



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

**RELAZIONE DI MINORANZA AL PROGETTO DI LEGGE
"MODIFICHE ALLA LEGGE 29 GENNAIO 1992 N.7 - PIANO REGOLATORE
GENERALE (PRG) - PER ATTUAZIONE DI INTERVENTI RIVOLTI ALLE
IMPRESE, FINALIZZATI ALLO SVILUPPO ECONOMICO ED OCCUPAZIONALE
DELLA REPUBBLICA DI SAN MARINO"**



Eccellentissimi Capitani Reggenti,
Onorevoli membri del Consiglio Grande e Generale,

Il Progetto di Legge "Modifiche alla Legge 29 Gennaio 1992 N.7 - Piano Regolatore Generale (P.R.G.) per l'attuazione di interventi rivolti alle imprese, finalizzati allo sviluppo economico ed occupazionale della Repubblica di San Marino" 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 16 Luglio u.s.

Il provvedimento normativo individua alcune modifiche di destinazione urbanistica all'attuale strumento di pianificazione generale del territorio per agevolare l'ampliamento di alcune attività produttive nel Castello di Chiesanuova con relativa modifica di aree di proprietà pubblica ove effettuare la compensazione. Nella fattispecie le modifiche riguardano:

- la creazione di nuove aree produttive in località Galavotto e Chiesanuova adiacenti ad insediamenti esistenti;
- la riduzione della Zona R220 Gualdicciolo in zona agricola.

In apertura dei lavori il Segretario di Stato per il Territorio ed Ambiente, Augusto Michelotti, ha ricordato ai membri della Commissione che, ai sensi degli articoli di Legge, la variante in oggetto è stata sottoposta alle stesse procedure di approvazione dello strumento urbanistico originario con la riduzione delle tempistiche di approvazione. Il Segretario di Stato Michelotti da lettura della delibera della Commissione per le Politiche Territoriali adottata nella seduta del 21 Giugno u.s. in riscontro all'unica osservazione presentata riguardante la richiesta da parte dell'imprenditore, di includere una ulteriore porzione di terreno tra quelle oggetto di variante in località Chiesanuova, in quanto, acquistata dallo stesso successivamente all'approvazione in prima lettura del progetto di legge. Inoltre il Segretario di Stato Michelotti, per conto del Governo, ha illustrato le proposte di modifica, meramente di forma, rispetto al testo presentato in prima lettura consegnando altresì a tutti i membri copia delle planimetrie allegate al progetto di legge.



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

I Consiglieri di Minoranza, durante il dibattito in apertura del comma, hanno condiviso e confermato il loro sostegno alla variante di PRG per la parte riguardante la trasformazione dei terreni agricoli in zona produttiva per dare la possibilità alle tre aziende richiedenti di ampliarsi. Ritengono infatti che in questo momento di crisi economica vada prestata particolare attenzione nei confronti delle aziende storicamente insediate in territorio che intendono ampliare la loro attività produttiva. Diversamente, la Minoranza ha manifestato contrarietà al progetto di legge presentato per la parte riguardante la compensazione. In primis è stata sottolineata la mancanza di uno strumento legislativo che regoli tale materia e come la materia venga applicata in maniera del tutto discrezionale; infatti, nonostante la recente approvazione del nuovo Testo Unico delle Leggi Urbanistiche ed Edilizie nulla è stato normato in merito alla compensazione. Pertanto, se dovessero arrivare proposte migliorative rispetto a quelle individuate nel progetto di legge presentato dal Segretario di Stato Michelotti, la Minoranza ha auspicato un dibattito ed un accoglimento delle proposte formulate. E' stato sottolineato inoltre come si stia procedendo ad una Variante di PRG mentre è in corso l'elaborazione del nuovo Strumento di Pianificazione Generale del Territorio, ed a tal fine, la Minoranza ha chiesto al Segretario se tale variante è stata sottoposta, per una presa visione, ai tecnici che stanno predisponendo il nuovo PRG. E' stato inoltre sottolineato come - quanto previsto dall'articolo 67 del Decreto Delegato 31 Gennaio 2017 N.16 (Modifiche al Decreto Delegato 27 Aprile 2012 N.44) in merito all'introduzione della VAS (Valutazione Ambientale Strategica) - a distanza di un anno e mezzo non sia ancora operativa per la mancanza del regolamento attuativo. A tal fine la Minoranza ha chiesto informazioni al Segretario di Stato Michelotti circa la sua piena operatività. Infine la Minoranza ha rilevato, vista l'importanza del provvedimento, l'assenza del Segretario di Stato per il l'Industria, l'Artigianato, il Commercio ed il Lavoro, Andrea Zafferani. La sua presenza è stata ritenuta importante durante l'esame del provvedimento in oggetto, perché avrebbe potuto illustrare il progetto industriale delle aziende che necessitano di espandersi, invece il piano industriale, come indicato nel provvedimento normativo, verrà approvato dal Congresso di Stato unicamente prima della conclusione dell'iter di approvazione dei rispettivi strumenti urbanistici attuativi. Quindi in buona sostanza si sta procedendo all'approvazione di una Variante al Piano Regolatore Generale senza essere in possesso della necessaria documentazione che attesti la reale necessità di ampliamento aziendale. Gli unici emendamenti al progetto di legge in oggetto presentati dalla Minoranza sono quelli del Partito Democratico Cristiano Sammarinese.

Da segnalare come, prima di passare all'esame dei contenuti di ogni singolo articolo, il Segretario di Stato Michelotti non abbia risposto alle domande della Minoranza. Le uniche parole espresse sono state: "si può fare tutto al mondo, le logiche etiche



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

cambiano, si può fare tutto senza regolamentare... per poi concludere il suo intervento con l'esempio del trasferimento della Cartiera Ciacci da Gualdicciolo in località Fonte Vivo, dove sottolinea che a seguito del mancato trasferimento in tale zona, l'area è stata trasformata da edificabile in Zona a Verde, e come oggi con la variante in oggetto si includano tali aree all'interno delle Aree Naturalistiche Tutelate. La Minoranza è rimasta perplessa per non dire altro delle risposte del Segretario.

Procedendo ad una breve analisi dell'articolato, la Minoranza propone una modifica al titolo del provvedimento normativo da "Modifiche alla Legge 29 Gennaio 1992 N.7 – Piano Regolatore Generale (P.R.G.) – per l'attuazione di interventi rivolti alle Imprese, finalizzati allo sviluppo economico ed occupazionale della Repubblica di San Marino" a "Modifiche alla Legge 29 Gennaio 1992 N.7 – Piano Regolatore Generale (P.R.G.) – per l'attuazione di interventi rivolti alle Imprese già inserite nel tessuto economico di San Marino per l'ampliamento della capacità produttiva e l'avvio di nuove attività, ai fini, dello sviluppo economico ed occupazionale della Repubblica di San Marino". Emendamento respinto dalla Maggioranza.

Articolo 1 la Minoranza ha presentato un emendamento modificativo del comma 2, dove viene proposta una differente compensazione ambientale (meglio illustrata nel successivo articolo 4) e l'introduzione di un nuovo comma 4 nel quale si propone che "i convenzionamenti per l'attuazione di interventi inclusi all'interno dei Piani Particolareggiati della Zona D1-10.1, D1-10.2 e D1-10.3 Gualdicciolo dovranno prevedere l'impegno da parte del soggetto convenzionato di contribuire o realizzare le opere di cui al progetto di rinaturalizzazione di alcuni terreni siti all'interno dell'Area Naturalistica Tutelata di proprietà dell'Ecc.ma Camera della Repubblica di San Marino in conformità dal progetto redatto dall'Ufficio Progettazione e dall'Ufficio gestione Risorse Ambientali ed Agricole di cui alla Concessione Edilizia prot.n.CON/8674 approvata in data 9 Novembre 2012".

I consiglieri di Minoranza sulla modifica della destinazione urbanistica proposta a titolo di compensazione riferiscono che la trasformazione dell'area da "Zona R2" a "Zona E: Area Agricola" e relativa ad un'area che lo strumento urbanistico attuativo destina a "viabilità". La viabilità di progetto era stata proposta dai tecnici progettisti per eliminare il traffico pesante dal centro abitato di Gualdicciolo. Viabilità ha cui è seguito il progetto esecutivo dell'opera con tanto di pareri favorevoli dell'amministrazione Sammarinese e del Comune di Verucchio e su cui alcuni convenzionamenti stipulati tra l'Ecc.ma Camera e soggetti privati hanno previsto il pagamento di somme necessarie al finanziamento della predetta viabilità. E' stato definito un controsenso procedere con l'approvazione di tale compensazione poiché il carico urbanistico proveniente dalla Zona Produttiva di Gualdicciolo - che tra l'altro con l'approvazione di tale Variante verrà aumentato - resterà definitivamente



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

all'interno del centro abitato di Gualdicciolo senza che possa più essere deviato. E' stato chiesto di conoscere il parere della Giunta di Castello di Acquaviva in merito a tale proposta di modifica ma il Segretario di Stato Michelotti nulla ha riferito in merito.

All'articolo 2 gli unici emendamenti presentati sono quelli del Governo per inserire, tra le aree oggetto di modifica della destinazione urbanistica, quelle di cui al ricorso approvato dalla Commissione per le Politiche Territoriali nella seduta del 21 Giugno u.s. . Come già sottolineato, i Consiglieri di Minoranza non si oppongono all'esigenza di sviluppo aziendale di realtà imprenditoriali già inserite nel tessuto del territorio ma in assenza di opportuna documentazione per valutare il progetto di sviluppo aziendale è stato chiesto al Segretario di Stato Michelotti, informazioni in merito al numero di dipendenti che si presume verrà assunto a seguito della variante PRG in esame. Il Segretario di Stato Michelotti risponde che le unità lavorative che verranno assunte saranno di circa 80 unità per la prima azienda sita in località Chiesanuova e tra le 60/80 unità circa per le aziende site in località Galavotto. La Minoranza infine richiede informazioni circa le tempistiche di approvazione dello strumento urbanistico attuativo in considerazione del fatto che nella Commissione per le Politiche Territoriali è stata ribadita la volontà di procedere speditamente con l'iter di Variante al Piano Particolareggiato della Zona D112 Chiesanuova. Il Segretario di Stato Michelotti riconferma di voler procedere speditamente ed a tal fine chiede la disponibilità di ridurre le tempistiche per la stesura delle relazioni al progetto di legge per consentire di includere lo stesso all'odg della prossima sessione del Consiglio Grande e Generale che avrà luogo alla fine di Luglio primi giorni del mese di Agosto p.v. . Successivamente è volontà di procedere con l'approvazione della Variante del relativo Piano Particolareggiato in Commissione per le Politiche Territoriali.

All'articolo 3 gli unici emendamenti sono quelli presentati dal Governo per inserire, tra le aree oggetto di modifica della destinazione urbanistica, le particelle n.173 (in parte) e n.597 (in parte) del Foglio di Mappa 38.

La Minoranza, relativamente alle aree oggetto di destinazione urbanistica, in primis rileva come tra le aree oggetto di modifica non vengano variante solo quelle di proprietà privata ma anche quelle di proprietà pubblica identificate al Foglio di Mappa 38 particella n.636, n.510, n.591, n.612 e n.613. Inoltre rileva come i terreni distinti catastalmente al Foglio di Mappa 38 particelle n.179, n.630, n.629, n.570, n.517 e n.636 siano stati oggetto di Ordinanza n.1 dell'anno 2005 per "l'Occupazione temporanea d'urgenza per la realizzazione di opere provvisoriale e di consolidamento ai fini del ripristino dei sottoservizi e di un tratto di strada di Galavotto" al fine di scongiurare pericolo a persone e cose. Inoltre, la Minoranza rileva come tra i 14 "punti strategici" del progetto "San Marino 2030" individuati dai tecnici progettisti a



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

redigere il nuovo Strumento di Pianificazione Generale del Territorio, al punto 5 vi sia quello relativo alla "Messa in sicurezza del Territorio" e come per l'arch. Stefano Boeri, sia importante trasferire altrove le costruzioni site aree geologicamente instabili. Quanto detto per evidenziare come il Segretario Michelotti, anziché prestare la dovuta attenzione sulle predette aree, proceda con l'approvazione della variante in oggetto. Infine viene evidenziato come i terreni oggetto di variante vengano esclusi dalle Aree Naturalistiche e Tutelate.

Il Segretario Michelotti riferisce di non essere al corrente di terreni pubblici tra quelli oggetto di variante e che provvederà ad effettuare una verifica prima della seconda lettura. Riferisce inoltre che nel caso, i terreni pubblici, come previsto dal nuovo Testo Unico delle Legge Urbanistiche ed Edilizie, non verranno più ceduti ma solo concessi in uso.

All'articolo 4 sono stati presentati due emendamenti dalla Minoranza. Il primo soppressivo dell'intero articolo 4 poiché non si condivide la compensazione individuata ed il secondo per proporre una compensazione diversa rispetto a quella proposta dal Governo. Prima di presentare la proposta di compensazione, la Minoranza sottolinea come a fronte di una variazione di 8.600/8.700 mq. di terreno agricolo in terreno edificabile produttivo si preveda una compensazione pari ad una superficie complessiva di 67.470 mq. (6,7 ettari di terreno circa), di cui 36.920 mq. di superficie per eliminare la bretella stradale sita in località Gualdicciolo necessaria, come già detto, per deviare il traffico pesante dal Centro abitato di Gualdicciolo e come 30.550 mq. di superficie di terreno destinato a Verde Esistente verrà incluso all'interno delle Aree Naturalistiche Tutelate. Si è entrato nel dettaglio delle superfici per evidenziare la sproporzione del rapporto, tra le superfici delle aree che diverranno edificabili e quelle oggetto di compensazione e, come con questa variante, vengano anticipate decisioni su terreni pubblici anziché essere prese nell'ambito del nuovo Piano Regolatore e Generale.

La compensazione proposta dalla Minoranza è relativa alla trasformazione delle particelle situate in Acquaviva, località Costa dello Spino, contraddistinte al Foglio di Mappa 27, n.70, n.71, n.72, n.73, n.74, n.114, n.115, n.116, n.118, n.119, n.120, n.121, n.122, n.123, n.259, n.329, n.203, n.295, n.296 e n.320 e le particelle contraddistinte al Foglio di Mappa 16 particelle n.256 e n.817, da "Zone E: Aree Agricole" (articolo 43 della Legge n.7/1992) a "Zone da Attrezzare a Verde Pubblico" (articolo 29 della Legge n. 7/1992). Tale proposta nasce dalla necessità di valorizzare l'ampia area pubblica, poiché sulla stessa, è stato redatto un progetto congiunto tra, l'Ufficio Progettazione e l'Ufficio Gestione Risorse Ambientali ed Agricole, di rinaturalizzazione ambientale dell'Area Naturalistica Tutelata che prevede l'inserimento di percorsi ciclo pedonali che dalla parte bassa di Gualdicciolo permette di raggiungere il centro di Acquaviva. Tale progetto è già stato finanziato da privati



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

mediante convenzionamenti sottoscritti con il Congresso di Stato. Anche questa proposta di emendamento è stata respinta dalla Maggioranza.

In definitiva la Minoranza rileva come - nonostante le proposte di emendamento in merito alla compensazione ambientale siano considerate migliorative rispetto a quelle individuate dal Governo - non vi sia stata la volontà di recepire le proposte formulate. Inoltre, dagli emendamenti proposti dal Governo, si evince ciò che a più riprese è stato evidenziato nel lungo dibattito che ha portato all'approvazione della Legge n.140/2017 Nuovo Testo Unico, mi riferisco al fatto che alcuni articoli della Legge di PRG sono stati trasferiti all'interno del Nuovo Testo Unico. Un esempio pratico lo si può evincere all'articolo 4 che recita: le aree site in "Zona R2: aree di ristrutturazione edilizia ed urbanistica a Piano Particolareggiato" (articolo 39 della Legge n.7/1992), sono trasformate in Zona E: Aree Agricole (articolo 43 158 della Legge n.7/1992 n.140/2017)".

Al termine della discussione dei singoli articoli il Progetto di Legge è stato approvato a Maggioranza con 8 voti favorevoli e 4 astenuti.

Concludo anticipando che gli emendamenti presentati e respinti dalla Maggioranza verranno riproposti dalla parte politica proponente in sede di approvazione definitiva.

**II RELATORE DI MINORANZA
CONSIGLIERE STEFANO CANTI**