

# il sottobosco

Periodico di micologia e cultura ambientale a cura dell'Associazione Micologica Sammarinese  
<http://www.micologica.org>

ANNO XVIII - N.167

Autorizzazione in abbonamento postale - Tabelle D-E - Taxe Percue (Tassa Riscossa) - Pubblicità inf. al 50%  
Autorizzazione n. 100 del 14/01/2002 della Direzione Generale PP.TT. della Rep. di San Marino.

GENN.-FEBB.2007

**Convenzione fra Stato e privati cittadini per la cementificazione della Zona Servizi di Cailungo**

## IL SOLITO PASTROCCHIO!

Quella che andiamo a raccontare su queste pagine è la solita storia tra una miope ed incompetente gestione politica del territorio e le velleità speculative di un gruppo di cittadini che vorrebbero, al solito, essere miracolati da una legge troppo permissiva, il famoso T.U.C. (*Testo Unico Colabrodo*). Se il P.R.G. aveva destinato una certa area a servizi, una ragione doveva pur esserci, non credo fosse per costruirci sopra una marea di palazzine ad uso residenziale, bensì strutture e/o attività utili e funzionali al buon vivere comune di tutti i cittadini della zona. Purtroppo, in questo "paese dei balocchi" tutto è possibile: è possibile far lievitare gli indici edilizi a proprio piacimento, è possibile guadagnare piani in più semplicemente trasformando piani terra in piani seminterrati, è possibile (con una semplice richiesta "stralcio" alla Commissione Urbanistica), modificare l'altezza, la distanza dai confini, la volumetria ecc. di una qualsiasi area edificabile o no.

Andiamo allora a raccontare l'ultima favola: "C'era una volta un'area a servizi a Cailungo (*ma sì, proprio quel bel campo sotto il London Pub, l'ex Dopolavoro di Cailungo, proprio quella in cui si trovano perfettamente allineate quelle vecchie querce centenarie*) che un bel giorno si vide presentare in C.U. un bel Piano Particolareggiato in cui venivano beatamente distribuiti indici edificatori a piene mani sapendo già in partenza che si trattava di una chiara e banale speculazione, in quanto la destinazione d'uso finale di queste edificabilità sarà senz'altro residenziale anche se la residenza *tout court* è proibita in tali zone.

Viene così sottoscritta una convenzione tra la proprietà e lo Stato, ma qui casca l'asino. Infatti le zone a servizi (contrariamente alle zone R - Ristrutturazione), sono soggette ad una norma del Testo Unico che all'articolo n° 45 sul convenzionamento, ai punti 3-4, impone che "il convenzionamento dovrà prevedere l'acquisizione da parte dell'Ecc.ma Camera di una superficie non inferiore al 40% e non superiore al 60% dell'area soggetta a convenzione".

L'area totale della proprietà ammonta a 9.800 mq., di cui (secondo la convenzione) 2.740 mq. dovrebbero essere ceduti allo Stato per una percentuale del 27,96% inferiore al 40% previsto dalla Legge di ben 12,04% punti.

Al punto 5 dello stesso articolo, si prevede di, eventualmente, sostituire tale superficie con un esborso in denaro di pari valore al 40% "solo nel caso che la superficie di cui si tratta sia di ridotte dimensioni per cui uno scorporo così consistente vanificherebbe l'edificabilità o qualsiasi altro uso dell'area".

Questo non è il nostro caso, infatti le aree di cui si tratta raggiungono una superficie di 9.800 mq. che non corrisponde assolutamente ad un'area di ridotte dimensioni.

Ma facciamo finta che si possa integrare quel 12,04% con una somma di denaro (comunque illegale, così come sopra illustrato), la somma prevista in convenzione di Euro 208.000,00 non risulta affatto convincente. Vi risparmio i calcoli effettuati (e dei quali mi rendo disponibile a fornire ogni spiegazione), ma all'appello mancano circa Euro 500.000,00 che insieme a quelli previsti in convenzione diventano finalmente una cifra congrua di indennizzo per lo Stato.

Passiamo poi alle inadempienze sugli impegni presi in convenzione: la proprietà s'impegna a costruire un marciapiede a sue spese in

(Continua a pagina 15)

### QUESITO DI URBANISTICA N°29

CHE COS'E' ?



INSIEME, SIA IL TESTO UNICO DELLE LEGGI EDILIZIE ED URBANISTICHE CHE IL P.R.G., HANNO CREATO DANNI ENORMI ALL'AMBIENTE E ALLA VIVIBILITA' NEL NOSTRO TERRITORIO. IL P.R.G. DOVEVA, IN TEORIA, SERVIRE PER MIGLIORARE LE CONDIZIONI DI VITA DI CHI CI ABITA ATTRAVERSO UNA PIANIFICAZIONE E UNA CORRETTA PROGETTAZIONE URBANISTICA. MA NON SI ERANO FATTI I CONTI CHE TUTTO DOVEVA PASSARE ATTRAVERSO GOVERNI POCO SERI E LE MANI DEI POLITICI CHE FORMANO LA C.U.. E COSI' AUMENTANO INDICI A PIACIMENTO DEI RICHIEDENTI, AUMENTANO ALTEZZE, SI RIDUCONO LE DISTANZE DAI CONFINI, SI COSTRUISCE IN ZONE DESTINATE AL VERDE E ALLA VIABILITA' E ANCHE IN ZONE PER SERVIZI, IN AREE DESTINATE ALLA RESIDENZA SI FANNO CENTRI COMMERCIALI, LA PROGETTAZIONE UNITARIA DI VARIE ZONE NON VIENE APPLICATA, SI VA AVANTI ALLA RICHIESTA DI PRIVATI CON STRALCI E VARIANTI DI P.P. (PIANI PARTICOLAREGGIATI) E MANCA UNA PROGRAMMAZIONE. SI' QUESTO P.R.G. E IL TESTO UNICO SONO PROPRIO UN COLABRODO !