



PROVINCIA DI VICENZA

Contrà Gazzolle n. 1 – 36100 VICENZA C. Fisc. P. IVA 00496080243

DETERMINA N° 1382 DEL 30/10/2025

AREA TECNICA SERVIZIO RIFIUTI VIA VAS

OGGETTO: PROVVEDIMENTO DI ESCLUSIONE PROCEDURA DI VALUTAZIONE IMPATTO AMBIENTALE AI SENSI DELL'ART. 19 DEL D.LGS. 152/2006 SS.MM.II., L.R. 12/2024 E REGOLAMENTO REGIONALE ATTUATIVO N. 2 DEL 09/01/2025.
DITTA PROPONENTE: EMMEDUE IMMOBILIARE S.R.L.
PROGETTO: PIANO URBANISTICO ATTUATIVO EX LANEROSSI
LOCALIZZAZIONE: COMUNE DI SCHIO VIA PIETRO MARASCHIN SNC.

IL DIRIGENTE

Vista la documentazione trasmessa con PEC agli atti con prot. n. 38414, 38423, 38427, 38430, 38433, 38435 del 25.08.2025), con successiva integrazione (agli atti con prot.n. 38883 del 27.05.2025), da parte della ditta Emmedue Immobiliare S.r.l. con sede legale Via Enrico Mattei n. 50 – Dueville (VI) e operativa in Via Pietro Maraschin – Schio (VI) relativa al progetto “*Piano Urbanistico Attuativo ex Lanerossi*” con cui è stata richiesta l’attivazione della procedura di verifica ai sensi dell’art. 19 del D.Lgs. 152/2006.

Dato atto che il progetto proposto rientra nella tipologia progettuale indicata nell’Allegato IV alla Parte II del D.Lgs. 152/2006 - 7. Progetti di infrastrutture - b) I progetti di sviluppo di aree urbane, nuove o in estensione, interessanti superfici superiori ai 40 ettari; progetti di riassetto o sviluppo di aree urbane all'interno di aree urbane esistenti che interessano superfici superiori a 10 ettari; costruzione di centri commerciali di cui al decreto legislativo 31 marzo 1998, n. 114 "Riforma della disciplina relativa al settore del commercio, a norma dell'articolo 4, comma 4, della legge 15 marzo 1997, n. 59"; parcheggi di uso pubblico con capacità superiori a 500 posti auto;

Tenuto conto che la procedura di verifica di assoggettabilità a procedura di VIA rientra, per il progetto in parola, tra le competenze individuate in capo alla Provincia dalla Legge Regionale n. 12/2024.

Dato atto che, ai sensi dell'art. 19 c.2 del D.Lgs 152/2006, è stata effettuata tempestiva pubblicazione sul sito web provinciale dello studio preliminare ambientale e che ne è stata data informativa al pubblico sul medesimo sito web della Provincia in data 09/09/2025, contestualmente

alla comunicazione di avvio procedimento alle amministrazioni e agli enti interessati per le valutazioni di competenza.

Considerato che il citato art. 19 prevede che qualora l'autorità competente stabilisca di non assoggettare il progetto al procedimento di VIA, specifica i motivi principali alla base della mancata richiesta di tale valutazione in relazione ai criteri pertinenti elencati nell'allegato V alla parte seconda, ovvero, se il progetto ha possibili impatti negativi e significativi sull'ambiente, applica le disposizioni del comma 8 del medesimo articolo.

Tenuto conto che non sono pervenute, ai sensi dell'art. 19 c.4 del D.Lgs. n. 152/2006, osservazioni.

Tenuto conto altresì delle note pervenute dai seguenti Enti:

- Viacqua spa con nota agli atti prot. 45336 del 01/10/2025;
- Distretto Alpi Orientali con nota prot. 46847 del 09/10/2025;
- Soprintendenza con nota prot. 47228 del 10/10/2025.

Dato atto che il Comitato tecnico provinciale VIA, nella seduta del giorno 16/10/2025, ha votato all'unanimità dei presenti l'esclusione dalla procedura di valutazione ambientale con le prescrizioni/raccomandazioni contenute nel parere n. 10/2025 allegato al presente provvedimento per costituirne parte integrante e sostanziale.

Ritenuto di far proprie le citate prescrizioni/raccomandazioni al fine di mitigare gli impatti ambientali e monitorare nel tempo la situazione aziendale.

Dato atto che non è oggetto della presente procedura la verifica della conformità urbanistica/edilizia dell'intervento e tenuto conto che rimangono in capo alle autorità competenti il rilascio di eventuali pareri, nulla osta, autorizzazioni e assensi comunque denominati necessari per l'autorizzazione dell'intervento.

Visti:

- il D.Lgs. n.152/2006 "Norme in materia ambientale";
- la D.G.R. n. 1539 del 27/9/2011 "Modifiche ed integrazioni al decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152, recante norme in materia ambientale, a norma dell'articolo 12 della legge 18 giugno 2009, n. 69. Disposizioni applicative";
- la L.R. 12/2024 "Disciplina regionale in materia di valutazione ambientale strategica (VAS), valutazione di impatto ambientale (VIA), valutazione d'incidenza ambientale (VINCA) e del autorizzazione integrata ambientale (AIA)."

Visti gli artt. 151 comma 4 e 107 del D.Lgs. n. 267/2000;

Richiamati:

- la deliberazione del Consiglio Provinciale n. 2 del 13/01/2025 con la quale sono stati approvati il Bilancio di Previsione 2025-2027 e la nota di aggiornamento al DUP 2025-2027;
- il PEG - Piano esecutivo di gestione - 2025/2027 approvato con Decreto presidenziale n. 7 del 27/01/2025;
- il Decreto presidenziale n. 31 del 12/02/2025 di approvazione del PIAO - Piano Integrato di Attività e Organizzazione 2025-2027;

DETERMINA

1. di prendere atto, facendolo proprio, del parere espresso dal Comitato Tecnico provinciale VIA n. 10/2025, Allegato A al presente provvedimento, di cui forma parte integrante e sostanziale;
2. di non assoggettare a procedura di Valutazione d'Impatto Ambientale, ai sensi dell'art.19 del D.Lgs. 152/2006, a seguito dell'istanza presentata da Emmedue Immobiliare S.r.l. con

sede legale Via Enrico Mattei n. 50 – Dueville (VI) e operativa in Via Pietro Maraschin – Schio (VI) relativa al progetto “*Piano Urbanistico Attuativo ex Lanerossi*”

3. di attestare che il presente provvedimento non comporta spese, minori entrate, né riflessi diretti o indiretti sulla situazione economico-finanziaria o sul patrimonio della Provincia (ai sensi art. 49 del TUEL come modificato dalla Legge 213/2012);
4. di dare atto che al presente provvedimento sarà data esecuzione ad avvenuta pubblicazione all'albo pretorio on line;
5. il presente provvedimento rispetta il termine previsto dal Regolamento sui procedimenti amministrativi di competenza della Provincia di Vicenza (Determinazione del Segretario Generale n. 256 del 26/02/2021)

INFORMA

Avverso il presente provvedimento è ammesso ricorso avanti al Tribunale Amministrativo Regionale per il Veneto, nel termine di 60 giorni dalla data di ricevimento della comunicazione del presente atto, ovvero in alternativa ricorso straordinario al Capo dello Stato entro 120 giorni dalla data di ricevimento della comunicazione del presente atto.

La documentazione oggetto dell'istruttoria è visionabile al seguente link
https://www.provincia.vicenza.it/doc-via/2025/Emmedue_Immobiliare_-PUA_ex_Lanerossi_-Schio/

Il presente provvedimento viene trasmesso alla Ditta, al comune di Schio, ad ARPAV- Vicenza, a Azienda ULSS 7 Pedemontana, al Consorzio di Bonifica APV, al Genio Civile di Vicenza, a Viacqua spa, a Vi.abilità srl, alla Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per le Province di Verona, Rovigo e Vicenza, al Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco Vicenza Ufficio Prevenzione Incendi.

Rimangono in capo alle autorità competenti il rilascio di eventuali ulteriori pareri, nulla osta, autorizzazioni e assensi comunque denominati, necessari per l'attuazione dell'intervento.

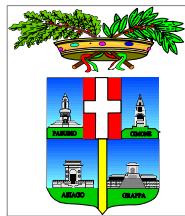
Agli Enti si ricorda la rispettiva competenza in materia di vigilanza e controllo ai sensi delle vigenti norme, con particolare riferimento alle competenze comunali in materia di edilizia

Di dare mandato al Responsabile del procedimento alla pubblicazione nel sito istituzionale ai sensi e per gli effetti D.L. 33/2013.

Il presente provvedimento, ai sensi dell'art. 19 comma 10, ha un'efficacia temporale pari a 5 anni, in considerazione dei tempi necessari per la realizzazione del progetto e per l'espletamento dei procedimenti autorizzativi previsti.

Sottoscritta dal Dirigente
Filippo Squarcina
con firma digitale

Responsabile del Procedimento: Andrea BALDISSERI



PROVINCIA DI VICENZA

AREA TECNICA

SERVIZIO VIA – VAS - RIFIUTI

Partita IVA e Codice Fiscale: 00496080243

Domicilio fiscale e Uffici: Palazzo Godi - Nievo, Contra' Gazzolle 1 – 36100 VICENZA

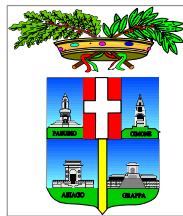
VERBALE DELLA COMITATO TECNICO PROVINCIALE VIA DEL 16/10/2025

L'anno 2025, il giorno 16 del mese di ottobre alle ore 17:00 il Comitato Tecnico Provinciale di V.I.A si è riunito nella sede provinciale, a seguito di regolare convocazione, per trattare il seguente argomento: *Emmedue Immobiliare S.r.l. - Piano Urbanistico Attuativo ex Lanerossi - Comune di Schio*

All'appello risultano:

SQUARCINA FILIPPO	Presidente	Assente
BALDISSERI ANDREA	Responsabile del Servizio	Presente
BRADASCHIA MAURIZIO	Commissario	Presente
BUSATO FILIPPO	Commissario	Presente
CAMPAGNOLO MIRKO	Commissario	Presente
MENEGLINI ROBERTA	Commissario	Presente
MURARO TERESA	Commissario	Presente
PIVA MARCO	Commissario	Presente
SVEGLIADO GIULIA	Commissario	Presente
VALVASSORI RIMSKY	Commissario	Presente
VICENTIN ALBERTO	Commissario	Assente
FERRARI CARLO	Commissario	Presente

La Commissione viene presieduta da Andrea Baldisseri, giusta delega del Presidente prot. 48235 del 16/10/2025, che riconosciuta legale l'adunanza in conformità dell'art. 7 del Regolamento per il funzionamento del Comitato Tecnico Provincia VIA, udita la relazione istruttoria, accertata la completezza delle informazioni e preso atto della proposta progettuale contenuta nella documentazione tecnica presentata, esprime congiuntamente al CTP VIA parere unanime, per la pratica in oggetto, nel parere sotto riportato.



PROVINCIA DI VICENZA

AREA TECNICA

SERVIZIO VIA – VAS - RIFIUTI

Partita IVA e Codice Fiscale: 00496080243

Domicilio fiscale e Uffici: Palazzo Godi - Nievo, Contra' Gazzolle 1 – 36100 VICENZA

Emmedue Immobiliare S.r.l.

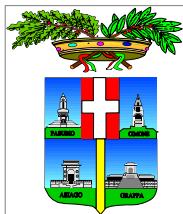
PARERE N. 10/2025

Oggetto: Piano Urbanistico Attuativo ex Lanerossi

PROPONENTE:	Emmedue Immobiliare S.r.l.
SEDE LEGALE:	Via Enrico Mattei n. 50 – Dueville (VI)
SEDE INTERVENTO:	Via Pietro Maraschin – Schio (VI)
TIPOLOGIA ATTIVITÀ:	Piano Urbanistico Attuativo ex Lanerossi
PROCEDIMENTO:	Verifica di assoggettabilità a VIA ai sensi dell'art. 19 del D.Lgs 152/06
MOTIVAZIONE V.I.A:	ALLEGATO IV alla Parte II del D.Lgs. n. 152/2006 e ss.mm.ii. - 7. Progetti di infrastrutture - b) I progetti di sviluppo di aree urbane, nuove o in estensione, interessanti superfici superiori ai 40 ettari; progetti di riassetto o sviluppo di aree urbane all'interno di aree urbane esistenti che interessano superfici superiori a 10 ettari; costruzione di centri commerciali di cui al decreto legislativo 31 marzo 1998, n. 114 "Riforma della disciplina relativa al settore del commercio, a norma dell'articolo 4, comma 4, della legge 15 marzo 1997, n. 59"; parcheggi di uso pubblico con capacità superiori a 500 posti auto;
COMUNE INTERESSATO:	\ \ \
DATA DOMANDA:	25 e 27 agosto 2025
DATA PUBBLICAZIONE:	09 settembre 2025
DATA INTEGRAZIONI:	\ \ \

DOCUMENTAZIONE TECNICA ED ELABORATI GRAFICI PRESENTATI

TITOLO	NOME FILE
RELAZIONI	
Relazione tecnica	01_RELAZIONE_TECNICA.pdf
Stima Lavori	02_STIMA_LAVORI.pdf
Rapporto ambientale preliminare	03_RAPPORTO_AMBIENTALE_PRELIMINARE.pdf
Modulo di non necessità VINCA	04_VINCA_Modulo_No_necessita_VINCA.pdf
PATI_Carta dei vincoli e della pianificazione territoriale	05_VINCA_Allegato_1_PATI_Tav_1_Vincoli_e_Pianificazione.pdf
PATI_Ambiti di urbanizzazione consolidata	06_VINCA_Allegato_2_PATI_Tav_6_Urbanizzazione_consolidata.pdf
PIANO	
Estratto_PATI_PI_Eventuali estratti di altri piani	P1_LN_PIA.pdf
Cartografia dello stato di fatto con perimetro intervento	P2_LN_SDF.pdf
Stato di fatto con vincoli gravanti sull'area	P3_LN_VNC.pdf
Documentazione fotografica	P4_LN_FOT.pdf
Stato di fatto con perimetro intervento e perimetro UMI e funzioni indicative	P5_SDF_UMI.pdf
Aree comunali	P6_PLA_COM.pdf



PROVINCIA DI VICENZA

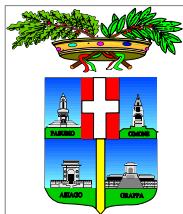
AREA TECNICA

SERVIZIO VIA – VAS - RIFIUTI

Partita IVA e Codice Fiscale: 00496080243

Domicilio fiscale e Uffici: Palazzo Godi - Nievo, Contra' Gazzolle 1 – 36100 VICENZA

Viabilità (Accessi prescrittivi, viabilità principale, viabilità secondaria)	P7_PRO_VIAB.pdf
Sottoservizi_stato di progetto_acque bianche	P8_PRO_STS_02.pdf
Sezioni e funzioni	P9_PRO_SEZ_01.pdf
Sezioni e funzioni	P10_PRO_SEZ_02.pdf
Stima lavori	P11_ST_LAV.pdf
BONIFICHE	
RELAZIONE TECNICA GENERALE	B1_REL_TECGEN.pdf
1-A Inquadramento generale	B2_1A_INQGEN.pdf
1-BE Indagini ambientali eseguite	B3_1B_INDAMB.pdf
2-A Classificazione poligoni di Thiessen	B4_2A_CLS_POLTHIE.pdf
2-B Classificazione poligoni di Thiessen	B5_2B_CLS_POLTHIE.pdf
2-C Classificazione poligoni di Thiessen	B6_2C_CLS_POLTHIE.pdf
2-A Poligoni di Thiessen	B7_2A_POLTHIE.pdf
Riporti	B8_RIPO.pdf
4 Carte delle isofreatiche	B9_4_ISOF.pdf
5 Sorgenti secondarie di contaminazione	B10_5_SEC_CONT.pdf
Allegato 1: Deliberazione del Consiglio Comunale	B11_All.01_DELCC.pdf
Allegato 2: Tabella riepilogativa analisi chimiche pregresse	B12_All.02_TAB_PRE.pdf
Allegato 3: Tabelle riepilogative analisi chimiche attuali	B13_All.03_TAB_ATT.pdf
Allegato 4: Rapporti di Prova analisi chimiche - Terreni	B14_All.04_RAP_TERR.pdf
CIRCOLAZIONE	
Studio di Impatto viabilistico	C1_REL.pdf
Studio di Impatto viabilistico_Allegato	C2_All.pdf
ACQUE	
Parere Consorzio	A1_PAR_CON.pdf
Parere regione Schio area Ex Lanerossi	A2_PAR_REG.pdf
Schema sintesi interventi multipli	A3_SCM_SIM.pdf
Relazione idraulica	A4_All.01_Relazione_idraulica.pdf
Inquadramento	A5_All.02_Inquadramento.pdf
Comparativa	A6_All.03_Comparativa.pdf
Planimetria	A7_All.04_Planimetria.pdf
Planimetria rete	A8_All.05_Planimetria_rete.pdf
SISMICA	
Attestazione sismica	S1_ATT_SISM.pdf
Relazione geologica	S2_REL_GEO.pdf



PROVINCIA DI VICENZA

AREA TECNICA

SERVIZIO VIA – VAS - RIFIUTI

Partita IVA e Codice Fiscale: 00496080243

Domicilio fiscale e Uffici: Palazzo Godi - Nieve, Contra' Gazzolle 1 – 36100 VICENZA

PREMESSE ED UBICAZIONE

Emmedue Immobiliare S.r.l. intende realizzare un progetto nell'area ex Lanerossi in centro storico a Schio, che rientra tra le iniziative previste alità urbana individuati dal PATI (art. 35). L'ambito versa oggi in uno stato di totale abbandono, con edifici cadenti ed un suolo in larga parte compromesso dall'inquinamento lasciato dalle lavorazioni industriali e oggetto di bonifica.

Il progetto prevede sei unità minime di intervento (una commerciale e il resto residenziali), per una cubatura totale di 150.000 m³ e una superficie territoriale totale di 109.089 m².

Il piano prevede la realizzazione di un insediamento residenziale, integrato da altre funzioni compatibili con la residenza, come quella commerciale (di vicinato e di media/grande struttura di vendita) e direzionale; per quel che riguarda l'inquadramento catastale vedasi paragrafo 2.4 "Proprietà catastali" della relazione tecnica.



Ortofoto del sito



PROVINCIA DI VICENZA

AREA TECNICA

SERVIZIO VIA – VAS - RIFIUTI

Partita IVA e Codice Fiscale: 00496080243

Domicilio fiscale e Uffici: Palazzo Godi - Nievo, Contra' Gazzolle 1 – 36100 VICENZA

QUADRO DI RIFERIMENTO PROGRAMMATICO

STRUMENTI DI PIANIFICAZIONE REGIONALE, PROVINCIALE E COMUNALE

Gli strumenti di pianificazione presi in considerazione dallo studio riguardano:

- Piano Territoriale Regionale di Coordinamento (P.T.R.C.) della Regione Veneto;
- Piano Territoriale Provinciale di Coordinamento (P.T.C.P.) della Provincia di Vicenza;
- Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.I.) del Comune di Schio e Valdagno;
- Piano degli Interventi (P.I.) del Comune di Schio;
- Piano di Gestione Rischio Alluvioni
- Piano di Gestione delle Acque
- Piano di Assetto Idrogeologico (P.A.I.);
- Piano di Tutela delle Acque (P.T.A.);
- Piano Regionale di Tutela e Risanamento dell'Atmosfera.
- Rete Natura 2000.

Il Quadro Programmatico presenta un'adeguata individuazione ed analisi degli strumenti di pianificazione territoriale e settoriale che interessano l'area. Si ritiene che l'analisi di coerenza individui correttamente le fragilità emerse dalla disamina dei Piani, come, ad esempio la potenziale esposizione ad inquinanti e a gas radon, e le criticità legate al rischio idraulico. Come indicato nella disamina tali criticità saranno gestite nell'ambito della proposta progettuale e realizzazione della stessa.

VALUTAZIONE

Non si ravvisano particolari elementi che evidenzino impatti aggiuntivi e significativi sull'ambiente determinati dall'intervento;

QUADRO DI RIFERIMENTO PROGETTUALE

DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO

Stato di fatto

L'area di intervento è localizzata nel Comune di Schio in Provincia di Vicenza, più precisamente nella zona di centro storico, appartiene alla Zona A/006, ed è delimitata dalle sedi viarie di Via Pietro Maraschin, Via Cardatori, Via Rovereto, Via Pasubio, e Via XX Settembre.

L'area ex Lanerossi in questione rappresenta l'originaria identità industriale del Comune di Schio, dove sorse il nucleo iniziale del noto sviluppo industriale, verificatosi a tra XIX e XX secolo.

Il contesto si caratterizza per la presenza della Roggia Maestra e comprende alcuni degli edifici più significativi dell'archeologia industriale.

L'ambito di attuazione del Piano ha visto la produzione trasferirsi in zona industriale nel corso degli anni '60 e versa oggi in uno stato di totale abbandono e conseguente degrado; gli edifici in esso presenti sono cadenti o già a terra, mentre il suolo è in larga parte compromesso dall'inquinamento lasciato dalle lavorazioni industriali; l'area, quindi, risulta abbandonata da decenni e non presenta alcun tipo di viabilità, né veicolare né ciclopedinale, rendendo difficoltoso l'attraversamento del sito.

Nel 2022 i terreni sono stati acquistati dalla società EMMEDUE s.r.l. la quale ha deciso di intraprendere il recupero dell'area promuovendo la redazione di un Piano attuativo con un progetto di rigenerazione dell'area da realizzarsi con bonifica dei terreni e la realizzazione di un nuovo tessuto urbano a destinazione prevalentemente residenziale e, in minor misura, a destinazione commerciale e direzionale.

All'interno del comparto del PUA Lanerossi, che ha una estensione territoriale di 109.089 m², nell'ambito della riqualificazione del sito, è stata individuata la realizzazione di una cubatura di 150.000 m³, prevedendo la realizzazione al suo interno di un grande parco urbano destinato a costituire, con la sistemazione della Roggia Maestra, uno dei più importanti spazi a verde urbano della città di Schio.



PROVINCIA DI VICENZA

AREA TECNICA

SERVIZIO VIA – VAS - RIFIUTI

Partita IVA e Codice Fiscale: 00496080243

Domicilio fiscale e Uffici: Palazzo Godi - Nievo, Contra' Gazzolle 1 – 36100 VICENZA

Stato di progetto

Il piano prevede la realizzazione di un insediamento residenziale, integrato da altre funzioni compatibili con la residenza, come quella commerciale (di vicinato e di media/grande struttura di vendita) e direzionale.

La progettazione ha come obiettivo la rigenerazione urbana e la rifunzionalizzazione dell'ambito.

La realizzazione del piano si articola in sei UMI, con una progettazione edilizia, che potrà avvenire per stralci in tempi successivi, per UMI singole o accorpate, senza una successione cronologica prestabilita.

La UMI A sarà a destinazione commerciale, in quanto si prevede la realizzazione di una media/grande struttura di vendita con annesso parcheggio e, ove possibile, il recupero dell'ex edificio industriale della ex Tintoria Rocche. Nella UMI B, a destinazione residenziale, è prevista la realizzazione di un grande parco pubblico. Le UMI C, D, E, F avranno destinazione residenziale, con possibilità di inserire altre attività compatibili con la residenza, come quella direzionale, commerciale di vicinato, ed esercizi pubblici.

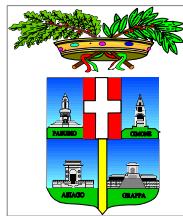
Il PUA reca, al proprio interno, i profili di variante al PI qui di seguito elencati:

- la modifica dell'individuazione della perimetrazione del PUA, riferita ad una porzione delle aree incluse nel più vasto ambito di Zona;
- l'inclusione di immobili, attualmente esterni a detta Zona, necessari per la realizzazione di opere viabilistiche funzionali a migliorare le attuali condizioni di sicurezza e scorrevolezza della viabilità di gronda e ad assicurare la corretta accessibilità all'ambito ed alle funzioni previste dal Piano;
- la modifica e la conversione del parametro di raffronto – previsto dal Repertorio Normativo delle NTO di PI - delle percentuali delle destinazioni d'uso di prevista allocazione in sít, con sostituzione del riferimento alla "superficie di calpestio" con il "volume";
- la modifica del parametro - indicato nel Repertorio Normativo delle NTO di PI - relativo alla percentuale di ripartizione tra le funzioni, rispetto al 65%;
- la possibilità di monetizzare in tutto o in parte, la quota di edilizia convenzionata, da computarsi in ragione del 20% del volume complessivo di PUA;
- l'eliminazione del parametro del 75% della quota di Volume minimo da realizzare rispetto al complessivo Volume di PUA (**150.000 m³**);
- la specificazione della quota di superfici a parcheggio aggiuntivi per il centro storico, da una quota totale di 6.500 m^q per l'intero ambito A/006 a una quota dipendente dalla volumetria realizzata, quota da reperire sulla relazione di 1m2/50 m³;
- la modifica delle limitazioni previste dal PI per l'accesso delle attività economiche da Via Pasubio;
- la modifica della categoria di intervento del Villino Panciera, in pessime condizioni statiche e igienico sanitarie, da "restauro filologico" a "ristrutturazione edilizia con modifica della sagoma o sostituzione edilizia", con l'obbligo di tutelare l'impostazione forometrica e gli apparati decorativi che caratterizzano i fronti ancora integri, nel rispetto e subordinatamente alle eventuali indicazioni progettuali che dovesse fornire la Soprintendenza.

Cubatura assentibile

La cubatura assentibile del PUA ex Lanerossi viene suddivisa tra le sei Unità Minime di Intervento (UMI), come da tabella sotto riportata.

UMI	Superficie territoriale [mq]	Cubatura massima assentibile [mc]
A	21.515	30.000
B	29.068	14.600
C	15.376	28.600
D	13.254	38.700
E	15.565	15.500
F	14.311	22.600
TOT	109.089	150.000



PROVINCIA DI VICENZA

AREA TECNICA

SERVIZIO VIA – VAS - RIFIUTI

Partita IVA e Codice Fiscale: 00496080243

Domicilio fiscale e Uffici: Palazzo Godi - Nievo, Contra' Gazzolle 1 – 36100 VICENZA

Destinazioni d'uso

Le UMI avranno una destinazione d'uso prevalente, pur mantenendo la possibilità di realizzare edifici con destinazioni d'uso diverse dalla residenziale ma comunque tra quelle permesse da piano (residenziale, commerciale, direzionale e compatibili alla residenza); le destinazioni d'uso prevalenti sono le seguenti:

- UMI A : Destinazione d'uso commerciale;
- UMI B : Destinazione d'uso residenziale;
- UMI C : Destinazione d'uso residenziale;
- UMI D : Destinazione d'uso residenziale;
- UMI E : Destinazione d'uso residenziale;
- UMI F : Destinazione d'uso residenziale.

Non sono previste altezze minime, al contrario è invece definita una altezza massima di 13 metri (NTA di Piano, Art. 4.1 e Art. 17.5) compatibile con quanto ammesso da Regolamento edilizio comunale e dal DM 1444/685; per gli edifici che affaceranno sul fronte strada di via Pasubio e via Rovereto, dovranno avere una altezza coerente con gli edifici del tessuto urbano corrispondente nella zona.

All'interno dell'ambito di piano sono possibili tipologie edilizie diverse in base alla destinazione d'uso che si prevede di realizzare:

- per la destinazione commerciale, sarà possibile realizzare una media/grande struttura di vendita, anche in forma di parco commerciale, sulla base di quanto previsto dal Piano degli interventi;
- per la destinazione direzionale sarà possibile realizzare edifici anche multipiano;
- per la destinazione residenziale, sarà possibile realizzare tipologie diverse tra cui case singole, case a schiera, case in linea, case a blocco.

Il piano prevede la realizzazione di parcheggi equamente distribuiti lungo gli assi viari sulla base delle attività insediabili nelle diverse UMI

PARCHEGGI								
UMI	CUB [mc]	SLP [mq]	Park privato [mq]	Park pubblico [mq]	Park centro storico (1 mq/50 mq) [mq]	Park da reperire [mq]	Park reperito [mq]	Park in eccedenza rispetto standard parcheggio richiesto* [mq]
A	30.000	4.577	1.831	1.831	600	4.262	4.262	3.245
B	14.600	4.866	1.460	633	292	925	925	322
C	28.600	9.533	2.860	1.239	572	1.811	1.811	0
D	38.700	12.900	3.870	1.677	774	2.451	2.451	0
E	15.500	5.167	1.550	672	310	982	982	1.060
F	22.600	7.321	2.260	1.524	452	2.676	2.676	600
TOT	150.000	43.364	13.831	8.371	3.000	13.107	13.107	5.227

Destinazioni d'uso

All'interno del piano si prevede un'ampia dotazione di verde, che sarà distribuito sia in maniera puntuale, sia sotto forma di Parco Urbano, localizzato nella parte centrale del piano, sia sul lungo Roggia; sono previste altre aree trattate a verde attrezzato, quali ad esempio aree pedonali adiacenti la ex Tintoria Rocche. Gli spazi verdi dovranno essere completati da una adeguata viabilità ciclopedinale, per incentivare la mobilità dolce ed il raggiungimento del centro storico e del parco con mezzi diversi dall'autovettura.

Le superfici a verde del parco urbano assolvono alle dotazioni urbanistiche di verde e verde attrezzato richieste dalla cubatura insediabile.



PROVINCIA DI VICENZA

AREA TECNICA

SERVIZIO VIA – VAS - RIFIUTI

Partita IVA e Codice Fiscale: 00496080243

Domicilio fiscale e Uffici: Palazzo Godi - Nieve, Contra' Gazzolle 1 – 36100 VICENZA

VERDE							
UMI	CUB [mc]	SLP [mq]	Standard primario [mq]	Standard secondario [mq]	Verde da reperire [mq]	Verde reperito [mq]	Verde in eccedenza rispetto standard verde richiesto [mq]
A	30.000	4.577	1.831	0	1.831	1.831	0
B	14.600	4.867	535	876	1.411	1.411	11.740
C	28.600	9.533	1.049	1.716	2.765	2.765	0
D	38.700	12.900	1.419	2.322	3.741	3.741	0
E	15.500	5.167	568	930	1.498	1.498	0
F	22.600	7.321	1.420	936	2.356	2.356	0
TOT	150.000	43.364	6.823	6.780	13.603	13.603	11.740

VALUTAZIONE

Non si ravvisano particolari elementi che evidenzino impatti aggiuntivi e significativi sull'ambiente determinati dall'intervento.

QUADRO DI RIFERIMENTO AMBIENTALE

COMPONENTI AMBIENTALI ANALIZZATE NELLO STUDIO PRELIMINARE AMBIENTALE

CARATTERIZZAZIONE DELL'ARIA E DEL CLIMA

Le emissioni in atmosfera generate dal piano sarebbero quelle date dal traffico veicolare e dagli impianti termo-idrico sanitari degli edifici. Apposito studio del traffico ha determinato che l'assetto viario attuale è in grado di assorbire il nuovo volume di traffico derivante dall'insediamento residenziale, anche per il miglioramento delle connessioni con la viabilità esistente. Inoltre il potenziamento della rete per la mobilità lenta, attraverso la creazione di percorsi ciclo-pedonali, incentiverà il raggiungimento del parco attraverso mezzi sostenibili e non inquinanti.

Le emissioni degli edifici potranno essere controllate attraverso l'attuazione di specifiche applicazioni quali sistemi di isolamento termico e l'installazione di impianti fotovoltaici sui tetti.

Valutazione

Quanto proposto nelle relazioni del PUA è adeguato vista la fase pianificatoria.

Si raccomanda di valutare, al fine di minimizzare il ricorso al gas naturale a uso riscaldamento/cottura, nell'ottica del perseguimento dell'obiettivo europeo della neutralità climatica, l'utilizzo negli edifici ad uso residenziale e a uso commerciale di soli dispositivi a funzionamento elettrico per cottura e riscaldamento (pompa di calore) o in alternativa, se disponibili, sistemi di teleriscaldamento.

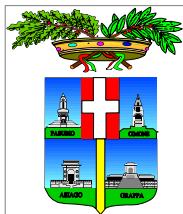
VALUTAZIONE

Non si ravvisano particolari elementi che evidenzino impatti aggiuntivi e significativi sull'ambiente determinati dall'intervento.

CARATTERIZZAZIONE DELL'AMBIENTE IDRICO

L'area di intervento è attraversata dalla Roggia Maestra e, quindi, si rileva che in occasione delle prossime fasi progettuali sarà richiesta l'autorizzazione all'ente competente, essendo presenti due fasce di rispetto:

- fascia di rispetto di larghezza minima di 4 metri, da mantenere libera da qualsiasi ostacolo o impedimento al transito dei mezzi destinati alla manutenzione;



PROVINCIA DI VICENZA

AREA TECNICA

SERVIZIO VIA – VAS - RIFIUTI

Partita IVA e Codice Fiscale: 00496080243

Domicilio fiscale e Uffici: Palazzo Godi - Nievo, Contra' Gazzolle 1 – 36100 VICENZA

- fascia di rispetto di 10 metri su entrambi i lati del corso d'acqua, che devono restare inedificabili, salva previa specifica deroga autorizzata dal Genio Civile.

Il proponente, inoltre, riferisce che, rispetto al Piano di Gestione del Rischio Alluvioni, all'area Ex Lanerossi, oggetto di questo studio, non è assegnata alcuna classe di pericolosità idraulica.

In riferimento alle acque meteoriche di dilavamento di cui all'art. 39 delle NTA del Piano di Tutela delle Acque, si ricorda la necessità di autorizzazione allo scarico le acque di dilavamento di superfici scoperte che per effetto di dilavamento meteorico possono trascinare sostanze pericolose, in particolare per le superfici a parcheggio con una superficie maggiore di 5.000 m²; qualora, nella progettazione delle singole UMI, vengano realizzati dei parcheggi con tali superfici sarà previsto il trattamento delle acque meteoriche.

Per indicazioni più precise si rimanda agli elaborati in tema di idraulica.

A integrazione degli elaborati di piano, è stata effettuata una Valutazione di Compatibilità Idraulica che definisce gli interventi necessari all'ottenimento dell'invarianza idraulica. Si rimanda a tale elaborato per la descrizione degli interventi previsti, oltre che agli Artt. 15.1 e 15.2 delle NTA e al Parere del Consorzio di Bonifica Alta Pianura Veneta, Prot. n. 2581 del 26.03.2025.

In merito alla raccolta delle acque meteoriche, parte di tali acque potrà essere deviata su altre condotte, col fine di poter essere utilizzata come fonte di irrigazione per le zone verdi del piano.

Valutazione

Quanto proposto nelle relazioni del PUA è adeguato vista la fase pianificatoria.

Si prescrive il recepimento delle indicazioni e condizioni previste nel parere pervenuto da Viacqua spa.

Si raccomanda, inoltre, che in fase di progettazione degli interventi venga prevista una gestione delle acque meteoriche che, oltre a tener conto degli eventuali vincoli derivanti dalla realizzazione del progetto di bonifica e da quanto previsto dal P.T.A., consideri tutti i possibili riutilizzi.

VALUTAZIONE

Non si ravvisano particolari elementi che evidenzino impatti aggiuntivi e significativi sull'ambiente determinati dall'intervento.

CARATTERIZZAZIONE DEL SUOLO E DEL SOTTOSUOLO

Il sito si posiziona ad una quota compresa tra circa 197,5 (estremo sud-est dell'area) e 208,5 m s.l.m. (spigolo nord-ovest) ed è costituito da una superficie subpianeggiante leggermente degradante da NW a SE.

Dal punto di vista geomorfologico il territorio è posto nella pianura alluvionale ai piedi dei rilievi montuosi che costituiscono le Alpi Meridionali.

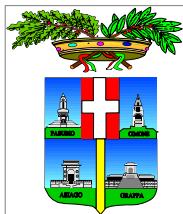
Secondo la carta idrogeologica la falda si localizza sotto i 10 m dal p.c. nella maggior parte dell'area mentre si trova tra 5 e 10 m in una fascia lungo via Pasubio e via Rovereto.

Dal punto di vista idrografico il territorio è solcato dal torrente Leogra che si snoda con direzione NW-SE a sud dell'area ad una distanza di circa 300 m. L'area Lanerossi, oggetto dell'intervento, è attraversata da ovest a est dalla Roggia Schio-Marano (Mulini).

Il sito secondo la cartografia del P.A.T.I. è soggetto a rischio moderato R1 di esondazione come da Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale. Secondo il P.G.R.A. (Piano Gestione Rischio Alluvioni) 2021-2027, il sito non è interessato da pericolosità idraulica e non è interessato da rischio idraulico.

Dal punto di vista geologico il territorio è posto nella pianura alluvionale ai piedi del rilievo collinare costituito da rocce conglomeratiche, arenacee, calcaree e basaltiche. Strutturalmente il territorio è costituito da un sistema di pieghe molto ampie con assi orientati

WSW-ENE. L'area di Schio è interessata da lineamenti tettonici importanti e potenzialmente sismogenetici fra i quali il più importante è la faglia Schio-Vicenza. Questa faglia, di importanza regionale, orientata NNW-SSE ha prodotto rigetti verticali estremamente importanti mettendo a contatto in prossimità di Torrebelvicino le formazioni mesozoiche e terzarie con i terreni permotriassici e pre-



PROVINCIA DI VICENZA

AREA TECNICA

SERVIZIO VIA – VAS - RIFIUTI

Partita IVA e Codice Fiscale: 00496080243

Domicilio fiscale e Uffici: Palazzo Godi - Nievo, Contra' Gazzolle 1 – 36100 VICENZA

permiani. La faglia con movimenti orizzontali ha dislocato le masse eruttive ladiniche affioranti nel bacino del Leogra.

A sud di Schio la faglia non è più visibile in quanto prosegue sotto le alluvioni della pianura.

Il sito, oggetto dell'intervento, è costituito da materiali granulari più o meno addensati dei terrazzi fluviali e/o fluvioglaciali antichi a tessitura prevalentemente ghiaiosa e sabbiosa. In una sottile fascia lungo via Rovereto si individuano materiali a prevalente tessitura limo-argillosa. Nel rilievo isolato posto a nord dell'area, che si eleva di 20-30 m sopra la pianura, affiorano arenarie, conglomerati, calcari e basalti.

Per quanto riguarda gli aspetti geoambientali, l'area ex Lanerossi in centro storico oggetto del presente Piano, è da assoggettare a procedura di superamento delle passività ambientali, in accordo con la normativa vigente e risulta recentemente approvato un progetto di bonifica ai sensi della parte IV del D.lgs. n.152/2006. Il piano di bonifica sarà di volta in volta realizzato sulla base dei progetti edilizi di ogni UMI, e la metodologia di bonifica sarà in funzione delle destinazioni d'uso che verranno inserite (residenziale, commerciale, direzionale, ...) (NTA Art. 22).

Particolare attenzione dovrà essere posta in corrispondenza dei punti di contatto tra le zone da bonificare in colonna A e in colonna B: la maggior parte di questi punti sarà in corrispondenza del contatto tra porzioni stradali (colonna B) e porzioni residenziali (colonna A).

I materiali provenienti dagli scavi per le bonifiche verranno trattati sulla base di quanto previsto dalla normativa vigente.

In merito al tema sismico, non essendo stati rilevate criticità particolari, si ritiene che la realizzazione degli edifici secondo quanto prevede la normativa antisismica sia già una misura adeguata per mitigare le caratteristiche del suolo compreso nel perimetro di PUA.

VALUTAZIONE

Non si ravvisano particolari elementi che evidenzino impatti aggiuntivi e significativi sull'ambiente determinati dall'intervento.

CARATTERIZZAZIONE DELL'IMPATTO ACUSTICO

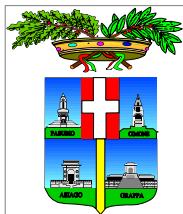
Il Piano di Classificazione Acustica suddivide il territorio in sei classi acustiche con i relativi limiti di rumorosità e l'area ex Lanerossi in centro storico appartiene alla "Classe III – Aree di tipo misto".

Il proponente, nell'analisi della matrice ambientale "rumore", sostiene la coerenza dell'area con la classificazione del Piano di Zonizzazione Acustica del Comune di Schio, in accordo alla definizione fornita dalla DGR V 4313 / 93 per le classi III, ovvero: "aree urbane interessate da traffico veicolare locale o di attraversamento, con media densità di popolazione, con presenza di attività commerciali, uffici, con limitata presenza di attività artigianali e con assenza di attività industriali".

Considerando che il progetto prevede l'insediamento di un nucleo prevalentemente residenziale, con altre destinazioni d'uso compatibili quali commerciale e direzionale, si valuta che l'eventuale impatto acustico sia compatibile con quanto previsto dal Piano di zonizzazione acustica di Schio..

Valutazione

Considerato che si dichiara la compatibilità dell'area con quanto già previsto dal Piano di zonizzazione acustica di Schio, visto che il progetto prevede l'insediamento di un nucleo prevalentemente residenziale, con altre destinazioni d'uso compatibili quali commerciale e direzionale, ma che non viene fornita una Documentazione previsionale di Impatto Acustico, si prescrive che detta documentazione venga presentata in via preliminare all'interno dell'iter autorizzativo dei singoli progetti, per quanto riguarda le destinazioni non residenziali.



PROVINCIA DI VICENZA

AREA TECNICA

SERVIZIO VIA – VAS - RIFIUTI

Partita IVA e Codice Fiscale: 00496080243

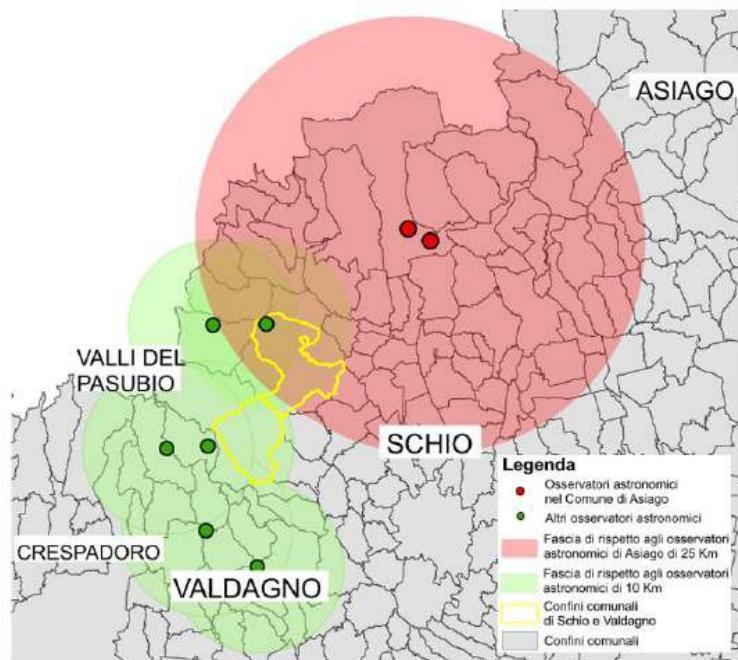
Domicilio fiscale e Uffici: Palazzo Godi - Nievo, Contra' Gazzolle 1 – 36100 VICENZA

VALUTAZIONE

Non si ravvisano particolari elementi che evidenzino impatti aggiuntivi e significativi sull'ambiente determinati dall'intervento.

CARATTERIZZAZIONE DELL'IMPATTO DA AGENTI FISICI ED EFFICIENZA ENERGETICA

Il Comune di Schio è dotato di Piano dell'Illuminazione per il Contenimento dell'Inquinamento Luminoso (PICIL) e l'intero territorio comunale rientra all'interno della fascia di rispetto degli osservatori astronomici di Asiago (Cima Ekar), di Schio (Monte Novegno) e di Crespadoro (Marana) ai sensi della L.R. 07 agosto 2009, n. 17, come anche riportato nelle Norme Tecniche Operative del PI, art. 6.2.7.



La riqualificazione dell'area richiederà la realizzazione di un nuovo impianto di illuminazione, pubblica e privata, per il quale verranno scelti corpi illuminanti a risparmio energetico e direzionati verso il basso, in modo da limitare l'inquinamento luminoso verso la volta celeste. Nonostante si preveda l'aumento delle sorgenti luminose nell'area Lanerossi, grazie alla realizzazione di un impianto di illuminazione ex novo che favorirà un minore inquinamento verso la volta celeste e una migliore efficienza energetica.

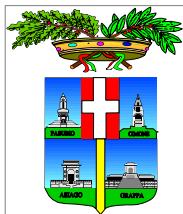
Il Comune di Schio, inoltre, rientra fra i Comuni classificati a rischio radon dall'Arpav ed essendo naturalmente presente nel suolo, per evitare rischi di esposizione sono sufficienti una serie di accorgimenti tecnico-edilizi in fase di costruzione degli edifici, che consentano una adeguata impermeabilizzazione e ventilazione naturale.

L'area non è in prossimità di sorgenti di inquinamento elettromagnetico e, quindi, si ritiene che i potenziali effetti legati all'esposizione all'inquinamento elettromagnetico siano assenti.

Valutazione

Quanto proposto nelle relazioni del PUA è adeguato vista la fase pianificatoria.

Si raccomanda che nella fase di progettazione esecutiva degli interventi edilizi si proceda, preliminarmente, alla valutazione del rischio radon.



PROVINCIA DI VICENZA

AREA TECNICA

SERVIZIO VIA – VAS - RIFIUTI

Partita IVA e Codice Fiscale: 00496080243

Domicilio fiscale e Uffici: Palazzo Godi - Nievo, Contra' Gazzolle 1 – 36100 VICENZA

VALUTAZIONE

Non si ravvisano particolari elementi che evidenzino impatti aggiuntivi e significativi sull'ambiente determinati dall'intervento.

CARATTERIZZAZIONE DELL'IMPATTO PAESAGGISTICO

Dal punto di vista paesaggistico l'intervento prevede:

- il mantenimento dei manufatti di pregio
- la realizzazione di nuovi edifici di contenute dimensioni (sia in pianta che in alzato) con diminuzione della volumetria esistente.

L'impatto paesaggistico è nullo. Si prevede un netto miglioramento dell'area a seguito della realizzazione delle opere, oltre alla realizzazione di un nuovo parco urbano a servizio della cittadinanza, in cui è prevista la realizzazione di un teatro all'aperto.

La realizzazione delle opere migliorerà la qualità paesaggistica dell'area.

VALUTAZIONE

Non si ravvisano particolari elementi che evidenzino impatti aggiuntivi e significativi sull'ambiente determinati dall'intervento.

CARATTERIZZAZIONE DELL'IMPATTO VIABILISTICO

La rifunzionalizzazione dell'area da originaria industriale oggi abbandonata a misto residenziale e/o direzionale/commerciale viene progettata con l'attuazione per stralci.

Si prevede una nuova viabilità a servizio delle singole unità di intervento che si raccorda alla viabilità esistente al perimetro dell'area interessata. Degno di nota è la modifica di via XX settembre da senso unico a doppio con inserimento di una rotatoria all'incrocio con via Maraschin. Sono previsti una serie di percorsi ciclopipedonali che garantiscono la permeabilità dell'area ed un suo nuovo rapporto funzionale al resto della città.

I maggiori impatti che il piano potrebbe avere sulla viabilità, sono legati alla possibile congestione nei punti di raccordo tra la viabilità di piano e la viabilità esistente. Come da apposito studio del traffico, che ha confermato come il sistema viario esistente sia in grado di assorbire il nuovo volume di traffico derivante dall'insediamento, si prevede di intervenire sulle intersezioni maggiormente soggette a questo effetto.

La principale è l'intersezione in corrispondenza dell'incrocio tra Via XX Settembre e Via Pietro Maraschin, già in precedenza oggetto di attenzioni da parte del Comune, come previsto nel Piano del Traffico Urbano, che prevede l'impossibilità, per i veicoli provenienti da ovest, di svoltare verso sinistra e imboccare Via XX Settembre, obbligandoli a invertire il senso di marcia alla rotatoria successiva (in corrispondenza del teatro civico) e solo successivamente, svoltare a destra e imboccare via XX Settembre.

Con l'intervento previsto da piano, verrà realizzata una rotatoria che consentirà la svolta in Via XX Settembre a prescindere dalla direzione di provenienza, riducendo il tragitto, e riducendo i possibili rallentamenti nelle intersezioni vicine; tale rotatoria sarà dimensionata in maniera tale da permettere l'accesso alla media struttura di vendita anche da parte dei mezzi pesanti.

VALUTAZIONE

Non si ravvisano particolari elementi che evidenzino impatti aggiuntivi e significativi sull'ambiente determinati dall'intervento.



PROVINCIA DI VICENZA

AREA TECNICA

SERVIZIO VIA – VAS - RIFIUTI

Partita IVA e Codice Fiscale: 00496080243

Domicilio fiscale e Uffici: Palazzo Godi - Nieve, Contra' Gazzolle 1 – 36100 VICENZA

CARATTERIZZAZIONE DELLE RISORSE NATURALI ED AGRONOMICHE

Al fine di poter completare in un unico stralcio l'intero sistema del verde del Piano, si prevede la possibilità di realizzare la superficie da destinare a verde attrezzato lungo la Roggia Maestra, sia nel lato nord che in quello sud, con iter autonomo rispetto all'attivazione degli addendi delle UMI E ed F cui tali superfici appartengono. Di conseguenza si prevede la possibilità di poter attivare l'intervento nella zona del verde della Roggia in contemporanea con il progetto del Parco, ovvero con l'attivazione della UMI B, facendone rientrare la progettazione nell'Addendum di suddetta UMI, senza dover presentare richiesta di attuazione delle UMI E ed F.

Le aree a verde all'interno delle zone adibite a verde attrezzato, nonché le aree a verde, dovranno seguire specifica progettazione (Art. 13 NTA). Tale progettazione dovrà seguire quanto predisposto dal Prontuario di mitigazione ambientale del presente Piano, nonché la normativa in materia di verde prevista a livello comunale, regionale e nazionale. Per la scelta delle specie arboree, arbustive ed erbacee saranno da preferire specie autoctone e comunque non invasive, a sfavore di specie invasive ed estranee al contesto.

Particolare attenzione dovrà essere posta nelle aree dove verrà effettuata l'opera di bonifica.

Valutazione

Quanto proposto nelle relazioni del PUA è adeguato vista la fase pianificatoria.

Si raccomanda di svolgere un'analisi delle specie presenti, in modo da evidenziare l'eventuale presenza di esemplari arborei di pregio da preservare (valore ambientale e storico), così come di quelli che andranno eliminati per le loro condizioni precarie e/o non coerenti con il nuovo progetto di sviluppo dell'area.

VALUTAZIONE

Non si ravvisano particolari elementi che evidenzino impatti aggiuntivi e significativi sull'ambiente determinati dall'intervento.

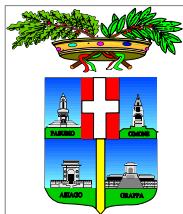
CARATTERIZZAZIONE DELLA FLORA E FAUNA E V.INC.A.

La Valutazione d'Incidenza Ambientale (V.Inc.A.) è un procedimento che, come descritto dal D.P.R. 357/1997 all'art. 5, va attivato nei casi in cui un piano o un progetto d'opera o d'intervento possa avere incidenza significativa su un sito segnalato in sede Comunitaria come Sito d'Importanza Comunitaria (S.I.C.) o Zona di Protezione Speciale (Z.P.S.). In attuazione all'art. 19, comma 4 del Regolamento regionale n. 4/2025 in materia di VINCA adottato ai sensi dell'articolo 17 della Legge regionale 27/05/2024 n. 12, "Regolamenti attuativi in materia di VINCA", la Regione Veneto ha approvato la modulistica necessaria alla presentazione delle domande di VINCA e delle richieste connesse alle procedure di cui al Capo III del medesimo Regolamento.

In ottemperanza alla normativa citata il proponente ha presentato l'Allegato A per "istanze che non rientrano nel campo di applicazione della disciplina in materia di VINCA" di cui al decreto 15 del 17/02/2025 in quanto PUA ex Lanerossi ricade in un'area di urbanizzazione consolidata ed è esterna dai confini dei siti afferenti alla Rete Natura 2000. Il sito più prossimo all'ambito d'intervento risulta la ZSC IT3210040 "Monti Lessini – Pasubio – Piccole Dolomiti Vicentine" è collocato ad una distanza in linea d'aria di ~ 4.5 km e risulta esterno e ad una lontananza tale per cui non è prevista alcun tipo di interferenza con il progetto proposto; tra la suddetta area tutelata e l'area di progetto non sussistono relazioni di tipo sistemico – ambientale diretto o indiretto per ragioni di distanza, di direzione dei venti dominanti, e soprattutto per il fatto che vi sono, interposte, altre aree a forte pressione antropica.

VALUTAZIONE

Non si ravvisano particolari elementi che evidenzino impatti aggiuntivi e significativi sull'ambiente determinati dall'intervento.



PROVINCIA DI VICENZA

AREA TECNICA

SERVIZIO VIA – VAS - RIFIUTI

Partita IVA e Codice Fiscale: 00496080243

Domicilio fiscale e Uffici: Palazzo Godi - Nieve, Contra' Gazzolle 1 – 36100 VICENZA

CARATTERIZZAZIONE DEGLI IMPATTI SULLA SALUTE DEI LAVORATORI E DELLE PERSONE

Il Piano prevede la demolizione di edifici fatiscenti, probabilmente contenenti sostanze pericolose per la salute (es. amianto), e la rimozione del terreno contaminato, cessando il rischio quindi che il suo pulviscolo venisse disperso nell'aria e diffondesse gli inquinanti ben oltre il perimetro di PUA.

Il piano prevede un aumento del traffico e dunque delle emissioni in atmosfera, a mitigare tale effetto è la massiccia presenza di verde, che avrà funzioni di assorbimento in termini di particelle inquinanti dell'aria.

Tali aree verdi avranno la funzione anche di aree pubbliche, e quindi di aree di incontro che favoriranno la socializzazione.

Non vi sono osservazioni da parte dell'Ulss competente per territorio.

VALUTAZIONE

Non si ravvisano particolari elementi che evidenzino impatti aggiuntivi e significativi sull'ambiente determinati dall'intervento.

VALUTAZIONE FINALE D'IMPATTO

CONCLUSIONI

Il piano in esame non si pone in contrasto ovvero in condizioni di interferenze rispetto ad altri piani, progetti o interventi in zone limitrofe, né questi ultimi possono interagire con l'intervento oggetto del parere.

Non risultano presenti condizioni di contrasto rispetto ai vincoli territoriali vigenti.

Il grado di approfondimento documentale, la tipologia degli elaborati e l'accuratezza degli elementi ivi riportati, anche a seguito delle integrazioni fornite, possono essere considerati adeguati alle finalità che il proponente intende conseguire.

In relazione alle osservazioni pervenute da parte di Viacqua spa, Soprintendenza e Distretto Alpi Orientali, si ritene di adottarle quale prescrizioni del presente parere, cui adempiere nella successiva fase progettuale.

La considerazione degli impatti, riferibili alle specifiche attività oggetto dell'istanza, porta a ritenere come il progetto non comporta pressioni o effetti/impatti significativi sull'ambiente determinati dall'esercizio dell'impianto, salvo la necessità di realizzare correttamente quanto previsto dal progetto di bonifica

Il piano non determina, inoltre, alcun impatto aggiuntivo e/o significativo rispetto all'esercizio corrente; si ritiene comunque utile riportare specifiche raccomandazioni relative alla successiva progettazione esecutiva.

Rispetto al territorio circostante l'iniziativa in esame va interpretata positivamente, sussistendo un'assenza di rischi ambientali, sanitari ed ecologici.

Tutto ciò premesso si esprime

PARERE

al non assoggettamento alla V.I.A. con la prescrizione di seguito citata.

1. La progettazione degli interventi dovrà prevedere il recepimento delle indicazioni e condizioni previste nei pareri pervenuti da:

- Viacqua spa (*vedi allegato 1*);
- Soprintendenza archeologica, Belle Arti e Paesaggio (*vedi allegato 2*);
- Distretto Alpi Orientali (*vedi allegato 3*).

2. All'interno dell'iter autorizzativo dei singoli progetti riguardanti le destinazioni non residenziali, dovrà essere presentata e valutata la documentazione previsionale di impatto acustico.

Si ritiene, ai fini di una corretta fase di progettazione esecutiva, riportare le seguenti raccomandazioni:

- valutare, al fine di minimizzare il ricorso al gas naturale a uso riscaldamento/cottura, nell'ottica del perseguitamento dell'obiettivo europeo della neutralità climatica, l'utilizzo negli edifici ad uso residenziale e a uso commerciale di soli



PROVINCIA DI VICENZA

AREA TECNICA

SERVIZIO VIA – VAS - RIFIUTI

Partita IVA e Codice Fiscale: 00496080243

Domicilio fiscale e Uffici: Palazzo Godi - Nievo, Contra' Gazzolle 1 – 36100 VICENZA

dispositivi a funzionamento elettrico per cottura e riscaldamento (pompa di calore) o in alternativa, se disponibili, sistemi di teleriscaldamento;

- prevedere una gestione delle acque meteoriche che, oltre a tener conto degli eventuali vincoli derivanti dalla realizzazione del progetto di bonifica e da quanto previsto dal P.T.A., consideri tutti i possibili riutilizzi;*
- nell'ambito degli interventi edilizi procedere preliminarmente alla valutazione del rischio radon;*
- svolgere un'analisi delle specie arboree presenti, in modo da evidenziare l'eventuale presenza di esemplari di pregio da preservare (valore ambientale e storico), così come di quelli che andranno eliminati per le loro condizioni precarie e/o non coerenti con il nuovo progetto di sviluppo dell'area.*

Vicenza, 16 ottobre 2025

F.to Il Segretario
dott.ssa Silvia Chierchia

F.to Il Presidente
Andrea Baldisseri



PROVINCIA DI VICENZA

AREA TECNICA

SERVIZIO VIA – VAS - RIFIUTI

Partita IVA e Codice Fiscale: 00496080243

Domicilio fiscale e Uffici: Palazzo Godi - Nievo, Contra' Gazzolle 1 – 36100 VICENZA

Allegato 1 – Parere Viacqua spa

Protocollo p_viaoprovi GE/2025/0045336 del 01/10/2025 - Pag. 1 di 2



info@viacqua.it | viacqua@pec.viacqua.it
www.viacqua.it

Prot. 2025.0015930
Vs.rif. PEC
Red: gin
Ver: das
Prot. Prec.

Spett.le
Provincia di Vicenza
provincia.vicenza@cert.ip-veneto.net

e p.c.
Spett.le
Comune di Schio
schio.vi@cert.ip-veneto.net

Vicenza, 30/09/2025

Oggetto: Presentazione alla Provincia di Vicenza di istanza di verifica di assoggettabilità a VIA ai sensi dell'art. 19 del D.Lgs 152/2006 ss. mm. ii., L.R. 12/2024 e Regolamento Regionale attuativo n. 2 del 09/01/2025. Ditta proponente: Emmedue Immobiliare S.r.l.. Progetto: Piano Urbanistico Attuativo ex Lanerossi Localizzazione: comune di Schio via Pietro Maraschin snc. Comunicazione di avvio del procedimento di verifica di assoggettabilità a VIA e di avvenuta pubblicazione, nel sito web istituzionale, della documentazione trasmessa dalla ditta proponente

In riferimento alla richiesta in oggetto si comunica quanto segue.

Le opere illustrate negli elaborati tecnici ricevuti risultano interferenti con le condotte di acquedotto e fognatura esistenti e non è rappresentata la risoluzione di tali interferenze, i cui oneri devono essere previsti a totale carico del Proponente.

Per il buon fine, ci si rende disponibili a valutare con il progettista dell'opera le soluzioni più idonee al fine di poter esprimere il parere di competenza.

Si allegano, pertanto, gli estratti planimetrici delle reti esistenti nell'area in argomento.

Si rileva sin d'ora che la posa di nuovi sottoservizi o la realizzazione di nuovi manufatti dovrà rispettare le seguenti distanze minime dall'estradosso delle condotte esistenti in modo tale da permettere in futuro le normali attività di manutenzione sulle stesse:

CONDOTTE	DISTANZA MINIMA (m)
Acquedotto - Adduttrici	1,00
Acquedotto - Distribuzione	0,50
Fognatura	1,00

Nel caso si ritenesse necessario, da parte Vostra, eseguire dei saggi esplorativi, si raccomanda sin d'ora, in prossimità delle reti gestite, la massima cautela in fase di scavo. In particolare, si segnala che l'impresa esecutrice sarà tenuta ad osservare diligenza e cautela, nel rispetto delle normative e delle leggi vigenti in materia di sicurezza. Si evidenzia pertanto l'obbligo da parte dell'impresa stessa di effettuare, in via

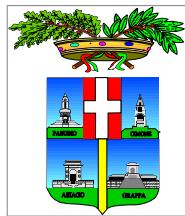
SERVIZIO IDRICO INTEGRATO

Acquedotto | Fognatura | Depurazione

VIACQUA SpA Società Benefit

C. Fiscale e P. Iva 03196760247

Viale dell'Industria 23, 36100 Vicenza | tel.0444 955200
Capitale Sociale € 12.023.250 i.v. | Reg.Imp.Vicenza, REA 306449



PROVINCIA DI VICENZA

AREA TECNICA

SERVIZIO VIA – VAS - RIFIUTI

Partita IVA e Codice Fiscale: 00496080243

Domicilio fiscale e Uffici: Palazzo Godi - Nievo, Contra' Gazzolle 1 – 36100 VICENZA

Protocollo p_viaoprov GE/2025/0045336 del 01/10/2025 - Pag. 2 di 2



info@viacqua.it | viacqua@pec.viacqua.it
www.viacqua.it

preventiva, opportuni saggi a mano in quanto trattasi di attività pericolosa (ex art. 2050 C.C.) con conseguente assunzione di ogni responsabilità per gli atti illeciti commessi: in caso di danneggiamento, sarà quindi ritenuta responsabile ed il danno sarà consuntivato ed addebitato.

Per quanto sopra, dovrà essere richiesta alla scrivente, prima dell'inizio dei lavori, la tracciatura dei sottoservizi esistenti e gestiti a seguito richiesta all'indirizzo info@viacqua.it.

Ferme tutte le altre disposizioni applicabili del Regolamento del Servizio Idrico Integrato.

Si resta in attesa degli approfondimenti richiesti al fine di poter esprimere parere.

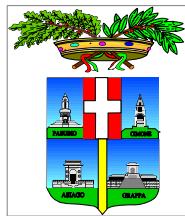
Si rimane a disposizione, per ogni utile chiarimento, con Enrico Giuriato al tel. 348 237 4428 o e-mail enrico.giuriato@viacqua.it.

Distinti saluti.

Responsabile Settore Investimenti
Stefano D'Attilio

Allegati:

ReteAcquedotto.pdf
ReteFognatura.pdf



PROVINCIA DI VICENZA

AREA TECNICA

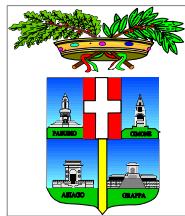
SERVIZIO VIA – VAS - RIFIUTI

Partita IVA e Codice Fiscale: 00496080243

Domicilio fiscale e Uffici: Palazzo Godi - Nievo, Contra' Gazzolle 1 – 36100 VICENZA

Protocollo p_vi/aooprovi GE/2025/0045336 del 01/10/2025 - Pag. 1 di 1





PROVINCIA DI VICENZA

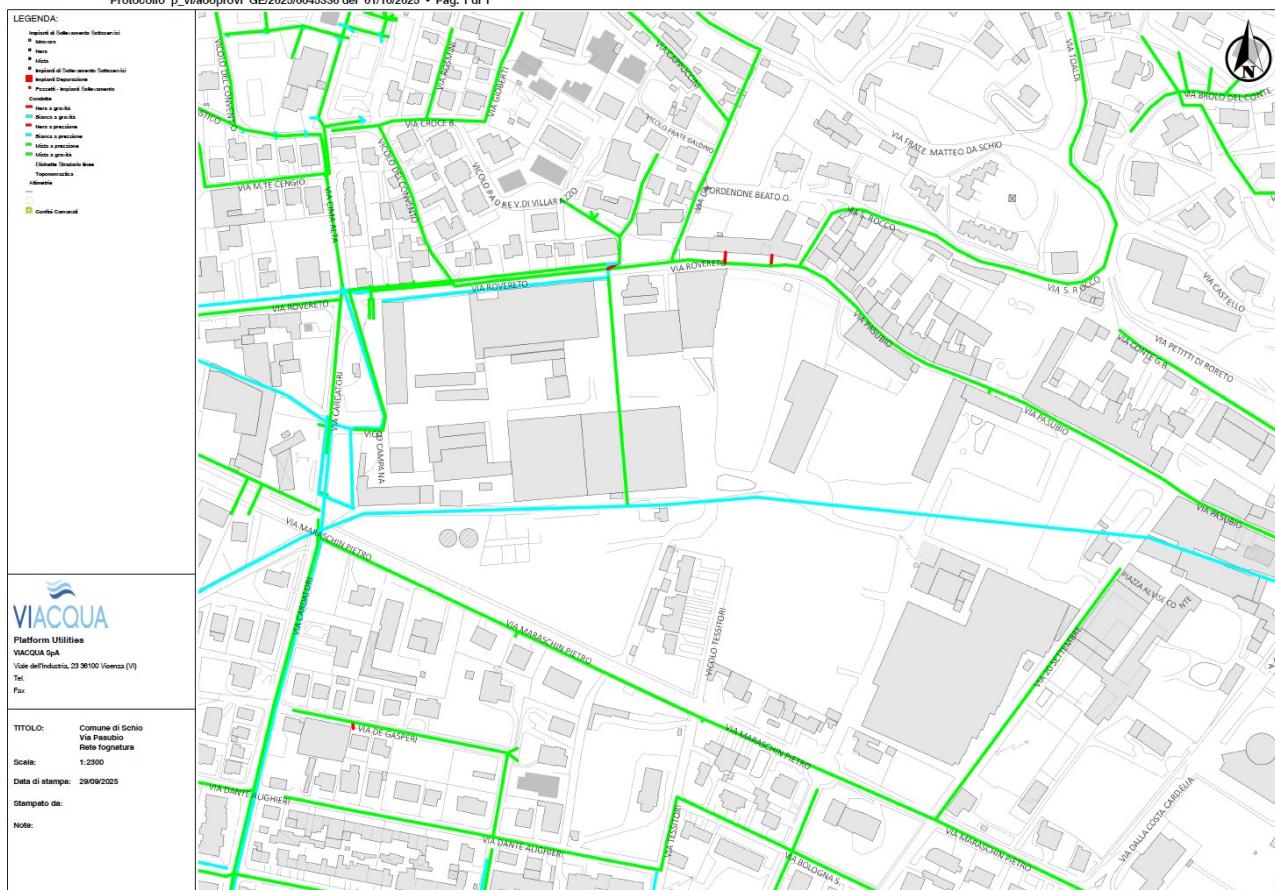
AREA TECNICA

SERVIZIO VIA – VAS - RIFIUTI

Partita IVA e Codice Fiscale: 00496080243

Domicilio fiscale e Uffici: Palazzo Godi - Nievo, Contra' Gazzolle 1 – 36100 VICENZA

Protocollo n. vi/aooprov1 GE/2025/0045336 del 01/10/2025 - Pag. 1 di 1





PROVINCIA DI VICENZA

AREA TECNICA

SERVIZIO VIA – VAS - RIFIUTI

Partita IVA e Codice Fiscale: 00496080243

Domicilio fiscale e Uffici: Palazzo Godi - Nievo, Contra' Gazzolle 1 – 36100 VICENZA

Allegato 2 – Soprintendenza Archeologica, Belle Arti e Paesaggio

MIC|MIC_SABAP-VR_UO13|10/10/2025|0082110-P Protocollo p.vi/approvi GE/2025/0047228 del 10/10/2025 - Pag. 1 di 2



Ministero della cultura

SOPRINTENDENZA ARCHEOLOGIA, BELLE ARTI E PAESAGGIO
PER LE PROVINCE DI VERONA, ROVIGO E VICENZA

Verona, data del protocollo

A

Provincia di Vicenza
Area tecnica – Servizio Rifiuti VIA e VAS
giada.via@provincia.vicenza.it

Risposta al foglio prot. n. 41120 del 09/09/2025
Prot. in entrata n. 28011 del 09/09/2025
Classificazione 34.34.07

OGGETTO: SCHIO (VI) - Istanza di verifica di assoggettabilità a VIA ai sensi dell'art. 19 del D. Lgs 152/2006 ss. mm. ii., L.R. 12/2024 e Regolamento Regionale attuativo n. 2 del 09/01/2025.

Ditta proponente: Emmedue Immobiliare S.r.l.

Progetto: Piano Urbanistico Attuativo ex Lanerossi.

Localizzazione: comune di Schio via Pietro Maraschin snc.

Procedura di verifica di assoggettabilità alla Valutazione Ambientale Strategica ai sensi del D. Lgs n. 152/2006 s.m.i., art. 19.

Richiesta di osservazioni ai sensi dell'art. 19, c. 3 del D. Lgs. 152/2006.

Osservazioni.

CON RIFERIMENTO all'istanza in oggetto pervenuta in data 09/09/2025 con vs prot. 41120 ed acquisita agli atti di quest'Ufficio in pari data con prot. 28011;

VISTO il D.P.C.M. n. 57 del 15/03/2024, recante "Regolamento del Ministero della cultura, degli uffici di diretta collaborazione del Ministro ed Organismo indipendente valutazione performance";

ESAMINATI il Rapporto Preliminare e la documentazione inherente al suddetto piano, messa a disposizione da parte di codesta spett.le Amministrazione nel link indicato;

CONSIDERATO che il D. Lgs. 152/2006 e ss.mm.ii., all'art. 6 c. 1, stabilisce che la VIA riguarda i piani che possono avere effetti significativi sull'ambiente e sul patrimonio culturale e visto, in particolare, l'art. 12, C. 1 e l'allegato I, art. 1, c. 2 che fa riferimento anche al patrimonio culturale;

CONSIDERATO che l'area in oggetto non risulta sottoposta a tutela ai sensi della Parte III (Beni Paesaggistici) del D. Lgs. 42/2004 e s.m. e i; all'interno del perimetro di intervento sono presenti tuttavia alcuni immobili e relative aree di pertinenza, di proprietà comunale, sottoposti *ex lege* alle disposizioni di tutela ai sensi degli artt. 10 e 12 del medesimo Codice: suddetti beni sono stati esclusi dal PUA e dunque non sono soggetti a demolizione;

QUESTA SOPRINTENDENZA FORMULA LE SEGUENTI VALUTAZIONI E OSSERVAZIONI

Ritiene di non dover assoggettare a VIA il piano in oggetto, ma formula le seguenti valutazioni, osservazioni e prescrizioni per gli interventi che dovessero interessare l'area in argomento:

Esclusivamente per quanto inherente alla tutela archeologica si segnala che il piano insiste su un'area in cui non si può escludere la presenza di strutture riconducibili al vicino complesso della Fabbrica Alta (limite est – vicino UMI C) e alle costruzioni visibili sul catasto astro-ungarico demolite ad inizio del



Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio per le province di Verona, Rovigo e Vicenza
Piazza San Fermo, 3/a - 37121 Verona – TEL. 045-80.50.111 – C.F. 80022500237 – IPA CER15H
PEO.: sabap-vr@cultura.gov.it – PEC: sabap-vr@pec.cultura.gov.it - WEB: www.sabap-vr.beniculturali.it



PROVINCIA DI VICENZA

AREA TECNICA

SERVIZIO VIA – VAS - RIFIUTI

Partita IVA e Codice Fiscale: 00496080243

Domicilio fiscale e Uffici: Palazzo Godi - Nievo, Contra' Gazzolle 1 – 36100 VICENZA

Protocollo p_vi/aooprovi GE/2025/0047228 del 10/10/2025 - Pag. 2 di 2

'900. Inoltre, gli elementi informativi derivanti da recenti attività di assistenza archeologica agli scavi per la posa di sottoservizi lungo via Rovereto e via Pasubio (sul limite settentriionale del l'area interessata dal PUA) hanno evidenziato la presenza di strutture murarie e condutture idriche riconducibili ad un periodo compreso tra XVIII e XIX secolo, costituite da condotte voltate in mattoni ed in pietra, oltre a strutture murarie in mattoni forse da mettere in relazione con gli edifici pertinenti al lanificio Tron, demolito nella seconda metà del XIX secolo.

Eventuali rinvenimenti in corso d'opera potrebbero dunque condizionare la realizzabilità del progetto in questione.

Pertanto, in base a quanto esposto, la scrivente Soprintendenza, pur non ravvisando la necessità di sottoporre il piano in oggetto alla procedura di VIA, onde evitare e ridurre gli impatti negativi del progetto sul patrimonio archeologico industriale, ancorché attualmente non identificabile con certezza, indicare le seguenti prescrizioni:

- *che gli interventi comportanti opere di scavo siano preceduti da operazioni di verifica archeologica preliminare dei terreni che consentano di accettare la compatibilità del progetto con la consistenza archeologica dell'area: eventuali rinvenimenti potranno richiedere la realizzazione di scavi in estensione e la predisposizione di opportune misure di tutela. Tali indagini saranno effettuate da archeologi in possesso dei prescritti requisiti professionali, con oneri non a carico di questo ufficio, che si riserva la direzione scientifica di dette indagini.*

Modalità e tempi di esecuzione dell'intervento dovranno essere preventivamente concordati con questa Soprintendenza che resta in attesa di riscontro.

Si invita, inoltre, a curare la progettazione delle aree contermini ai beni (immobili, aree di pertinenza, strade, etc.) sottoposte a tutela ai sensi della Parte II del D. Lgs. 42/2004 e s.m. e i.

Restano salve le competenze delle autorità preposte a vigilare sull'osservanza delle norme urbanistiche vigenti. Sono fatti altresì salvi gli obblighi derivanti dal D. Lgs. 22 gennaio 2004 n. 42 e dalle altre disposizioni di legge in ordine ai beni interessati dall'intervento in questione.

IL SOPRINTENDENTE

Arch. Andrea Rosignoli

(documento firmato digitalmente)

Il Responsabile del Procedimento
Funzionario archeologo Giulia Pelucchini
Area II – UT 07 Vicenza Ovest
E-mail: giulia.pelucchini@cultura.gov.it

Il Responsabile dell'Istruttoria per la tutela paesaggistica e monumentale
Funzionario architetto Isabella Cavazzutti
E-mail: isabella.cavazzutti@cultura.gov.it



Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio per le province di Verona, Rovigo e Vicenza
Piazza San Fermo, 3/a - 37121 Verona – TEL. 045-80.50.111 – CF. 80022500237 – IPA CER15H
PEO.: sabap-vr@cultura.gov.it – PEC: sabap-vr@pec.cultura.gov.it – WEB: www.sabap-vr.beniculturali.it



PROVINCIA DI VICENZA

AREA TECNICA

SERVIZIO VIA – VAS - RIFIUTI

Partita IVA e Codice Fiscale: 00496080243

Domicilio fiscale e Uffici: Palazzo Godi - Nievo, Contra' Gazzolle 1 – 36100 VICENZA

Allegato 3 – Autorità di Bacino Distretto Alpi Orientali

Protocollo p_viaoprov GE/2025/0046847 del 09/10/2025 - Pag. 1 di 2



Autorità di bacino distrettuale delle Alpi Orientali

Alla Provincia di Vicenza

Area Tecnica

Servizio Rifiuti VIA e VAS

PEC: provincia.vicenza@cert.ip-veneto.net

Oggetto: Presentazione alla Provincia di Vicenza di istanza di verifica di assoggettabilità a VIA ai sensi dell'art. 19 del D.Lgs 152/2006 ss. mm. ii., L.R. 12/2024 e Regolamento Regionale attuativo n. 2 del 09/01/2025. Ditta proponente: Emmedue Immobiliare s.r.l.

Progetto: Piano Urbanistico Attuativo ex Lanerossi Localizzazione: comune di Schio via Pietro Maraschin snc. Comunicazione: - di avvio del procedimento di verifica di assoggettabilità a VIA ai sensi degli articoli 7 e 8 della L. 241/1990; - di avvenuta pubblicazione, nel sito web istituzionale, della documentazione trasmessa dalla ditta proponente a tutte le Amministrazioni e a tutti gli enti territoriali potenzialmente interessati, e comunque competenti ad esprimersi sulla realizzazione e sull'esercizio del progetto, ai sensi dell'art. 19 comma 3 del D.Lgs. 152/2006 ss. mm. ii..

In riferimento alla nota di Codesta Amministrazione Provinciale prot. n. GE 2025/41120 del 09.09.2025 (prot. di Ente 12316/2025), con la quale è stato notificato l'avvio del procedimento in oggetto, esaminata la documentazione tecnica agli atti, la scrivente Autorità comunica quanto segue.

Premesso:

- che la richiesta di cui all'oggetto riguarda il recupero di un'area che attualmente versa in uno stato di totale abbandono la cui superficie è occupata da edifici industriali in stato precario, da pavimentazioni e piazzali in cemento e da vegetazione, quali arbusti, rampicanti ed essenze cresciute spontaneamente;
- che gli obiettivi e le azioni del PUA prevedono la demolizione delle strutture fatiscenti con la realizzazione di un nuovo insediamento residenziale ove saranno previsti spazi di proprietà privata e pubblica, nonché la realizzazione di un parco urbano e delle aree parcheggio;
- che inoltre il piano prevede la bonifica dei suoli fortemente compromessi dall'attività industriale; la bonifica sarà accompagnata dagli interventi idraulici destinati a regolare il flusso dell'area.

Considerato:

- che il progetto di che trattasi non rappresenta con il dovuto dettaglio la gestione delle acque meteoriche afferenti alle diverse tipologie di superfici presenti nell'area, sia per quanto



PROVINCIA DI VICENZA

AREA TECNICA

SERVIZIO VIA – VAS - RIFIUTI

Partita IVA e Codice Fiscale: 00496080243

Domicilio fiscale e Uffici: Palazzo Godi - Nievo, Contra' Gazzolle 1 – 36100 VICENZA

Protocollo p_vi/aooprovi GE/2025/0046847 del 09/10/2025 - Pag. 2 di 2



Autorità di bacino distrettuale delle Alpi Orientali

riguarda l'articolazione nello spazio della rete di raccolta/collettamento e sia per quanto attiene il loro eventuale trattamento tramite appropriati impianti;

- che non sono state rappresentate nel dettaglio le fonti di approvvigionamento idrico afferenti all'area in argomento; il progetto infatti necessita d'essere approfondito sotto tale aspetto al fine di garantire un uso razionale della risorsa idrica;
- che nel quadro delle attività di bonifica del sito devono essere meglio approfonditi gli aspetti riguardanti la tutela dei corpi idrici eventualmente interessati;

la scrivente Autorità, ai fini della verifica degli impatti sulle acque e in ogni caso al fine del rilascio degli eventuali titoli abilitativi, rileva la necessità che vengano superate le carenze conoscitive sopra esposte.

Distinti saluti.

Il Segretario Generale
Marina Colaizzi

Firmato digitalmente ai sensi del D. Lgs n. 82/2005

Area Amministrativa Economica
Ufficio Staff del Segretario Generale
Responsabile del procedimento: Dott.ssa Federica Moretti
Referenti dell'istruttoria: dott.ssa Roberta Ottoboni - p.e. Giorgio Gris

Dirigenti tecnici di riferimento:
Direzione Risorse Idriche: *andrea.braidot@distrettoalpiorientali.it*
Direzione Difesa del Suolo e della Costa: *michele.ferri@distrettoalpiorientali.it*

Schio_PSA Enmedoc, parere f AdB