

Delibera consiliare n. 30 dd. 28.11.2013

OGGETTO: Art. 15 della l.p. 3 marzo 2010 n. 4. progetto di riqualificazione architettonica e ambientale con demolizione e ricostruzione e ampliamento edificio esistente in loc. Ceggio , p.ed. 357 in C.C. di Castelnuovo. Richiedenti: Sandri Luigi – Sandri Simone.

IL CONSIGLIO COMUNALE

Vista la domanda assunta al protocollo comunale nr. 1798 dd. 16/04/2013 presentata dalla PAT – Servizio Urbanistica e tutela del paesaggio – Ufficio per la pianificazione urbanistica e il paesaggio, con la quale si chiede all'Amministrazione di adottare gli adempimenti di propria competenza previsti dall'art. 15 della LP 1/2008 in merito al progetto per la demolizione e ricostruzione dell'edificio p.ed. 357 in C.C. di Castelnuovo in loc. Ceggio – richiesta dai Signori Sandri Luigi e Sandri Simone. .

Visto il progetto presentato a firma del Geom. Roberto Voltolini, costituito dalle seguenti tavole di progetto.

- Tavola A Relazione Tecnica;
- Tavola B Relazione Paesaggistica;
- Tavola C Documentazione Fotografica;
- Tavola 1 Planimetria Stato Attuale/Progetto;
- Tavola 2 Stato Attuale – Piante / Sezioni;
- Tavola 3 Stato Attuale – Prospetti;
- Tavola 4 Stato di Progetto – Piante e Sezioni;
- Tavola 5 Stato di Progetto – Prospetti;
- Tavola 6 Stato di Raffronto – Piante / Sezioni;
- Tavola 7 Stato di Raffronto – Prospetti;
- Relazione geologica a firma del Geol. Paolo Passardi;

premesse che:

- con Legge del 3 marzo 2010 n. 4 art. 15, la Provincia autonoma di Trento ha promosso misure straordinarie di agevolazione per la riqualificazione architettonica degli edifici residenziali esistenti, con l'obiettivo di valorizzare il contesto urbanistico, insediativo e paesaggistico del territorio provinciale, contribuendo altresì al rilancio dell'economia e rispondendo al fabbisogno abitativo;
- per la riqualificazione nel patrimonio edilizio esistente, l'art. 15 della sopra citata Legge provinciale permette interventi fino alla demolizione con ricostruzione e ricomposizione planovolumetrica degli edifici che presentano situazioni di inefficienza strutturale e energetica;
- per le finalità sopra citate, l'art. 15 della L.P. 4/2010 riconosce un incremento della volumetria in misura del 15 per cento del volume residenziale esistente, oltre alla quantità di volume assentita e determinata ai sensi dell'articolo 86 della Legge urbanistica provinciale, L.P. 1/2008, per la riqualificazione energetica;
- per quanto riguarda le competenze, la struttura provinciale competente in materia di urbanistica e tutela del paesaggio cura l'istruttoria per l'esame paesaggistico-architettonico, mentre, ai sensi del comma 10 dell'art. 15 della L.p. 4/2010, il comune territorialmente competente si esprime con parere vincolante in merito ai contenuti della proposta progettuale con riguardo agli aspetti urbanistici;

- la valutazione del comune non riguarda la mera conformità urbanistica dell'intervento, atteso che l'approvazione del progetto può costituire, ove occorra, variante al piano regolatore generale; il comune dovrà in ogni caso verificare la compatibilità rispetto alle discipline della Carta di sintesi geologica, del Piano generale di utilizzazione delle acque pubbliche e della Carta delle risorse idriche. Conseguentemente il parere della commissione edilizia potrà valutare la compatibilità del progetto, "gli aspetti urbanistici" in senso lato, ai sensi del comma 10 dell'articolo 15, e quindi la compatibilità dell'intervento con il contesto.
- con nota protocollo 1738 di data 16/04/2013 il Servizio Urbanistica e tutela del Paesaggio Provincia autonoma di Trento ha trasmesso, per gli adempimenti di competenza del Comune, copia, in formato elettronico (CD), del progetto avente ad oggetto la riqualificazione architettonica e ambientale, dell'edificio esistente di cui alla p.ed. 357 in C.C. Castelnuovo, in loc. Ceggio, su iniziativa promossa dal proprietario dell'immobile;
- l'area oggetto di intervento, p.ed. 357 in C.C. di Castelnuovo oggetto di intervento è classificata in zona a Territorio Extraurbano – Impianti a servizio dell'agricoltura dal P.R.G. vigente del Comune di Castelnuovo;

Evidenziato che:

- l'intervento in progetto riguarda la riqualificazione architettonica e ambientale di una vecchia abitazione rurale sita all'interno di un'azienda avicola in località Ceggio nel Comune di Castelnuovo. I proprietari dell'azienda avicola sono i signori Sandri Luigi e Sandri Simone entrambi imprenditori agricoli a titolo principale, residenti nel comune di Villa Agnedo. Dopo aver acquistato il complesso destinato ad allevamento avicolo, i proprietari hanno effettuato diversi interventi di adeguamento e sistemazione dei capannoni adibiti ad allevamento di polli da carne, con l'intervento attuale intendono mettere mano al vecchio edificio adibito ad abitazione rurale che si trova in pessime condizioni, sia dal punto di vista statico-strutturale, che da punto di vista architettonico ambientale. Visto il pessimo stato in cui si trova l'edificio e vista la possibilità offerta dalla L.P. 4/2010 art. 15, i proprietari intendono procedere alla demolizione dell'edificio ed alla sua ricostruzione sul medesimo sedime, con l'ampliamento ammesso del 15%, al fine di ricavarne due alloggi, uno per ciascun nucleo familiare dei proprietari.
- Allo stato attuale l'edificio oggetto di intervento è costituito da una vecchia abitazione rurale, in disuso da diversi anni, che si presenta in pessime condizioni di manutenzione e conservazione, dal punto di vista statico l'edificio è gravemente carente, anche sotto l'aspetto ambientale e del paesaggio risulta molto degradato. Il tetto è caratterizzato dalla forma asimmetrica delle due falde, con colmo disposto in direzione Nord-Sud in contrasto rispetto a tutti gli altri edifici costituenti il complesso, con orientamento dei colmi in direzione Est-Ovest. Le dimensioni in pianta dell'edificio sono di m 19.50x9.35 con una altezza max di m 7.55.
- L'intervento prevede la riqualificazione architettonica e ambientale dell'edificio, con la sua ricostruzione sul medesimo sedime, con ampliamento del 15% del volume, al fine di ricavare una abitazione bifamiliare per i nuclei familiari dei proprietari. L'edificio sarà distribuito su tre piani. Saranno ricavati due alloggi di uguali dimensioni con pianta speculare.
- Il volume attuale dell'edificio è di mc 915,17 ed è previsto un ampliamento massimo di mc 137,28 pari al 14,9%, per un volume di progetto pari a mc 1.051,46. L'altezza massima dell'edificio è prevista di ml 7,67.

Visto il parere dell'Ufficio Tecnico Comunale dd. 07/08/2013 il PRG vigente Comune di Castelnuovo prevede che:

- L'edificio p.ed. 357 è inserito in zona: Territorio Extraurbano – Impianti a Servizio dell'agricoltura – art. 11 delle Norme di Attuazione.
- Il comma 5 dell'art. 11 prevede: "L'abitazione dei proprietari o dei conduttori non potrà superare il limite massimo di 400 mc e altezza massima di 7,50 ml. Il volume della parte residenziale non può in alcun caso superare il 50% del volume destinato ad attività produttive".

Pertanto l'ampliamento proposto è in contrasto con il PRG per i seguenti aspetti:

- l'ampliamento volumetrico del 15% non è ammesso;
- L'altezza massima dell'edificio di ml 7,67 > 7,50 ammessi;
- E' ammessa la realizzazione di un'unica abitazione del conduttore.

Segnalato inoltre che :

- Il progetto non prevede la relazione in merito agli spazi parcheggio secondo quanto stabilito dalla LP 1/2008 in materia di Parcheggi;
- L'altezza interna del primo piano è indicata in ml 2,50, si segnala che il Regolamento edilizio prevede l'altezza interna di ml 2,60

Viste:

- Carta delle Risorse Idriche (PGUAP):

Aree a Rischio Medio e Moderato R2- l'intervento è compatibile con L'art. 18 delle Norme di Attuazione;

- Carta di Sintesi Geologica:

Aree Critiche Recuperabili:

Precisato che:

- per tali zone le Norme di Attuazione Prevedono specifici studi ed indagini geologiche che attestino che il pericolo non sussiste (vedi integrazione presentata relazione geologica a firma Geol. Paolo Passardi di data settembre 2013).
- La zona interessata all'intervento si trova in Aree Agricole di Pregio Piano Urbanistico Provinciale;

Preso atto che per il progetto è stata disposta la pubblicazione all'Albo Pretorio, nonché all'Albo sul portale dell'Albo Telematico di apposito avviso concernente la presentazione del progetto in parola dal 23/04/2013 al 24 maggio 2013 ed in relazione alla stessa non sono pervenute osservazioni;

Atteso che il progetto è stato inoltre esaminato:

- dalla Commissione Edilizia comunale, in data 08 Agosto 2013 – verbale – che ha espresso parere Negativo in quanto si ravvisano i contrasti con lo strumento urbanistico vigente, come indicato nella relazione dell'Ufficio Tecnico Comunale. Si segnala peraltro, ai sensi dell'art. 15 della L.P. n. 1 dd. 03/04/2008, che l'intervento è da ritenersi compatibile con il contesto e la realtà dell'edificato della zona ;

visti:

- la L.P. 4 marzo 2008 n. 1;
- la L.P. 3 marzo 2010 n. 4;
- il Testo unico delle leggi regionali sull'ordinamento dei comuni della Regione autonoma Trentino – Alto Adige, approvato con D.P.Reg. 1 febbraio 2005 n. 3/L;
- il Piano Regolatore Generale vigente approvato con deliberazione della Giunta provinciale 11.10.1991 n. 13368 e da ultimo modificato con la Variante 2009 di adeguamento normativo approvata con deliberazioni della Giunta provinciale 20/05/2004 n. 1122 e ss.mm.;

Rilevata la propria competenza ai sensi dell'art. 13 della L.R. n. 1/93 e s.m.;
Visto il parere acquisito agli atti, espresso ai sensi e per gli effetti dell'art. 56 della L.R. n. 1/93 e s.m. dal responsabile dell'ufficio tecnico comunale;

Svoltasi la discussione, come riportato nel processo verbale di seduta;

con voti favorevoli n. 11, astenuti n. 0, contrari 0, espressi in forma palese dai n. 11 Consiglieri presenti;

d e l i b e r a

1. di esprimere, in riferimento al comma 10 dell'art. 15 della L.P. 3 marzo 2010 n. 4, una valutazione urbanistica favorevole all'iniziativa di riqualificazione architettonica dell'edificio esistente, p.ed. 357 in C.C. di Castelnuovo in località Ceggio;

2. di rilevare che il progetto deve essere adeguato alle prescrizioni segnalate in premessa, in particolare:

Il progetto non prevede la relazione in merito agli spazi parcheggio secondo quanto stabilito dalla LP 1/2008 in materia di Parcheggi;

Le altezze interne al primo piano siano conformi al Regolamento edilizio che prevede l'altezza interna di ml 2,60.

3. di trasmettere, ai sensi dell'art. 15, comma 10, L.P. 3 marzo 2010 n. 4, la presente deliberazione al Servizio Urbanistica e Tutela del Paesaggio della Provincia autonoma di Trento per l'adozione dei provvedimenti di competenza e al proprietario dell'immobile, soggetto interessato dall'intervento di riqualificazione architettonica di cui sopra.

4. Di prendere atto che la presente deliberazione diventa esecutiva a pubblicazione avvenuta ex art. 54 comma 2 della L.R. 4 gennaio 1993 n.1 s.m.;

5. Di dare evidenza, ai sensi dell'art. 5 della L.R. 31 luglio 1993, n. 13, che avverso la presente deliberazione sono ammessi:

- opposizione alla Giunta comunale durante il periodo di pubblicazione, ai sensi dell'art. 52 comma 13 della L.R. 04.01.1993 n. 1, come modificato dall'art. 12 della L.R. 23.10.1998 n. 10;
- ricorso al Tribunale di Amministrativo Regionale di Trento, entro 60 giorni, ai sensi dell'art. 2 lett. b) della Legge 06.12.1971 n. 1034 o, in alternativa, ricorso straordinario al Presidente della Repubblica entro 120 giorni, ai sensi dell'art. 8 del D.P.R. 24.11.1971 n. 1199.

* * *