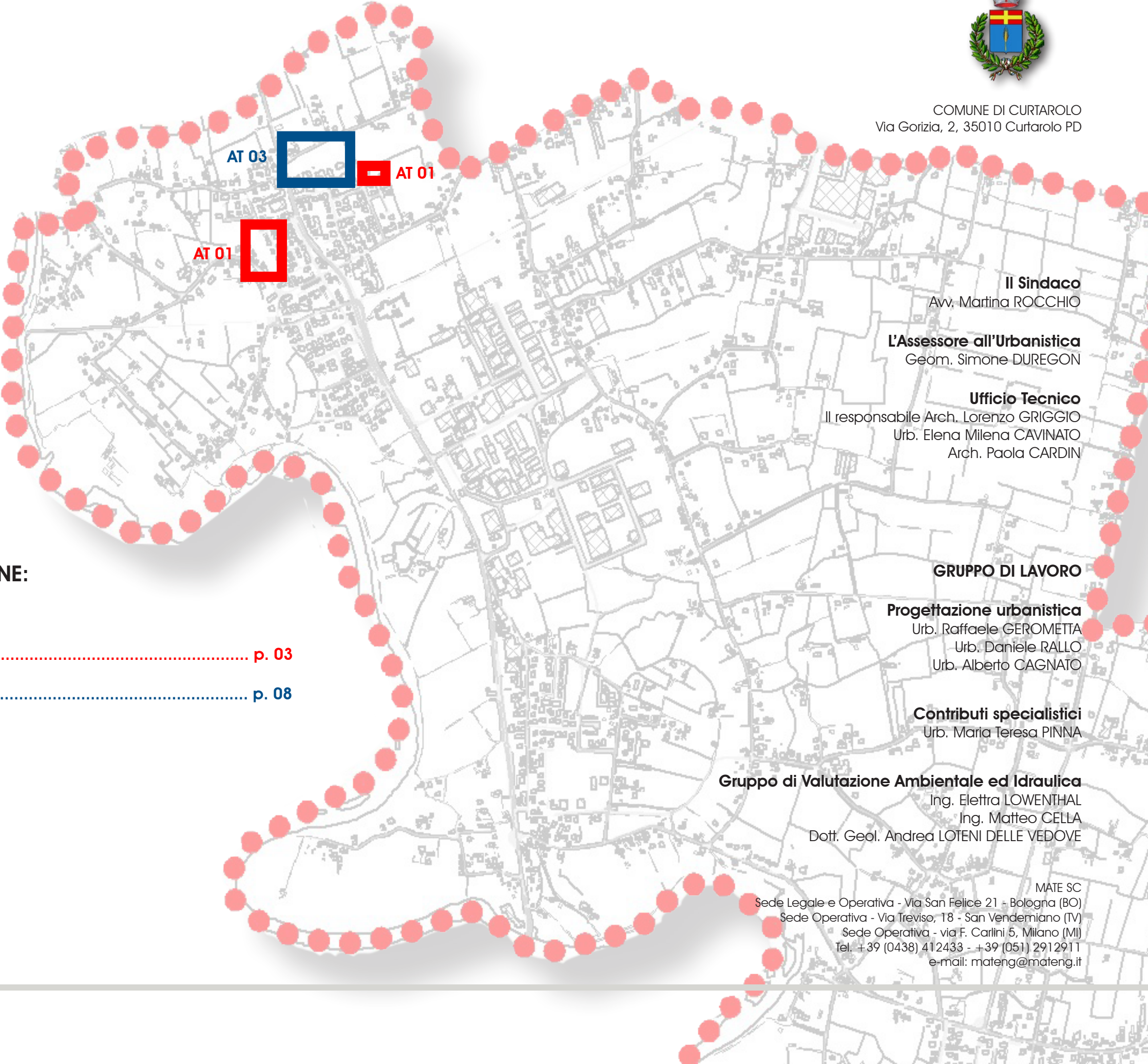






COMUNE DI CURTAROLO
Via Gorizia, 2, 35010 Curtarolo PD



Il Sindaco
Aw. Martina ROCCHIO

L'Assessore all'Urbanistica
Geom. Simone DUREGON

Ufficio Tecnico
Il responsabile Arch. Lorenzo GRIGGIO
Urb. Elena Milena CAVINATO
Arch. Paola CARDIN

GRUPPO DI LAVORO

Progettazione urbanistica
Urb. Raffaele GEROMETTA
Urb. Daniele RALLO
Urb. Alberto CAGNATO

Contributi specialistici
Urb. Maria Teresa PINNA

Gruppo di Valutazione Ambientale ed Idraulica
Ing. Elettra LOWENTHAL
Ing. Matteo CELLA
Dott. Geol. Andrea LOTENI DELLE VEDOVE

MATE SC
Sede Legale e Operativa - Via San Felice 21 - Bologna (BO)
Sede Operativa - Via Treviso, 18 - San Vendemiano (TV)
Sede Operativa - via F. Carlini 5, Milano (MI)
Tel. +39 (0438) 412433 - +39 (051) 2912911
e-mail: mateng@mateng.it

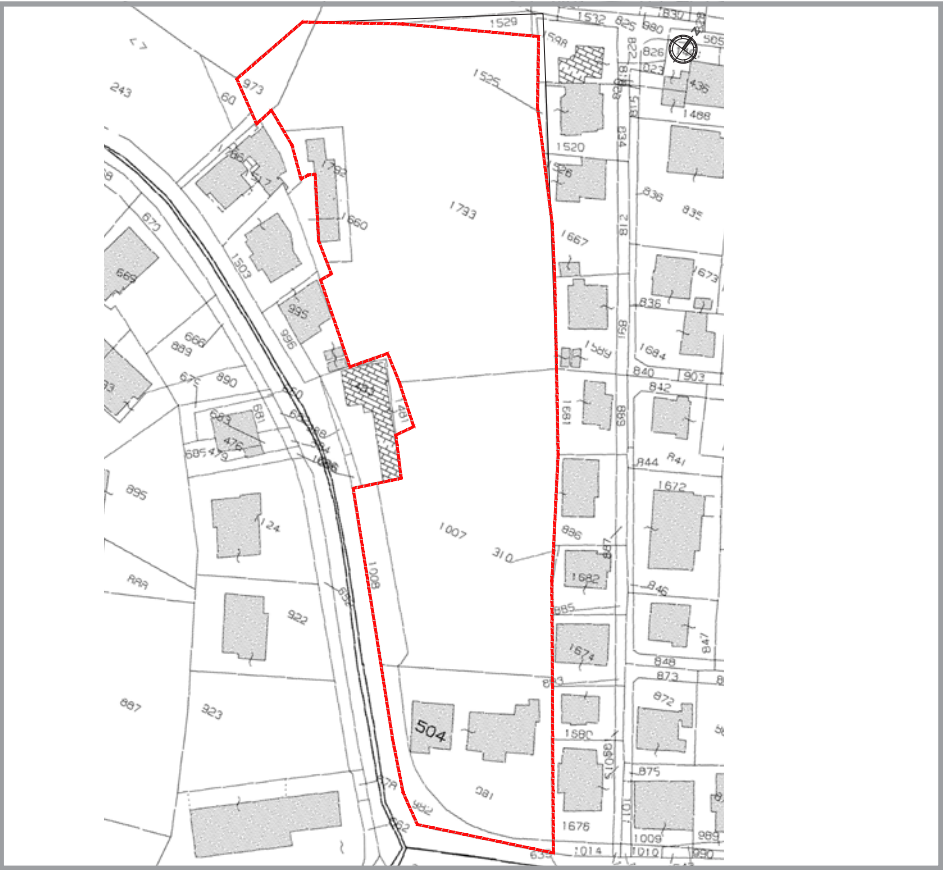
INDICE SCHEDE AREE DI TRASFORMAZIONE:

- 1. AT 01 - Via Monte Ortigara - Via della Resistenza p. 03
- 2. AT 03 - Via Monte Grappa - Via dell'Amicizia p. 08

ORTOFOTO



CATASTO



CTRN



DESCRIZIONE

L'intervento interessa due ambiti nella frazione di Pieve. La prima è un'area posta lungo Via Monte Ortigara, nella frazione di Pieve. L'area in oggetto è di 12.145 mq.

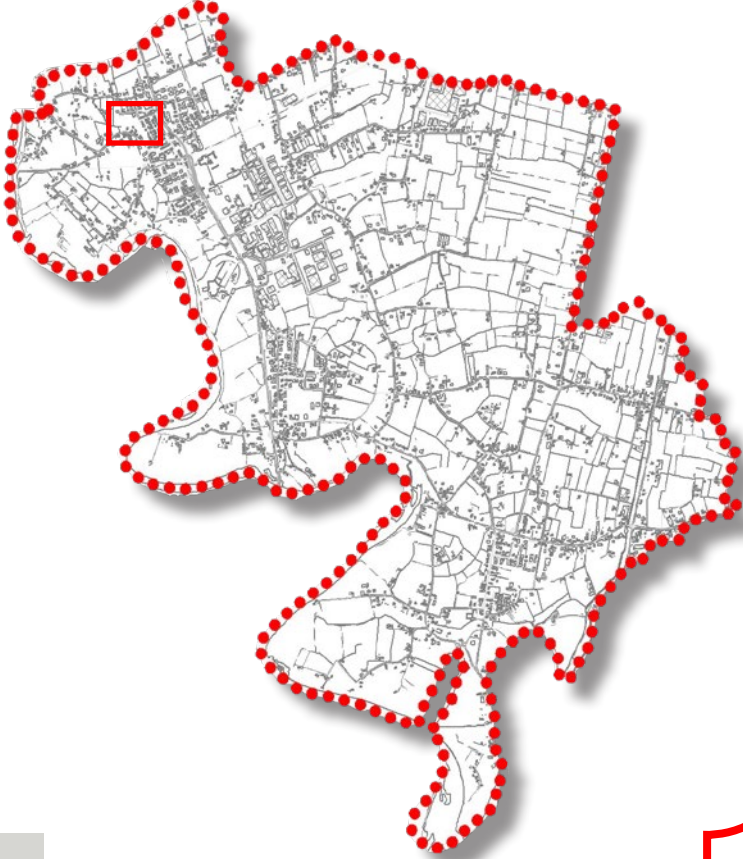
Ad oggi sull'area in oggetto sono presenti:

- un campo da calcio e degli edifici legati alla sua gestione,
- un parcheggio,
- un edificio che ospita il Circolo "Noi San Pio X",
- un edificio: ex casa del custode.

Nel PI vigente tale ambito ricade parzialmente in ZTO Fa/06, in C1a/03, in A*/02 e in P:

- **sub-ambito 1a:** la ZTO Fa/06 e la Z.T.O. P sono disciplinate dalle N.T.O. "Spazi pubblici o riservati alle attività collettive, al verde pubblico o a parcheggi, aree per attrezzature di interesse comune".
- **sub-ambito 1b:** la ZTO C1a/03 è disciplinata dalle N.T.O. "Zone residenziali C1 – ZTO C1a" (Indice fondiario: 1,50 mc/mq; Volume: 883,5 mc);
- **sub-ambito 1c:** la ZTO A*/02 è disciplinata dalle N.T.O. "Zone "A*" "B*" all'interno della Variante PRG del Centro di Pieve di Curtarolo". Su tale sub – ambito insistono attualmente due edifici di proprietà parrocchiale: ex casa del sacrestano e Circolo Noi. Nello specifico per quanto concerne i diritti edificatori si deve fare riferimento alla "Tabella dati tecnici" allegata alla documentazione della citata variante. Con riguardo all'edificio di progetto n. 9, risultano (i volumi si devono intendere comprensivi dell'esistente) i seguenti diritti edificatori: Volume netto residenziale: 2.059,6 mc; Superficie Lorda di Pavimento (attività terziarie): 429,00 mq; Altezza virtuale attività terziarie: 3,50 ml; Volume netto attività terziarie: 1.201,2 mc; Totale volume netto complessivo: 3.260,8.

INQUADRAMENTO



ORTOFOTO



CATASTO



CTRN



DESCRIZIONE

Il secondo ambito è costituito da un'area posta lungo Via della Resistenza, nella frazione di Pieve.

L'ambito in oggetto è di 1.574,50 mq ed è di proprietà comunale.

Ad oggi sull'ambito in oggetto è presente un'area a verde pubblico.

Nel PI vigente tale ambito è individuato come ZTO Fc/05 disciplinata dalle N.T.O. "Aree attrezzate a parco, gioco e sport".

Via
Piazza Via della Resistenza

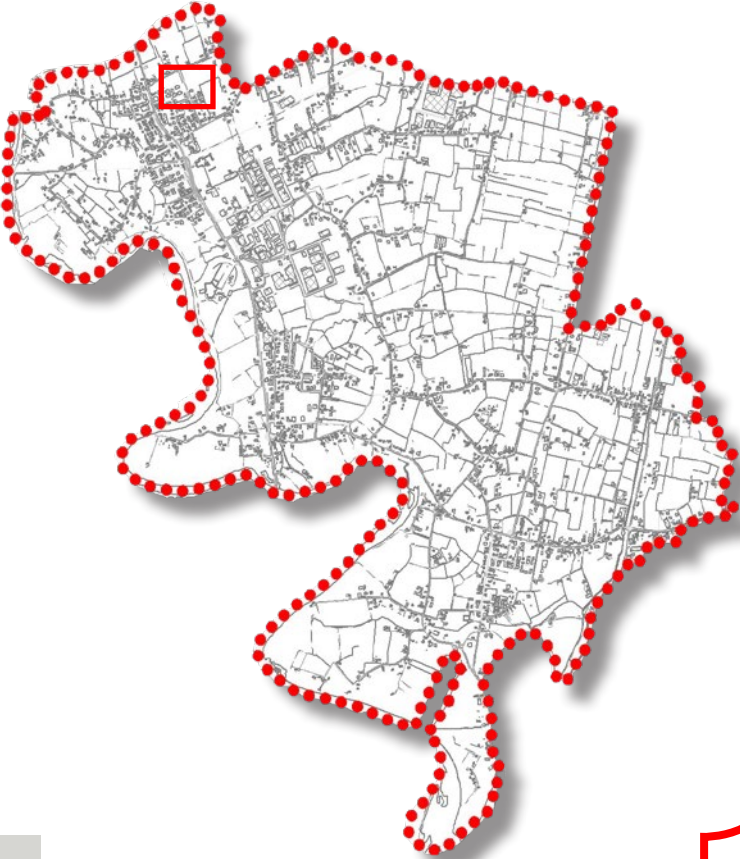
Richiesta Prot. n. 9036 del 03/08/2023

Proprietà Comune di Curtarolo

FG. 01

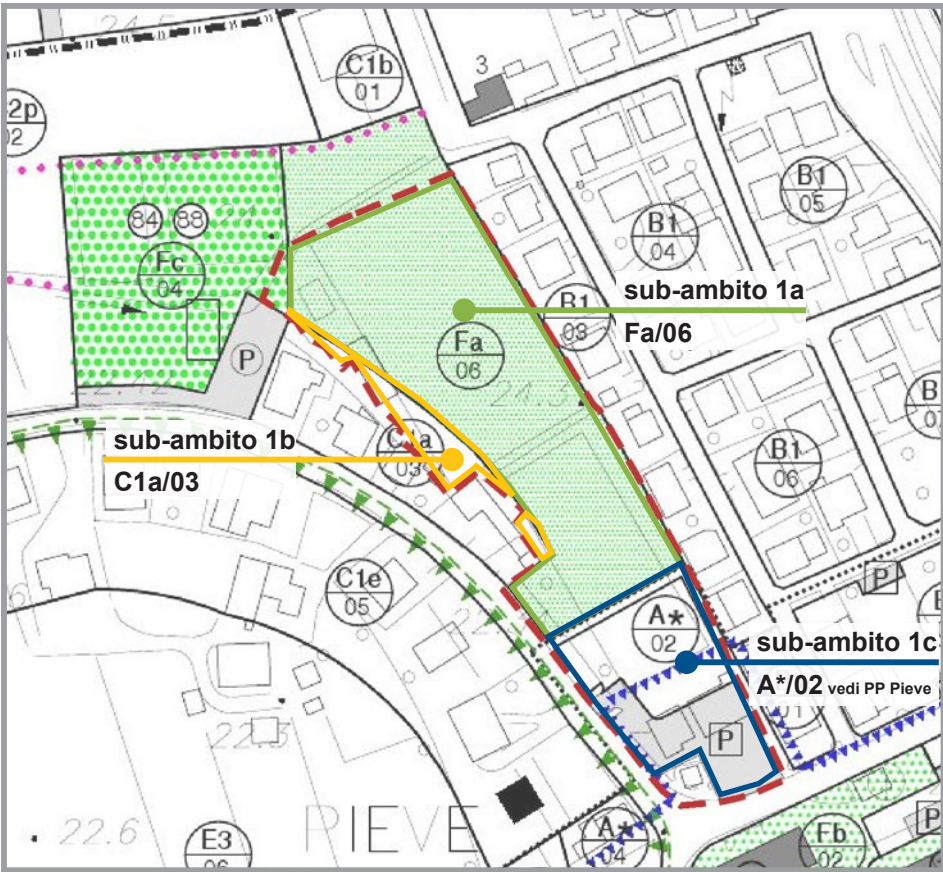
Mapp.li 1431, 1419

INQUADRAMENTO

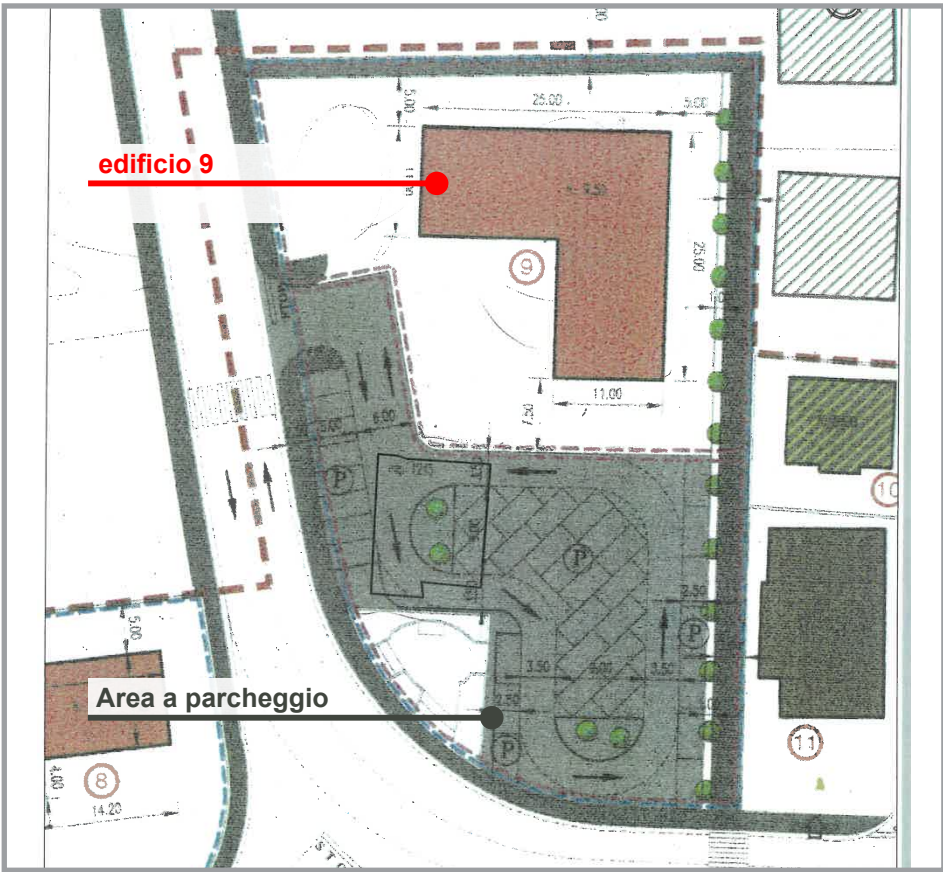


AT - Aree di trasformazione

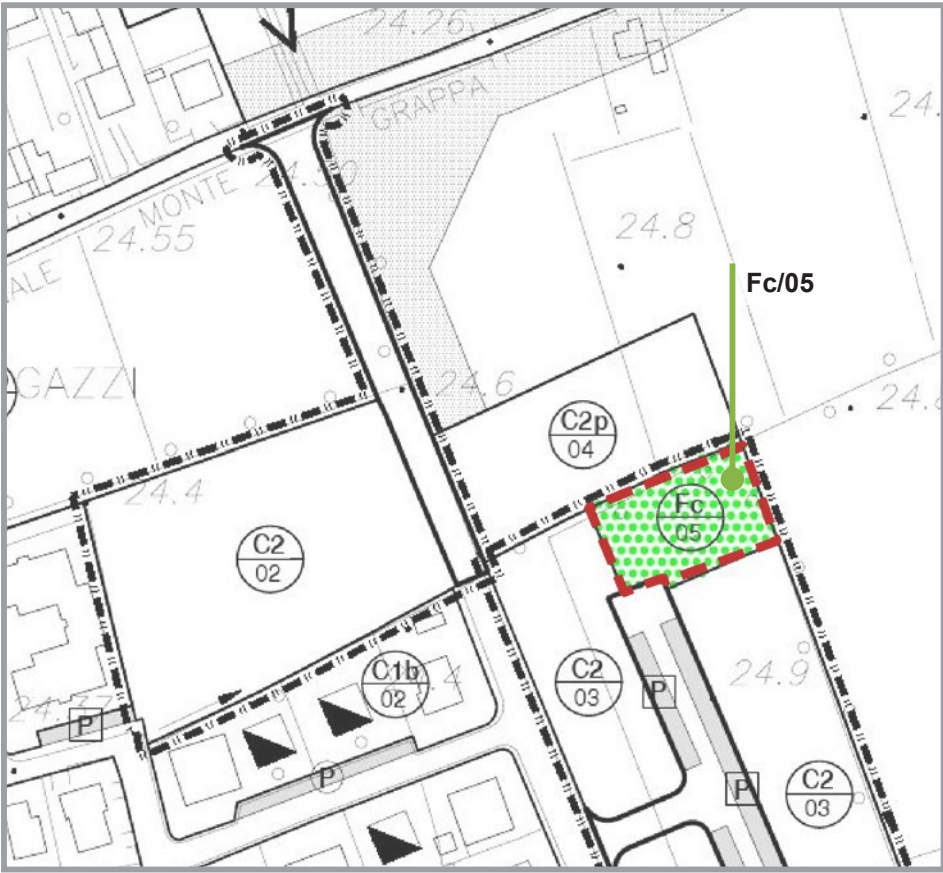
AMBITO 1: ESTRATTO PI vigente



AMBITO 1: ESTRATTO VARIANTE PRG CENTRO PIEVE



AMBITO 2: ESTRATTO PI vigente



LEGENDA PI VIGENTE

La legenda del PI vigente è allegata a pagina 17 del presente elaborato.

AMBITO 1: DATI DIMENSIONALI - PIANI VIGENTI

Tipo di Zona Ambito 1	Zone Fa/06, C1a/03, A*/02, P
Superficie Ambito 1	mq 12.732
Superficie sub-ambito 1a: Fa/06	mq 8.025
Superficie sub-ambito 1b: C1a/03	mq 695
Superficie sub-ambito 1c: A*/02, P	mq 2.955
Da Variante PRG Centro Pieve: edificio n.9	
Volume lordo residenziale	mc 2.574,5
Superficie lorda di pavimento (attività terziarie)	mq 429
Altezza virtuale attività terziarie	m 3,50
Volume lordo attività terziarie	mc 1.501,5
Totale volume lordo complessivo	mc 4.076
Volume netto	mc 3.260

AMBITO 2: DATI DIMENSIONALI - PI VIGENTE

Tipo di Zona Ambito 2	Zona Fc/05
Superficie Ambito 2	mq 1.775
Destinazione	Aree pubbliche o uso pubblico attrezzato parco, gioco e sport

INDICAZIONI, PRESCRIZIONI E PLANIMETRIA DI MASSIMA DEGLI INTERVENTI (scala 1:2.000)

La proposta ha per oggetto un intervento che contempera l'interesse della parte privata con l'interesse pubblico, consistente nel:

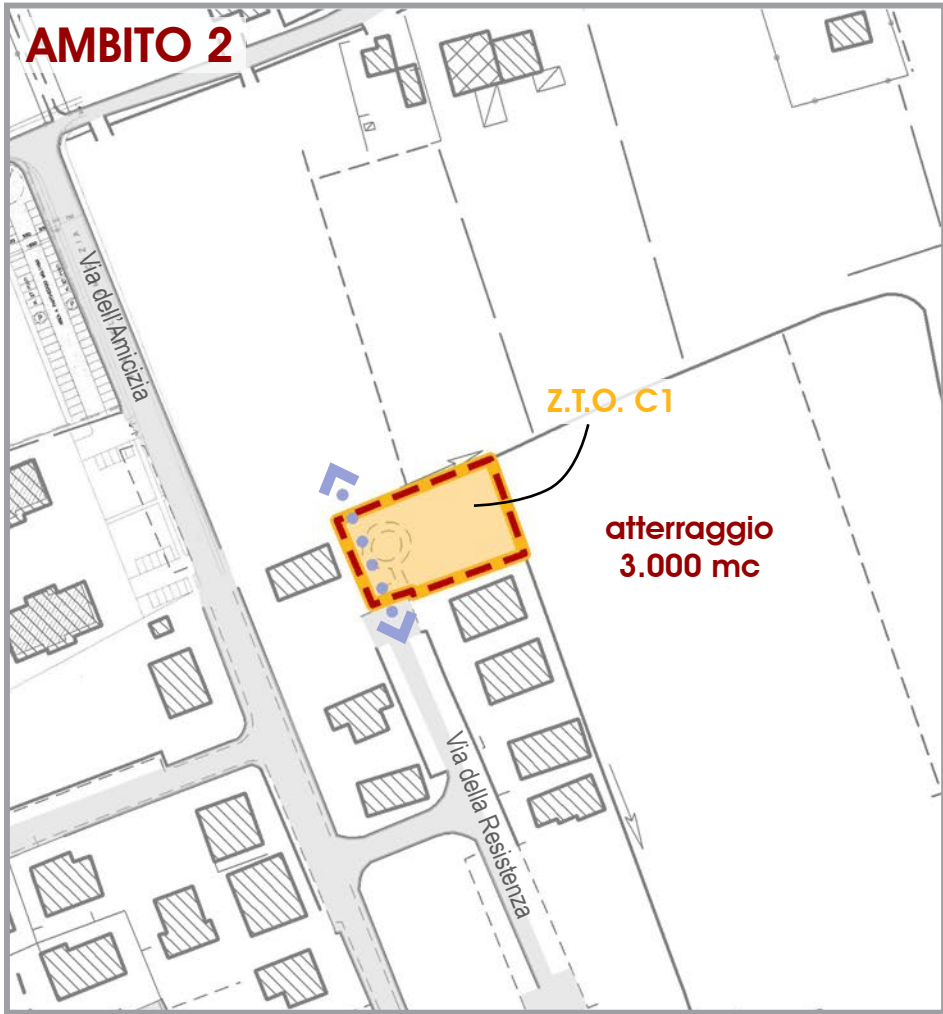
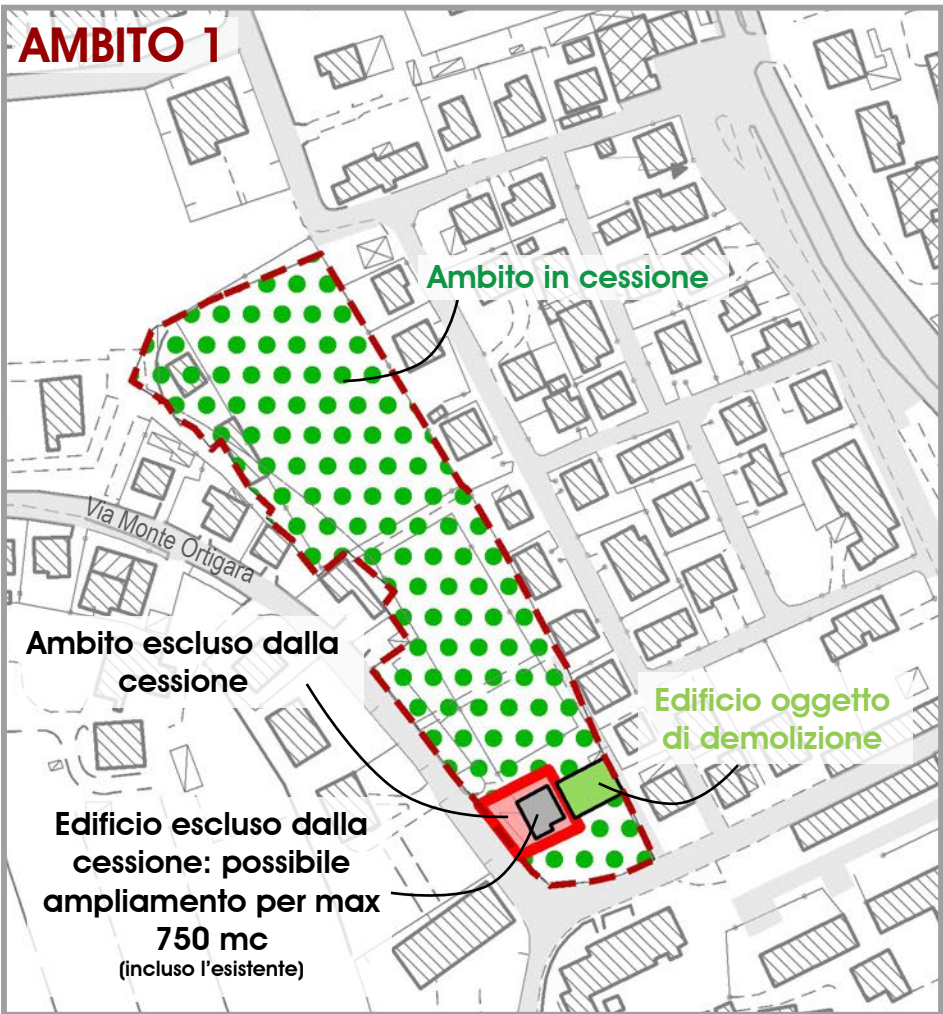
- cessione da parte della Parrocchia al Comune di una superficie pari a 11.670 mq (12.145 mq - 475 mq), prevedendo la riclassificazione urbanistica dell'Ambito 1 in ZTO Fc;
 - confermare per la porzione che rimane in proprietà della Parrocchia la ZTO A prevedendo la sola possibilità di ampliamento della ex casa del sacrestano fino ad un massimo di 750 mc netti complessivi (esistente 600 mc, ampliamento 150 mc);
 - decollo di 3.000 mc netti attribuiti dal P.I. vigente al "sub-ambito 1c" di proprietà della Parrocchia, per i quali si prevede l'iscrizione nel Registro dei Crediti edilizi e successivo atterraggio nell'Ambito 2 di proprietà del Comune;
 - demolizione del restante volume esistente nel "sub-ambito 1c" (Circolo Noi) al fine di destinare l'area di sedime a parcheggio pubblico.
- Si definisce come area di atterraggio dei 3.000 mc derivati dall'Ambito 1, l'Ambito 2 che viene riclassificato come ZTO C1 di superficie pari a 1.775 mq. Per tale ambito l'accordo prevede:
- la cessione, da parte del Comune alla Parrocchia, dell'intera superficie dell'Ambito 2 in sua proprietà ad esclusione dell'area sulla quale la Proprietà Privata dovrà realizzare un passaggio ciclopedonale avente larghezza minima pari a 3,00 m;

- la riclassificazione urbanistica in variante dell'"Ambito 2", ceduto alla Parrocchia, da ZTO F – verde pubblico a ZTO C1 – residenziale con un'edificabilità massima di 3.000 mc. L'attuazione della cubatura assegnata sarà soggetta a Intervento Edilizio Diretto Convenzionato.

PRESCRIZIONI PARTICOLARI:

Nella progettazione dell'intervento si devono rispettare le seguenti prescrizioni:

1. Realizzazione del passaggio ciclopedonale a carico della Proprietà Privata in via della Resistenza;
2. Realizzazione di eventuali parcheggi dovrà avere superficie prevalentemente drenante (70% della superficie complessiva);
3. Obbligo di demolizione dell'edificio esistente denominato "Circolo noi" prima della sottoscrizione dell'atto di cessione al Comune delle aree di cui all'Ambito 1;
4. Per quanto concerne l'edificio denominato "ex casa del custode" gli interventi ammessi possono giungere fino alla demo-ricostruzione con ampliamento nel rispetto della volumetria massima ammessa (200 mc in ampliamento rispetto all'esistente), in ogni caso si dovranno rispettare i caratteri architettonici così come indicati nelle norme del Piano Particolareggiato dell'area centrale di Pieve di Curtarolo.



VIA MONTE ORTIGARA - VIA DELLA RESISTENZA

Dati Dimensionali - Ambito 1

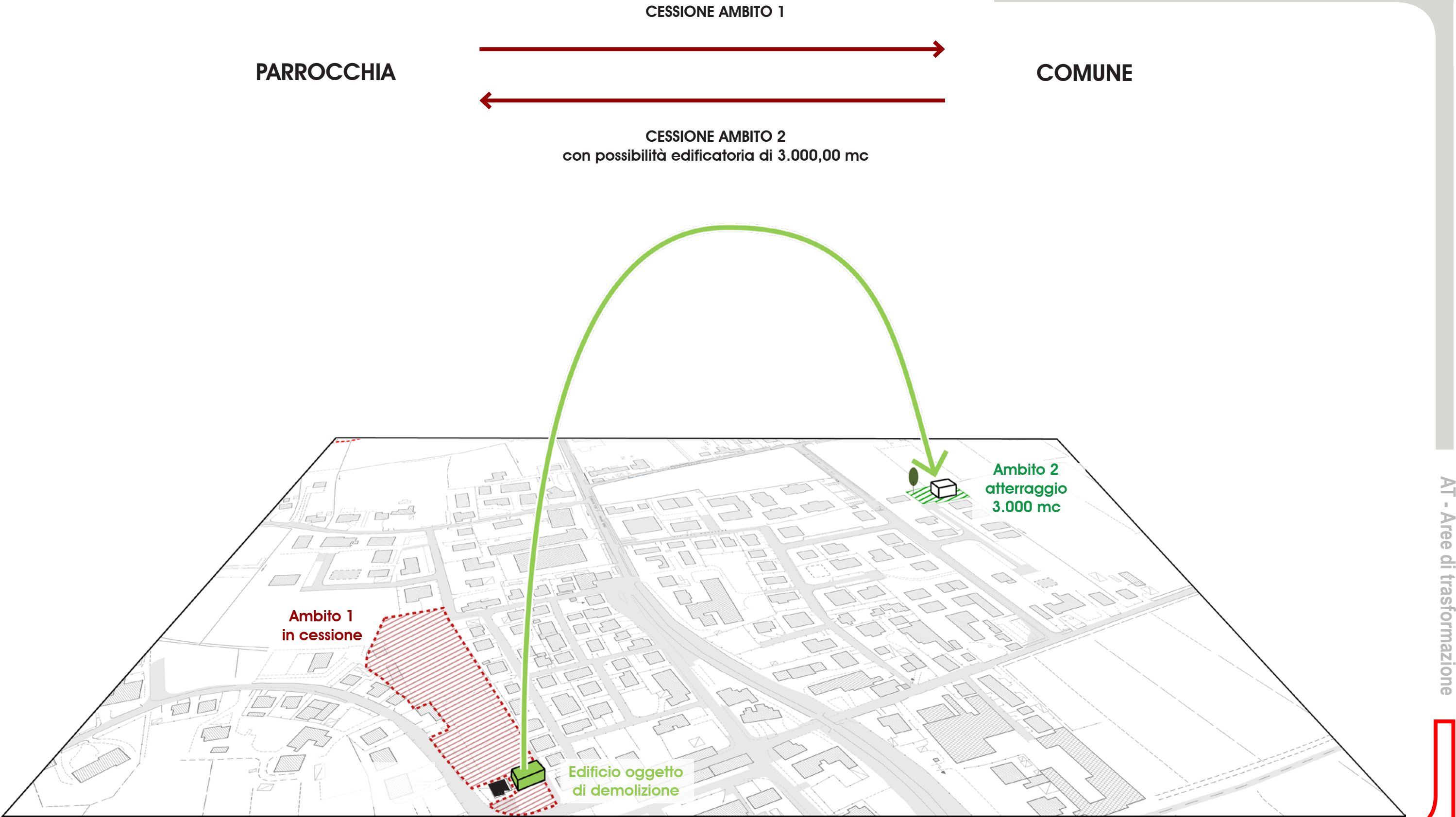
Tipo di Zona Ambito 1	Zona Fc/45
Tipo di intervento	IED
Superficie Ambito 1 in cessione al Comune	mq 11.670
Superficie area esclusa dalla cessione al Comune	mq 475
Volumetria max realizzabile nell'area esclusa dalla cessione al Comune	mc netti 750 (incluso esistente)
Distanza dalla strada - art.9 DM 1444/68	minimo m 5,00
Distanza dai confini	m 5,00
Distanza tra fabbricati - art.9 DM 1444/68	minimo 10 m
Numero massimo piani	3
Altezza massima fabbricati	m 9,5

Dati Dimensionali - Ambito 2

Tipo di Zona Ambito 2	Zona residenziale di completamento C1a/13
Tipo di intervento	IED convenzionato
Superficie Ambito 2 in cessione alla Parrocchia	mq 1.775
Volume max realizzabile nell'Ambito 2	mc netti 3.000
Larghezza passaggio ciclopedonale	minimo m 3,00
Distanza dalla strada - art.9 DM 1444/68	minimo m 5,00
Distanza dai confini	m 5,00
Distanza tra fabbricati - art.9 DM 1444/68	minimo 10 m
Numero massimo piani	3
Altezza massima fabbricati	m 9,5

LEGENDA

- Ambito di intervento 1: cessione al Comune
- Ambito di intervento 2: cessione alla Parrocchia e atterraggio crediti edilizi
- Edificio oggetto di demolizione
- Edificio escluso dalla cessione dell'Ambito 1
- Ambito escluso dalla cessione
- Passaggio ciclopedonale: realizzazione a carico della Proprietà Privata



ORTOFOTO



CATASTO



CTRN



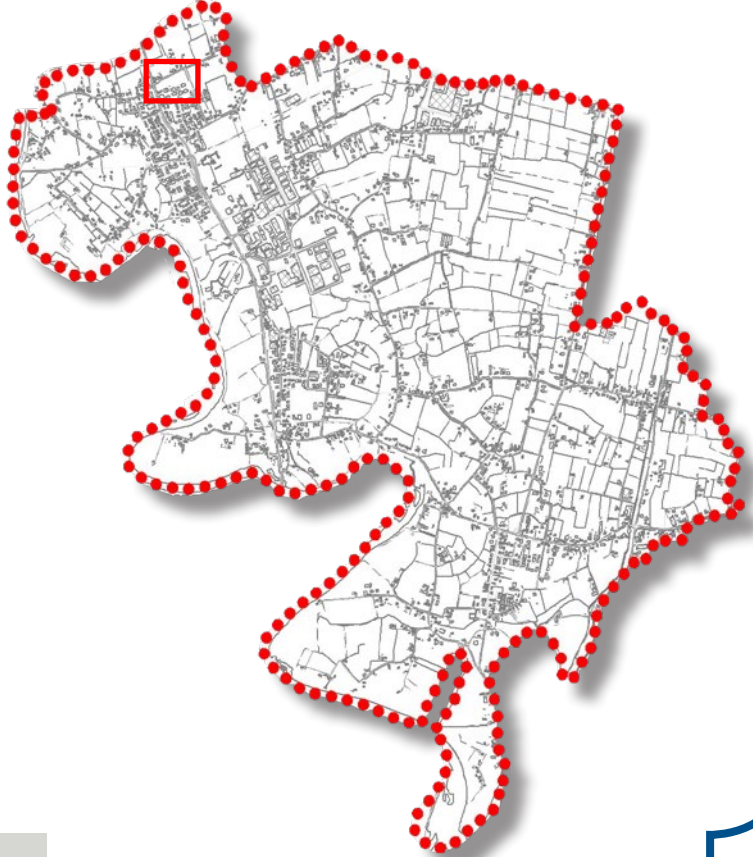
DESCRIZIONE

L'intervento interessa un ambito nella frazione di Pieve. L'area è posta lungo Via Monte Grappa e Via dell'Amicizia.

Ad oggi l'ambito è coltivato con seminativi e nel PI vigente ricade in ZTO C2p/03.

L'ambito in oggetto è di 18.752 mq.

INQUADRAMENTO



Scheda

03

Via Monte Grappa - Via dell'Amicizia
Piazza

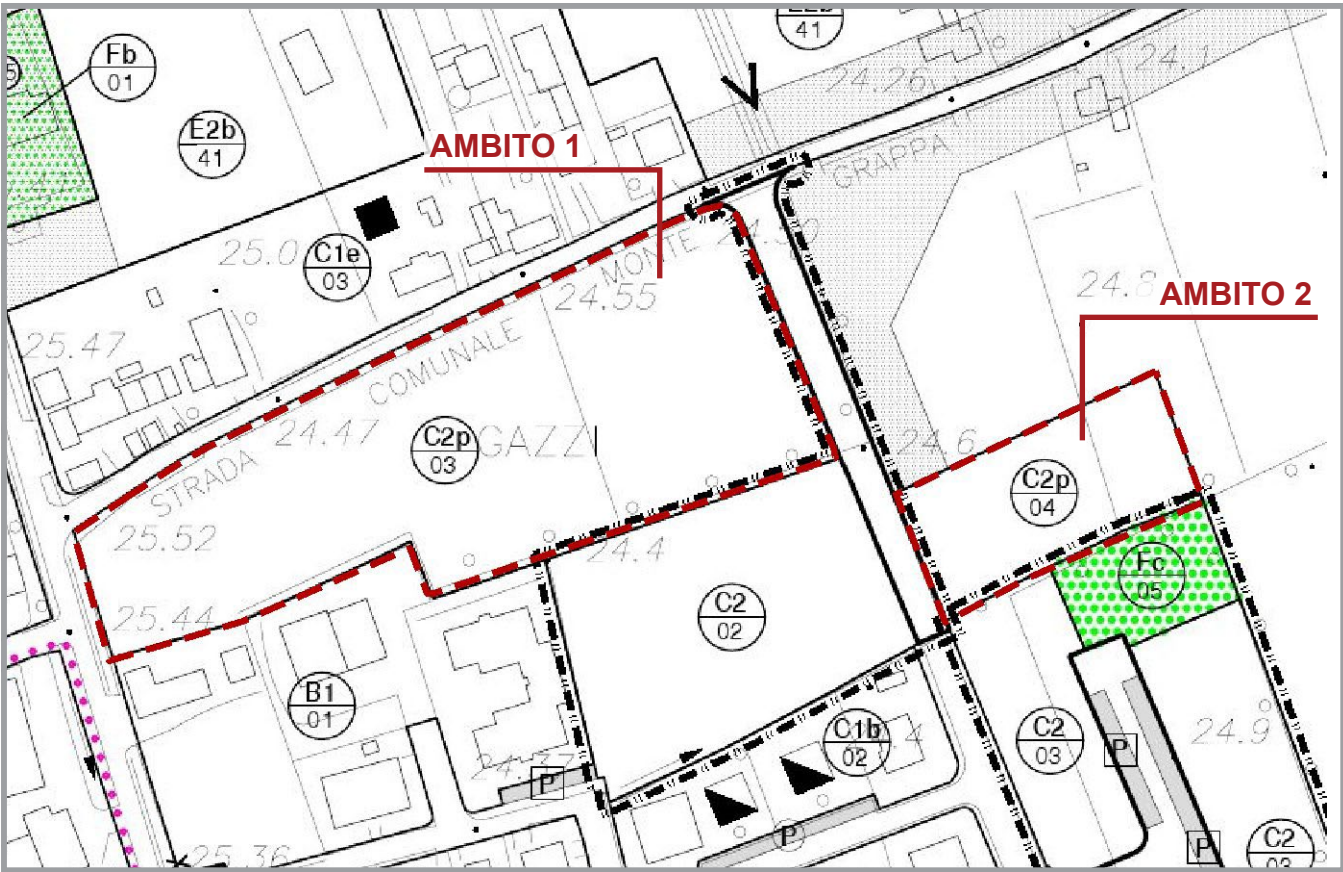
Richiesta Prot. n. 7261 del 29/06/2023

Proprietà Fratelli De Rossi s.r.l.

FG. 01

Mapp.li 98, 99, 1497, 697, 696, 1499

AMBITO 1: ESTRATTO PI vigente



LEGENDA PI VIGENTE

La legenda del PI vigente è allegata a pagina 17 del presente elaborato.

AMBITO 1: DATI DIMENSIONALI - PI VIGENTE

Tipo di Zona	Zona C2p/03
Superficie territoriale	mq 18.752
Indice territoriale	mc/mq 0,50
Volume max realizzabile	mq 9.032

AMBITO 2: DATI DIMENSIONALI - PI VIGENTE

Tipo di Zona	Zona C2p/04
Superficie territoriale	mq 4.146
Indice territoriale	mc/mq 0,50
Volume max realizzabile	mq 2.073*

*Il P.I. vigente prevede la trasformazione delle due zone d'espansione C2p/03 e C2p/04 attraverso lo spostamento di 2.073 mc nella ZTO C2p/03. La ZTO C2p/04 viene riclassificata come zona a servizi destinata a verde pubblico (Fc).

Tale previsione di PI viene superata dalla variante generale e in particolare dalla scheda AT-02 secondo le modalità attuative in essa previste.

INDICAZIONI, PRESCRIZIONI E PLANIMETRIA DI MASSIMA DEGLI INTERVENTI (scala 1:2.000)

La proposta ha per oggetto un intervento di nuova edificazione che contempera l'interesse della parte privata con l'interesse pubblico, consistente nel riproporre un'area di espansione residenziale che ripianifica l'ambito della vigente C2p/03, prevedendo nuovi parametri urbanistico edilizi e relative modalità attuative.

Per tale ambito la proposta di accordo prevede:

- l'incremento del volume edificabile del PI previgente pari a 9.032 mc di ulteriori 6.000 mc, per un complessivo di 15.032 mc;
- La realizzazione e la cessione al comune di un'area destinata a parcheggio pubblico prospiciente via dell'Amicizia - angolo via Monte Grappa, avente una superficie di 1.700 mq;
- La realizzazione e la cessione al comune di un'area a destinazione a verde pubblico posta a ridosso del lato ovest dell'area a parcheggio, di cui al punto precedente, di 760 mq;
- Allargamento fino a 7,00 ml della sezione stradale di via Monte Grappa (ampliando quella esistente di 2,00 ml) con contestuale realizzazione dei relativi sottoservizi mancanti.

OBIETTIVI:

1. Realizzazione di una nuova lottizzazione per un totale di 15.032 mc su un lotto edificabile di 11.760 mq;
2. Realizzazione e cessione al Comune di un'area a destinazione verde

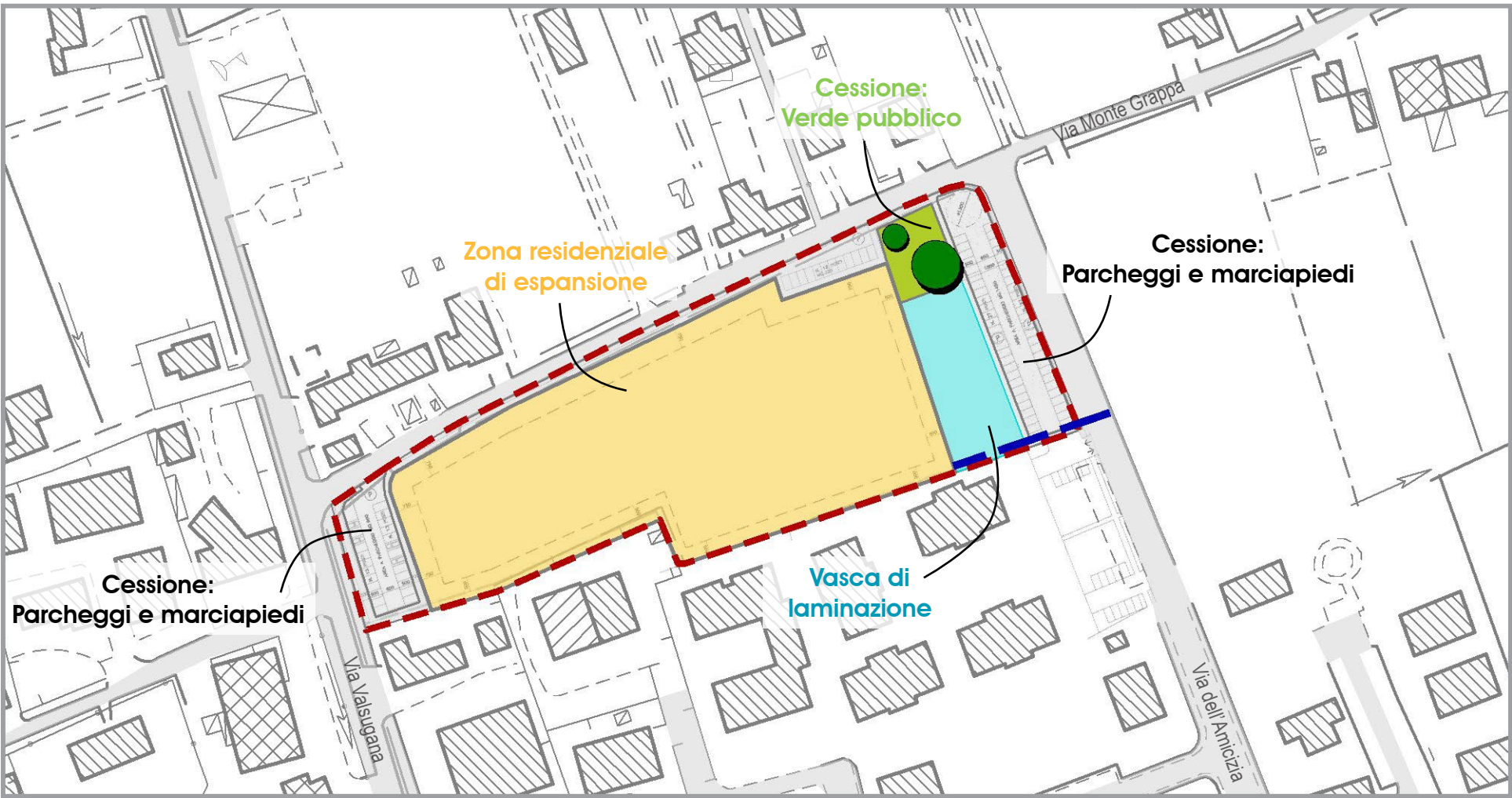
pubblico di mq 760;

3. Realizzazione e cessione al Comune di un'area a destinazione a parcheggio pubblico di mq 1.700;
4. Allargamento di via Monte Grappa di m 2,00 per un totale di m 7,00 della sezione stradale.

PRESCRIZIONI PARTICOLARI:

Nella progettazione dell'intervento si devono rispettare le seguenti prescrizioni:

1. Le aree a parcheggio di dimensioni superiori a mq 1.000 dovranno essere sottoposte al CdB competente per la verifica di compatibilità idraulica;
2. Rispetto dei parametri e dati dimensionali di cui alla tabella a lato.
3. Realizzazione, a totale carico dei privati, della condotta di collegamento tra la futura vasca di laminazione a servizio della presente scheda AT-03 e il pozzetto di collegamento in Via dell'Amicizia.
4. Le vasche di laminazione o mitigazioni idrauliche vanno escluse nelle aree a verde pubblico;
5. Oneri di urbanizzazione secondaria: l'importo sarà monetizzato o in alternativa lo stesso può essere destinato al finanziamento di ulteriori opere pubbliche.



Dati Dimensionali

Tipo di Zona	Zona residenziale di espansione C2p/03
Tipo di intervento	PUA
Superficie totale ambito	mq 18.752
Volume max realizzabile	mc 15.032
Superficie in cessione a destinazione parcheggi lungo Via dell'Amicizia	mq 1.700
Superficie in cessione a destinazione verde pubblico	mq 760
Allargamento sezione stradale (destinazione strada, marciapiedi e sottoservizi)	ml 2,00
Distanza dalla strada - art.9 DM 1444/68	minimo m 5
Distanza dai confini	m 5,00
Distanza tra fabbricati - art.9 DM 1444/68	minimo m 10,00
Numero massimo piani	3
Altezza massima fabbricati	m 9,5
Standard primari	
Superficie in cessione a destinazione verde (5 mq/ab)	mq 501
Superficie in cessione a destinazione parcheggi (5 mq/ab)	mq 501

LEGENDA

- Ambiti di intervento
- Zona residenziale di espansione C2
- Verde pubblico in cessione pari a 760 mq
- Parcheggi e marciapiedi in cessione
- Vasca di laminazione a servizio dell'insediamento residenziale
- Condotta di collegamento tra via dell'amicizia e scolo Piovetta

LEGENDA

generalita' degli interventi

.....	confine territorio comunale		
.....	perimetro centro storico		
	perimetro zona omogenea		denominazione zona
			riferimento tabella specifica
	lotto ineditato 1200 mc.		
	lotto ineditato 800 mc.		
	zona Fa (aree per istruzione)		esistente
	zona Fb (aree per attrezzature di interesse comune)		
	zona Fc (aree attrezzate a parco, gioco e sport)		
			di progetto
	zona Fd (aree di parcheggio)		esistente
			di progetto
	verde privato		
	fasce-aree di rispetto stradale e fluviale		
	fasce-aree di rispetto cimiteriale		
	fasce-aree di rispetto elettrodotto e metanodotto		
	ambito naturalistico di livello regionale	vincoli imposti dal P.T.R.C.	
	ambito parco Medio corso del Brenta		
	zona archeologica		

	perimetro siti di importanza comunitaria (SIC) e zone di protezione speciale (ZPS)
	vincolo paesaggistico ex L. 431/1985 art. 1/c ora D.Lgs. 490/1999
	filari di platani S.S. n° 47 (vincolo paesaggistico ex L. 1497/1939 ora D.Lgs. 490/1999)

caratteristiche degli interventi

	piazza pedonale
.....	pista ciclabile
X X X X	accessi vietati
SCHEDA/NN	
	scheda progetto
<	cono ottico - visuale

.....	perimetro variante area centrale di Pieve di Curtarolo
	perimetro P.I.R.U.E.A. area centrale di Curtarolo
- - - - -	perimetro piano attuativo approvato
.....	obbligo strumento urbanistico attuativo
=====	viabilità stradale esistente
=====	viabilità stradale di progetto
	viabilità acquea principale esistente
	viabilità acquea di progetto

interventi sull'esistente edificato

NN	edifici di interesse storico-ambientale (1.....70)
*	oggetti ex L. 1089/1939 ora D.Lgs. 490/1999
N	insediamenti di cui art. 30 L.R. 61/1985
●	attività produttiva da bloccare
▲	attività produttiva da trasferire
△	elementi puntuali significativi