



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)

SECONDA VARIANTE APRILE 2024 RELAZIONE ILLUSTRATIVA ADOZIONE PRELIMINARE

IL TECNICO



IL CONSIGLIO COMUNALE

DELIBERA DI ADOZIONE PRELIMINARE

N. ____ di data 23 aprile 2024

DELIBERA DI DEFINITIVA ADOZIONE

N. ____ di data ____ 2024

INDICE

- 1. Premessa**
- 2. Elementi e contenuti del vigente PAG 2 (2015)**
- 3. Obiettivi ed elementi del PIANO GUIDA del PAG 2 approvato dal Commissario Straordinario del Comune di Aldeno con Determinazione n. 071 di data 18 settembre 2020**
- 4. Obiettivi della prima Variante 2023 al PIANO GUIDA del PAG 2 definitivamente approvata dal Consiglio comunale con Deliberazione n. 22 di data 20 settembre 2023**
- 5. Obiettivi della seconda Variante al PIANO GUIDA del PAG 2 (aprile 2024) predisposta per la preliminare adozione**
- 6. Tabelle riassuntive di raffronto tra PIANO GUIDA vigente (2023) e PIANO GUIDA Variante 2024 - superfici nei vari ambiti e volumi edificabili**
- 7. Documentazione della seconda Variante al PIANO GUIDA del PAG 2 (aprile 2024)**

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 particolare 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					
Bisesti Emanuele	1144/1		1090	351	739
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					
Zandonai Silvia	1117/3		3656	1.177	2.479
Larcher Luciano		767/1	131	42	89
Muraglia Marcello, Elda, Flavio, Paolo	1119		2844	915	1.929
Baffetti Giuliano					
Baffetti Lorenzo	1148/1		832	268	564
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 compatti 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				
Bisesti Emanuele	1144/1		739	1.566
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** (euro un milione e ventinove mila trecentonovantatre,58) interamente finanziata dai collottizzanti (Delibera consiliare n.2/2015). Tale spesa complessiva era 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 - COMPARTI C1-C2-C3-C4 E AREE A DESTINAZIONE PUBBLICA

3. Obiettivi ed elementi del PIANO GUIDA del PAG 2 approvato dal Commissario Straordinario del Comune di Aldeno con Determinazione n. 071 di data 18 settembre 2020

Con Determinazione n.071 di data 18 settembre 2020 del Commissario Straordinario del Comune di Aldeno, era stato definitivamente approvato il 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 planivolumetrica 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.

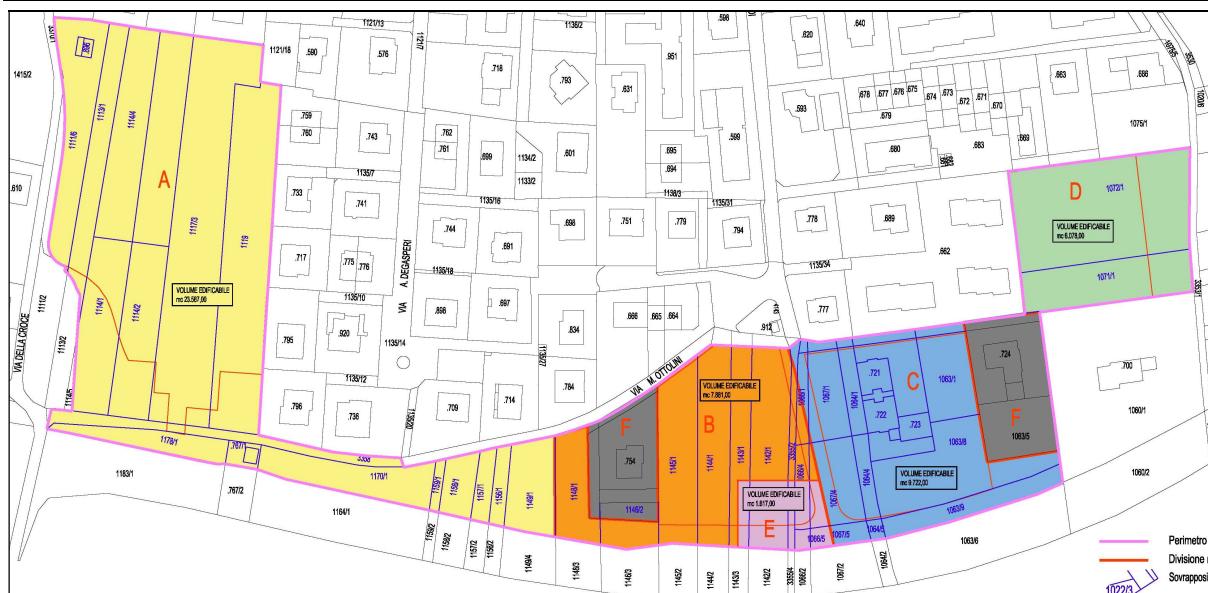
Il suddetto PIANO GUIDA del PAG 2 era composto dai seguenti elaborati:

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

Oltre a provvedere all'indispensabile aggiornamento della situazione proprietaria, il 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 necessario da

una parte per attribuire ai due **lotti saturi** (che non partecipano né alle future lottizzazioni né 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 planimetrie allegate al 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	Superficie 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				
Totale	23.059	48.885	3.278	45.607



PLANIMETRIA PIANO GUIDA 2020 - 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 **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				
Bisesti Emanuele	1144/1		739	1.566
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)	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)				
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	7.802
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	
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 **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 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 prezzario 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	
Baldo Marco (eredi)		722	118	
Baldo Giuliano		723	670	
Baldo Marco (eredi)				
Larcher Luciano		767/1	89	
Baldo Giuliano				
Baldo Marco (eredi)		1063/1	542	
Baldo Giuliano				
Baldo Marco (eredi)		1064/1	182	
Baldo Giuliano				
Baldo Marco (eredi)		1066/1	132	
Baldo Giuliano				
Baldo Marco (eredi)		1067/1	408	
Baldo Giuliano				
Baldo Marco (eredi)		1063/8	1.048	158.378,87
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		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	
Mazzurana Danilo (eredi)	1072/1		2.065	135.180,77
Cont Enrico		896	34	
Cont Enrico	1111/6		838	41.115,32
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	
Piffer Immobiliare s.a.s. Di Enderle Edda & co.	1113/1		613	109.436,54
Piffer Immobiliare s.a.s. Di Enderle Edda & co.	1114/4		854	
Larcher Luciano			2.479	
Zandonai Silvia	1117/3			121.089,04
Muraglia Marcello, Elda, Flavio e Paolo	1119		1.929	90.953,51
Larentis Annamaria			895	
Larentis Cesare	1142/1			42.204,12
Stedile Gloria	1143/1		464	21.877,88
Coser Irma				
Bisesti Emanuele			739	
Bisesti Ivone	1144/1			34.850,38
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	
Peterlini Nicola e Palmo	1159/1		57	13.483,20
Comune di Aldeno	1170/1		626	
Comune di Aldeno	1178/1		353	
Comune di Aldeno	3355/2		157	
Comune di Aldeno	3358		410	
TOTALE			23.059	1.029.394,04

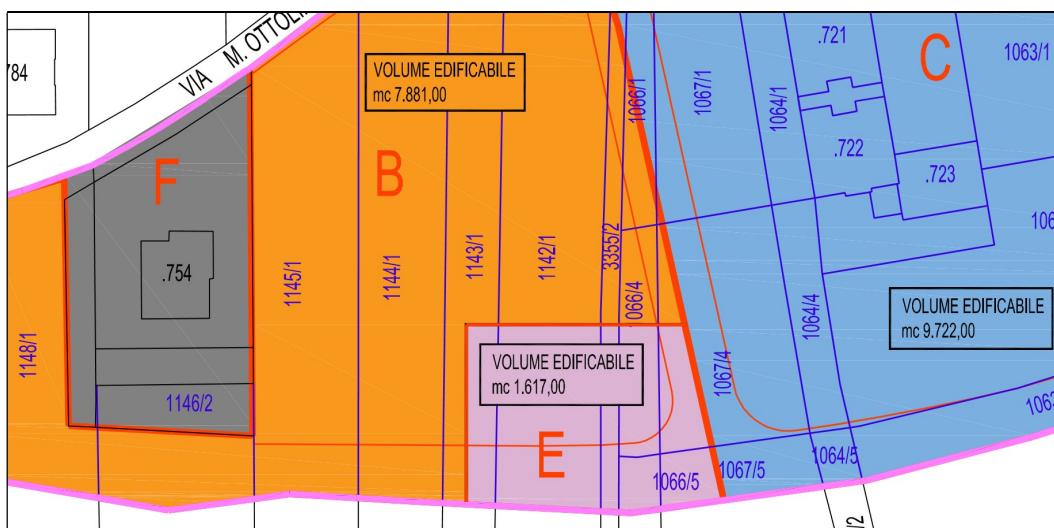
(*) da aggiornare secondo prezzario PAT vigente al momento dell'appalto

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

Contestualmente alla sottoscrizione delle future convenzioni, dovranno 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 della prima Variante 2023 al PIANO GUIDA del PAG 2 definitivamente approvata dal Consiglio comunale con Deliberazione n. 22 di data 20 settembre 2023

Con la finalità di orientare e favorire le iniziative di attuazione, la prima **Variante 2023** si era resa opportuna per apportare una rettifica alla composizione degli ambiti così come definiti dal **Piano Guida** approvato nel 2020 dal Commissario Straordinario 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 L.P.15/2015: per tale motivo, avendo già a suo tempo ottenuto il PAG 2 il parere favorevole della Commissione per la Pianificazione Territoriale e il Paesaggio sulla qualità architettonica (di data 13 febbraio 2015 prot. n. 26675), anche per la prima Variante 2023 al Piano Guida non si era ritenuto necessario richiedere un nuovo parere paesaggistico dato che, come già evidenziato, il Piano Guida rispecchia l'organizzazione planivolumetrica del PAG 2, le quantità edificatorie e le tipologie approvate e conferma altresì i parametri relativi alla perequazione ridefinendo solamente la composizione particolare 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, era stato stralciato 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, confluivano nell'ambito A.



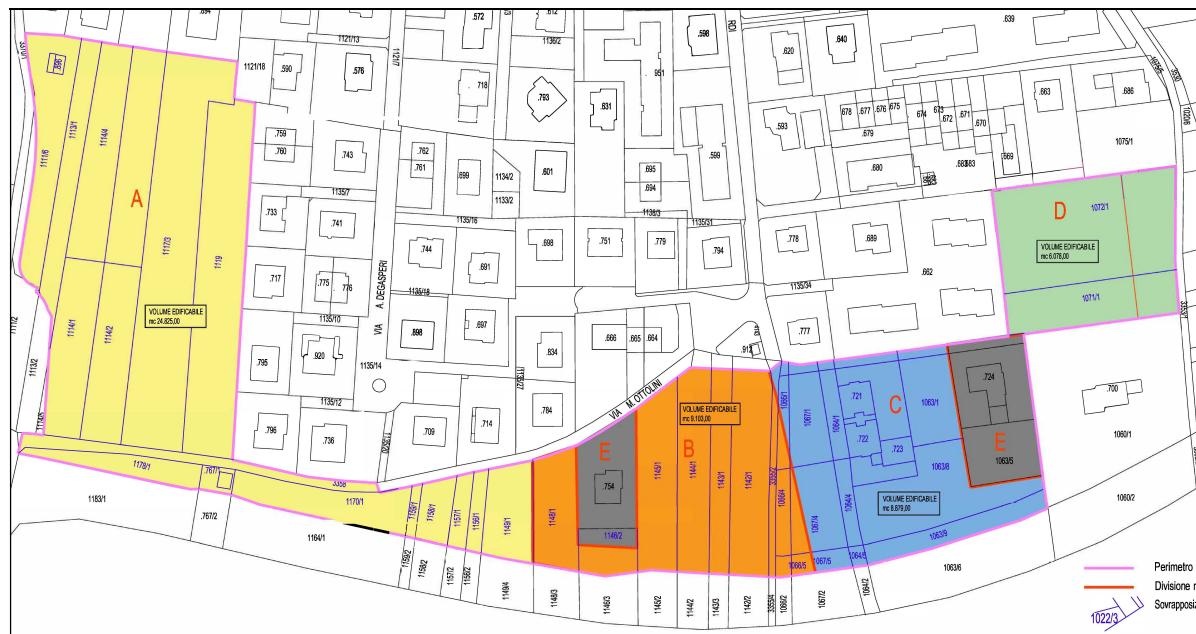
Di seguito la consistenza delle volumetrie realizzabili nei vari ambiti, nel raffronto tra
Piano Guida 2020 e Piano Guida prima variante 2023:

AMBITI PIANO GUIDA 2020	Volume edificabile complessivo mc.
A	23.587
B	7.881
C	9.722
D	6.078
E	1.617
F	LOTTI SATURI
Totale	48.885

CONSISTENZA VOLUMETRIE PER AMBITO COME DEFINITE DAL PIANO GUIDA 2020 IN SINTONIA CON IL PAG 2

AMBITI PIANO GUIDA VARIANTE 2023	Volume edificabile complessivo mc.
A	24.825
B	9.103
C	8.879
D	6.078
E	LOTTI SATURI
Totale	48.885

CONSISTENZA VOLUMETRIE PER AMBITO COME DEFINITE DALLA PRIMA VARIANTE 2023 AL PIANO GUIDA



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

5. Obiettivi della seconda Variante al PIANO GUIDA del PAG 2 (aprile 2024) predisposta per la preliminare adozione

Con la finalità di orientare e favorire le iniziative di attuazione, la **seconda Variante aprile 2024** si è resa necessaria per apportare alcune minime rettifiche alla composizione volumetrica degli ambiti così come definiti dal vigente **Piano Guida** approvato dal Consiglio comunale con Deliberazione n. 22 di data 20 settembre 2023 (definitiva adozione) la cui rappresentazione planimetrica rimane peraltro inalterata secondo il seguente schema già ratificato nel Piano Guida vigente:



PLANIMETRIA SECONDA VARIANTE 2024 AL PIANO GUIDA - AMBITI A-B-C-D-E

Nello specifico la presente variante prevede innanzi tutto **il riposizionamento in ambito D del volume edificabile di mc. 460 del Comune di Aldeno**, che era stato spostato nell'**ambito B** in considerazione della comunicata indisponibilità, ora rientrata, a proseguire nella lottizzazione dei soggetti interessati appunto all'ambito D, nonchè l'eliminazione di alcuni piccoli refusi emersi da una minuziosa misurazione strumentale delle superfici catastali laddove le stesse risultano ricomprese solo parzialmente all'interno del piano attuativo.

La comparazione tra le volumetrie previste nei vari ambiti dal vigente Piano Guida 2023 e dal Piano Guida seconda variante 2024, è la seguente (in **rosso** le quantità volumetriche modificate negli ambiti A e D):

AMBITI PIANO GUIDA VARIANTE 2023	Volume edificabile complessivo mc.
A	24.825
B	9.103
C	8.879
D	6.078
E	LOTTI SATURI
Totale	48.885

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

AMBITI PIANO GUIDA VARIANTE 2024	Volume edificabile complessivo mc.
A	24.365
B	9.103
C	8.879
D	6.538
E	LOTTI SATURI
Totale	48.885

CONSISTENZA AMBITI E VOLUMETRIE COME DEFINITI DALLA SECONDA VARIANTE 2024 AL PIANO GUIDA

Allo scopo di esplicitare le variazioni apportate con la presente variante 2024 alla ripartizione delle volumetrie edificabili nei **5 ambiti A-B-C-D-E** stabiliti dal piano guida, di seguito si pongono le tabelle di raffronto (da pagina 20 a pagina 24) con l'aggiunta della colonna finale (in **rosso**) che permette di comparare i volumi edificabili ambito per ambito, come definiti:

- nel **PAG 2**,
- nel **Piano Guida 2020**,
- nella **prima variante 2023 al Piano Guida**
- nella presente **seconda variante 2024 al Piano Guida**.

Va da sé che le seppur minime modifiche apportate risultano applicate 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 L.P.15/2015.

Inoltre si ribadisce ancora che, avendo già a suo tempo ottenuto il PAG 2 il parere favorevole della Commissione per la Pianificazione Territoriale e il Paesaggio sulla qualità architettonica (di data 13 febbraio 2015 prot. n. 26675), anche per questa seconda Variante 2024 al Piano Guida non si è ritenuto necessario richiedere un nuovo parere paesaggistico dato che, come già evidenziato, il Piano Guida rispecchia l'organizzazione planivolumetrica del PAG 2, le quantità edificatorie e le tipologie approvate e conferma altresì i parametri relativi alla perequazione ridefinendo solamente la composizione particolare e volumetrica degli ambiti di intervento.

6. Tabelle riassuntive di raffronto tra PIANO GUIDA vigente (2023) e PIANO GUIDA Variante 2024 - superfici nei vari ambiti e volumi edificabili

**SUPERFICI FONDIARIE E VOLUMI EDIFICABILI
NEI VARI AMBITI DEL PIANO GUIDA**

RAFFRONTO TRA:

PAG 2 VIGENTE

PIANO GUIDA 2020

PIANO GUIDA 2023

(Prima variante approvata dal Consiglio comunale con
Deliberazione n. 22 di data 20 settembre 2023)

PIANO GUIDA APRILE 2024

(Seconda variante predisposta per la preliminare adozione)

AMBITO A										
proprietari	p.f.	p.ed.	superfici catastali comprese nel PAG mq.	32,19% mq.	superficie fondiaria edificabile mq.	volume edificabile mc.	volume edificabile aumentato del 6% nel vigente PAG 2 mc.	volume edificabile aumentato del 6% nel PIANO GUIDA 2020 mc.	volume edificabile mc. aumentato del 6% nella prima variante 2023 al PIANO GUIDA	volume edificabile aumentato del 6% nella seconda variante 2024 al PIANO GUIDA mc.
Cont Enrico		896	50	16	34	68	72	72	72	72
Cont Enrico	1111/6		1.236	398	838	1.676	1.777	1.777	1.777	1.777
Zanlucchi Vito	1114/1		1.164	375	789	1.578	1.672	1.672	1.672	1.672
Zanlucchi Renata	1114/2		1.144	368	776	1.552	1.645	1.645	1.645	1.645
Piffer Immobiliare s.a.s. di Enderle Edda & C.	1113/1		904	291	613	1.226	1.300	1.300	1.300	1.300
Piffer Immobiliare s.a.s. di Enderle Edda & C.	1114/3		1.260	406	854	1.708	1.810	1.810	1.810	1.810
Piffer Immobiliare s.a.s. di Enderle Edda & C.	1114/4		1.260	406	854	1.708	1.811	1.811	1.811	1.811
Larcher Luciano		767/1	131	42	89	178	189	189	189	189
Larcher Luciano E Zandonai Silvia	1117/3		3.656	1.177	2.479	4.958	5.256	5.256	5.256	5.256
Baffetti Giuliano e Lorenzo	1148/1		832	268	564	1.128	1.196	1.196 (proveniente da ambito B)	-	-
Muraglia Marcello, Elda, Flavio e Paolo	1119		2.844	915	1.929	3.858	4.089	4.089	4.089	4.089
Frotscher Oswald	1149/1		740	238	502	1.004	1.064	1.064	1.064	1.064
Zandonai Fulvio	1156/1		198	64	134	268	284	284 (spostato in ambito F)	284	284
Zandonai Eliana	1157/1		212	68	144	288	305	305 (spostato in ambito F)	305	305
Peterlini Nicola e Palmo	1158/1		337	108	229	458	485	485	485	485
Peterlini Nicola e Palmo	1159/1		84	27	57	114	121	121	121	121
Comune di Aldeno	1178/1		520	167	353	706	511	511	511	748
Comune di Aldeno	1178/1		520	167	112		-	238 (spostato in ambito B)	238	-
Comune di Aldeno	1170/1		922	297	626	1.252	-	736 (spostato in ambito B)	736	-
Comune di Aldeno	1170/1		922	297	626	1.252	-	589	591	1.327
Comune di Aldeno	3358		605	195	410		-	869 (spostato in ambito B)	869	410
Totale			17.494	5.630	11.864	24.980	23.587	23.587	24.825	24.365

AMBITO B										
proprietari	p.f.	p.ed.	superfici catastali comprese nel PAG mq.	32,19% mq.	superficie fondiaria edificabile mq.	volume edificabile mc.	volume edificabile aumentato del 6% nel vigente PAG 2 mc.	volume edificabile aumentato del 6% nel PIANO GUIDA 2020 mc.	volume edificabile mc. aumentato del 6% nella prima variante 2023 al PIANO GUIDA	volume edificabile aumentato del 6% nella seconda variante 2024 al PIANO GUIDA mc.
Larentis Annamaria e Cesare	1142/1		1320	425	895	1.790	1.898	1.898	1.898	1.898
Stedile Gloria	1143/1		685	221	464	928	984	984	984	984
Coser Irma e Bisesti Emanuele, Ivone e Nicola	1144/1		1090	351	739	1.478	1.566	1.566	1.566	1.566
Bridi Bruno	1145/1		1159	373	786	1.572	1.664	1.664	1.664	1.664
Dallago Severino	1146/2		431	139	292	584	619	619	619	619
Baffetti Giuliano e Lorenzo	1148/1		832	268	564	1.128	-	1.196 (spostato in ambito A)	1.196	1.196
Baldo Giuliano, Ornella e Patrizia	1066/4		209	67	142	284	301 (spostato in ambito C)	301 (spostato in ambito C)	301	301
Baldo Giuliano, Ornella e Patrizia	1066/1		87	28	59	118	125 (spostato in ambito C)	125 (spostato in ambito C)	125	125
Baldo Giuliano, Ornella e Patrizia	1067/4		165	53	112	224	237 (spostato in ambito C)	237 (spostato in ambito C)	237	237
Baldo Giuliano, Ornella e Patrizia	1067/5		74	24	50	100	106 (spostato in ambito C)	106 (spostato in ambito C)	106	106
Baldo Giuliano, Ornella e Patrizia	1066/5		52	17	35	70	74 (spostato in ambito C)	74 (spostato in ambito C)	74	74
Comune di Aldeno	1178/1		520	167	112	-	238 (proveniente da ambito A)	238 (proveniente da ambito A)	-	-
Comune di Aldeno	1170/1		922	297	625	-	297 (proveniente da ambito A)	297 (proveniente da ambito A)	-	-
Comune di Aldeno	1170/1		-	-	-	-	1.031	1.028 (spostato in ambito E)	-	-
Comune di Aldeno	3358		605	195	410	-	409 (proveniente da ambito A)	60 (proveniente da ambito A)	-	-
Comune di Aldeno	3358		-	-	-	-	460 (spostato in ambito D)	460	-	-
Comune di Aldeno	3355/2		232	75	157	314	333	333	333	333
Totale			4.917	1.584	3.333	6.666	9.038	7.881	9.103	9.103

AMBITO C										
proprietari	p.f.	p.ed.	superfici catastali comprese nel PAG mq.	32,19% mq.	superficie fondiaria edificabile mq.	volume edificabile mc.	volume edificabile aumentato del 6% nel vigente PAG 2 mc.	volume edificabile aumentato del 6% nel PIANO GUIDA 2020 mc.	volume edificabile mc. aumentato del 6% nella prima variante 2023 al PIANO GUIDA	volume edificabile aumentato del 6% nella seconda variante 2024 al PIANO GUIDA mc.
Baldo Giuliano, Ornella e Patrizia	721	173	55	118	236	250	250	250	250	250
Baldo Giuliano, Ornella e Patrizia	722	174	56	118	236	250	250	250	250	250
Baldo Giuliano, Ornella e Patrizia	723	988	318	670	1.340	1.420	1.420	1.420	1.420	1.420
Baldo Giuliano, Ornella e Patrizia	1063/1	800	258	542	1.084	1.149	1.149	1.149	1.149	1.149
Baldo Giuliano, Ornella e Patrizia	1064/1	268	86	182	364	386	386	386	386	386
Baldo Giuliano, Ornella e Patrizia	1067/1	602	194	408	816	865	865	865	865	865
Baldo Giuliano, Ornella e Patrizia	1063/8	1.545	497	1.048	2.096	2.222	2.222	2.222	2.222	2.222
Baldo Giuliano, Ornella e Patrizia	1063/9	583	188	395	790	838	838	838	838	838
Baldo Giuliano, Ornella e Patrizia	1064/4	214	69	145	290	307	307	307	307	307
Baldo Giuliano, Ornella e Patrizia	1064/5	49	16	33	66	70	70	70	70	70
Baldo Giuliano, Ornella e Patrizia	1067/4	552	178	374	748	793	793	793	793	793
Baldo Giuliano, Ornella e Patrizia	1066/1	108	35	73	146	155	155	155	155	155
Baldo Giuliano, Ornella e Patrizia	1067/5	120	38	82	164	174	174	174	174	174
Baldo Giuliano, Ornella e Patrizia	1066/4	209	67	142	284	301	301 (proveniente da ambito B)	-	-	-
Baldo Giuliano, Ornella e Patrizia	1066/1	87	28	59	118	125	125 (proveniente da ambito B)	-	-	-
Baldo Giuliano, Ornella e Patrizia	1067/4	165	53	112	224	237	237 (proveniente da ambito B)	-	-	-
Baldo Giuliano, Ornella e Patrizia	1067/5	74	24	50	100	106	106 (proveniente da ambito B)	-	-	-
Baldo Giuliano, Ornella e Patrizia	1066/5	52	17	35	70	74	74 (proveniente da ambito B)	-	-	-
Volume già esistente		-	-	-	-	-	-	2.454	2.454	2.454
Totale			6.763	2.177	4.586	9.172	9.722	9.722	8.879	8.879

AMBITO D											
proprietari	p.f.	p.ed.	superfici catastali comprese nel PAG mq.	32,19% mq.	superficie fondiaria edificabile mq.	volume edificabile mc.	volume edificabile aumentato del 6% nel vigente PAG 2 mc.	volume edificabile aumentato del 6% nel PIANO GUIDA 2020 mc.	volume edificabile mc. aumentato del 6% nella prima variante 2023 al PIANO GUIDA	volume edificabile aumentato del 6% nella seconda variante 2024 al PIANO GUIDA mc.	
Mazzurana Danilo (eredi)	1071/1		1.182	380	802	1.604	1.700	1.700	1.700	1.700	
Mazzurana Danilo (eredi)	1072/1		3.045	980	2.065	4.130	4.378	4.378	4.378	4.378	
Comune di Aldeno	3358		605	195	410	820	460	460 (spostato in ambito B)	-	460	
Totale			4.832	1.555	3.277	6.554	6.538	6.078	6.078	6.538	
ATTUALE AMBITO E (aree satute)											
proprietari	p.f.	p.ed.	superfici catastali comprese nel PAG mq.	32,19% mq.	superficie fondiaria edificabile mq.	volume edificabile mc.	volume edificabile aumentato del 6% nel vigente PAG 2 mc.	volume edificabile aumentato del 6% nel PIANO GUIDA 2020 mc.	volume edificabile mc. aumentato del 6% nella prima variante 2023 al PIANO GUIDA	volume edificabile aumentato del 6% nella seconda variante 2024 al PIANO GUIDA mc.	
Dallago Severino (eredi)		754	-	-	-	-	-	-	-	-	
Baldo Silvano	1063/5	724	-	-	-	-	-	-	-	-	
EX AMBITO E (ambito stralciato con la prima variante al piano Guida)											
proprietari	p.f.	p.ed.	superfici catastali comprese nel PAG mq.	32,19% mq.	superficie fondiaria edificabile mq.	volume edificabile mc.	volume edificabile aumentato del 6% nel vigente PAG 2 mc.	volume edificabile aumentato del 6% nel PIANO GUIDA 2020 mc.	volume edificabile mc. aumentato del 6% nella prima variante 2023 al PIANO GUIDA	volume edificabile aumentato del 6% nella seconda variante 2024 al PIANO GUIDA mc.	
Zandonai Fulvio	1156/1		198	64	134	268	-	284 (proveniente da ambito A)	-	-	
Zandonai Eliana	1157/1		212	68	144	288	-	305 (proveniente da ambito A)	-	-	
Comune di Aldeno	3358		198	64	134	268	-	1.028 (provenienti da ambito B)	-	-	
Totale			-	-	-	-	-	-	-	-	
Totale complessivo			34.006	10.946	23.060	46.120	48.885	48.885	48.885	48.885	

Con l'entrata in vigore della presente **Variante 2024** 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. Documentazione della seconda Variante 2024 al PIANO GUIDA DEL PAG2 predisposta per la preliminare adozione

La presente **Variante 2024** al **Piano Guida del PAG 2** predisposta per la preliminare adozione da parte del Consiglio comunale di Aldeno, è costituita dai seguenti elaborati:

- **Relazione illustrativa*** comprensiva di **quadro di raffronto** (ripartizione tra ambiti di superfici e volumetrie) fra “Piano Guida vigente (versione prima variante 2023 definitivamente approvata dal Consiglio comunale con Deliberazione n. 22 di data 20 settembre 2023) e “Piano guida seconda Variante 2024”;
- **Normativa di piano guida***;
- **Tav. 1**
Planimetria generale in scala 1:1000 “Piano Guida: suddivisione ambiti di Piano Guida all'interno del PAG 2”;
- **Tav. 2**
Planimetria generale in scala 1:1000 “Piano Guida: suddivisione ambiti di Piano Guida e riparto volumi edificabili complessivi”;
- **Tav. 3 - Quadro riassuntivo di raffronto***
Ripartizione tra ambiti di superfici e volumetrie - raffronto fra “Piano Guida vigente” e “Piano guida Variante 2024” preliminare adozione.

* elaborati modificati rispetto al Piano Guida vigente