



COMUNE DI ALDENO

PROVINCIA AUTONOMA DI TRENTO

PIANO GUIDA

(redatto ai sensi dell'art. 50 comma 7, della L.P. n.15/2015)

PER ORIENTARE LE INIZIATIVE DI ATTUAZIONE DEL **PAG 2**

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

RELAZIONE ILLUSTRATIVA DEFINITIVA ADOZIONE



IL COMMISSARIO STRAORDINARIO

DETERMINAZIONE DI PRIMA ADOZIONE

N. 54 DD.07 AGOSTO 2020

DETERMINAZIONE DI DEFINITIVA ADOZIONE

N. 71 DD. 18 SETTEMBRE 2020

INDICE

- 1. Premessa**
- 2. Obiettivi del PIANO GUIDA del PAG 2**
- 3. Elementi del vigente PAG 2**
- 4. Elementi del PIANO GUIDA**
- 5. Normativa**
- 6. Osservazioni pervenute dopo la prima adozione**
- 7. Modifiche introdotte in seguito all'accoglimento di osservazioni**
- 8. Definitiva adozione del PIANO GUIDA del PAG 2**
- 9. Elementi e contenuti del PIANO GUIDA del PAG 2**

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 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.

2. Obiettivi del PIANO GUIDA del PAG 2

Il presente PIANO GUIDA del PAG 2 segue l'approvazione dello stesso PIANO ATTUATIVO A FINI GENERALI n. 2 previsto dal PRG del Comune di Aldeno (art.10 delle Norme di attuazione) ed a suo tempo approvato dal Consiglio comunale con Deliberazione n. 02 dd. 20/03/2015 e si rende necessario per rettificare i singoli ambiti per i quali potranno essere successivamente adottati piani di lottizzazione parziali e distinti, pur nel rispetto delle previsioni che interessano l'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 il PAG 2 già a suo tempo ottenuto il parere favorevole n. 26675/2015 dd. 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), si ritiene non indispensabile richiedere ora un nuovo parere paesaggistico sul presente PIANO GUIDA che, come sopra sottolineato, conferma appieno l'organizzazione planivolumetrica e tipologica del vigente PAG 2.

3. 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, 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 compatti 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 (mq)
Baldo Giuliano		721	173	55	118
Baldo Marco (Eredi)		722	174	56	118
Baldo Giuliano		723	988	318	670
Baldo Marco (Eredi)					
Larcher Luciano		767/1	131	42	89
Cont Enrico		896	50	16	34
Baldo Giuliano		1063/1	800	258	542
Baldo Marco (Eredi)		1064/1	268	86	182
Baldo Giuliano		1066/1	195	63	132
Baldo Marco (Eredi)		1067/1	602	194	408
Baldo Giuliano		1063/8	1545	497	1.048
Baldo Marco (Eredi)		1063/9	583	188	395
Baldo Giuliano		1064/4	214	69	145
Baldo Marco (Eredi)		1064/5	49	16	33
Baldo Giuliano		1067/4	717	231	486
Baldo Marco (Eredi)		1067/5	194	62	132
Baldo Giuliano		1066/4	209	67	142
Baldo Marco (Eredi)		1066/5	52	17	35
Mazzurana Danilo (Eredi)	1071/1		1182	380	802
Mazzurana Danilo (Eredi)	1072/1		3045	980	2.065
Cont Enrico	1111/6		1236	398	838
Piffer Immobiliare s.a.s. Di Enderle Edda & co.	1113/1		904	291	613
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.	1114/4		1260	406	854
Larcher Luciano	1117/3		3656	1.177	2.479
Zandonai Silvia					
Muraglia Marcello, Elda, Flavio, Paolo	1119		2844	915	1.929
Larentis Annamaria	1142/1		1320	425	895
Larentis Cesare					
Stedile Gloria	1143/1		685	221	464

Proprietari	P.f.	P.ed.	Superfici catastali comprese nel PAG	Superfici nel PAG 32,19%	SUPERFICIE FONDIARIA EDIFICABILE (mq)
Coser Irma					
Bisesti Emanuele					
Bisesti Ivone	1144/1		1090	351	739
Bisesti Nicola					
Bridi Bruno	1145/1		1159	373	786
Dallago Severino	1146/2		431	139	292
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	625
Comune di Aldeno	1178/1		520	167	353
Comune di Aldeno	3355/2		232	75	157
Comune di Aldeno	3358		605	195	410
			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 nella seguente tabella:

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)				
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)				
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 è stata prevista una spesa complessiva di euro **1.029.393,58** (euro un milione ventinove mila trecentonovantatre,58) interamente finanziata dai collottizzanti. Tale spesa complessiva è riferita al prezziario provinciale utilizzato al momento della progettazione delle opere di urbanizzazione indicate 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

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

4. Elementi e contenuti del PIANO GUIDA del PAG 2

Il presente 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 ambiti;
- 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 PIANO GUIDA ridefinisce planimetricamente gli ambiti che da 4 (C1-C2-C3-C4) diventano 6 (A-B-C-D-E-F): ciò si rende opportuno da una parte per attribuire ai due lotti saturi (che non partecipano 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 2 planimetrie allegate al PIANO GUIDA (situazione comparti e volumetrie come da PAG 2 approvato e proposta di nuova suddivisione comparti 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, potranno successivamente attivarsi i singoli piani di lottizzazione, che si dovranno riferire alla seguente nuova 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	LOTTI SATURI			
Totale	23.059	48.885	3.278	45.607



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

La nuova ripartizione delle superfici e delle volumetrie nei **6** compatti **A-B-C-D-E-F** di 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				
Baldo Marco (Eredi)	723		670	1.420

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)				
TOTALE AMBITO C			4.586	9.722
AMBITO D		P.f.	P.ed.	SUPERFICIE FONDIARIA EDIFICABILE (mq)
Mazzurana Danilo (Eredi)	1071/1			802
Mazzurana Danilo (Eredi)	1072/1			2.065
TOTALE AMBITO D				3.084
VOLUME aumentato del 6% (mc)				6.078
AMBITO E		P.f.	P.ed.	SUPERFICIE FONDIARIA EDIFICABILE (mq)
Zandonai Fulvio	1156/1			134
Zandonai Eliana	1157/1			144
Comune di Aldeno				722
TOTALE AMBITO E				1.000
TOTALE COMPLESSIVO PAG 2				23.059
VOLUME aumentato del 6% (mc)				48.885

Con l'approvazione definitiva del PIANO GUIDA del PAG 2, sulla scorta delle suddette ripartizioni tra AMBITI e alla luce del progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione, ciascun ambito potrà presentare al Comune di Aldeno la propria proposta di lottizzazione che dovrà in ogni caso attenersi all'impostazione planivolumetrica e alle indicazioni tipologiche del vigente PAG 2 nonché allo schema

generale della convenzione già ratificata con l'approvazione del PAG 2 medesimo. In relazione all'obbligo di urbanizzazione dell'area, i collottizzanti finanzieranno, 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. A tale scopo ogni proprietario dovrà presentare idonee fidejussioni bancarie e/o polizze fideiussorie e/o versamento in contanti al Comune di Aldeno, la somma corrispondente al valore pro quota del costo delle opere di urbanizzazione primaria (al netto delle imposte e delle spese notarili), in ragione dei metri cubi assegnati, secondo la seguente tabella di ripartizione dei costi:

Proprietari	P.f.	P.ed.	SUPERFICIE FONDIARIA EDIFICABILE (mq)	COSTO LORDO URBANIZZAZIONE PRIMARIA (euro)
Baldo Giuliano		721	118	
Baldo Marco (Eredi) (Eredi)		722	118	
Baldo Giuliano		723	670	
Baldo Marco (Eredi)				
Larcher Luciano		767/1	89	
Cont Enrico		896	34	
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				
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	
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	
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	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				
Bisesti Emanuele	1144/1		739	34.850,38
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	
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	72.894,83
Comune di Aldeno	3358		410	
TOTALE			23.059	1.029.394,04

Come già specificato, tali cifre sono riferite al prezziario provinciale utilizzato al momento della progettazione delle opere di urbanizzazione allegate al PAG 2: si intende che tali importi andranno aggiornati conformemente alla legge e al prezziario vigente al momento della progettazione esecutiva delle opere. La rimanenza delle suddette garanzie sarà svincolata dopo l'atto di collaudo delle opere e verificato l'esatto adempimento degli oneri in questione.

Contestualmente alla sottoscrizione delle 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.

5. NORMATIVA DEL PIANO GUIDA DEL PAG 2

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, oltretutto secondo la presente normativa di piano guida.

ART 2. ELEMENTI DEL PIANO GUIDA

Il PIANO GUIDA del PAG 2 è costituito dai seguenti elaborati:

- Relazione illustrativa comprensiva della presente normativa;
- Planimetria generale in scala 1:1000 "Piano attuativo approvato" riportante il perimetro del PAG 2 con la suddivisione in ambiti;
- Planimetria generale in scala 1:1000 "Piano guida" riportante il perimetro del PAG 2 con la nuova suddivisione in ambiti.

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-F. I limiti dei compatti sono vincolanti, salvo lievi aggiustamenti eventualmente consentiti in rapporto a precisazioni dei confini reali di proprietà.

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.

ART 8. ALLACCIAIMENTI 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.

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 "F" nei quali non è consentita la nuova edificazione in quanto sono destinati a soddisfare le esigenze di un adeguato inserimento ambientale degli insediamenti in rapporto alle specifiche situazioni del luogo: dette superfici potranno essere utilizzate per il potenziamento degli accessi, dei parcheggi, degli spazi di manovra, del verde di arredo e di protezione, delle rampe di collegamento ai piani seminterrati e interrati.

ART 11. POSIZIONE DEGLI EDIFICI

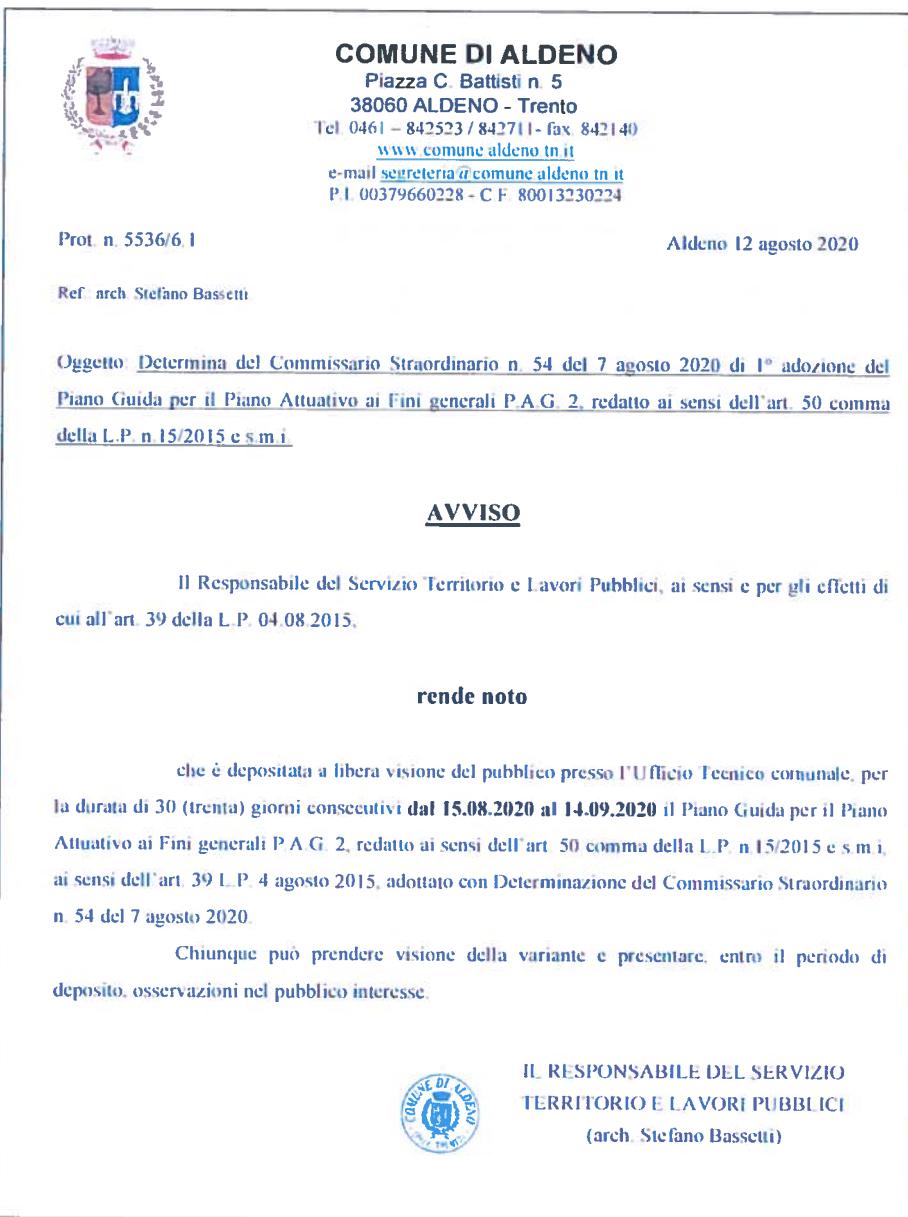
Il vigente PAG 2 evidenzia, per ogni ambito, le aree massime copribili distinguendole dalle aree inedificabili, indicando altresì l'orientamento dei futuri edifici residenziali e gli allineamenti obbligatori rispetto alla pubblica via nonché gli accessi principali dalla viabilità di progetto. La posizione 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 saranno misurate intendendo come quote del terreno naturale le quote del terreno sistemato.

6. Osservazione pervenuta dopo la prima adozione

Conseguentemente all'attuazione della prima adozione del PIANO GUIDA del PAG 2, adottata dal Commissario Straordinario del Comune di Aldeno con Determinazione n. 54 dd. 07 agosto 2020, sono stati compiuti tutti gli adempimenti di natura amministrativa - burocratica, previsti dagli articoli 37, 38 e 39 della L.P.15/2015. In particolare il Piano in tutti i suoi elementi e la determinazione di adozione stessa, sono stati depositati a libera visione del pubblico negli uffici comunali, per trenta giorni consecutivi previo avviso di **protocollo n.5536/6.1 di data 12 agosto 2020** pubblicato su di un quotidiano locale, all'albo pretorio e nel sito internet del Comune:



Chiunque ha potuto prendere visione degli elaborati e presentare, entro il periodo di deposito (dal 15/08/2020 al 14/09/2020), osservazioni nel pubblico interesse.

Nel suddetto periodo è pervenuta una unica osservazione:

Osservazione di Prot. A178-0006383 dd. 11/09/2020, dell'ing. Debora Cont:

A178 0006383 11/09/2020 A Allegato Ulente 1 (A01)

DeCo
Ing. Debora Cont

Egr Segretario Comunale
Dott. Paolo Chiarenza
Comune di Aldeno
p.zza Cesare Battisti, 5
38060 Aldeno-TN

aldeno@postemailcertificata.it

Trento, 08/09/2020

Oggetto: Delibera n 54 di data 07 agosto 2020- Piano Guida per il P A G 2

A seguito della trasmissione del provvedimento assunto dal Commissario Straordinario dott.ssa Paola Mattoni, avente ad oggetto "Approvazione in prima adozione del Piano Guida per il Piano Attuativo ai Fini generali P.A.G. 2, redatto ai sensi dell'art.50 comma 7 della L.P. n.15/2015 e s.m.i. Immediata eseguibilità" e relativi allegati, la sottoscritta, su incarico del proprietario delle p. ed 896 e p.f.1111/6 Sig. Enrico Cont formula con la presente alcune osservazioni nel merito.

A pg. 3 del Piano Guida per orientare le iniziative di attuazione del P.A.G. 2 si legge: *il presente Piano Guida (...) si rende necessario per rettificare i singoli ambiti per i quali potranno essere successivamente adottati piani di lottizzazione parziali e distinti (...) senza modificare le opere pubbliche già stabiliti, le quantità edificatorie e le tipologie approvate, confermando altresì i parametri relativi alla perequazione.*

Si ritiene quindi vi sia un errore materiale a pg. 13 laddove, nella tabella il sig. Enrico Cont proprietario della p. ed. 896 di 34 mq e della p.f. 1111/6 di 838 mq cui spettava (nel P.A.G. 2 del 2015) un importo pari a €41.115,32 per il costo per l'urbanizzazione primaria, compaia anche (per quanto concerne la sola p. ed. 896) come proprietario obbligato ad una quota parte dei € 158.378,87.

Per quanto concerne poi la spesa complessiva del costo per l'urbanizzazione primaria pari ad € 1.029.393,58, stimata da un tecnico in base ad uno specifico progetto su incarico dell' Amministrazione, quest'ultima era stata prospettata ai proprietari come spesa massima per la realizzazione dell'opera (strada di gronda), su tale stima sono infatti state calcolate le fidejussioni dei collottizzanti.

Si chiede pertanto che la cifra stabilita sia effettivamente quella posta come base d'asta per l'affidamento della realizzazione delle opere.

Si coglie l'occasione per ringraziare per porgere

distinti saluti

Dott. Ing. Debora Cont



Rispetto all'unica osservazione pervenuta, si condivide la necessità di eliminare l'errore materiale che, nella tabella riassuntiva di pag.13, vede comparire 2 volte il sig. Enrico Cont con la p.ed. 896 CC. Aldeno di mq. 34.

Trattasi di una evidente svista, giacché nella somma delle superfici (23.059 mq.) l'area della p.ed. 896 (mq.34) non risulta conteggiata due volte.

Riguardo invece alla spesa complessiva computata nel 2015 dal vigente PAG 2 per le opere di urbanizzazione primaria (costo lordo di euro 1.029.394,04), si rileva che la stessa, dovendo le opere medesime essere oggetto di appalto a cura di un ente pubblico (comune di Aldeno), così come richiesto dai proprietari, dovrà essere, secondo previsione di legge, obbligatoriamente aggiornata con i costi correnti stabiliti dal Prezziario della Provincia Autonoma di Trento. Si ritiene pertanto che la seconda parte della richiesta non possa essere accolta.

L'Osservazione di Prot. A178-0006383 dd. 11/09/2020, dell'ing. Debora Cont, è pertanto parzialmente accolta.

7. Modifiche conclusive introdotte in seguito all'accoglimento di osservazioni

A seguito del parziale accoglimento dell'osservazione di Prot. A178-0006383 dd. 11/09/2020, viene quindi corretta in via definitiva la seguente tabella, stralciando il nominativo del sig. Enrico Cont (p.ed.896 di mq.34) in corrispondenza del costo lordo di urbanizzazione primaria di euro 158.378,87:

Proprietari	P.f.	P.ed.	SUPERFICIE FONDIARIA EDIFICABILE (mq)	COSTO LORDO URBANIZZAZIONE PRIMARIA (*) (euro)
Baldo Giuliano		721	118	
Baldo Marco (Eredi) (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	1066/1		132	

158.378,87

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)				
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.	1114/3		854	
Di Enderle Edda & co.				
Piffer Immobiliare s.a.s.	1113/1		613	109.436,54
Di Enderle Edda & co.				
Piffer Immobiliare s.a.s.	1114/4		854	
Di Enderle Edda & co.				
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				
Bisesti Emanuele	1144/1		739	34.850,38
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	
Peterlini Nicola e Palmo	1159/1		57	13.483,20
Comune di Aldeno	1170/1		626	
Comune di Aldeno	1178/1		353	72.894,83

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

8. Definitiva adozione del PIANO GUIDA del PAG 2

Ai sensi del comma 2 dell'art. 51 della L.P.15/2015, il piano guida, conforme alle previsioni del PRG vigente del Comune di Aldeno, è stato adottato dal Commissario Straordinario con Determinazione n. 54 dd. 07/08/2020 e depositato per trenta giorni (dal 15/08/2020 al 14/09/2020) a disposizione del pubblico per la presentazione di osservazioni nel pubblico interesse. Decorso questo termine il piano è stato modificato in via non sostanziale in conseguenza del parziale accoglimento dell'unica osservazione pervenuta e conseguentemente approvato in via definitiva dal Commissario Straordinario.

Ai sensi del comma 4 dell'art. 49 della L.P.15/2015, essendo il piano guida coerente con il PRG di Aldeno, non si applica la procedura prevista per l'approvazione delle varianti ai piani regolatori e si prescinde dunque dalla pubblicazione per 20 giorni dell'unica osservazione pervenuta.

Il piano guida acquista efficacia il giorno successivo a quello della sua pubblicazione all'albo pretorio comunale e nel sito istituzionale del Comune.

9. Elementi e contenuti del PIANO GUIDA del PAG 2

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

- Relazione illustrativa comprensiva di norme attuative e di risposta all'osservazione pervenuta dopo la prima adozione;
- Planimetria generale in scala 1:1000 "Piano attuativo approvato" riportante il perimetro del vigente PAG 2 con la suddivisione in ambiti;
- Planimetria generale in scala 1:1000 "Piano guida" riportante il perimetro del PAG 2 con la nuova suddivisione in ambiti.