



COMUNE DI TORRI DI QUARTESOLO
Provincia di Vicenza

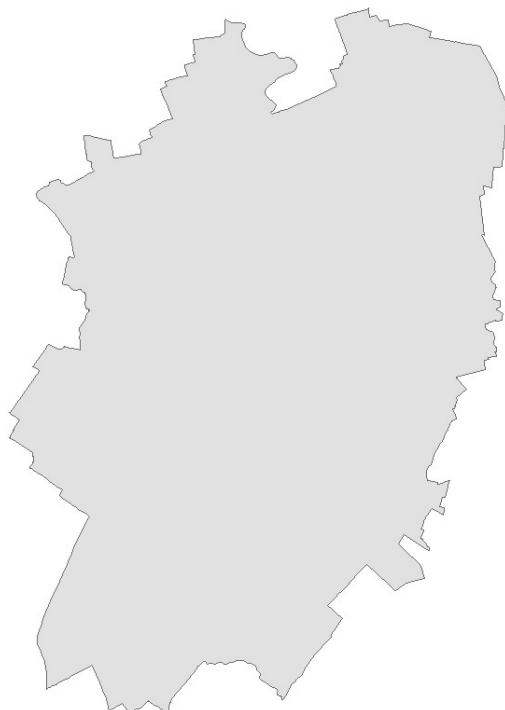
5PI
fase 4

Elaborato

unico

Scala

RELAZIONE ILLUSTRATIVA ELABORATI MODIFICATI (estratto)



COMUNE DI TORRI DI QUARTESOLO

Il Sindaco

Gianluca Ghirigatto

Ufficio Edilizia Privata e Urbanistica

Roberto Grisolia

Marta Antonia Didonè

Cristina Lovison

PROGETTISTA

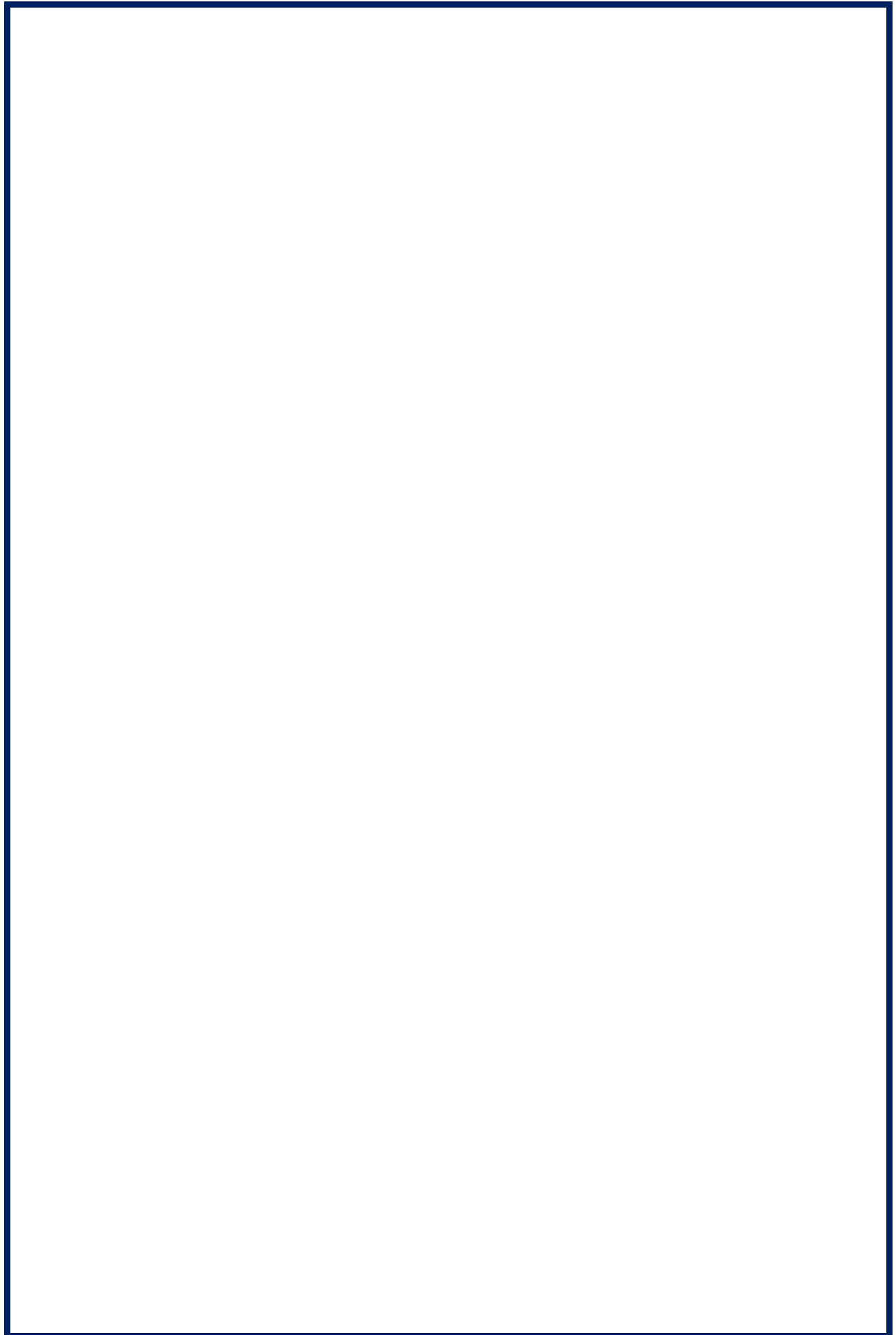
Marisa Fantin, Archistudio

VALUTAZIONI AMBIENTALI

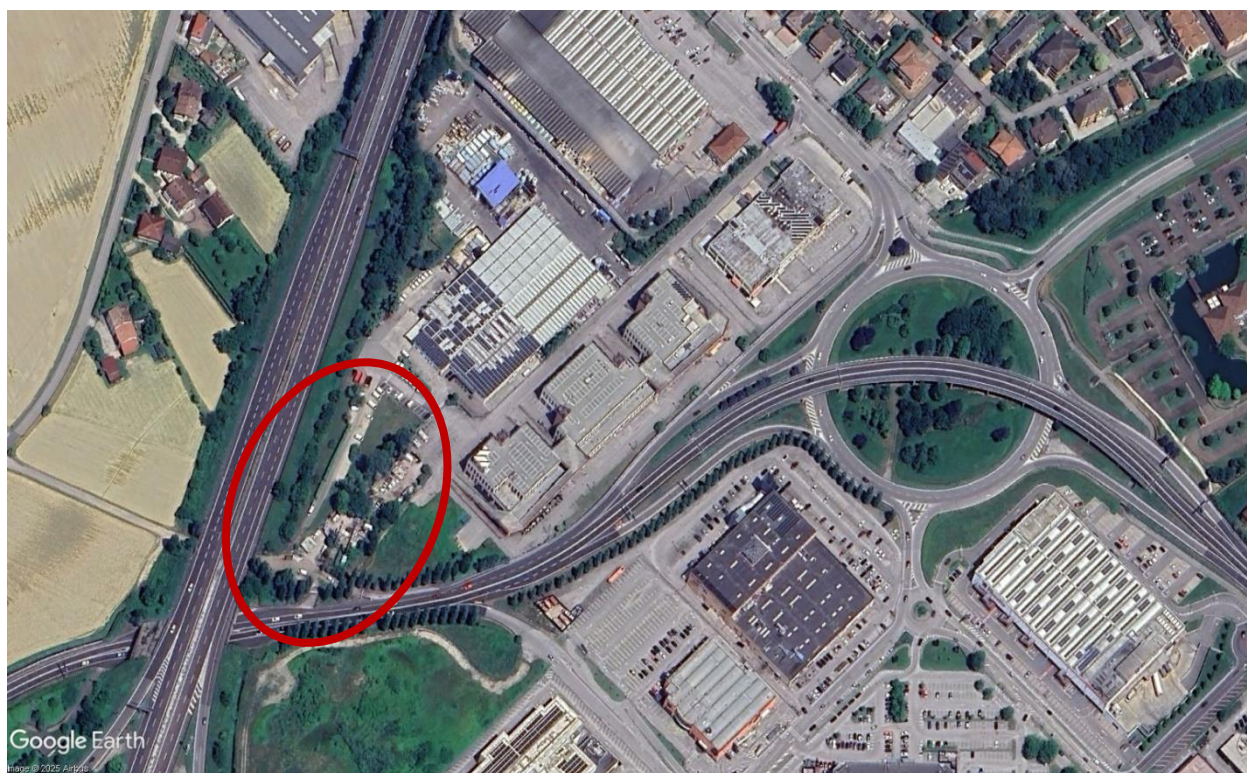
VAS – VINCA **Roberta Meneghini**

VCI **Simone Barbieri**

LUGLIO 2025



Il quadro di riferimento	4
Lo stato attuale dei luoghi.....	5
Le previsioni urbanistiche.....	10
La proposta del privato	16
Verifica dello standard e del consumo di suolo	20
Elaborati della variante	21



Il quadro di riferimento

Il Comune di Torri di Quartesolo è dotato di **Piano di Assetto del Territorio** (PAT) adottato con delibera di C.C. n. 18 del 22/03/2012; successivamente il PAT è stato approvato dalla Provincia di Vicenza con Deliberazione Commissario straordinario n. 163 del 14/08/2013 nell'esercizio delle competenze e dei poteri della Giunta Provinciale.

In adeguamento alla LR 14/2017 il Comune ha approvata con delibera di Consiglio Comunale n. 5/2020 una specifica variante al Piano di Assetto del Territorio.

Il Piano degli Interventi vigente è il **Quarto Piano degli Interventi** ed è stato approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 02 in data 01/02/2019.

Successivamente si è dato avvio al **Quinto Piano degli Interventi** il cui iter è suddiviso in tre fasi:

- fase 1 - approvato con D.C.C. n. 58/2022 relativa a un singolo accordo pubblico-privato
- fase 2 - approvato con D.C.C. n. 14/2023 relativa al recepimento di un'opera di interesse pubblico
- fase 3 – adozione D.C.C. n. 14 del 26/03/2024 di carattere generale che esercita funzione di salvaguardia.

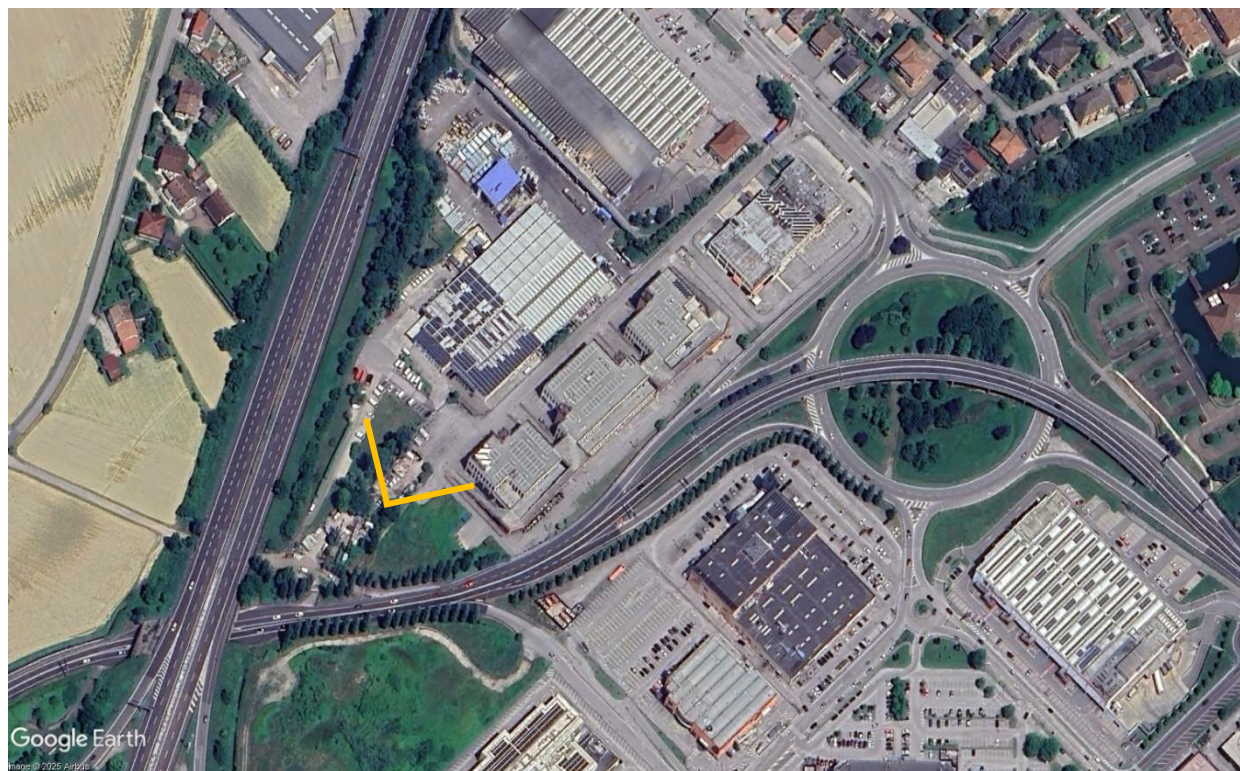
Il presente documento contiene gli elaborati della Variante 5 fase 4 al Piano degli Interventi e si inserisce negli obiettivi del Documento del Sindaco in quanto risposta ad una richiesta puntuale che ha la finalità di attivare la rigenerazione di un ambito degradato.

Lo stato attuale dei luoghi

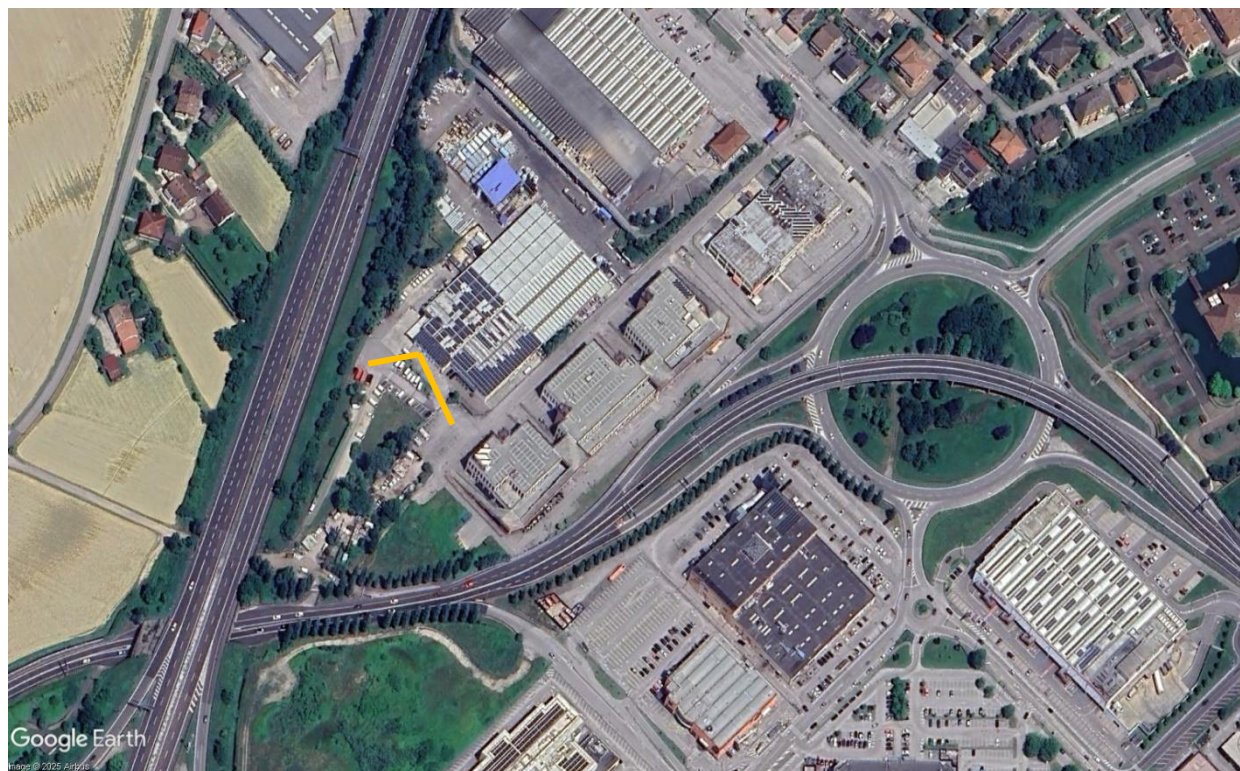
La presente Variante interessa un'area sita in via Savona in parte di proprietà pubblica (identificata al catasto terreni fabbricati come Particelle 584 porzione e 588, di mq 550) e in parte di proprietà della Società Euroristorazione (identificata al catasto terreni e fabbricati come Particelle 258 porzione e 266, di mq 990).



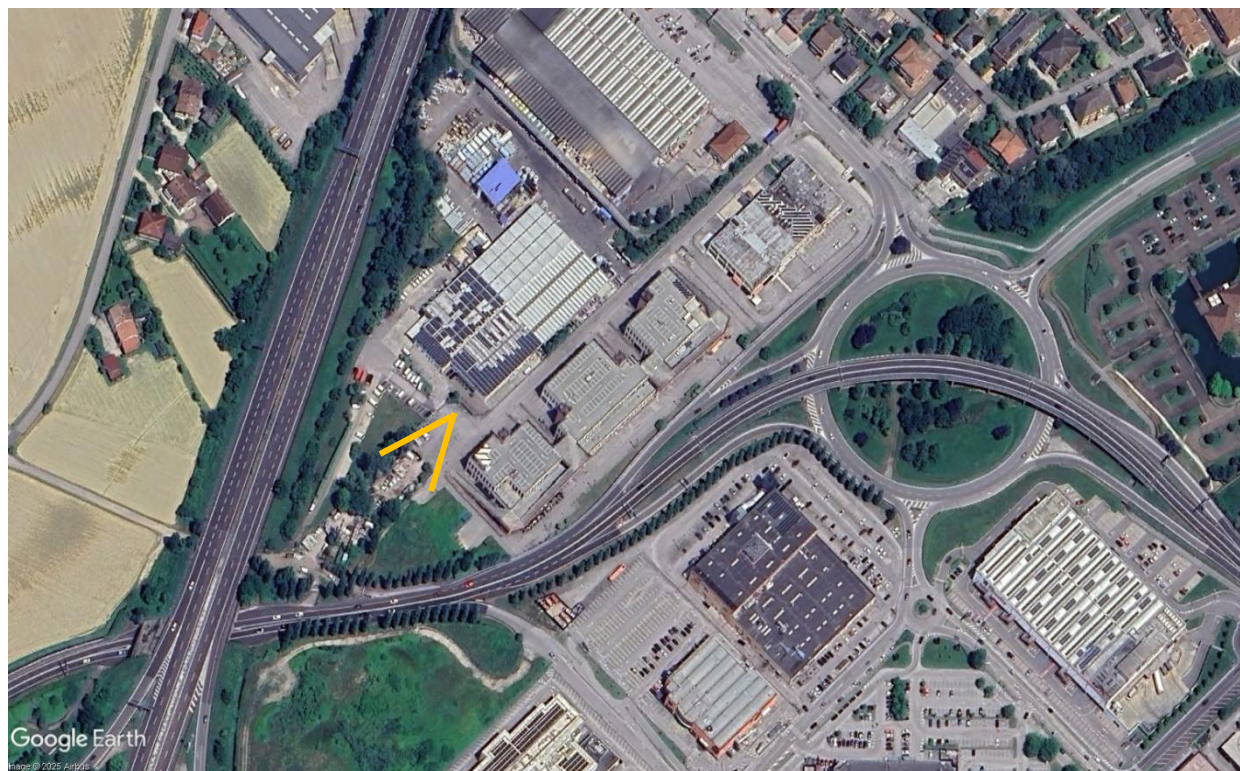
Estratto catastale con indicati i mappali interessati in tutto o in parte dalla presente Variante.
In colore **giallo** l'area di proprietà della Società Euroristorazione e in colore **azzurro** l'area di proprietà del Comune di Torri di Quartesolo.



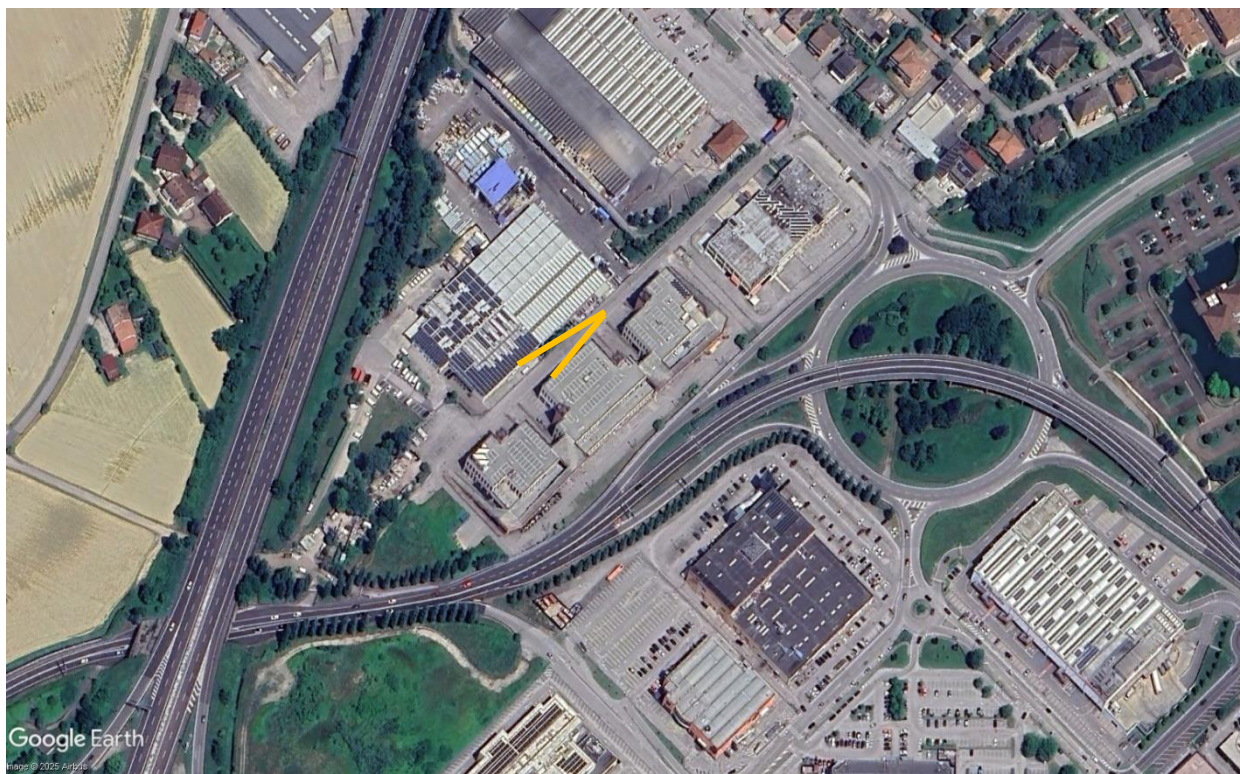
Vista dell'edificio sede della Società Euroristorazione e del parcheggio antistante



Vista dall'edificio sede della Società Euroristorazione verso il parcheggio e l'area nomadi



Vista dell'ingresso dell'area nomadi



Via Savona

Le previsioni urbanistiche

Rispetto agli strumenti urbanistici vigenti l'area è così classificata:

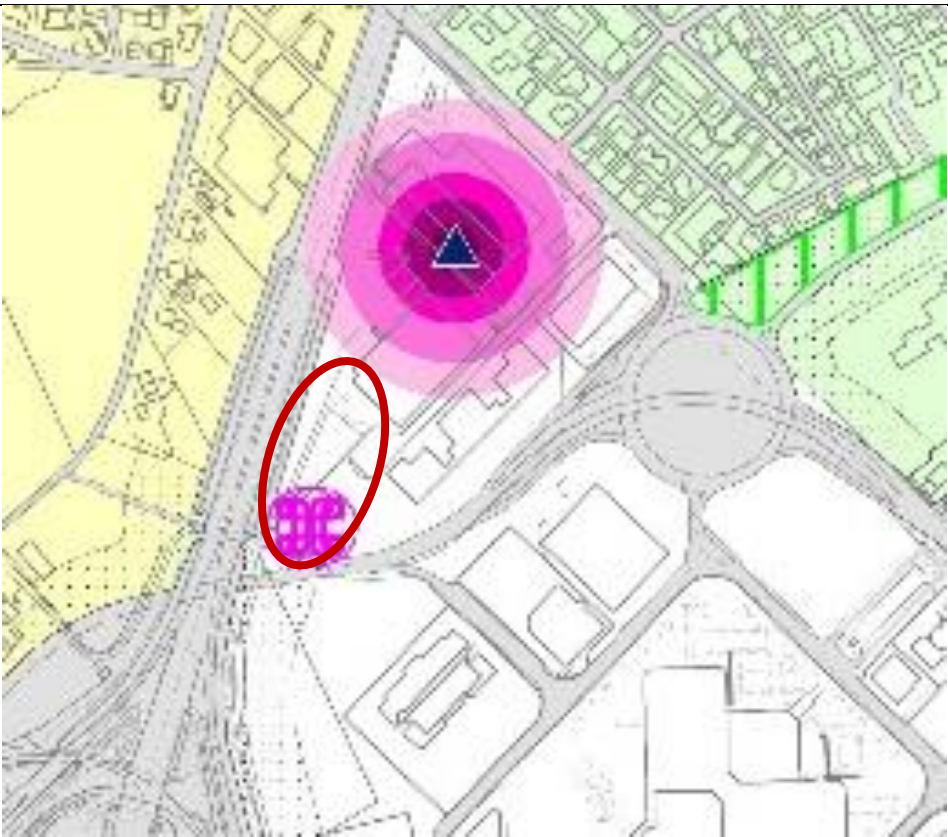
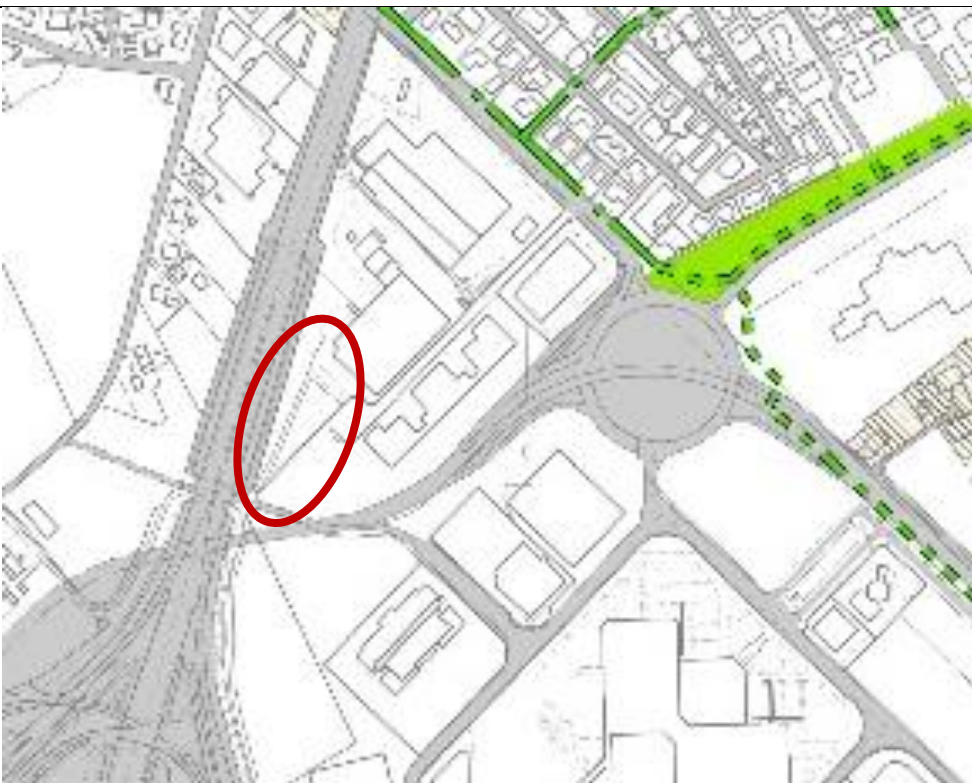
Piano di Assetto del Territorio	
	Tavola 1 carta dei vincoli e della pianificazione territoriale <i>Fascia di rispetto dell'autostrada</i> <i>Larghezza 30 metri essendo zona diversa dalla agricola e compresa nel centro abitato.</i>
	Tavola 2 carta delle invarianti <i>Nessun elemento di invariante</i>



Tavola 3 carta
delle fragilità

*Non sono
segnalate
fragilità
geologiche*



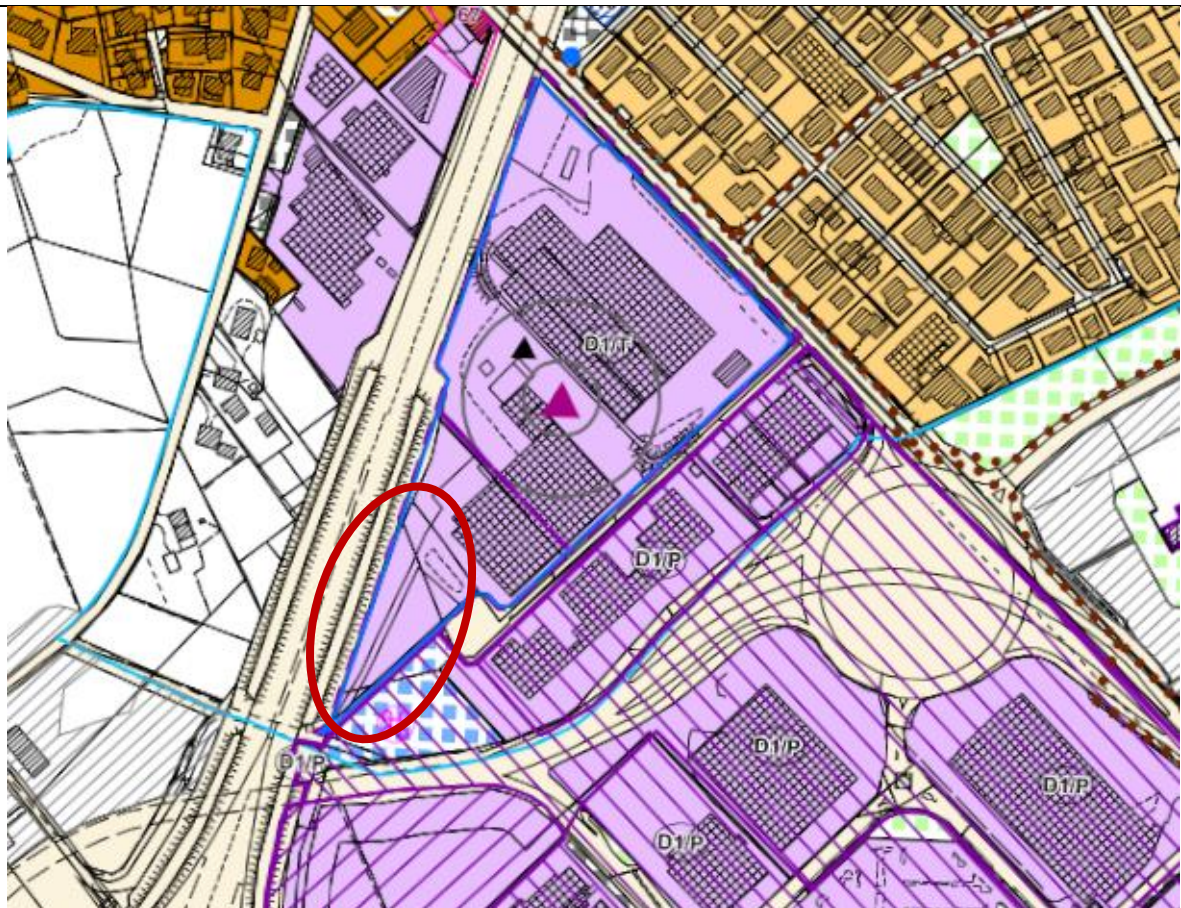
Tavola 4 carta
della
trasformabilità

*Area di
urbanizzazione
consolidata in
ATO 3 "centro
commerciale"*

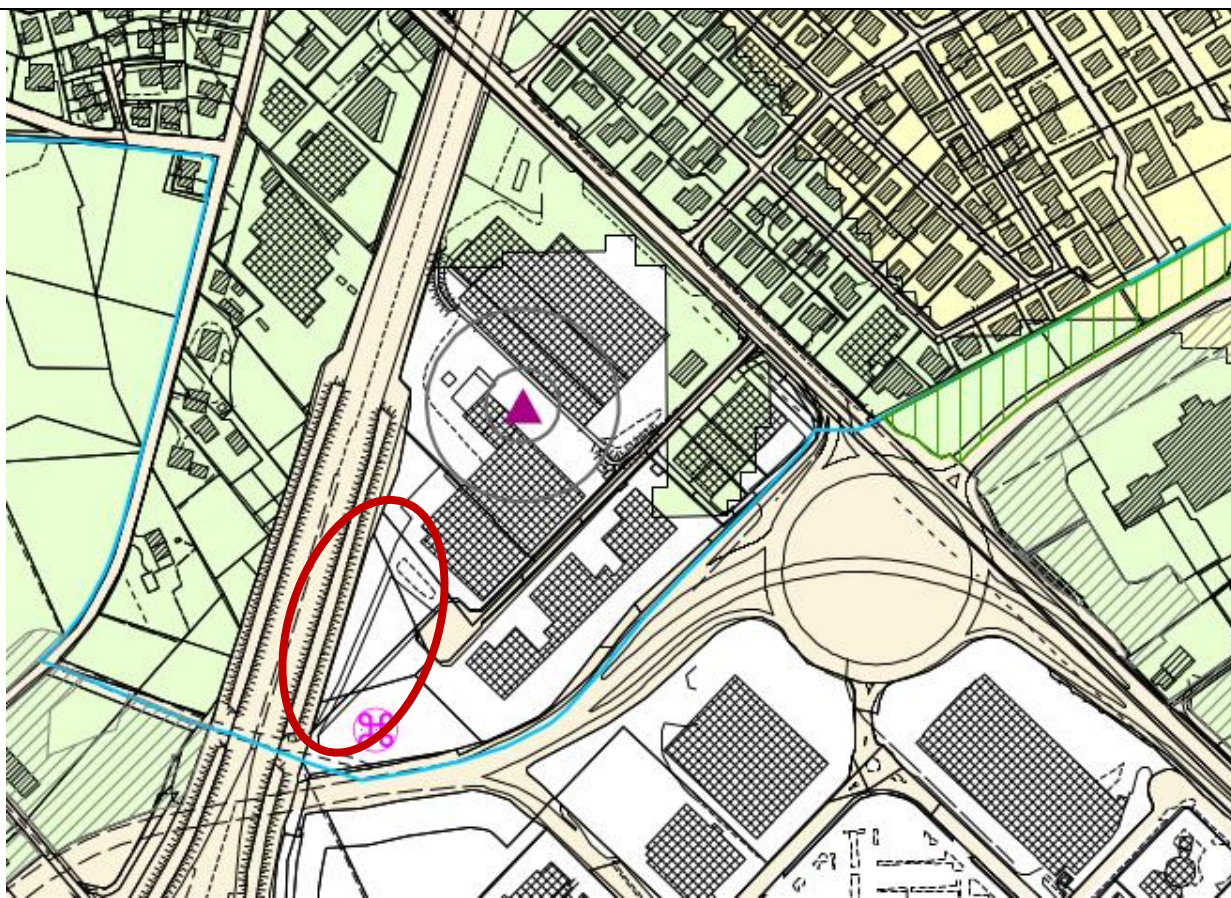


È individuato come ambito di urbanizzazione consolidata il terreno già riclassificato dal PI come ZTO diversa da quella agricola.

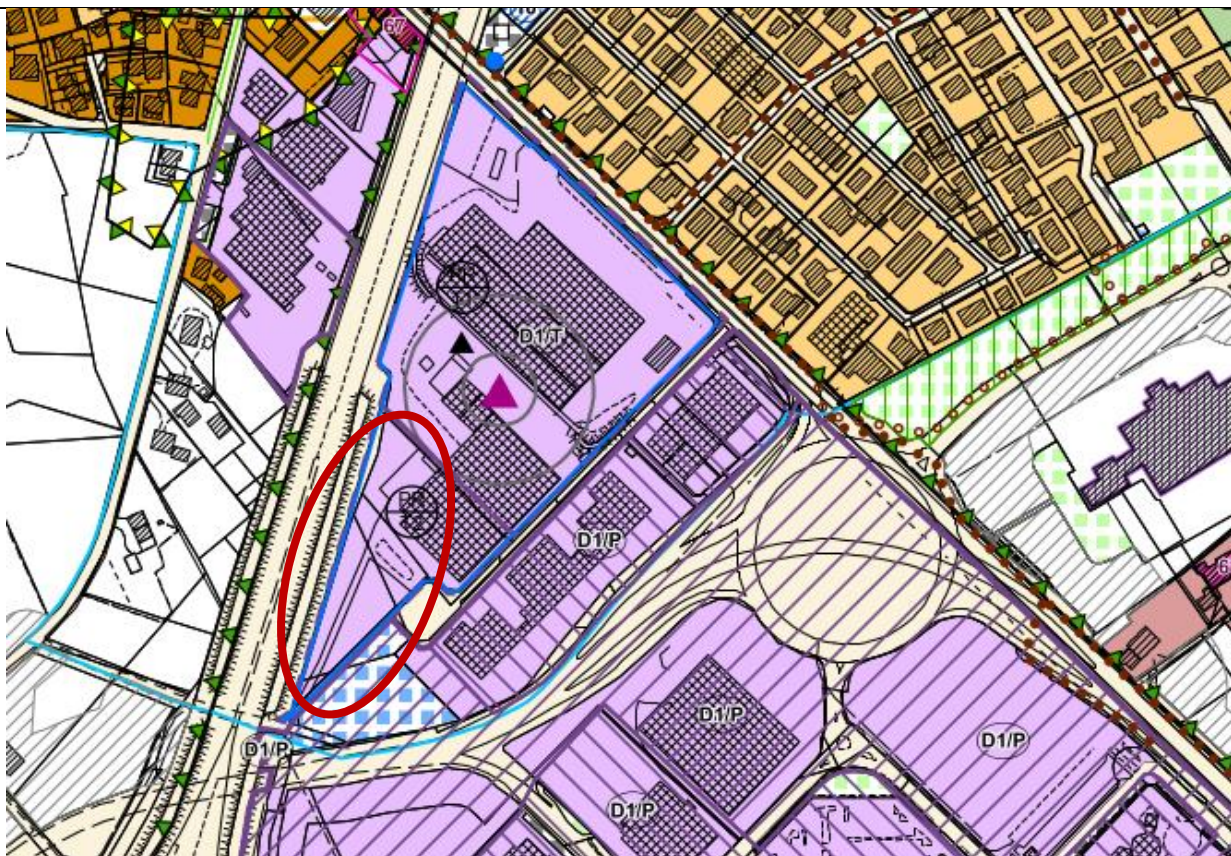
Quarto Piano degli Interventi approvato



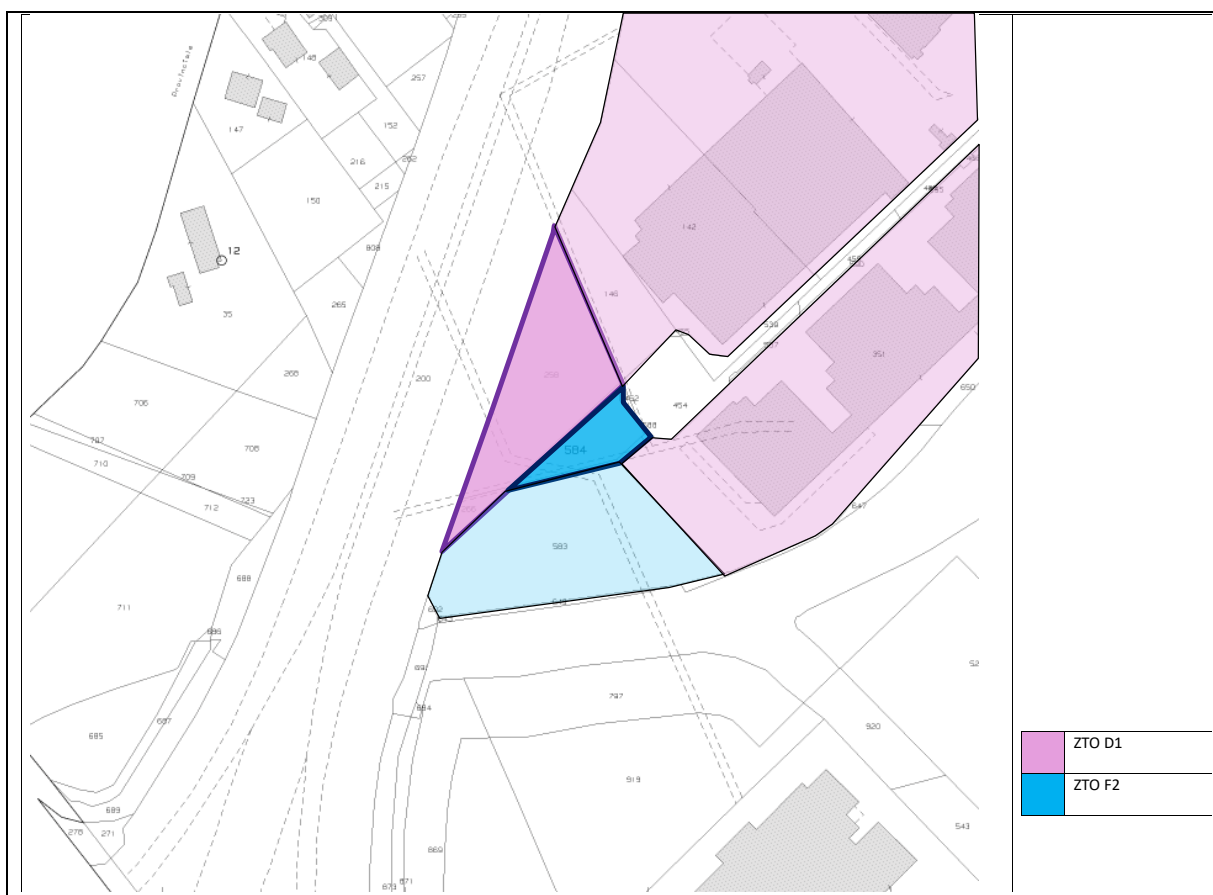
Quinto Piano degli Interventi adottato: carta dei vincoli



Quinto Piano degli Interventi adottato: carta della zonizzazione



L'area è classificata parte ZTO D1 e parte F2 per attrezzature di interesse comune.



Rappresentazione su base catastale della classificazione in ZTO attribuita dal PI

In colore **azzurro** ZTO F2, in colore **viola** ZTO D1

Sono evidenziati i mappali in tutto o in parte interessati dalla Variante

Per la ZTO D1 il PI prevede:

Articolo 30. DISPOSIZIONI GENERALI PER LE ZONE PER ATTIVITA' ECONOMICHE

1. ARTICOLAZIONE DELLE ZTO D

a. Le zone per attività economiche sono suddivise in:

– ZTO D1 prevalentemente destinate ad attività produttive, industriali, artigianali e di servizio;

.....

2. PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI DELLE ZONE D

ZTO D1

- rapporto di copertura massimo 60% calcolato con riferimento a tutte le superfici coperte calcolate come da Articolo 13 punto 1.
- altezza massima mt. 10,50
- distanza tra i fabbricati 10.00 ml o in aderenza
- distanza dai confini mt. 5.00 che possono ridursi a zero per edifici in aderenza

per la ZTO F2 il PI prevede:

Articolo 43. ZONE DESTINATE AD ATTREZZATURE ED IMPIANTI DI INTERESSE GENERALE

1. Tali aree sono quelle definite come zone F dal DM 2 aprile 1968 n 1444.

2. Le zone F comprendono:

- a. ZONE F1 zone destinate all'istruzione;
- b. ZONE F2 zone per attrezzature di interesse comune; in tali zone sono compresi anche impianti tecnologici e strutture di impianti pubblici quali cabine Enel, Sip, impianti di depurazione;
- c. ZONE F3 zone per spazi pubblici attrezzati a parco, gioco, sport;
- d. ZONE F4 aree per parcheggi pubblici e privati
3. Per le zone F1 gli interventi sono regolamentati dalle specifiche normative per l'edilizia scolastica.
4. Per le zone F2 gli interventi sono regolamentati dalle specifiche normative riferite al tipo di attrezzatura pubblica da realizzare.

.....

Sull'area insiste il vincolo "fascia di rispetto stradale" come disciplinato dall'Articolo 44. ZONE PER LA VIABILITÀ E FASCE DI RISPETTO STRADALE

- Le zone per la viabilità sono destinate alla conservazione, alla protezione, all'ampliamento e alla creazione di spazi per il traffico pedonale e veicolare.
Esse sono regolamentate dal D.M. n. 1404/68, e successive integrazioni e modificazioni intervenute con il nuovo codice della strada.
Per le fasce di rispetto stradale, prevalgono le indicazioni espresse in grafia di PI, quando più restrittive rispetto ai limiti minimi stabiliti dal citato D.M.
- Le dimensioni delle fasce di rispetto sono riportate nella tabella che segue:

Fuori dal centro abitato e dalle zone diverse dalle agricole	
strade A	60 m (riportate nell'elaborato grafico)
strade C	30 m
strade F	20 m
vicinali	10 m
Dentro il centro abitato e le zone diverse dalle agricole	
strade A	30 m
strade C	15 m
strade E/F	senza fascia di rispetto

La presente Variante urbanistica riclassifica l'area indicata come D2 e F4 dal PI vigente come zona F2. La trasformabilità della zona è disciplinata da uno specifico accordo pubblico/privato redatto ai sensi dell'art. 6 della LR 11/2004 che fa parte integrante della Variante urbanistica e che viene sottoposto all'adozione in Consiglio Comunale prima della sottoscrizione tra le parti. L'accordo disciplina in dettaglio le potenzialità edificatorie, le modalità di realizzazione e la quantificazione del beneficio pubblico.

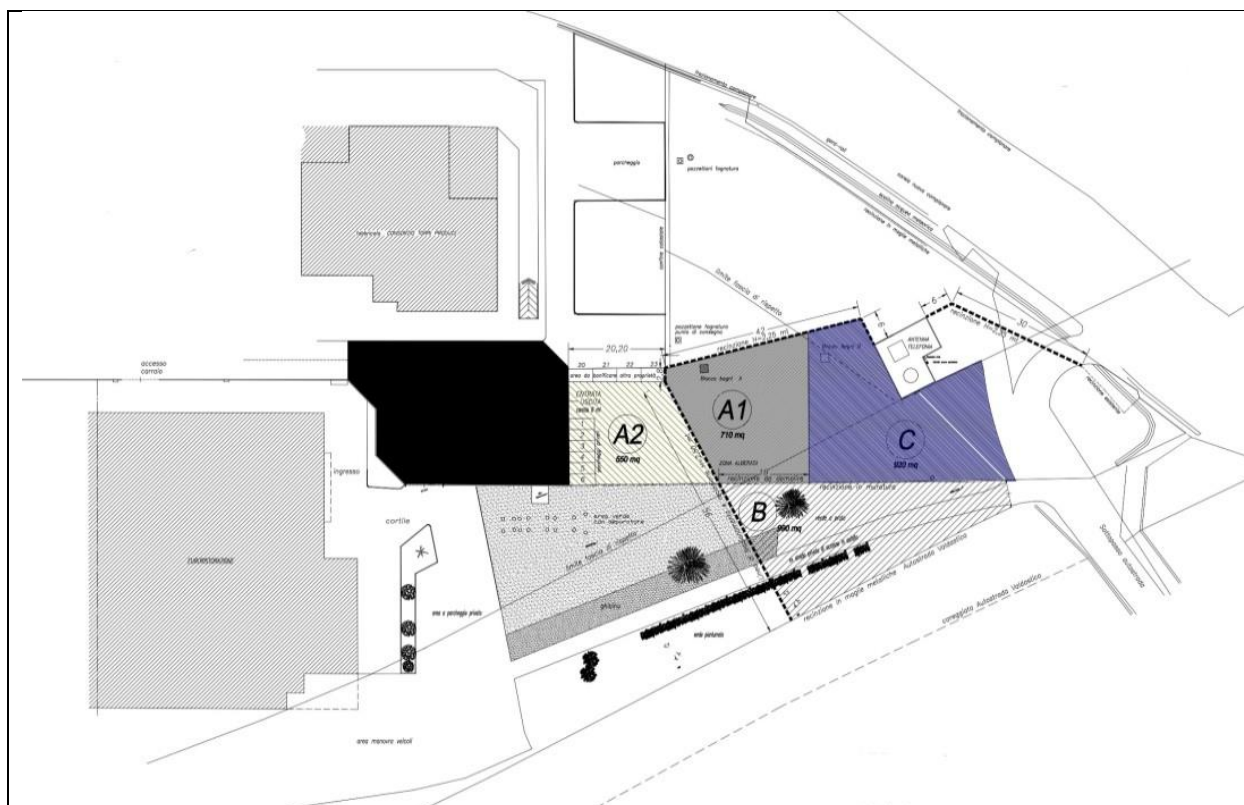
La proposta del privato

La Società Euroristorazione, avendo interesse a razionalizzare e ottimizzare l'utilizzo delle aree esterne alla propria attività, con la comunicazione Prot. n. 5330 del 18/03/2024 integrata con successiva comunicazione del 11/09/2024, proponeva al Comune:

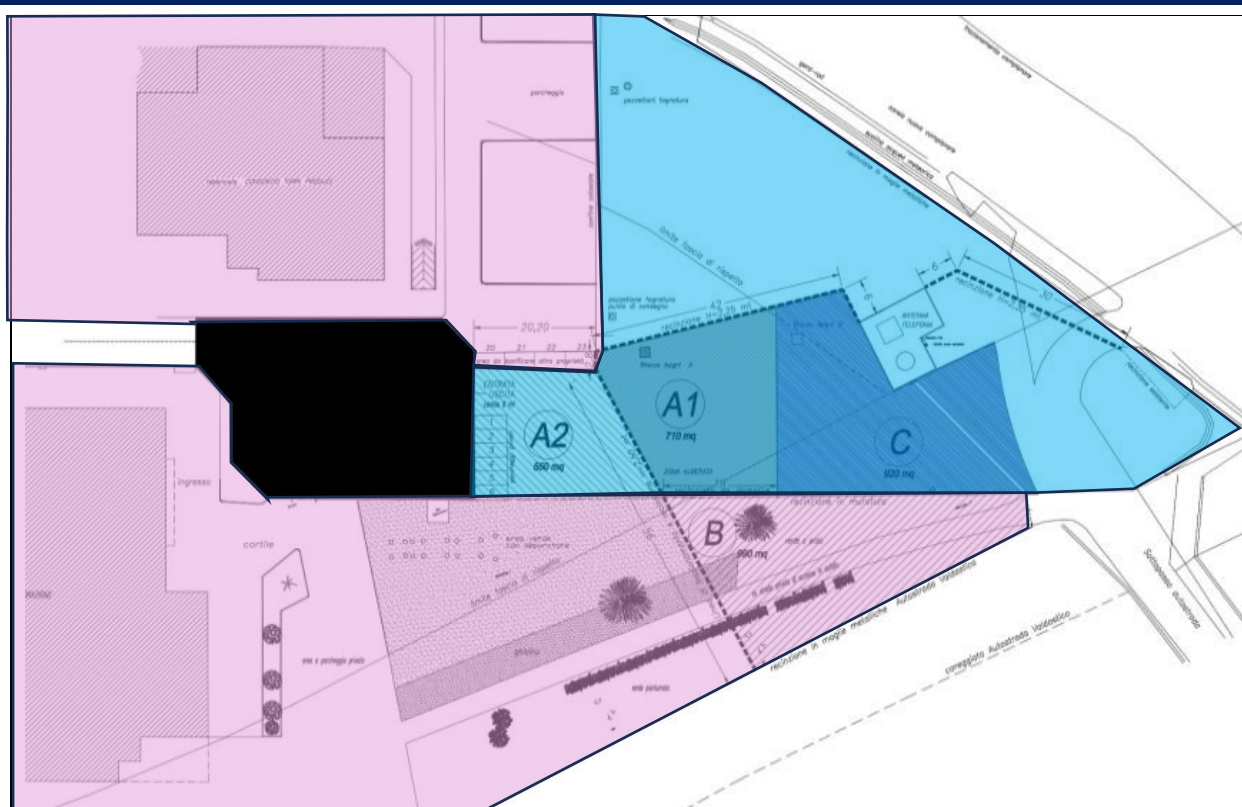
- la cessione dell'Area B in cambio della cessione, da parte del Comune, a titolo di permuta, dell'Area A2;
- la riclassificazione dell'Area A2 in ZTO D1 a destinazione produttiva finalizzata alla realizzazione di un nuovo e più razionale spazio di manovra dei mezzi che accedono al suo stabilimento;
- il versamento a favore del Comune a titolo di conguaglio, in opere o numerario, della differenza di valore tra l'Area A2 e l'Area B.

L'Amministrazione Comunale ha valutato la proposta formulando le seguenti considerazioni:

- l'area identificata con la lettera A2 nella planimetria sottostante è da tempo occupata da alcune famiglie di etnia rom. La presenza nelle aree adiacenti dell'attività di Euroristorazione e la collocazione all'imbocco di via Savona genera situazioni di promiscuità tra le attività produttive e abitative;
- l'area indicata con la lettera C, già occupata dal campo rom, viene integrata con l'area indicata come A1 che verrà riorganizzata divenendo così un'alternativa alla zona A2 per il trasferimento delle famiglie rom in una posizione più adeguata rispetto a quella attuale. L'accesso sarà dall'area B;
- l'ipotesi di modifica delle due aree A2 e B e l'utilizzo dell'area C richiede che siano realizzate alcune opere per la messa in sicurezza e la funzionalità delle stesse. Di queste opere si fa carico il privato.



Valutazione dell'assetto delle aree oggetto dell'accordo e di quelle limitrofe



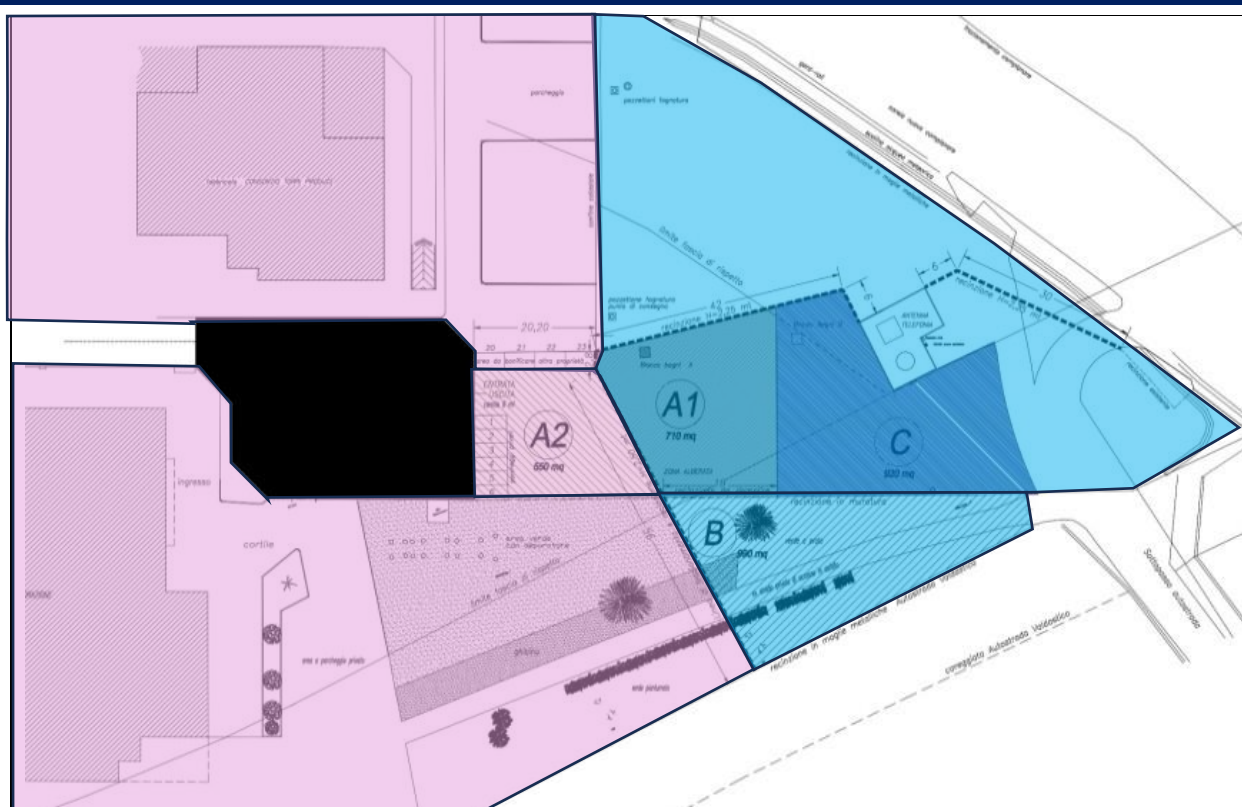
Attuale classificazione urbanistica delle aree.

	ZTO D1 produttiva	
	ZTO F2 attrezzature di interesse comune	

Modifiche della zonizzazione urbanistica:

- l'area indicata con la sigla A2 (mapp. 588 e 584 porzione) da F2 diventa D1 superficie interessata dalla variazione 550 mq
- l'area indicata con la sigla B (mapp. 266 e 258 porzione) da D1 diventa F2 superficie interessata dalla variazione 990 mq

La classificazione delle altre aree limitrofe rimane invariata.



Nuova classificazione urbanistica delle aree.

	ZTO D1 produttiva	
	ZTO F2 attrezzature di interesse comune	

Al fine di valutare il beneficio pubblico che deriva dalla trasformazione, sono state considerate, oltre alla superficie delle aree oggetto di permuta, anche i valori ICI che ciascuna area viene ad assumere considerato che:

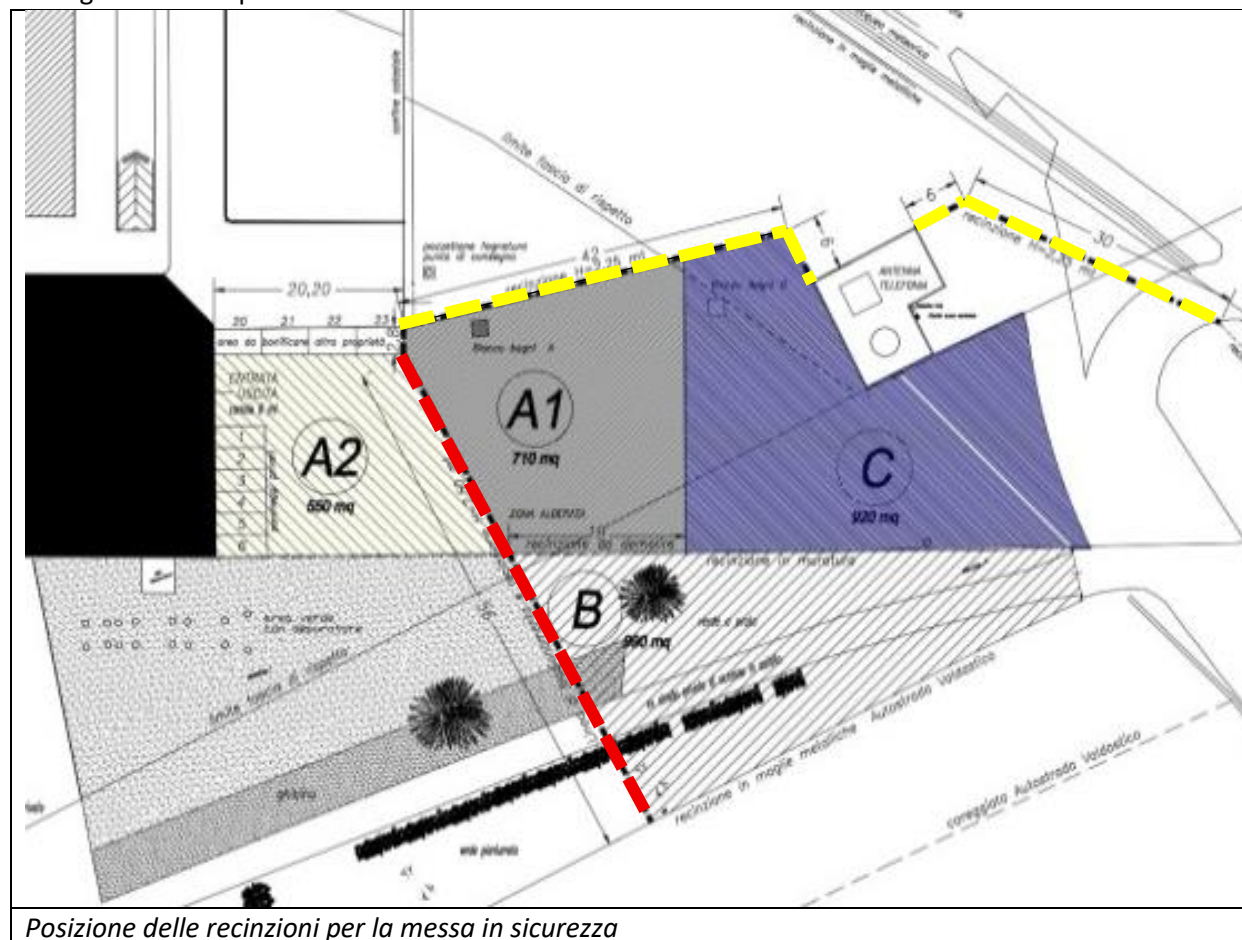
- l'area A2 diventa D1 (valore ICI 212,26 €/mq)
valore finale = 212,26€/mq x 550 mq = 116.743,00€
- l'area B diventa F non edificabile perché interessata dalla fascia di rispetto dell'autostrada (valore ICI 24,26 €/mq)
valore finale = 24,26€/mq x 990 mq = 24.017,40€

Il calcolo porta a un beneficio economico a favore del Comune di Torri di Quartesolo di **92.725,60 €**.

A fronte di tale importo sono state richiesti e concordati i seguenti impegni di spesa. Gli importi sono oggetto di uno specifico computo metrico che è allegato all'accordo.

IMPEGNI DEL PRIVATO	IMPORTO
Esecuzione di pulizia e riordino dell'Area A2	16.500,00 €
Riqualificazione del parcheggio pubblico di mq 1.230,00 di Via Savona mediante l'esecuzione della riasfaltatura e della segnaletica orizzontale e verticale	17.401,12 €
Abbattimento alberi ammalorati	6.579,00 €
Rimozione recinzione esistente per apertura varco tra le aree A1 – B	855,00 €
Rimozione della recinzione esistente delimitante le aree A1 - C verso la proprietà pubblica	1.530,00 €
Fornitura e posa di 56 metri h= 2.50 di recinzione chiusa per la delimitazione delle aree A1 - B comprensiva di n° 12 plinti di appoggio	 7.920,00 €
Fornitura e posa di 87 metri h= 2.25 di recinzione a pettine anti attraversamento della Tangenziale per delimitazione aree A1 – C comprensiva di n° 20 plinti di appoggio	 28.131,00 €
Impianto di Cantiere ed oneri di sicurezza	6.581,92 €
Spese tecniche per la redazione della variante al Piano degli Interventi	5.624,24 €
conguaglio della differenza di valore delle aree al netto dei lavori suindicati	1.603,32 €
	92.725,60 €

Sono, inoltre, a carico del privato le spese e costi delle pratiche notarili, catastali, amministrative e fiscali conseguenti alla stipula dell'accordo.



Verifica dello standard e del consumo di suolo

La presente Variante non incide sul consumo di suolo in quanto riguarda aree già comprese negli ambiti di urbanizzazione consolidata.

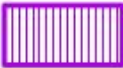
Per quanto attiene alle aree a standard c'è un leggero incremento delle ZTO F2 dovuto alla differenza di superficie fra l'area ceduta dal Comune e quella ceduta dal privato.

	QUINTO PI FASE 2	QUINTO PI FASE 3	PI ACCORDO EURORISTORAZIONE		
TIPO SERVIZIO	AREE PER SERVIZI	AREE PER SERVIZI	MODIFICHE	AREE PER SERVIZI	MQ PER ABITANTE TEORICO
F1 istruzione	74.680,76	74.155,79		74.155,79	5,91
F2 interesse comune	101.608,30	103.372,69	440,00	103.812,69	8,27
F3 verde e sport	940.417,37	943.771,03		943.771,03	75,17
F4 parcheggio	78.631,97	79.504,34		79.504,34	6,33
totale	1195.338,40	1200.803,85	440,00	1201.243,85	95,66

Elaborati della variante

La Variante consiste nella modifica cartografica alla tavola della zonizzazione sotto riportata

Piano degli Interventi: zonizzazione **LEGENDA**

	D1 industria-artigianato di produzione	art. 30, 32
	D2 commercio, direzionalità, artigianato di servizio	art. 30, 35
	D3 produttiva e commerciale di riqualificazione	art. 30, 36
	Attività improprie da confermare / da trasferire	art. 30
	Attività di recupero rifiuti con prescrizioni particolari	art. 31
	SUAP	art. 37
	E agricola	art. 38
	F1 destinata all'istruzione	art. 43
	F1 destinata all'istruzione privata	art. 43
	F2 per attrezzature di interesse comune	art. 43

Piano degli Interventi : zonizzazione VIGENTE



Piano degli Interventi : zonizzazione VARIANTE 5 FASE 4

