



COMUNE DI GARNIGA TERME

PROVINCIA AUTONOMA DI TRENTO

PIANO REGOLATORE GENERALE

VARIANTE NON SOSTANZIALE 2019
ADEGUAMENTO ALLA L.P.15/2015 E AL REGOLAMENTO URBANISTICO-EDILIZIO PROVINCIALE
ACCOGLIMENTO DOMANDE DI INEDIFICABILITA'
VARIANTI PER OPERE PUBBLICHE

SETTEMBRE 2020

RELAZIONE ILLUSTRATIVA DEFINITIVA ADOZIONE

Il Consiglio comunale	Il Servizio Urbanistica e Tutela del Paesaggio
<p>DELIBERA DI ADOZIONE PRELIMINARE DEL COMMISSARIO STRAORDINARIO N. 56 del 14 novembre 2019</p> <p>DELIBERA CONSILIARE DI DEFINITIVA ADOZIONE N. ___ del 28 settembre 2020</p>	<p>PARERE PER LA VERIFICA DI COERENZA DEL PIANO ADOTTATO RISPETTO AL PUP</p> <p>N. 25/20 dd. 31 luglio 2020 – Pratica n.2783 S013/2020-18.2.2-2020/4</p>
Il Tecnico	La Giunta Provinciale
	
	
	

INDICE

PARTE PRIMA (adozione preliminare) **pagina 3**

1. FINALITA' DELLA VARIANTE 2019
2. AVVIO DEL PROCEDIMENTO
3. DOCUMENTAZIONE DELLA VARIANTE 2019
4. PROCEDURE DI ADOZIONE DELLA VARIANTE 2019
5. ADEGUAMENTO DEL PRG DI GARNIGA TERME AL REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO PROVINCIALE
6. VARIANTI PUNTUALI PER INEDIFICABILITA'
7. ADEGUAMENTO DEL PRG AI CAMBI DI COLTURA AUTORIZZATI
8. VARIANTI PER OPERE PUBBLICHE
9. NORME DI ATTUAZIONE

PARTE SECONDA (definitiva adozione) **pagina 42**

10. PREMESSA
11. OSSERVAZIONI PERVENUTE DOPO LA PRIMA ADOZIONE
12. PARERE N.25/20 PER LA VERIFICA DI COERENZA DEL PIANO ADOTTATO RISPETTO AL PUP E CONSEGUENTI MODIFICHE APPORTATE AGLI ELABORATI DI PIANO
13. DOCUMENTAZIONE FINALE DELLA VARIANTE 2019

RELAZIONE

PARTE PRIMA

(ADOZIONE PRELIMINARE)

FINALITA' DELLA VARIANTE 2019

L'Amministrazione del Comune di Garniga Terme¹ ha avviato la presente **Variante 2019** con lo scopo di adeguare il PRG alla L.P. 4 agosto 2015 n. 15 "Legge provinciale per il governo del territorio" nonché al Decreto del Presidente della Provincia dd.19/05/2017, n.8-61/Leg., relativo al Regolamento urbanistico-edilizio provinciale e per apportare, nel contempo, alcune modifiche cartografiche finalizzate a:

- dare risposta alle richieste di trasformazione di aree residenziali in aree inedificabili in sintonia con i commi 4 e 4bis dell'Art. 45 della L.P. 12 agosto 2015, n.15;
- predisporre alcune modifiche per opere pubbliche utili per adeguare e aggiornare lo strumento urbanistico al programma di governo del territorio comunale e alle opere pubbliche già realizzate o progettate, rivedendo la previsione urbanistica in corrispondenza di aree a destinazione pubblica poste su terreni privati oggetto di esproprio, anche al fine di non reiterare tale vincolo se non dove effettivamente necessario;
- prevedere due nuove varianti per opere pubbliche finalizzate alla ricostruzione della struttura agrituristica di Malga Albi distrutta da un incendio nel gennaio 2018 e alla riproposizione della viabilità locale di progetto a Garniga Vecchia, necessaria per collegare una porzione dell'abitato situata a monte: tale ipotesi era stata a suo tempo prevista dall'originario Piano Comprensoriale della Valle dell'Adige (PUC C5) ma poi immotivatamente stralciata;
- adeguare la cartografia di Piano alla mutata situazione colturale di alcune pp.ff., in ottemperanza alle autorizzazioni ai cambi di coltura per trasformazioni a scopo agrario, deliberate dal Comitato tecnico forestale della PAT;
- eliminare alcune imprecisioni normative e cartografiche emerse nella gestione dello strumento di pianificazione vigente, anche accogliendo specifiche segnalazioni.

Il PRG del Comune di Garniga Terme era stato originariamente approvato con Deliberazione della Giunta Provinciale n°1278 dd. 29 maggio 2009 (prot.n.253/09) con una revisione generale redatta in adeguamento alla Variante 2000 al PUP, alle disposizioni regolamentari di attuazione della legge provinciale 4 marzo 2008, n. 1 e alle disposizioni della L.P. 11 novembre 2005, n. 16 "Disciplina degli alloggi destinati a residenza". Successivamente lo strumento urbanistico comunale è stato oggetto di alcune modifiche puntuali conseguenti a varianti per opere pubbliche legate soprattutto ai temi della viabilità locale, dei parcheggi, del verde pubblico attrezzato e della sosta camper.

Il Piano vigente (oggetto della presente Variante 2019) redatto in adeguamento alle specifiche tecniche per "l'Uniformità e omogeneità della pianificazione per il Governo del territorio", è stato approvato con Deliberazione della Giunta provinciale n. 59 di data 29 gennaio 2016.

¹ Leggasi il Commissario straordinario nominato dalla Giunta provinciale con Deliberazione n.511 dd. 12 aprile 2019.

Esso aveva tra l'altro previsto in prima adozione (giugno 2014) un piano guida finalizzato alla "Rifunionalizzazione delle ex caserme austroungariche alle Viote del Bondone", impostato su un metaprogetto (masterplan con valenza prescrittiva) allegato alla variante stessa, da realizzarsi in partenariato pubblico-privato con il coinvolgimento della società di sistema della Provincia denominata Patrimonio del Trentino S.p.A., proprietaria dell'area e proponente l'iniziativa, poi accantonata con la definitiva approvazione del PRG (ottobre 2014) perchè ritenuta non perseguibile dalla proprietà medesima per i notevoli investimenti previsti, pur permanendo interesse per l'iniziativa del possibile futuro utilizzo a fini turistici e ricettivi del complesso delle ex caserme militari, in un contesto ambientale e storico di grande pregio sul quale permane comunque il vincolo di pianificazione attuativa.



La D.G.P. n. 59/2016 è quindi da considerarsi l'ultimo provvedimento, in ordine di tempo, ad avere modificato gli elaborati del PRG di Garniga Terme.

Con riferimento agli artt. 37, 38 e 39 della L.P.15/2015, la presente **Variante 2019 non ha carattere sostanziale** e, conseguentemente, il procedimento che ne regola la formazione, avviene con procedura semplificata.

2. AVVIO DEL PROCEDIMENTO

Anche se non rigorosamente necessario per un provvedimento di carattere non sostanziale, la presente **Variante 2019** è stata promossa dal Comune di Garniga Terme con il seguente Avviso alla popolazione di data 08 agosto 2019 (Prot.2237/6.1), preliminare al procedimento di adozione della variante stessa:



COMUNE DI GARNIGA TERME

Via dei Bagni di Fieno n. 18
38060 GARNIGA TERME - Trento
Tel. 0461 - 842295

www.comune.garnigaterme.tn.it
e-mail lavoripubblici@comune.aldeno.tn.it

Prot. n. 2237/6.1

Garniga Terme 8 agosto 2019

AVVISO PRELIMINARE ALL'AVVIO DEL PROCEDIMENTO DI ADOZIONE DELLA VARIANTE 2019 AL PIANO REGOLATORE GENERALE

IL COMMISSARIO STRAORDINARIO

ai sensi del comma 1 dell'art. 37 della L.P. 4 agosto 2015 n. 15

RENDE NOTO

che si intende avviare il procedimento di adozione di una variante sostanziale al Piano Regolatore Generale vigente del Comune di Garniga Terme (denominata Variante 2019) con le seguenti finalità:

- 1) adeguamento dello strumento di pianificazione agli obiettivi ed ai contenuti della L.P. 15/2015 e del Regolamento urbanistico-edilizio provinciale (RUEP) ai sensi dell'art. 104 dello stesso, con conseguente ridefinizione di tutti gli indici previsti dal Piano vigente per le varie aree residenziali, alla luce delle nuove definizioni introdotte dalla legge urbanistica e dal RUEP medesimo e verifica del rispetto del principio di non duplicazione della disciplina urbanistica provinciale se non nei limiti in cui ciò sia necessario per la comprensione della pianificazione comunale;
- 2) introduzione di eventuali modifiche puntuali di destinazione d'uso del territorio per il perseguimento del pubblico interesse e della pubblica utilità (servizi pubblici, viabilità locali, parcheggi e altre infrastrutture) o a seguito della definizione di accordi urbanistici con soggetti pubblici o privati;
- 3) adeguamento/aggiornamento cartografico e correzione di eventuali imprecisioni emerse nella gestione degli strumenti di pianificazione vigenti (PRG e PRG-IS);
- 4) valutazione delle eventuali richieste di inedificabilità ai sensi dell'art. 45, comma 4 della L.P. 15/2015;

DATO ATTO

che gli effetti ambientali prodotti dall'attuazione delle strategie previste per la Variante 2019 al PRG di Garniga Terme saranno sottoposti a verifica di assoggettabilità alla procedura di rendicontazione, nelle forme previste dalla legislazione vigente in materia di Valutazione Ambientale Strategica e che l'attuazione degli obiettivi previsti interessa gli ambiti già urbanizzati del territorio comunale, escludendo qualsiasi intervento che possa interessare i siti appartenenti alla Rete Natura 2000 (quali SIC e ZPS); rilevato altresì che non rientrano tra gli obiettivi della presente Variante 2019 interventi ed opere soggette a procedimento di Screening o di Valutazione di Impatto Ambientale;

INVITA

chiunque intenda rappresentare un interesse particolare o generale, ad inoltrare eventuali proposte di modifica al PRG vigente nel periodo dal 12 agosto 2019 al 10 settembre 2019 (trenta giorni dalla data di pubblicazione del presente avviso). Decorso il termine di pubblicazione, il Comune provvederà all'elaborazione del progetto di Variante al PRG. Si evidenzia che, ai sensi dell'articolo 37 comma 1 della L.P. 15/2015, le proposte che perverranno sono da intendersi presentate a fini meramente collaborativi e pertanto non potranno in alcun modo considerarsi vincolanti per l'Amministrazione.

Eventuali richieste e/o osservazioni già precedentemente presentate saranno comunque oggetto di valutazione e non dovranno essere reiterate nella presente fase.



IL COMMISSARIO STRAORDINARIO
Gianfranco Zanon

Conseguentemente alla pubblicazione dell'Avviso alla popolazione di data 8 agosto 2019, sono pervenute al protocollo del Comune di Garniga Terme una **trentina** di richieste o suggerimenti di modifica al PRG vigente. In sintesi le istanze protocollate hanno toccato le seguenti tematiche:

- richieste di rendere inedificabili porzioni più o meno estese di aree residenziali;
- richieste di stralcio del vincolo di esproprio determinato da previsioni di opere pubbliche irrealizzate (generalmente viabilità, parcheggi, verde pubblico attrezzato, attrezzature e servizi pubblici di interesse locale), in corrispondenza di terreni di proprietà privata;
- richieste di cambi di destinazione urbanistica finalizzati alla trasformazione di aree agricole o aree a verde privato in nuove aree residenziali;
- richieste di adeguamento ai cambi di coltura autorizzati dal Servizio Foreste e Fauna della PAT.

L'esame delle richieste pervenute alla Amministrazione comunale di Garniga Terme da parte della popolazione, è stato effettuato tenendo in considerazione i seguenti obiettivi generali posti alla base della pianificazione urbanistica:

- tutela delle parti antiche;
- tutela delle aree agricole;
- risparmio di suolo;
- riqualificazione delle aree di espansione recente;
- controllo della viabilità.

Le modifiche apportate al PRG di Garniga Terme con la presente **Variante 2019** sono state limitate esclusivamente a quelle ritenute compatibili con il carattere non sostanziale della Variante stessa.



Garniga Terme 1985 - Archivio fotografico Servizio Urbanistica PAT

3. DOCUMENTAZIONE DELLA VARIANTE 2019

La presente **Variante 2019** al PRG del Comune di Garniga Terme, nella stesura predisposta per la **prima adozione**, è composta dai seguenti elaborati:

- **Relazione Illustrativa**, comprensiva della descrizione delle varianti cartografiche e normative proposte;
- **Norme di attuazione 2019** (stesura di raffronto tra NA 2016 PRG vigente e NA 2019 PRG adeguato);
- **Norme di attuazione 2019** (stesura finale senza raffronto);
- **Fascicolo con gli estratti cartografici di raffronto tra PRG vigente e PRG Variante 2019.**

4. PROCEDURE DI ADOZIONE DELLA VARIANTE 2019

In sintonia con quanto stabilito dagli articoli 37, 38 e 39 della L.P.15/2015, la presente **Variante 2019**, adottata dal Consiglio comunale², verrà depositata a libera visione del pubblico negli uffici comunali per **trenta giorni** consecutivi, previo avviso da pubblicarsi su di un quotidiano locale, nell'albo pretorio e nel sito internet del Comune o nel sito del Consorzio dei comuni trentini.

Chiunque potrà prendere visione degli elaborati e presentare, entro il periodo di deposito, osservazioni nel pubblico interesse.

Contemporaneamente al deposito, il PRG sarà trasmesso tempestivamente alla struttura provinciale competente in materia di urbanistica e paesaggio per la prevista valutazione tecnica.

La struttura provinciale competente in materia di urbanistica e paesaggio verifica la coerenza del piano regolatore adottato con il piano urbanistico provinciale; inoltre acquisisce i pareri delle altre strutture amministrative interessate dalle scelte pianificatorie, entro **45 giorni** dalla data di ricevimento del piano, fatte salve le ipotesi di sospensione previste dalla legge provinciale 30 novembre 1992 n. 23 (legge provinciale sull'attività amministrativa).

Il piano, modificato in conseguenza dell'eventuale accoglimento di osservazioni pervenute ed eventualmente modificato in rapporto alla Valutazione tecnica del Servizio Urbanistica, verrà definitivamente adottato e trasmesso alla Provincia per l'approvazione finale.

² Leggasi il Commissario straordinario nominato dalla Giunta provinciale con Deliberazione n.511 dd. 12 aprile 2019.

5. ADEGUAMENTO DEL PRG DI GARNIGA TERME AL REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO PROVINCIALE

Il necessario aggiornamento del PRG di GARNIGA TERME rispetto alle disposizioni del Regolamento urbanistico-edilizio provinciale, ha richiesto una generale verifica dello strumento urbanistico vigente. Il lavoro ha comportato una rilettura del piano e dei suoi contenuti rispetto alle disposizioni immediatamente cogenti del Regolamento provinciale e rispetto ai parametri edificatori, con particolare riferimento alle definizioni di:

superficie utile netta (SUN)

superficie utile lorda (SUL)

indice di fabbricabilità fondiaria (IFF)

indice di utilizzazione fondiaria (Uf)

volume urbanistico (Vt)

volume fuori terra (Vft)

contenute nel comma 6, lett. q) dell'articolo 3 del Regolamento provinciale stesso. L'innovazione introdotta dalla Provincia dovrebbe tra l'altro favorire l'edificazione con criteri ecologici (messa in opera di tecniche, elementi costruttivi e/o materiali termoisolanti, coibentanti e fonoassorbenti debitamente certificati), dato che nel calcolo delle superfici coperte non si computeranno più gli spessori delle pareti esterne, così come, per gli stessi motivi, ferme restando le altezze e il numero massimo dei piani stabiliti per ogni singola zona e nel rispetto delle distanze minime tra edifici, dalle strade e dai confini, nella determinazione delle altezze H degli edifici non si computeranno gli spessori dei solai interni. Per tale motivo è stato necessario intervenire sul metodo di calcolo del volume urbanistico, computandolo al netto degli elementi strutturali quali muri perimetrali, solai, vani scala e ascensore, senza che le loro dimensioni vadano dunque ad incidere sulla natura volumetrica e quindi economica dell'edificio. L'obiettivo perseguito è stato pertanto quello di separare e liberare la componente tecnologica dell'edificio dalla componente economica o di mercato, che, notoriamente, insegue la massimizzazione della superficie utile commerciale. Per poter procedere ad una revisione oculata degli indici stessi, è risultato indispensabile accertare con ragionevole esattezza l'incidenza volumetrica degli elementi strutturali sopra citati (muri, solai e vani scala-ascensore) sul volume totale costruito (volume lordo). Le analisi effettuate, hanno in generale messo in luce come un indice fondiario elevato, a fronte di un'altezza relativamente modesta, comporti numerose difficoltà operative, che si traducono talvolta in una scarsa qualità del costruito, sia sotto il profilo architettonico che della vivibilità, con conseguenti difficoltà progettuali ed operative.

Alla luce delle nuove indicazioni introdotte dall'articolo 3 del Regolamento urbanistico-edilizio provinciale, i suddetti cartigli del PRG di GARNIGA TERME sono stati rivisti per calcolare correttamente l'**indice di utilizzazione fondiaria** (Uf) e il **numero di piani degli edifici**, zona per zona, coerentemente alla morfologia dell'edificato esistente nelle varie aree insediative.

Ci si riferisce in particolare alle seguenti definizioni:

- **superficie fondiaria** (Sf) [m² o ha]: *superficie reale di una porzione di territorio destinata all'edificazione, escluse le aree destinate alle dotazioni territoriali;*

- **indice di fabbricabilità fondiaria (IFF)** [mc/mq]: rapporto tra il volume urbanistico e la superficie fondiaria;
- **indice di utilizzazione fondiaria (Uf)** [mq/mq]: rapporto tra la superficie utile netta e la superficie fondiaria;
- **altezza dell'edificio o del corpo di fabbrica (H)** [n. piani/m]: altezza massima dell'edificio o del corpo di fabbrica. È misurata in numero di piani o in metri. Quando l'altezza è misurata in piani (H_p), si computano i piani fuori terra, compresi i piani che presentano, anche in un solo punto, una differenza superiore a 1,50 metri tra la linea di spiccato e l'estradosso del solaio superiore, ad esclusione degli spazi adibiti a percorsi o accessi pedonali o carrabili, purché non prevalenti rispetto al perimetro dell'edificio. Quando l'altezza è misurata in metri (H_f), essa è misurata sul piano verticale in corrispondenza del perimetro del sedime e corrisponde alla differenza tra la linea di spiccato e la linea di estradosso dell'ultimo solaio, in caso di tetti piani, o a metà falda in caso di copertura inclinata. Per la determinazione dell'altezza non si computano il manto o il pavimento di copertura, le opere volte a favorire il risparmio energetico nel rispetto di quanto stabilito dalle disposizioni attuative in materia di edilizia sostenibile, i volumi tecnici, i parapetti fino all'altezza di 1,50 metri nel caso di coperture piane praticabili, le rampe e le scale necessarie per dare accesso ai piani interrati o seminterrati, comprese le rampe di accesso a banchine di carico e scarico. Nel caso di coperture curve o discontinue o comunque caratterizzate da geometrie diverse, l'altezza si misura con riferimento ad un tetto virtuale, piano o a falde, anche per singoli corpi di fabbrica, che le inscriva totalmente. Se l'edificio è suddiviso per corpi di fabbrica distinti, l'altezza dell'edificio è misurata con riferimento ai singoli corpi di fabbrica;
- **superficie utile lorda (Sul)** [m^2]: somma delle superfici di tutti i piani fuori ed entro terra misurati al lordo di tutti gli elementi verticali (quali muratura, vano ascensore, centrali tecnologiche, scale interne, scale esterne a servizio di piani oltre al primo) con esclusione:
 - 1) dei porticati a piano terreno di qualsiasi altezza purché asserviti ad uso pubblico;
 - 2) dei balconi e delle terrazze scoperti anche nel caso di balconi e terrazze con appoggi a terra;
 - 3) dei balconi e delle terrazze coperti, se hanno una profondità non superiore a 2,50 metri anche nel caso di balconi e terrazze con appoggi a terra;
 - 4) delle bussole di entrata e delle pensiline con sporgenza non superiore a 2,00 metri;
 - 5) dei volumi tecnici;
 - 6) dei piani totalmente interrati;
 - 6 bis) dei piani che non presentano, in alcun punto, una differenza di quota maggiore di 1,50 metri tra la linea di spiccato e l'estradosso del solaio superiore, quando in rapporto di funzionalità con gli edifici in superficie; restano esclusi dal calcolo della SUL gli spazi adibiti a percorsi o accessi pedonali e carrabili;
 - 6 ter) della parte di piano corrispondente in ogni punto a un volume totalmente interrato, quando in rapporto di funzionalità con gli edifici in superficie;
 - 7) del piano sottotetto avente altezza netta interna, misurata dall'estradosso dell'ultimo solaio, non superiore a 2,40 metri al colmo e 0,50 metri all'imposta del tetto;
 - 8) dei soppalchi privi dei requisiti di abitabilità.
- **superficie utile netta (Sun)** [m^2]: è la superficie utile lorda diminuita della superficie dei seguenti elementi:
 - 1) muri perimetrali dell'edificio;
 - 2) vani scala e vani ascensore compresi i relativi muri portanti, se costituiscono parti comuni;
 - 3) ingressi al piano terra, centrali termiche, di climatizzazione ed elettriche, se costituiscono parti comuni;
- **volume edilizio (Ve)** [m^3]: volume complessivo esistente o di progetto di un edificio entro e fuori terra, calcolato al netto delle rientranze degli edifici e dei balconi. Un corpo chiuso su almeno cinque lati è considerato volume edilizio;
- **volume entro terra o interrato (Vi)** [m^3]: volume edilizio completamente interrato;
- **volume fuori terra (Vft)** [m^3]: volume urbanistico emergente dal piano di spiccato;
- **volume urbanistico (Vt)** [m^3]: volume complessivo di un edificio, pari alla somma dei prodotti delle superfici utili nette dei singoli piani per le rispettive altezze utili.
- **volume lordo fuori terra (Vl)**: volume edilizio fuori terra;
- **linea di spiccato**: linea di intersezione tra la superficie della facciata e la superficie del terreno naturale o del terreno sistemato, se a quota inferiore rispetto a quello naturale o, se necessario in base ad adeguate motivazioni in relazione a particolari caratteristiche morfologiche dei siti e alle quote delle strade, delle infrastrutture e dei terreni confinanti, il profilo del terreno risultante dagli strumenti attuativi del PRG o dal permesso di costruire. Per l'individuazione della linea di spiccato non si tiene conto degli accessi al piano interrato o seminterrato.

Innanzitutto, considerando che dall'applicazione degli attuali indici di fabbricabilità fondiaria si ottengono i **volumi lordi fuori terra degli edifici**, si è ritenuto di abbassare gli indici stessi con l'applicazione di un coefficiente di riduzione di 0,75: ciò ha permesso di ottenere con una buona precisione il **volume netto**.

Le aree ad uso prevalentemente residenziale situate sul territorio comunale di Garniga Terme si dividono in:

- **aree residenziali consolidate (sature)**
- **aree residenziali di completamento**
- **aree residenziali di espansione**

Le aree residenziali di espansione sono tutte assoggettate a pianificazione esecutiva e al loro interno vigono pertanto i parametri edilizi e urbanistici già definiti per i piani di lottizzazione in essere.

Gli indici di fabbricabilità fondiaria del PRG vigente per le aree **residenziali di completamento** vengono invece così modificati ottenendo gli **indici di utilizzazione fondiaria**:

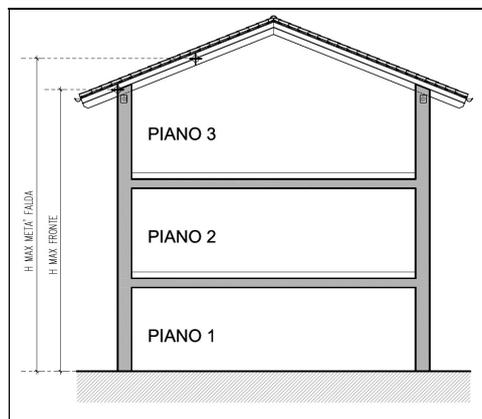
Tipo 1.	2,0 mc/mq x 0,75 diventa 1,50 mc/mq
Tipo 2.	1,8 mc/mq x 0,75 diventa 1,35 mc/mq
Tipo 3.	1,5 mc/mq x 0,75 diventa 1,13 mc/mq
Tipo 4.	1,2 mc/mq x 0,75 diventa 0,90 mc/mq

Per quanto riguarda invece le altezze degli edifici, stabilito il numero massimo dei piani realizzabili zona per zona, si è cercato di modulare le misure di controllo dei fronti considerando da una parte l'altezza minima abitabile stabilita dal REC di GARNIGA TERME³ e dall'altra lo spessore dei solai adeguatamente isolati.

Le altezze massime misurate a metà falda sono state confermate e tradotte in numero di piani mentre è stata introdotta l'altezza di controllo del fronte:

H 7,00 m	diventa	2 piani con H fronte 6,50 m e H a metà falda 7,00 m
H 8,00 m	diventa	2 piani con H fronte 7,50 m e H a metà falda 8,00 m
H 9,00 m	diventa	3 piani con H fronte 8,50 m e H a metà falda 9,00 m
H 10,00 m	diventa	3 piani con H fronte 9,50 m e H a metà falda 10,00 m

Le altezze di controllo dei fronti sono state computate 50 cm al di sotto dell'altezza massima dell'edificio misurata a metà falda: nel caso di tetti inclinati la pendenza minima da Regolamento Edilizio è del 25% mentre nel caso di tetti piani va da sé che l'altezza del fronte coinciderà con l'altezza massima.



³ Altezza abitabile da REC vigente: m 2,60 fino a 500 mslm - m 2,50 fino da 501 a 900 mslm.

Tale impostazione dovrebbe anche limitare la diffusione di abbaini sulle coperture inclinate dato che, con un piano sottotetto molto basso e non abitabile, non avrebbero più ragione di essere proposti.

I 4 cartigli richiamati in cartografia e nelle NTA nelle aree residenziali di completamento sono i seguenti:

Cartiglio n. 1

lotto minimo	sf	400	mq
Lunghezza massima dei fronti	Lf	25	ml
altezza massima del fabbricato	H max	10,00	ml
Indice di fabbricabilità fondiaria	If	2,0	mc/mq

lotto minimo	SF	400	mq
Indice di fabbricabilità fondiaria	IFF	1,50	mc/mq
piani fuori terra	PIANI	3	n
altezza di controllo del fronte	HF	9,50	ml
altezza massima fabbricato a metà falda	H max	10,00	ml
Indice di utilizzazione fondiaria	UF	0,58	mq/mq

Con un **lotto minimo** di **400 mq** e un **indice di fabbricabilità fondiaria** di **1,50 mc/mq** si ottiene un volume netto di **600 mc**. Dividendo il volume netto per **2,60 m** (altezza abitabile interna netta da regolamento edilizio) deriva una **SUN di 230,77 mq**, con un **indice di utilizzazione fondiaria** (rapporto tra la superficie utile netta e la superficie fondiaria) di **230,77 / 400 = 0,58 mq/mq**.

Cartiglio n. 2

lotto minimo	sf	400	mq
Lunghezza massima dei fronti	Lf	25	ml
altezza massima del fabbricato	H max	9,00	ml
Indice di fabbricabilità fondiaria	If	1,8	mc/mq

lotto minimo	SF	400	mq
Indice di fabbricabilità fondiaria	IFF	1,35	mc/mq
piani fuori terra	PIANI	3	n
altezza di controllo del fronte	HF	8,50	ml
altezza massima fabbricato a metà falda	H max	9,00	ml
Indice di utilizzazione fondiaria	UF	0,52	mq/mq

Con un **lotto minimo** di **400 mq** e un **indice di fabbricabilità fondiaria** di **1,35 mc/mq** si ottiene un volume netto di **540 mc**. Dividendo il volume netto per **2,60 m** (altezza abitabile interna netta da regolamento edilizio) deriva una **SUN di 207,69 mq**, con un **indice di utilizzazione fondiaria** (rapporto tra la superficie utile netta e la superficie fondiaria) di **207,69 / 400 = 0,52 mq/mq**.

Cartiglio n. 3

lotto minimo	sf	400	mq
Lunghezza massima dei fronti	Lf	25	ml
altezza massima del fabbricato	H max	8,00	ml
Indice di fabbricabilità fondiaria	lf	1,5	mc/mq

lotto minimo	SF	400	mq
Indice di fabbricabilità fondiaria	IFF	1,13	mc/mq
piani fuori terra	PIANI	2	n
altezza di controllo del fronte	HF	7,50	ml
altezza massima fabbricato a metà falda	H max	8,00	ml
Indice di utilizzazione fondiaria	UF	0,43	mq/mq

Con un **lotto minimo** di **400 mq** e un **indice di fabbricabilità fondiaria** di **1,13 mc/mq** si ottiene un volume netto di **452 mc**. Dividendo il volume netto per **2,60 m** (altezza abitabile interna netta da regolamento edilizio) deriva una **SUN di 173,85 mq**, con un **indice di utilizzazione fondiaria** (rapporto tra la superficie utile netta e la superficie fondiaria) di **173,85 / 400 = 0,43 mq/mq**.

Cartiglio n. 4

lotto minimo	sf	400	mq
Lunghezza massima dei fronti	Lf	25	ml
altezza massima del fabbricato	H max	7,00	ml
Indice di fabbricabilità fondiaria	lf	1,2	mc/mq

lotto minimo	SF	400	mq
Indice di fabbricabilità fondiaria	IFF	0,90	mc/mq
piani fuori terra	PIANI	2	n
altezza di controllo del fronte	HF	6,50	ml
altezza massima fabbricato a metà falda	H max	7,00	ml
Indice di utilizzazione fondiaria	UF	0,35	mq/mq

Con un **lotto minimo** di **400 mq** e un **indice di fabbricabilità fondiaria** di **0,90 mc/mq** si ottiene un volume netto di **360 mc**. Dividendo il volume netto per **2,60 m** (altezza abitabile interna netta da regolamento edilizio) deriva una **SUN di 138,46 mq**, con un **indice di utilizzazione fondiaria** (rapporto tra la superficie utile netta e la superficie fondiaria) di **138,46 / 400 = 0,35 mq/mq**.

L'applicazione dei suddetti parametri è stata verificata sia in rapporto ad edifici esistenti nell'ipotesi di sopraelevazione per il recupero abitativo dei sottotetti (in presenza di piani seminterrati), sia in relazione alle nuove costruzioni.

In tal senso si è preso atto anche dell'integrazione apportata al Regolamento urbanistico-edilizio provinciale con il decreto del Presidente n.6-81/Leg. dd. 25 maggio 2018, riferita alla definizione di **SUL** (e di **SUN**) che ha escluso dalla somma i piani che non presentano, in alcun punto, una differenza di quota maggiore di 1,50 metri tra la linea di spiccato e l'estradosso del solaio superiore.



Garniga Terme 1985 - Archivio fotografico Servizio Urbanistica PAT

6. VARIANTI PUNTUALI PER INEDIFICABILITA'

In sintonia con i **commi 4 e 4bis dell'Art. 45 della L.P. 12 agosto 2015, n.15** "Legge provinciale per il governo del territorio", il Comune di Garniga Terme ha inteso dare risposta alle richieste di trasformazione di aree residenziali in aree inedificabili, avviando così la necessaria variante al PRG:

Art. 45

Durata ed effetti degli strumenti urbanistici

1. *Il PUP, il PTC e il PRG hanno efficacia a tempo indeterminato, fatto salvo quanto previsto da quest'articolo.*
2. *Il termine di efficacia delle previsioni dei PRG che prevedono l'adozione di un piano attuativo d'iniziativa pubblica e misto pubblico-privata è di dieci anni.*
3. *Il PTC e il PRG possono stabilire che determinate previsioni concernenti aree specificatamente destinate a insediamento, anche assoggettate a piano attuativo d'iniziativa privata, la cui attuazione assume particolare rilevanza per la comunità locale, cessano di avere efficacia se entro il termine stabilito dal piano stesso, comunque non inferiore a cinque anni e non superiore a dieci anni, non è stato presentato il piano attuativo, se richiesto, o la domanda di permesso di costruire o la segnalazione certificata d'inizio attività (SCIA) per la realizzazione degli interventi.*
4. *Il comune, con procedura di variante al PRG, su richiesta dell'interessato, può prevedere la trasformazione in aree inedificabili delle aree destinate all'insediamento. In questo caso, per un periodo minimo di dieci anni, il comune non può ripristinare l'edificabilità dell'area, neppure con ricorso a una ulteriore procedura di variante. Successivamente la modifica della destinazione urbanistica è possibile secondo le procedure ordinarie. Entro il 30 giugno di ogni anno, il comune deve valutare le richieste ricevute entro il 31 dicembre dell'anno precedente e adotta, eventualmente, una variante ai sensi dell'articolo 39, comma 2.*
- 4 bis. *Il comune, a seguito della valutazione prevista dal comma 4, comunica ai richiedenti l'esito della valutazione medesima e, in caso di rigetto, indica i motivi che ostano all'accoglimento della richiesta.*
5. *Quando cessa l'efficacia delle previsioni del PTC o del PRG, in ragione di quanto previsto dal comma 2, le aree interessate da tali previsioni sono utilizzabili nei limiti di una densità edilizia fondiaria di 0,01 metri cubi per ogni metro quadrato di lotto accorpato. Entro diciotto mesi dalla data di cessazione dell'efficacia delle previsioni del PTC o del PRG il comune è tenuto a definire la nuova disciplina delle aree interessate; la ridefinizione delle aree è atto obbligatorio.*

L'esame delle **proposte di stralcio di aree edificabili esistenti** pervenute all'Amministrazione comunale di Garniga Terme da parte della popolazione e la conseguente trasformazione in **aree inedificabili**, è avvenuto tenendo in considerazione i seguenti 3 criteri:

- **non per quelle superfici che hanno contribuito alla realizzazione di volumi edilizi;**
- **non per quelle aree che concorrono alla definizione di un preciso disegno urbanistico che è opportuno confermare (sia riferito a destinazioni residenziali e/o produttive che di interesse pubblico);**
- **non a scapito di diritti di terzi.**

L'accoglimento delle richieste di stralcio di aree edificabili esistenti, in sede di variante al PRG, si è concretizzata secondo le due seguenti modalità:

- se l'area in oggetto è risultata confinante con zone agricole, si è proposto di trasformare il lotto edificabile in zona agricola in maniera omogenea con le aree agricole confinanti;
- se l'area in oggetto è risultata interna a zone residenziali, si è proposto di trasformare il lotto edificabile in zona a verde privato, nel quale è comunque eventualmente possibile anche la coltivazione del fondo, manutenzione del verde, orti, ecc.

Le richieste accolte di trasformazione di aree edificabili in aree inedificabili, pervenute alla Amministrazione comunale di Garniga Terme, sono di seguito riassunte nella seguente tabella:

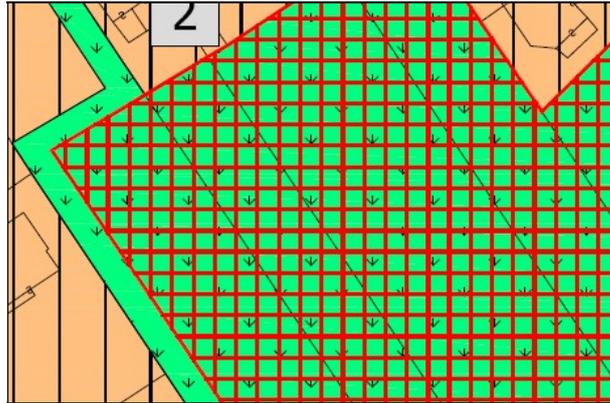
Richiesta di protocollo n° / anno	Particelle fondiarie C.C. Garniga	Destinazione urbanistica PRG vigente	Superficie oggetto di variante mq.	Ipotesi di nuova destinazione urbanistica (Variante 2019)	VARIANTE N°
1056 / 2014	1783/1	Zona residenziale B di completamento in sito archeologico	1138,20	Verde privato	1
1823 / 2017	1709 1710	Zona residenziale B di completamento	1261,60	Verde privato	2
2557 / 2017	1775/2	Zona residenziale B di completamento	224,72	Verde privato	3
2557 / 2017	1726/1	Zona residenziale B di completamento	616,66	Verde privato	4
1559 / 2014	1382/1	Zona residenziale B di completamento	203,32	Area agricola	5
1488 / 2018	1379/2	Zona residenziale B di completamento	283,30	Area agricola locale	6
2916 / 2017	1386/4	Zona residenziale B e zona residenziale saturata	289,35	Verde privato	7
1269 / 2018	1771/1	Zona residenziale B di completamento	563,25	Verde privato	8
104 / 2018	1386/6	Zona residenziale B di completamento	747,96	Verde privato	9
1301 / 2014	1731/3 1729/2 1725/2	Zona residenziale B di completamento e Zona F per attrezzature pubbliche di interesse locale	1001,95	Verde privato	10a + 10b
1301 / 2014	1782/2	Zona residenziale B di completamento e	91,89	Verde privato	11
654 / 2018	153/1	Zona residenziale B di completamento	348,45	Area agricola	12
1528 / 2019	153/2	Zona residenziale B di completamento	294,43	Area agricola	13
711 / 2019	155/3	Zona residenziale B di completamento	133,91	Verde privato	14
2470 / 2019	184	Zona destinata al verde pubblico attrezzato		Verde privato	15
2972 / 2018	2449	Zona residenziale C di espansione	403,57	Area agricola	16
2325 / 2019	2692/2	Zona residenziale B di completamento	424,07	Verde privato	17
120 / 2015	2690/1	Zona residenziale C di espansione	255,29	Verde privato	18
TOTALE AREA RESIDENZIALE STRALCIATA* mq. 7087,47 circa *esclusa la variante n.15 e la parte non residenziale della variante 10 a					

L'approvazione delle richieste di trasformazione di aree edificabili esistenti in aree inedificabili, determinerà su di esse un **vincolo decennale di inedificabilità** a partire dalla data di entrata in vigore della presente variante al PRG, come riportato nelle NTA dallo specifico art. 32bis di riferimento:

ART. 32bis. AREE RESE INEDIFICABILI AI SENSI DELL'ART.45 COMMA 4, DELLA L.P.15/2015

1. *Le tavole di P.R.G. individuano con apposita grafia le aree rese inedificabili ai sensi dell'art.45 comma 4, della L.P. 15/2015. Tali zone mantengono il vincolo decennale di inedificabilità a partire dalla data di entrata in vigore della variante al P.R.G. che le ha introdotte.*

Tali aree vengono rappresentate in cartografia con il tematismo Z610 del PRG Tools "Aree rese inedificabili ai sensi dell'art.45 comma 4 della L.P. 15/2015", con la seguente grafia:

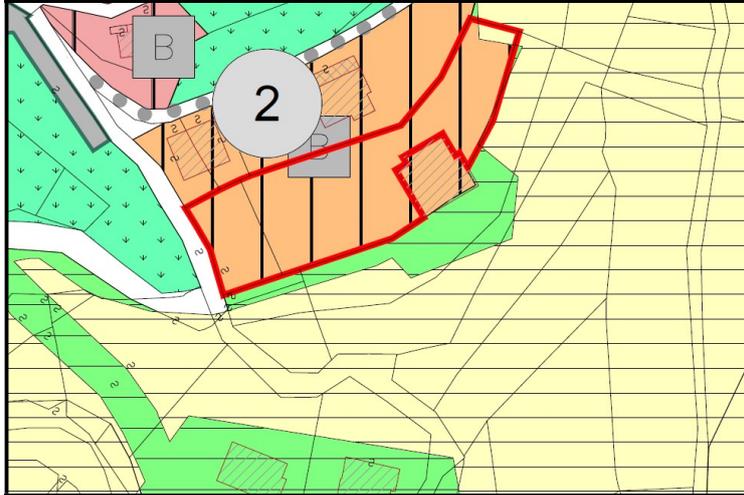


Complessivamente la Variante 2019 prevede lo stralcio di **7087,47 mq** circa di aree residenziali (prevalentemente di completamento).

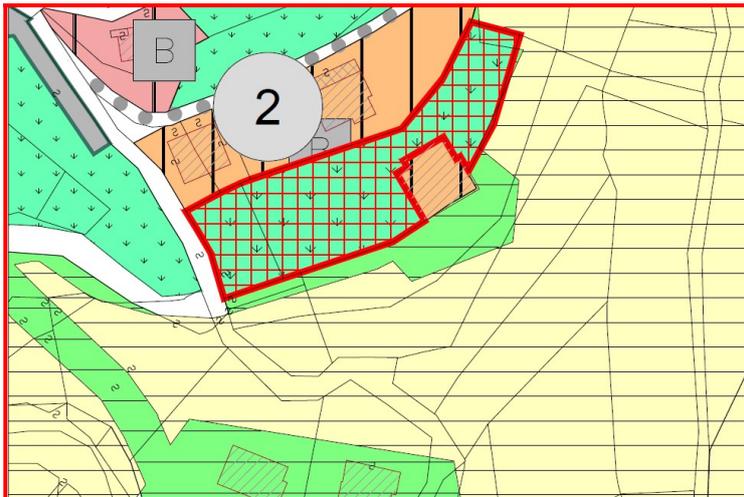
In materia di valutazione strategica dei piani di cui al d.P.P. 14 settembre 2006, n.15-68/Leg. e s.m., è stato verificato che le proposte varianti per inedificabilità non hanno effetti significativi sull'ambiente e quindi non sono da sottoporre al processo di rendicontazione urbanistica.

VARIANTE n. 2

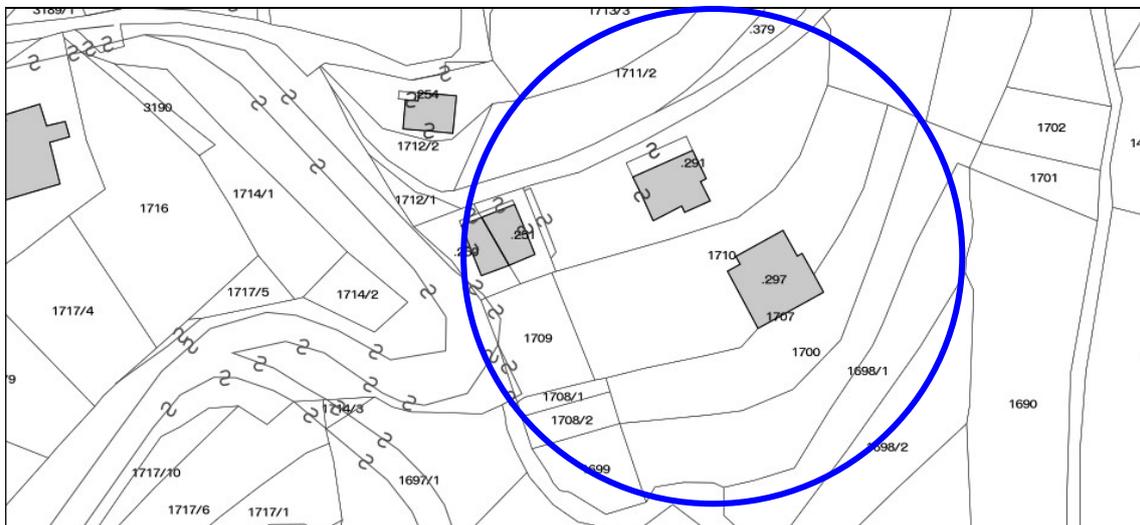
Trasformazione di un'area di circa mq. 1261,60 (pp. ff. 1709 e 1710 in CC. Garniga) da area residenziale B di completamento ad area destinata a verde privato:



PRG VIGENTE

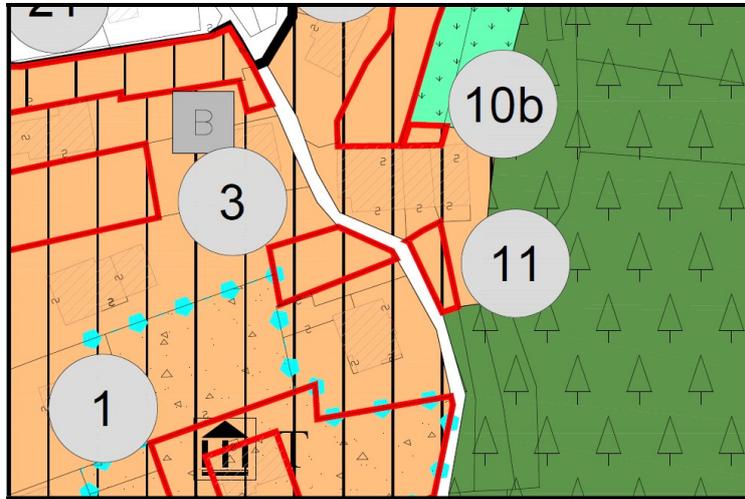


VARIANTE 2019

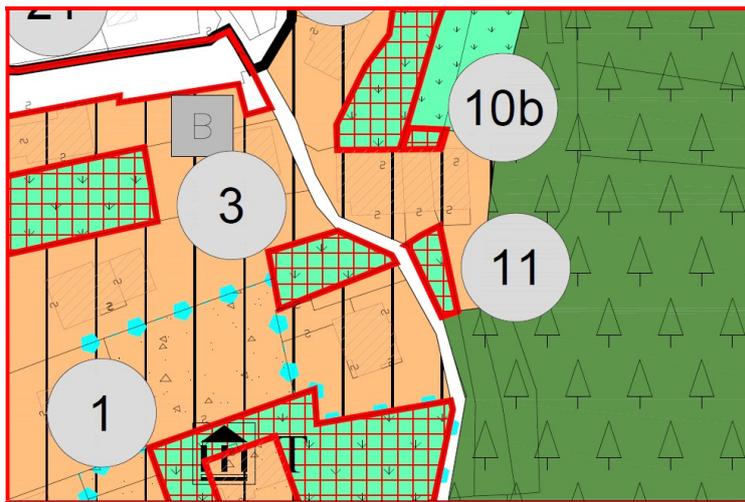


VARIANTE n. 3

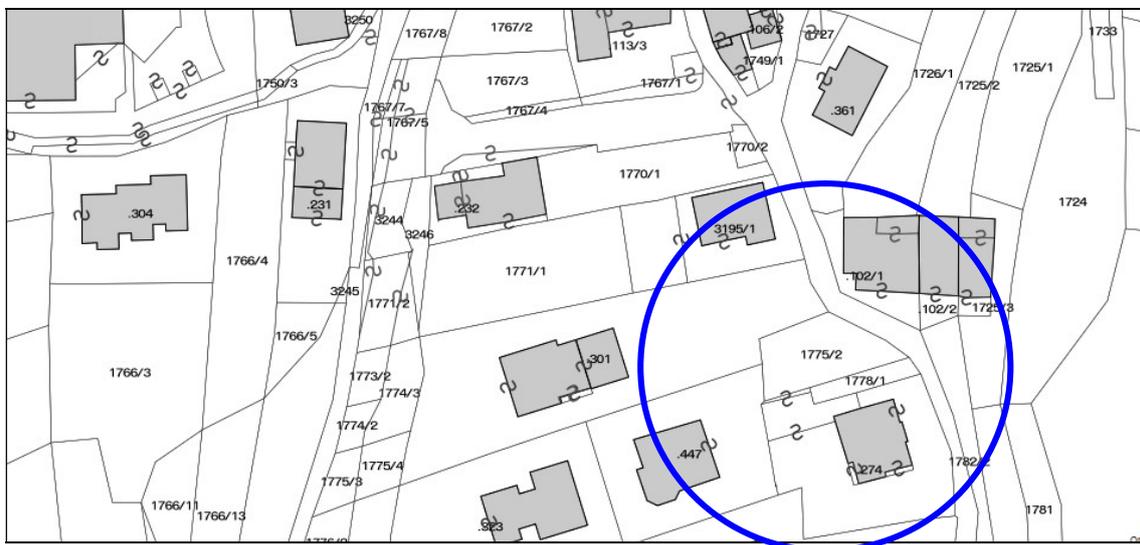
Trasformazione di un'area di circa mq. 224,72 (p.f. 1775/2 in CC. Garniga) da area residenziale B di completamento ad area destinata a verde privato:



PRG VIGENTE

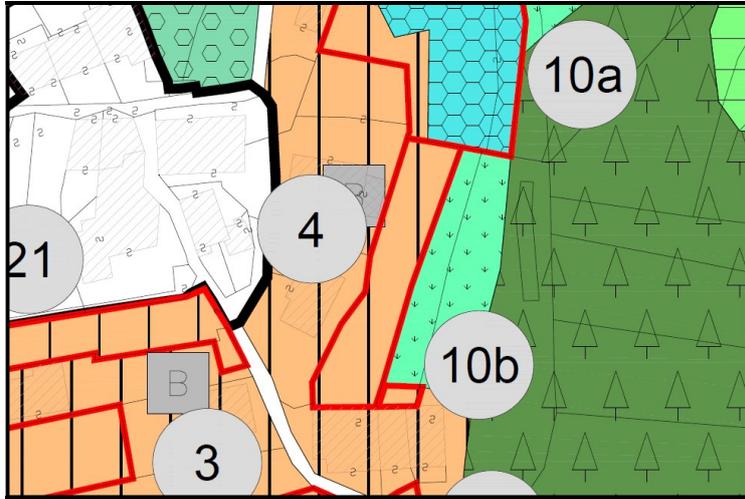


VARIANTE 2019

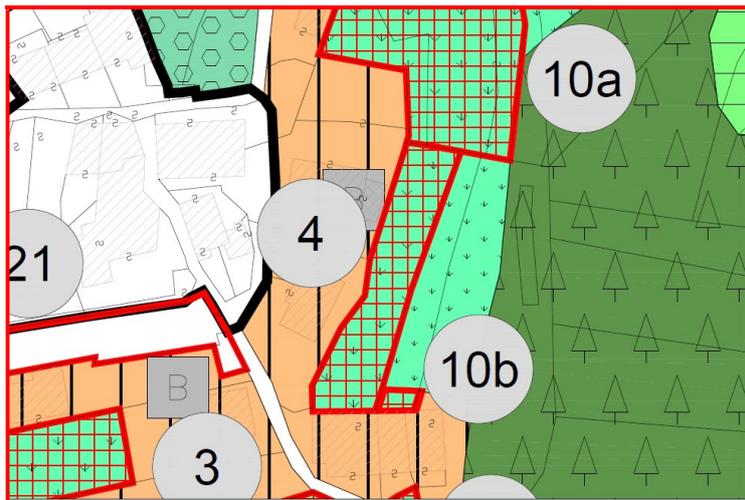


VARIANTE n. 4

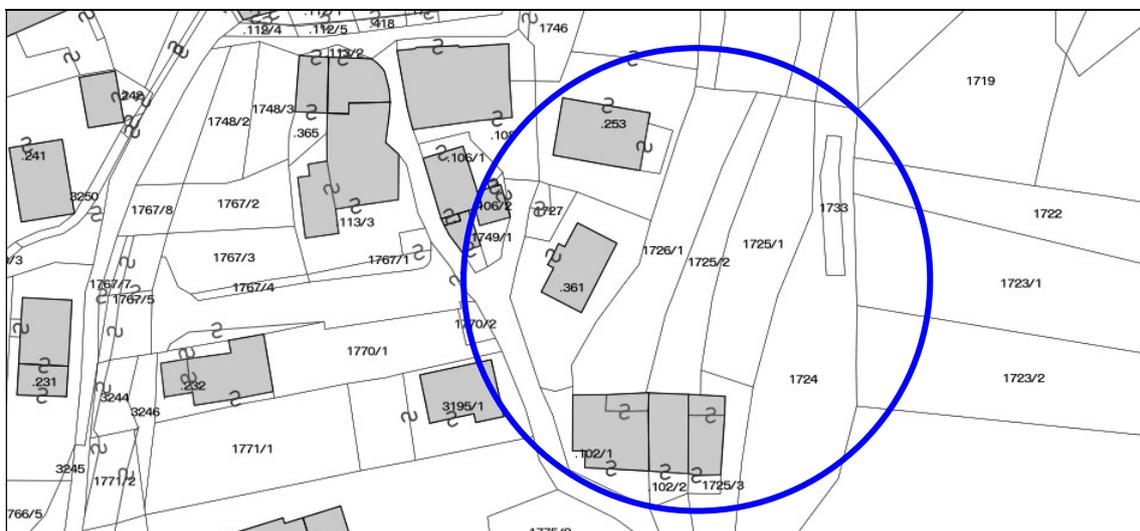
Trasformazione di un'area di circa mq. 616,66 (p.f. 1726/1 in CC. Garniga) da area residenziale B di completamento ad area destinata a verde privato:



PRG VIGENTE

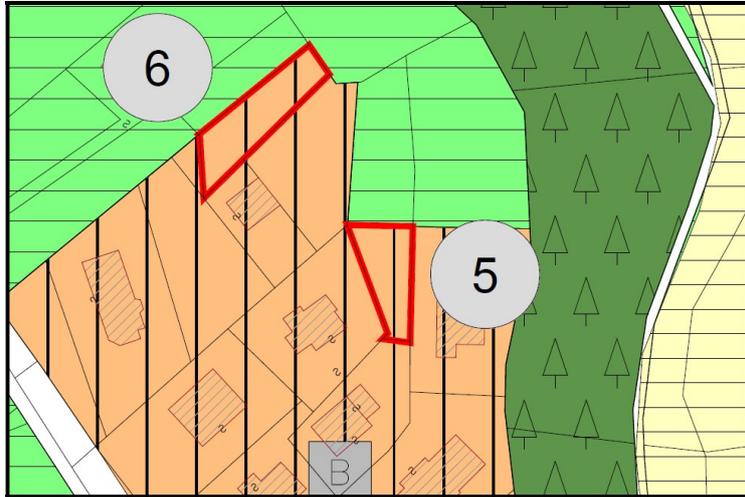


VARIANTE 2019

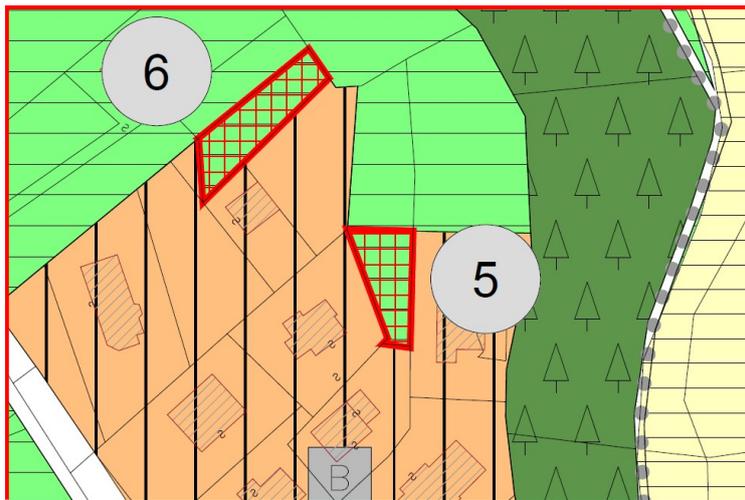


VARIANTE n. 5

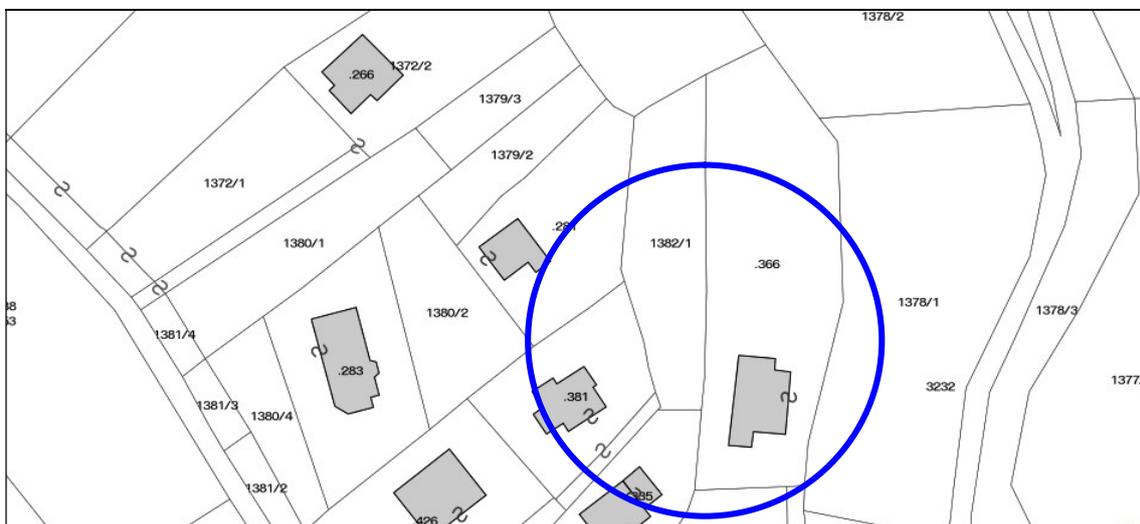
Trasformazione di un'area di circa mq. 203,32 (p.f. 1382/1 in CC. Garniga) da area residenziale B di completamento ad area agricola:



PRG VIGENTE

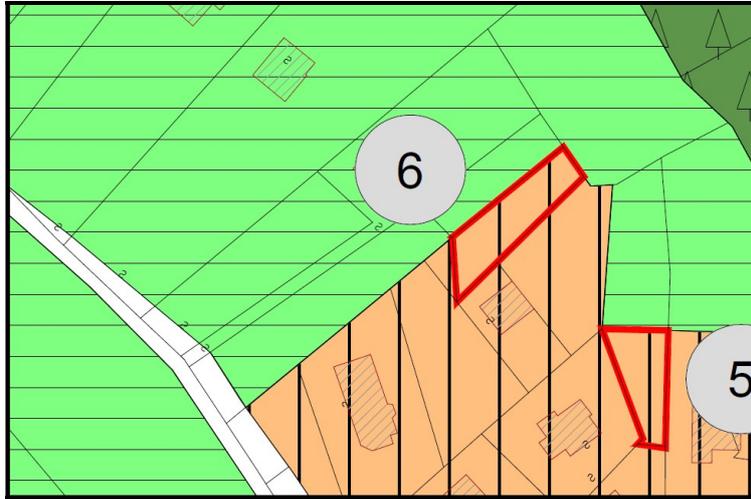


VARIANTE 2019

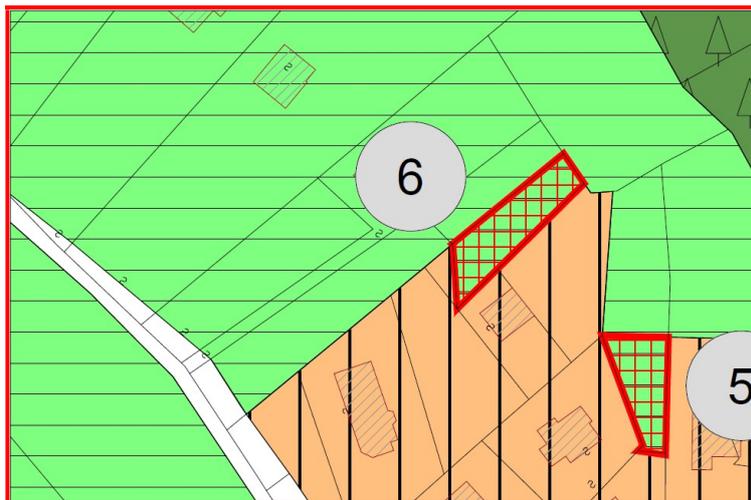


VARIANTE n. 6

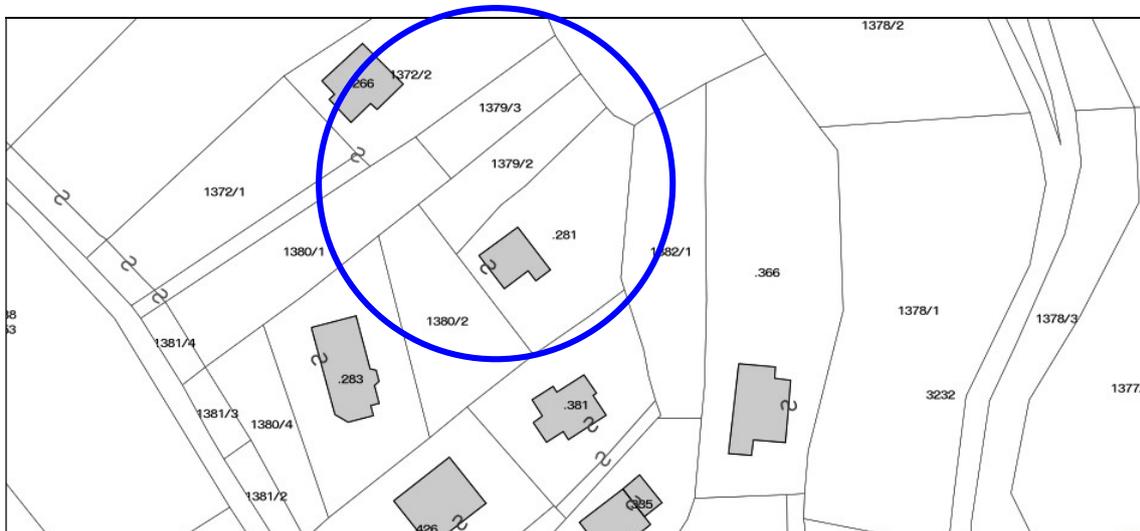
Trasformazione di un'area di circa mq. 283,30 (p.f. 1379/2 in CC. Garniga) da area residenziale B di completamento ad area agricola:



PRG VIGENTE

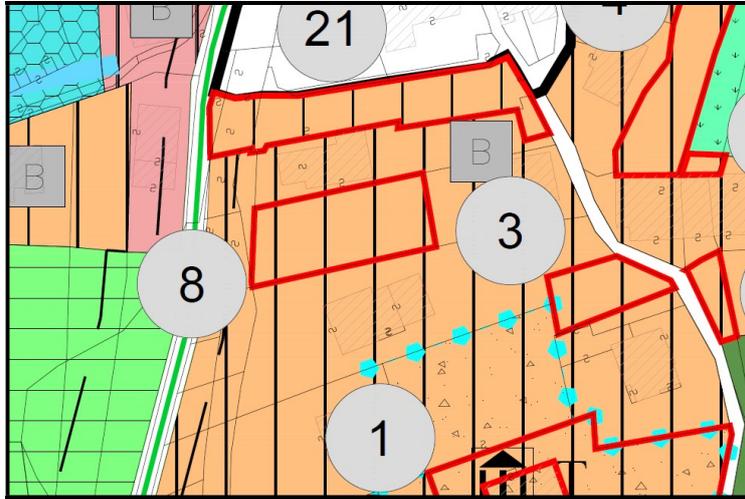


VARIANTE 2019

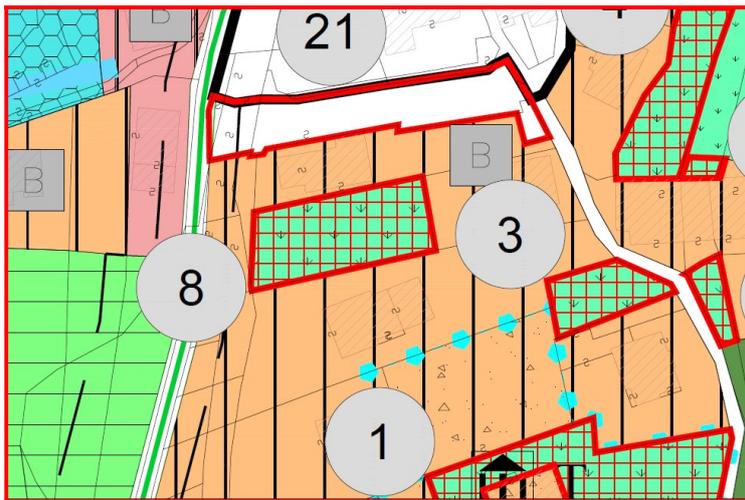


VARIANTE n. 8

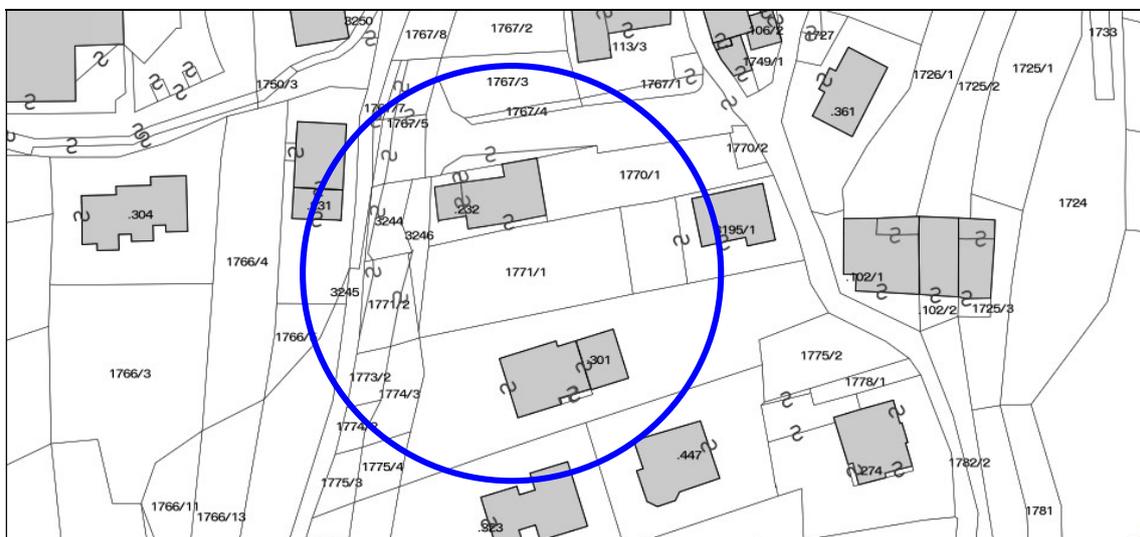
Trasformazione di un'area di circa mq. 563,25 (p.f. 1771/1 in CC. Garniga) da area residenziale B di completamento ad area destinata a verde privato:



PRG VIGENTE

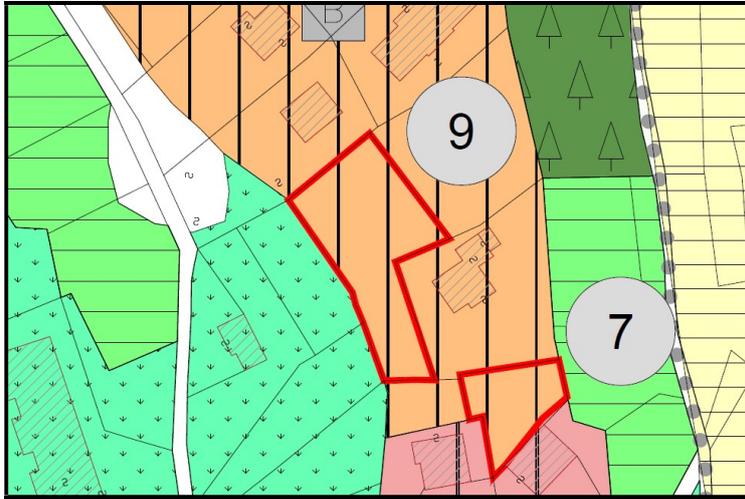


VARIANTE 2019

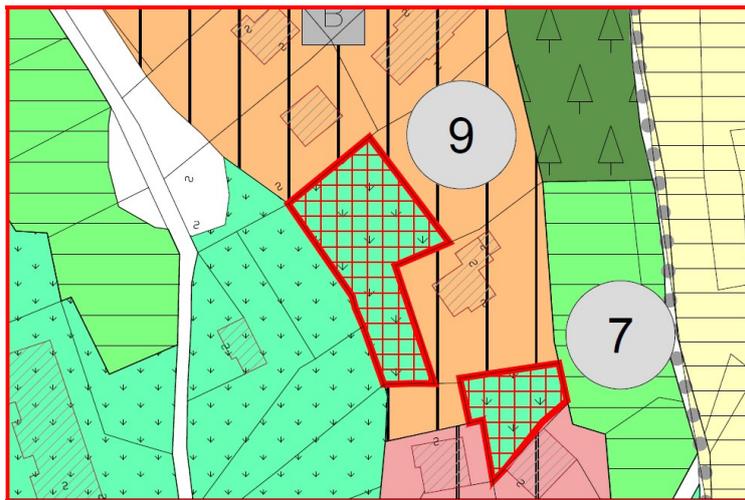


VARIANTE n. 9

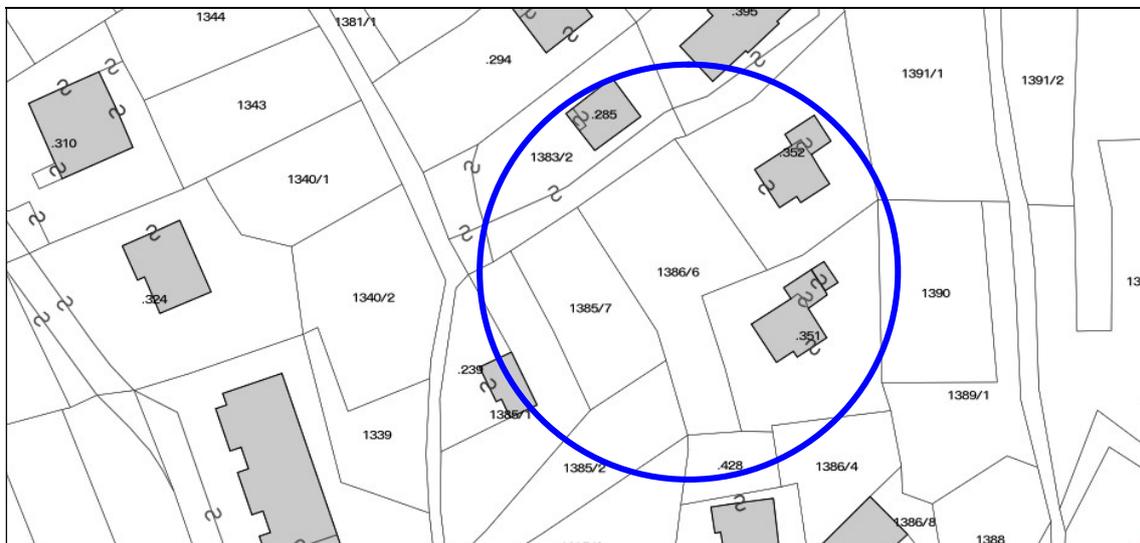
Trasformazione di un'area di circa mq. **747,96** (p.f. 1386/6 in CC. Garniga) da area residenziale B di completamento ad area destinata a verde privato:



PRG VIGENTE

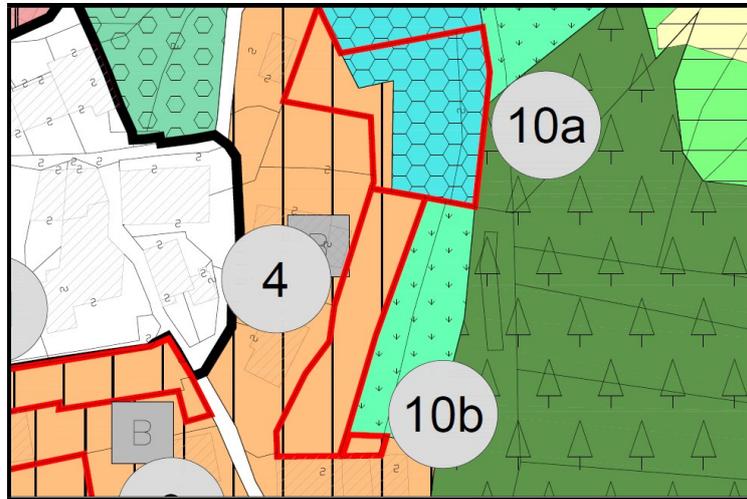


VARIANTE 2019

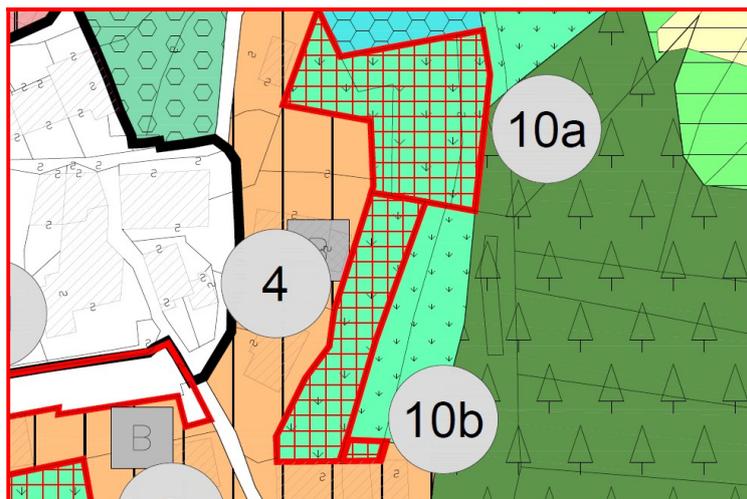


VARIANTI n. 10a e 10b

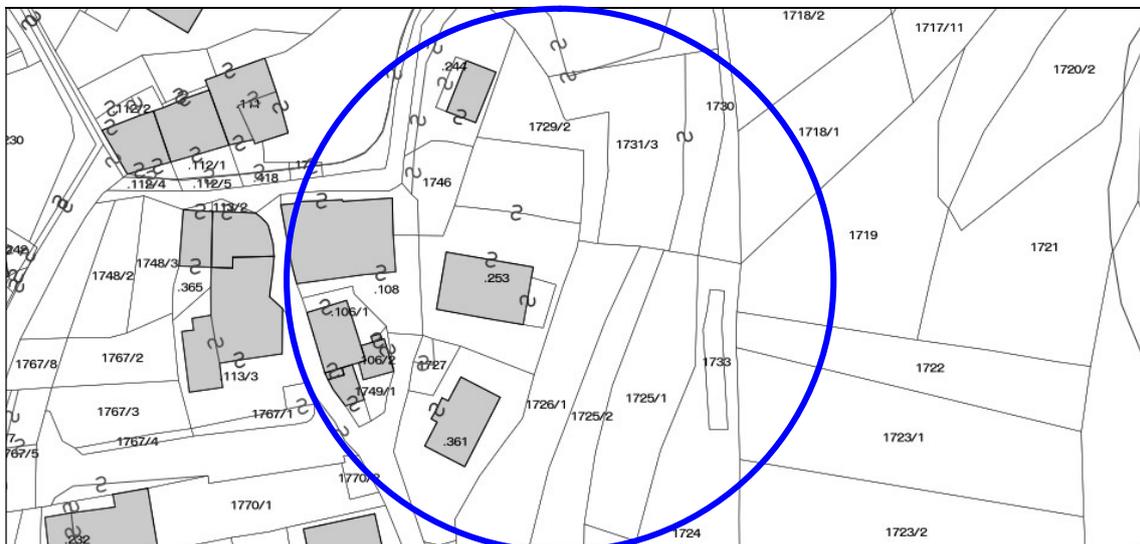
Trasformazione di un'area di circa mq. 1001,95 (pp. ff. 1725/2, 1729/2 e 1731/3 in CC. Garniga) da area residenziale B di completamento e da area F2 per servizi pubblici ad area destinata a verde privato:



PRG VIGENTE

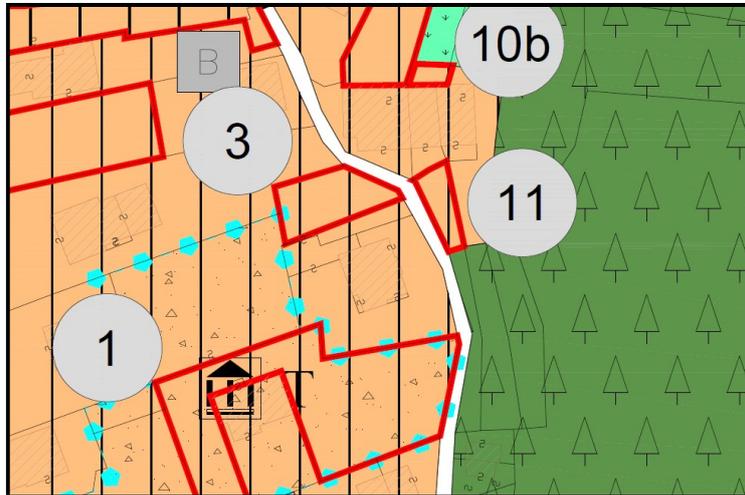


VARIANTE 2019

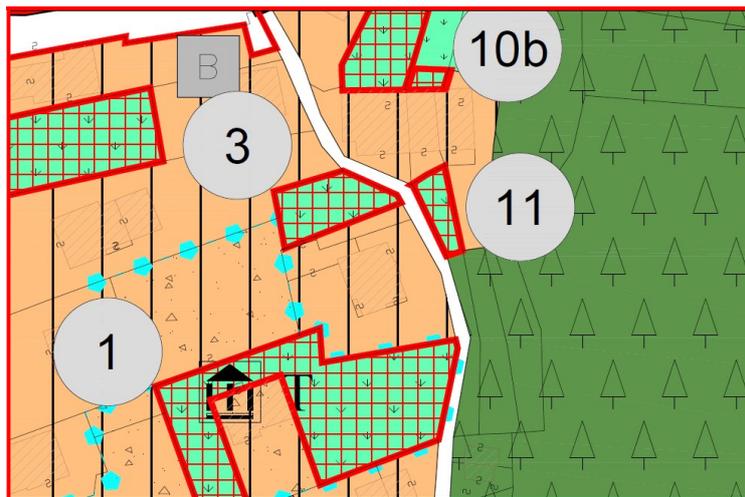


VARIANTE n. 11

Trasformazione di un'area di circa mq. 91,89 (p.f. 1782/2 in CC. Garniga) da area residenziale B di completamento ad area destinata a verde privato:



PRG VIGENTE

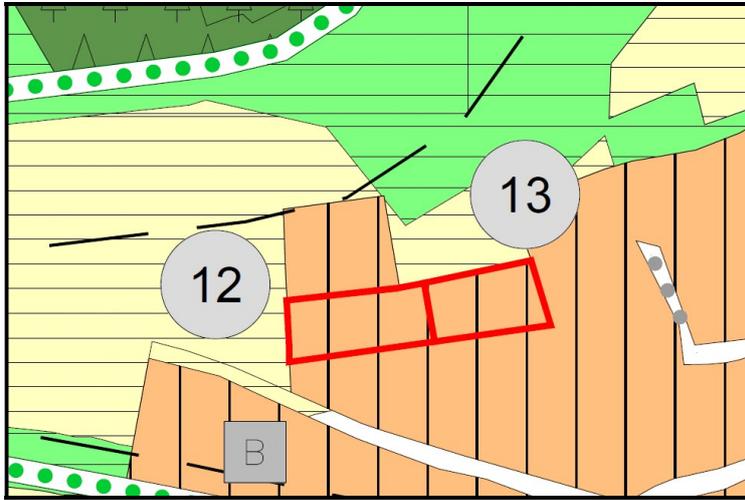


VARIANTE 2019

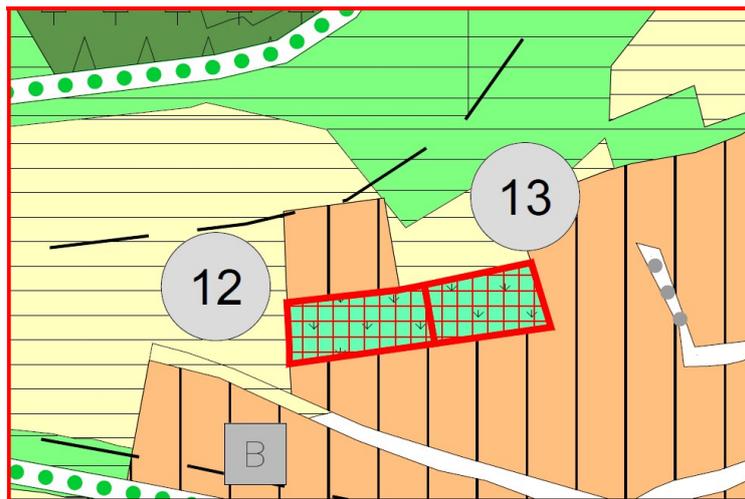


VARIANTI n. 12 e 13

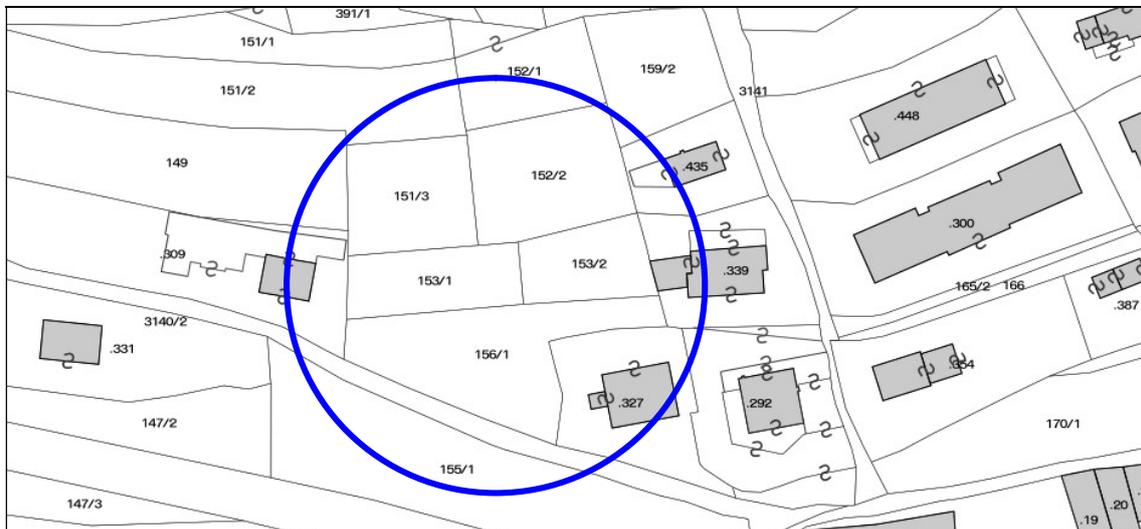
Trasformazione di un'area di circa mq. **642,88** (pp.ff. 153/1 e 153/2 in CC. Garniga) da area residenziale B di completamento ad area destinata a verde privato:



PRG VIGENTE

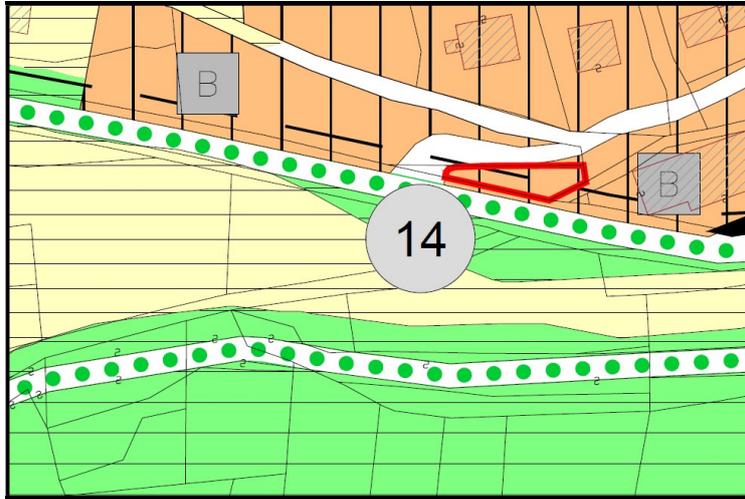


VARIANTE 2019

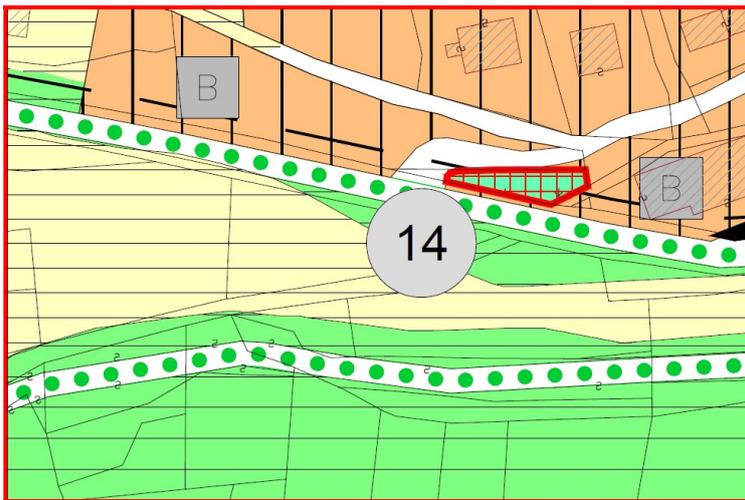


VARIANTE n. 14

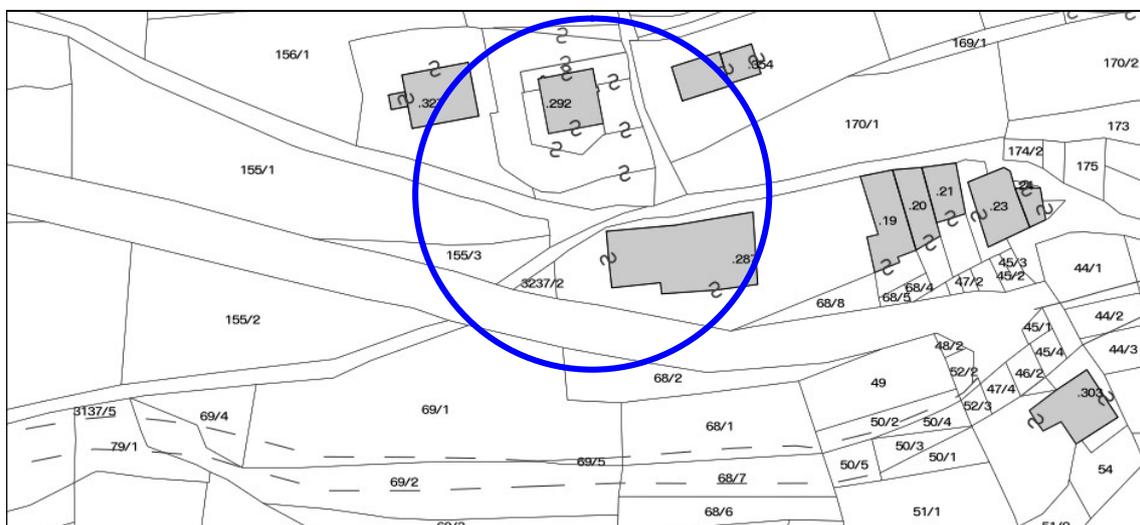
Trasformazione di un'area di circa **mq. 133,91** (p.f. 155/3 in CC. Garniga) da area residenziale B di completamento ad area destinata a verde privato:



PRG VIGENTE



VARIANTE 2019

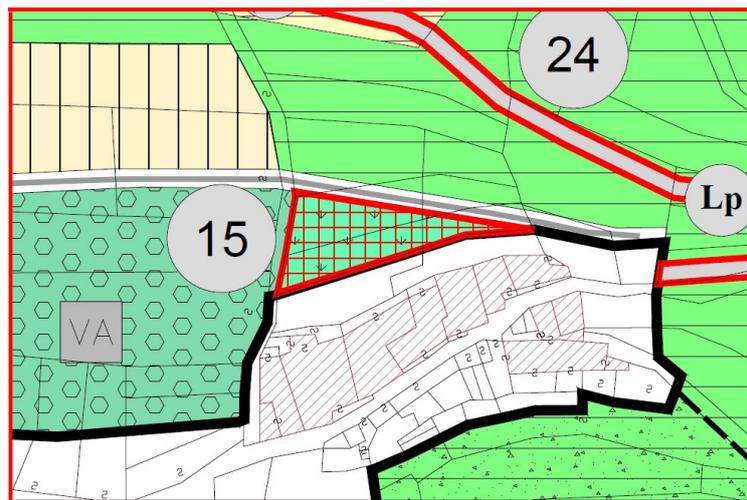


VARIANTE n. 15

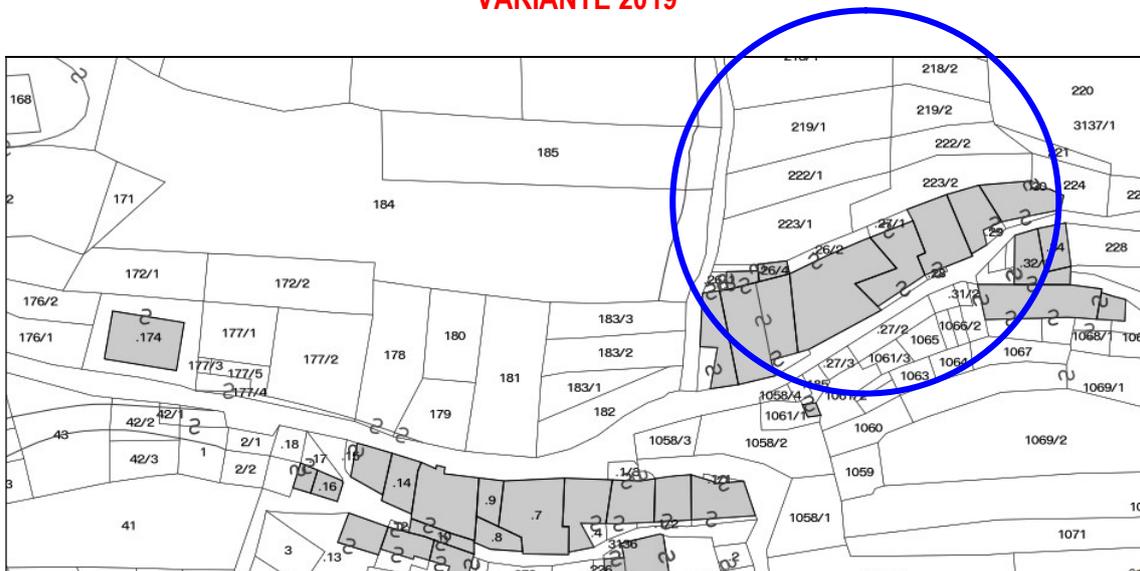
Trasformazione di un'area di circa mq. 457,87 (pp. ff. 222/1, 222/2, 219/1 e 219/2 in CC. Garniga) da zona destinata a verde pubblico attrezzato ad area destinata a verde privato:



PRG VIGENTE

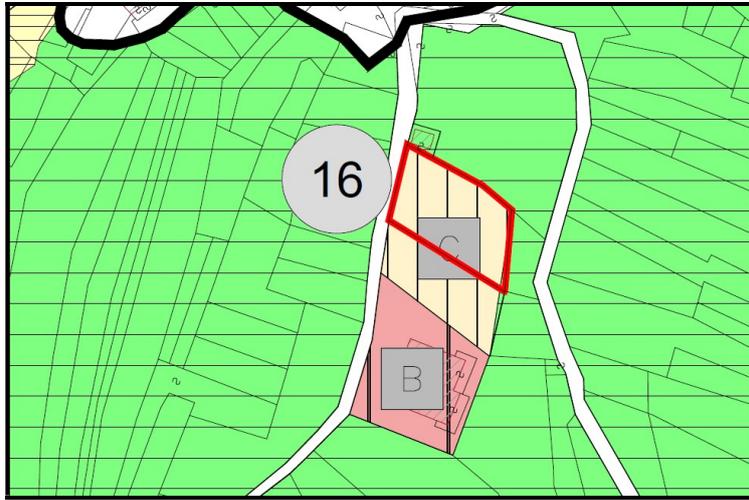


VARIANTE 2019

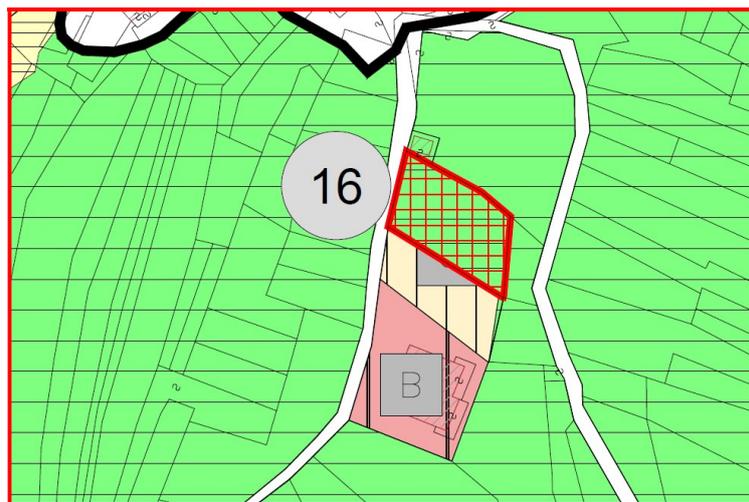


VARIANTE n. 16

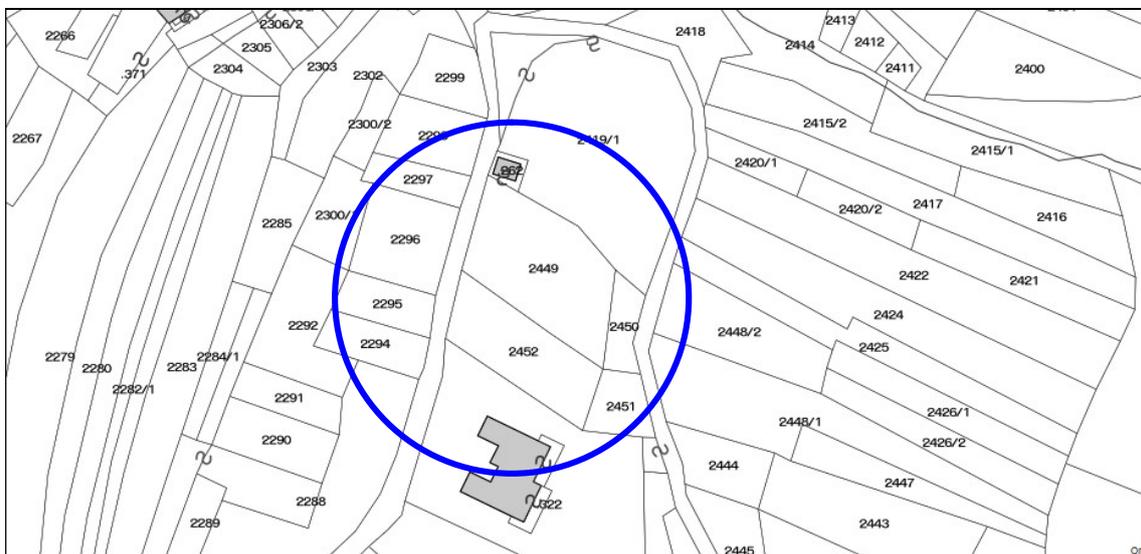
Trasformazione di un'area di circa mq. 403,57 (p.f. 2449 in CC. Garniga) da area residenziale C di espansione ad area agricola:



PRG VIGENTE

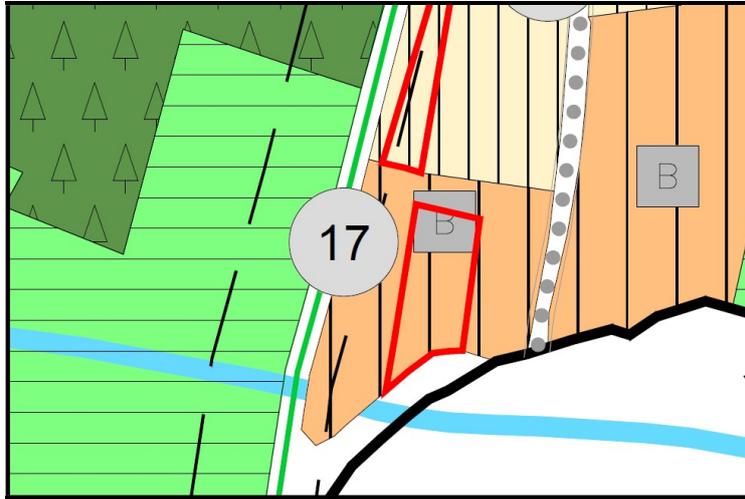


VARIANTE 2019

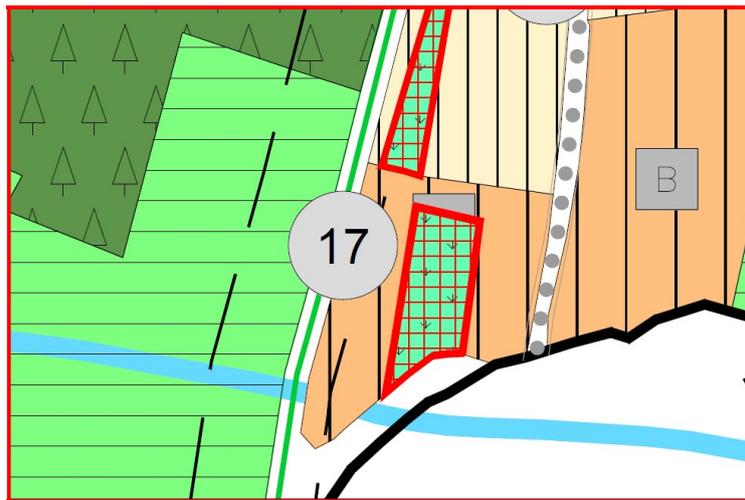


VARIANTE n. 17

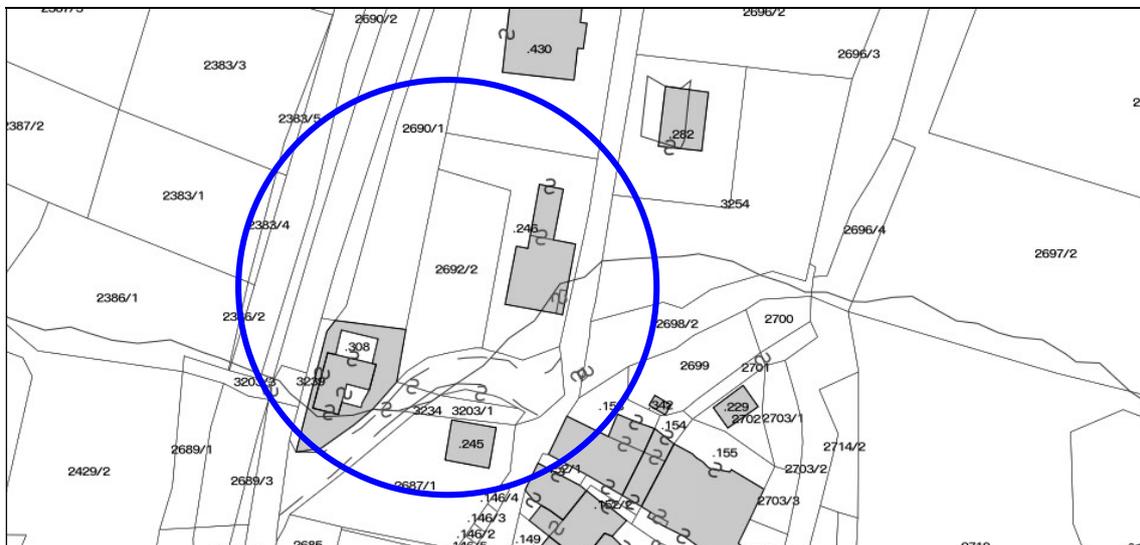
Trasformazione di un'area di circa mq. 424,07 (p.f. 2692/2 in CC. Garniga) da area residenziale B di completamento ad area destinata a verde privato:



PRG VIGENTE

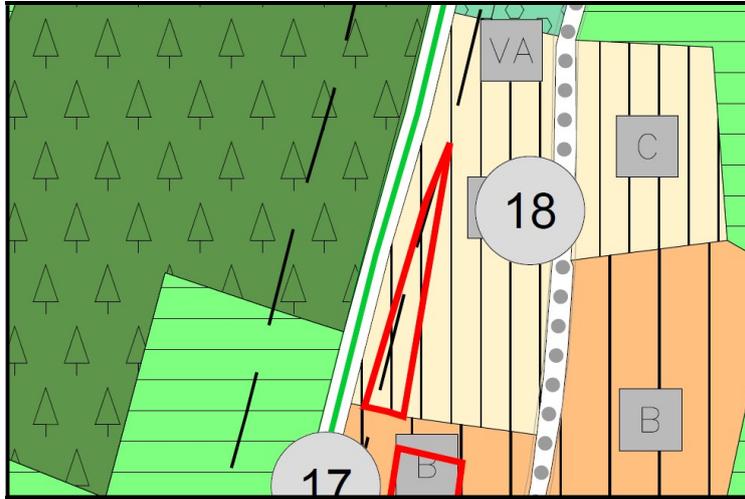


VARIANTE 2019

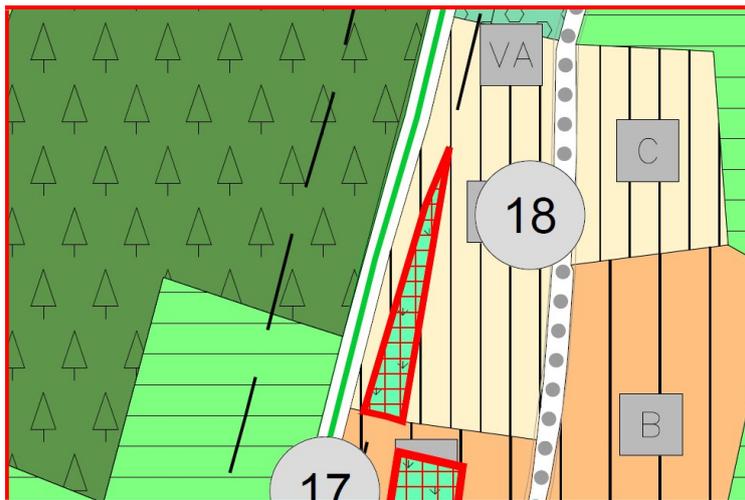


VARIANTE n. 18

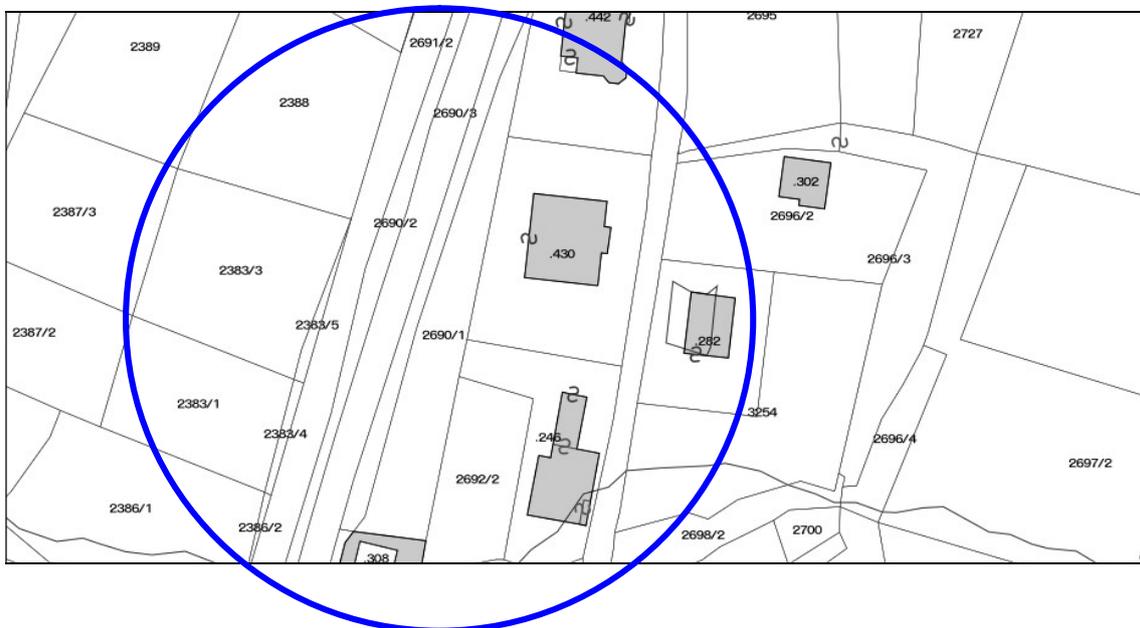
Trasformazione di un'area di circa **mq. 255,29** (p.f. 2690/1 in CC. Garniga) da area residenziale C di espansione ad area destinata a verde privato:



PRG VIGENTE



VARIANTE 2019

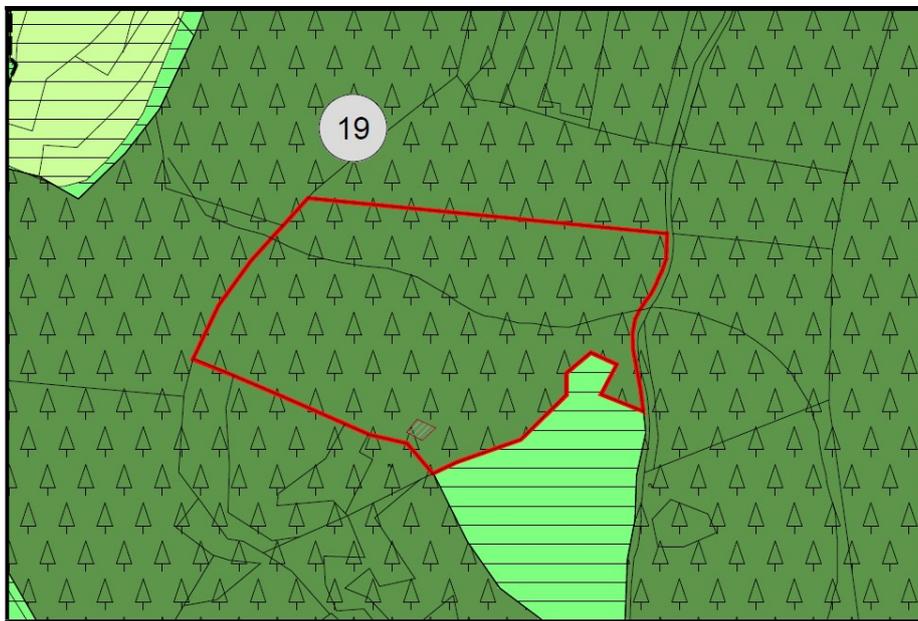


7. ADEGUAMENTO DEL PRG AI CAMBI DI COLTURA AUTORIZZATI

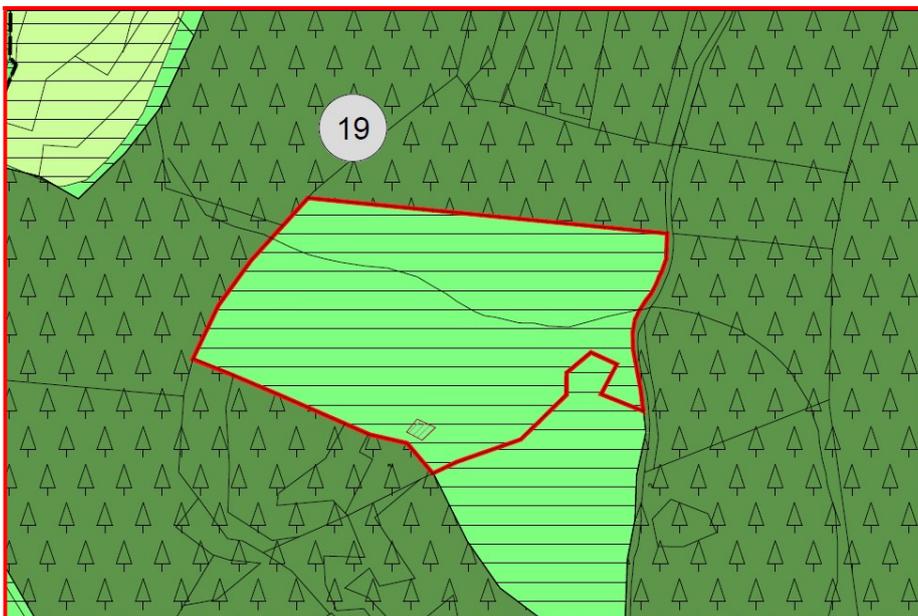
Le Varianti cartografiche n. 19 e n. 20 si riferiscono a particelle fondiarie per le quali sono state precedentemente attivate regolari procedure di cambi di coltura autorizzate dal Servizio Foreste e Fauna della PAT. Esse pertanto comportano la trasformazione urbanistica di aree boscate in aree agricole di interesse locale come le superfici limitrofe:

VARIANTE n. 19

Trasformazione di un'area di circa mq. 9043,30 (p.f. 1528 in CC. Garniga) da area a bosco ad agricola di rilevanza locale:



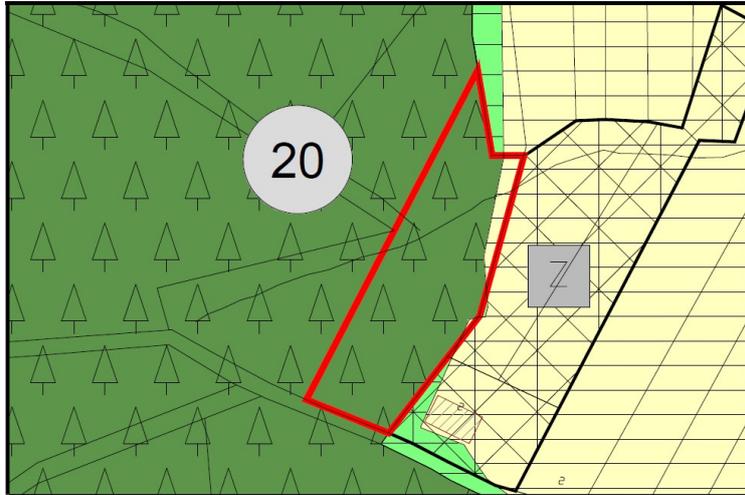
PRG VIGENTE



VARIANTE 2019

VARIANTE n. 20

Trasformazione di un'area di circa mq. 1317,49 (p.f. 1158 in CC. Garniga) da area a bosco ad area a pascolo:



PRG VIGENTE



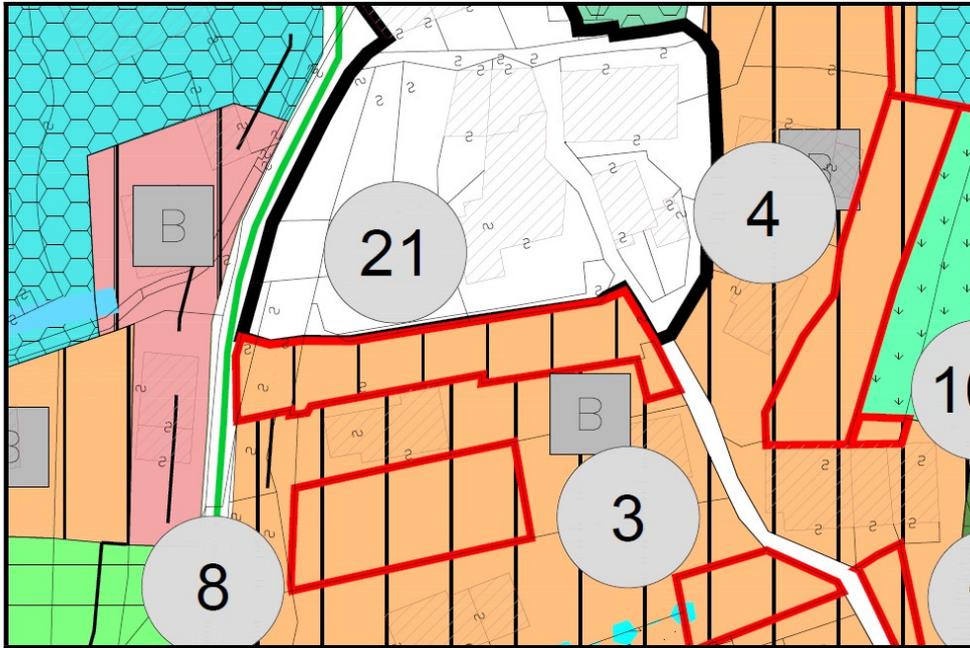
VARIANTE 2019

8. VARIANTI PER OPERE PUBBLICHE

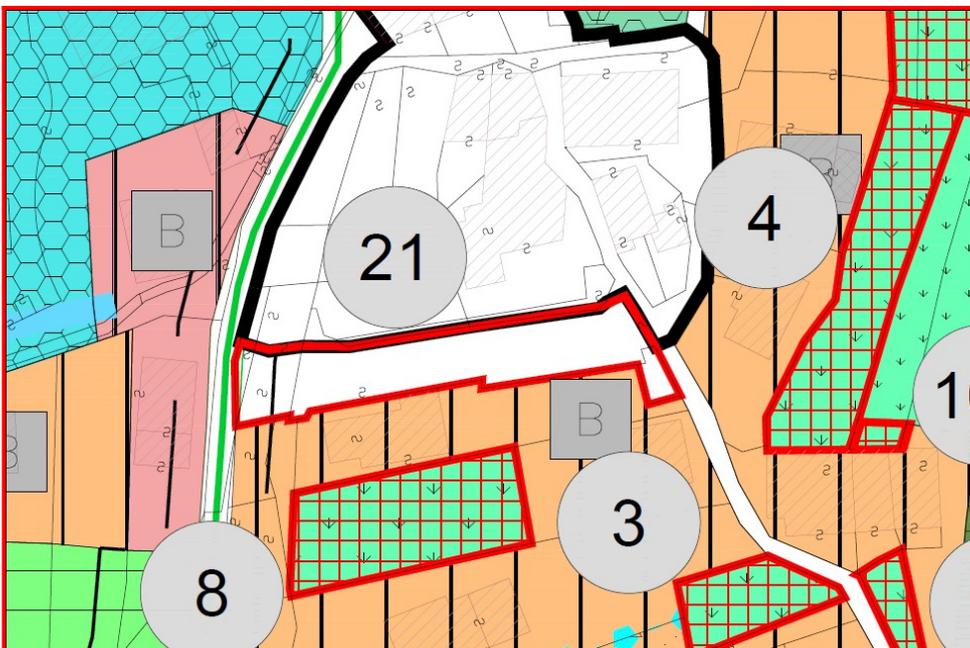
Con l'occasione della Variante 2019 sono state predisposte alcune modifiche per opere pubbliche utili per adeguare e aggiornare lo strumento urbanistico al programma di governo del territorio comunale e alle opere pubbliche già realizzate o progettate, rivedendo la previsione urbanistica in corrispondenza di aree a destinazione pubblica poste su terreni privati oggetto di esproprio, anche al fine di non reiterare tale vincolo se non dove effettivamente necessario. In particolare vengono previste due nuove varianti per opere pubbliche finalizzate alla ricostruzione della struttura agrituristica di Malga Albi distrutta da un incendio nel gennaio 2018 e alla riproposizione della viabilità locale di progetto a Garniga Vecchia, necessaria per collegare una porzione dell'abitato situata a monte: tale ipotesi era stata a suo tempo prevista dall'originario Piano Comprensoriale della Valle dell'Adige (PUC C5) ma poi immotivatamente stralciata.

VARIANTE n. 21

Correzione di un errore materiale: stralcio di un'area residenziale di completamento di circa mq. 671,60 (p.f.1770/2 e parzialmente pp.ff. 3195/1, 1767/5 e 1767/7 in CC. Garniga) erroneamente inserite dal PRG vigente in corrispondenza di viabilità locale esistente posta ai margini del centro storico di Garniga:



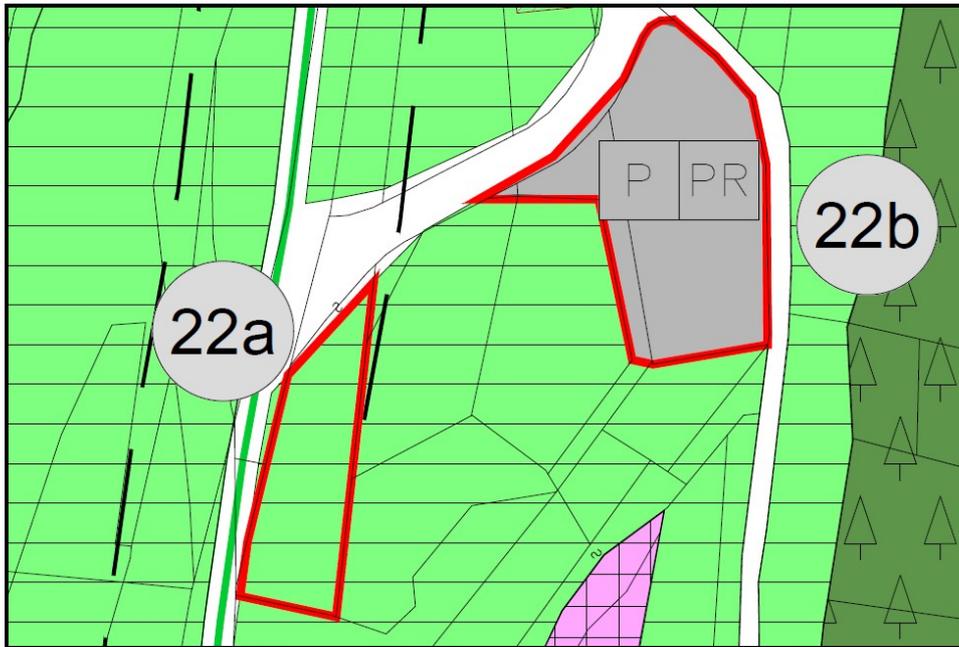
PRG VIGENTE



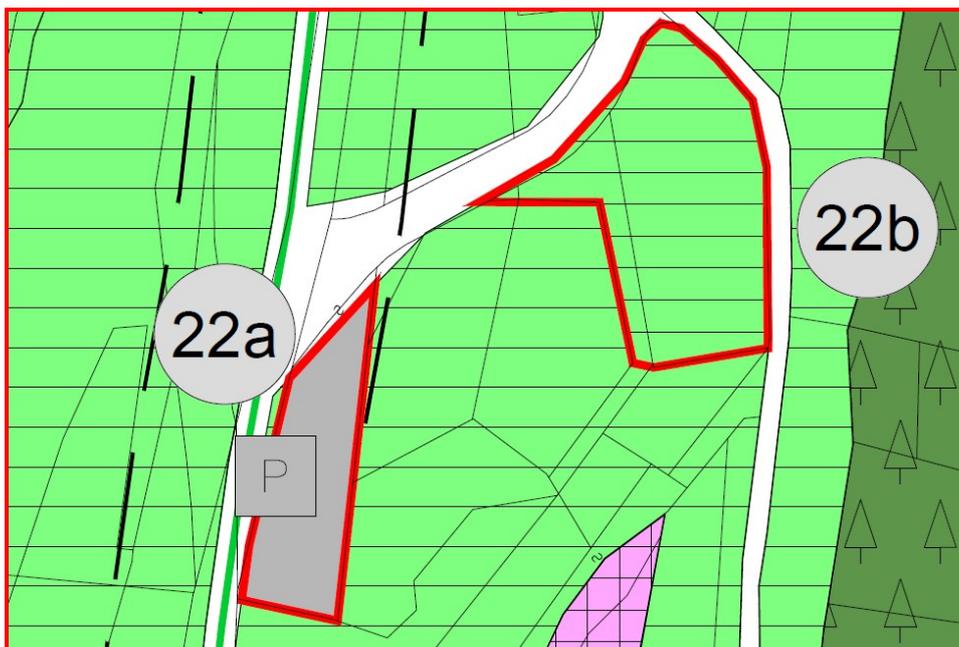
VARIANTE 2019

VARIANTE n. 22a e 22b

La variante prevede lo stralcio di un'area a parcheggio di progetto non realizzato (variante 22b) avente una superficie di circa mq. **1225,42** (pp. ff. 2679, 2680/1 e 2683/4 in CC. Garniga) e il conseguente ripristino dell'area agricola (destinazione reale dei terreni), nonché l'inserimento del parcheggio esistente (variante 22a) di circa mq. **595,97** (p.f. 3247) al posto dell'area agricola:



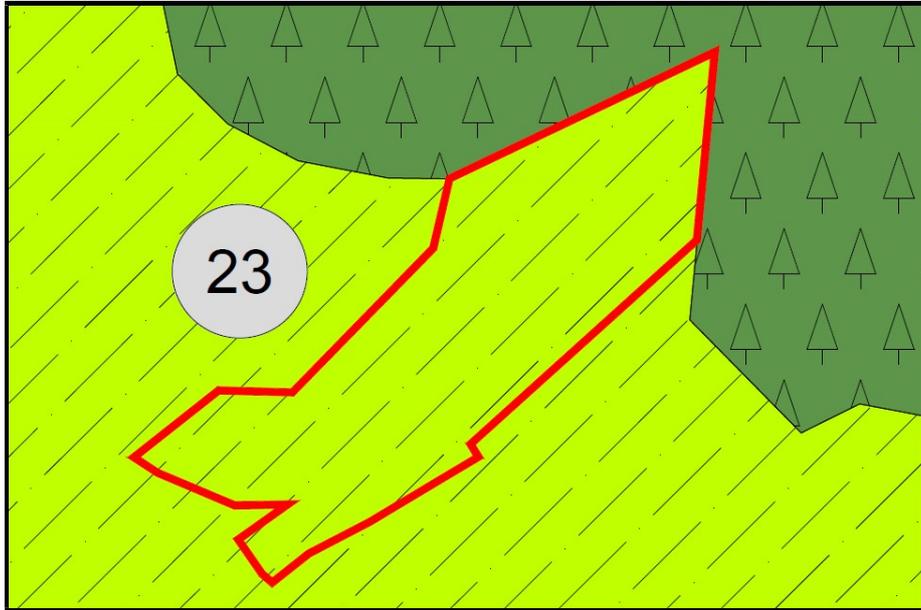
PRG VIGENTE



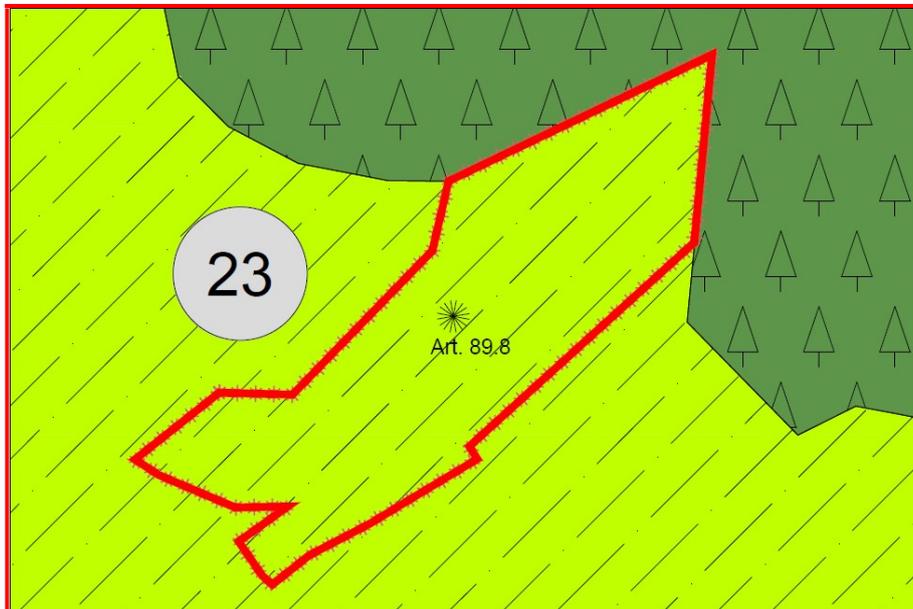
VARIANTE 2019

VARIANTE n. 23

Modifica cartografica e normativa finalizzata alla ricostruzione della struttura agrituristica di Malga Albi (p.ed.114 in CC. Garniga), distrutta da un incendio nel gennaio 2018. Viene evidenziato il compendio in area a pascolo (p.f. 1907) ed inserito il riferimento normativo all'art.89.8:



PRG VIGENTE

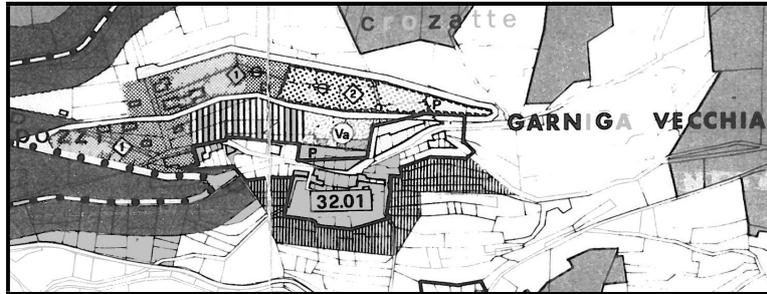


VARIANTE 2019

In sintonia con la legge provinciale **14 giugno 2005, n. 6 in materia di usi civici**, si ritiene che la variante per opere pubbliche in oggetto non debba essere sottoposta a verifica per valutare l'opportunità delle scelte urbanistiche in relazione al territorio comunale e ai relativi beni sottoposti al vincolo di uso civico, in quanto il bene risulta già svincolato.

VARIANTE n. 24

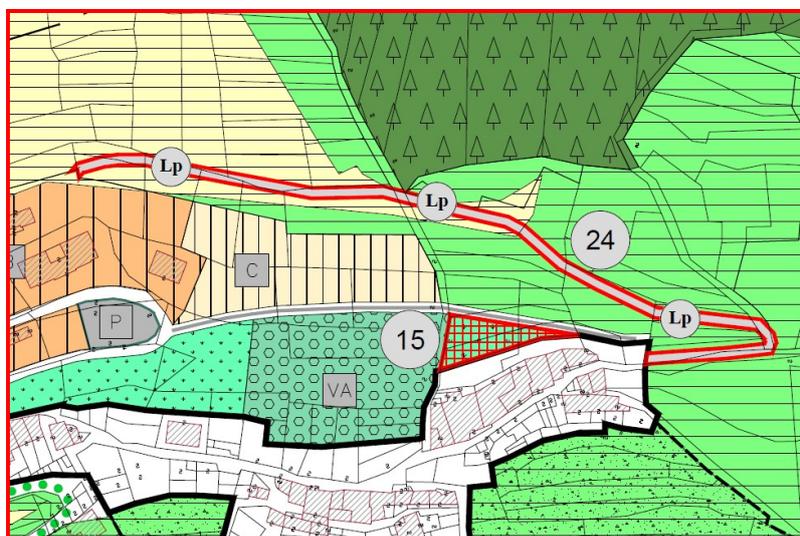
La variante ripropone una viabilità locale di progetto a Garniga Vecchia necessaria per collegare una porzione dell'abitato situata a monte. A suo tempo tale ipotesi era stata prevista dall'originario Piano Comprensoriale della Valle dell'Adige (PUC C5) ma poi stralciata:



ESTRATTO PIANO COMPENSORIALE DELLA VALLE DELL'ADIGE



PRG VIGENTE



VARIANTE 2019

9. NORME DI ATTUAZIONE

Con la presente **Variante 2019** le vigenti Norme di attuazione del PRG di Garniga Terme sono state adeguate al Regolamento urbanistico-edilizio provinciale.

Il testo normativo predisposto per la prima adozione, nella versione di raffronto, è il frutto dell'aggiornamento delle NTA vigenti adeguate alla L.P.15/2015 e al Regolamento urbanistico-edilizio provinciale.

Le **NTA 2019 versione di raffronto**, alle quali si rimanda direttamente per un'analisi dettagliata, evidenziano in **rosso** le modifiche introdotte e in **giallo** le parti o gli interi articoli stralciati. In nero le parti normative rimaste inalterate.

In particolare si evidenzia che, in tema di distanze il PRG, è stato allineato a quanto stabilito a livello provinciale con l'allegato 2 della Deliberazione della G.P.n.2023 del 3 settembre 2010 e ss. mm..

Per la ricostruzione dell'edificio Malga Albi, distrutto da un incendio, si è prevista una integrazione dell'articolo 89 AREE A PASCOLO, con l'inserimento del seguente riferimento normativo 89.comma 8:

8. Per l'edificio di proprietà comunale denominato Malga Albi, contraddistinto dalla p.ed. 114 in CC. Garniga e collocato nel compendio composto dalle pp.ff. 1907, 1904, 1903/4, 1905/2, 1905/3 e 1906, ed evidenziato in cartografia con il riferimento normativo al presente comma 8, è ammesso l'intervento di ristrutturazione edilizia funzionale alla sua ricostruzione a seguito dell'incendio che ne ha provocato la distruzione. Il nuovo edificio avrà un volume urbanistico e un'altezza massima misurata a metà falda non superiori all'originaria struttura. Dovrà essere posta particolare cura alla soluzione architettonica e all'uso di materiali tradizionali pur ammettendo eventuali proposte declinate in chiave contemporanea, che perseguano un elevato grado di qualità architettonica e di prestazioni energetiche. La nuova struttura avrà anche funzioni di ricettività agrituristica e sarà dotata di bar-ristoro, servizi igienici e stanze per il pernottamento degli ospiti.

RELAZIONE

PARTE SECONDA

(DEFINITIVA ADOZIONE)

10. PREMESSA

Conseguentemente all'attuazione della preliminare adozione della Variante non sostanziale 2019 al PRG di Garniga Terme, adottata dal Commissario Straordinario con deliberazione n. 56 dd. 14 novembre 2019, sono stati compiuti tutti gli adempimenti di natura amministrativa - burocratica, previsti dagli articoli 37, 38 e 39 della L.P.15/2015. In particolare il PRG in tutti i suoi elementi e la deliberazione di adozione stessa, sono stati depositati a libera visione del pubblico negli uffici comunali, per trenta giorni consecutivi (periodo dal 19 gennaio al 18 febbraio 2020) previo avviso di protocollo n.736 di data 03 marzo 2020 pubblicato su di un quotidiano locale, all'albo pretorio e nel sito internet del Comune:

c_d928-16/01/2020-0000198/P

**COMUNE DI GARNIGA TERME**
Via dei Bagni di Fieno n. 18
38060 GARNIGA TERME - Trento
Tel. 0461 - 842295
www.comune.garnigaterme.tn.it
e-mail lavoripubblici@comune.aldeno.tn.it

Prot. n. 198/6.1
Garniga Terme 16 gennaio 2020

Ref.: arch. Stefano Bassetti.

Oggetto: Determina del Commissario straordinario n. 56 di data 14 novembre 2019 di 1° adozione della variante non sostanziale del Piano Regolatore Generale del Comune di Garniga Terme in adeguamento alla L.P. 4 agosto 2015 n. 15 e al Regolamento Urbanistico-Edilizio provinciale con accoglimento domande di inedificabilità e varianti per Opere Pubbliche.

AVVISO

Il Responsabile del Servizio Territorio e Lavori Pubblici, ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 39 della L.P. 04.08.2015,

rende noto

che è depositata a libera visione del pubblico presso l'Ufficio Tecnico comunale, per la durata di 30 (trenta) giorni consecutivi **dal 19.01.2020 al 18.02.2020** la variante non sostanziale del Piano Regolatore Generale del Comune di Garniga Terme in adeguamento alla L.P. 4 agosto 2015 n. 15 e al Regolamento Urbanistico-Edilizio provinciale con accoglimento domande di inedificabilità e varianti per Opere Pubbliche ai sensi dell'art. 39 L.P. 4 agosto 2015, adottata con determinazione del Commissario Straordinario n. 56 del 24.11.2015.

Chiunque può prendere visione della variante e presentare, entro il periodo di deposito, osservazioni nel pubblico interesse.

 IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO
TERRITORIO E LAVORI PUBBLICI
(arch. Stefano Bassetti)

Chiunque ha potuto prendere visione degli elaborati e presentare, entro il periodo di deposito (dal 19/01/2020 al 18/02/2020), osservazioni nel pubblico interesse.

Contemporaneamente al deposito, in data 23/12/2019 (protocolli n. 828942 e n. 828957) il PRG è stato trasmesso alla struttura provinciale competente in materia di urbanistica e paesaggio per la prevista valutazione tecnica. In data 24 gennaio 2020 (protocollo n. 48173) il Servizio Urbanistica e tutela del paesaggio ha sospeso una prima volta il procedimento chiedendo integrazioni alla documentazione consegnata. Dato che solo una parte della documentazione richiesta è stata consegnata dal Comune (in data 05/03/2020 con protocollo n. 147189), il procedimento è stato nuovamente sospeso. La documentazione completa è stata trasmessa dal Comune di Garniga Terme alla Provincia in data 23/06/2020 (protocollo n. 357817), determinando il riavvio del procedimento. A queste sospensioni si è tuttavia sovrapposta quella disposta ai sensi del DPCM del 9 marzo 2020 e l'Ordinanza del 18 marzo 2020 del Presidente della Provincia di Trento (emergenza COVID-19), che ha stabilito la sospensione di tutti i procedimenti dal 23/02/2020 al 07/06/2020. Il procedimento ha quindi ripreso avvio in data 08/06/2020 ma, con nota di data 29/06/2020 (protocollo n. 369620) il Servizio Urbanistica ha comunicato all'Amministrazione comunale la necessità, per esigenze istruttorie, di sospendere per ulteriori 25 giorni il termine del procedimento fissato dall'art. 39, comma 3 della L.P. n. 15/2015.

Tutto ciò premesso, in data 31 luglio 2020 il Servizio Urbanistica e Tutela del Paesaggio, con nota di protocollo S013/2020-18.2.2-2020/4 (Pratica 2783), ha trasmesso al Comune di Garniga Terme il Parere N. 25/20 dd. 31 luglio 2020, per la verifica di coerenza del Piano adottato rispetto al PUP. Ai sensi dell'articolo 37, comma 8 della L.P. 15/2015, il Comune deve provvedere all'adozione definitiva della variante al PRG entro il termine perentorio di 60 giorni dalla data di ricezione del parere per la verifica di coerenza rispetto al PUP, e quindi entro il 29 settembre 2020, pena l'estinzione del diritto di procedimento.

Il piano, modificato in conseguenza dell'eventuale accoglimento di osservazioni pervenute e in rapporto al Parere del Servizio Urbanistica e tutela del paesaggio, viene pertanto definitivamente approvato dal Consiglio comunale e trasmesso alla Provincia per l'approvazione finale.

11. OSSERVAZIONI PERVENUTE DOPO LA PRIMA ADOZIONE

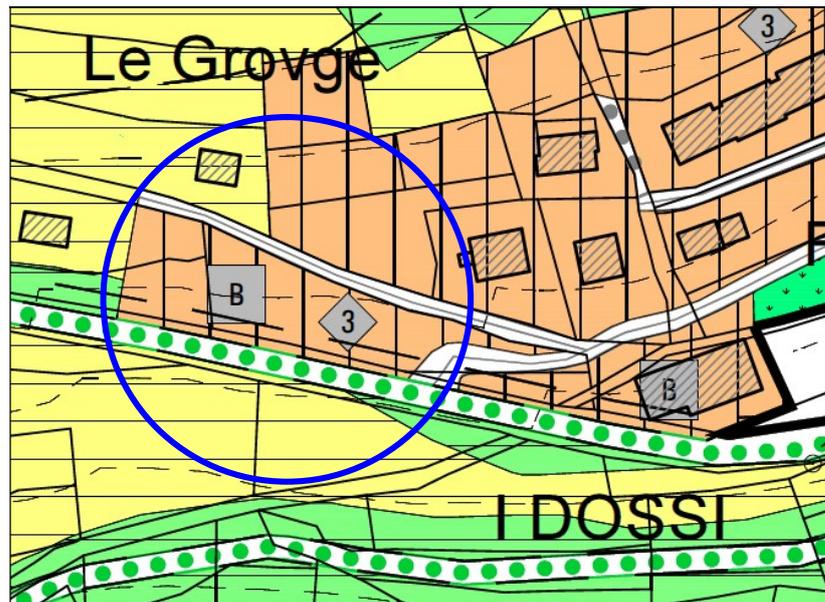
Conseguentemente alla attuazione della delibera di prima adozione della Variante non sostanziale 2019 al PRG di Garniga Terme, adottata dal Commissario Straordinario con deliberazione n. 56 dd. 14 novembre 2019, sono pervenute 2 osservazioni:

- 1. Osservazione di Prot. n. 494 dd. 18/02/2020, della Signora Maria Alessandra Casagrande;**
- 2. Osservazione di Prot. 494 dd. 18/02/2020, del Responsabile del Servizio Territorio e Lavori Pubblici dei Comuni di Aldeno, Cimone e Garniga Terme.**

Di seguito si sintetizzano le valutazioni urbanistiche sulle 2 osservazioni protocollate nel periodo di pubblicazione (30 giorni) della Variante 2019:

1. Osservazione di Prot. n. 494 dd. 18/02/2020, della Signora Maria Alessandra Casagrande

L'osservazione, formulata dalla proprietaria della p.f. 155/1 in CC. Garniga, sita in Località Garniga Vecchia, richiede, ai sensi dei commi 4 e 4bis dell'art. 45 della L.P.15/2015, di rendere inedificabile l'area in oggetto che il PRG vigente prevede come zona residenziale B di completamento con cartiglio 3:



Si ritiene l'osservazione legittima e urbanisticamente condivisibile anche alla luce del fatto che la richiesta di inedificabilità era stata già precedentemente protocollata al pari delle altre domande poi inserite nella Variante 2019, ma erroneamente tralasciata in fase di stesura grafica degli elaborati di PRG. Oltretutto la p.f.155/1 risulterebbe comunque di difficile utilizzo essendo stretta, di forma triangolare e ricompresa tra due strade di cui una prevista in potenziamento. Osservazione accolta.

2. Osservazione di Prot. n. 494 dd. 18/02/2020, del Responsabile del Servizio Territorio e Lavori Pubblici dei Comuni di Aldeno, Cimone e Garniga Terme

L'osservazione, formulata d'ufficio dal Responsabile del Servizio Territorio e Lavori Pubblici dei Comuni di Aldeno, Cimone e Garniga Terme, ha innanzi tutto rilevato che tra le varianti per inedificabilità proposte in prima adozione in sintonia con i commi 4 e 4bis dell'Art. 45 della L.P. 12 agosto 2015, n.15, in risposta alle specifiche domande pervenute alla Amministrazione comunale di Garniga Terme da parte di privati proprietari, è stata erroneamente tralasciata quella relativa

alla p.f.155/1 della Signora Maria Alessandra Casagrande, che, al pari di quelle inserite nella Variante 2019, richiedeva la trasformazione dell'area da residenziale B di completamento di proprietà, ad area agricola di interesse locale.

Inoltre l'osservazione in oggetto evidenzia che sono state riscontrate alcune incongruenze sugli elaborati grafici dato che la base cartografica utilizzata in prima adozione non corrisponde in alcune parti a quella del PRG vigente approvato con Deliberazione della Giunta provinciale n. 59 di data 29 gennaio 2016.

Dal punto di vista normativo sono state altresì riscontrate alcune imprecisioni negli articoli 87 "AREA AGRICOLA DI PREGIO" e 88 bis "AREE AGRICOLE DI RILEVANZA LOCALE", rispetto alla normativa provinciale in vigore (Norme di attuazione del PUP, L.P.15/2015 e Regolamento urbanistico-edilizio provinciale), per quanto riguarda i parametri per la costruzione di "manufatti di limitate dimensioni funzionali alla coltivazione del fondo" che, conseguentemente, vanno opportunamente adeguati.

Si ritiene l'osservazione del Servizio Territorio e Lavori Pubblici dei Comuni di Aldeno, Cimone e Garniga Terme condivisibile nel merito e nella sostanza oltrechè formulata nel pubblico interesse.

Pertanto, negli elaborati grafici e normativi predisposti per la definitiva adozione, si provvede alla correzione delle seguenti parti:

- trasformazione della p.f.155/1 in CC. Garniga, da area residenziale B di completamento ad area a verde privato con vincolo decennale di inedificabilità;
- generale verifica della rispondenza della cartografia predisposta per la prima adozione con quella ufficiale del PRG vigente approvato con Deliberazione della Giunta provinciale n. 59 di data 29 gennaio 2016;
- correzione dell'art. 87 "AREA AGRICOLA DI PREGIO" e dell'art. 88 bis "AREE AGRICOLE DI RILEVANZA LOCALE" previo adeguamento dei parametri per la costruzione di "manufatti di limitate dimensioni funzionali alla coltivazione del fondo" in sintonia con le specifiche disposizioni (più restrittive) sancite dalle Norme di attuazione del PUP, dalla L.P.15/2015 e dal Regolamento urbanistico-edilizio provinciale.

Le 2 suddette osservazioni protocollate e la relativa documentazione tecnica (articoli delle norme di attuazione ed estratti della cartografia di PRG con l'indicazione delle parti di territorio oggetto di osservazione), sono state pubblicate sul sito web del Comune (albo pretorio - sezione avvisi) nei

termini di legge e rese disponibili al pubblico presso gli uffici comunali per **20 giorni** a partire dal **08/09/2020** e fino al **27/09/2020**:

	
COMUNE DI GARNIGA TERME	
PROVINCIA AUTONOMA DI TRENTO	
PIANO REGOLATORE GENERALE	
VARIANTE NON SOSTANZIALE 2019 ADEGUAMENTO ALLA L.P.15/2015 E AL REGOLAMENTO URBANISTICO-EDILIZIO PROVINCIALE ACCOGLIMENTO DOMANDE DI INEDIFICABILITA' VARIANTI PER OPERE PUBBLICHE	
SETTEMBRE 2020	
PUBBLICAZIONE OSSERVAZIONI PERVENUTE DOPO LA PRIMA ADOZIONE	
Il Consiglio comunale	Il Servizio Urbanistica e Tutela del Paesaggio
DELIBERA DI ADOZIONE PRELIMINARE DEL COMMISSARIO STRAORDINARIO N. 56 del 14 novembre 2019	PARERE PER LA VERIFICA DI COERENZA DEL PIANO ADOTTATO RISPETTO AL PUP N. 25/20 dd. 31 luglio 2020 – Pratica n.2783 S013/2020-18.2.2-2020/4

Chiunque ha potuto prendere visione dell'elaborato e presentare, entro il periodo di deposito (20 gg.), osservazioni nel pubblico interesse.

[Nel suddetto periodo non sono pervenute ulteriori osservazioni.](#)

12. PARERE N.25/20 PER LA VERIFICA DI COERENZA DEL PIANO ADOTTATO RISPETTO AL PUP E CONSEGUENTI MODIFICHE APPORTATE AGLI ELABORATI DI PIANO

In applicazione alle disposizioni di cui all'articolo 37, commi 5 e 6, della L.P.15/2015, la Variante 2019 al PRG del Comune di Garniga Terme è stata sottoposta, in data 31 luglio 2020, al parere della Conferenza dei Servizi provinciali ai fini della verifica di coerenza delle nuove previsioni rispetto al PUP. Nel Verbale n.25/2020 dd. 31/07/2020, pervenuto al Comune di Garniga Terme in data, 31/07/2020, sono sintetizzate, per punti, le varie questioni emerse, relativamente a:

- analisi degli elaborati cartografici di piano;
- valutazione ambientale strategica;
- verifica preventiva del rischio idrogeologico;
- tutela dell'aria, dell'acqua, del suolo;
- verifica di coerenza con il Piano Urbanistico Provinciale;
- verifica della variante sotto il profilo urbanistico e paesaggistico;
- norme di attuazione.

Con la definitiva adozione, in sintonia con il Parere per la verifica di coerenza del piano adottato rispetto al PUP, sono state apportate agli elaborati della Variante le dovute integrazioni e/o correzioni richieste, che vengono più avanti sintetizzate secondo i seguenti punti:

A) CARTOGRAFIA E SHAPE

B) VERIFICA PREVENTIVA DEL RISCHIO IDROGEOLOGICO

C) TUTELA DELL'ARIA, DELL'ACQUA, DEL SUOLO

D) VERIFICA DI COERENZA CON IL PUP

- AREE AGRICOLE
- TURISMO E SPORT
- ARTIGIANATO E COMMERCIO
- PREVISIONI INFRASTRUTTURALI

E) VERIFICA DELLA VARIANTE SOTTO IL PROFILO URBANISTICO E PAESAGGISTICO

- ADEGUAMENTO AL REGOLAMENTO URBANISTICO-EDILIZIO PROVINCIALE
- VERIFICA DEGLI STANDARD URBANISTICI
- INEDIFICABILITA' DI AREE DESTINATE ALL'INSEDIAMENTO
- CAMBI DI COLTURA
- AREE PER ATTREZZATURE E SERVIZI PUBBLICI

F) NORME DI ATTUAZIONE

A) CARTOGRAFIA E SHAPE

La documentazione cartografica, redatta secondo le specificazioni tecniche per l'“Uniformità e omogeneità della pianificazione per il governo del territorio” (approvate con DGP n. 2129/2008 successivamente aggiornata con DGP n. 1227/2016), è stata corretta secondo le note specifiche rilevate in fase istruttoria. In particolare la base cartografica utilizzata per la definitiva adozione è ora coerente con quella del PRG vigente approvato con Deliberazione della Giunta provinciale n. 59 di data 29 gennaio 2016. Con la definitiva adozione è stato quindi aggiornato il fascicolo con le finestre di raffronto (piano vigente + prima adozione + definitiva adozione) mentre non si è ritenuto opportuno integrare gli elaborati di questa fase conclusiva con la consegna delle numerose cartografie del sistema insediativo e infrastrutturale, così come per altro suggerito dal Servizio Urbanistica e Tutela del Paesaggio, dato che tali tavole non erano presenti in prima adozione. Sono stati comunque ricontrollati i codici dei vari tematismi e verificate le simbologie del sistema insediativo e infrastrutturale, nonché i relativi rimandi agli articoli delle norme di attuazione in modo da avere una legenda aggiornata e completa allegata al fascicolo dei raffronti.

Va da sé che anche lo shapefile denominato **V100_P** e allegato agli elaborati definitivi risulta aggiornato ed adeguato alle modifiche finali introdotte.

B) VERIFICA PREVENTIVA DEL RISCHIO IDROGEOLOGICO

I pareri delle strutture provinciali competenti in materia di pericolo e rischio idrogeologico quali **Servizio Bacini montani**, **Servizio Geologico**, **Servizio Foreste e Fauna** e **Agenzia provinciale per le Risorse idriche e l'energia** sono complessivamente positivi e le varianti puntuali apportate risultano dunque ammissibili. In sintonia con la raccomandazione del **Servizio Bacini montani** è stata riverificata la rappresentazione dei corsi d'acqua riportando in cartografia la rete idrografica georeferenziata del PUP, mentre le indicazioni regolamentari legate alla L.P.n.18/1976 e alla L.P.n.11/2007 risultano già presenti all'interno dell'apparato normativo del piano regolatore. Sempre in tema di Norme di attuazione, sono stati adeguati i seguenti articoli così come richiesto dal **Servizio Foreste e Fauna**:

- [art.14bis Costruzioni accessorie \(comma 1, lettera a\);](#)
- [art.15bis Opere precarie \(comma 2\);](#)
- [art. 89 Aree a pascolo \(comma 9\);](#)
- [art. 91 Area a bosco \(comma 2\);](#)
- [art. 95 Viabilità \(comma 5\).](#)

C) TUTELA DELL'ARIA, DELL'ACQUA, DEL SUOLO

L'**Agenzia Provinciale Protezione Ambiente** ha segnalato che risulta necessario riportare nella cartografia di PRG, nonché corredare di specifica norma, il sito EX DISCARICA RSU LOCALITA' NOZZI (VALLE) che l'apposita Anagrafe dei siti oggetto di procedimenti di bonifica ha individuato con la sigla **SIB091001** (Discariche SOIS bonificate). In tal senso è stato inserito nelle NA il seguente nuovo articolo:

- art. 92bis Ex discarica RSU SOIS in località Nozzi (Valle).

D) VERIFICA DI COERENZA CON IL PUP

AREE AGRICOLE

In sintonia con quanto segnalato dal **Servizio Agricoltura** sono state apportate integrazioni/rettifiche ai seguenti articoli delle Norme di attuazione:

- art. 87 Area agricola di pregio (commi 4 e 8);
- art. 88 Aree agricole del PUP (commi 2 e 3);
- art. 88bis Aree agricole di rilevanza locale (comma 4).

TURISMO E SPORT

Il **Servizio turismo e sport** ha evidenziato alcuni aspetti normativi legati alle zone alberghiere ed ai campeggi che hanno comportato l'integrazione dei seguenti articoli delle Norme di attuazione:

- art. 41bis Aree alberghiere (commi 7 e 5);
- art. 41ter Aree per campeggi (commi 1 e 3);

ARTIGIANATO E COMMERCIO

Il **Servizio artigianato e commercio** ha sottolineato che le disposizioni contenute nel Titolo XI° delle Norme di attuazione, non risultano adeguate ai criteri di programmazione urbanistica del settore commerciale stabiliti dalla Giunta provinciale con deliberazione n.1339/2013 e ss.mm. In tal senso si è preferito stralciare l'intero Titolo XI° e apportare, come richiesto, le seguenti integrazioni:

- art. 40 Aree produttive del settore secondario (comma 4);
- Allegato A Programmazione urbanistica del settore commerciale.

PREVISIONI INFRASTRUTTURALI

Il **Servizio Opere Stradali e Ferroviarie** e il **Servizio Gestione Strade** hanno espresso parere favorevole alle varianti, richiedendo l'integrazione e l'aggiornamento dei seguenti articoli:

- art. 13 Distanze delle costruzioni da osservare nei confronti del limite delle strade;
- art. 34 Aree per nuovi servizi pubblici di livello locale (comma 7);
- art. 98 Fasce di rispetto stradale.

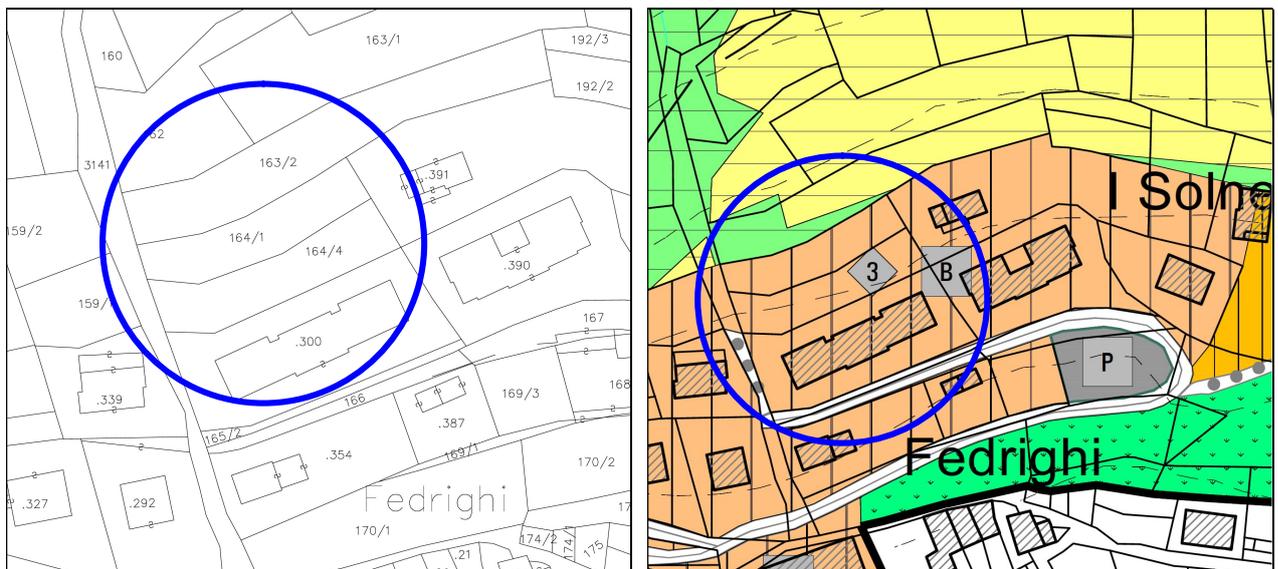
E) VERIFICA DELLA VARIANTE SOTTO IL PROFILO URBANISTICO E PAESAGGISTICO

ADEGUAMENTO AL REGOLAMENTO URBANISTICO-EDILIZIO PROVINCIALE

Per quanto riguarda l'adeguamento ai nuovi parametri edificatori provinciali, il Parere del Servizio Urbanistica e Tutela del Paesaggio richiede: "...di chiarire se, per definire il coefficiente di conversione utilizzato nel rapporto tra volume lordo fuori terra e volume netto, siano stati valutati tutti gli elementi scomputabili secondo quanto definito alle lettere m) ed n) del comma 4 dell'art.3 del Regolamento urbanistico-edilizio provinciale, e non esclusivamente la detrazione delle murature perimetrali..." oltrechè di chiarire se "...i parametri ottenuti con calcolo teorico sono stati successivamente verificati in rapporto ad edifici esistenti e nuove costruzioni...anche in riferimento alle diverse tipologie edilizie presenti sul territorio...".

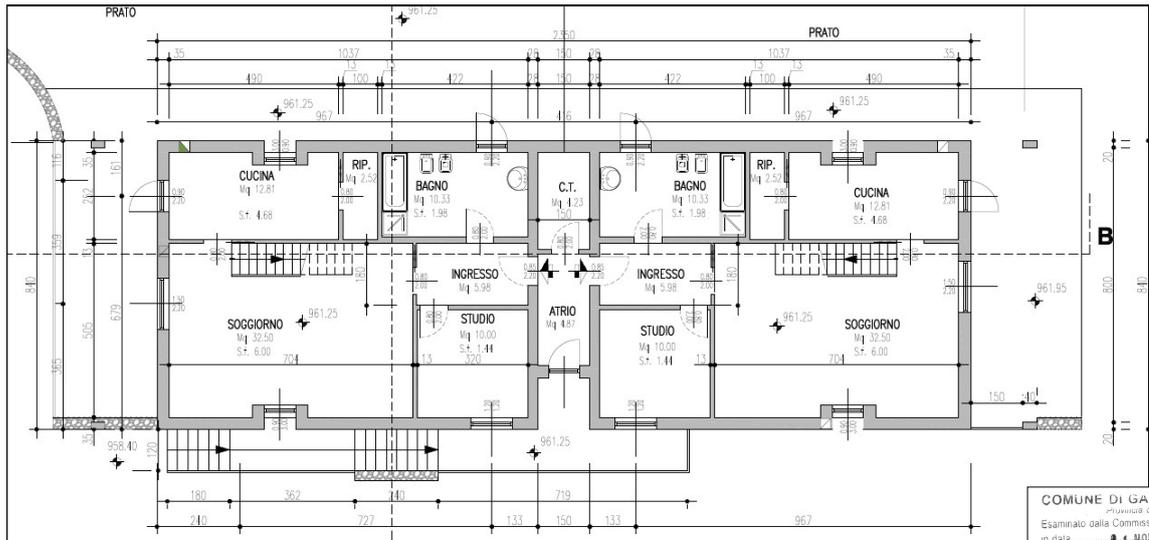
Innanzitutto si specifica che il ragionamento teorico, illustrato nella prima parte della presente Relazione (punto 5.), finalizzato alla quantificazione percentuale delle parti di edificio che non concorrono alla formazione della SUN (oltre ai muri perimetrali anche i vani scala e i vani ascensore compresi i relativi muri portanti, gli ingressi al piano terra, le centrali termiche, ecc. se costituiscono parti comuni), è stato "testato" su qualche caso concreto di edifici esistenti, scegliendo esempi rappresentativi delle tipologie edilizie residenziali ricorrenti in zona.

Di seguito si riporta, a titolo esemplificativo, il ragionamento compiuto sulla p.ed. 448, palazzina bifamiliare di residenza ordinaria, recentemente edificata con Permesso di costruire n.10/2016:



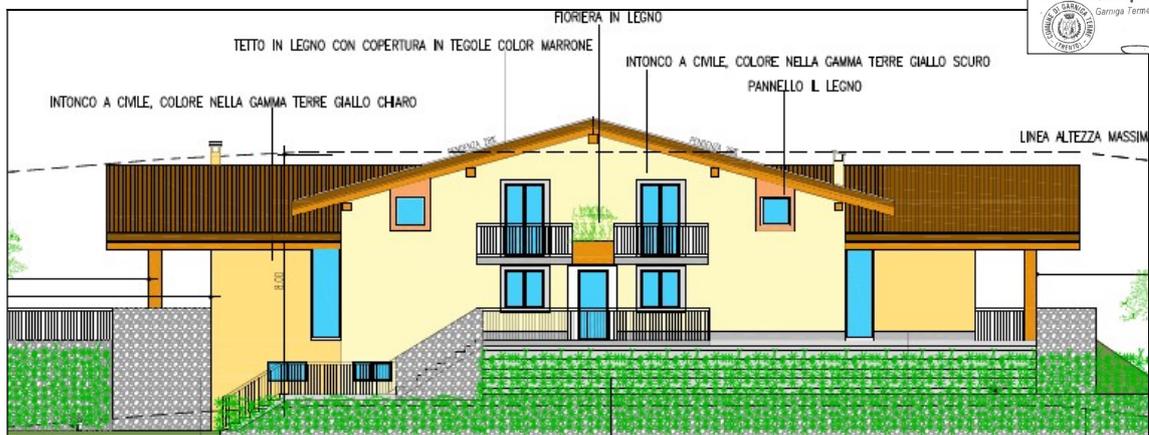
L'edificio, realizzato in area residenziale B di completamento con cartiglio 3 (1,5 mc/mq e h max a metà falda 8,00 ml) su di un lotto di 979 mq (pp.ff. 164/1 e 164/4), ha un volume complessivo di 1.161,98 mc ed è dotata di garage pertinenziale al piano seminterrato di 335,16 mc. Il volume complessivo realizzato è di 1.161,98 mc (volume lordo).

PIANTA PIANO TERRA

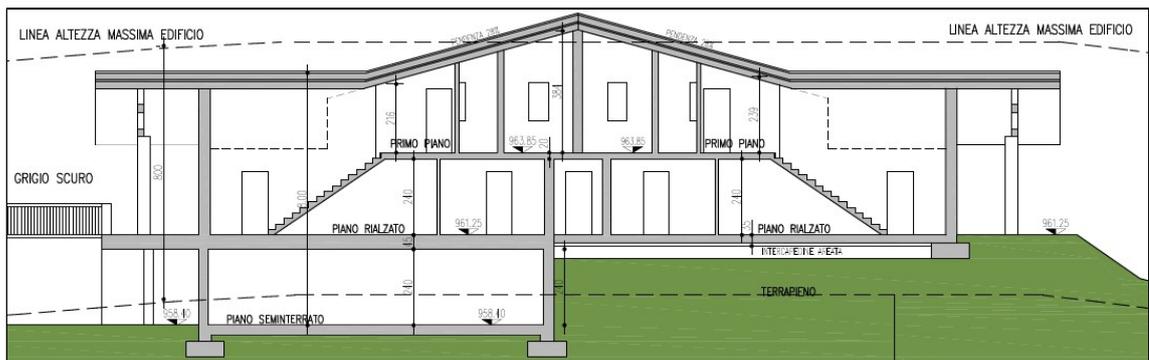


COMUNE DI GARNIGA TERME
Prov. di Trento
Esaminato dalla Commissione Edilizia Comunale
in data 11 NOV 2016
con parere favorevole / con prescrizioni
Visto si approva con richiamo alla Concessione
Edilizia N° 10.1.16
Garniga Terme 15 DIC 2016
IL SINDACO

PROSPETTO SUD



SEZIONE B-B



La SUN calcolata sugli elaborati di progetto è risultata la seguente:

piano interrato (garage):	mq. 81,12
piano terra:	mq. 157,87
piano soppalcato:	mq. 94,93
totale SUN	mq. 333,92

Partendo invece dalla volumetria complessiva (volume lordo) di 1.161,98 mc. ed applicando il parametro utilizzato per la ridefinizione dei vari indici (cioè 0,75), si ottiene il volume netto di 871,49 mc. e dividendo per l'altezza abitabile da Regolamento Edilizio (2,50 ml), otteniamo una SUN di mq. 348,60, che risulta di poco superiore a quanto realizzato. Dunque il parametro 0,75 è congruo.

In merito agli altri indici volumetrici e ai vari parametri non più espressi in volume fuori terra ma in superficie utile netta, si sono operate le varie trasformazioni zona per zona. Conseguentemente si sono aggiornati anche gli altri parametri riguardanti gli ampliamenti volumetrici (per esigenze igienico sanitarie o di adeguamento alle vigenti normative edilizie, ecc.) che erano ancora espressi in volume massimo e non in SUN.

Di seguito si riporta lo schema relativo alla conversione dei volumi e degli indici nelle varie zone urbanistiche di Garniga Terme:

ZONA URBANISTICA	PRG VIGENTE	VARIANTE 2019
art. 32 aree residenziali di nuova espansione	V max = 200 mc	SUN max = 60 mq
art. 35 aree per impianti sportivi	V max = 500 mc	SUN max = 150 mq
art. 36a verde attrezzato	V max = 200 mc	SUN max = 60 mq
art. 36a verde attrezzato	V max = 300 mc	SUN max = 90 mq
art. 36b parco attrezzato	V max = 1000 mc	SUN max = 300 mq
art. 40 aree produttive del settore secondario	V max = 400 mc	SUN max = 120 mq
art. 41 aree per impianti agricoli	V max = 400 mc	SUN max = 120 mq
art. 41 aree per impianti agricoli	If = 1,0 mc/mq	Uf = 0,30 mq/mq
art.41bis area alberghiera	If = 3,0 mc/mq	Uf = 0,90 mq/mq
art. 41 aree per campeggi	V max = 30 mc	SUN max = 9 mq
art. 74 interventi ammessi	V max = 400 mc	SUN max = 120 mq
art. 87 aree agricole di pregio	V max = 2500 mc	SUN max = 600 mq
art. 87 aree agricole di pregio	V max = 400 mc	SUN max = 120 mq
art. 87 aree agricole di pregio	V max = 1400 mc	SUN max = 420 mq
art. 87 aree agricole di pregio	If = 0,13 mc/mq	Uf = 0,04 mq/mq
art. 87 aree agricole di pregio	V max = 1200 mc	SUN max = 360 mq
art. 88 aree agricole del PUP	V max = 1000 mc	SUN max = 300 mq
art. 88 aree agricole del PUP	V max = 200 mc	SUN max = 60 mq
art. 88bis aree agricole di rilevanza locale	V max = 100 mc	SUN max = 30 mq
art. 89 aree a pascolo	V max = 40-60 mc	SUN max = 15 mq
art. 89 aree a bosco	V max = 150 mc	SUN max = 45 mq

VERIFICA DEGLI STANDARD URBANISTICI

Alla luce delle modifiche finali al PRG 2019 di Garniga Terme, che ricomprendono anche qualche ritocco alle dimensioni delle aree per servizi pubblici (parcheggi, verde attrezzato, ecc.), viene di seguito formulata la verifica degli standard urbanistici rapportata alle seguenti quantità minime per abitante (aumentate rispetto al D.M. succitato al fine di elevare la "qualità" della vita):

parcheggi:	3.50 mq/ab.
verde attrezzato e sportivo:	10.00 mq/ab.
attrezzature pubbliche:	7.00 mq/ab.
<u>totale:</u>	<u>20.50 mq/ab.</u>

La verifica degli standard urbanistici viene rapportata al numero attuale di **abitanti residenti insediati** che risulta essere di circa **392 abitanti**, così distribuiti:

Garniga Vecchia:	75 abitanti
Ca' di Sotto:	11 abitanti
Lago:	68 abitanti
Piazza:	134 abitanti
Zires:	9 abitanti
Valle:	31 abitanti
Zobio:	43 abitanti
Gatter:	21 abitanti
<u>totale:</u>	<u>392 abitanti</u>

Considerando la quantità relativamente modesta di popolazione residente e la distribuzione della stessa sul territorio comunale, la verifica viene operata considerando anche la **popolazione turistica** legata al settore extralberghiero ed alberghiero (dati forniti dal Servizio Statistica della PAT - anno di riferimento 2018):

affittacamere, c.a.v., b.& b.:	13 letti
alloggi privati:	70 letti
seconde case:	568 letti
strutte alberghiere:	127 letti
<u>totale:</u>	<u>778 letti</u>

La popolazione turistica stimata in funzione del numero di letti disponibili a Garniga Terme nel settore extralberghiero ed alberghiero e concentrata nell'arco di 2 o 3 mesi all'anno, è stimabile attorno ai **500 abitanti**. La verifica degli standard urbanistici viene dunque rapportata ad una popolazione complessiva di **392 + 500 = 892 abitanti**. Moltiplicando tale numero per le quantità minime/abitante, si ottengono conseguentemente le seguenti **quantità da rispettare**:

parcheggi:	3.122 mq.
verde attrezzato e sportivo:	8.920 mq.
attrezzature pubbliche:	6.244 mq.
<u>totale:</u>	<u>18.286 mq.</u>

Nelle previsioni di **PRG predisposto per la definitiva adozione** le superfici delle aree a destinazione pubblica esistenti e di progetto, misurate in automatico, sono le seguenti:

parcheggi esistenti:	2.339 mq. circa
parcheggi di progetto:	663 mq. circa
totale aree a parcheggio:	3002 mq. circa
verde attrezzato esistente:	4.757 mq. circa
verde attrezzato di progetto:	20.331 mq. circa
verde sportivo esistente:	6.081 mq. circa
verde sportivo di progetto:	1.972 mq. circa
totale aree a verde attrezzato:	33.141 mq. circa
aree per attrezzature pubbliche:	10.236 mq. circa
<u>totale superfici destinate a servizi:</u>	<u>46.379 mq. circa</u>

Ciò senza quantificare eventuali superfici situate all'interno degli insediamenti storici e alcuni servizi di interesse comune come le aree cimiteriali e le chiese, nonché le aree per attrezzature tecnologiche che non vengono conteggiate nella verifica degli standards.

Le aree a parcheggio risultano leggermente carenti, mentre sono più che abbondanti sia quelle a verde attrezzato e sportivo che quelle per attrezzature pubbliche:

popolazione residente + turistica 392 + 500 = 892 ab.	parcheggi mq.	verde attrezzato mq.	attrezzature pubbliche mq.	superfici totali mq.
standard da rispettare	3.122	8.920	6.244	18.286
quantità misurate	3.002	33.141	10.236	46.379
differenza	- 100	+ 24.221	+3.992	+28.093

Le superfici di aree per servizi a Garniga Terme, in rapporto alle quantità minime calcolate sulla popolazione insediata + turistica, risultano (alla scala comunale) adeguate e, dunque, gli standard ministeriali sono soddisfatti.

INEDIFICABILITA' DI AREE DESTINATE ALL'INSEDIAMENTO

Per quanto riguarda la trasformazione in aree inedificabili di superfici destinate all'insediamento, il Parere del Servizio Urbanistica e Tutela del Paesaggio richiede innanzitutto: "...di accertare se, per le varianti che interessano porzioni di lotti a ciglio strada (es. varianti n.1-2-11-12), la trasformazione proposta non precluda la possibilità di accedere ai lotti edificabili retrostanti, posto che uno dei criteri fondamentali è il non discapito dei diritti di terzi...".

Riguardo alle varianti proposte in prima adozione che rendono inedificabili zone destinate all'insediamento, si specifica che, per quelle che si attestano a ciglio strada, è stato verificato che la loro trasformazione non preclude la possibilità di accedere ai lotti edificabili retrostanti e quindi le scelte non risultano lesive dei diritti di terzi, posto che la situazione delle proprietà e dei frazionamenti fondiari rimane comunque inalterata. Inoltre, prendendo spunto dalle osservazioni puntuali del Servizio Urbanistica e Tutela del Paesaggio su alcune varianti (n.2-6-12-13-14-16-18), si è ritenuto opportuno rivedere e riverificare alcune scelte operate in prima adozione, soprattutto in relazione ai volumi eventualmente esistenti e alle superfici effettivamente utilizzate per la loro costruzione. In qualche caso si tratta di edifici progettati e realizzati negli anni '50/'60 o in assenza dello strumento urbanistico, sfruttando le possibilità stabilite dalla Legge Urbanistica Statale n.1150/1942 e successive modifiche, o in presenza del primo Programma di Fabbricazione (PdF) del Comune di Garniga Terme. In particolare, laddove la richiesta di rendere inedificabile un'intera p.f. si è posta in contrasto con la superficie effettivamente svincolabile (nel senso che la dimensione della p.f. è risultata superiore alla quantità di area non utilizzata per la realizzazione dei volumi esistenti), si è deciso di stralciare la variante, in attesa che il richiedente provveda prioritariamente ed autonomamente, a definire un opportuno frazionamento fondiario da accludere alla prossima domanda di inedificabilità. Per il quadro complessivo delle modifiche apportate con la definitiva adozione, si rimanda direttamente alla tabella di pag. 62 dove, variante per variante, si specifica nel dettaglio la modifica proposta.

In sintesi:

- variante **n. 1**: la p.f.1783/1 è stata parzialmente utilizzata per la realizzazione della p.ed.288. La variante viene stralciata in attesa del necessario frazionamento fondiario che separi la superficie effettivamente svincolabile;
- variante **n. 2**: la p.f.1710 è stata parzialmente utilizzata per la realizzazione della p.ed.297. La variante viene modificata confermando inedificabile la sola p.f. 1709 (con destinazione a verde privato) in attesa del necessario frazionamento fondiario della p.f.1710 che separi l'ulteriore

residua superficie effettivamente libera;

- variante **n. 3**: nessuna modifica rispetto alla prima adozione. La p.f. 1775/2 è confermata con destinazione a verde privato;
- variante **n. 4**: nessuna modifica rispetto alla prima adozione. La p.f. 1726/1 è confermata con destinazione a verde privato;
- variante **n. 5**: nessuna modifica rispetto alla prima adozione. La p.f. 1382/1 è confermata con destinazione ad area agricola in continuità con quelle poste a confine, non essendo stata utilizzata per la realizzazione della p.ed.335;
- variante **n. 6**: viene modificata rispetto alla prima adozione. La p.f. 1379/2 è confermata con destinazione ad area agricola in continuità con quelle poste a confine (non essendo stata utilizzata per la realizzazione della p.ed.281), ricomprendendo però anche il piccolo triangolino erroneamente escluso in prima adozione;
- variante **n. 7**: viene modificata rispetto alla prima adozione. La p.f. 1386/4 è confermata inedificabile ma con destinazione ad area agricola in continuità con quelle poste a confine e non a verde privato;
- variante **n. 8**: la p.f.1771/1 è stata parzialmente utilizzata per la realizzazione della p.ed.232. La variante viene stralciata in attesa del necessario frazionamento fondiario che separi la superficie effettivamente svincolabile;
- variante **n. 9**: nessuna modifica rispetto alla prima adozione. La p.f. 1386/6 è confermata con destinazione ad area a verde privato, non essendo stata utilizzata per la realizzazione della p.ed.352;
- varianti **n. 10a + 10b**: nessuna modifica rispetto alla prima adozione. Le pp.ff. 1725/2+1729/2+1713/3 sono confermate con destinazione a verde privato;
- variante **n. 11**: nessuna modifica rispetto alla prima adozione. La p.f. 1782/2 è confermata con destinazione ad area a verde privato;
- variante **n. 12**: viene modificata rispetto alla prima adozione: la p.f. 153/1 è confermata con destinazione ad area agricola in continuità con quelle poste a confine, al posto dell'area a verde privato. Inoltre, sentiti i proprietari della retrostante p.f. 151/3, anche alla luce di una loro recente formale richiesta di inedificabilità dell'area stessa, si ritiene opportuno includere nella variante in questione anche quel lotto che, conseguentemente, viene trasformato in zona agricola in

continuità con quelle poste a confine, con vincolo decennale di inedificabilità;

- variante **n. 13**: viene modificata rispetto alla prima adozione: la p.f. 153/2 è confermata con destinazione ad area agricola in continuità con quelle poste a confine, al posto dell'area a verde privato;
- variante **n. 14**: nessuna modifica rispetto alla prima adozione. La p.f. 155/3 è confermata con destinazione ad area a verde privato; la porzione residuale posta a ciglio strada non fa parte dell'area residenziale ma della strada:



- variante **n. 15**: nessuna modifica rispetto alla prima adozione. Le porzioni delle pp.ff. 222/1, 222/2, 229/1, 219/2, sono confermate con destinazione ad area a verde privato;
- variante **n. 16**: nessuna modifica rispetto alla prima adozione. La p.f. 2449 è confermata con destinazione ad area agricola in continuità con quelle poste a confine; in sintonia con la segnalazione del Servizio Urbanistica, la p.f.2452 confinante e di altra proprietà, che non ha le dimensioni del lotto minimo, viene aggregata all'area residenziale satura, posto che il cartiglio delle due zone è identico. Tale modifica è indicata come nuova variante **n. 26**;
- variante **n. 17**: nessuna modifica rispetto alla prima adozione. La p.f. 2692/2 è confermata con destinazione ad area a verde privato;
- variante **n. 18**: nessuna modifica rispetto alla prima adozione. La p.f. 2690/1 è confermata con destinazione ad area a verde privato; le porzioni residuali situate a bordo strada corrispondono alla banchina della strada stessa e quindi vengono indicate come "demanio strade";
- nuova variante **n. 25**: in accoglimento delle specifiche osservazioni, viene resa inedificabile la p.f. 155/1 destinata nel PRG vigente ad area residenziale B di completamento e trasformata in zona agricola in continuità con le superfici confinanti.

QUADRO AGGIORNATO DELLE VARIANTI PER INEDIFICABILITA'

Particelle fondiarie C.C. Garniga	Destinazione urbanistica PRG vigente	Superficie oggetto di variante mq.	Ipotesi di nuova destinazione urbanistica prima adozione	Ipotesi di nuova destinazione urbanistica definitiva adozione	VARIANTE N°
1783/1	Zona residenziale B di completamento in sito archeologico	1138,20	Verde privato	VARIANTE STRALCIATA	1
1709 1710	Zona residenziale B di completamento	1261,60 241,84	Verde privato	Verde privato	2
1775/2	Zona residenziale B di completamento	224,72	Verde privato	Verde privato	3
1726/1	Zona residenziale B di completamento	616,66	Verde privato	Verde privato	4
1382/1	Zona residenziale B di completamento	203,32	Area agricola	Area agricola	5
1379/2	Zona residenziale B di completamento	283,30 320,77	Area agricola locale	Area agricola locale	6
1386/4	Zona residenziale B e zona residenziale saturo	289,35	Verde privato	Area agricola locale	7
1771/1	Zona residenziale B di completamento	563,25	Verde privato	VARIANTE STRALCIATA	8
1386/6	Zona residenziale B di completamento	747,96	Verde privato	Verde privato	9
1731/3 1729/2 1725/2	Zona residenziale B di completamento e Zona F per attrezzature pubbliche di interesse locale	1001,95	Verde privato	Verde privato	10a + 10b
1782/2	Zona residenziale B di completamento e	91,89	Verde privato	Verde privato	11
153/1 + 151/3	Zona residenziale B di completamento	755,50	Verde privato	Area agricola	12
153/2	Zona residenziale B di completamento	294,43	Verde privato	Area agricola	13
155/3	Zona residenziale B di completamento	133,91	Verde privato	Verde privato	14
222/1-2 219/1-2	Zona destinata al verde pubblico attrezzato	457,87	Verde privato	Verde privato	15
2449	Zona residenziale C di espansione	403,57	Area agricola	Area agricola locale	16
2692/2	Zona residenziale B di completamento	424,07	Verde privato	Verde privato	17
2690/1	Zona residenziale C di espansione	255,29	Verde privato	Verde privato	18
155/1	Zona residenziale B di completamento	873,99	-	Area agricola	25
<p>TOTALE AREA RESIDENZIALE STRALCIATA IN PRIMA ADOZIONE* mq. 7087,47 circa *esclusa la variante n.15 e la parte non residenziale della variante 10 a</p> <p>TOTALE AREA RESIDENZIALE STRALCIATA CON LA DEFINITIVA ADOZIONE* mq. 5277,72 circa *esclusa la variante n.15 e la parte non residenziale della variante 10 a</p>					

CAMBI DI COLTURA

Per quanto riguarda la variante cartografica **n. 20**, che si riferisce a particelle fondiarie per le quali sono state precedentemente attivate regolari procedure di cambi di coltura autorizzate dal Servizio Foreste e Fauna della PAT, si conviene sulla opportunità e sulla correttezza urbanistica di indicare l'area trasformata come agricola e non come area a pascolo come erroneamente indicato in prima adozione.

AREE PER ATTREZZATURE E SERVIZI PUBBLICI

- Per quanto riguarda la variante cartografica **n. 21**, l'aggiornamento cartografico operato ha evidenziato che lo spazio oggetto di modifica risulta in parte strada, in parte aiuola (verde pubblico) e in parte area pertinenziale degli edifici esistenti. Con la definitiva adozione la variante viene quindi più correttamente adeguata allo stato reale dei luoghi.
- In merito alla variante cartografica **n. 22a**, si specifica che essa corrisponde ad uno spazio sterrato che erroneamente è stato definito in prima adozione come parcheggio esistente. Con la definitiva adozione l'area viene quindi indicata come parcheggio di progetto e non esistente.
- Riguardo alla variante cartografica e normativa **n. 23** relativa a Malga Albi (previsione di uno specifico riferimento normativo in corrispondenza della Malga), essa viene stralciata da questo procedimento (sia dalla cartografia che dall'art.89 comma 8 delle norme di attuazione, in attesa di attivare la specifica modifica puntuale legata alla ricostruzione dell'edificio distrutto e al suo futuro riutilizzo a fini ricettivi.
- Infine, anche per quanto concerne la variante **n. 24**, l'Amministrazione comunale ha ritenuto opportuno avviare un ripensamento della proposta di viabilità di progetto, e quindi si è ritenuto stralciare la variante che dunque non viene confermata con la definitiva adozione.

F) NORME DI ATTUAZIONE

Le norme di attuazione, predisposte per la definitiva adozione e alle quali si rimanda per una più dettagliata disamina, sono state debitamente sistemate ed aggiornate apportando innanzi tutto le integrazioni specificamente richieste dai vari Servizi provinciali nei relativi Pareri di competenza e già precedentemente elencate.

Le varie ulteriori modifiche apportate alle norme, che sono state predisposte sia nella versione di raffronto che nella versione finale, hanno via via seguito il dettagliato elenco degli articoli così come evidenziato nel Parere n.25/20.

In particolare, per quanto riguarda la conversione dei volumi e degli indici delle varie zone urbanistiche in SUN ed in If (indice di utilizzazione fondiaria), come già precedentemente accennato, sono stati rivisti ed aggiornati un po' tutti gli articoli e sono stati riportati in SUN tutti i precedenti valori relativi a volumetrie residenziali, produttive, ecc.

Con la definitiva adozione è stato introdotto il nuovo articolo 92bis "Ex discarica RSU SOIS in località Nozzi (Valle)" ed è stato aggiornato l'allegato A relativo alla programmazione urbanistica del settore commerciale.

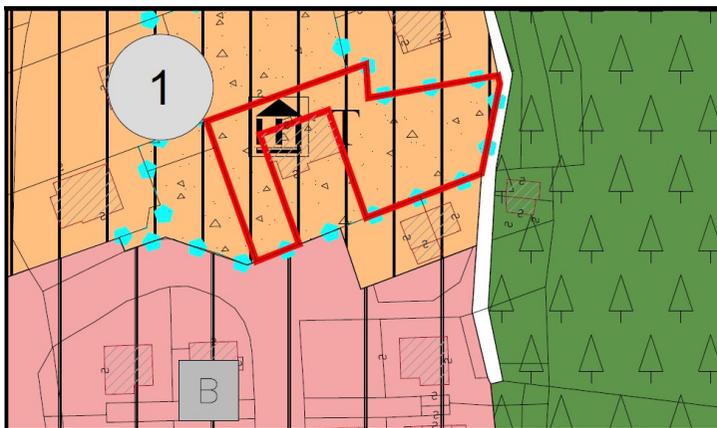
13. DOCUMENTAZIONE FINALE DELLA VARIANTE 2019

La presente **Variante 2019** al PRG del Comune di Garniga Terme, nella stesura predisposta per la **definitiva adozione**, è composta dai seguenti elaborati:

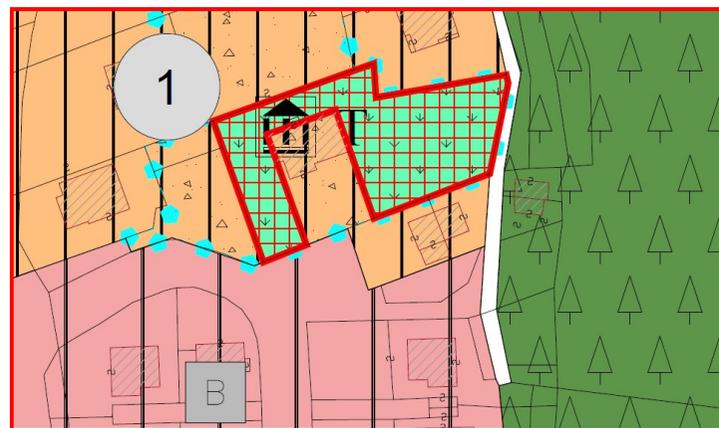
- **Relazione Illustrativa unificata di prima e definitiva adozione**, comprensiva della descrizione delle varianti cartografiche e normative proposte in prima e definitiva adozione, dell'esame delle osservazioni pervenute e delle controdeduzioni al Parere del Servizio Urbanistica e Tutela del Paesaggio;
- **Norme di attuazione 2019 definitiva adozione** (stesura di raffronto tra NA 2016 PRG vigente e NA 2019 PRG adeguato);
- **Norme di attuazione 2019 definitiva adozione** (stesura finale senza raffronto);
- **Documento di verifica dell'interferenza con la CSP definitiva adozione**;
- **Fascicolo delle modifiche cartografiche definitiva adozione** (con gli estratti cartografici di raffronto tra PRG vigente e PRG Variante 2019 prima adozione e PRG definitiva adozione).

VARIANTI CARTOGRAFICHE
PER RENDERE INEDIFICABILI AREE RESIDENZIALI
DEFINITIVA ADOZIONE

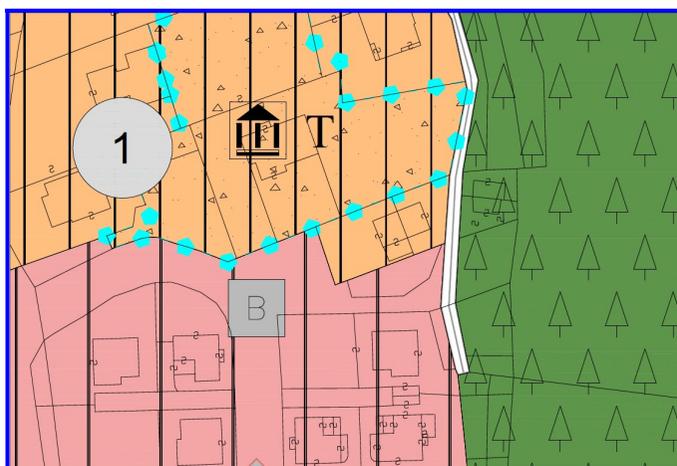
VARIANTE N.	DESCRIZIONE	PARERE SERVIZIO URBANISTICA E TUTELA DEL PAESAGGIO	DEFINITIVA ADOZIONE
1	Trasformazione di un'area di circa mq. 1138,20 (p.f. 1783/1 in CC. Garniga) da area residenziale B di completamento ad area destinata a verde privato con vincolo decennale di inedificabilità.	Il Servizio Urbanistica e tutela del paesaggio chiede di verificare che la trasformazione di aree che si attestano a ciglio strada non precluda la possibilità di accedere ai lotti edificabili retrostanti.	La p.f.1783/1 è stata parzialmente utilizzata per la realizzazione della p.ed.288. La variante viene stralciata in attesa del necessario frazionamento fondiario che separi la superficie effettivamente svincolabile.



PRG VIGENTE

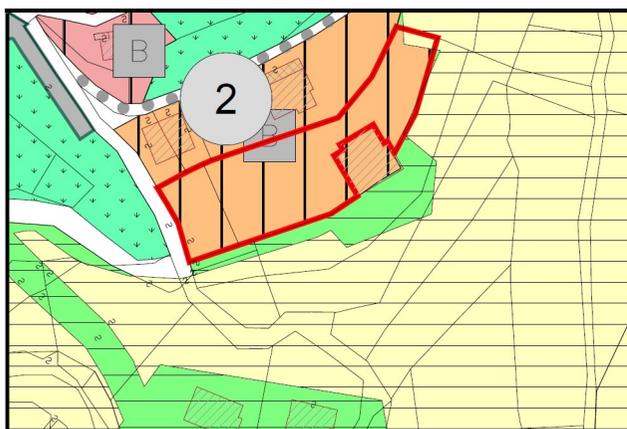


VARIANTE ADOZIONE PRELIMINARE

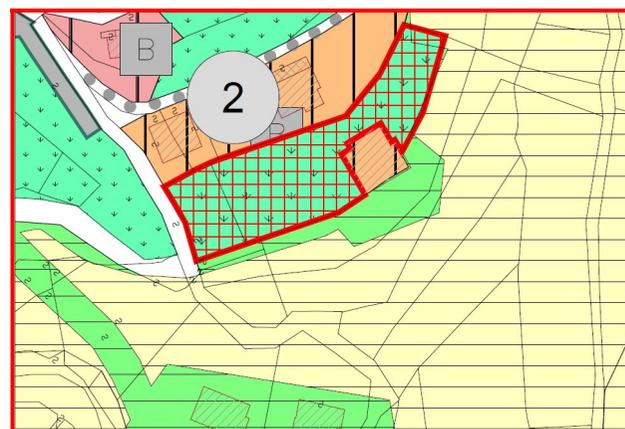


VARIANTE DEFINITIVA ADOZIONE

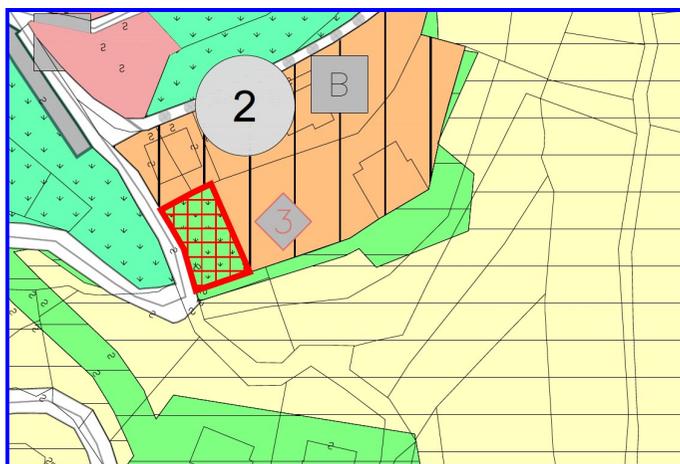
VARIANTE N.	DESCRIZIONE	PARERE SERVIZIO URBANISTICA E TUTELA DEL PAESAGGIO	DEFINITIVA ADOZIONE
2	Trasformazione di un'area di circa mq. 1261,60 (pp.ff. 1709 e 1710 in CC. Garniga) da area residenziale B di completamento ad area destinata a verde privato con vincolo decennale di inedificabilità.	Il Servizio Urbanistica e tutela del paesaggio chiede chiarimenti rispetto al dichiarato non utilizzo della potenzialità edificatoria dell'area, alla luce dell'intervenuta edificazione sulla p.ed. 297 e di limitare la trasformazione urbanistica e l'apposizione del vincolo alla sola area il cui indice non sia stato effettivamente sfruttato. Inoltre viene segnalato che la variante coinvolge alcuni lembi residuali di area agricola del PUP. Vista la destinazione prevalentemente agricola delle aree confinanti si suggerisce di ricondurre ad esse l'area oggetto di variante.	La p.f.1710 è stata parzialmente utilizzata per la realizzazione della p.ed.297. La variante viene modificata confermando inedificabile la sola p.f. 1709 (con destinazione a verde privato) in attesa del necessario frazionamento fondiario della p.f.1710 che separi la residua superficie effettivamente libera.



PRG VIGENTE

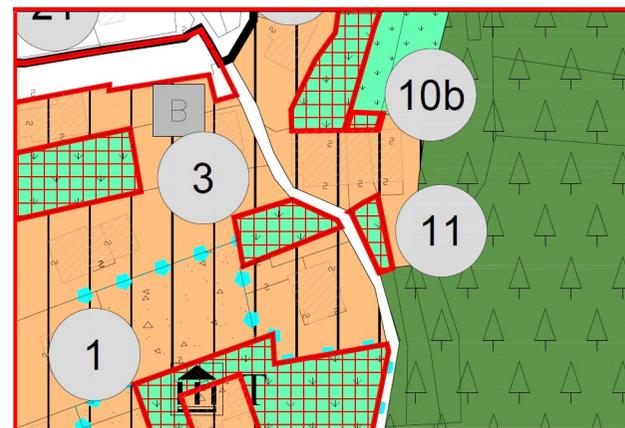
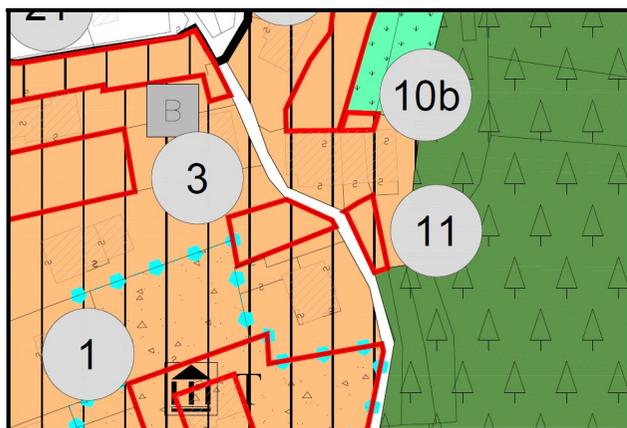


VARIANTE 2019

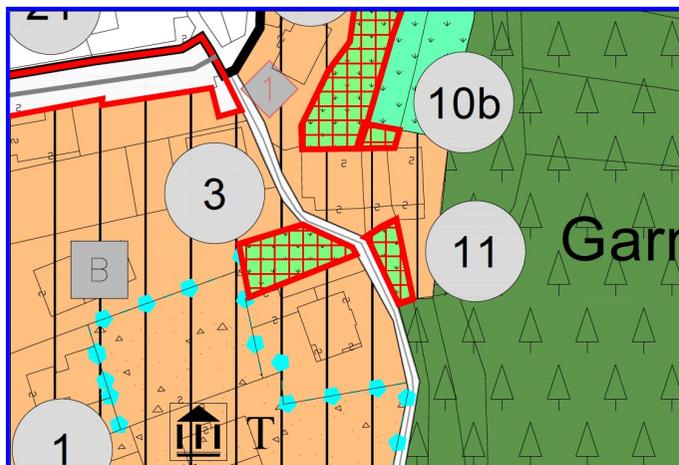


VARIANTE DEFINITIVA ADOZIONE

VARIANTE N.	DESCRIZIONE	PARERE SERVIZIO URBANISTICA E TUTELA DEL PAESAGGIO	DEFINITIVA ADOZIONE
3	Trasformazione di un'area di circa mq. 224,72 (p.f. 1775/2 in CC. Garniga) da area residenziale B di completamento ad area destinata a verde privato con vincolo decennale di inedificabilità.	NESSUNA OSSERVAZIONE	VARIANTE CONFERMATA SENZA MODIFICHE

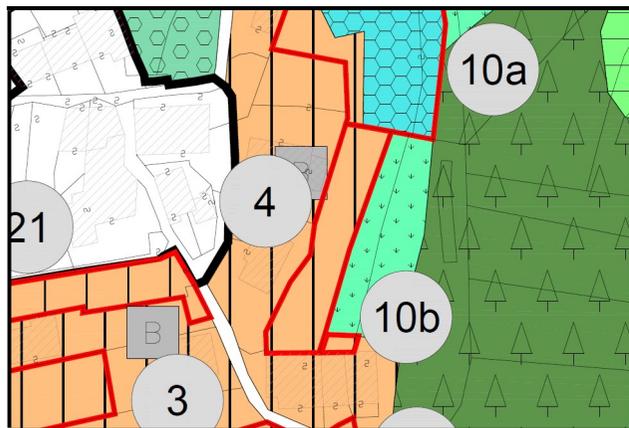


PRG VIGENTE **VARIANTE 2019**

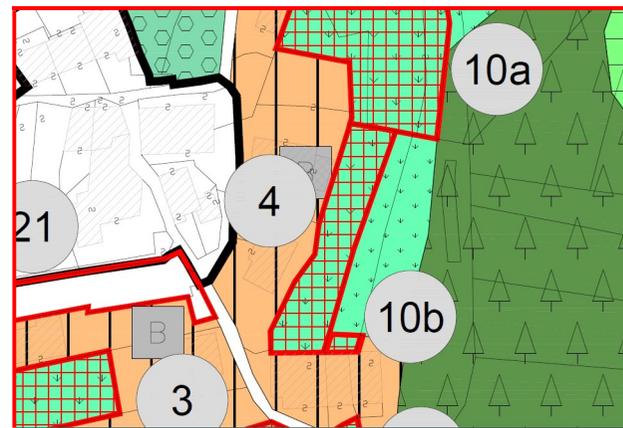


VARIANTE DEFINITIVA ADOZIONE

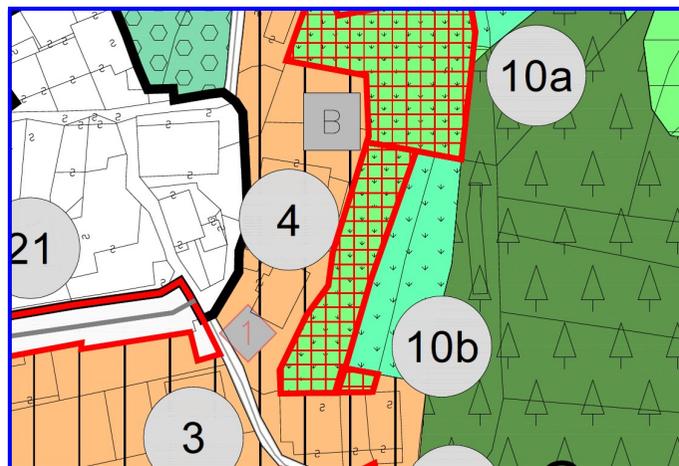
VARIANTE N.	DESCRIZIONE	PARERE SERVIZIO URBANISSTICA E TUTELA DEL PAESAGGIO	DEFINITIVA ADOZIONE
4	Trasformazione di un'area di circa mq. 616,66 (p.f. 1726/1 in CC. Garniga) da area residenziale B di completamento ad area destinata a verde privato con vincolo decennale di inedificabilità.	NESSUNA OSSERVAZIONE	VARIANTE CONFERMATA SENZA MODIFICHE



PRG VIGENTE

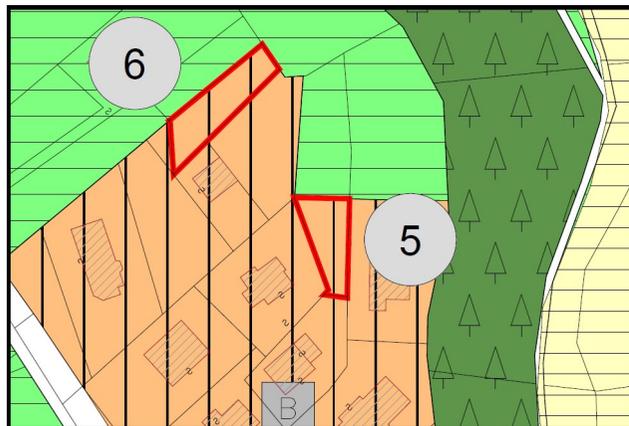


VARIANTE 2019

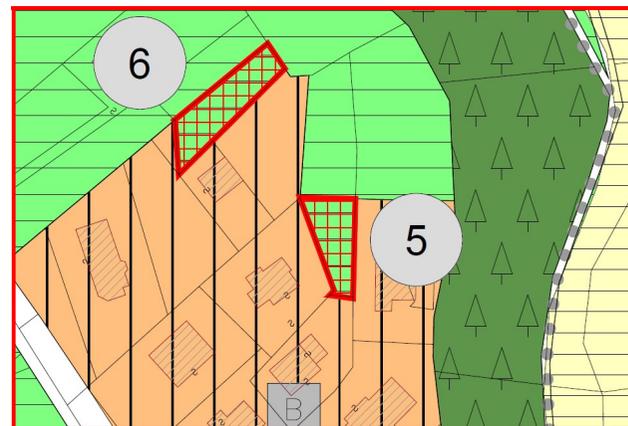


VARIANTE DEFINITIVA ADOZIONE

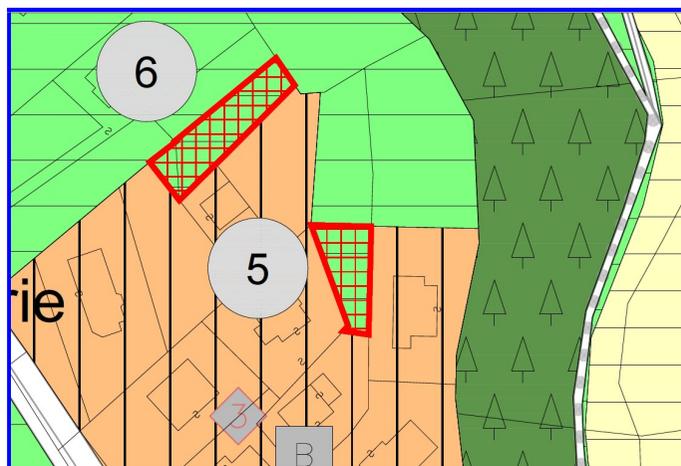
VARIANTE N.	DESCRIZIONE	PARERE SERVIZIO URBANISTICA E TUTELA DEL PAESAGGIO	DEFINITIVA ADOZIONE
5	Trasformazione di un'area di circa mq. 203,32 (p.f. 1382/1 in CC. Garniga) da area residenziale B di completamento ad area agricola con vincolo decennale di inedificabilità.	NESSUNA OSSERVAZIONE	VARIANTE CONFERMATA SENZA MODIFICHE



PRG VIGENTE

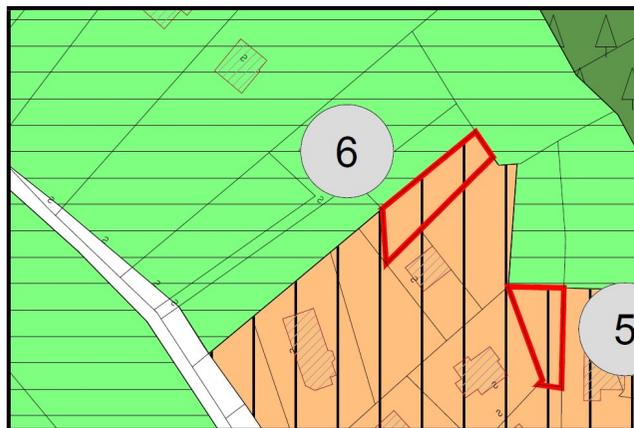


VARIANTE 2019

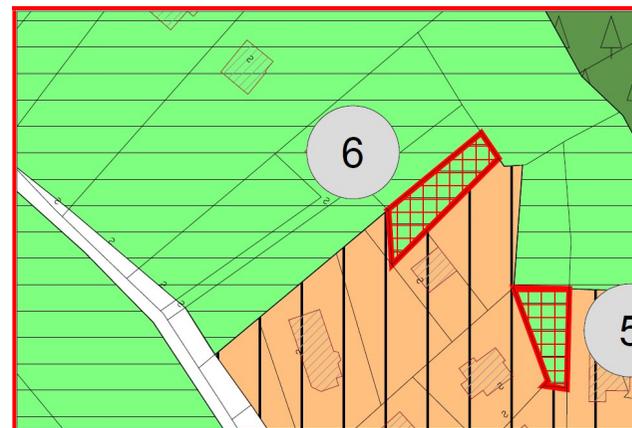


VARIANTE DEFINITIVA ADOZIONE

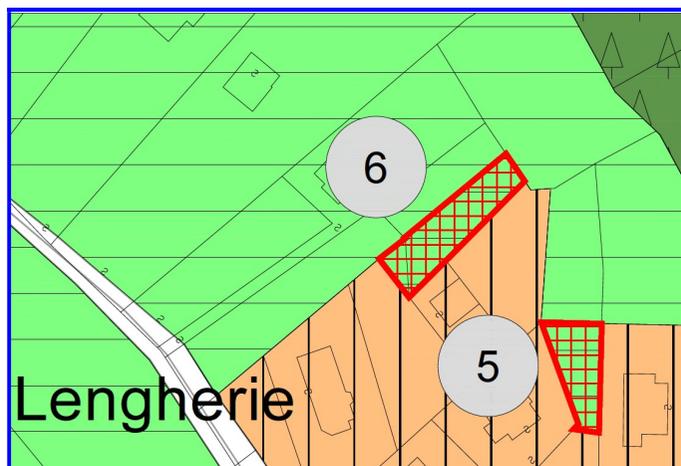
VARIANTE N.	DESCRIZIONE	PARERE SERVIZIO URBANISTICA E TUTELA DEL PAESAGGIO	DEFINITIVA ADOZIONE
6	Trasformazione di un'area di circa mq. 283,20 (p.f. 1379/2 in CC. Garniga) da area residenziale B di completamento ad area agricola con vincolo decennale di inedificabilità.	Il Servizio Urbanistica e tutela del paesaggio chiede chiarimenti rispetto alla scelta di escludere dalla trasformazione ed apposizione del vincolo di inedificabilità una piccola porzione a sud-ovest della p.f.1379/2.	La variante viene confermata con l'inclusione in area agricola di rilevanza locale anche della piccola porzione a sud-ovest della p.f.1379/2, triangolino erroneamente esclusa in prima adozione.



PRG VIGENTE

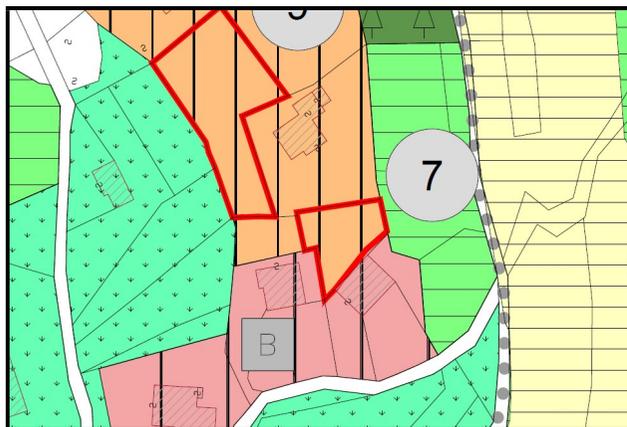


VARIANTE 2019

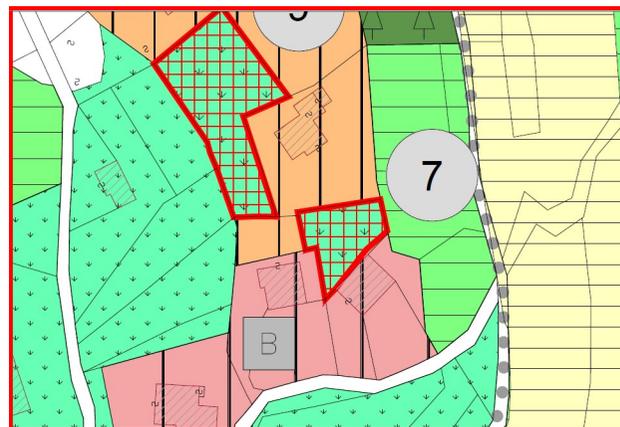


VARIANTE DEFINITIVA ADOZIONE

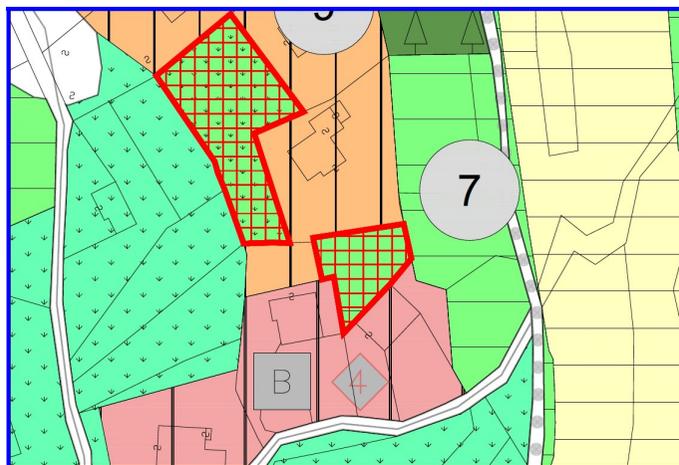
VARIANTE N.	DESCRIZIONE	PARERE SERVIZIO URBANISTICA E TUTELA DEL PAESAGGIO	DEFINITIVA ADOZIONE
7	Trasformazione di un'area di circa mq. 289,35 (p.f. 1386/4 in CC. Garniga) da area residenziale B di completamento ad area a verde privato con vincolo decennale di inedificabilità.	NESSUNA OSSERVAZIONE	La variante per inedificabilità viene confermata con la modifica della destinazione urbanistica della p.f. 1386/4, da zona a verde privato ad area agricola di rilevanza locale in continuità con quella esistente in adiacenza.



PRG VIGENTE

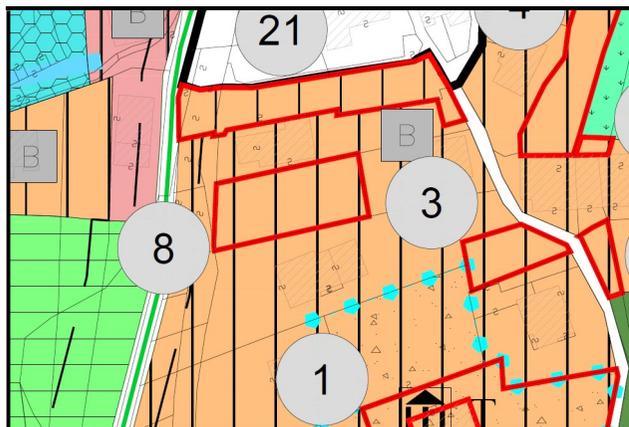


VARIANTE 2019

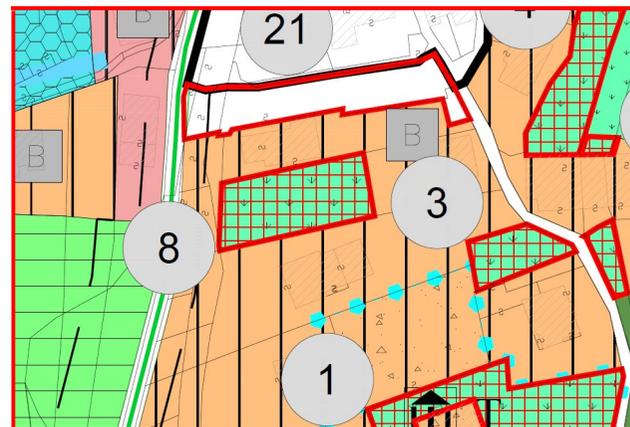


VARIANTE DEFINITIVA ADOZIONE

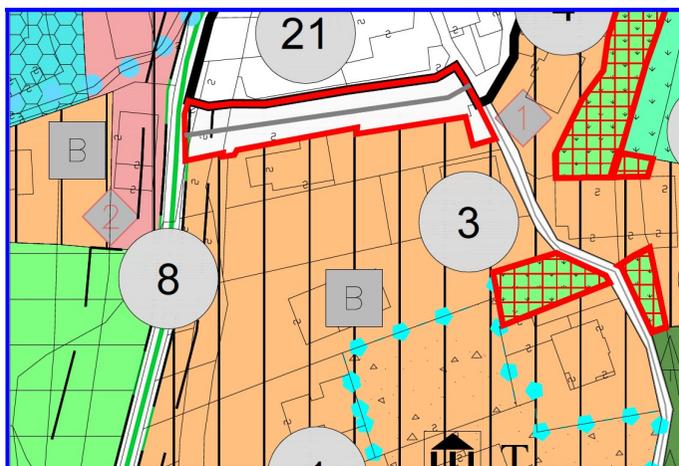
VARIANTE N.	DESCRIZIONE	PARERE SERVIZIO URBANISTICA E TUTELA DEL PAESAGGIO	DEFINITIVA ADOZIONE
8	Trasformazione di un'area di circa mq. 563,25 (p.f. 1771/1 in CC. Garniga) da area residenziale B di completamento ad area a verde privato con vincolo decennale di inedificabilità.	NESSUNA OSSERVAZIONE	La p.f.1771/1 è stata parzialmente utilizzata per la realizzazione della p.ed.232. La variante viene quindi stralciata in attesa del necessario frazionamento fondiario che separi la superficie effettivamente svincolabile.



PRG VIGENTE

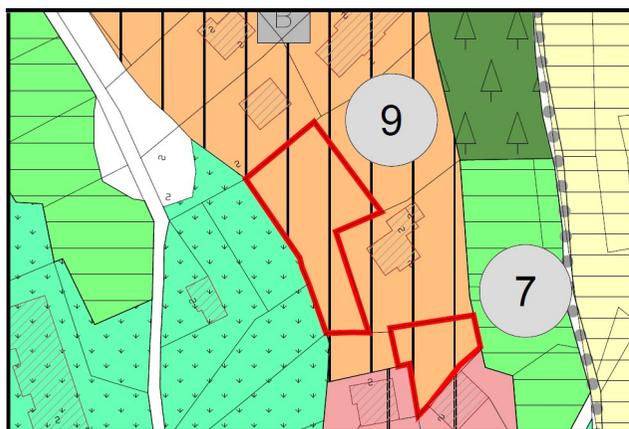


VARIANTE 2019

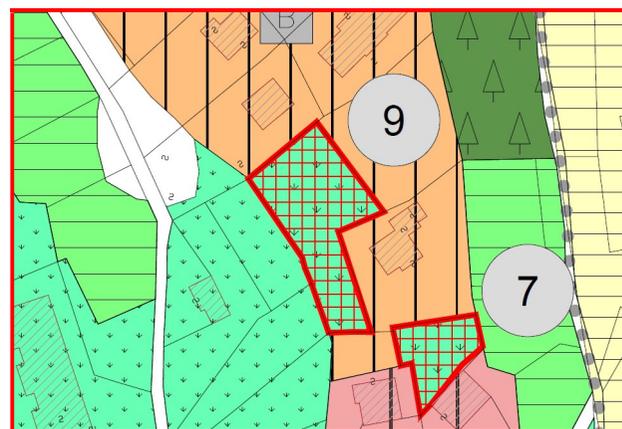


VARIANTE DEFINITIVA ADOZIONE

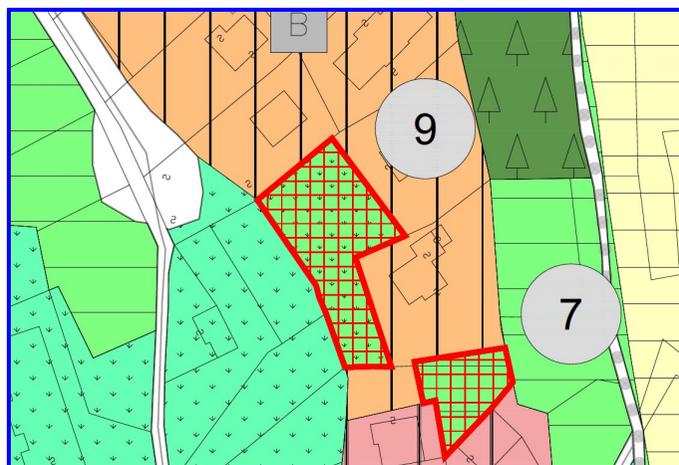
VARIANTE N.	DESCRIZIONE	PARERE SERVIZIO URBANISTICA E TUTELA DEL PAESAGGIO	DEFINITIVA ADOZIONE
9	Trasformazione di un'area di circa mq. 747,96 (p.f. 1386/6 in CC. Garniga) da area residenziale B di completamento ad area a verde privato con vincolo decennale di inedificabilità.	NESSUNA OSSERVAZIONE	VARIANTE CONFERMATA SENZA MODIFICHE



PRG VIGENTE

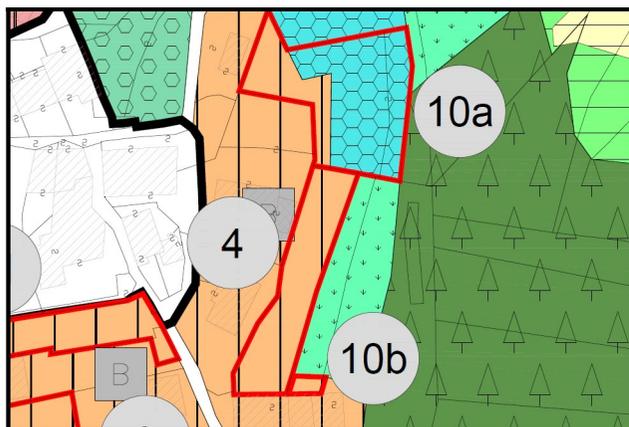


VARIANTE 2019

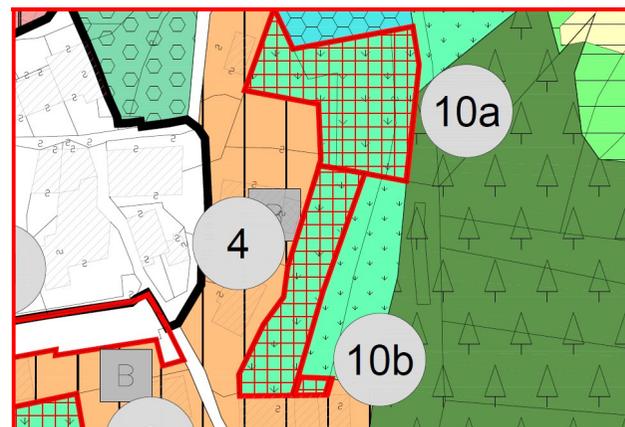


VARIANTE DEFINITIVA ADOZIONE

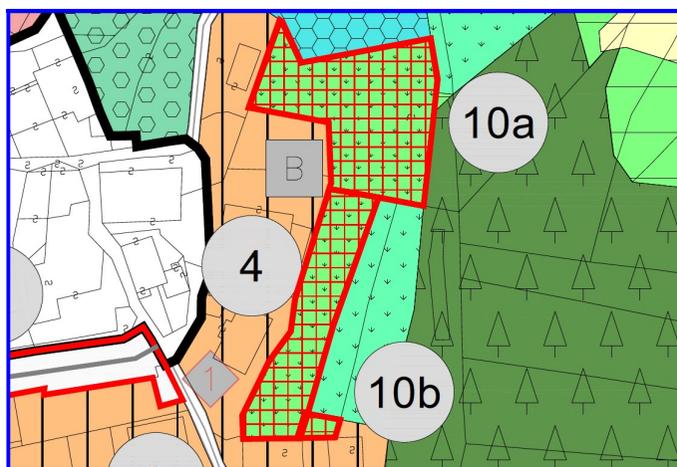
VARIANTE N.	DESCRIZIONE	PARERE SERVIZIO URBANISTICA E TUTELA DEL PAESAGGIO	DEFINITIVA ADOZIONE
10a + 10b	Trasformazione di un'area di circa mq. 1001,95 (pp. ff. 1725/2, 1729/2 e 1713/3 in CC. Garniga) da area residenziale B di completamento e da area F2 per servizi pubblici ad area destinata a verde privato con vincolo decennale di inedificabilità.	Il Servizio Urbanistica e tutela del paesaggio, considerata l'eliminazione di parte di area per attrezzature e servizi pubblici, richiede che venga effettuata la verifica del soddisfacimento degli standard urbanistici di cui al D.M. 1444/68.	La variante viene confermata senza modifiche, previa puntuale verifica degli standard urbanistici.



PRG VIGENTE

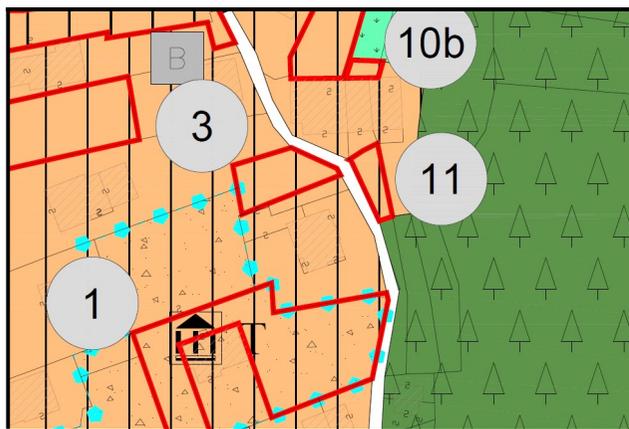


VARIANTE 2019

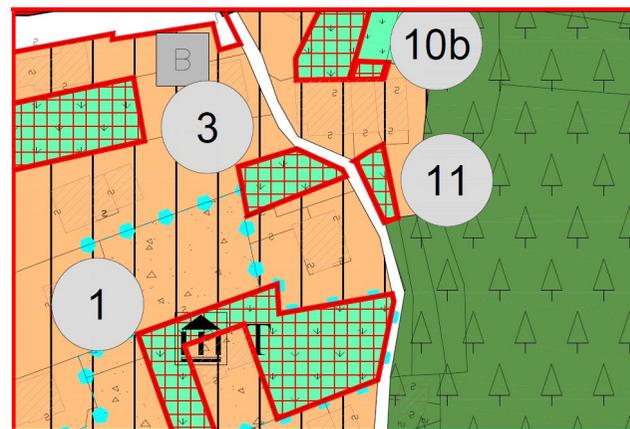


VARIANTE DEFINITIVA ADOZIONE

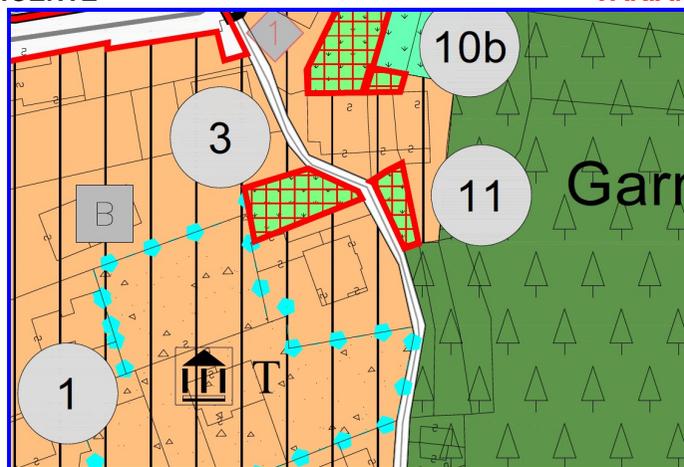
VARIANTE N.	DESCRIZIONE	PARERE SERVIZIO URBANISTICA E TUTELA DEL PAESAGGIO	DEFINITIVA ADOZIONE
11	Trasformazione di un'area di circa mq. 91,89 (p.f. 1782/2 in CC. Garniga) da area residenziale B di completamento ad area destinata a verde privato con vincolo decennale di inedificabilità.	Il Servizio Urbanistica e tutela del paesaggio chiede di verificare che la trasformazione di aree che si attestano a ciglio strada non precluda la possibilità di accedere ai lotti edificabili retrostanti.	La variante viene confermata senza modifiche. L'area non interclude gli accessi alle zone retrostanti, posto che la situazione delle proprietà e dei frazionamenti fondiari rimane comunque inalterata.



PRG VIGENTE

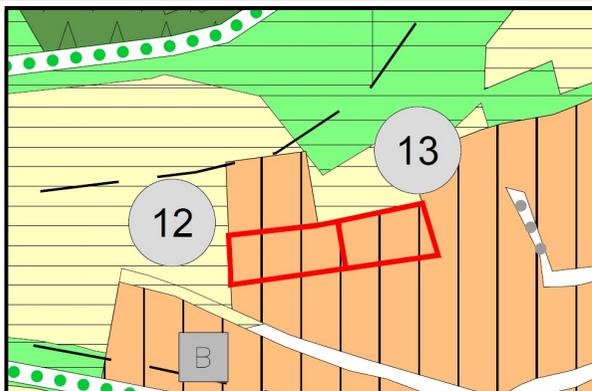


VARIANTE 2019

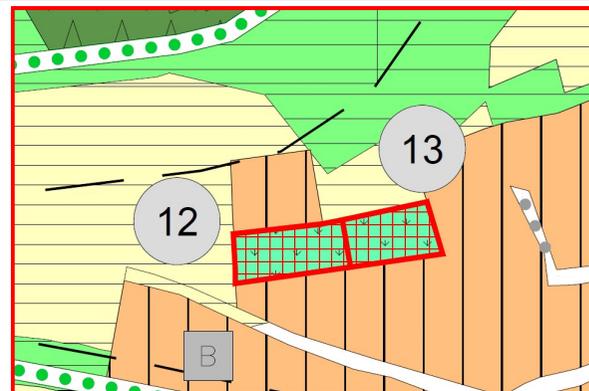


VARIANTE DEFINITIVA ADOZIONE

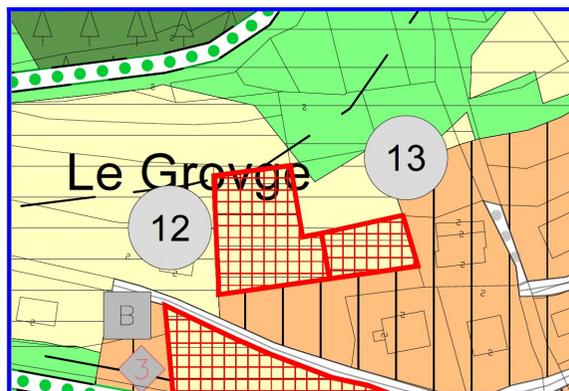
VARIANTE N.	DESCRIZIONE	PARERE SERVIZIO URBANISTICA E TUTELA DEL PAESAGGIO	DEFINITIVA ADOZIONE
12	Trasformazione di un'area di circa mq. 642,88 (p.f. 153/1 in CC. Garniga) da area residenziale B di completamento ad area destinata a verde privato con vincolo decennale di inedificabilità.	Il Servizio Urbanistica e tutela del paesaggio, vista la destinazione prevalentemente agricola delle aree confinanti suggerisce di ricondurre ad esse l'area oggetto di variante. Inoltre vengono espresse perplessità in merito alla variante 12 che isola l'accesso stradale al lotto retrostante alla p.f.151/3.	La variante viene confermata con la modifica della destinazione della superficie resa inedificabile che viene riproposta in area agricola (in continuità con le zone limitrofe) anziché in zona a verde privato. L'Amministrazione comunale, sentiti i proprietari della p.f. 151/3 e vista la loro specifica recente richiesta di inedificabilità, anche alla luce delle perplessità espresse dal Servizio Urbanistica, ritiene opportuno ricondurre anche tale zona all'interno della variante n. 12, evitando così di riconfermare nel PRG un lotto residenziale isolato e privo di accessi.



PRG VIGENTE

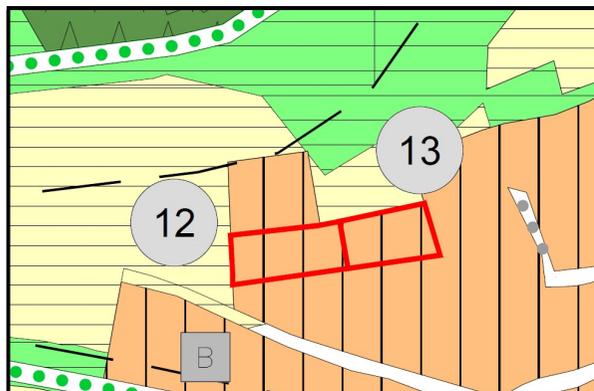


VARIANTE 2019

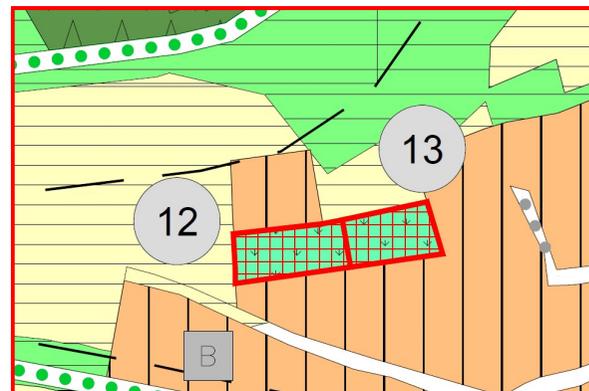


VARIANTE DEFINITIVA ADOZIONE

VARIANTE N.	DESCRIZIONE	PARERE SERVIZIO URBANISTICA E TUTELA DEL PAESAGGIO	DEFINITIVA ADOZIONE
13	Trasformazione di un'area di circa mq. 642,88 (p.f. 153/2 in CC. Garniga) da area residenziale B di completamento ad area destinata a verde privato con vincolo decennale di inedificabilità.	Il Servizio Urbanistica e tutela del paesaggio, vista la destinazione prevalentemente agricola delle aree confinanti suggerisce di ricondurre ad esse l'area oggetto di variante.	La variante viene confermata con la modifica della destinazione della superficie resa inedificabile che viene riproposta in area agricola (in continuità con le zone limitrofe) anziché in zona a verde privato.



PRG VIGENTE

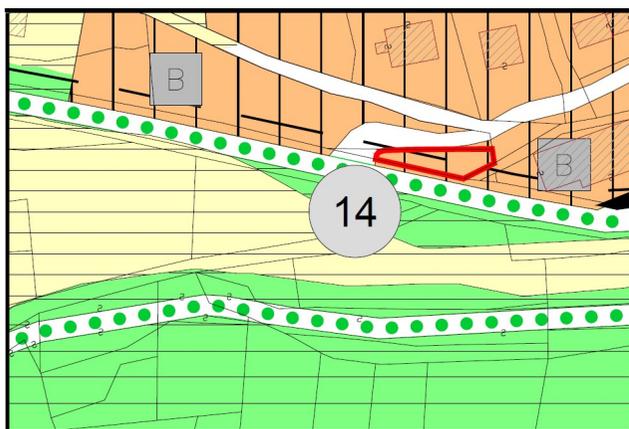


VARIANTE 2019

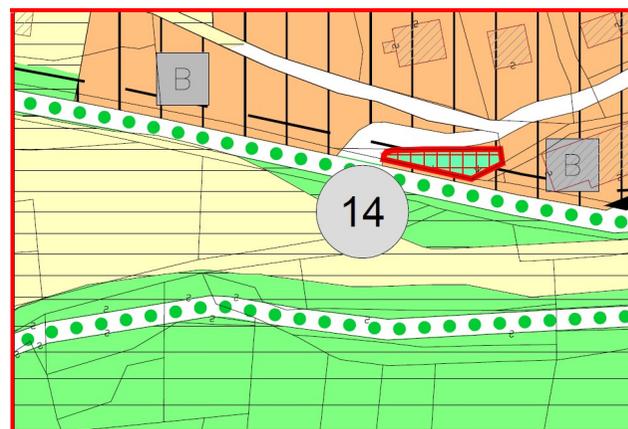


VARIANTE DEFINITIVA ADOZIONE

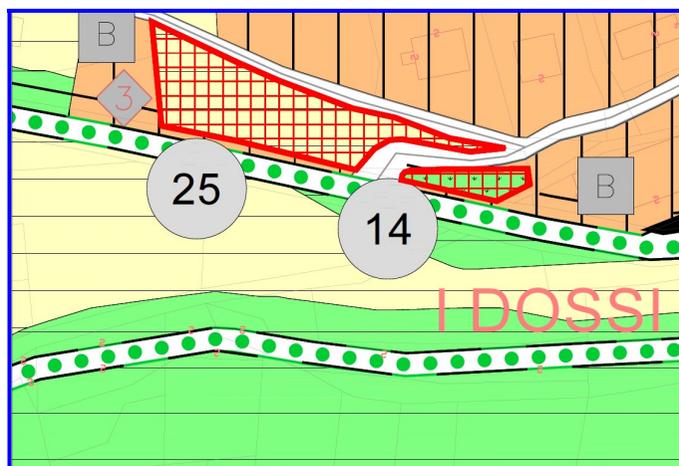
VARIANTE N.	DESCRIZIONE	PARERE SERVIZIO URBANISTICA E TUTELA DEL PAESAGGIO	DEFINITIVA ADOZIONE
14	Trasformazione di un'area di circa mq. 133,91 (p.f. 155/3 in CC. Garniga) da area residenziale B di completamento ad area destinata a verde privato con vincolo decennale di inedificabilità.	Il Servizio Urbanistica e tutela del paesaggio richiede le motivazioni e il significato urbanistico a sostegno della scelta di mantenere la destinazione residenziale sulle porzioni residuali a ciglio strada della p.f. 155/3	La variante viene confermata senza modifiche dato che la porzione residuale della p.f.155/3 fa parte della viabilità locale esistente (in attesa di accatastamento).



PRG VIGENTE

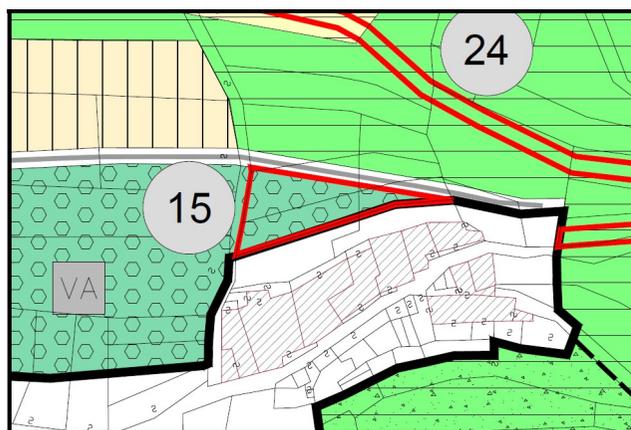


VARIANTE 2019

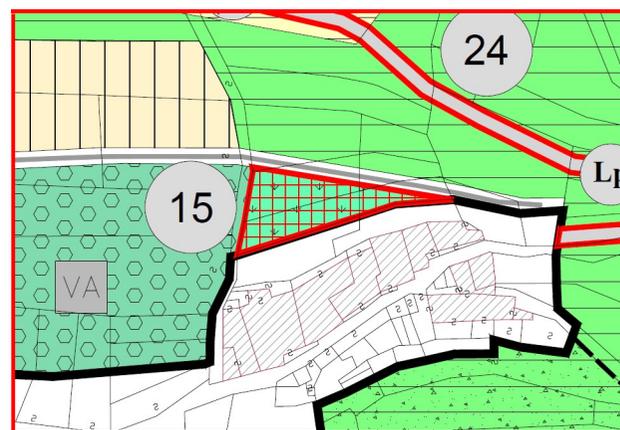


VARIANTE DEFINITIVA ADOZIONE

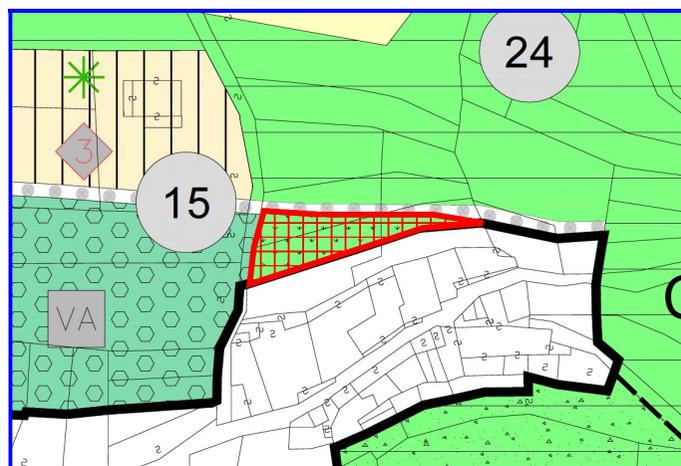
VARIANTE N.	DESCRIZIONE	PARERE SERVIZIO URBANISTICA E TUTELA DEL PAESAGGIO	DEFINITIVA ADOZIONE
15	Trasformazione di un'area di circa mq. 457,87 (pp. ff. 222/1, 222/2, 219/1 e 219/2 in CC. Garniga) da area destinata a verde pubblico attrezzato ad area destinata a verde privato con vincolo decennale di inedificabilità.	Il Servizio Urbanistica e tutela del paesaggio, considerata l'eliminazione di una parte dell'area destinata a verde pubblico attrezzato, richiede che venga effettuata la verifica del soddisfacimento degli standard urbanistici di cui al D.M. 1444/68.	La variante viene confermata senza modifiche, previa puntuale verifica degli standard urbanistici.



PRG VIGENTE

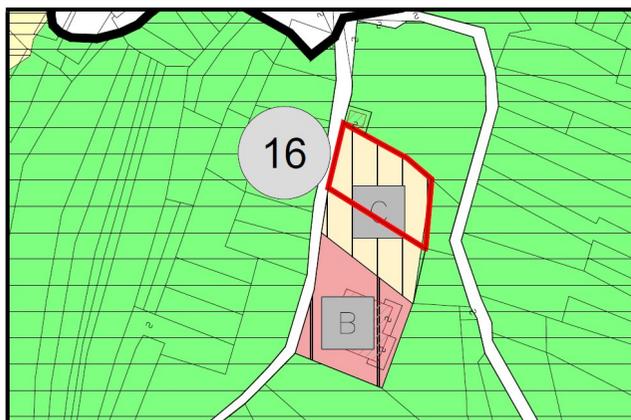


VARIANTE 2019

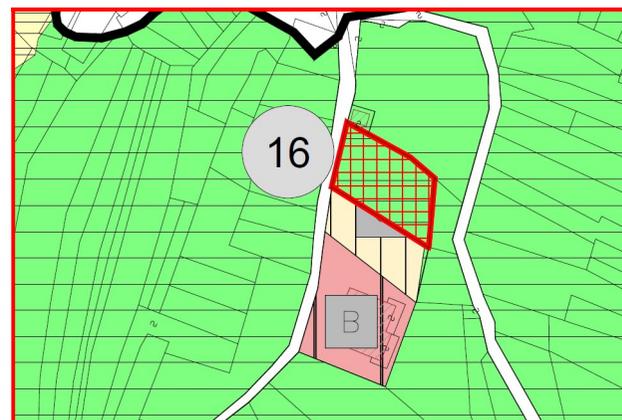


VARIANTE DEFINITIVA ADOZIONE

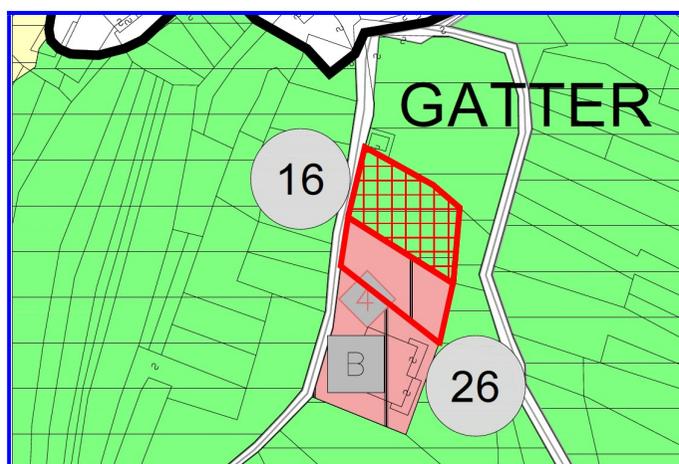
VARIANTE N.	DESCRIZIONE	PARERE SERVIZIO URBANISTICA E TUTELA DEL PAESAGGIO	DEFINITIVA ADOZIONE
16	Trasformazione di un'area di circa mq. 403,57 (p.f. 2449 in CC. Garniga) da area residenziale C di espansione ad area agricola con vincolo decennale di inedificabilità.	Il Servizio Urbanistica e tutela del paesaggio richiede chiarimenti rispetto alle scelte condotte, segnalando che la parte residuale di area residenziale di nuova espansione non raggiunge le dimensioni del lotto minimo previste dalle norme di attuazione del PRG.	La variante viene confermata senza modifiche. La porzione di area residenziale residuale è di altra proprietà che non ha richiesto l'inedificabilità del lotto. Si ritiene opportuno, in tal senso, prevedere la trasformazione di questa area in zona residenziale saturata, in continuità con quella esistente a confine. Si veda in proposito la nuova variante n. 26.



PRG VIGENTE

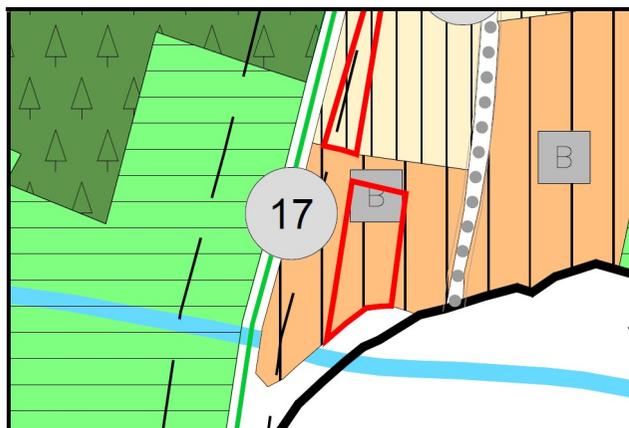


VARIANTE 2019

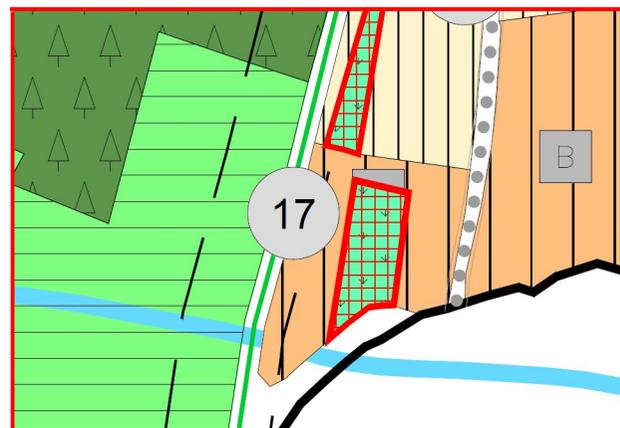


VARIANTE DEFINITIVA ADOZIONE

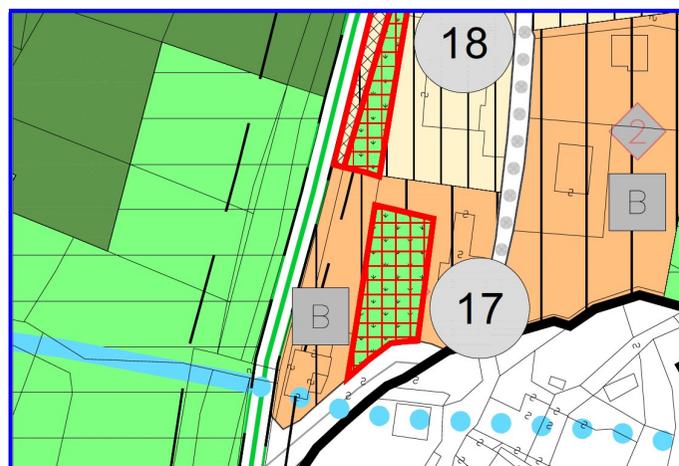
VARIANTE N.	DESCRIZIONE	PARERE SERVIZIO URBANISTICA E TUTELA DEL PAESAGGIO	DEFINITIVA ADOZIONE
17	Trasformazione di un'area di circa mq. 424,07 (p.f. 2692/2 in CC. Garniga) da area residenziale B di completamento ad area a verde privato con vincolo decennale di inedificabilità.	NESSUNA OSSERVAZIONE	VARIANTE CONFERMATA SENZA MODIFICHE



PRG VIGENTE

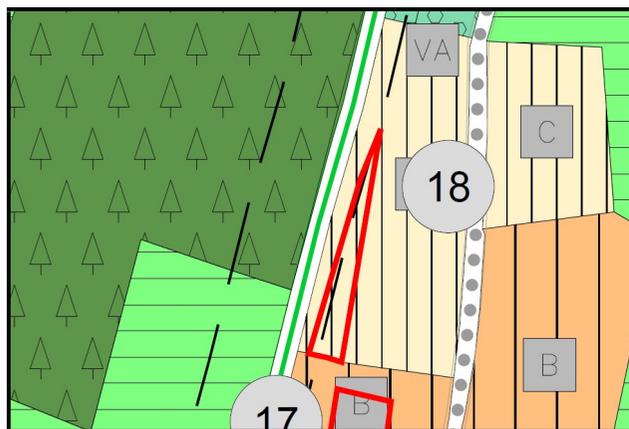


VARIANTE 2019

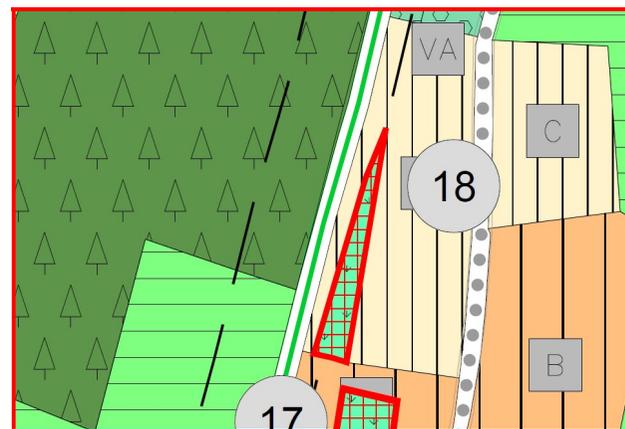


VARIANTE DEFINITIVA ADOZIONE

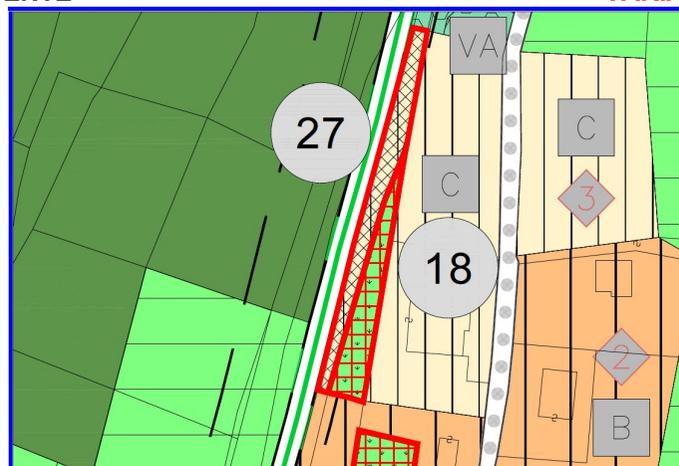
VARIANTE N.	DESCRIZIONE	PARERE SERVIZIO URBANISTICA E TUTELA DEL PAESAGGIO	DEFINITIVA ADOZIONE
18	Trasformazione di un'area di circa mq. 255,29 (p.f. 2690/1 in CC. Garniga) da area residenziale C di espansione ad area destinata a verde privato con vincolo decennale di inedificabilità.	Il Servizio Urbanistica e tutela del paesaggio richiede le motivazioni e il significato urbanistico a sostegno della scelta di mantenere la destinazione residenziale sulle porzioni residuali a ciglio strada della p.f. 2690/1.	La variante viene confermata senza modifiche ma previo aggiornamento della cartografia: le porzioni residuali di zona residenziale in realtà corrispondono ad area demaniale soprastante una roggia intubata. Si veda in proposito la nuova variante n. 27.



PRG VIGENTE



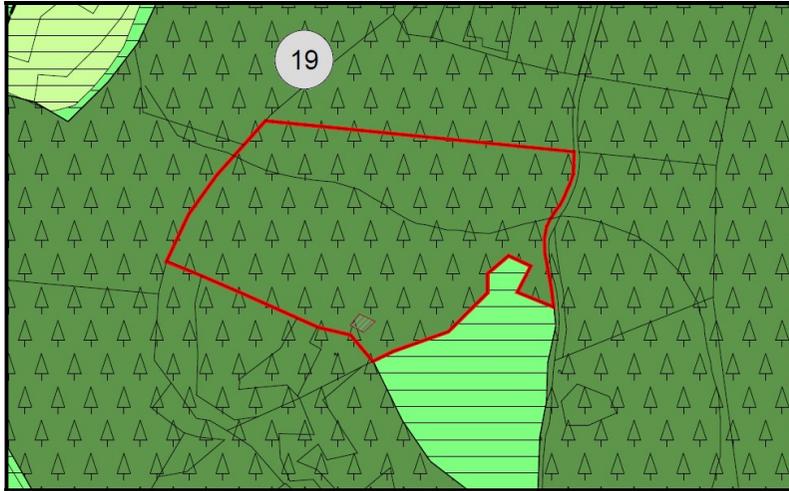
VARIANTE 2019



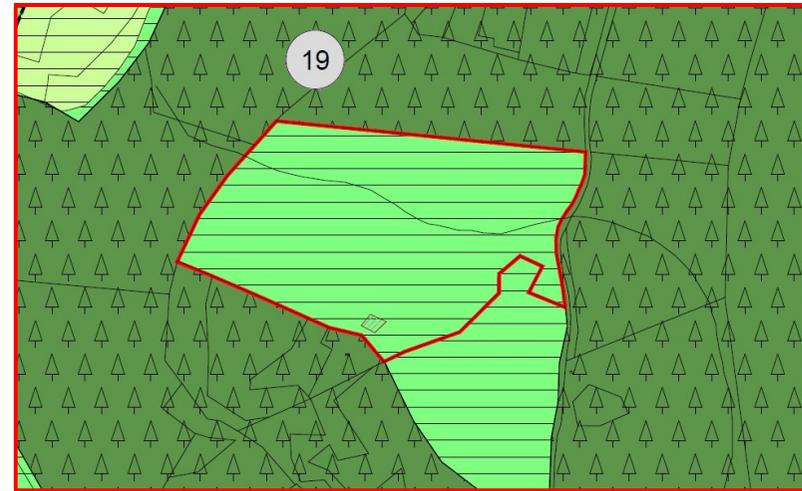
VARIANTE DEFINITIVA ADOZIONE

**VARIANTI CARTOGRAFICHE
IN ADEGUAMENTO AI CAMBI DI COLTURA
AUTORIZZATI**

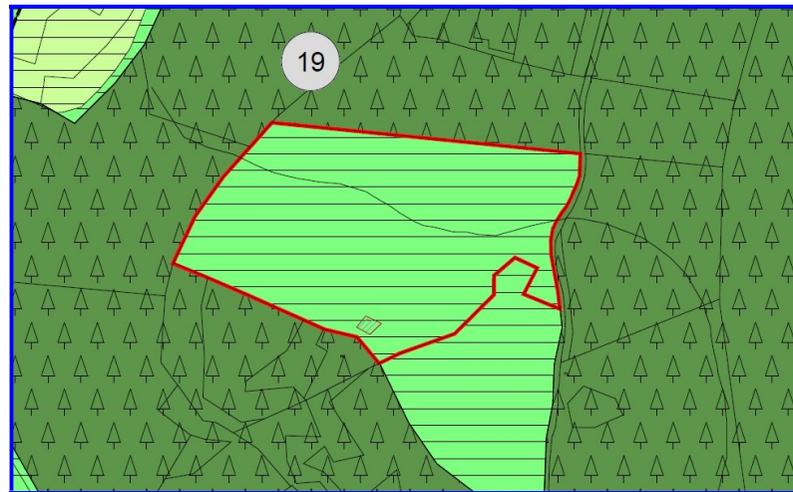
VARIANTE N.	DESCRIZIONE	PARERE SERVIZIO URBANISTICA E TUTELA DEL PAESAGGIO	DEFINITIVA ADOZIONE
19	Trasformazione di un'area di circa mq. 9043,30 (p.f. 1528 in CC. Garniga) da area a bosco ad area agricola di rilevanza locale.	Parere positivo del Servizio Foreste e fauna (area trasformata con autorizzazione 101/07)	VARIANTE CONFERMATA SENZA MODIFICHE



PRG VIGENTE

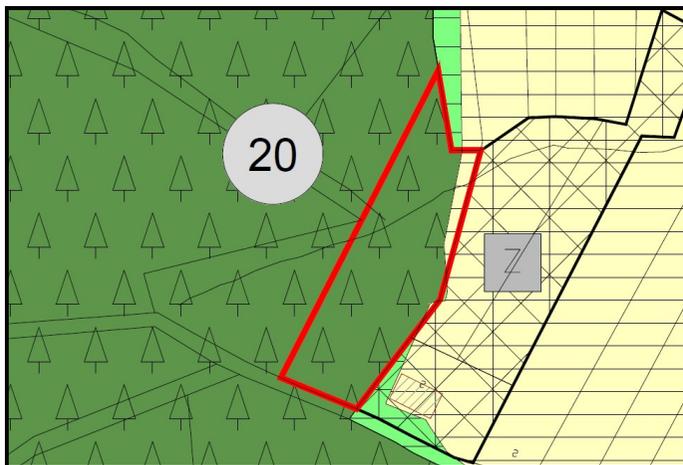


VARIANTE 2019



VARIANTE DEFINITIVA ADOZIONE

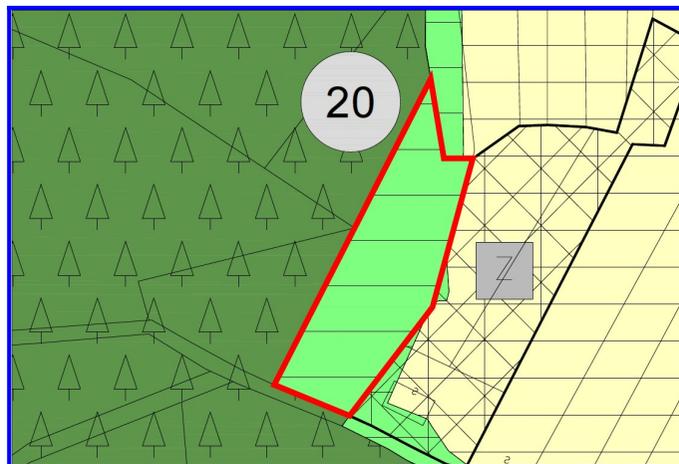
VARIANTE N.	DESCRIZIONE	PARERE SERVIZIO URBANISTICA E TUTELA DEL PAESAGGIO	DEFINITIVA ADOZIONE
20	Trasformazione di un'area di circa mq. 1317,49 (p.f. 1158 in CC. Garniga) da area a bosco ad area a pascolo.	Il Servizio Urbanistica e tutela del paesaggio richiede le motivazioni a supporto della scelta di trasformare, nell'ambito di un cambio di coltura autorizzato, l'area a bosco in area a pascolo in luogo della destinazione agricola che risulterebbe conforme alle destinazioni di zona limitrofe. Parere positivo del Servizio Foreste e fauna (area trasformata con autorizzazione 153/07).	Si condividono le osservazioni del Servizio Urbanistica. La variante viene confermata prevedendo area agricola di pregio al posto dell'area a pascolo.



PRG VIGENTE



VARIANTE 2019



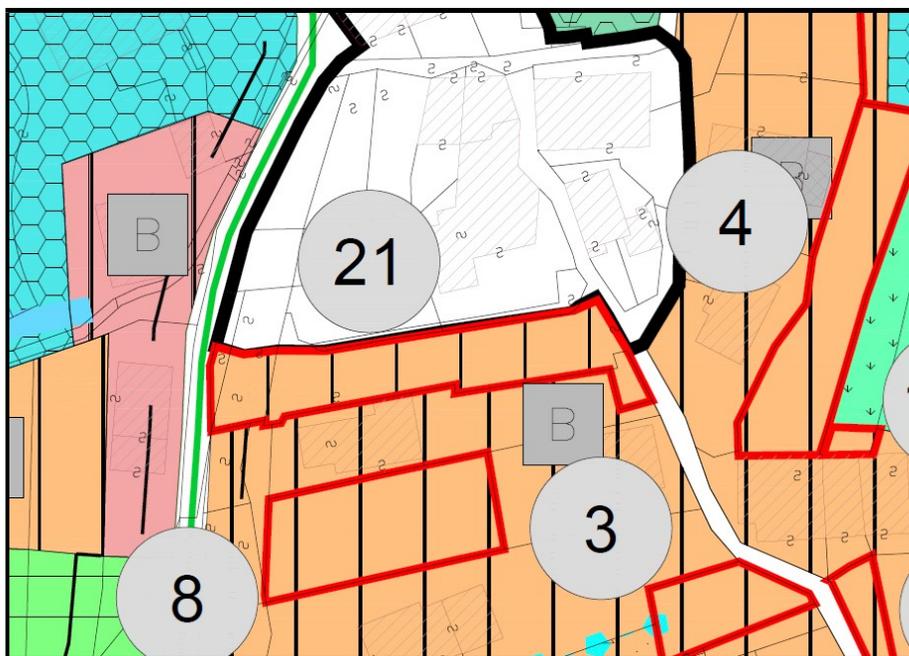
VARIANTE DEFINITIVA ADOZIONE

VARIANTI PER OPERE PUBBLICHE

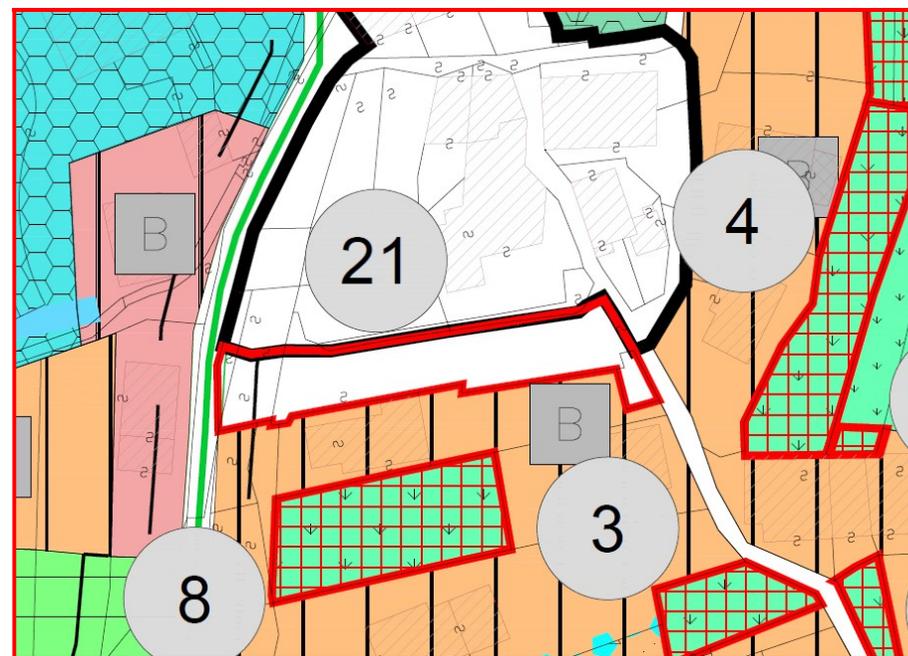
AREE PER ATTREZZATURE E SERVIZI PUBBLICI

VARIANTE n. 21

Correzione di un errore materiale: stralcio di un'area residenziale di completamento di circa mq. 671,60 (p.f.1770/2 e parzialmente pp.ff. 3195/1, 1767/5 e 1767/7 in CC. Garniga) erroneamente inserite dal PRG vigente in corrispondenza di viabilità locale esistente posta ai margini del centro storico di Garniga:



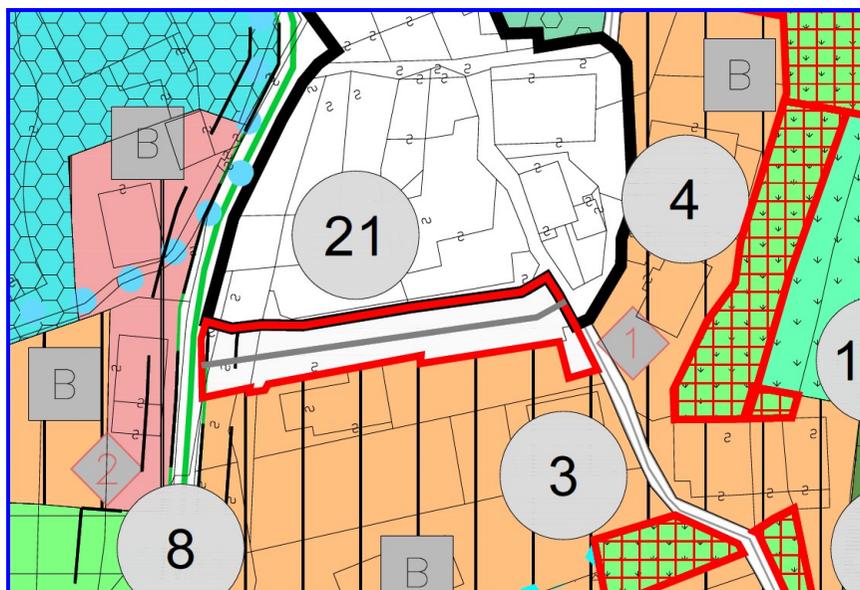
PRG VIGENTE



VARIANTE 2019

Il Servizio Urbanistica e tutela del paesaggio evidenzia che l'area coinvolta dalla trasformazione urbanistica risulta essere notevolmente più ampia rispetto alla effettiva sezione stradale. Dalla verifica sulla base dell'ortofoto si evince che parte della p.f.3195/1 risulta occupata dai giardini privati delle abitazioni poste a monte e a valle. Si chiedono chiarimenti rispetto all'utilizzo dell'indice generato dalle particelle in oggetto vista l'intervenuta edificazione alla p.ed. 232, anche alla luce della richiesta di inedificabilità della variante n.8. Si chiedono inoltre chiarimenti rispetto agli atti autorizzativi relativi agli spazi di pertinenza delle abitazioni in relazione alla strada, invitando ad attuare le procedure necessarie alla rettifica della situazione.

L'aggiornamento cartografico operato per la definitiva adozione della Variante 2019, ha evidenziato che lo spazio oggetto di modifica risulta in parte strada, in parte aiuola (verde pubblico) e in parte area pertinenziale degli edifici esistenti. Con la definitiva adozione la variante viene più correttamente adeguata allo stato reale dei luoghi.



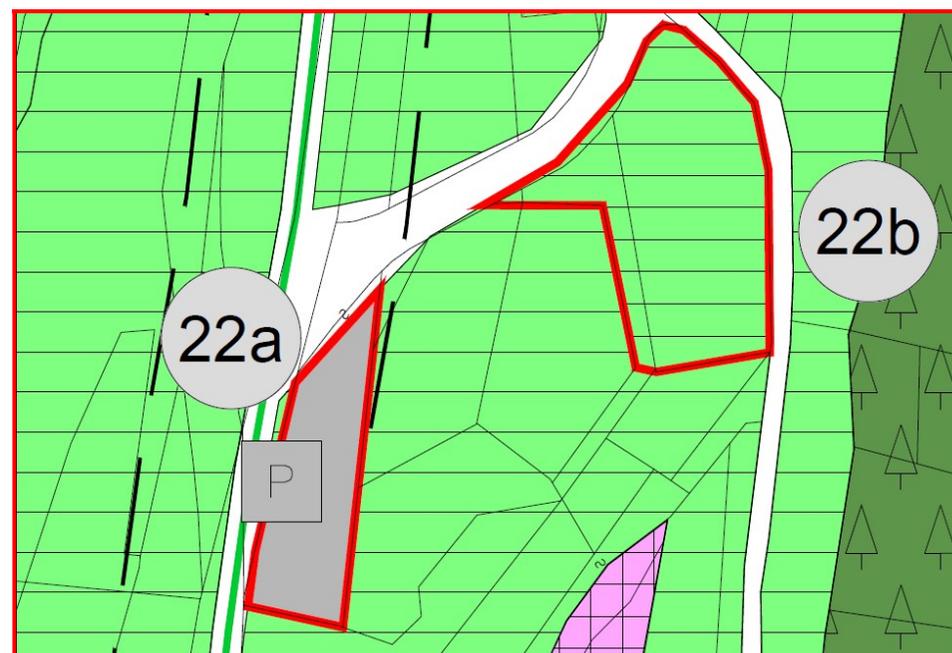
VARIANTE DEFINITIVA ADOZIONE

VARIANTE n. 22a e 22b

La variante prevede lo stralcio di un'area a parcheggio di progetto non realizzato (variante 22b) avente una superficie di circa **mq. 1225,42** (pp.ff. 2679, 2680/1 e 2683/4 in CC. Garniga) e il conseguente ripristino dell'area agricola (destinazione reale dei terreni), nonché l'inserimento della previsione di nuovo parcheggio di progetto (variante 22a) di circa **mq. 595,97** (p.f. 3247) al posto dell'area agricola:



PRG VIGENTE

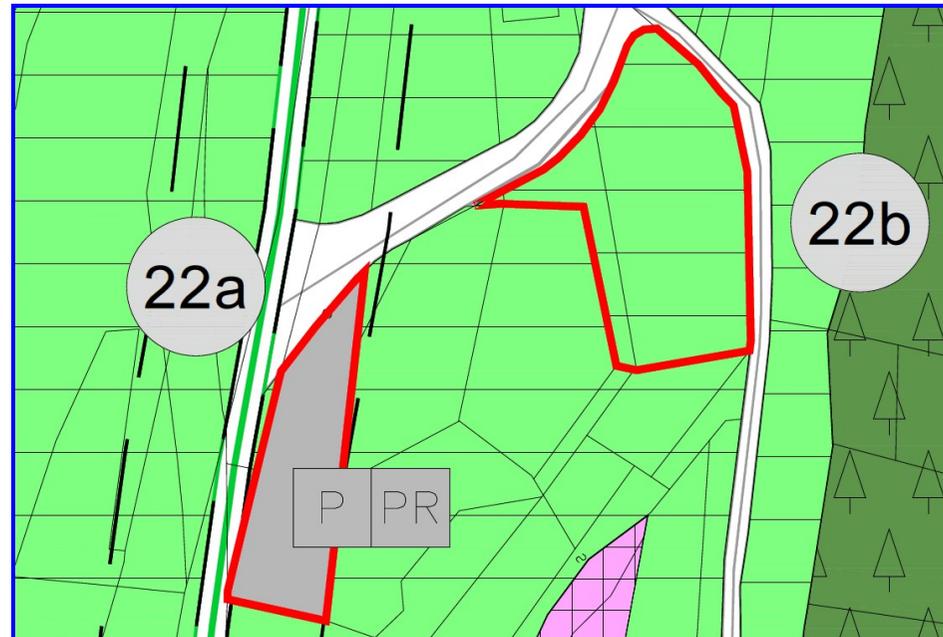


VARIANTE 2019

Il Servizio Urbanistica e tutela del paesaggio richiede chiarimenti rispetto agli atti autorizzativi che hanno portato alla realizzazione del parcheggio e gli estremi della eventuale procedura di deroga. Il lembo residuale di area agricola posto tra la nuova previsione di parcheggio e la viabilità non ha significato urbanistico e se ne richiede lo stralcio.

In proposito si specifica che la variante 22a corrisponde ad uno spazio sterrato che erroneamente è stato definito in prima adozione come parcheggio esistente. L'area viene quindi indicata come parcheggio di progetto e non esistente.

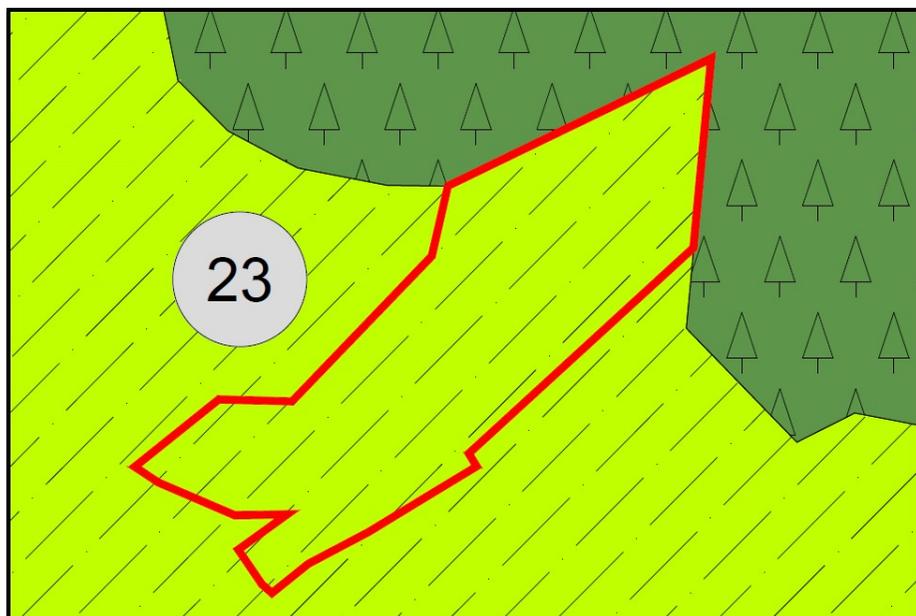
PRG del Comune di Garniga Terme - Variante 2019
in adeguamento alla L.P.15/2015 e al Regolamento urbanistico-edilizio provinciale



VARIANTE DEFINITIVA ADOZIONE

VARIANTE n. 23

Modifica cartografica e normativa finalizzata alla ricostruzione della struttura agrituristica di Malga Albi (p.ed.114 in CC. Garniga), distrutta da un incendio nel gennaio 2018. Viene evidenziato il compendio in area a pascolo (p.f. 1907) ed inserito il riferimento normativo all'art.89.8:



PRG VIGENTE



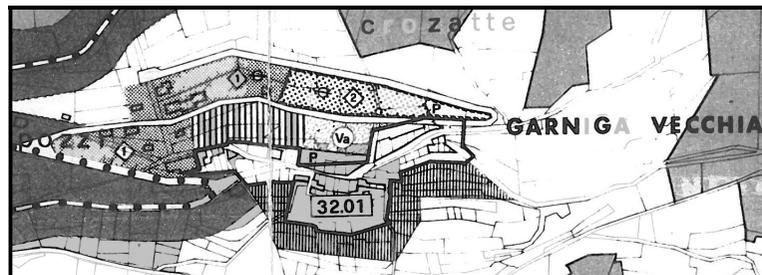
VARIANTE 2019

La variante introduce uno specifico riferimento normativo che consente l'intervento di ristrutturazione edilizia funzionale alla ricostruzione a seguito dell'incendio che ne ha provocato la distruzione di Malga Albi. Rispetto alla disciplina vigente all'art.89 delle norme di attuazione di piano e a quanto stabilito dall'art.107 della L.P.15/2015, il nuovo riferimento normativo sembra inserire come elementi di innovazione la possibilità di spostamento del sedime, senza un supporto motivazionale adeguato, e la possibilità di soluzioni costruttive declinate in chiave contemporanea. Pur accogliendo con favore gli intenti, si chiede di approfondire all'interno della relazione illustrativa le motivazioni a supporto delle scelte. Alla luce della possibilità di spostamento del sedime si evidenzia che le pp.ff. coinvolte dalla modifica, indicate al comma 8 dell'articolo 89, risultano differenti e individuano un'area più ampia rispetto a quella delimitata dal perimetro di variante. Si chiedono pertanto chiarimenti in merito.

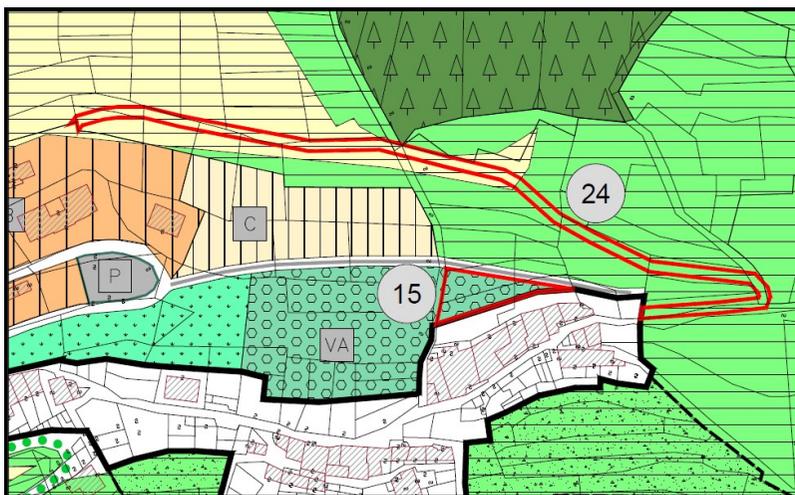
Premesso che il riferimento normativo proposto non prevedeva l'ipotesi di ricostruire l'edificio su sedime diverso rispetto all'attuale, la variante viene stralciata in attesa di attivare la specifica variante puntuale già concordata con il Servizio Urbanistica e con il Servizio Agricoltura della Provincia.

VARIANTE n. 24

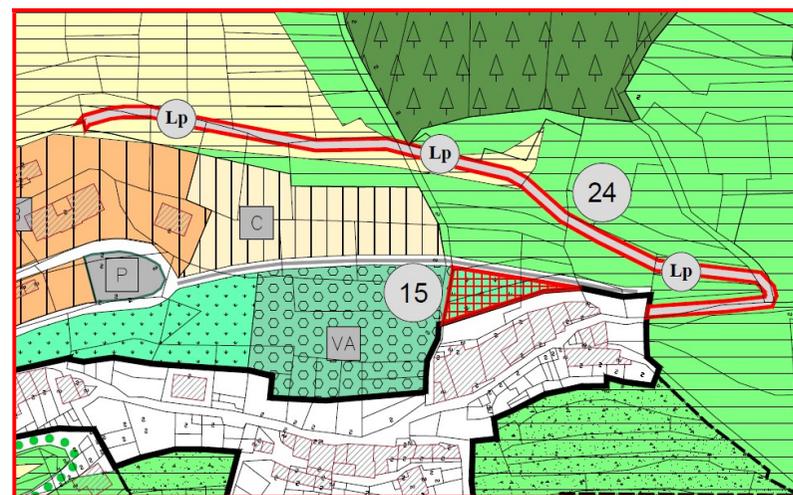
La variante ripropone una viabilità locale di progetto a Garniga Vecchia necessaria per collegare una porzione dell'abitato situata a monte. A suo tempo tale ipotesi era stata prevista dall'originario Piano Comprensoriale della Valle dell'Adige (PUC C5) ma poi stralciata:



ESTRATTO PIANO COMPENSORIALE DELLA VALLE DELL'ADIGE



PRG VIGENTE



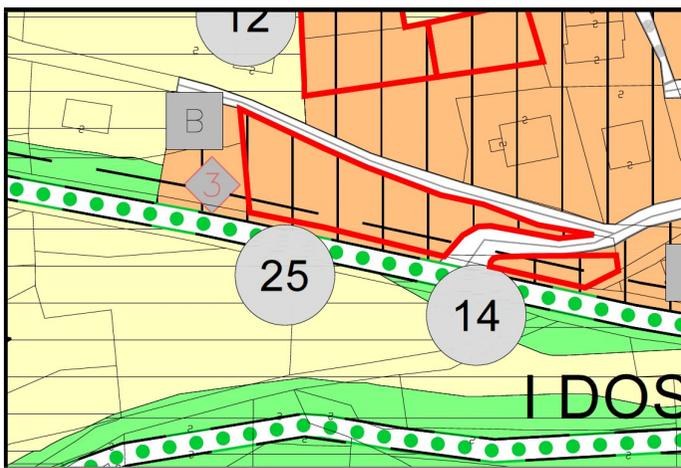
VARIANTE 2019

La variante propone una viabilità locale di progetto in area agricola del PUP e area agricola pregiata di rilevanza locale. Si segnala che la rappresentazione cartografica ne individua l'imbocco a valle in corrispondenza di una viabilità del centro storico che allo stato reale dei luoghi appare interclusa o particolarmente angusta in quel punto, in luogo di collocarla in continuità con la viabilità di potenziamento a monte. Si chiedono chiarimenti in merito alla correttezza della rappresentazione e alle intenzioni dell'Amministrazione comunale.

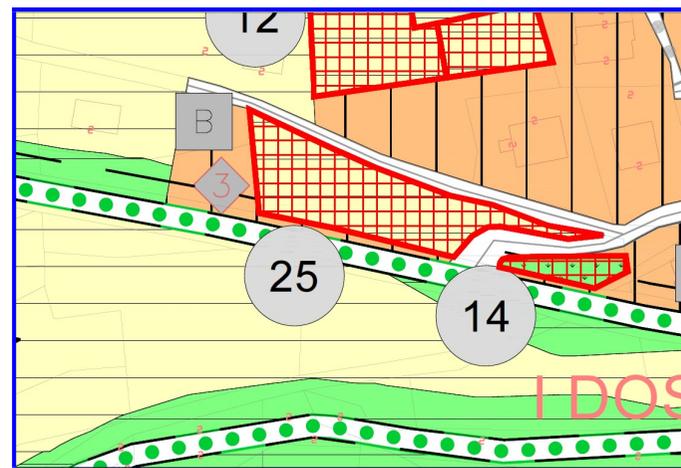
L'Amministrazione comunale ritiene opportuno avviare un ripensamento della proposta e quindi stralciare la variante che dunque non viene confermata con la definitiva adozione.

**NUOVE VARIANTI CARTOGRAFICHE
INTRODOTTE CON LA
DEFINITIVA ADOZIONE
IN ACCOGLIMENTO DELLE OSSERVAZIONI PERVENUTE**

NUOVA VARIANTE N.	DESCRIZIONE
25	Trasformazione di un'area di circa mq. 1160 (p.f. 155/1 in CC. Garniga) da area residenziale B di completamento ad area destinata a zona agricola in continuità con le aree confinanti, con vincolo decennale di inedificabilità. La nuova variante viene introdotta con la definitiva adozione in accoglimento delle specifiche osservazioni pervenute dopo la prima adozione. L'area risulta di forma triangolare e ricompresa tra due viabilità esistenti e non è stata utilizzata per la realizzazione di alcun volume edilizio.



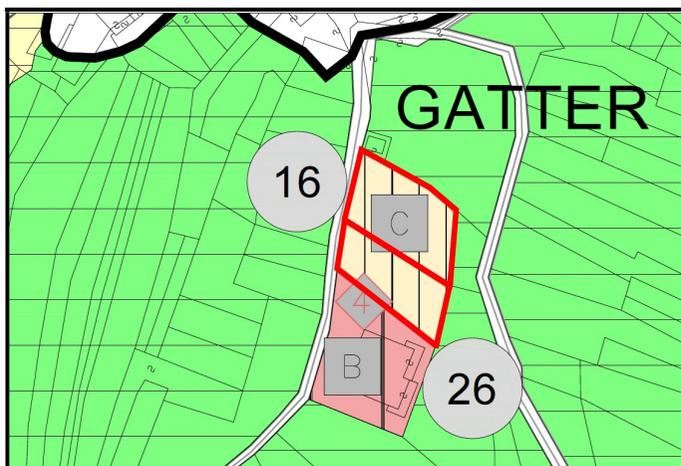
PRG VIGENTE



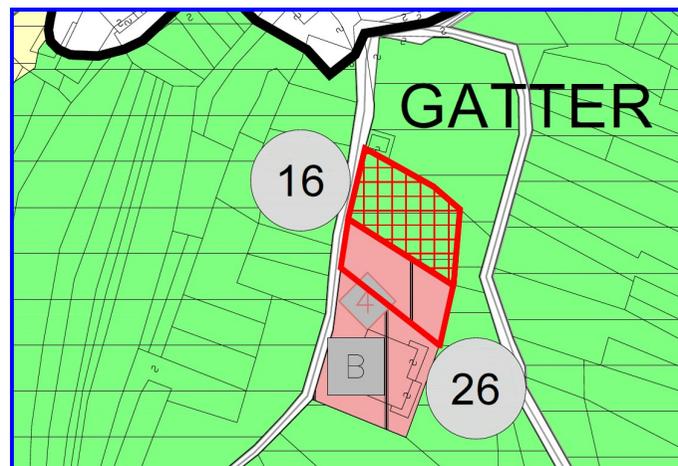
VARIANTE DEFINITIVA ADOZIONE



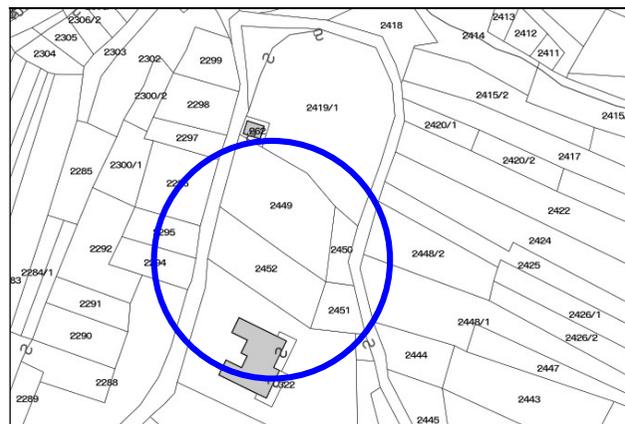
NUOVA VARIANTE N.	DESCRIZIONE
26	Trasformazione di un'area di circa mq. 304,88 (p.f. 2452 in CC. Garniga) da zona residenziale C di espansione a zona residenziale saturata in continuità con quella esistente al confine sud. La proprietà di tale p.f. non ha richiesto l'inedificabilità e considerando le dimensioni minime della superficie in questione si ritiene, urbanisticamente più appropriato ricondurre la destinazione a quella della zona saturata confinante, anche alla luce delle perplessità espresse dal Servizio Urbanistica. L'attuale zona residenziale C e quella saturata hanno tra l'altro il medesimo cartiglio n.4.



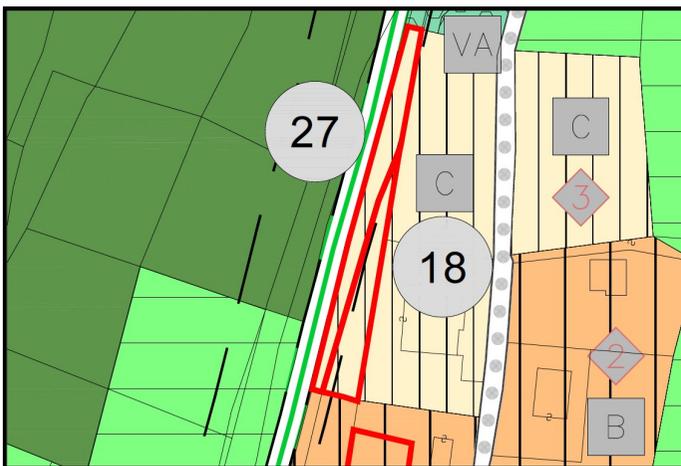
PRG VIGENTE



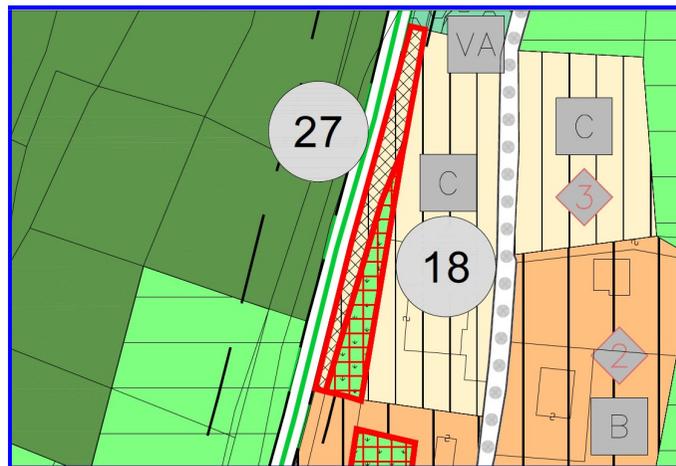
VARIANTE DEFINITIVA ADOZIONE



NUOVA VARIANTE N.	DESCRIZIONE
27	Trasformazione di un'area di proprietà demaniale di circa mq. 317,25 (p.f. 2690/4 in CC. Garniga) da zona residenziale C di espansione ad area demaniale. Trattasi di un aggiornamento cartografico teso ad eliminare un errore materiale (errata rappresentazione grafica rispetto alla realtà dei luoghi) scaturito dalla segnalazione del Servizio Urbanistica in rapporto alla variante n. 18.



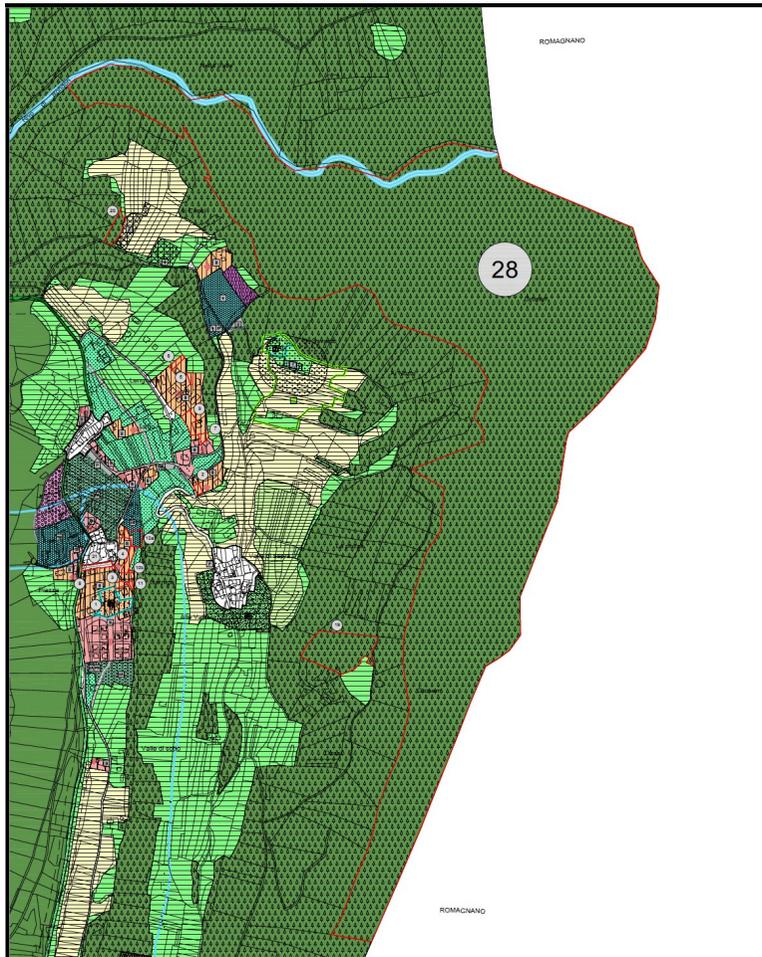
PRG VIGENTE



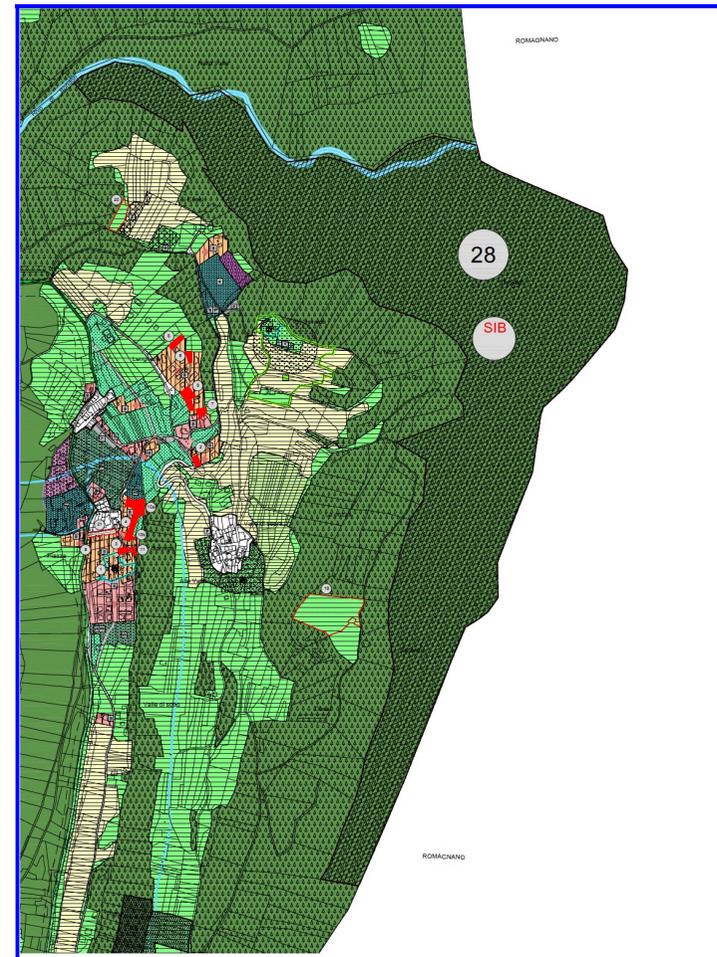
VARIANTE DEFINITIVA ADOZIONE



NUOVA VARIANTE N.	DESCRIZIONE
28	Trattasi dell'inserimento in cartografia del sito Ex Discarica RSU in località Nozzi (Valle), che l'Anagrafe dei siti oggetto di bonifica ha individuato con la sigla SIB91001 (Discariche SOIS bonificate). L'aggiornamento è stato segnalato come necessario dall'Agenzia Provinciale Protezione Ambiente (APPA) ed è collegato con la variante normativa che introduce il nuovo art.92bis EX DISCARICA RSU SOIS IN LOCALITA' NOZZI (VALLE).



PRG VIGENTE



VARIANTE DEFINITIVA ADOZIONE