



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)

TERZA VARIANTE GIUGNO 2024

RELAZIONE ILLUSTRATIVA PRELIMINARE ADOZIONE

IL TECNICO



IL CONSIGLIO COMUNALE

DELIBERA DI ADOZIONE PRELIMINARE

N. _____ di data _____

DELIBERA DI DEFINITIVA ADOZIONE

N. _____ di data _____

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. Successive modifiche apportate al PIANO GUIDA del PAG 2 con la prima variante 2023 e con la seconda variante 2024**
- 5. Obiettivi e contenuti della terza Variante 2024 al PIANO GUIDA del PAG 2 riferita all'AMBITO A**
- 6. Documentazione della terza Variante al PIANO GUIDA del PAG 2 predisposta per la preliminare adozione (giugno 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) previo 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), è composto dalla seguente documentazione:

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

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

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.

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 (AZZURRE)

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



PLANIMETRIA 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%
L. L.		767/1	89	189
C. E.		896	34	72
C. E.	1111/6		838	1.777
P. Imm. s.a.s. di E. E. & co.	1113/1		613	1.300
Z. V.	1114/1		789	1.672
Z. R.	1114/2		776	1.645
P. Imm. s.a.s. di E. E. & co.	1114/3		854	1.810
P. Imm. s.a.s. di E. E. & co.	1114/4		854	1.811
L. L.	1117/3		2.479	5.256
Z. S.				
B. G. e L.	1148/1		564	1.196
F. O.	1149/1		502	1.064
M. M., E., F. e P.	1119		1.929	4.089
P. N. e P.	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%
L. A.	1142/1		895	1.898
L. C.				
S. G.	1143/1		464	984
C. I.	1144/1		739	1.566
B. E.				
B. I.				
B. N.				
B. B.	1145/1		785	1.664
D. S.	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%
B. G.		721	118	250
B. M. (eredi)		722	118	250
B. G.		723	670	1.420
B. M. (eredi)				
B. G.	1063/1		542	

B. M. (eredi)				7.802
B. G.	1064/1		182	
B. M. (eredi)				
B. G.	1066/1		132	
B. M. (eredi)				
B. G.	1067/1		408	
B. M. (eredi)				
B. G.	1063/8		1.048	
B. M. (eredi)				
B. G.	1063/9		395	
B. M. (eredi)				
B. G.	1064/4		145	
B. M. (eredi)				
B. G.	1064/5		33	
B. M. (eredi)				
B. G.	1067/4		486	
B. M. (eredi)				
B. G.	1067/5		132	
B. M. (eredi)				
B. G.	1066/4		142	
B. M. (eredi)				
B. G.	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)
M. D. (eredi)	1071/1		802	1.700
M. D. (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)
Z. F.	1156/1		134	284
Z. E.	1157/1		144	305
Comune di Aldeno			722	1.028
TOTALE AMBITO E			1.000	1.617
AMBITO F	LOTTE SATURI			
TOTALE COMPLESSIVO PAG 2			23.059	48.885

Con l'entrata in vigore nel 2020 del **Piano Guida del PAG 2**, sulla scorta delle

sudette ripartizioni e alla luce del progetto 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 da realizzare secondo un cronoprogramma sottoscritto da tutti i soggetti coinvolti e con una ripartizione dei costi proporzionale ai metri cubi assegnati.

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. Successive modifiche apportate al PIANO GUIDA del PAG 2 con la prima variante 2023 e con la seconda variante 2024

Con la finalità di orientare e favorire le iniziative di attuazione, con Deliberazione consiliare di definitiva adozione n. 22 del 20 settembre 2023 era stata approvata la **prima Variante (2023) al PIANO GUIDA del PAG 2** (a sua volta approvato nel 2020 dal Commissario Straordinario di Aldeno) che si era resa necessaria:

- per apportare una rettifica alla composizione degli ambiti di piano (previo lo stralcio dell'ambito E le cui superfici e volumetrie, in ragione delle proprietà, confluivano nell'ambito A);
- 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, rispecchiando l'organizzazione planivolumetrica, le quantità edificatorie e le tipologie approvate, confermando altresì i parametri relativi alla perequazione e ridefinendo solamente la composizione particellare e volumetrica degli ambiti di intervento.

Di seguito la consistenza delle volumetrie realizzabili nei vari ambiti (in sintonia con il PAG 2), nel raffronto tra **Piano Guida 2020 e Piano Guida prima variante 2023**:

Ambiti di Piano Guida 2020

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

Ambiti di Piano Guida 1^a variante 2023

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

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



Successivamente, sempre con la finalità di orientare e favorire le iniziative di attuazione, con Deliberazione consiliare n. 17 del 10 giugno 2024 è stata approvata

la **seconda Variante (2024) al PIANO GUIDA del PAG 2** (preliminare adozione avvenuta con Deliberazione consiliare n. 06 del 23 aprile 2024) che si è resa necessaria soprattutto per riposizionare nell'ambito D il volume edificabile di mc. 460 del Comune di Aldeno, che era stato spostato nell'ambito A in considerazione della comunicata indisponibilità, poi rientrata, a proseguire nella lottizzazione dei soggetti interessati appunto all'ambito D, determinando il seguente schema comparativo:

Ambiti di Piano Guida 1^ variante 2023

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

Ambiti di Piano Guida 2^ variante 2024

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



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

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

PAG 2 VIGENTE (2015)

PIANO GUIDA 2024 VIGENTE

(Seconda variante al Piano Guida del PAG 2 approvata dal Consiglio comunale con Deliberazione n. 17 del 10 giugno 2024)

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 PAG 2 mc.	superficie fondiaria edificabile nella 2° variante al Piano Guida mq.	volume edificabile aumentato del 6% nella 2° variante al PIANO GUIDA mc.
			AMBITO A (approvazione 2015)				Piano Guida vigente (seconda variante) AMBITO A		
C.E.		896	50	16	34	68	72	34	72
C.E.	1111/6		1.236	398	838	1.676	1.777	838	1.777
Z.V.	1114/1		1.164	375	789	1.578	1.672	789	1.672
Z.R.	1114/2		1.144	368	776	1.552	1.645	776	1.645
P. Imm. S.a.s. di E.E. & C.	1113/1		904	291	613	1.226	1.300	613	1.300
P. Imm. S.a.s. di E.E. & C.	1114/3		1.260	406	854	1.708	1.810	854	1.810
P. Imm. S.a.s. di E.E. & C.	1114/4		1.260	406	854	1.708	1.811	854	1.811
L.L.		767/1	131	42	89	178	189	89	189
L.L. e Z.S.	1117/3		3.656	1.177	2.479	4.958	5.256	2.479	5.256
B.G. e L.	1148/1		832	268	564	1.128	1.196		
M. M., E., F. e P.	1119		2.844	915	1.929	3.858	4.089	1.929	4.089
F.O.	1149/1		740	238	502	1.004	1.064	502	1.064
Z.F.	1156/1		198	64	134	268	284	134	284
Z.E.	1157/1		212	68	144	288	305	144	305
P.N. e P.	1158/1		337	108	229	458	485	229	485
P.N. e P.	1159/1		84	27	57	114	121	57	121
Comune di Aldeno (mq p.f. 520)	1178/1		355	114	241	482	511	353	749
Comune di Aldeno (mq p.f. 922)	1170/1							625	1.327
Comune di Aldeno (mq p.f. 605)	3358							410	409 (*)
Totale			16.407	5.281	11.126	22.252	23.587	11.709	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 PAG 2 mc.	superficie fondiaria edificabile nella 2° variante al Piano Guida mq.	volume edificabile aumentato del 6% nella 2° variante al PIANO GUIDA mc.
			AMBITO B (approvazione 2015)				Piano Guida vigente (seconda variante) AMBITO B		
L.A. e C.	1142/1		1320	425	895	1.790	1.898	895	1.898
S.G.	1143/1		685	221	464	928	984	464	984
C.I e B.E., I.N.	1144/1		1090	351	739	1.478	1.566	739	1.566
B.B.	1145/1		1159	373	785	1.570	1.664	785	1.664
D.S.	1146/2		431	139	292	584	619	292	619
B.G. e L.	1148/1							564	1.196
B.G. e O. e P.	1066/4							142	301
B.G. e O. e P.	1066/1							59	125
B.G. e O. e P.	1067/4							112	237
B.G. e O. e P.	1067/5							50	106
B.G. e O. e P.	1066/5							35	74
Comune di Aldeno (mq p.f. 520)	1178/1		1.604	516	1.088	2.176	2.307		
Comune di Aldeno (mq p.f. 922)	1170/1								
Comune di Aldeno (mq p.f. 605)	3358								
Comune di Aldeno (mq p.f. 232)	3355/2							157	333
Totale			6.289	2.025	4.263	8.526	9.038	4.294	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 PAG 2 mc.	superficie fondiaria edificabile nella 2° variante al Piano Guida mq.	volume edificabile aumentato del 6% nella 2° variante al PIANO GUIDA mc.
			AMBITO C (approvazione 2015)				Piano Guida vigente (seconda variante) AMBITO C		
B.G., O. e P.		721	173	55	118	236	250	118	250
B.G., O. e P.		722	174	56	118	236	250	118	250
B.G., O. e P.		723	988	318	670	1.340	1.420	670	1.420
B.G., O. e P.	1063/1		800	258	542	1.084	1.149	542	1.149
B.G., O. e P.	1064/1		268	86	182	364	386	182	386
B.G., O. e P.	1067/1		602	194	408	816	865	408	865
B.G., O. e P.	1063/8		1.545	497	1.048	2.096	2.222	1.048	2.222
B.G., O. e P.	1063/9		583	188	395	790	838	395	838
B.G., O. e P.	1064/4		214	69	145	290	307	145	307
B.G., O. e P.	1064/5		49	16	33	66	70	33	70
B.G., O. e P.	1067/4		552	178	374	748	793	374	793
B.G., O. e P.	1066/1		108	35	73	146	155	73	155
B.G., O. e P.	1067/5		120	38	82	164	174	82	174
B.G., O. e P.	1066/4		209	67	142	284	301		
B.G., O. e P.	1066/1		87	28	59	118	125		
B.G., O. e P.	1067/4		165	53	112	224	237		
B.G., O. e P.	1067/5		74	24	50	100	106		
B.G., O. e P.	1066/5		52	17	35	70	74		
Totale			6.763	2.177	4.586	9.172	9.722	4.189	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 PAG 2 mc.	superficie fondiaria edificabile nella 2° variante al Piano Guida mq.	volume edificabile aumentato del 6% nella 2° variante al PIANO GUIDA mc.	
			AMBITO D (approvazione 2015)					Piano Guida vigente (seconda variante) AMBITO D		
M.D. (eredi)	1071/1		1.182	380	802	1.604	1.700	802	1.700	
M.D. (eredi)	1072/1		3.045	980	2.065	4.130	4.378	2.065	4.378	
Comune di Aldeno (mq p.f. 520)	1178/1		320	103	217	434	460			
Comune di Aldeno (mq p.f. 922)	1170/1									
Comune di Aldeno (mq p.f. 605)	3358							460 (*)		
Comune di Aldeno (mq p.f. 232)	3355/2									
Totale			4.547	1.463	3.084	6.168	6.538	2.867	6.538	
			AMBITO F (aree sature)					DEFINITIVA ADOZIONE AREE SATURE		
D.S. (eredi)		754								
B.S.	1063/5	724								
TOTALE GENERALE			34.006	10.946	23.059	46.118	48.885	23.059	48.885	

(*) 460 mc provenienti dalla p.f. 3358 di proprietà del Comune di Aldeno e situata nell'Ambito A, vengono posizionati nell'Ambito D

5. Obiettivi e contenuti della terza Variante 2024 al PIANO GUIDA del PAG 2 riferita all'AMBITO A

Con la finalità di orientare e favorire le iniziative di attuazione dell'**Ambito A**, 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, la presente terza variante al PIANO GUIDA del PAG 2 si rende indispensabile per **suddividere l'ambito A in due sub-ambiti A1 e A2** dove nel primo (**A1**) sono ricomprese le aree di tutti i collottizzanti favorevoli a definire congiuntamente un piano di lottizzazione, (corrispondente complessivamente ad una superficie catastale di mq. 12.740), mentre nel secondo (**A2**) sono ricompresi i proprietari delle pp.ffa. 1117/3 - 1149/1 nonché della p.ed. 767/1 (corrispondenti complessivamente ad una superficie catastale di mq. 4.527), che hanno ufficialmente formalizzato al Comune la loro indisponibilità a partecipare alla concreta attuazione delle previsioni urbanistiche ed alle spese relative al progetto concernente la realizzazione delle opere di urbanizzazione che interessano l'ambito medesimo.

Con l'entrata in vigore della presente **terza Variante 2024 al Piano Guida del PAG 2 - AMBITO A** - sulla scorta delle nuove ripartizioni (sub-ambiti A1 e A2) ciascun sub-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 il crono-programma sottoscritto da tutti i soggetti coinvolti.

A questo proposito si evidenzia che con recente Deliberazione consiliare n. 18 del 10 giugno 2024 è stato approvato il progetto definitivo delle suddette opere di urbanizzazione del PAG 2 e delle condizioni essenziali per la stipula delle convenzioni di lottizzazione.

SUPERFICI FONDIARIE E VOLUMI EDIFICABILI NELL'AMBITO A				
PIANO GUIDA VIGENTE APPROVATO CON DELIBERA CONSILIARE N.17 DD. 10 GIUGNO 2024				
proprietari	p.f.	p.ed.	superficie fondiaria edificabile	volume edificabile aumentato del 6%
			mq	mc
C.E.		896	34	72
C.E.	1111/6		838	1.777
Z.V.	1114/1		789	1.672
Z.R.	1114/2		776	1.645
P. Imm. S.a.s. di E.E. & C.	1113/1		613	1.300
P. Imm. S.a.s. di E.E. & C.	1114/3		854	1.810
P. Imm. S.a.s. di E.E. & C.	1114/4		854	1.811
L.L.		767/1	89	189
L.L e Z.S.	1117/3		2.479	5.256
M.D., E., F., e P.	1119		1.929	4.089
F.O.	1149/1		502	1.064
Z.F.	1156/1		134	284
Z.E.	1157/1		144	305
P. N. e P.	1158/1		229	485
P. N. e P.	1159/1		57	121
Comune di Aldeno (mq. p.f. 520)	1178/1		353	749
Comune di Aldeno (mq. p.f. 922)	1170/1		625	1.327
Comune di Aldeno (mq. p.f. 605)	3358		410	409 (*)
TOTALE			11.709	24.365
(*) 460 mc provenienti dalla p.f. 3358 di proprietà del Comune di Aldeno e situata nell'Ambito A, vengono posizionati nell'Ambito D				

**SUPERFICI FONDIARIE E VOLUMI
EDIFICABILI NEI 2 SUB AMBITI
A1 – A2**

SUPERFICI FONDIARIE E VOLUMI EDIFICABILI NEL SUB-AMBITO A1
PIANO GUIDA TERZA VARIANTE - PRELIMINARE ADOZIONE GIUGNO 2024

proprietari	p.f.	p.ed.	superficie fondiaria edificabile	volume edificabile aumentato del 6%
			mq	mc
C.E.		896	34	72
C.E.	1111/6		838	1.777
Z.V.	1114/1		789	1.672
Z.R.	1114/2		776	1.645
P. Imm. S.a.s. di E.E. & C.	1113/1		613	1.300
P. Imm. S.a.s. di E.E. & C.	1114/3		854	1.810
P. Imm. S.a.s. di E.E. & C.	1114/4		854	1.811
M.D., E., F., e P.	1119		1.929	4.089
Z.F.	1156/1		134	284
Z.E.	1157/1		144	305
P. N. e P.	1158/1		229	485
P. N. e P.	1159/1		57	121
Comune di Aldeno (mq. p.f. 520)	1178/1		353	749
Comune di Aldeno (mq. p.f. 922)	1170/1		625	1.327
Comune di Aldeno (mq. p.f. 605)	3358		410	409 (*)
TOTALE			8.639	17.856

(*) 460 mc provenienti dalla p.f. 3358 di proprietà del Comune di Aldeno e situata nell'Ambito A, vengono posizionati nell'Ambito D

SUPERFICI FONDIARIE E VOLUMI EDIFICABILI NEL SUB-AMBITO A2
PIANO GUIDA TERZA VARIANTE - PRELIMINARE ADOZIONE GIUGNO 2024

proprietari	p.f.	p.ed.	superficie fondiaria edificabile	volume edificabile aumentato del 6%
L.L.		767/1	89	189
L.L e Z.S.	1117/3		2.479	5.256
F.O.	1149/1		502	1.064
TOTALE			3.070	6.509

6. Documentazione della terza Variante 2024 al PIANO GUIDA DEL PAG2 predisposta per la preliminare adozione

La presente **terza 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);
- **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**
Planimetria generale in scala 1:1000 “Piano Guida: suddivisione ambito A e riparto volumi edificabili complessivi”.