

RELAZIONE TECNICO-ILLUSTRATIVA DELLA VARIANTE

La variante che si intende apportare al Piano Urbanistico Comunale di Nulvi attualmente vigente, approvato in via definitiva con deliberazione del Consiglio Comunale n° 51 del 26.11.2001 e pubblicato sul B.U.R.A.S. in data 05.02.2002, ai sensi dell'art. 20 della LR 45 del 1989 e ss.mm.ii., riguarda esclusivamente la destinazione di zona di una porzione di superficie di limitatissima estensione, posta nella parte settentrionale del centro urbano, adiacente alla attuale area cimiteriale storica, di circa 450 mq, al fine di attribuire, in luogo dell'attuale classificazione S2 all'interno della quale è ubicata la cappella cimiteriale, avente, di fatto, già una correlazione funzionale all'uso cimiteriale, la più corretta destinazione di zona G "servizi generali" sottozona G2.1 nel PUC vigente, coerentemente con quanto previsto dall'art. 3 del D n. 2266/U del 1983 e relativa ripermetrazione dell'area di rispetto cimiteriale.

Detta ripermetrazione dell'area di rispetto, in ossequio alla legislazione vigente, ed in particolare dell'art. 338 del TU delle leggi sanitarie (R. D. n. 1265 del 1934), previa acquisizione del nulla osta della ASL competente, avviene senza la riclassificazione in zona H, delle porzioni di area comunale che verranno a tal uopo individuate, ferme le norme di salvaguardia da garantire al suo interno in termini di limiti alla trasformabilità, imposti dalla richiamata normativa e procedura a tempi dimezzati, trattandosi di opera pubblica, coerentemente al disposto della L. R. n. 32 del 1996.

Si fa presente che il Comune di Nulvi gode della deroga a 50 metri per la distanza di rispetto cimiteriale e non appare superfluo sottolineare che detta area di rispetto, come ampia letteratura giurisprudenziale certifica, persegue la triplice finalità di 1) assicurare condizioni di igiene e salubrità mediante la conservazione di una cinta sanitaria intorno al cimitero, 2) garantire tranquillità e decoro ai luoghi di sepoltura e 3) consentire futuri ampliamenti del cimitero (T.A.R. Piemonte, sez. I, 2 febbraio 1989 n. 111).

L'ultima fattispecie, ben delineata dalla citata sentenza del T.A.R., perfettamente si conforma a descrivere l'esigenza della scrivente Amministrazione, per di più poiché il futuro ampliamento del cimitero che avverrà mediante l'installazione di batterie di loculi sarà comunque interno alla già sussistente fascia di rispetto cimiteriale.

La variazione non comporta alcuna modificazione dei dati dimensionali di piano, né dal punto di vista della capacità insediativa, né, soprattutto, dal punto di vista della contabilità relativa agli standard di servizi attribuiti. Ciò poiché, come si dimostrerà negli elaborati grafici allegati, nel dimensionamento degli standard, la suddetta porzione di area S2 non è stata computata non solo rispetto all'adiacente zona B6, ma nemmeno rispetto alle altre zone B o A presenti nel territorio comunale.

La zona B6, di fatto, è relativa a lottizzazione convenzionata e lo standard relativo è completamente dimensionato ed inserito all'interno del comparto B6.

Le altre zone urbanistiche possiedono standard per servizi, e specificatamente lo standard S2 calcolato in ragione delle singole zonizzazioni.

La superficie complessiva classificata come S2 dal vigente P.U.C. è infatti quantitativamente maggiore della dotazione minima richiesta e già lo era con il previgente P.d.F.

Peraltro la zona S2 individuata attualmente nel PUC in adiacenza alla zona cimiteriale non è mai stata inserita come tale nello standard di cui al calcolo derivante dal decreto Floris, risultando, di fatto, un'area del tutto eccedente che già poteva essere zonizzata come G2.1 durante la predisposizione dello strumento urbanistico generale.

Non vengono inoltre modificate le vigenti Norme Tecniche di Attuazione, se non per la specifica integrazione che riguarda l'area oggetto della variante e soltanto relativamente alle norme di salvaguardia da garantire all'interno dell'area di rispetto cimiteriale in termini di limiti alla trasformabilità, imposti dalla richiamata normativa. Tali norme di salvaguardia e disciplina dell'area di rispetto cimiteriale saranno infatti riportate nelle N.T.A. del PUC vigente. La nuova perimetrazione sarà rappresentata nelle carte di zonizzazione del PUC vigente come specifica area di rispetto cimiteriale.

La necessità contingente deriva dalla necessità di dotare l'area cimiteriale dell'ultimo ampliamento possibile prima di prevedere un procedimento di esproprio per pubblica utilità nell'ultima porzione di sedime (attualmente privato) necessario a garantire vita futura all'impianto cimiteriale che, diversamente, dovrà giocoforza trovare ubicazione in separata area.

Di fatto la porzione in argomento è già funzionalmente collegata all'impianto storico cimiteriale, stante la presenza della cappella cimiteriale realizzata negli anni 2002/2003 ed insistente su una zona urbanistica zonizzata come S2, ovvero:

Zone destinate ad attrezzature di interesse comune (S2)

Le zone destinate ad attrezzature di interesse comune comprendono le parti del territorio vincolate dallo strumento urbanistico generale agli insediamenti per le attività religiose, sociali, culturali, assistenziali, sanitarie, amministrative.

Per le nuove costruzioni si applicano i seguenti parametri:

Rc = 0.70 mq/mq

H = 30 mt.

Parcheggi: 1mq/10 mc.

Si rende opportuno con la presente variante intervenire anche su questo elemento, attribuendo all'area su cui insiste l'edificio la più corretta definizione di G2 – G2.1, ovvero:

Aree d'interesse generale Zone G

Sono le aree destinate ad edifici, attrezzature ed impianti pubblici e privati, riservati a servizi d'interesse generale.

Sottozona G2

Comprende l'area cimiteriale (G2.1) [...].

All'interno delle sottozone è ammessa la realizzazione di strutture per servizi per attrezzature di interesse comune , per verde attrezzato a parco , gioco sport e parcheggi.

Si ritiene necessario variare la destinazione urbanistica di tale area, classificandola – coerentemente con l'uso cui viene destinata – come zona G per servizi generali, “destinata ad edifici, attrezzature ed impianti pubblici e privati riservati a servizi di interesse generale secondo il disposto dell'art. 3 Decreto R.A.S. 1983 n° 2266/U ”.

Il confronto tra le zonizzazioni di piano – quella del PUC attualmente vigente e quella della variante proposta – è sintetizzato riquadri immagine qui riprodotti e ben rappresentati negli elaborati grafici allegati.

La nuova porzione di zona G viene in particolare individuata come sottozona G2.1, integrando dunque l'elenco puntuale già contenuto all'articolo 24 delle N.T.A. vigenti.



STRALCIO VISTA AEREA

■ AREA CIMITERIALE
■ AREA DI RISPETTO (50 METRI)



STRALCIO VARIANTE VISTA AEREA

■ AREA CIMITERIALE
■ AREA DI RISPETTO (50 METRI)



Dal punto di vista dello strumento sovraordinato di cui al Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico (P.A.I.), con l'intervenuta variante del sub bacino Coghinas-Mannu-Temo, l'intero ambito urbano è stato censito come Hg2 e, per esso, le relative N.T.A. ammettono, subordinandolo a Studio di compatibilità geologica e geotecnica, gli interventi di edilizia cimiteriale pertanto, conformemente all'art. 8 della N.T.A. del P.A.I. il Comune di Nulvi assumerà e valuterà le indicazioni di apposito studio di compatibilità idraulica e geologica e geotecnica, predisposto in osservanza degli articoli 24 e 25 delle predette N.T.A. riferito alla sola area interessata dagli atti proposti all'adozione acquisendo il medesimo studio all'atto dell'approvazione del progetto di realizzazione dei nuovi blocchi loculi, atteso che la variante in esame non appare qualificabile come variante generale allo strumento urbanistico vigente.

Le conseguenti valutazioni comunali, poste a corredo degli atti di piano costituiranno oggetto di verifica di coerenza di cui all'articolo 32 commi 3 e 5, della legge regionale 22.4.2002, n. 7 (legge finanziaria 2002).

Ai fini del rilascio del nulla osta di competenza ASL si allega idoneo elaborato grafico (ortofoto quotata) in grado di dimostrare l'assenza, all'interno della nuova ripermimetrazione della zona di rispetto cimiteriale, di immobili aventi destinazione d'uso residenziale. Non appare necessario procedere alla allegazione di ulteriori documentazioni posto che, come è possibile notare, la modifica sia della zona cimiteriale che della relativa area di rispetto appare di livello irrilevante.

Nulvi, 11.04.2018

Il Responsabile del Settore
Progettista della variante
 Dr. Ing. Michele Fois