoranza si sono mostrati particolarmente favorevoli. I rappresentanti della Minoranza in merito alla Variante di destinazione



COMMISSIONE CONSILIARE PERMANENTE IGIENE E SANITÀ, PREVIDENZA E
SICUREZZA SOCIALE, POLITICHE SOCIALI, SPORT; TERRITORIO, AMBIENTE E
AGRICOLTURA

urbanistica in località Galazzano per la realizzazione del Parco Scientifico Tecnologico hanno inteso precisare che non è loro intenzione ostacolare la realizzazione di PST all'interno della Repubblica di San Marino bensì respingere la realizzazione di questa importante infrastruttura all'interno dell'area individuata in località Galazzano, poiché l'area in oggetto ritengono sia stata originariamente studiata come zona filtro o area tampone tra la sottostante zona residenziale e la soprastante area industriale e su di essa circa 20 anni fa gli uffici preposti hanno provveduto ad effettuare la piantumazione di numerose piante con il preciso scopo di contenere i movimenti franosi che si sono verificati; piante che qualora dovesse essere costruito il PST verranno abbattute. La Minoranza infine ritiene che questa infrastruttura pubblica debba essere realizzata mediante la riconversione di aree già urbanizzate in linea con quanto già avvenuto in altre realtà, come ad esempio Mantova, dove un impianto chimico dismesso è stato riconvertito per realizzare un PST oppure come avvenuto in altre parti del mondo.

I Consiglieri di Maggioranza intervenuti hanno ringraziato il Segretario di Stato Mularoni per il riferimento effettuato e ribadito che in attesa di un nuovo PRG le Varianti a quello vigente sono ammesse in conformità alla norme esistenti. Hanno spiegato ulteriormente i benefici economici che il PST può portare all'intera economia del Paese invitando i consiglieri di Minoranza a recarsi presso l'incubatore d'impresa di Rovereta per verificare di persona che cosa significa realizzare un PST. Hanno posto in evidenza la volontà manifestata da più Giunte di Castello di avere questa infrastruttura all'interno del proprio Castello. Inoltre, i Consiglieri di Maggioranza, riprendendo alcuni interventi effettuati dalla Minoranza, hanno rimarcato come la funzionalità di un PST non sia strettamente legata alla riconversione di fabbricati già edificati ma che possa realizzarsi attraverso lo studio e la progettazione di funzioni accessorie con caratteristiche ben definite. Infatti, per la Maggioranza, i requisiti indispensabili che devono essere sempre presenti al fianco delle imprese che si insedieranno all'interno di un PST sono quelle di avere a disposizione aree pubbliche con ampi spazi verdi e accessibili; queste sono le qualità che vanno tenute in considerazione per escludere un'area piuttosto che un'altra o ritenere che un'area sia adatta e altre meno adatte. L'area che il Governo ha individuato in località Galazzano per la realizzazione del PST a San Marino parte da questa valutazione di principio. Valutazione che trova ulteriore conferma nell'emendamento presentato dal Governo, dove viene ulteriormente specificato che il rapporto di copertura Q è maggiore (70%) per l'area già urbanizzata attualmente utilizzata dall'AASLP quale deposito di attrezzature varie ed inferiore (40%) per l'area attualmente destinata a verde. Il rapporto di copertura Q in urbanistica determina in pratica quanta parte della superficie del lotto può essere occupata dagli edifici e quanta lasciata libera come spazio scoperto. In buona sostanza, con l'emendamento accolto dalla Maggioranza la nuova infrastruttura potrà essere edificata per una superficie complessiva ridotta da 24.500 mq. a 21.000 mq. ed essere sviluppata attraverso parametri ben definiti con il preciso scopo di salvaguardare il più possibile il verde esistente, lasciandolo appunto al servizio del PST. La Maggioranza inoltre ritiene l'area individuata facilmente accessibile dal punto di vista viario in quanto la strada di Fondovalle, a lavori ultimati, consentirà un accesso agevole a tutti coloro che dall'Italia si dovranno recare al PST senza appunto caricare o appesantire ulteriormente il traffico veicolare di Dogana.



COMMISSIONE CONSILIARE PERMANENTE IGIENE E SANITÀ, PREVIDENZA E
SICUREZZA SOCIALE, POLITICHE SOCIALI, SPORT; TERRITORIO, AMBIENTE E
AGRICOLTURA

Per la Maggioranza infine è prioritario cogliere le opportunità che lo sport in questo momento sta offrendo, pertanto l'implementazione della rete degli importanti sportivi pubblici dovrà rappresentare un asset spendibile nel prossimo futuro anche in vista dei Giochi dei Piccoli Stati del 2017. Quindi in tale ottica ben venga il nuovo progetto dell'area sportiva di Acquaviva.

Il Segretario di Stato per il Territorio e Ambiente ha replicato sottolineando che all'interno del PST non verranno insediate imprese metallurgiche o chimiche inquinanti ma esclusivamente centri di ricerca e imprese che operano in rami compatibili con la vicina area residenziale e produttiva. Infine, ha precisato che la politica in generale – e dunque molte delle forze politiche presenti nell'aula consiliare devono ritenersi di ciò responsabili - per molti anni non è stata in grado o non ha voluto intervenire con un nuovo PRG, vuoi perché non vi erano le condizioni per farlo, vuoi per altri motivi. L'attuale Governo - essendo perfettamente consapevole che il procedimento di approvazione del nuovo PRG sarà lungo e di certo non verrà completato in questa legislatura - entro breve intende adottare una delibera per incaricare un gruppo di tecnici esperti nel settore a cui affidare lo studio preliminare affinché possano fornire alla politica le linee guida di indirizzo su come impostare il nuovo PRG. Inoltre riferisce ai Commissari che ha già provveduto ad inviare a tutte le forze politiche ed agli Ordini e Collegi professionali competenti la bozza del nuovo Testo Unico delle Leggi Urbanistiche ed Edilizie per un primo confronto preliminare, con l'intenzione di esaminarlo in prima lettura nella sessione consiliare di aprile.

Procedendo ad una breve analisi dell'articolato, all'**art.1** e all'**art.3** non vi sono state modifiche rispetto al testo approvato in prima lettura. All'**art.2** è stato aggiunto un comma dove sono stati indicati chiaramente ulteriori indici edilizi necessari a ridurre l'indice edificatorio da 24.500 mq a 21.000 mq. per la costruzione del PST e per introdurre il rapporto di copertura Q, mentre all'**art.7** è stato aggiunto un nuovo articolo per recepire la deliberazione assunta dalla CPT. Le integrazioni proposte dal Governo sono la diretta conseguenza di quanto deliberato a maggioranza dalla Commissione per le Politiche Territoriali nella seduta del 10 Febbraio u.s. In CPT, durante l'esame dei ricorsi presentati, i Commissari di Maggioranza e di Minoranza hanno apprezzato la proposta di "compensazione" presentata dal Presidente Antonella Mularoni per conto del Governo. Dal punto di vista ambientale è importante evidenziare come anche per questa Variante al PRG sia stato applicato il criterio della compensazione fra un terreno reso edificabile ed un altro terreno che ritorna non edificabile in linea con quanto precedentemente introdotto per la Variante di PRG in località Rovereta per la realizzazione del "Polo della Moda". Questo criterio di compensazione permetterà ad un'area di grande pregio ambientale di tornare alla sua vocazione originale ed allo stesso tempo garantire che il rapporto tra i terreni edificabili e quelli non edificabili resti pressoché invariato. Tale modifica inoltre va proprio nella direzione auspicata dall'Associazione Micologica Sammarinese evidenziata mediante un ricorso presentato, ovvero quella di non aumentare la superficie delle aree edificabili nel territorio della Repubblica. Tale ricorso tuttavia non è stato accolto dalla Maggioranza in quanto l'Associazione Micologica Sammarinese riteneva indispensabile dare attuazione al principio della compensazione all'interno del Castello di Serravalle. La CPT ha inoltre respinto un secondo ricorso presentato da



COMMISSIONE CONSILIARE PERMANENTE IGIENE E SANITÀ, PREVIDENZA E
SICUREZZA SOCIALE, POLITICHE SOCIALI, SPORT; TERRITORIO, AMBIENTE E
AGRICOLTURA

cittadini sammarinesi alla variante di PRG presentata in prima lettura al Consiglio Grande e Generale in quanto la richiesta è in contrasto con le finalità e gli obiettivi della variante medesima.

Su questi articoli la Minoranza non ha presentato emendamenti.

All'art.4 - Rispetto al testo approvato in prima lettura non sono stati presentati emendamenti. Con questo articolo si intende variare una piccola area da "Zona per i Servizi a Piano Particolareggiato" a "Zona agricola" e contestualmente ampliare l'area già destinata a "Zona per i Servizi a Piano Particolareggiato" per la realizzazione di un parcheggio a seguito della richiesta avanzata dalla Giunta di Castello di Montegiardino e dei successivi incontri pubblici avvenuti con la popolazione del Castello. A seguito di tali incontri appunto è stata definita la possibilità di realizzare un parcheggio multipiano sul terreno di proprietà pubblica, da cedere per il 50% ai cittadini residenti all'interno del Castello di Montegiardino al fine di migliorare il carico di mezzi nel Centro Storico, liberando completamente la piazza principale antistante alla chiesa dai parcheggi. La Minoranza auspica che il parcheggio pubblico non sia uno slogan per eventuali nuove elezioni politiche e pone in evidenza come il precedente Segretario di Stato al Territorio abbia effettuato stanziamenti per iniziare i lavori del predetto parcheggio. Stanziamenti che al momento sono stati utilizzati solo per la pulizia dell'area. Inoltre hanno richiesto informazioni circa la cessione dei parcheggi. La Maggioranza riferisce che il progetto del parcheggio per il Castello di Montegiardino rappresenta la priorità dei lavori pubblici nel Castello di Montegiardino in quanto questo progetto potrà consentire la razionalizzazione degli spazi pubblici adiacenti alla Chiesa e dell'intero Centro Storico. Il Segretario di Stato per il Territorio e Ambiente, Antonella Mularoni, conclude dicendo che la zona è stata ripulita in quanto era necessario procedere in tal senso per dar corso alla perizia geologica, che è stata effettuata e che si è rivelata indispensabile anche per verificare la tenuta della briglia realizzata alcuni anni fa per il contenimento del versante e la compatibilità della stessa con la realizzazione del parcheggio pubblico su due piani. Quanto alla cessione dei posti auto il Segretario Mularoni riferisce che ad oggi nulla è deciso proprio perché i competenti uffici stanno verificando la possibilità di realizzare il parcheggio coperto multipiano. Certamente la cessione dei posti auto avrà luogo attraverso una procedura che ne preveda la cessione/utilizzo esclusivamente ai residenti del Centro Storico che ne faranno richiesta, compresi i titolari delle attività economiche, ed ai proprietari degli immobili siti nel centro storico di Montegiardino dati in locazione a residenti.

All'art.5 - Rispetto al testo approvato in prima lettura non sono stati presentati emendamenti. Con questo articolo si intende variare la destinazione di piccole porzioni di terreno pubbliche al fine di ottimizzare l'utilizzo delle stesse in linea con la Zona per i Servizi Sportivi di Acquaviva, rispetto alla quale è in corso un progetto di modifica dell'intero campo da calcio. Alcuni Consiglieri di Minoranza hanno manifestato particolare interesse al progetto di modifica del campo di calcio di Acquaviva auspicando, tra l'altro, che la politica possa arrivare a concretizzarlo nel breve periodo senza pertanto frenare questa iniziativa. Altri, invece, hanno dichiarato la contrarietà al progetto in quanto non condividono la scelta progettuale adottata per la realizzazione dell'intervento. Alla Maggioranza preme precisare che l'intervento in



COMMISSIONE CONSILIARE PERMANENTE IGIENE E SANITÀ, PREVIDENZA E
SICUREZZA SOCIALE, POLITICHE SOCIALI, SPORT; TERRITORIO, AMBIENTE E
AGRICOLTURA

oggetto viene realizzato su un un'area di proprietà pubblica in gestione alla Federazione Sammarinese Gioco Calcio e che l'opera sarà finanziata mediante i fondi che l'UEFA mette a disposizione per i nuovi progetti di impianti sportivi. Pertanto la Maggioranza, anche alla luce della recente approvazione della Legge che disciplina l'attività sportiva, ritiene prioritario cogliere le opportunità che lo sport può offrire con l'ampliamento della rete degli importanti sportivi pubblici.

Il Segretario Mularoni conclude precisando che durante l'incontro pubblico con i residenti nel Castello di Acquaviva tutti gli intervenuti hanno espresso apprezzamento per l'intervento, che permetterà al Castello di Acquaviva di ospitare eventi sportivi di levatura internazionale.

All'art.6 - Rispetto al testo approvato in prima lettura non sono stati presentati emendamenti. Con questo articolo si intende ampliare l'area produttiva della Ciarulla per consentire l'espansione di nuove realtà imprenditoriali. Tale espansione potrà avere luogo esclusivamente mediante la demolizione dell'attuale fabbricato adibito a Palestra (ex Mesa), con costruzione di un nuovo edificio adibito a funzioni sportive nell'area all'interno della Zona Servizi Sportiva posta di fronte.

In conclusione, dopo la Variante di PRG per la modifica della destinazione urbanistica di un terreno in località Rovereta per la realizzazione di una importante infrastruttura privata denominata "Polo della Moda" il Governo e la Maggioranza intendono approvare definitivamente anche questo progetto di Legge al fine di offrire una ulteriore spinta alla ripresa economica del Paese nonché per creare nuove opportunità di lavoro, tenendo in debita considerazione l'aspetto ambientale mediante l'utilizzo dell'istituto della compensazione.

Al termine della discussione dei singoli articoli, il Progetto di Legge, comprensivo degli emendamenti presentati dal Governo, è stato approvato a Maggioranza con 8 voti favorevoli, 3 contrari e 2 astenuti.

Vorrei concludere, auspicando che il Progetto di Legge emendato dalla IV Commissione Consigliare Permanente possa essere definitivamente approvato a larga maggioranza dall'aula consiliare.

Il Relatore di Maggioranza

Stefano Canti

