



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

RELAZIONE AL PROGETTO DI LEGGE

"DISPOSIZIONI SULLA PIANIFICAZIONE TERRITORIALE STRATEGICA NORME PER LO SVILUPPO E LA VALORIZZAZIONE DEL TERRITORIO - INTERVENTI STRAORDINARI CON FINALITÀ SOCIALI"

Eccellentissimi Capitani Reggenti,

Onorevoli Membri del Consiglio Grande e Generale,

porto all'attenzione dell'Aula la relazione al progetto di legge "Disposizioni sulla pianificazione territoriale strategica – norme per lo sviluppo e la valorizzazione del territorio – interventi straordinari con finalità sociali".

Il testo, licenziato dalla IV Commissione Consiliare Permanente al termine di un confronto approfondito e costruttivo, viene oggi sottoposto alla seconda lettura del Consiglio Grande e Generale. Il lavoro svolto ha consentito di integrare significativamente l'impianto normativo, grazie al contributo di tutti i gruppi consiliari ed al supporto dei tecnici della Segreteria di Stato per il Territorio e dell'Ufficio di Segreteria Istituzionale.

A distanza di oltre trent'anni dall'approvazione dell'ultimo Piano Regolatore Generale, il progetto di legge si pone l'obiettivo di rinnovare il sistema della pianificazione territoriale, sulla base dei principi di legalità, trasparenza, partecipazione e semplificazione dell'azione amministrativa, nonché di fornire risposte concrete e tempestive a esigenze sociali oggi particolarmente rilevanti.

Le principali finalità del provvedimento possono essere così sintetizzate:

- introdurre nuovi strumenti di pianificazione territoriale;
- affrontare le sfide sociali, ambientali ed economiche, promuovendo la rigenerazione urbana e il contenimento del consumo di suolo e favorendo scelte che consentano di migliorare la qualità della vita delle generazioni presenti e future;
- definire un assetto gerarchico e coordinato della pianificazione, procedendo con il Piano di tutela, salvaguardia e valorizzazione del territorio, per Piani Tematici tra loro complementari, dando seguito alle scelte pianificatori con Programmi Pluriennali di Attuazione e alla loro attuazione mediante i piani di dettaglio, ossia i Piani Particolareggiati.



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

Tra gli elementi qualificanti del progetto di legge si segnala l'introduzione della "Funzione Abitativa Collettiva" (Gruppo H), finalizzata a rispondere in modo strutturale alle esigenze abitative. Essa prevede l'incremento dell'offerta di alloggi – in particolare attraverso tipologie edilizie come case in linea e a schiera – mediante bandi pubblici su aree di proprietà pubblica, con l'obiettivo di sostenere le giovani coppie e contribuire alla riduzione dei canoni di locazione.

Nello stesso ambito si inseriscono gli interventi relativi allo studentato universitario. La crescita significativa della popolazione dell'Università degli Studi della Repubblica di San Marino, unitamente alle attività di alta formazione, convegni, seminari e campus estivi, rende necessario prevedere soluzioni adeguate, privilegiando il recupero del patrimonio edilizio esistente. Ciò consentirà di migliorare l'offerta di servizi per gli studenti e, al contempo, di incidere positivamente sul mercato della locazione.

Ulteriore ambito di intervento è rappresentato dal co-housing, quale modello abitativo fondato sulla condivisione di spazi e servizi. Tale soluzione, oltre a favorire la coesione sociale, consente una razionalizzazione dei costi e l'introduzione di servizi integrati a beneficio delle diverse fasce della popolazione. Oltre alla condivisione di spazi funzionali (cucina, lavanderia, laboratori), ricreativi (sale per pranzi e riunioni, sale lettura, aree relax), giardini e orti, possono essere previsti servizi particolari di assistenza alla persona, trasporto o attività doposcuola, a seconda delle fasce di età coinvolte, con effetti positivi anche sul piano economico.

Passando all'esame dell'articolato, il progetto di legge si struttura in otto Titoli.

Il Titolo I definisce i principi generali della pianificazione territoriale e del governo del territorio, individuando criteri quali interesse pubblico, sostenibilità e qualità della vita, nonché i principi dell'azione amministrativa. Viene attribuita priorità alla sicurezza idrogeologica e alla tutela ambientale e paesaggistica.

Il Titolo II introduce le strategie per la qualità urbana, rurale ed ecologico-ambientale, con misure volte alla tutela del territorio, alla riduzione del consumo di suolo e alla valorizzazione delle aree rurali e delle loro vocazioni.

Il Titolo III disciplina gli atti di governo del territorio e definisce gli strumenti di pianificazione. In particolare, il "Piano di tutela, salvaguardia e valorizzazione del territorio" assume il ruolo di strumento sovraordinato, mentre i Piani Tematici consentono una pianificazione settoriale coordinata.

A handwritten signature in blue ink, consisting of a stylized 'R' followed by a flourish.



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

Il Programma Pluriennale di Attuazione rappresenta il raccordo tra pianificazione e realizzazione degli interventi, che include aree residenziali e produttive, aree destinate ad edilizia sociale, pubblica o convenzionata e tutti gli interventi prioritari, per consentire il coordinamento delle opere pubbliche, per il cui finanziamento è prevista la pubblicazione di bandi che favoriscono lo sviluppo di forme di partenariato pubblico/privato, mediante atti di convenzionamento, che dovranno essere approvati in Consiglio Grande e Generale. L'avvio della pianificazione tematica consentirà, in maniera coerente e coordinata, di favorire lo sviluppo del territorio tenendo conto dei vincoli individuati nel "Piano di tutela salvaguardia e valorizzazione del territorio", consentendo risposte efficaci nel rispetto della qualità della vita e della tutela ambientale.

I Titoli IV e V regolano i procedimenti di formazione e approvazione degli strumenti di pianificazione, introducendo strumenti di semplificazione quali la Conferenza dei Servizi e rafforzando i meccanismi di partecipazione e trasparenza.

Il Titolo VI disciplina l'attività di convenzionamento, definendo criteri e modalità, nonché le forme di acquisizione di valore pubblico a favore dell'Eccellentissima Camera.

Con il Titolo VII si apre la parte immediatamente applicativa del provvedimento, con misure finalizzate a rispondere alle emergenze abitative e sociali. In questo ambito si inserisce anche la disciplina degli "Alloggi per Comunità Abitative", attuabile esclusivamente su aree pubbliche in zone servizi attraverso bandi e convenzioni approvate dal Consiglio Grande e Generale, in coerenza con i principi già espressi in precedenti iniziative legislative.

L'articolo 51 prevede incentivi per interventi di insediamento della Funzione Abitativa Collettiva, finalizzati in modo particolare alla riqualificazione di edifici esistenti. Sono inoltre previsti interventi di rigenerazione urbana su aree degradate, tra queste rientrano i siti "Ex Symbol" ed "Ex Conceria", attraverso azioni strategiche di interesse pubblico, volte a:

- a) rigenerazione complessiva degli spazi, non limitata al singolo edificio;
- b) miglioramento della qualità urbana;
- c) integrazione nel contesto esistente, anche mediante elementi di arredo urbano, piazze, giardini e spazi collettivi.

Il Capo V "Modifiche al Decreto Delegato 24 maggio 2017 numero 51" dispone, tra l'altro, che nei casi di demolizione e ricostruzione di edifici in zona agricola, al fine di favorire la riqualificazione del patrimonio esistente, la sicurezza stradale ed il miglioramento fondiario, una maggiore flessibilità negli spostamenti dell'area di sedime.



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

Viene, altresì, abrogato l'incentivo che ha permesso di aumentare l'indice edificatorio e l'altezza degli edifici ricostruiti determinando un forte impatto negativo sul nostro territorio, anche da un punto di vista paesaggistico ed ambientale.

L'ultimo Titolo afferisce alle norme attuative, norme transitorie, al fine di garantire continuità amministrativa e certezza del diritto nella fase di passaggio al nuovo sistema.

Eccellenze,
Colleghi Consiglieri,

il progetto di legge pone al centro la tutela, la salvaguardia e la valorizzazione del territorio, rafforzando al contempo la partecipazione e a trasparenza dell'azione amministrativa.

La "Funzione Abitativa Collettiva" rappresenta una risposta concreta alle esigenze di giovani, famiglie, studenti e popolazione anziana, attraverso strumenti innovativi e controllati, in grado di prevenire fenomeni speculativi e garantire l'interesse pubblico.

Il provvedimento coniuga l'esigenza di affrontare le attuali emergenze sociali e abitative con una visione di sviluppo sostenibile per il Paese.

Per tali ragioni, invito l'Aula ad approvarlo.

Grazie.


**Il Relatore di Maggioranza
Consigliere Paolo Crescentini**