



# **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

#### **IL TECNICO**



#### **IL CONSIGLIO COMUNALE**

##### **DELIBERA DI ADOZIONE PRELIMINARE**

N. \_\_\_\_ dd. \_\_\_\_\_

##### **DELIBERA DI DEFINITIVA ADOZIONE**

N. \_\_\_\_ dd. \_\_\_\_\_

## **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 PAG2**
- 5. Tabella riassuntiva di raffronto tra PIANO GUIDA vigente e PIANO GUIDA Variante 2023: superfici nei vari ambiti e volumi edificabili**
- 6. Normativa di PIANO GUIDA**
- 7. Documentazione della Variante 2023 al PIANO GUIDA**

## 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, 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)		1063/1	800	258	542
Baldo Giuliano		1064/1	268	86	182
Baldo Marco (eredi)		1066/1	195	63	132
Baldo Giuliano		1067/1	602	194	408
Baldo Marco (eredi)		1063/8	1545	497	1.048
Baldo Giuliano		1063/9	583	188	395
Baldo Marco (eredi)		1064/4	214	69	145
Baldo Giuliano		1064/5	49	16	33
Baldo Marco (eredi)		1067/4	717	231	486
Baldo Giuliano		1067/5	194	62	132
Baldo Marco (eredi)					

Proprietari	P.f.	P.ed.	Superfici catastali comprese nel PAG	Superfici nel PAG 32,19%	SUPERFICIE FONDIARIA EDIFICABILE
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	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					
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
<b>TOTALE PAG 2</b>			<b>34.006</b>	<b>10.947</b>	<b>23.059</b>

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

<b>COMPARTO C1</b>	<b>P.f.</b>	<b>P.ed.</b>	<b>SUPERFICIE FONDIARIA EDIFICABILE (mq)</b>	<b>VOLUME aumentato del 6%</b>
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
<b>TOTALE COMPARTO C1</b>			<b>11.126</b>	<b>23.587</b>
<b>COMPARTO C2</b>	<b>P.f.</b>	<b>P.ed.</b>	<b>SUPERFICIE FONDIARIA EDIFICABILE (mq)</b>	<b>VOLUME aumentato del 6%</b>
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
<b>TOTALE COMPARTO C2</b>			<b>4.263</b>	<b>9.038</b>
<b>COMPARTO C3</b>	<b>P.f.</b>	<b>P.ed.</b>	<b>SUPERFICIE FONDIARIA EDIFICABILE (mq)</b>	<b>VOLUME aumentato del 6%</b>
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)				
<b>TOTALE COMPARTO C3</b>			<b>4.586</b>	<b>9.722</b>
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
<b>TOTALE COMPARTO C4</b>			<b>3.084</b>	<b>6.538</b>
<b>TOTALE PAG 2 (C 1+ C2 + C3 + C4)</b>			<b>23.059</b>	<b>48.885</b>

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 novemila trecentonovantatré,58) interamente finanziata dai collottizzanti. Tale spesa complessiva è riferita al prezzario 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 prezzario 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	Superfic 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
<b>Totale</b>	<b>23.059</b>	<b>48.885</b>	<b>3.278</b>	<b>45.607</b>

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**

Il vigente PIANO GUIDA del PAG 2, definitivamente approvato con Determinazione n. 071 di data 18 settembre 2020 dal Commissario Straordinario di Aldeno, ha dunque seguito l'approvazione del PIANO ATTUATIVO A FINI GENERALI n. 2 previsto dal PRG del Comune di Aldeno (art.10 delle Norme di attuazione) approvato circa cinque anni prima dal Consiglio comunale con Deliberazione n. 02 dd. 20/03/2015, con lo scopo di **orientare le iniziative di attuazione e in particolare per ricalibrare la consistenza degli ambiti 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 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), era stato ritenuto non indispensabile richiedere un nuovo parere paesaggistico sul PIANO GUIDA che, come sopra sottolineato, ha confermato appieno l'organizzazione plani-volumetrica del PAG 2, ridefinendo solamente la composizione particolare 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 compatti;
- 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 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 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	Superficie mq.	Volume edificabile complessivo mc.	Volume edificabile Comune di Aldeno mc.	Volume edificabile altre proprietà mc.
<b>A</b>	<b>11.126</b>	<b>23.587</b>	<b>1.100</b>	<b>22.487</b>
<b>B</b>	<b>3.263</b>	<b>7.881</b>	<b>1.150</b>	<b>6.731</b>
<b>C</b>	<b>4.586</b>	<b>9.722</b>	<b>-</b>	<b>9.722</b>
<b>D</b>	<b>3.084</b>	<b>6.078</b>	<b>-</b>	<b>6.078</b>
<b>E</b>	<b>1.000</b>	<b>1.617</b>	<b>1.028</b>	<b>589</b>
<b>F</b>	<b>LOTTI SATURI</b>			
<b>Totale</b>	<b>23.059</b>	<b>48.885</b>	<b>3.278</b>	<b>45.607</b>



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
<b>TOTALE AMBITO A</b>			<b>11.126</b>	<b>23.587</b>
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
<b>TOTALE AMBITO B</b>			<b>3.263</b>	<b>7.881</b>
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	7.802

AMBITO C	P.f.	P.ed.	SUPERFICIE FONDIARIA EDIFICABILE (mq)	VOLUME aumentato del 6%
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	
<b>TOTALE AMBITO C</b>			<b>4.586</b>	<b>9.722</b>
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	
<b>TOTALE AMBITO D</b>			<b>3.084</b>	<b>6.078</b>
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
<b>TOTALE AMBITO E</b>			<b>1.000</b>	<b>1.617</b>
<b>TOTALE COMPLESSIVO PAG 2</b>			<b>23.059</b>	<b>48.885</b>

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, 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 cronoprogramma sottoscritto da tutti i soggetti coinvolti. A tale scopo ogni proprietario deve presentare o tramite 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)		722	118	
Baldo Giuliano		723	670	
Baldo Marco (eredi)				
Larcher Luciano		767/1	89	
Baldo Giuliano				
Baldo Marco (eredi)	1063/1			542
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)				

**158.378,87**

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

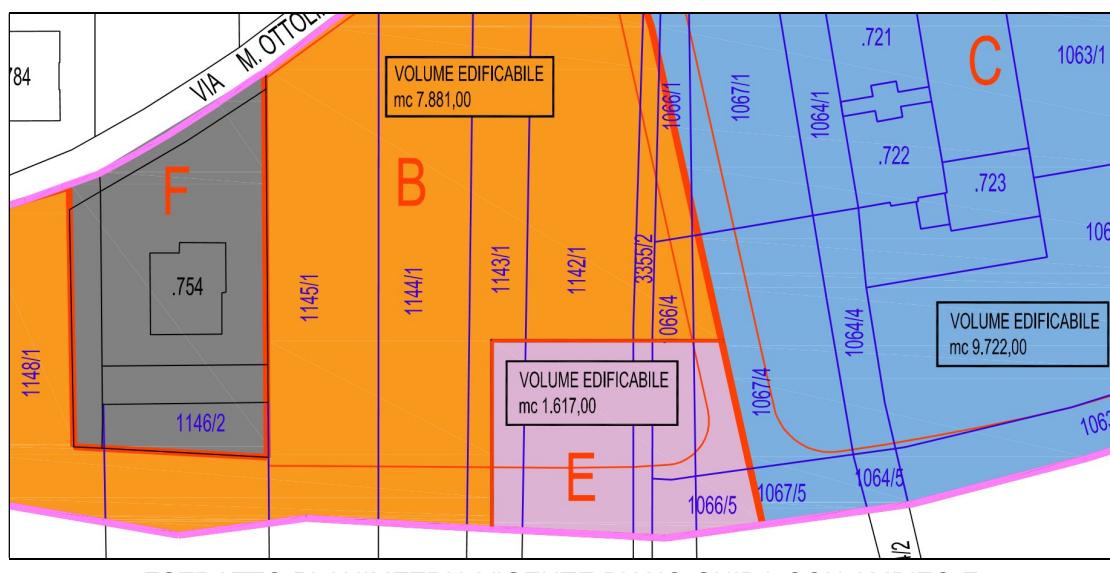
(\*) da aggiornare secondo prezzario PAT vigente al momento dell'appalto

Come già specificato, tali cifre sono riferite al prezzario provinciale utilizzato al momento della progettazione delle opere di urbanizzazione del PAG 2: si intende che tali importi dovranno essere aggiornati conformemente alla legge e al prezzario 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, 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 rende necessaria 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, 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 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), anche per la presente Variante 2023 al Piano Guida non si è ritenuto necessario richiedere un nuovo parere paesaggistico dato che, come precedentemente sottolineato, il Piano Guida stesso ha confermato appieno l'organizzazione plani-volumetrica del PAG 2, ridefinendo solamente la composizione particolare e volumetrica degli ambiti di intervento.

Nel rispetto delle previsioni relative all'intera area vincolata dal PAG 2, ovviamente senza modificare le opere pubbliche già stabilite, le quantità edificatorie e le tipologie approvate, confermando altresì i parametri relativi alla perequazione, si è ritenuto innanzi tutto opportuno proporre lo stralcio dell'**ambito E** (in parte di proprietà privata e in parte di proprietà del Comune di Aldeno) la cui superficie e volumetria confluiscono prevalentemente nell'ambito B:



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	LOTTI SATURI	
<b>Totale</b>	<b>23.059</b>	<b>48.885</b>

CONSISTENZA AMBITI E VOLUMETRIE COME DEFINITI DAL PIANO GUIDA VIGENTE 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	LOTTI SATURI	
<b>Totale</b>	<b>23.059</b>	<b>48.885</b>

CONSISTENZA AMBITI E VOLUMETRIE AMBITI - RAFFRONTO FRA PIANO GUIDA VIGENTE E PIANO GUIDA VARIANTE

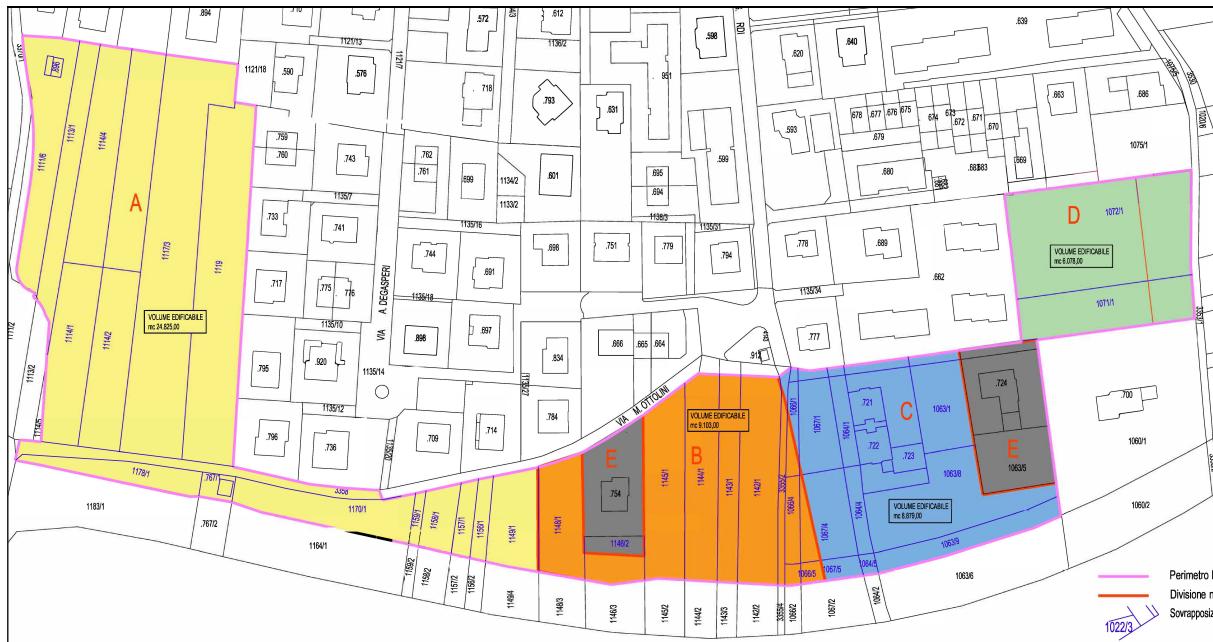
AMBITI PIANO GUIDA VARIANTE 2023	Superficie fondiaria edificabile mq.	Volume edificabile complessivo mc.
A	11.126	24.825
B	4.263	9.103
C	4.586	8.879
D	3.084	6.078
E	LOTTI SATURI	
<b>Totale</b>	<b>23.059</b>	<b>48.885</b>

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:



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** stabiliti dalla presente **Variante 2023 al piano guida** nonché la distribuzione del volume edificabile per ciascuna proprietà, sono sintetizzati nella tabella seguente che mette in evidenza (colore blu) anche eventuali trasferimenti di superfici e quindi di volumetria tra ambiti:

**TABELLA RIASSUNTIVA DI RAFFRONTO**  
TRA  
**PIANO GUIDA VIGENTE**  
E  
**PIANO GUIDA VARIANTE 2023**

**SUPERFICI FONDIARIE NEI VARI AMBITI DI PIANO GUIDA**  
**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.
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)	-
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 (spostato in ambito F)	284
Zandonai Eliana	1157/1		212	68	144	288	305	144	305 (spostato in ambito F)	305
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 (spostato in ambito B)	-	-	353 (spostato in ambito B)	237 (spostato in ambito B)	-
Comune di Aldeno	1170/1		922	297	625 (spostato in ambito B)	-	-	625 (spostato in ambito B)	736 (spostato in ambito B)	-
Comune di Aldeno	1170/1					-	-	-	589	1.327
Comune di Aldeno	3358		605	195	410 (spostato in ambito B)	-	-	410 (spostato in ambito B)	869 (spostato in ambito B)	869
<b>Totale</b>			<b>18.619</b>	<b>5.993</b>	<b>11.126</b>	<b>22.252</b>	<b>23.587</b>	<b>11.126</b>	<b>23.587</b>	<b>24.825</b>

**AMBITO B**

proprietari	p.f.	p.ed.	superfici catastali comprese nel PAG mq.	32,19% mq.	superficie fondiaria edificabile compatti nel PAG mq.	volume edificabile compatti 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.
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 (spostato in ambito A)	1.196 (spostato in ambito A)	1.196
Baldo Giuliano, Ornella e Patrizia	1066/4		209	67	-	-	-	142 (spostato in ambito C)	301 (spostato in ambito C)	301
Baldo Giuliano, Ornella e Patrizia	1066/1		87	28	-	-	-	59 (spostato in ambito C)	125 (spostato in ambito C)	125
Baldo Giuliano, Ornella e Patrizia	1067/4		165	53	-	-	-	112 (spostato in ambito C)	237 (spostato in ambito C)	237
Baldo Giuliano, Ornella e Patrizia	1067/5		74	24	-	-	-	50 (spostato in ambito C)	106 (spostato in ambito C)	106
Baldo Giuliano, Ornella e Patrizia	1066/5		52	17	-	-	-	35 (spostato in ambito C)	74 (spostato in ambito C)	74
Comune di Aldeno	1178/1		520	167	112	224	238	353 (volume con terreni in ambito A)	237 (spostato in ambito C)	-
Comune di Aldeno	1170/1		922	297	625	1.250	1.325	625 (volume con terreni in ambito A)	297	-
Comune di Aldeno	1170/1		-	-	-	-	-	-	1.028 (spostato in ambito E)	-
Comune di Aldeno	3358		605	195	194	388	411	410 (volume con terreni in ambito A)	60	-
Comune di Aldeno	3358		-	-	-	-	-	-	460	-
Comune di Aldeno	3355/2		232	75	157	314	333	88	333	333
<b>Totale</b>			<b>8.383</b>	<b>2.700</b>	<b>4.263</b>	<b>8.526</b>	<b>9.038</b>	<b>3.263</b>	<b>7.881</b>	<b>9.103</b>

**AMBITO C**

proprietari	p.f.	p.ed.	superfici catastali comprese nel PAG mq.	32,19% mq.	superficie fondiaria edificabile compatti nel PAG mq.	volume edificabile compatti 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.
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)	-
Baldo Giuliano, Ornella e Patrizia	1066/1		87	28	-	59	-	59	125 (volume con terreni in ambito B)	-
Baldo Giuliano, Ornella e Patrizia	1067/4		165	53	-	112	-	112	237 (volume con terreni in ambito B)	-
Baldo Giuliano, Ornella e Patrizia	1067/5		74	24	-	50	-	50	106 (volume con terreni in ambito B)	-
Baldo Giuliano, Ornella e Patrizia	1066/5		52	17	35	35	74	35	74 (volume con terreni in ambito B)	-
Volume già esistente					-					2.454
<b>Totale</b>			<b>6.763</b>	<b>2.177</b>	<b>4.586</b>	<b>2.177</b>	<b>9.722</b>	<b>4.586</b>	<b>9.722</b>	<b>8.879</b>

**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.
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 (volume con terreni in ambito B)	217	-	-
<b>Totale</b>			<b>4.227</b>	<b>1.360</b>	<b>3.084</b>	<b>6.168</b>	<b>6.538</b>	<b>3.084</b>	<b>6.078</b>	<b>6.078</b>

**AMBITO F  
(aree satute)**

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.
Zandonai Fulvio	1156/1		198	64		268	-	134	284 (volume con terreni in ambito A)	-
Zandonai Eliana	1157/1		212	68		288	-	144	305 (volume con terreni in ambito A)	-
Comune di Aldeno	3358						-	722	1028 (volume con terreni in ambito B)	-
<b>Totale</b>			<b>410</b>	<b>132</b>		<b>556</b>		<b>1.000</b>	<b>1.617</b>	
<b>TOTALE COMPLESSIVO</b>			<b>38.402</b>	<b>12.362</b>	<b>23.059</b>	<b>39.123</b>	<b>48.885</b>	<b>23.059</b>	<b>48.885</b>	<b>48.885</b>

Con l'entrata in vigore della presente **Variante 2023** al **Piano Guida del PAG 2**, sulla scorta delle nuove ripartizioni tra AMBITI e alla luce del progetto preliminare delle opere di urbanizzazione, 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.

## 5. NORMATIVA DEL PIANO GUIDA DEL PAG 2 (VARIANTE 2023)

### 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 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”;
- **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.

### 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 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. 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.*

## **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 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 nonchè 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. Documentazione della Variante 2023 al PIANO GUIDA DEL PAG2

La presente **Variante 2023** al **Piano Guida del PAG 2** è costituita 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”;
- **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.