

**COMUNE DI SCHIO**

**PROVINCIA DI VICENZA**

**PIANO URBANISTICO ATTUATIVO D2.1/10**

**STABILIMENTO EX LANEROSI Z.I.**

**Committente: IMMOBILI E PARTECIPAZIONI S.R.L.**

**PRONTUARIO PER LA MITIGAZIONE AMBIENTALE**

Data: Novembre 2023

IL COMMITTENTE

IL PROGETTISTA

**ING. GIANDOMENICO CAZZOLA**

via Lago di Lugano n. 27 - 36015 Schio VI ☎ 0445 576403 – Email: cazzola713@gmail.com

## INDICE

### 1. PREMESSE

### 2. RELAZIONE DESCRITTIVA

- Localizzazione ed elementi della pianificazione urbanistica
- Perimetro Dell'area Di Intervento
- Ditta Proprietaria - Individuazione Catastale
- Caratteristiche morfologiche
- Principali impatti ambientali
- Mitigazioni adottate

**ING. GIANDOMENICO CAZZOLA**

via Lago di Lugano n. 27 - 36015 Schio VI ☎ 0445 576403 – Email: cazzola713@gmail.com

## 1. PREMESSE

Il presente documento è redatto ai sensi della lettera l) comma 2 , art.19 della Legge Regionale 23 Aprile 2004 n.11 così come anche riportato nelle “Linee guida per la formazione dei piani urbanistici attuativi del Comune di Schio (revisione n.5) stabilendone l’obbligo della redazione tra gli elaborati necessari per la redazione della documentazione obbligatoria per i suddetti piani.

Tra le finalità delle nuove “Norme per il governo del territorio” spicca senz’altro la volontà di assicurare condizioni di tutela e valorizzazione dell’ambiente, salvaguardando singolarmente e nel suo complesso le componenti naturali ed urbanistiche-territoriali che rendono favorevole il previsto futuro insediamento, soddisfacendo, attraverso uno sviluppo sostenibile e durevole, la necessità di crescita di benessere dei cittadini.

Scopo del presente Prontuario di Mitigazione Ambientale allegato al Piano Urbanistico Attuativo di iniziativa privata denominato “STABILIMENTI EX LANEROSI”, è quindi quello di analizzare, gli effetti sull’ambiente conseguenti alla trasformazione urbanistica prefigurata, individuandone gli eventuali potenziali impatti che potrebbero influire negativamente sulle varie componenti ambientali (aria, acqua, paesaggio, traffico, rumore, ...), prescrivendo idonee misure di mitigazione e/o di compensazione da introdurre allo scopo di garantire la sostenibilità degli interventi.

## 2. RELAZIONE DESCRITTIVA

La presente Relazione descrive i potenziali impatti derivanti dall’attuazione del Piano, le azioni introdotte per conseguire le mitigazioni/compensazioni e gli accorgimenti scelti per ridurre gli impatti con descrizione delle componenti ambientali rilevanti, del territorio circostante, naturale e urbanizzato;

### Localizzazione ed elementi della pianificazione urbanistica

Si tratta di un’area posta a Est del centro abitato di Schio, della superficie di mq 318.433 collocata su un’ampia porzione di terreno nella parte più occidentale della Zona Industriale, tra Via dell’Industria via Maestri del Lavoro, via Luigi Dalla Via e via Luigi Cazzola.

L’area è attualmente occupata da un complesso di edifici della ex Lanerossi, ormai abbandonati e obsoleti, costruiti nella seconda metà degli anni ’60, tra cui due stabilimenti principali, destinati alle lavorazioni di finissaggio dei tessuti e alla produzione di coperte e tessuti di arredamento e altri secondari destinati a funzioni di supporto all’attività principale.

Il Piano degli Interventi (PI) vigente del Comune di Schio (approvato con DCC n. 13 del 25/03/2019 e aggiornato con DCC n.12 del 10/02/2020) classifica l’area come Zona D1 per attività produttive, in particolare la zona è classificata “**Zona D1.028, Stabilimenti ex Lanerossi**”.

Nel NTO del PI per la zona D1.028 è stato introdotto l’Articolo 3.5.1, che al comma 1 dispone:

**ING. GIANDOMENICO CAZZOLA**

via Lago di Lugano n. 27 - 36015 Schio VI ☎ 0445 576403 – Email: cazzola713@gmail.com

*La riorganizzazione del complesso attraverso interventi diversi da ordinaria e straordinaria manutenzione,*

*è subordinata alla formazione di un piano urbanistico attuativo che sviluppi, tra l'altro, le seguenti finalità:*

- a. perseguire la qualità ambientale e paesaggistica dell'area. Le altezze dei nuovi volumi non potranno superare gli 8 m; è ammessa un'altezza maggiore purché sia dimostrata l'invarianza con la percezione paesaggistica della catena montuosa, mediante adeguate simulazioni grafiche e fotografiche;*
- b. tutelare e valorizzare l'ampia porzione di verde che si estende dagli stabilimenti a Viale dell'Industria e fino a via Luigi Cazzola. È vietata su quest'area qualsiasi edificazione o realizzazione di barriere che ne interrompano la continuità interna;*
- c. prevedere la realizzazione di un terzo collegamento del complesso con la viabilità carraia esistente, attraverso una bretella da eseguirsi con uscita su via Luigi Cazzola all'altezza di via Egidio Gregori.*
- d. Via Maestri del Lavoro, quale raccordo territoriale di area vasta, non deve essere interessata da nuovi accessi o intersezioni;*
- e. progettare il tessuto connettivo valorizzando le gerarchie di traffico (pedonale, ciclabile, carraio, mezzi pubblici, mezzi pesanti di servizio alle funzioni dell'area e così via), favorendo prioritariamente l'utenza più debole;*
- f. contribuire allo sviluppo della rete ciclopedonale comunale;*
- g. dare impronta unitaria al sistema dei servizi dell'area attraverso un disegno coordinato dei percorsi pedonali;*
- h. prevedere spazi a verde con dimensioni e caratteristiche vegetazionali proprie del territorio, organizzati quali gradevoli luoghi di sosta e ricreazione, (almeno uno a fruizione plurisensoriale);*
- i. ricercare soluzioni che valorizzino la vicinanza dei corsi d'acqua, in particolare la presenza della roggia Maestra;*
- j. attrezzare il complesso con adeguate aree a parcheggio, con proprio arredo alberato/arbustivo;*
- k. gli interventi sull'area devono essere coerenti con gli obiettivi di sostenibilità condivisi all'interno dell'Unione Europea e di miglioramento delle prestazioni ambientali delle attività che si insedieranno potranno essere dimostrati attraverso l'adozione di criteri di gestione ambientale conformi al Regolamento Comunitario CE/761/01 e alla norma UNI EN ISO 14001;*
- l. la residenza è ammessa esclusivamente quale abitazione del custode.*

in attuazione del suddetto articolo è stato redatto il presente Piano Urbanistico Attuativo.

## **Perimetro dell'area d'Intervento**

### **1.1 Perimetro dell'area d'intervento**

Il perimetro assunto per il PUA coincide con l'area compresa entro confini di proprietà della **Società immobili e Partecipazioni srl**, rimanendo esclusa l'area in fregio a via dell'Industria su cui sorge un distributore di carburante ENI e l'area di proprietà del Comune di Schio (con un manufatto interrato), posta a margine di via Maestri del lavoro. Le modifiche introdotte rispetto a quello indicato per la zona D1.28 negli elaborati del P.I. (T2.15 e T2.19 - DCC n.12 del

**ING. GIANDOMENICO CAZZOLA**

via Lago di Lugano n. 27 - 36015 Schio VI ☎ 0445 576403 – Email: cazzola713@gmail.com

10/02/2020), risultano complessivamente in misura inferiore al 10%, nel rispetto della capacità teorica dello stesso e senza riduzione delle superfici per servizi, come previsto dall'Art.20 c.8bis della LR 11/04.

#### 1.2 Aree Integrative esterne

Per realizzare la connessione tra l'area del PUA e la viabilità esistente vengono interessate dalle opere di urbanizzazione anche alcune Aree Esterne, tali aree:

- negli elaborati di progetto vengono indicate come "Aree Integrative Esterne al perimetro del Piano Urbanistico Attuativo della Zona D1.28", sono individuate con un proprio perimetro e sono numerate dal n.1 al n.3.
- non concorrono al dimensionamento urbanistico del PUA,
- sono tutte proprietà del comune di Schio;
- hanno anche lo scopo di mitigare l'impatto generato del PUA sul traffico esistente migliorando il livello di servizio dei punti maggiormente interessati:

Aree Integrativa N.1 - lungo via Luigi Cazzola in cui è prevista la realizzazione di una nuova rotatoria (Ingresso N.3) con il rifacimento del parcheggio pubblico esistente;

Aree Integrativa N.2 - lungo via Luigi Dalla Via in cui è prevista la parziale modifica dell'innesto esistente (Ingresso n.2), dell'area a parcheggio e della viabilità che interessa la rotatoria con la creazione di una nuova corsia riservata alla svolta a destra verso via L. Cazzola;

Aree Integrativa N.3 – in corrispondenza dell'innesto di via Veneto su via dell'Industria, con la creazione di una doppia corsia per l'immissione nella rotatoria "a cannocchiale" al fine di agevolare i flussi.

**Ai fini del dimensionamento urbanistico del PUA si considera solamente l'area compresa entro confini di proprietà della Società Immobili e Partecipazioni srl,**

**le opere di urbanizzazione che interessano le aree integrative esterne al PUA, di proprietà comunale, saranno oggetto di autonomo progetto da autorizzare con specifico Permesso di Costruire.**

#### **Ditta Proprietaria - Individuazione Catastale**

L'area oggetto di PUA è in proprietà della società **IMMOBILI E PARTECIPAZIONI S.R.L.** con sede in Valdagno, via Largo S. Margherita n.1, 36078, p.i. n. 00209030246, rappresentata dall'Amministratore Delegato Sig. MAURIZIO CORNALE,

Di seguito si riporta un prospetto in cui sono indicati i mappali in proprietà privata posti all'interno del perimetro di PUA

**ING. GIANDOMENICO CAZZOLA**

via Lago di Lugano n. 27 - 36015 Schio VI ☎ 0445 576403 – Email: cazzola713@gmail.com

Proprietà	Foglio	Mappale	sub	Superficie
Immobili e Partecipazioni S.r.l.	16	177	4	
	16	674		
	16	676		
	16	678		
	16	21		
	16	22		
	16	177	6	
	16	24		
	16	25		
	16	26		
	16	28		
	16	32		
	16	33		
	16	680		
	16	746		
	16	49		
	16	679		
	Totale catastale aree private			

**Il rilievo piano-altimetrico dell'area, riportato nell'elaborato Tav. A/02, ha fornito un valore di superficie reale di mq 318.433, (leggermente diverso dal catastale).**

**Il progetto del PUA "Stabilimenti ex Lanerossi ZI" considera sempre la superficie reale di mq 318.433.**

### **Caratteristiche morfologiche**

L'andamento del terreno nell'area oggetto d'intervento è naturalmente acclive in direzione Sud-Ovest, si trova sempre a quota inferiore rispetto alla viabilità di contorno, a cui si raccorda con scarpate di varia pendenza o, localmente, con muro di sostegno (verso via Maestri del Lavoro).

**ING. GIANDOMENICO CAZZOLA**

via Lago di Lugano n. 27 - 36015 Schio VI ☎ 0445 576403 – Email: cazzola713@gmail.com

A supporto del Progetto di PUA il Geologo Dott. Simone Barbieri ha redatto la Relazione Geologica (Marzo 2020).

## **Principali impatti ambientali**

Ai fini della Mitigazione Ambientale i vari impatti causati dal PUA sia in fase di realizzazione (fase di cantiere) sia nella fase di regime risultano essere i seguenti:

### **1. fase di cantiere**

#### **Demolizioni**

edifici e manufatti esistenti e allontanamento delle parti non riciclabili in loco, con la seguente sequenza:

rimozione degli impianti, delle parti vetrate e/o in plexiglass

rimozione degli elementi di copertura (lastre, grondaie, pluviali)

smontaggio delle strutture metalliche dei capannoni

demolizione delle parti di muratura in calcestruzzo

rimozione delle pavimentazioni e delle fondazioni dei fabbricati

taglio di essenze arboree non compatibili

rimozione delle pavimentazioni in asfalto (strade, parcheggi) e dei sottoservizi non più utilizzabili

#### **impatti prevedibili:**

emissioni sonore;

emissioni di gas di scarico e polveri;

rischio di incidenti;

traffico indotto.

#### **Realizzazione nuove opere di urbanizzazione**

escavazione e movimenti terra;

realizzazione reti di servizio

realizzazione pavimentazioni (strade, parcheggi)

sistemazione e piantumazione aree a verde

#### **impatti prevedibili:**

emissioni sonore;

emissioni di gas di scarico e polveri;

rischio di incidenti;

traffico indotto.

### **2. fase a regime**

- occupazione di suolo;
- riduzione ambiente naturale;
- emissioni da veicoli;
- edificazione;

**ING. GIANDOMENICO CAZZOLA**

via Lago di Lugano n. 27 - 36015 Schio VI ☎ 0445 576403 – Email: cazzola713@gmail.com

- emissioni da impianti di climatizzazione;
- emissioni sonore;
- traffico indotto.

### **Mitigazioni adottate**

Le azioni di mitigazione previste dal progetto, per le diverse fasi di attuazione, sono le seguenti:

#### **1. fase di cantiere**

- schermatura area di cantiere;
- bagnatura viabilità non pavimentata;
- pulizia delle strade adiacenti;
- limitazione della velocità dei mezzi;
- razionalizzazione dei flussi di traffico;
- limitazione orario di cantiere;
- dispositivi di sicurezza;
- manutenzioni frequenti delle attrezzature;
- impiego di manodopera qualificata.
- realizzazione dilazionata nel tempo con interventi su zone limitate (UMI)

#### **2. fase a regime**

- sistemazione delle aree a verde con l'inserimento di numerose essenze autoctone allo scopo di migliorare l'aspetto paesaggistico e contenere la necessità di manutenzione,
- raccolta e riutilizzo acque piovane provenienti dalle coperture;
- realizzazione di una rete di teleriscaldamento gestita da "Alto Vicentino Ambiente s.r.l."

### **Conclusioni**

- per la fase di cantiere si ritiene che gli impatti creati sull'ambiente dal recupero dell'area "Stabilimenti ex Lanerossi" possano considerarsi bassi o molto bassi,
- per la fase a regime si ritiene che gli impatti residui siano comunque di entità ammissibile in quanto percentualmente non rilevanti; l'intervento non costituisce infatti una nuova Zona Produttiva lottizzazione ma il recupero di un'area già votata all'attività industriale (prima Gruppo Lanerossi poi Gruppo Marzotto) e inserita all'interno di una importante area, caratterizzata da un contesto produttivo presente da molti anni.

Schio, Novembre 2023

IL PROGETTISTA

Dott. Ing. Cazzola Gian Domenico

**ING. GIANDOMENICO CAZZOLA**

via Lago di Lugano n. 27 - 36015 Schio VI ☎ 0445 576403 – Email: cazzola713@gmail.com