



COMUNE DI ALDENO

PROVINCIA AUTONOMA DI TRENTO

PIANO GUIDA

(redatto ai sensi dell'art. 50 comma 7, della L.P. n.15/2015 e definitivamente approvato dal Commissario Straordinario di Aldeno con Determinazione n. 071/2020 dd. 18/09/2020)

PER ORIENTARE LE INIZIATIVE DI ATTUAZIONE DEL PAG 2

(approvato dal Consiglio Comunale di Aldeno con Deliberazione n.02 dd.20/03/2015)

PIANO GUIDA VARIANTE 2023

RELAZIONE ILLUSTRATIVA DEFINITIVA ADOZIONE

IL TECNICO



IL CONSIGLIO COMUNALE

DELIBERA DI ADOZIONE PRELIMINARE

N. 19 di data 28 giugno 2023

DELIBERA DI DEFINITIVA ADOZIONE

N. ____ di data ____ settembre 2023

INDICE

- 1. Premessa**
- 2. Elementi e contenuti del vigente PAG 2 (2015)**
- 3. Obiettivi ed elementi del vigente PIANO GUIDA del PAG 2 (2020)**
- 4. Obiettivi della Variante 2023 al PIANO GUIDA del PAG 2**
- 5. Osservazioni pervenute dopo la preliminare adozione della Variante 2023 al PIANO GUIDA del PAG 2**
- 6. Stesura conclusiva della Variante 2023 al PIANO GUIDA del PAG 2, predisposta per la definitiva adozione: tabelle riassuntive di raffronto tra PIANO GUIDA vigente (2020) e PIANO GUIDA Variante 2023 - superfici nei vari ambiti e volumi edificabili.**
- 7. Normativa di PIANO GUIDA del PAG 2 (Variante 2023 definitiva adozione)**
- 8. Documentazione conclusiva della Variante 2023 al PIANO GUIDA del PAG 2 predisposta per la definitiva adozione**

1. Premessa

Ai sensi del comma 7 dell'art. 50 della L.P. 4 agosto 2015, n. 15, *"quando l'approvazione di un piano attuativo d'iniziativa privata o mista pubblico-privata è obbligatoria, il Comune può approvare un apposito **piano guida**, per orientare le iniziative di attuazione e per individuare, all'interno dell'area interessata dal piano attuativo e nel rispetto di previsioni che interessano l'intera area, singoli ambiti per i quali possono essere adottati piani parziali e distinti. Il **piano guida**, nel rispetto dei parametri stabiliti dal PRG, assicura la contestuale programmazione delle opere di urbanizzazione primaria e stabilisce le indicazioni per la coerente sistemazione urbanistica dell'area e per il suo inserimento nel territorio circostante, con particolare riferimento alla destinazione delle singole aree, alla tipologia edilizia, alle opere di urbanizzazione primaria e, se necessario, secondaria".* Il **piano guida** deve comunque farsi carico di assicurare l'autonomia dei singoli ambiti e l'equa ripartizione degli indici edilizi e degli oneri.

Ai sensi del comma 2 dell'art. 51 della L.P. 15/2015, il **piano guida**, conforme alle previsioni degli strumenti urbanistici, è adottato dal Consiglio comunale previo parere della CPC e depositato per trenta giorni a disposizione del pubblico per la presentazione di osservazioni nel pubblico interesse. Decorso questo termine il piano, eventualmente modificato in conseguenza dell'accoglimento delle osservazioni pervenute, è definitivamente approvato dal Consiglio comunale e acquista efficacia il giorno successivo a quello della sua pubblicazione all'albo pretorio comunale e nel sito istituzionale del Comune. Si prescinde dall'approvazione definitiva del Consiglio comunale se nel periodo di deposito non sono pervenute osservazioni.

2. Elementi e contenuti del vigente PAG 2 (2015)

Il **PAG 2** approvato dal Consiglio comunale di Aldeno con Deliberazione n. 02 dd. 20/03/2015, in attuazione del PRG del Comune di Aldeno (art.10 delle Norme di attuazione), è composto dalla seguente documentazione:

- Relazione illustrativa comprensiva di documentazione fotografica e di Norme di attuazione;
- Tav. 1 inquadramento territoriale delle aree soggette a PAG 2 (corografia, mappa catastale, ortofoto, ecc.);

- Tav. 2: inquadramento urbanistico delle aree soggette a PAG 2 (estratto PRG: cartografia urbanistica, sistema ambientale, simbologia di piano, scheda PAG 2);
- Tavv. 3, 4 e 5: rilievo planialtimetrico in scala 1:250;
- Tav. 6: situazione particellare e tavolare con elenco proprietari PAG 2;
- Tav. 7: elementi prescrittivi di progetto: superfici massime copribili, spazi di pertinenza non edificabili, distanze dai confini, accessi ai lotti, orientamento dei colmi delle coperture, allineamenti obbligatori, assi principali di orientamento degli edifici;
- Tav. 8: planimetria generale, sezioni di progetto e tipologie materiali;
- Tav. 9: planimetria delle reti e degli allacciamenti in scala 1:500: acquedotto, linea telefonica, fognatura acque bianche e acque nere, linee elettriche e rete illuminazione pubblica, rete gas metano;
- Schema di convenzione.

La situazione proprietaria e l'incidenza percentuale della perequazione nel vigente **PAG 2**, nonché la suddivisione nei quattro comparti **C1-C2-C3-C4**, sono sintetizzate nella seguente tabella:

Proprietari	P.f.	P.ed.	Superfici catastali comprese nel PAG	Superfici nel PAG 32,19%	SUPERFICIE FONDIARIA EDIFICABILE
Baldo Giuliano		721	173	55	118
Baldo Marco (eredi)		722	174	56	118
Baldo Giuliano		723	988	318	670
Baldo Marco (eredi)					
Baldo Giuliano	1063/1		800	258	542
Baldo Marco (eredi)					
Baldo Giuliano	1064/1		268	86	182
Baldo Marco (eredi)					
Baldo Giuliano	1066/1		195	63	132
Baldo Marco (eredi)					
Baldo Giuliano	1067/1		602	194	408
Baldo Marco (eredi)					
Baldo Giuliano	1063/8		1545	497	1.048
Baldo Marco (eredi)					
Baldo Giuliano	1063/9		583	188	395
Baldo Marco (eredi)					
Baldo Giuliano	1064/4		214	69	145
Baldo Marco (eredi)					
Baldo Giuliano	1064/5		49	16	33
Baldo Marco (eredi)					
Baldo Giuliano	1067/4		717	231	486
Baldo Marco (eredi)					

Proprietari	P.f.	P.ed.	Superfici catastali comprese nel PAG	Superfici nel PAG 32,19%	SUPERFICIE FONDIARIA EDIFICABILE
Baldo Giuliano	1067/5		194	62	132
Baldo Marco (eredi)					
Baldo Giuliano	1066/4		209	67	142
Baldo Marco (eredi)					
Baldo Giuliano	1066/5		52	17	35
Baldo Marco (eredi)					
Larentis Annamaria	1142/1		1320	425	895
Larentis Cesare					
Stedile Gloria	1143/1		685	221	464
Coser Irma	1144/1		1090	351	739
Bisesti Emanuele					
Bisesti Ivone					
Bisesti Nicola					
Bridi Bruno	1145/1		1159	373	786
Dallago Severino	1146/2		431	139	292
Comune di Aldeno	3355/2		232	75	157
Mazzurana Danilo (eredi)	1071/1		1182	380	802
Mazzurana Danilo (eredi)	1072/1		3045	980	2.065
Comune di Aldeno	3358		605	195	410
Cont Enrico		896	50	16	34
Cont Enrico	1111/6		1236	398	838
Zanlucchi Vito	1114/1		1164	375	789
Zanlucchi Renata	1114/2		1144	368	776
Piffer Immobiliare s.a.s. di Enderle Edda & co.	1114/3		1260	406	854
Piffer Immobiliare s.a.s. di Enderle Edda & co.	1113/1		904	291	613
Piffer Immobiliare s.a.s. di Enderle Edda & co.	1114/4		1260	406	854
Larcher Luciano	1117/3		3656	1.177	2.479
Zandonai Silvia					
Larcher Luciano		767/1	131	42	89
Muraglia Marcello, Elda, Flavio, Paolo	1119		2844	915	1.929
Baffetti Giuliano	1148/1		832	268	564
Baffetti Lorenzo					
Frötscher Oswald	1149/1		740	238	502
Zandonai Fulvio	1156/1		198	64	134
Zandonai Eliana	1157/1		212	68	144
Peterlini Nicola e Palmo	1158/1		337	108	229
Peterlini Nicola e Palmo	1159/1		84	27	57
Comune di Aldeno	1170/1		922	297	626
Comune di Aldeno	1178/1		520	167	353
TOTALE PAG 2			34.006	10.947	23.059

La situazione proprietaria del **PAG 2** con la volumetria massima costruibile nei quattro comparti C1-C2-C3-C4, sono sintetizzate nelle seguenti tabelle:

COMPARTO C1	P.f.	P.ed.	SUPERFICIE FONDIARIA EDIFICABILE (mq)	VOLUME aumentato del 6%
Larcher Luciano		767/1	89	189
Cont Enrico		896	34	72
Cont Enrico	1111/6		838	1.777
Piffer Immobiliare s.a.s. Di Enderle Edda & co.	1113/1		613	1.300
Zanlucchi Vito	1114/1		789	1.672
Zanlucchi Renata	1114/2		776	1.645
Piffer Immobiliare s.a.s. Di Enderle Edda & co.	1114/3		854	1.810
Piffer Immobiliare s.a.s. Di Enderle Edda & co.	1114/4		854	1.811
Larcher Luciano	1117/3		2.479	5.256
Zandonai Silvia				
Baffetti Giuliano e Lorenzo	1148/1		564	1.196
Frötscher Oswald	1149/1		502	1.064
Zandonai Fulvio	1156/1		134	284
Zandonai Eliana	1157/1		144	305
Muraglia Marcello, Elda, Flavio Paolo	1119		1.929	4.089
Peterlini Nicola e Palmo	1158/1		229	485
Peterlini Nicola e Palmo	1159/1		57	121
Comune di Aldeno			241	511
TOTALE COMPARTO C1			11.126	23.587
COMPARTO C2	P.f.	P.ed.	SUPERFICIE FONDIARIA EDIFICABILE (mq)	VOLUME aumentato del 6%
Larentis Annamaria	1142/1		895	1.898
Larentis Cesare				
Stedile Gloria	1143/1		464	984
Coser Irma	1144/1		739	1.566
Bisesti Emanuele				
Bisesti Ivone				
Bisesti Nicola				
Bridi Bruno	1145/1		785	1.664
Dallago Severino	1146/2		292	619
Comune di Aldeno			1.088	2.307
TOTALE COMPARTO C2			4.263	9.038
COMPARTO C3	P.f.	P.ed.	SUPERFICIE FONDIARIA EDIFICABILE (mq)	VOLUME aumentato del 6%
Baldo Giuliano		721	118	250
Baldo Marco (eredi)		722	118	250
Baldo Giuliano		723	670	1.420
Baldo Marco (eredi)				

COMPARTO C3	P.f.	P.ed.	SUPERFICIE FONDIARIA EDIFICABILE (mq)	VOLUME aumentato del 6%
Baldo Giuliano	1063/1		542	7.802
Baldo Marco (eredi)				
Baldo Giuliano	1064/1		182	
Baldo Marco (eredi)				
Baldo Giuliano	1066/1		132	
Baldo Marco (eredi)				
Baldo Giuliano	1067/1		408	
Baldo Marco (eredi)				
Baldo Giuliano	1063/8		1.048	
Baldo Marco (eredi)				
Baldo Giuliano	1063/9		395	
Baldo Marco (eredi)				
Baldo Giuliano	1064/4		145	
Baldo Marco (eredi)				
Baldo Giuliano	1064/5		33	
Baldo Marco (eredi)				
Baldo Giuliano	1067/4		486	
Baldo Marco (Eredi)				
Baldo Giuliano	1067/5		132	
Baldo Marco (eredi)				
Baldo Giuliano	1066/4		142	
Baldo Marco (eredi)				
Baldo Giuliano	1066/5		35	
Baldo Marco (eredi)				
TOTALE COMPARTO C3			4.586	9.722
COMPARTO C4	P.f.	P.ed.	SUPERFICIE FONDIARIA EDIFICABILE (mq)	VOLUME aumentato del 6% (mc)
Mazzurana Danilo (eredi)	1071/1		802	1.700
Mazzurana Danilo (eredi)	1072/1		2.065	4.378
Comune di Aldeno			217	460
TOTALE COMPARTO C4			3.084	6.538
TOTALE PAG 2 (C 1+ C2 + C3 + C4)			23.059	48.885

Per l'attuazione del **PAG 2**, a fronte della potenzialità edificatoria prevista dal PRG, è stabilita, a titolo di perequazione, la cessione gratuita di aree al Comune di Aldeno, da parte di tutti i proprietari, per una quota pari al **32,19%** dell'intera superficie vincolata. Il piano attuativo prevede la realizzazione di strade, marciapiedi, aree a verde attrezzato, percorsi pedonali, illuminazione pubblica, parcheggi pubblici e sottoservizi quali fognature bianche e nere, condutture per l'acqua potabile e il gas metano, rete elettrica e cavidotto per la rete a banda larga.

Per la realizzazione di queste opere di urbanizzazione primaria era stata prevista una spesa complessiva di **euro 1.029.393,58** (eurounmilioneventinovemilatrecentonovantatre,58) interamente finanziata dai collottizzanti (Delibera consiliare n.2/2015). Tale spesa complessiva è riferita al prezziario provinciale utilizzato al momento della progettazione delle opere di urbanizzazione allegate al **PAG 2**: si intende che tale cifra andrà aggiornata conformemente alla legge al prezziario vigente al momento della progettazione esecutiva.

Il Comune di Aldeno, in quanto proprietario di superfici, partecipa alle lottizzazioni del **PAG 2** con le seguenti quote edificabili:

COMPARTI PAG 2	Superfici mq.	Volume edificabile complessivo mc.	Volume edificabile Comune di Aldeno mc.	Volume edificabile altre proprietà mc.
C1	11.126	23.587	511	23.076
C2	4.263	9.038	2.307	6.731
C3	4.586	9.722	-	9.722
C4	3.084	6.538	460	6.078
Totale	23.059	48.885	3.278	45.607

Il **PAG 2** ha stabilito che ogni comparto può autonomamente decidere se procedere con l'attribuzione della proprietà suddivisa in millesimi creando un'unica particella o se sviluppare la suddivisione in singoli lotti edificabili: in tal senso il piano attuativo ha attribuito a ciascun lottizzante una "collocazione funzionale condivisa" nell'ambito della tavola planivolumetrica, definendo le tipologie edilizie, la posizione e la dimensione orientativa dei futuri edifici, pur prevedendo una certa flessibilità che solo l'attivazione dei singoli piani di lottizzazione, potrà dettagliare e affinare.



PLANIMETRIA PAG 2 VIGENTE - COMPARTI C1-C2-C3-C4 E AREE A DESTINAZIONE PUBBLICA

3. Obiettivi ed elementi del vigente PIANO GUIDA del PAG 2 (2020)

Con Determinazione n. 071 di data 18 settembre 2020 del Commissario Straordinario di Aldeno, era stato definitivamente approvato il vigente PIANO GUIDA del PAG 2, con lo scopo di **orientare le iniziative di attuazione e in particolare per ricalibrare la consistenza degli ambiti (ex comparti) per i quali si sarebbero potuti successivamente adottare singoli piani di lottizzazione**, pur nel rispetto delle previsioni relative all'intera area vincolata dal PAG 2, senza modificare le opere pubbliche già stabilite, le quantità edificatorie e le tipologie approvate, confermando altresì i parametri relativi alla perequazione.

Per tale motivo, avendo già a suo tempo ottenuto il PAG 2 il parere favorevole n. 26675/2015 di data 13 febbraio 2015 della Commissione per la Pianificazione Territoriale e il Paesaggio sulla qualità architettonica del piano attuativo stesso (acquisito al protocollo comunale in data 6 marzo 2015 n. 1980/6/9), era stato ritenuto non indispensabile richiedere un nuovo parere paesaggistico sul PIANO GUIDA che, come sopra sottolineato, ha confermato appieno l'organizzazione planimetrica del PAG 2, ridefinendo solamente la composizione particellare degli ambiti di intervento.

L'istanza di approvare il PIANO GUIDA, che prevedeva in particolare una suddivisione funzionale di due ambiti leggermente diversa rispetto al PAG 2, non era dovuta a una mancanza di accordo fra i proprietari sull'impostazione di progetto, che infatti da tutti era stato a suo tempo sottoscritto, ma dipendeva piuttosto da diversi programmi temporali delle varie proprietà rispetto all'ipotesi attuativa unitaria originariamente prevista.

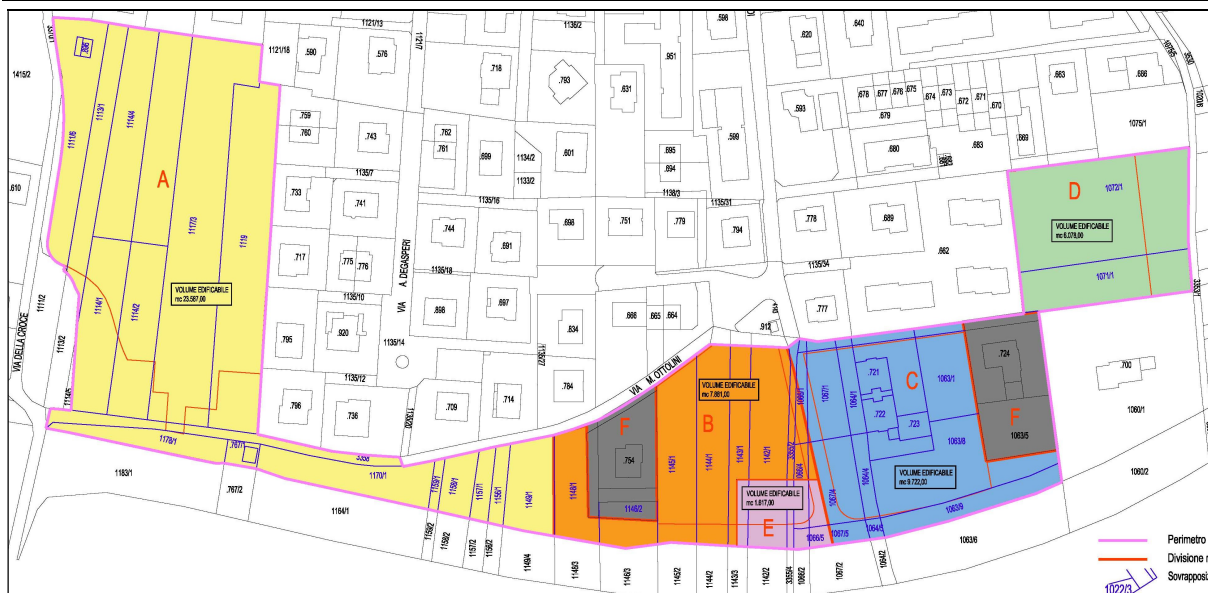
Il vigente PIANO GUIDA del PAG 2 è composto dai seguenti elaborati:

- Relazione illustrativa comprensiva di norme attuative;
- Planimetria generale in scala 1:1000 "Piano attuativo approvato" riportante il perimetro del vigente PAG 2 con la suddivisione in comparti;
- Planimetria generale in scala 1:1000 "Piano guida" riportante il perimetro del PAG 2 con la nuova suddivisione in ambiti.

Oltre a provvedere all'indispensabile aggiornamento della situazione proprietaria, il vigente PIANO GUIDA aveva ridefinito planimetricamente i **comparti** del PAG 2 che da 4 (**C1-C2-C3-C4**) erano diventati **6 ambiti** (**A-B-C-D-E-F**): ciò si era reso opportuno da una parte per attribuire ai due **lotti saturi** (che non partecipano alle future lottizzazioni nè alla perequazione pur risultando all'interno del perimetro di

piano attuativo) le rispettive legittime destinazioni urbanistiche e funzionali, dall'altra per ridefinire una aggregazione di proprietà leggermente diversa e più rispondente ad aspetti di carattere preminentemente organizzativo e logistico. Sulla scorta delle 2 planimetrie allegate al vigente PIANO GUIDA (situazione comparti e volumetrie come da PAG 2 approvato e nuova suddivisione ambiti e volumetrie) nel rispetto delle previsioni generali che interessano l'intera area vincolata dal PAG 2, senza modificare le opere pubbliche già stabilite, le quantità edificatorie generali e le tipologie approvate, confermando altresì i parametri relativi alla perequazione, i singoli piani di lottizzazione si sarebbero dovuti dunque riferire alla seguente tabella di sintesi:

AMBITI PIANO GUIDA	Superfici mq.	Volume edificabile complessivo mc.	Volume edificabile Comune di Aldeno mc.	Volume edificabile altre proprietà mc.
A	11.126	23.587	1.100	22.487
B	3.263	7.881	1.150	6.731
C	4.586	9.722	-	9.722
D	3.084	6.078	-	6.078
E	1.000	1.617	1.028	589
F	LOTTE SATURI			
Totale	23.059	48.885	3.278	45.607



PLANIMETRIA VIGENTE PIANO GUIDA - AMBITI A-B-C-D-E-F

La ripartizione delle superfici e delle volumetrie nei **6 ambiti A-B-C-D-E-F** stabiliti dal **vigente piano guida** nonché la distribuzione del volume edificabile, sono sintetizzati

nella seguente tabella:

AMBITO A	P.f.	P.ed.	SUPERFICIE FONDIARIA EDIFICABILE (mq)	VOLUME aumentato del 6%
Larcher Luciano		767/1	89	189
Cont Enrico		896	34	72
Cont Enrico	1111/6		838	1.777
Piffer Immobiliare s.a.s. di Enderle Edda & co.	1113/1		613	1.300
Zanlucchi Vito	1114/1		789	1.672
Zanlucchi Renata	1114/2		776	1.645
Piffer Immobiliare s.a.s. di Enderle Edda & co.	1114/3		854	1.810
Piffer Immobiliare s.a.s. di Enderle Edda & co.	1114/4		854	1.811
Larcher Luciano	1117/3		2.479	5.256
Zandonai Silvia				
Baffetti Giuliano e Lorenzo	1148/1		564	1.196
Frötscher Oswald	1149/1		502	1.064
Muraglia Marcello, Elda, Flavio e Paolo	1119		1.929	4.089
Peterlini Nicola e Palmo	1158/1		229	485
Peterlini Nicola e Palmo	1159/1		57	121
Comune di Aldeno			519	1.100
TOTALE AMBITO A			11.126	23.587
AMBITO B	P.f.	P.ed.	SUPERFICIE FONDIARIA EDIFICABILE (mq)	VOLUME aumentato del 6%
Larentis Annamaria	1142/1		895	1.898
Larentis Cesare				
Stedile Gloria	1143/1		464	984
Coser Irma	1144/1		739	1.566
Bisesti Emanuele				
Bisesti Ivone				
Bisesti Nicola				
Bridi Bruno	1145/1		785	1.664
Dallago Severino	1146/2		292	619
Comune di Aldeno			88	1.150
TOTALE AMBITO B			3.263	7.881
AMBITO C	P.f.	P.ed.	SUPERFICIE FONDIARIA EDIFICABILE (mq)	VOLUME aumentato del 6%
Baldo Giuliano		721	118	250
Baldo Marco (eredi)		722	118	250
Baldo Giuliano		723	670	1.420
Baldo Marco (eredi)				
Baldo Giuliano	1063/1		542	
Baldo Marco (eredi)				
Baldo Giuliano	1064/1		182	
Baldo Marco (eredi)				
Baldo Giuliano	1066/1		132	

AMBITO C	P.f.	P.ed.	SUPERFICIE FONDIARIA EDIFICABILE (mq)	VOLUME aumentato del 6%
Baldo Marco (eredi)				7.802
Baldo Giuliano	1067/1		408	
Baldo Marco (eredi)				
Baldo Giuliano				
Baldo Marco (eredi)	1063/8		1.048	
Baldo Giuliano				
Baldo Marco (eredi)	1063/9		395	
Baldo Giuliano				
Baldo Marco (Eredi)	1064/4		145	
Baldo Giuliano				
Baldo Marco (eredi)	1064/5		33	
Baldo Giuliano				
Baldo Marco (Eredi)	1067/4		486	
Baldo Giuliano				
Baldo Marco (eredi)	1067/5		132	
Baldo Giuliano				
Baldo Marco (eredi)	1066/4		142	
Baldo Giuliano				
Baldo Marco (eredi)	1066/5		35	
Baldo Giuliano				
TOTALE AMBITO C			4.586	9.722
AMBITO D	P.f.	P.ed.	SUPERFICIE FONDIARIA EDIFICABILE (mq)	VOLUME aumentato del 6% (mc)
Mazzurana Danilo (eredi)	1071/1		802	1.700
Mazzurana Danilo (eredi)	1072/1		2.065	4.378
Comune di Aldeno			217	
TOTALE AMBITO D			3.084	6.078
AMBITO E	P.f.	P.ed.	SUPERFICIE FONDIARIA EDIFICABILE (mq)	VOLUME aumentato del 6% (mc)
Zandonai Fulvio	1156/1		134	284
Zandonai Eliana	1157/1		144	305
Comune di Aldeno			722	1.028
TOTALE AMBITO E			1.000	1.617
TOTALE COMPLESSIVO PAG 2			23.059	48.885

Con l'entrata in vigore nel 2020 del vigente **Piano Guida del PAG 2**, sulla scorta delle suddette ripartizioni e alla luce del progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione, ciascun ambito avrebbe dunque potuto presentare al Comune di Aldeno la propria proposta di lottizzazione in sintonia con l'impostazione planivolumetrica e con le indicazioni tipologiche del vigente PAG 2 nonché con lo

schema generale della convenzione già ratificata con l'approvazione del PAG 2 medesimo (di cui nella Delibera consiliare n. 2 dd. 20/03/2015), anche tenendo conto che in rapporto all'obbligo di urbanizzazione dell'area, i collottizzanti sono tenuti a finanziare, ognuno proporzionalmente ai metri cubi generati dalla superficie edificabile posseduta (dedotto il 32,19% della perequazione), le opere di urbanizzazione che saranno realizzate secondo un crono-programma sottoscritto da tutti i soggetti coinvolti e con una ripartizione dei costi proporzionale ai metri cubi assegnati. La citata Delibera consiliare n. 2 dd. 20/03/2015 conteneva una tabella di ripartizione di tali costi tra i lottizzanti sulla base di un progetto definitivo (redatto in conformità al prezziario provinciale allora vigente) che prevedeva un costo complessivo di **euro 1.029.394,04** che i lottizzanti stessi avrebbero dovuto formalmente accettare al momento della stipula della convenzione.

Segnatamente:

Proprietari	P.f.	P.ed.	SUPERFICIE FONDIARIA EDIFICABILE (mq)	COSTO LORDO URBANIZZAZIONE PRIMARIA (*) (euro)
Baldo Giuliano		721	118	158.378,87
Baldo Marco (eredi)		722	118	
Baldo Giuliano		723	670	
Baldo Marco (eredi)		767/1	89	
Baldo Giuliano	1063/1		542	
Baldo Marco (eredi)				
Baldo Giuliano	1064/1		182	
Baldo Marco (eredi)				
Baldo Giuliano	1066/1		132	
Baldo Marco (eredi)				
Baldo Giuliano	1067/1		408	
Baldo Marco (eredi)				
Baldo Giuliano	1063/8		1.048	
Baldo Marco (eredi)				
Baldo Giuliano	1063/9		395	
Baldo Marco (eredi)				
Baldo Giuliano	1064/4		145	
Baldo Marco (eredi)				
Baldo Giuliano	1064/5		33	
Baldo Marco (eredi)				
Baldo Giuliano	1067/4		486	
Baldo Marco (eredi)				
Baldo Giuliano	1067/5		132	
Baldo Marco (eredi)				
Baldo Giuliano	1066/4		142	
Baldo Marco (eredi)				
Baldo Giuliano	1066/5		35	
Baldo Marco (eredi)				

Proprietari	P.f.	P.ed.	SUPERFICIE FONDIARIA EDIFICABILE (mq)	COSTO LORDO URBANIZZAZIONE PRIMARIA (*) (euro)
Mazzurana Danilo (eredi)	1071/1		802	135.180,77
Mazzurana Danilo (eredi)	1072/1		2.065	
Cont Enrico		896	34	41.115,32
Cont Enrico	1111/6		838	
Zanlucchi Vito	1114/1		789	37.201,82
Zanlucchi Renata	1114/2		776	36.588,87
Piffer Immobiliare s.a.s. Di Enderle Edda & co.	1114/3		854	109.436,54
Piffer Immobiliare s.a.s. Di Enderle Edda & co.	1113/1		613	
Piffer Immobiliare s.a.s. Di Enderle Edda & co.	1114/4		854	
Larcher Luciano	1117/3		2.479	121.089,04
Zandonai Silvia				
Muraglia Marcello, Elda, Flavio e Paolo	1119		1.929	90.953,51
Larentis Annamaria	1142/1		895	42.204,12
Larentis Cesare				
Stedile Gloria	1143/1		464	21.877,88
Coser Irma	1144/1		739	34.850,38
Bisesti Emanuele				
Bisesti Ivone				
Bisesti Nicola				
Bridi Bruno	1145/1		786	37.013,22
Dallago Severino	1146/2		292	13.767,98
Baffetti Giuliano e Lorenzo	1148/1		564	26.601,39
Frötscher Oswald	1149/1		502	23.659,89
Zandonai Fulvio	1156/1		134	6.318,18
Zandonai Eliana	1157/1		144	6.778,24
Peterlini Nicola e Palmo	1158/1		229	13.483,20
Peterlini Nicola e Palmo	1159/1		57	
Comune di Aldeno	1170/1		626	72.894,83
Comune di Aldeno	1178/1		353	
Comune di Aldeno	3355/2		157	
Comune di Aldeno	3358		410	
TOTALE			23.059	1.029.394,04

(*) da aggiornare secondo prezziario PAT vigente al momento dell'appalto

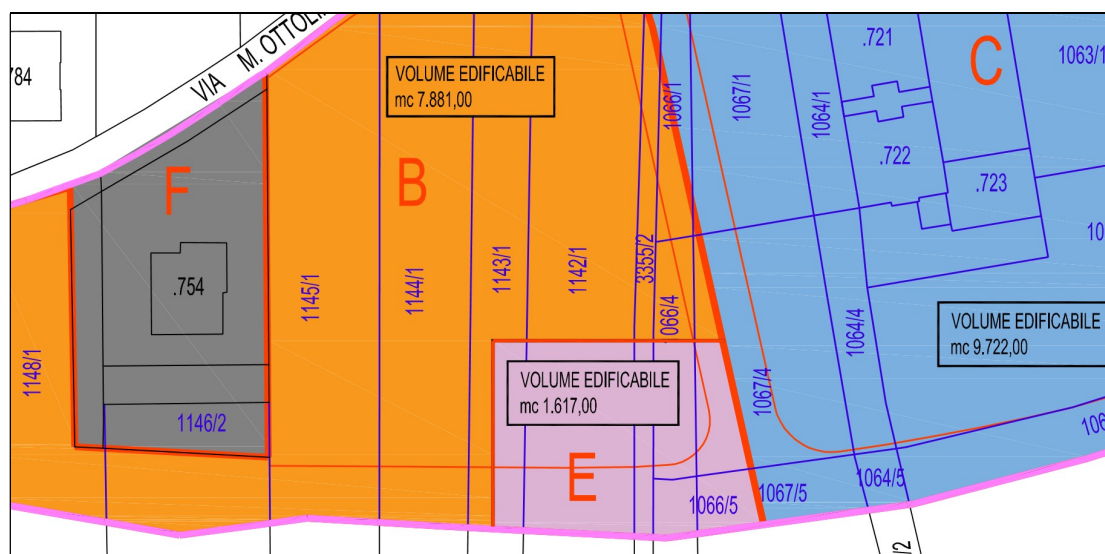
Tali cifre sono riferite al prezziario provinciale utilizzato al momento della progettazione delle opere di urbanizzazione del PAG 2: si intende che gli importi dovranno essere aggiornati conformemente alla legge e al prezziario vigente al momento della progettazione esecutiva delle opere.

Contestualmente alla sottoscrizione delle convenzioni, devono essere operati i trasferimenti verso il Comune di Aldeno delle aree in perequazione e verso i collottizzanti stessi per la definizione dei singoli lotti all'interno di ciascun ambito.

4. Obiettivi ed elementi della Variante 2023 al PIANO GUIDA del PAG2

Con la finalità di orientare e favorire le iniziative di attuazione, la presente **Variante 2023** si è resa opportuna per apportare una rettifica alla composizione degli ambiti così come definiti dal vigente **Piano Guida** approvato nel 2020 e per aggiornare la situazione catastale e tavolare delle proprietà vincolate dalla pianificazione attuativa, sempre nel rispetto delle previsioni relative all'intera area vincolata dal PAG 2 e in sintonia con le disposizioni dell'art. 50 comma 7 della legge urbanistica provinciale n. 15/2015: per tale motivo, avendo già a suo tempo ottenuto il PAG 2 (come già precedentemente evidenziato) il parere favorevole della Commissione per la Pianificazione Territoriale e il Paesaggio sulla qualità architettonica del piano attuativo stesso (di data 13 febbraio 2015 prot. n. 26675), anche per la presente Variante 2023 al Piano Guida non appare necessario richiedere un nuovo parere paesaggistico dato che, come già sottolineato, il Piano Guida stesso ha confermato appieno l'organizzazione plani-volumetrica del PAG 2, le quantità edificatorie e le tipologie approvate, confermando altresì i parametri relativi alla perequazione e ridefinendo solamente la composizione particellare e volumetrica degli ambiti di intervento.

Sempre nel rispetto delle previsioni relative all'intera area vincolata dal PAG 2 e in ottemperanza al principio introdotto in variante, secondo cui – salvo minime eccezioni – superficie e volumetria confluiscono nell'ambito ove insistono le singole proprietà, si è ritenuto innanzi tutto di stralciare l'**ambito E** (in parte di proprietà privata e in parte di proprietà del Comune di Aldeno) le cui superfici e volumetrie, in ragione delle proprietà, confluiscono ora nell'ambito A.



ESTRATTO PLANIMETRIA VIGENTE PIANO GUIDA CON AMBITO E

Di seguito la consistenza delle superfici edificabili degli ambiti e le rispettive volumetrie realizzabili, nel raffronto tra **Piano Guida vigente** e **Piano Guida variante 2023**:

AMBITI PIANO GUIDA VIGENTE	Superficie fondiaria edificabile mq.	Volume edificabile complessivo mc.
A	11.126	23.587
B	3.263	7.881
C	4.586	9.722
D	3.084	6.078
E	1.000	1.617
F	LOTTE SATURI	
Totale	23.059	48.885

CONSISTENZA AMBITI E VOLUMETRIE COME DEFINITI DAL PIANO GUIDA VIGENTE (2020) IN SINTONIA CON IL PAG 2

AMBITI PIANO GUIDA VIGENTE/VARIANTE	Superficie fondiaria edificabile mq.	Volume edificabile complessivo mc.
A	11.126	23.587 24.825
B	3.263 4.263	7.881 9.103
C	4.586	9.722 8.879
D	3.084	6.078
E	1.000	1.617
F E	LOTTE SATURI	
Totale	23.059	48.885

CONSISTENZA AMBITI E VOLUMETRIE AMBITI - RAFFRONTO FRA PIANO GUIDA VIGENTE (2020) E VARIANTE 2023 AL PIANO GUIDA

AMBITI PIANO GUIDA VARIANTE 2023	Superficie fondiaria edificabile mq.	Volume edificabile complessivo mc.
A	11.126	24.825
B	4.263	9.103
C	4.586	8.879
D	3.084	6.078
E	LOTTE SATURI	
Totale	23.059	48.885

CONSISTENZA AMBITI E VOLUMETRIE COME DEFINITI DALLA VARIANTE 2023 AL VIGENTE PIANO GUIDA

Anche la rappresentazione cartografica degli ambiti viene conseguentemente modificata nella seguente maniera (vedere ambiti B-E-F):



PLANIMETRIA PIANO GUIDA VIGENTE TAVOLA 2 - AMBITI A-B-C-D-E-F



PLANIMETRIA VARIANTE 2023 AL PIANO GUIDA TAVOLA 4 - AMBITI A-B-C-D-E

Nel dettaglio, la nuova ripartizione delle superfici e delle volumetrie nei **5** ambiti **A-B-C-D-E** (ex ambito **F**) stabiliti dalla presente **Variante 2023 al Piano Guida** nonché la distribuzione del volume edificabile per ciascuna proprietà, sono sintetizzati nelle tabelle riportate alle successive pagine da 26 a 30 che mettono anche in evidenza eventuali trasferimenti di superfici e quindi di volumetrie tra diversi ambiti, oltre a quelli già stabiliti nel 2020 dal vigente piano guida. Tali trasferimenti sono rappresentati in tabella con diciture specifiche riportate con colori **blu** e **rosso**.

5. Osservazioni pervenute dopo la preliminare adozione della Variante 2023 al PIANO GUIDA

Conseguentemente all'attuazione dell'adozione preliminare della Variente 2023 al PIANO GUIDA del PAG2, adottata dal Consiglio comunale con deliberazione n. 19 di data 28 giugno 2023, sono stati compiuti tutti gli adempimenti di natura amministrativa - burocratica, previsti dalla normativa vigente. In particolare la Variante 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 (dal 14 luglio al 18 agosto 2023) previo Avviso di data 12 luglio 2023 (Prot. 5941/6.1) pubblicato su di un quotidiano locale, all'albo pretorio e nel sito internet del Comune:

	COMUNE DI ALDENO Piazza C. Battisti n. 5 38060 ALDENO - Trento Tel. 0461 - 842523 / 842711- fax. 842140 www.comune.aldeno.tn.it e-mail segreteria@comune.aldeno.tn.it e-mail PEC: aldeno@postemailcertificata.it P.I. 00379660228 - C.F. 80013230224	
<div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-top: 10px;"><small>Numero di protocollo associato al documento come metadato (DPCM 3.12.2013, art. 20). Verificare l'oggetto della PEC o i files allegati alla medesima. Data di registrazione inclusa nella segnatura di protocollo.</small></div>		
<p style="margin-top: 10px;"><i>Referente: ing. Simone Salvetti</i></p>		
Prot. n. 5941/6.1	Aldeno, 12 luglio 2023	
<p>Oggetto: <u>Deliberazione del Consiglio Comunale n. 19/2023 del 28 giugno 2023 di approvazione in prima adozione della Variante 2023 al Piano Guida, approvato dal Commissario straordinario con atto nr. 71/2020 del 18/09/2020, per orientare le iniziative di attuazione del PAG2 approvato con deliberazione consiliare nr. 02 del 20/03/2015</u></p>		
<u>AVVISO</u>		
<p>Il Responsabile del Servizio Territorio e Lavori Pubblici, ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 39 della Legge provinciale 4 agosto 2015, n. 15,</p>		
rende noto		
<p>che è depositata a libera visione del pubblico presso l'Ufficio Tecnico Comunale, per la durata di 30 (trenta) giorni consecutivi dal 14/07/2023 al 13/08/2023 la Variante 2023 al Piano Guida, approvato dal Commissario straordinario con atto nr. 71/2020 del 18/09/2020, per orientare le iniziative di attuazione del PAG2 approvato con deliberazione consiliare nr. 02 del 20/03/2015.</p> <p>Chiunque può prendere visione della variante e presentare, entro il periodo di deposito, osservazioni nel pubblico interesse.</p>		
<div style="display: flex; align-items: center;"><div>SERVIZIO TERRITORIO E LAVORI PUBBLICI <i>ing. Simone Salvetti</i> </div></div>		

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

Conseguentemente all'attuazione dell'adozione preliminare della Variante 2023 al PIANO GUIDA del PAG2, durante il periodo di deposito degli elaborati sono state protocollate n. **3 osservazioni** e, in sintonia con le disposizioni degli articoli 37 e 39 della L.P. 15/2015, il Comune ha pubblicato sul proprio sito, con avviso di protocollo 6843 dd. 18/08/2023, per 10 giorni (dal 18 al 28 agosto 2023) l'elenco delle 3 osservazioni pervenute con l'indicazione sintetica delle tematiche trattate nelle osservazioni medesime il cui testo integrale è stato comunque messo a disposizione presso il Comune di Aldeno.

A178-0006843-18/08/2023 A



COMUNE DI ALDENO

PROVINCIA AUTONOMA DI TRENTO

PIANO GUIDA

(redatto ai sensi dell'art. 50 comma 7, della L.P. n.15/2015 e definitivamente approvato dal Commissario Straordinario di Aldeno con Determinazione n. 071/2020 dd. 18/09/2020)

PER ORIENTARE LE INIZIATIVE DI ATTUAZIONE DEL PAG 2

(approvato dal Consiglio Comunale di Aldeno con Deliberazione n.02 dd.20/03/2015)

PIANO GUIDA VARIANTE 2023

PUBBLICAZIONE ELENCO OSSERVAZIONI PERVENUTE DOPO LA PRELIMINARE ADOZIONE

IL TECNICO



Nel suddetto periodo di pubblicazione non sono pervenute ulteriori osservazioni.

Di seguito la sintesi delle **3 osservazioni** protocollate nei primi trenta giorni di pubblicazione della Variante 2023:

- 1) OSSERVAZIONE DI PROTOCOLLO 6463 DD.01/08/2023 presentata dai signori M.M., M.P. ed M.R., inerente in particolare la questione del costo delle previste opere di urbanizzazione;
- 2) OSSERVAZIONE DI PROTOCOLLO 6513 DD.02/08/2023 presentata dai signori L.L. e Z.S., riguardante il tema della attivazione dei singoli ambiti di piano guida e le relative tabelle allegate alla variante, riguardanti la ripartizione di superfici e volumi ambito per ambito;
- 3) OSSERVAZIONE DI PROTOCOLLO 6734 DD.11/08/2023 presentata dal capogruppo della lista "Civica per Aldeno", riguardante i temi del coinvolgimento dei proprietari dislocati nei vari ambiti di piano guida, la questione della differente composizione dell'ambito F (piano guida vigente), ora ambito E (variante 2023), e il ruolo del Comune di Aldeno in qualità di proprietario della p.f. 3355/2 ricadente in parte nell'ambito C.

La valutazione urbanistica che segue, condivisa dal Consiglio comunale di Aldeno in sede di definitiva adozione della Variante 2023 al Piano Guida del PAG 2, costituisce a tutti gli effetti risposta formale alle 3 osservazioni pervenute:

1) OSSERVAZIONE DI PROTOCOLLO 6463 DD.01/08/2023

L'osservazione riguarda, sostanzialmente, il fatto che *"nel provvedimento (e nella relazione allegata) viene citato l'importo delle opere di urbanizzazione originariamente quantificato in Euro 1.029.000 mentre nella corrispondenza e nella documentazione presentata ai lottizzanti nell'ambito degli scorsi esercizi, gli importi erano ridimensionati. Inoltre, nella relazione si fa rilevare che le opere di urbanizzazione restano invariate rispetto a quanto in precedenza approvato"*.

Si evidenzia, a tale riguardo, che:

1. allo stato degli atti, dunque sotto il profilo strettamente formale e amministrativo, l'ultimo provvedimento che ha approvato le opere da realizzare all'interno del PAG 2, con relativi importi, risale al 2015: trattasi del progetto definitivo redatto, a nome e per conto dei lottizzanti, dall'ing. Bruno Moratelli. Esso prevede appunto un importo quantificato in Euro 1.029.000. Successivamente, nell'ottica di dar seguito all'urbanizzazione dell'area incentivando l'esecuzione delle opere a costi più ridotti per i lottizzanti (visto che alcuni avevano/hanno comunicato l'intenzione di ritirarsi dell'operazione), l'Amministrazione ha provveduto ad aggiornare il progetto, sia dal

punto di vista tecnico che finanziario. Si richiama, in particolare, la riunione del 13 settembre 2022, nella quale è stato presentato il progetto definitivo delle opere di urbanizzazione come “revisionato” dall’ing. Renato Callegari, che prevedeva opere a carico dei lottizzanti pari ad Euro 806.277,60. In quella sede l’Amministrazione comunale, in buona sostanza, aveva proposto:

a) un progetto aggiornato (attestante il suddetto importo di Euro 806.277,60), che individuava le opere a carico dei lottizzanti, al netto di alcune voci inserite precedentemente che l’Amministrazione si era impegnata da tempo ad assumersi (recinzioni, piantumazioni, giochi, pavimentazione e illuminazione dei parcheggi) – il che aveva consentito di ridurre il costo ad Euro 940.000,00 circa – nonché una diversa valutazione sui tempi di realizzazione della strada di gronda e sulla suddivisione dei relativi costi;

b) un progetto di completamento della viabilità e dei sotto servizi, a carico del Comune - con un costo pari ad Euro 293.899,00 - sia all’interno che al di fuori del PAG, indispensabili per assicurare la necessaria funzionalità a tutta l’area urbanizzata, comprendente anche il PAG 1 e il PAG 3.

L’ottica era (è) quella non solo di incentivare l’esecuzione delle opere, contenendo appunto i costi per i lottizzanti, ma soprattutto di consentire la loro esecuzione da parte di chi intenda farlo, superando – sotto il profilo tecnico – l’obiezione secondo cui tutti i sotto servizi previsti nei vari ambiti si sarebbero dovuti realizzare contestualmente.

Con riferimento al caso specifico, si dovrà successivamente dunque approvare formalmente un nuovo progetto che definisca i nuovi costi (all’interno di quelli complessivi sopra richiamati, in primis per l’esecuzione delle opere previste nell’Ambito C, con relativa convenzione), che costituirà stralcio funzionale del complessivo progetto originario già precedentemente approvato.

Ciò è infatti anche correttamente riportato al punto 4. della deliberazione consiliare n. 19 del 28 giugno 2023 di preliminare adozione della Variante al Piano Guida del PAG 2, dove nel dispositivo viene dato atto che *“le opere di urbanizzazione potranno essere realizzate come da progetto rivisto e aggiornato dal tecnico incaricato dall’Amministrazione, ing. Renato Callegari, una volta esaminate e se approvate dal Consiglio comunale, in quanto modificativo e aggiornato rispetto a quanto precedentemente approvato con deliberazione consiliare n. 2 del 20 marzo 2015”*.

In tal senso si ritiene l’osservazione urbanisticamente pertinente e con la definitiva adozione della presente Variante 2023 al Piano Guida del PAG 2 vengono

opportunamente integrati gli articoli 7 - Opere di urbanizzazione primaria e 8 - Allacciamenti alle reti tecnologiche della specifica normativa di piano guida.

2) OSSERVAZIONE DI PROTOCOLLO 6513 DD.02/08/2023

Una **prima questione** sollevata riguarda il fatto che *“l’Amministrazione nel passato aveva sostenuto l’impossibilità di attivare i singoli ambiti previsti dal Piano Guida: sia per l’accertata necessità di eseguire contestualmente tutte le opere di urbanizzazione dell’area - alla luce della documentazione tecnica (progetto) allora disponibile e approvata - sia in ragione del fatto che sarebbe stato necessario preliminarmente procedere con lo scambio dei terreni per la formazione dei lotti, come da frazionamento, tra tutti i partecipanti all’operazione urbanistica. Nel provvedimento di variante è invece detto che la finalità dell’atto è quella di consentire l’esecuzione delle opere nei singoli ambiti, indipendentemente da quelle previste negli altri”*.

Si evidenzia e chiarisce che tale modifica procedurale era già stata sottoposta ai lottizzanti nonché evidenziata in formali provvedimenti amministrativi. Si richiama, al riguardo, la nota del 30 agosto 2012 (prot. 6456) con la quale l’Amministrazione aveva avvertito i lottizzanti che *“si ritiene prioritario anzitutto trovare soluzioni che consentano di attivare specifiche convenzioni di ambito nel caso in cui – e tali soluzioni sono in corso di verifica – non appaia indispensabile procedere con l’appalto di tutte le opere”*.

Nella riunione del 13 settembre 2022 è stato presentato il progetto definitivo delle opere di urbanizzazione come “revisionato” dall’ing. Renato Callegari, che prevedeva opere a carico dei lottizzanti pari ad Euro 806.277,60. In quella sede l’Amministrazione comunale, in buona sostanza, aveva proposto:

a) un progetto aggiornato (attestante il suddetto importo di Euro 806.277,60), che individuava le opere a carico dei lottizzanti, al netto di alcune voci inserite precedentemente che l’Amministrazione si era impegnata da tempo ad assumersi (recinzioni, piantumazioni, giochi, pavimentazione e illuminazione dei parcheggi) – il che aveva consentito di ridurre il costo ad Euro 940.000,00 circa – nonché una diversa valutazione sui tempi di realizzazione della strada di gronda e sulla suddivisione dei relativi costi;

b) un progetto di completamento della viabilità e dei sotto servizi, a carico del Comune - con un costo pari ad Euro 293.899,00 - sia all’interno che al di fuori del PAG, indispensabili per assicurare la necessaria funzionalità a tutta l’area urbanizzata, comprendente anche il PAG 1 e il PAG 3.

L'ottica era (è) quella non solo di incentivare l'esecuzione delle opere, contenendo appunto i costi per i lottizzanti, ma soprattutto di consentire la loro esecuzione da parte di chi intenda farlo, superando – sotto il profilo tecnico – l'obiezione secondo cui tutti i sotto servizi previsti nei vari ambiti si sarebbero dovuti realizzare contestualmente.

Quanto previsto negli elaborati progettuali sopra richiamati consente di superare il motivo "tecnico" che in precedenza non consentiva di appaltare separatamente le opere previste nei diversi ambiti. Ciò risulta chiaramente nel provvedimento approvativo della presente Variante al Piano Guida (delibera consiliare n. 19 dd. 28 giugno 2023 oggetto delle osservazioni), nel quale si richiama anche una nota di Dolomiti Energia a questo riguardo. Realizzata l'intera rete fognaria, dunque, anche con il concorso dell'Amministrazione comunale, l'obiezione sollevata viene quindi a cadere: non c'entrano, dunque, "cambiamenti normativi" ma sono entrate in gioco nuove scelte amministrative, finalizzate – come più volte detto nei provvedimenti adottati in materia, anche di conferimento dell'incarico tecnico di progettazione e di approvazione degli elaborati progettuali – a portare a termine la pianificazione urbanistica prevista nell'area (o almeno in parte di essa).

Oltre a tale motivazione strettamente tecnica, è altrettanto evidenziato nel provvedimento di variante il venir meno di un secondo ostacolo – sopra richiamato – che impediva l'attivazione autonoma dei singoli ambiti (o di alcuni di essi): *“è condizione essenziale, per il proseguo dell'iter, che da parte di tutti gli interessati a lottizzare che compongono uno specifico ambito vi sia il coincidente possesso dei terreni nell'ambito medesimo”*. La variante ha modificato, in quest'ottica, la composizione delle proprietà dei singoli ambiti, con la conseguenza che i singoli lottizzanti (perlomeno, finora, degli ambiti B e C) possano attivare la realizzazione delle opere di urbanizzazione progettualmente previste nello specifico ambito e scambiarsi i terreni al loro interno, per definire i lotti, senza dover sottostare all'assenso dei lottizzanti degli altri ambiti.

In definitiva, dunque, con le modifiche introdotte con la variante al Piano Guida si consente di attivare specifiche convenzioni di ambito (sottoscritte dai proprietari dei terreni inseriti nei medesimi) e di realizzare le opere di urbanizzazione in essi previste, ferma restando la partecipazione del Comune per completare le opere e garantire la funzionalità, in particolare, dei sotto servizi in tutta l'area.

Una **seconda questione** sollevata riguarda *la segnalazione di alcune incongruenze contenute nelle tabelle allegate alla variante, riassuntive dei volumi realizzabili nei singoli ambiti a seguito delle modifiche proposte (e approvate).*

A tale proposito si è effettivamente riscontrata una inesattezza nella tabella riferita all'**ambito A** presente nella Relazione illustrativa di preliminare adozione, dove erroneamente nell'ultima colonna non era stato inserito il volume edificabile di (mc. 238) riferito al Comune di Aldeno. A fronte di tale incongruenza i quadri di sintesi riportati a pagina 16 della presente Relazione (raffronto tra piano guida vigente 2020 e variante 2023 al piano guida) apparivano (e appaiono) tuttavia corretti.

Questa seconda osservazione appare dunque opportunamente formulata nel pubblico interesse ed è pertanto accoglibile: le tabelle di sintesi sono state ricontrollate e sistemate, introducendo nuove "diciture" nelle diverse colonne di cui si compongono, per meglio chiarire gli avvenuti spostamenti tra ambiti.

3) OSSERVAZIONE DI PROTOCOLLO 6734 DD.11/08/2023

Una prima questione sollevata riguarda, innanzitutto *"la motivazione per cui non sono stati interpellati tutti i lottizzanti, ma solo alcuni, visto che sono state modificate le volumetrie di tutti i comparti"*.

Dal punto di vista urbanistico tale parte dell'osservazione non si ritiene pertinente: per altro l'Amministrazione ha dato opportuno riscontro sotto il profilo politico come risulta dall'atto deliberativo di definitiva adozione.

Una seconda questione sollevata evidenzia che *"dalle planimetrie allegare alla Variante 2023 del Piano Guida del PAG 2 si desume la modifica del perimetro di uno dei due lotti saturi"*, chiedendo delucidazioni in merito.

A tale proposito si chiarisce che la modifica del lotto saturo F (ora E) è riferita alla p.f. 1148/1 di proprietà privata appartenente formalmente all'ambito B.

Con la terza questione sollevata si chiede *"la motivazione per cui il Comune di Aldeno, in qualità di proprietario della p.f. 3355/2 ricadente in parte nel comparto C, non sia stato inserito come lottizzante anche in tale comparto"*.

A tale proposito si specifica innanzi tutto che tale area, di circa mq 30, non è stata oggetto di variante al piano guida e si riferisce comunque ad uno sfrido stradale che anche nella previsione progettuale delle opere inserite nell'ambito C resterà con tale destinazione (in sintonia con le previsione di viabilità del PAG 2).

- 6. Stesura conclusiva della Variante 2023 al PIANO GUIDA del PAG 2 predisposta per la definitiva adozione: tabelle riassuntive di raffronto tra PIANO GUIDA vigente (2020) e PIANO GUIDA Variante 2023 - superfici nei vari ambiti e volumi edificabili.**

TABELLA RIASSUNTIVA DI RAFFRONTO
TRA
PIANO GUIDA VIGENTE
E
PIANO GUIDA VARIANTE 2023 DEFINITIVA ADOZIONE

SUPERFICI FONDIARIE E VOLUMI EDIFICABILI
NEI VARI AMBITI DI PIANO GUIDA

AMBITO A

proprietari	p.f.	p.ed.	superfici catastali comprese nel PAG mq.	32,19% mq.	superficie fondiaria edificabile comparti nel PAG mq.	volume edificabile comparti nel PAG mc.	volume edificabile aumentato del 6% nel PAG mc.	superficie fondiaria edificabile nel VIGENTE PIANO GUIDA mq.	volume edificabile aumentato del 6% nel VIGENTE PIANO GUIDA mc.	volume edificabile aumentato del 6% nella VARIANTE 2023 al PIANO GUIDA mc. DEFINITIVA ADOZIONE
Cont Enrico		896	50	16	34	68	72	34	72	72
Cont Enrico	1111/6		1.236	398	838	1.676	1.777	838	1.777	1.777
Zanlucchi Vito	1114/1		1.164	375	789	1.578	1.672	789	1.672	1.672
Zanlucchi Renata	1114/2		1.144	368	776	1.552	1.645	776	1.645	1.645
Piffer Immobiliare s.a.s. di Enderle Edda & C.	1113/1		904	291	613	1.226	1.300	613	1.300	1.300
Piffer Immobiliare s.a.s. di Enderle Edda & C.	1114/3		1.260	406	854	1.708	1.810	854	1.810	1.810
Piffer Immobiliare s.a.s. di Enderle Edda & C.	1114/4		1.260	406	854	1.708	1.811	854	1.811	1.811
Larcher Luciano		767/1	131	42	89	178	189	89	189	189
Larcher Luciano E Zandonai Silvia	1117/3		3.656	1.177	2.479	4.958	5.256	2.479	5.256	5.256
Baffetti Giuliano e Lorenzo	1148/1		832	268	564	1.128	1.196	564	1.196 (volume con terreni in ambito B)	0 (vol. spostato in ambito B)
Muraglia Marcello, Elda, Flavio e Paolo	1119		2.844	915	1.929	3.858	4.089	1.929	4.089	4.089
Frotscher Oswald	1149/1		740	238	502	1.004	1.064	502	1.064	1.064
Zandonai Fulvio	1156/1		198	64	134	268	284	134	284* (PG vigente in ambito F)	284 (proveniente da ambito F)
Zandonai Eliana	1157/1		212	68	144	288	305	144	305* (PG vigente in ambito F)	305 (proveniente da ambito F)
Peterlini Nicola e Palmo	1158/1		337	108	229	458	485	229	485	485
Peterlini Nicola e Palmo	1159/1		84	27	57	114	121	57	121	121
Comune di Aldeno	1178/1		520	167	241	482	511	241	511	511
Comune di Aldeno	1178/1		520	167	353* (sup spostata in ambito B)	-	-	353* (PG vigente in ambito B)	238* (PG vigente in ambito B)	238 (proveniente da ambito B)
Comune di Aldeno	1170/1		922	297	625* (sup spostata in ambito B)	-	-	625* (PG vigente in ambito B)	736* (PG vigente in ambito B)	736 (proveniente da ambito B ed ex ambito E)
Comune di Aldeno	1170/1					-	-	-	589	591 (proveniente da ex ambito E)
Comune di Aldeno	3358		605	195	410* (sup spostata in ambito B)	-	-	410* (PG vigente in ambito B)	869* (PG vigente in ambito B)	869 (proveniente da ambito D ed ex ambito E)
Totale			18.619	5.993	11.126	22.252	23.587	11.126	23.587	24.825

* Valori che non rientrano nelle somme totali delle colonne

AMBITO B

proprietari	p.f.	p.ed.	superfici catastali comprese nel PAG mq.	32,19% mq.	superficie fondiaria edificabile comparti nel PAG mq.	volume edificabile comparti nel PAG mc.	volume edificabile aumentato del 6% nel PAG mc.	superficie fondiaria edificabile nel VIGENTE PIANO GUIDA mq.	volume edificabile aumentato del 6% nel VIGENTE PIANO GUIDA mc.	volume edificabile aumentato del 6% nella VARIANTE 2023 al PIANO GUIDA mc. DEFINITIVA ADOZIONE
Larentis Annamaria e Cesare	1142/1		1320	425	895	1.790	1.898	895	1.898	1.898
Stedile Gloria	1143/1		685	221	464	928	984	464	984	984
Coser Irma e Bisesti Emanuele, Ivone e Nicola	1144/1		1090	351	739	1.478	1.566	739	1.566	1.566
Bridi Bruno	1145/1		1159	373	785	1.570	1.664	785	1.664	1.664
Dallago Severino	1146/2		431	139	292	584	619	292	619	619
Baffetti Giuliano e Lorenzo	1148/1		832	268	-	-	-	564* (PG vigente in ambito A)	1.196* (PG vigente in ambito A)	1.196
Baldo Giuliano, Ornella e Patrizia	1066/4		209	67	-	-	-	142* (PG vigente in ambito C)	301* (PG vigente in ambito C)	301 (proveniente da ambito C)
Baldo Giuliano, Ornella e Patrizia	1066/1		87	28	-	-	-	59* (PG vigente in ambito C)	125* (PG vigente in ambito C)	125 (proveniente da ambito C)
Baldo Giuliano, Ornella e Patrizia	1067/4		165	53	-	-	-	112* (PG vigente in ambito C)	237* (PG vigente in ambito C)	237 (proveniente da ambito C)
Baldo Giuliano, Ornella e Patrizia	1067/5		74	24	-	-	-	50* (PG vigente in ambito C)	106* (PG vigente in ambito C)	106 (proveniente da ambito C)
Baldo Giuliano, Ornella e Patrizia	1066/5		52	17	-	-	-	35* (PG vigente in ambito C)	74* (PG vigente in ambito C)	74 (proveniente da ambito C)
Comune di Aldeno	1178/1		520	167	112	224	238	353* (volume con terreni in ambito A)	238* (PG vigente in ambito C)	0 (vol. spostato in ambito A)
Comune di Aldeno	1170/1		922	297	625	1.250	1.325	625* (volume con terreni in ambito A)	297	0 (vol. spostato in ambito A)
Comune di Aldeno	1170/1		-	-	-	-	-	-	1.028* (PG vigente in ambito E)	0 (vol. spostato in ambito A)
Comune di Aldeno	3358		605	195	194	388	411	410 * (volume con terreni in ambito A)	60	0 (vol. spostato in ambito A)
Comune di Aldeno	3358		-	-	-	-	-	-	460	0 (vol. spostato in ambito A)
Comune di Aldeno	3355/2		232	75	157	314	333	88	333	333
Totale			8.383	2.700	4.263	8.526	9.038	3.263	7.881	9.103

* Valori che non rientrano nelle somme totali delle colonne

AMBITO C

proprietari	p.f.	p.ed.	superfici catastali comprese nel PAG mq.	32,19% mq.	superficie fondiaria edificabile comparti nel PAG mq.	volume edificabile comparti nel PAG mc.	volume edificabile aumentato del 6% nel PAG mc.	superficie fondiaria edificabile nel VIGENTE PIANO GUIDA mq.	volume edificabile aumentato del 6% nel VIGENTE PIANO GUIDA mc.	volume edificabile aumentato del 6% nella VARIANTE 2023 al PIANO GUIDA mc. DEFINITIVA ADOZIONE
Baldo Giuliano, Ornella e Patrizia		721	173	55	118	236	250	118	250	250
Baldo Giuliano, Ornella e Patrizia		722	174	56	118	236	250	118	250	250
Baldo Giuliano, Ornella e Patrizia		723	988	318	670	1.340	1.420	670	1.420	1.420
Baldo Giuliano, Ornella e Patrizia	1063/1		800	258	542	1.084	1.149	542	1.149	1.149
Baldo Giuliano, Ornella e Patrizia	1064/1		268	86	182	364	386	182	386	386
Baldo Giuliano, Ornella e Patrizia	1067/1		602	194	408	816	865	408	865	865
Baldo Giuliano, Ornella e Patrizia	1063/8		1.545	497	1.048	2.096	2.222	1.048	2.222	2.222
Baldo Giuliano, Ornella e Patrizia	1063/9		583	188	395	790	837	395	837	837
Baldo Giuliano, Ornella e Patrizia	1064/4		214	69	145	290	307	145	307	307
Baldo Giuliano, Ornella e Patrizia	1064/5		49	16	33	66	70	33	70	70
Baldo Giuliano, Ornella e Patrizia	1067/4		552	178	486	972	1.030	374	793	793
Baldo Giuliano, Ornella e Patrizia	1066/1		108	35	132	264	280	73	155	155
Baldo Giuliano, Ornella e Patrizia	1067/5		120	38	132	82	280	82	174	174
Baldo Giuliano, Ornella e Patrizia	1066/4		209	67	142	284	301	142	301 (volume con terreni in ambito B)	0 (vol. spostato in ambito B)
Baldo Giuliano, Ornella e Patrizia	1066/1		87	28	-	59	-	59	125 (volume con terreni in ambito B)	0 (vol. spostato in ambito B)
Baldo Giuliano, Ornella e Patrizia	1067/4		165	53	-	112	-	112	237 (volume con terreni in ambito B)	0 (vol. spostato in ambito B)
Baldo Giuliano, Ornella e Patrizia	1067/5		74	24	-	50	-	50	106 (volume con terreni in ambito B)	0 (vol. spostato in ambito B)
Baldo Giuliano, Ornella e Patrizia	1066/5		52	17	35	35	74	35	74 (volume con terreni in ambito B)	0 (vol. spostato in ambito B)
Volume gia esistente					-					2.454
Totale			6.763	2.177	4.586	2.177	9.722	4.586	9.722	8.879

AMBITO D										
proprietari	p.f.	p.ed.	superfici catastali comprese nel PAG mq.	32,19% mq.	superficie fondiaria edificabile comparti nel PAG mq.	volume edificabile comparti nel PAG mc.	volume edificabile aumentato del 6% nel PAG mc.	superficie fondiaria edificabile nel VIGENTE PIANO GUIDA mq.	volume edificabile aumentato del 6% nel VIGENTE PIANO GUIDA mc.	volume edificabile aumentato del 6% nella VARIANTE 2023 al PIANO GUIDA mc. DEFINITIVA ADOZIONE
Mazzurana Danilo (eredi)	1071/1		1.182	380	802	1.604	1.700	802	1.700	1.700
Mazzurana Danilo (eredi)	1072/1		3.045	980	2.065	4.130	4.378	2.065	4.378	4.378
Comune di Aldeno	3358				217	434	460 (vol. con terreni in ambito B)	217	0 (vol. spostato in ambito B)	0 (vol. spostato in ambito A)
Totale			4.227	1.360	3.084	6.168	6.538	3.084	6.078	6.078
AMBITO F (aree sature)										
Dallago Severino (eredi)		754								
Baldo Silvano	1063/5	724								
EX AMBITO E (stralciato con la Variante 2023 al Piano Guida)										
proprietari	p.f.	p.ed.	superfici catastali comprese nel PAG mq.	32,19% mq.	superficie fondiaria edificabile comparti nel PAG mq.	volume edificabile comparti nel PAG mc.	volume edificabile aumentato del 6% nel PAG mc.	superficie fondiaria edificabile nel VIGENTE PIANO GUIDA mq.	volume edificabile aumentato del 6% nel VIGENTE PIANO GUIDA mc.	volume edificabile aumentato del 6% nella VARIANTE 2023 al PIANO GUIDA mc. DEFINITIVA ADOZIONE
Zandonai Fulvio	1156/1		198	64		268	-	134	284 (volume con terreni in ambito A)	0 (vol. spostato in ambito A)
Zandonai Eliana	1157/1		212	68		288	-	144	305 (volume con terreni in ambito A)	0 (vol. spostato in ambito A)
Comune di Aldeno	3358						-	722	1028 (volume con terreni in ambito B)	0 (vol. spostato in ambito A)
Totale			410	132		556	-	1.000	1.617	0
TOTALE COMPLESSIVO			38.402	12.362	23.059	39.123	48.885	23.059	48.885	48.885

Con l'entrata in vigore della presente **Variante 2023** al **Piano Guida del PAG 2**, sulla scorta delle nuove ripartizioni, ciascun ambito potrà dunque presentare al Comune di Aldeno la propria proposta di lottizzazione in sintonia con l'impostazione planivolumetrica e con le indicazioni tipologiche del vigente PAG 2 nonché con lo schema generale della convenzione già ratificata con l'approvazione del PAG 2 medesimo.

In relazione all'obbligo di urbanizzazione dell'area, i collottizzanti sono tenuti a finanziare, ognuno proporzionalmente ai metri cubi generati dalla superficie edificabile posseduta (dedotto il 32,19% della perequazione), le opere di urbanizzazione che saranno realizzate secondo un crono-programma sottoscritto da tutti i soggetti coinvolti.

7. NORMATIVA DEL PIANO GUIDA DEL PAG 2 (VARIANTE 2023 DEFINITIVA ADOZIONE)¹

ART 1. GENERALITA'

L'utilizzo delle aree situate all'interno dei confini del PIANO GUIDA del PAG 2 del Comune di Aldeno è effettuato in sintonia con le generali disposizioni della L.P. 15/2015 e in accordo con gli articoli 4, 9, 10 delle Norme di attuazione del Piano Regolatore Generale e, più in particolare, secondo le specifiche norme di attuazione del vigente PAG 2 e secondo le prescrizioni del relativo schema di convenzione, approvati dal Consiglio comunale con Deliberazione n. 02 dd. 20/03/2015, oltrechè secondo la presente normativa di PIANO GUIDA.

ART 2. ELEMENTI DEL PIANO GUIDA

*Il PIANO GUIDA del PAG 2 **Variante 2023 nella stesura conclusiva predisposta per la definitiva adozione**, è costituito dai seguenti elaborati:*

- **Relazione illustrativa** comprensiva del **quadro di raffronto** (ripartizione tra ambiti di superfici e volumetrie) fra "Piano Guida vigente" e "Piano guida Variante 2023" e della **normativa di piano guida**;
- **Tav. 1** - Planimetria generale in scala 1:1000 "Piano Guida vigente: suddivisione ambiti di Piano Guida all'interno del PAG 2";
- **Tav. 2** - Planimetria generale in scala 1:1000 "Piano Guida vigente: suddivisione ambiti di Piano Guida e riparto volumi edificabili complessivi";
- **Tav. 3** - Planimetria generale in scala 1:1000 "Piano Guida variante 2023: suddivisione ambiti di Piano Guida all'interno del PAG 2";

¹ In **rosso** le parti aggiunte con la definitiva adozione della presente Variante 2023 al vigente Piano Guida del PAG2

- **Tav. 4 - Planimetria generale in scala 1:1000** “Piano Guida variante 2023: suddivisione ambiti di Piano Guida e riparto volumi edificabili complessivi”;
- **Quadro riassuntivo di raffronto;**
Ripartizione tra ambiti di superfici e volumetrie - raffronto fra “Piano Guida vigente” e “Piano guida Variante 2023 **definitiva adozione**.”

ART 3. APPROVAZIONE DEL PIANO GUIDA

Ai sensi del comma 2 dell'art. 51 della L.P.15/2015, il piano guida è adottato dal Consiglio comunale e depositato per trenta giorni a disposizione del pubblico per la presentazione di osservazioni nel pubblico interesse. Decorso questo termine il piano, eventualmente modificato in conseguenza dell'accoglimento delle osservazioni pervenute, è approvato dal Consiglio comunale e acquista efficacia il giorno successivo a quello della sua pubblicazione all'albo pretorio comunale e nel sito istituzionale del Comune. Si prescinde dall'approvazione del Consiglio comunale se nel periodo di deposito non sono pervenute osservazioni.

ART 4. SALVAGUARDIA DELLA LEGISLAZIONE TECNICA

Il progetto di PAG 2, pur nella necessaria flessibilità delle indicazioni urbanistiche, si attiene al rispetto della normativa vigente in materia edilizia e in particolare a:

- *Norme Tecniche di Attuazione del PRG;*
- *Regolamento Edilizio Comunale;*
- *L.P. 4 agosto 2015 n°15 “Legge provinciale per il governo del territorio”;*
- *L.P. 7 gennaio 1991 n°1 “Eliminazione delle barriere architettoniche in provincia di Trento”;*
- *Regolamento Urbanistico Edilizio Provinciale.*

ART 5. ATTUAZIONE DEL PIANO GUIDA

La Relazione con le norme di attuazione e gli elaborati grafici, costituiscono, con il carattere di flessibilità in essi contenuto, gli elementi vincolanti per l'attuazione del PIANO GUIDA del PAG 2.

ART 6. ORGANIZZAZIONE FUNZIONALE DEGLI AMBITI

Il PIANO GUIDA del PAG 2 determina al suo interno l'organizzazione fondamentale e la conformazione degli ambiti A-B-C-D-E. I limiti dei comparti sono vincolanti, salvo lievi aggiustamenti eventualmente consentiti in rapporto a precisazioni dei confini reali di proprietà.

E' consentito attivare specifiche convenzioni di ambito (sottoscritte dai proprietari dei terreni inseriti nei medesimi) e realizzare le opere di urbanizzazione in essi previste, ferma restando la partecipazione del Comune per verificarne e garantirne la funzionalità anche in relazione al progetto generale delle opere stesse.

ART 7. OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

Le opere di urbanizzazione primaria sono quelle determinate dal vigente progetto di PAG 2. Esse consistono:

- *nella realizzazione della strada di gronda che avrà una larghezza complessiva della carreggiata di **ml. 5,50** ed un marciapiede di **ml. 2,00** e si snoderà dall'innesto di via della Croce a sud fino al nuovo svincolo (rotatoria) posizionato in corrispondenza della S.P. 90;*
- *nella realizzazione delle aree a verde pubblico attrezzato previste in fregio agli ambiti A-B-E;*
- *nella realizzazione di tutte le aree a parcheggio pubblico come ipotizzate dal vigente PAG 2;*
- *nella pavimentazione di tutte le aree a servizio pubblico;*
- *nella rete di illuminazione di tutti gli spazi pubblici.*

Il PAG 2 fissa altresì i criteri generali relativi all'inserimento ambientale della barriera antirumore rispetto alla S.P. 90, del verde di protezione (tomi e filtri vegetali) del verde pubblico attrezzato e dei parcheggi sia pubblici che privati. Tali indicazioni sono indicative.

Le opere di urbanizzazione primaria determinate dal vigente progetto di PAG 2 potranno subire modifiche derivanti da successive progettazioni più approfondite e specifici aggiornamenti tecnici approvati dal Consiglio comunale di Aldeno.

ART 8. ALLACCIAMENTI ALLE RETI TECNOLOGICHE

Gli elaborati grafici allegati al vigente progetto del PAG 2 forniscono indicazioni schematiche degli allacciamenti previsti alle seguenti reti tecnologiche:

- *rete di smaltimento acque nere*
- *rete di smaltimento delle acque meteoriche*
- *acquedotto*
- *gasdotto*
- *rete elettrica*
- *rete banda larga.*

Le indicazioni schematiche delle reti tecnologiche individuate nel vigente progetto del PAG 2 potranno subire modifiche derivanti da successive progettazioni più approfondite e specifici aggiornamenti tecnici approvati dal Consiglio comunale di Aldeno.

ART 9. SUPERFICI DESTINATE A SERVIZI PUBBLICI

Il vigente PAG 2 individua la posizione e la quantità delle aree a destinazione pubblica (percorsi pedonali, verde e parcheggi pubblici). Ferma restando la quantità delle aree a destinazione pubblica, la relativa posizione potrà essere eventualmente modificata in sede di lottizzazione, in ragione di motivate esigenze, purchè ne venga salvaguardata l'organizzazione funzionale originariamente proposta.

ART 10. AREE SATURE

Il PIANO GUIDA del PAG 2 determina due lotti saturi (ambiti F di Piano Guida) nei quali non è consentita la nuova edificazione fuori terra in quanto sono destinati a soddisfare le esigenze di un adeguato inserimento ambientale degli insediamenti esistenti in rapporto alle specifiche situazioni dei luoghi: dette superfici potranno essere utilizzate per il potenziamento degli accessi, dei parcheggi (di superficie o completamente interrati), degli spazi di manovra, del verde di arredo e di protezione e delle rampe di collegamento ai piani seminterrati e interrati. In sintonia con quanto disposto dall'art.49 della L.P.15/2015 "Disposizioni generali in materia di piani attuativi" sono consentiti interventi di ristrutturazione edilizia degli edifici esistenti senza aumento di volume urbanistico e sul medesimo sedime.

ART 11. POSIZIONE DEGLI EDIFICI

Il vigente PAG 2 evidenzia, per ogni ambito, le aree massime copribili distinguendole dalle aree inedificabili, indicando altresì l'orientamento dei futuri edifici residenziali e gli allineamenti obbligatori rispetto alla pubblica via nonché gli accessi principali dalla viabilità di progetto. La posizione degli edifici è da considerarsi prescrittiva ma potrà subire, in fase di lottizzazione, eventuali limitate traslazioni sempre nel rispetto dell'orientamento degli edifici, della aree massime copribili e degli allineamenti obbligatori.

ART 12. REGOLARIZZAZIONE ALTIMETRICA DEL TERRENO NATURALE

In sede di formazione dei piani di lottizzazione di ciascun ambito, potrà essere autorizzata la regolarizzazione e/o la risistemazione complessiva e altimetrica delle aree attraverso opportuni interventi di scavo e/o di riporto di materiale. In questo caso le altezze dei nuovi edifici saranno misurate intendendo come quote del terreno naturale le quote del terreno sistemato.

8. Documentazione conclusiva della Variante 2023 al PIANO GUIDA DEL PAG2 predisposta per la definitiva adozione

La presente **Variente 2023** al **Piano Guida del PAG 2** predisposta per la definitiva adozione da parte del Consiglio comunale, è costituita dai seguenti elaborati²:

- **Relazione illustrativa*** comprensiva del **quadro di raffronto** (ripartizione tra ambiti di superfici e volumetrie) fra “Piano Guida vigente” e “Piano guida Variante 2023”, della **risposta alle osservazioni pervenute** dopo la preliminare adozione e della **normativa di piano guida**;
- **Tav. 1**
Planimetria generale in scala 1:1000 “Piano Guida vigente: suddivisione ambiti di Piano Guida all'interno del PAG 2”;
- **Tav. 2**
Planimetria generale in scala 1:1000 “Piano Guida vigente: suddivisione ambiti di Piano Guida e riparto volumi edificabili complessivi”;
- **Tav. 3**
Planimetria generale in scala 1:1000 “Piano Guida variante 2023 definitiva adozione: suddivisione ambiti di Piano Guida all'interno del PAG 2”;
- **Tav. 4**
Planimetria generale in scala 1:1000 “Piano Guida variante 2023 definitiva adozione: suddivisione ambiti di Piano Guida e riparto volumi edificabili complessivi”;
- **Quadro riassuntivo di raffronto***
Ripartizione tra ambiti di superfici e volumetrie - raffronto fra “Piano Guida vigente” e “Piano guida Variante 2023” definitiva adozione.

² Con asterisco* gli elaborati formalmente modificati/integrati rispetto alla adozione preliminare.