



# COMUNE DI PORTO TORRES

(PROVINCIA DI SASSARI)

## **1.1 PREMESSE**

Su incarico dell'Amministrazione Comunale , affidato alla struttura tecnica interna, il sottoscritto Dr.Ing.Claudio Vinci in qualità di dirigente del settore tecnico provvedeva a redigere, con il supporto dello staff interno dell'ufficio, la variante al piano regolatore generale relativa a più aree ricadenti in ambito urbano, previa verifica della compatibilità e della coerenza con gli obiettivi del piano medesimo.

## **1.2. STATO DI FATTO**

Attualmente vige il P.R.G.C. approvato con Decreto dell'Assessore Regionale all'Urbanistica n° 1571 del 10.11.1982 oggetto da tale data di più modifiche nel tempo, mentre il nuovo P.U.C. a cui si è obbligati, adottato una prima volta nel 1997 e respinto dal CO.RE.CO. , non è stato ancora riadottato.

## **2.1 LA VARIANTE**

### **2.1.1 Piano di assetto idrogeologico.**

In attuazione del Decreto dell'Assessore dei Lavori pubblici n° 3 del 21.02.2005 inerente l'esecutività della deliberazione della Giunta Regionale n° 54/33 del 30.12.2004 relativa all'approvazione del piano stralcio di bacino per l'assetto idrogeologico (P.A.I.) il Comune è tenuto ad adeguare il proprio strumento urbanistico alla normativa introdotta con il sopraindicato P.A.I.

A tal fine si rende necessaria l'adozione di una variante al piano regolatore generale che assuma la connotazione di "variante generale" dovendosi procedere in questa fase alla redazione della variante medesima su un supporto di tipo informatico stante l'assoluta inadeguatezza della cartografia assunta a base dell'attuale strumento urbanistico approvato con Decreto dell'Assessore Regionale all'urbanistica n° 1571/U del 10.11.1982 , cartografia redatta su base catastale, non coerente con la realtà dei luoghi.



# COMUNE DI PORTO TORRES

(PROVINCIA DI SASSARI)

La base informatica della variante in argomento poggia sugli ultimi rilevamenti aerofotogrammetrici del Comune che consentono di indicare con assoluta certezza i limiti imposti dai vincoli del P.A.I.

Tale scelta impone una completa rivisitazione del piano regolatore vigente per quanto attiene al reale dimensionamento delle zone omogenee e degli standards che in questa fase non vengono assolutamente modificati ma semplicemente rimodulati sulla base del dato informatico corrispondente allo stato reale e non a quello catastale, operazione peraltro propedeutica alla stesura del piano urbanistico comunale in adeguamento al piano paesaggistico regionale.

La variante generale in argomento identifica nelle tavole 3a, 3b, 4a, 4b, le aree definite pericolose e a rischio dal piano di assetto idrogeologico approvato con Decreto dell'Assessore Regionale dei LL.PP. 21.02.2005 n° 3.

## **2.1.2 NUOVO PARCO CIMITERIALE**

La sentenza del T.A.R. Sardegna n° 866/87 pronunciata contro il Comune di Porto Torres e la Regione Sardegna in ordine all'annullamento delle deliberazioni di Consiglio Comunale n° 163 del 13.07.1981, n° 13 del 29.01.1982 e del Decreto dell'Assessore Regionale agli EE.LL. n° 1571/U del 10.11.1982 relative all'approvazione del piano regolatore del comune di Porto Torres, limitatamente alla parte in cui individuano l'area assoggettata a parco cimiteriale, impongono nell'immediato l'individuazione di una nuova area per la realizzazione del nuovo cimitero stante il completamento dell'area cimiteriale esistente ubicata all'interno della città.

A tal fine l'Amministrazione Comunale ha avviato da tempo i contatti con i proprietari dell'area interessata dal nuovo cimitero per raggiungere un accordo bonario per la cessione della stessa.



# COMUNE DI PORTO TORRES

(PROVINCIA DI SASSARI)

Il dimensionamento della nuova area cimiteriale consegue dalla stima del fabbisogno ipotetico per i prossimi 15 anni sulla base dei seguenti parametri:

Abitanti:	22.000
Tasso di mortalità medio annuo:	0.8%
Decessi annui:	n° 176
Durata media di concessione dei loculi	anni 25
Fabbisogno totale posti	n. 2.640
Superficie totale del nuovo cimitero	mq 21.000

A norma dell'art. 337 del T.U. delle leggi sanitarie ogni Comune deve avere almeno un cimitero a sistema di inumazione.

Il progetto di costruzione o di ampliamento di un cimitero deve essere preceduto da uno studio tecnico – urbanistico ed igienico dell'area da prescegliere.

Il regolamento di polizia mortuaria indica i requisiti fondamentali sull'ubicazione dell'area (lontana dai centri abitati, collegata da facili vie di comunicazione, a non meno di 200 m di distanza dalle case cittadine periferiche, preferibilmente a valle dell'abitato e sottovento rispetto ad esso nei riguardi dei venti predominanti nella zona), sui caratteri fisico – meccanici del suolo per la sua idoneità all'inumazione, sulla profondità e direzione della falda freatica.

Pertanto assume importanza determinante la struttura fisico – meccanica del terreno: esso deve avere normali caratteristiche medie per permettere lo svolgimento del processo di decomposizione e di successiva mineralizzazione delle salme in un periodo massimo di 10 anni. Dovrà essere sciolto ed asciutto in giusto grado fino alla profondità di 2.50 m, in modo da avere una modica permeabilità all'aria per favorire l'azione dei batteri aerobi ed all'acqua per non essere sottoposto a dilavamenti a causa delle acque superficiali. In un terreno troppo impermeabile e umido si andrebbe incontro infatti alla cosiddetta saponificazione dei cadaveri



# COMUNE DI PORTO TORRES

(PROVINCIA DI SASSARI)

(adipocera); in un terreno troppo secco e ventilato o molto avido di acqua si verificherebbe il processo della mummificazione; in un terreno eccessivamente ghiaioso le acque superficiali, infiltrandosi facilmente, trascineranno nella falda sottostante le sostanze in decomposizione. Comunque, vi è anche una certa graduazione nei requisiti a seconda delle varie stratificazioni del suolo sopra, attorno e sotto la salma.

Altro elemento che può influenzare il regolare svolgersi del processo è la distanza della falda freatica del piano di appoggio della salma; per un'adeguata sicurezza occorre che il livello della zona di assorbimento capillare non arrivi ad una distanza inferiore di 0.50 m da detto piano; inoltre la falda idrica deve avere direzione tale che non possa alimentare eventualmente pozzi o sorgenti dell'abitato.

Le condizioni sopra illustrate possono essere artificialmente realizzate con opere di colmata e di taglio con terreni estranei, con opportune opere di drenaggio profondo, con opere di sbarramento atte a deviare la direzione di movimenti della falda, ecc...

Il piano di appoggio della salma è fissato dal Reg. in 2.00 m di profondità, in modo che per un terreno adatto, lo spessore dello strato possa impedire ai gas della putrefazione, come anche agli insetti ed ai vermi, di risalire all'esterno, e che attorno alla salma si mantenga una temperatura non soggetta alle variazioni giornaliere.

L'ampiezza dell'area da assegnare ad un cimitero si fonda essenzialmente sulla superficie dei campi di inumazione, la quale deve essere sufficiente per tutti i seppellimenti richiesti in base alle statistiche di popolazione e di modalità del Comune.

L'estensione degli altri tipi di sepoltura dipende da fattori locali.

È da aggiungere successivamente l'area occupata dai viali e giardini e dalle costruzioni cimiteriali.



# COMUNE DI PORTO TORRES

(PROVINCIA DI SASSARI)

Per il calcolo dell'area dei campi d'inumazione viene assunta la media delle inumazioni eseguite nell'ultimo decennio aumentate del 50% tenuto conto del periodo di 10 anni ritenuto sufficiente, a terreno adeguato, perché siano completati i processi di mineralizzazione delle salme l'area in questione dovrà essere almeno 10 volte più estesa dello spazio necessario per il numero presunto dei morti da seppellire in ciascun anno.

La superficie occupata sul terreno da una singola fossa viene calcolata in modo diverso per gli adulti e per i fanciulli al disotto dei 10 anni.

Per le salme di adulti lo scavo nella parte più profonda deve avere le dimensioni di 2.20 x 0.80 m, mentre le fosse devono distare almeno 0.50 m l'una dall'altra da ogni lato; tenuto conto di una leggera scarpa si calcola una superficie di 3.50 mq per posto.

Per i fanciulli le fosse devono avere le dimensioni di 1.50 x 0.50 mt. e distare almeno 0.50 mt. dalle altre da ogni lato, con una superficie in media di 2.00 mq per salma.

Si ammette una ripartizione di 73 adulti e 27 bambini per ogni 100 morti.

L'area netta d'inumazione dovrà inoltre essere maggiorata in funzione della divisione in riquadri con formazione binarie (fosse su due file), ternarie (fosse su tre file), quaternarie (fosse su quattro file) e quindi della necessità di vialetti di ripartizione.

Per ricavare i coefficienti di maggiorazione possono in genere servirsi gli schemi compilati, come d'uso, sulle dimensioni tipiche dei posti 2.80 x 1.30 mt. e 2.00 x 1.00 mt.

Devesi ancora calcolare una maggiore assegnazione di terreno per l'eventualità di epidemie, equivalente ad un sesto dell'area totale occorrente per le inumazioni ordinarie.



# COMUNE DI PORTO TORRES

(PROVINCIA DI SASSARI)

Dovranno infine aggiungersi l'area per le sepolture private, l'area destinata alle costruzioni necessarie al funzionamento del cimitero e quella occupata da viali principali, strade, giardini, ecc...

La superficie per le sepolture private dipende da molti fattori locali, quali le usanze della popolazione, il censo dei cittadini, l'entità ed il carattere del cimitero, ecc...; attualmente si nota un continuo aumento della tendenza alla tumulazione.

Generalmente per una città si possono prevedere il 10% di sepolture private occupanti in media 6.00 mq ciascuna e il 60% di tumulazioni in colombari occupanti in media 3.00 mq ciascuna. L'area riservata alle costruzioni, alle strade, ai viali ed ai giardini si calcola per circa 1/4 dell'area totale di seppellimento.

Tutto ciò premesso si ritiene idonea per lo scopo l'area ubicata in zona agricola denominata "nuragheddu" che trovasi nelle immediate adiacenze del centro abitato, non troppo vicina da pregiudicarne il futuro sviluppo urbanistico, ma neppure troppo lontana, già dotata di idoneo sviluppo stradale facilmente raggiungibile.

### **2.1.3. VINCOLI URBANISTICI DECADUTI**

La presente variante si rende necessaria per attuare i contenuti di n° 3 accordi procedurali ex art. 11 della Legge n° 241/90 approvati con le deliberazioni del Consiglio Comunale n° 8, 9 e 10 del 20.12.2006 relative ad altrettanti contenziosi aperti dai proprietari di alcune aree vincolate dal P.R.G.C. fin dal 1982.



# COMUNE DI PORTO TORRES

(PROVINCIA DI SASSARI)

## **SITUAZIONE DOPO LA SCADENZA DEL VINCOLO DI INEDIFICABILITA'**

Alla luce di alcune pronunce significative della Giurisprudenza Amministrativa (Consiglio di Stato sez.IV 15.05.2000, TAR Lombardia sez.II 31.01.2001 n° 660 e da ultimo Consiglio di Stato sez.IV sentenza 21 agosto 2006 n° 4843 "Nel caso in cui siano decaduti i vincoli a contenuto espropriativi previsti dal piano regolatore generale, sussiste l'obbligo per l'Autorità Comunale di provvedere sulla destinazione urbanistica delle aree interessate, sia attraverso una variante specifica, sia attraverso una variante generale, unici strumenti che consentono alle Amministrazioni Comunali di verificare la persistente compatibilità delle destinazioni già impresse ad aree situate nelle aree più diverse del territorio comunale rispetto ai principi informatori della vigente disciplina di piano regolatore e alle nuove esigenze di pubblico interesse", e della Corte Costituzionale n° 179 del 20.05.1999), al riguardo della reiterazione dei vincoli i Comuni, prima della scadenza dei vincoli, devono attentamente valutare se la reiterazione sia richiesta dalla permanenza o meno dei bisogni per il soddisfacimento delle motivazioni per le quali il vincolo era stato imposto.

Spetta pertanto al Comune determinare rapidamente la nuova destinazione dell'area in quanto l'inerzia dell'Amministrazione può essere impugnata davanti alla Giustizia Amministrativa dagli aventi titolo.

Secondo la Giurisprudenza nel caso in cui il divieto di costruire viene meno, a norma dell'art.2 comma 1° della Legge n° 1187/1968, dopo il decorrere del termine quinquennale le aree non recuperano in modo automatico la loro destinazione iniziale e non acquistano in modo automatico la destinazione delle aree confinanti.

Per individuare la nuova destinazione dell'area è necessario un atto specifico del Comune, cioè la variante.



# COMUNE DI PORTO TORRES

(PROVINCIA DI SASSARI)

Allo stesso modo, con sentenza n° 575/1989, la Corte Costituzionale ha sancito che, decorso il periodo di 5 anni previsto dall'art 2 della Legge n° 1187/1968, il Comune ha facoltà di rinnovare il vincolo con il conseguente divieto di costruire per ragioni di pubblica utilità.

Tuttavia il potere del Comune di rinnovare il vincolo non può tradursi in un divieto "sine die" nell'assenza di qualsivoglia forma di indennizzo (Consiglio di Stato sez. IV n° 664 del 6.02.2002).

I proprietari dei suoli oggetto della presente variante, in conseguenza degli accordi procedurali ex art. 241 della Legge n° 241/90 sopra indicati intendono definire il contenzioso in atto sia per quanto attiene agli standards decaduti.

In ossequio alla consolidata Giurisprudenza tra cui (Consiglio di Stato sez.IV 15.05.2000, TAR Lombardia sez.II 31.01.2001 n° 660 e della Corte Costituzionale n° 179 del 20.05.1999, al riguardo della reiterazione dei vincoli), i Comuni, prima della scadenza dei vincoli, devono attentamente valutare se la reiterazione sia richiesta dalla permanenza o meno dei bisogni per il soddisfacimento delle motivazioni per le quali il vincolo era stato imposto.

Nella fattispecie, ancorchè diversa da quella sopra citata ma sicuramente analoga, occorre dichiarare senza alcun dubbio che non sussiste la necessità di reiterare i vincoli in argomento.

## **2.2 VERIFICA TECNICA DELLA VARIANTE**

Al sottoscritto progettista spetta il compito della verifica rigorosa diretta all'attendibilità delle operazioni tecniche sia sotto il profilo della loro correttezza sia sotto il profilo amministrativo.

La variante assume rilievo giuridico, vale a dire che incide più o meno direttamente non solo sui contenuti della proprietà degli immobili ma anche sui comportamenti degli operatori economici e, in definitiva, di tutti i cittadini.



# COMUNE DI PORTO TORRES

(PROVINCIA DI SASSARI)

Gli standards in argomento, decaduti, risultano privi di specifica destinazione fintanto che l'Amministrazione Comunale non provvede alla nuova classificazione cui peraltro è tenuta atteso che la situazione di inedificabilità derivante dall'art. 4 ultimo comma della Legge n° 10/1977 non può che essere temporanea sussistendo il previsto obbligo da parte della A.C. di integrare la pianificazione e di colmare il vuoto venutosi a creare per la decadenza del vincolo su citato dando all'area una destinazione urbanistica coerente con le prescrizioni di cui all'art. 3 del Decreto dell'Assessore Regionale all'Urbanistica n° 2266/U/1983.

Le aree oggetto della variante in argomento interessano:

1. area parzialmente edificata, di circa 500 mq, ricadente all'interno della zona omogenea "A" centro storico, delimitata dalla vie Cavour, Petronia e dalla Piazza Marinaru, destinata dal vigente P.R.G.C. approvato nel 1982 con Decreto dell'Assessore regionale all'Urbanistica n° 1571 del 10.11.1982 a standard S1 (edilizia scolastica)

Lo standard S1 previsto nel vigente PRGC, in argomento, assomma complessivamente a mq. 1.600 circa di cui mq. 1.100 circa sono stati acquistati in passato dal Comune mediante cessione volontaria da parte dei proprietari ed è stata realizzata una piazza denominata "Piazza Marinaru" attualmente destinata a parcheggi pubblici.

L'area oggetto della variante è altresì contigua alla proprietà comunale denominata "Palazzo del Marchese" di mq. 1.000 circa tra edificio e pertinenza scoperta che prospetta la principale via della città (Corso V.Emanuele), recentemente acquistata con fondi regionali per finalità pubbliche pertanto è stata assoggettata a standard pubblico.



# COMUNE DI PORTO TORRES

(PROVINCIA DI SASSARI)

In conseguenza, nel caso di specie, la quantità di standard previsti dal PRGC vigente approvato nel 1982 non viene ridotta in quanto la riclassificazione in area edificabile dello standard in argomento di mq. 500 è compensata dalla più ampia area recentemente acquistata di cui sopra.

L'area attualmente destinata a standard pubblico, mai espropriata, viene pertanto riclassificata edificabile secondo le prescrizioni della zona A centro storico da concretizzarsi con apposita variante al piano particolareggiato, con l'obbligo della cessione gratuita al Comune di una porzione di area che consenta l'accesso carrabile al cortile della proprietà comunale denominata "Palazzo del Marchese" di rettamente dalla piazza Marinaru.

2. Area non edificata distinta in catasto al foglio 13 mappale 390 di mq. 6.215 sita in via Sassari, ricadente nella zona omogenea B1 del PRGC, parzialmente vincolata a standards pubblici S3 di mq. 1.470 ed S4 di mq. 1.370.

L'area attualmente destinata a standards pubblici, mai espropriati, viene pertanto riclassificata edificabile secondo le prescrizioni della zona omogenea ove ricade ad esclusione di mq. 1.300 di parcheggi pubblici S4 che manterranno il vincolo e che saranno oggetto di cessione gratuita.

3. Area non edificata distinta in catasto al foglio 6 mappali 1891, 1892 e 1894 per complessivi mq. 2.370 sita in via Principe di Piemonte, ricadente nella zona B1 del PRGC vincolata a standard pubblico S1 edilizia scolastica.

L'area attualmente destinata a standard pubblico, mai espropriata, viene pertanto riclassificata edificabile secondo le prescrizioni della zona omogenea ove ricade.