



COMUNE DI SCHIO

Provincia di Vicenza

VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

N. 82 / 2026 del 08/06/2026

OGGETTO: ADOZIONE DEL PIANO URBANISTICO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA IN VARIANTE AL PIANO DEGLI INTERVENTI DENOMINATO "AREA EX LANEROSI" IN CENTRO STORICO A SCHIO.

L'anno **duemilaventisei**, addì **otto** del mese di **Giugno**, alle ore **18:30**, presso la Sala Consiliare (Palazzo Garbin), previo regolare invito, si è riunito il Consiglio Comunale sotto la presidenza del Presidente del Consiglio Comunale, Sergio Secondin.

Sono presenti i signori:

<u>Componenti</u>	<u>Pr</u>	<u>As</u>	<u>Componenti</u>	<u>Pr</u>	<u>As</u>
ANDRIAN GIULIA	P		MARIGO CRISTINA	P	
ANESI ALICE GINEVRA	P		MORO ELISABETTA	P	
BATTISTELLA GIOVANNI		A	MOSELE ALBINO	P	
BERTOLDO ALBERTO		A	MUNARI GIANMARIO	P	
CASAROTTO DAVIDE	P		NARDELLO ANTONELLA	P	
CIONI ALEX	P		NARDI ANNA	P	
DALLA FINA CRISTIANA	P		PAVAN SERGIO	P	
DEON GIOVANNA	P		SECONDIN SERGIO	P	
EBERLE CRISTIANO	P		SELLA RENZO	P	
GIORDAN LUIGI	P		SMIDERLE MONICA	P	
GUEYE ELHADJI OMAR	P		VANTIN MARCO	P	
MARCHIORO MATTIA	P		ZIGGIOTTI NICOLA	P	
MARCONATO ERICA		A			

Presenti: 22 Assenti: 3

Partecipa il Segretario Generale, Dott. Paolo Foti.

Sono presenti i seguenti Assessori: Lain Michele, Parise Chiara, Maculan Alessandro, Munarini Aldo.

Il Presidente riconosce legale l'adunanza e dichiara aperta la seduta. Chiama a fungere da scrutatori i Sigg.ri: Marchioro Mattia, Mosele Albino, Nardi Anna.

Invita, quindi, il Consiglio Comunale a trattare l'argomento di cui all'oggetto.

Alle ore 19.06 sono presenti in aula n. 24 Consiglieri Comunali essendo entrati precedentemente i Consiglieri Comunali Marconato e Battistella e l'Assessore Giancesini.

E' presente in Aula l'arch. Zordan per la presentazione del progetto di cui trattasi.

Il Presidente del Consiglio Comunale spiega come si svolgerà il seguente punto all'ordine del giorno (vedi archivio di registrazione).

L'Assessore all'Urbanistica, Edilizia Privata, Lavori Pubblici, Sistema Informativo Territoriale e Performance Servizi Pubblici, Michele Lain, svolge la seguente relazione (vedi archivio di registrazione):

Signore Consigliere e Signori Consiglieri,

l'ampia porzione di territorio meglio conosciuta come "*Area Ex Lanerossi in centro storico*" localizzata tra Via Pietro Maraschin, Via Cardatori, Via Rovereto, Via Pasubio e Via XX Settembre, è rappresentata da un complesso immobiliare industriale dismesso e fatiscente che ricade nella zona territoriale omogenea A/006 del vigente Piano degli Interventi (PI). Dal punto di vista urbanistico il recupero di tale ambito è da attuarsi previa formazione di uno strumento urbanistico attuativo, nel rispetto degli indirizzi stabiliti nel *progetto di miglioramento della qualità urbana e territoriale n. 5* del PATI e degli specifici criteri definiti nel Piano degli Interventi.

Nel 2022 la Società Emmedue Immobiliare S.r.l. ha acquisito dalla procedura fallimentare gran parte degli immobili ricadenti nella suddetta porzione, ad esclusione:

- delle aree di proprietà comunale lungo Via Pasubio (ex Caserma Cella, area camper ed ex Assortissaggio);
- della Fabbrica Alta con relativa area di pertinenza, parcheggi ed edificio su Via XX settembre dove attualmente operano due Cooperative;
- della centrale termoelettrica e della centrale idroelettrica Umberto I.

L'area risulta contaminata dall'ex attività industriale e necessita di una procedura di bonifica del suolo e sottosuolo, da attuarsi mediante *Analisi di Rischio sito specifica* preliminare a qualsiasi intervento urbanistico-edilizio.

L'obiettivo di interesse pubblico prevalente è volto alla complessiva rigenerazione urbana del complesso immobiliare sopra descritto eliminando, in tal modo, la situazione di degrado ambientale, fisico-edilizio, di obsolescenza funzionale, di dismissione e abbandono che caratterizza ormai da molto tempo questa significativa porzione centrale del territorio comunale.

In quest'ottica la Società che intende riqualificare l'area, pur non responsabile della contaminazione, si è impegnata a realizzare in via diretta gli interventi di bonifica dei suoli, mediante i seguenti passaggi:

- predisposizione di una proposta di "*Accordo procedimentale ex art. 11 L. 241/90 finalizzato all'esecuzione degli interventi di bonifica ambientale, prodromici alla rigenerazione e riqualificazione del sito*", approvata dal Consiglio Comunale con deliberazione n. 35 del 22.04.2024;
- presentazione di un progetto di bonifica, acquisito agli atti del Comune di Schio con prot. n. 29378 del 04.06.2025 e a firma del progettista dott. Tommaso Magro (IMQ eAmbiente

S.r.l.) che ha individuato le due classi in cui sono suddivise le destinazioni funzionali di uso, ai fini della bonifica:

- verde privato, verde pubblico, destinazione residenziale e attività compatibili con la residenza, con un intervento di bonifica più consistente, in quanto attività ricadenti nella colonna A, Tab.1, All.5, Pt. IV, Titolo V del D.Lgs. 152/06;
- viabilità e parcheggi, con un intervento di bonifica meno consistente, in quanto attività ricadenti nella colonna B, Tab.1, All.5, Pt. IV, Titolo V del D.Lgs. 152/06;
- l'area commerciale dell'UMI A risulta esente da bonifica.

Il progetto di bonifica è stato approvato con prescrizioni con determinazione dirigenziale n. 1068 del 02.09.2025.

Al fine di pervenire alla complessiva rigenerazione urbana, alla riorganizzazione e alla rifunzionalizzazione del complesso immobiliare dismesso di cui sopra, la Società Emmedue Immobiliare S.r.l., in data 10 febbraio 2026, ha formalmente presentato un'**istanza di parte** per la formazione del Piano Urbanistico Attuativo in variante al Piano degli Interventi, ai sensi dell'art. 20 comma 8-*ter* della LR 11/2004, denominato "Area ex Lanerossi" in centro storico. Tale istanza, costituita dagli elaborati progettuali a firma dell'arch. Marco Zordan, è stata registrata al protocollo numero 7589 e successivi protocolli di completamento nn. 7592, 7593, 7598, 7601, 7604, 7607, 7608, poi aggiornati in più riprese e, da ultimo, prot. 26566 del 26/05/2026, registrato il 27.05.2026.

Il presente PUA, in variante al PI, è complessivamente rivolto alla **rigenerazione urbana**, all'efficientamento energetico, al contenimento di consumo di suolo libero e alla ristrutturazione urbanistica del complessivo ambito di intervento costituito da un'area industriale dismessa.

Di conseguenza, per la determinazione del contributo di costruzione (oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e contributo afferente il costo di costruzione) trovano applicazione le disposizioni di cui all'art. 17 comma 4-*bis* del DPR 380/2001, che prevedono una riduzione "*in misura non inferiore del 20 per cento rispetto a quello previsto dalle tabelle parametriche regionali*", secondo quanto di seguito proposto:

- applicazione della riduzione minima di legge del contributo di costruzione, nella quota pari al 20%, in considerazione della rigenerazione dell'ambito attraverso la trasformazione generale proposta;
- applicazione della riduzione del contributo di costruzione fino al 100% in proporzione alla superficie bonificata del grande parco urbano.

Il Piano presentato si configura in **Variante al PI** perché prevede:

- la modifica alla perimetrazione di PI, mediante un ambito del PUA più ristretto;
- la riduzione del volume massimo realizzabile da 204.000 mc a 150.000,00 mc derivanti dall'applicazione dell'indice di 1,87 mc/mq assegnato da PI;
- la modifica della categoria di intervento del Villino Panciera, in pessime condizioni statiche e igienico sanitarie, da "restauro filologico" (cat. 1) a "restauro volto alla riqualificazione d'insieme" (cat. 3);
- la modifica della categoria di intervento per il rudere "ex casa colonica" da "restauro e risanamento conservativo" (cat. 2) a "ristrutturazione edilizia con modifica della sagoma o sostituzione edilizia" (cat. 5) per permetterne la demolizione ai fini della funzionalità della nuova rotatoria su Via Pietro Maraschin;
- 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;
- eliminazione del parametro del 75% della quota di volume minimo da realizzare rispetto al volume complessivo di PUA;
- modifica delle limitazioni previste dal PI per l'accesso delle attività economiche da Via Pasubio;

- la modifica e conversione del parametro di raffronto, previsto dal Repertorio Normativo delle NTO di PI, delle percentuali delle destinazioni d'uso di prevista allocazione in sito, con sostituzione del riferimento alla "superficie di calpestio" con il "volume";
- modifica del parametro - indicato nel Repertorio Normativo delle NTO di PI - relativo alla percentuale di ripartizione tra le funzioni, rispetto al 65%, prevedendo la destinazione esclusivamente commerciale per l'UMI A.

Il perimetro di PUA individua un limite più ristretto dell'attuale "ambito di formazione di uno strumento attuativo" individuato dal PI per comprendere le proprietà della Società, l'ex casa colonica tra Via P. Maraschin e Via XX settembre necessarie per la realizzazione di opere viabilistiche funzionali a migliorare le attuali condizioni di sicurezza e scorrevolezza della viabilità.

Nell'ambito presentato vi sono aree e immobili di **proprietà comunale**, per una superficie pari a 7.163 mq, che vengono rappresentate al solo scopo di assicurare la funzionalità del nuovo assetto planivolumetrico proposto ma sono escluse dal PUA e non vengono conteggiate al fine del dimensionamento del PUA.

Il progetto prevede la **demolizione** di gran parte dei manufatti presenti, escludendo il Villino Panciera, l'ex Guardiola su Via P. Maraschin e l'ex Tintoria su Via XX settembre; le proprietà del Comune, non essendo oggetto delle previsioni del Piano, non verranno sviluppate.

La superficie dell'ambito di Piano risulta pari a 109.089 mq per un volume massimo realizzabile proposto di 150.000 mc. Vista la dimensione dell'area, la Società ha strutturato l'ambito in **Unità Minime di Intervento (UMI)**, organismi in sé compiuti e indipendenti dal punto di vista urbanistico, per le quali è definita la funzione/destinazione d'uso ai fini della bonifica.

Le UMI individuate sono 6, le cui delimitazioni riprendono perlopiù segni fisici già presenti nell'area, come ad esempio la roggia Maestra, la vecchia viabilità interna e i confini catastali con altre proprietà. La Società intende avviare le UMI A e B prioritariamente, assieme agli interventi previsti nella parte a sud della Roggia per la realizzazione del percorso ciclopedonale; le altre UMI saranno invece autonomamente attivabili dal punto di vista temporale. In particolare le UMI avranno le seguenti destinazioni:

- l'UMI A, avrà destinazione completamente commerciale, con superficie di vendita complessiva inferiore ai 5.000 mq, di cui 2.500 mq destinati al settore merceologico alimentare in coerenza con le disposizioni del Piano commerciale vigente;
- l'UMI B, centrale rispetto all'area, avrà destinazione residenziale e attività compatibili e nella quale la Società intende realizzare un grande parco urbano di circa 20.000 mq;
- le altre 4 UMI a destinazione residenziale e attività compatibili ad essa.

Tutte le UMI saranno realizzate a seguito del favorevole collaudo delle bonifiche e del rilascio dei relativi titoli abilitativi edilizi per quanto riguarda le opere di urbanizzazione, cui seguiranno le diverse istanze edilizie dei fabbricati da realizzare.

Il progetto prevede la differenziazione tra **viabilità principale e secondaria**: la prima, di adduzione, rappresenta lo scheletro base del Piano e permette di collegare il nuovo intervento edificatorio alla viabilità esistente esterna all'ambito; la seconda, di distribuzione interna, raccorda gli interventi edilizi interni alle varie UMI e potrà essere soggetta a modifiche in sede di titoli abilitativi edilizi relativi alle UMI stesse senza costituire variante al PUA.

Per quanto concerne gli **standard urbanistici** primari, essi sono stati correttamente calcolati e prevedono una dotazione di aree a parcheggio di 4.897 mq e di aree a verde per circa 4.143 mq; la dotazione di standard urbanistici secondari a verde, invece, risulta dell'ordine dei 6.780 mq.

Il Piano inoltre, conformemente a quanto richiesto dal PI, prescrive una dotazione urbanistica aggiuntiva:

- di parcheggi per un totale di 3.000 mq, derivante da una carenza pregressa di posti auto in centro storico;
- di aree per servizi, pari a 15 mq/150mc, per un totale di 12.000 mq.

Tali superfici a parcheggio vengono distribuite in modo funzionale all'interno delle varie UMI, mentre le aree a verde vengono aggregate tutte nel grande parco urbano centrale e nelle aree lungo la Roggia.

Per quanto concerne le attività commerciali dell'UMI A e direzionale dell'UMI F, vengono reperite le dotazioni edilizie pari a 2.679 mq di superfici a verde e 2.679 mq di parcheggi privati ad esse funzionali, saranno collocate nelle vicinanze delle attività stesse e asservite all'uso pubblico pertinenziale.

I parcheggi privati relativi alla L.122/1989 sono stati reperiti per quanto concerne le destinazioni commerciale e direzionale (2.531 mq), mentre per la destinazione residenziale saranno determinati in sede di presentazione dei titoli abilitativi delle singole UMI, in base alle volumetrie che verranno richieste.

Si fa infine presente che, in prossimità del fabbricato commerciale, sono previsti 4.573 mq di parcheggi esclusivamente privati, in eccedenza rispetto agli obblighi di legge.

Le dimensioni sopra elencate devono considerarsi stimate in quanto le esatte quantificazioni verranno effettuate in sede di progettazione esecutiva delle opere di urbanizzazione e conseguentemente saranno verificati gli standard dovuti.

Le **principali opere di interesse generale** sono costituite da:

- bonifica e Messa In Sicurezza Permanente (MISP) dell'ambito;
- opere di mitigazione idraulica a servizio del PUA e a tutela del limitrofo centro storico;
- nuova rotatoria all'incrocio tra Via P. Maraschin e Via XX settembre e opere viabilistiche funzionali a migliorare le attuali condizioni di sicurezza e scorrevolezza della viabilità;
- grande parco urbano centrale;
- percorso ciclopedonale sud lungo la Roggia Maestra;

la cui progettazione esecutiva sarà sviluppata in sede di progetto edilizio delle opere di urbanizzazione delle UMI A e B, di prima realizzazione, in concerto con i competenti Uffici comunali.

Tra le opere a carico esclusivo della proprietà si evidenzia la demolizione dei fabbricati fatiscenti che comporterà una maggiore sicurezza dell'area.

Per quanto concerne le **cessioni e gli asservimenti all'uso pubblico perpetuo** delle aree a standard, le dotazioni urbanistiche di PUA verranno così suddivise:

- il grande parco verde centrale sarà acquisito al patrimonio comunale solo nel caso di sua bonifica, con possibilità di riduzione del contributo di costruzione fino al 100% in base alla superficie bonificata, ai sensi dell'art. 17 comma 4bis del DPR 380/2001. Nel caso di MISP, il parco sarà asservito all'uso pubblico perpetuo;
- il percorso ciclopedonale lungo la Roggia entro la UMI F sarà ceduto al patrimonio comunale, mentre gli accordi per la parte a nord della Roggia saranno stabiliti direttamente nella fase esecutiva delle opere di urbanizzazione dell'UMI E;
- la fascia a verde limitrofa al Villino Panciera e all'accesso da Via Rovereto sarà acquisita al patrimonio comunale;
- vengono previsti in cessione anche i parcheggi su Via Cardatori, circa metà di quelli dell'UMI F, quelli dell'UMI C e i parcheggi a nord previsti nell'UMI B.

Non saranno acquisiti al patrimonio comunale i parcheggi e le aree a verde nel cui sottosuolo verranno realizzate opere di laminazione per l'invarianza idraulica. Essi rimarranno di esclusiva proprietà privata e saranno vincolati all'uso pubblico perpetuo (ad es. parte del verde adiacente alla Fabbrica Alta e tutti i parcheggi ad essa limitrofi).

Si fa inoltre presente che alcune aree a verde e a parcheggio sono state inserite a seguito

della Conferenza di Servizi tecnica interna, quali ad es. la grande area a verde vicino la Fabbrica Alta, i parcheggi a servizio delle caserme di Via Pietro Maraschin, l'area vicino al Villino Panciera.

Per quanto concerne, invece, la strada alberata di collegamento tra Via Pietro Maraschin e la centrale termoelettrica, in prolungamento dell'asse di Via A. Rossi, essa sarà asservita all'uso pubblico perpetuo, senza possibilità di sosta o di altro diverso utilizzo. Qualora venisse ceduta al patrimonio comunale, il Comune si impegna a istituire sulla stessa un divieto di sosta/con rimozione.

Lo **schema di convenzione** di PUA contiene, oltre ai termini e alle modalità correlati alla gestione e realizzazione degli interventi, un **Addendum** per l'attuazione delle UMI A e B, che costituisce anche schema tipo per gli Addendum delle UMI successive. Gli Addendum contengono anche un riepilogo dello stato delle dotazioni già realizzate e dello stato di attuazione dei vari interventi, permettendo quindi di verificare la coerenza delle successive fasi esecutive con il PUA stesso.

Lo schema di convenzione di PUA prevede diverse garanzie finanziarie a copertura della corretta esecuzione degli interventi:

- una garanzia base per le opere di urbanizzazione (opere viabilistiche e di potenziamento del sistema infrastrutturale), le altre opere pubbliche previste nelle UMI A e UMI B (ad es. invarianza idraulica Parco) e il percorso ciclopedonale lungo la Roggia Maestra, incrementata del 15% a titolo di rimborso spese se il Comune dovesse sostituirsi al Soggetto Attuatore;
- un'ulteriore garanzia per le opere di realizzazione del nuovo Parco Urbano, che formeranno oggetto di realizzazione non a scomputo del contributo di costruzione, senza maggiorazione del 15%;
- in sede di richiesta di rilascio del titolo abilitativo edilizio delle opere di urbanizzazione di ogni singola UMI (diverse dalla A e B), il Soggetto Attuatore depositerà inoltre le correlate garanzie finanziarie.

Il Piano ha avuto ufficialmente avvio di procedimento in data 10 febbraio 2026, ma è stato oggetto di valutazioni e incontri vari, anche con l'Amministrazione comunale, già negli anni precedenti, a seguito dei quali la proprietà ha recepito diverse richieste e osservazioni formulate.

La proprietà ha inoltre anticipato, rispetto alla data di avvio del procedimento, alcuni endoprocedimenti agli **Enti Sovraordinati** e, ad oggi, sono stati acquisiti i seguenti **pareri**:

- dal punto di vista idraulico, parere favorevole condizionato (prot. regionale n. 223533 del 06.5.2025) del Genio Civile di Vicenza che prendendo atto del parere di competenza del Consorzio di Bonifica APV (prot. regionale n. 2581 del 26.03.2025), ha rinviato alla fase esecutiva lo studio idraulico, con relativo modello di approfondimento. Si fa presente che l'intervento è ubicato in area di primaria tutela degli acquiferi (PTRC 2020) e l'ambito non ricade in zona di probabilità di allagamento da PGRA 2021/2027. Per garantire l'invarianza idraulica, l'area di intervento è stata suddivisa in due sottobacini idraulicamente indipendenti, rispettivamente collocati a nord e a sud della roggia Schio-Marano, canale demaniale in gestione al Consorzio di Bonifica APV. Questi sottobacini, assieme alle altre opere di mitigazione idraulica previste, hanno una capacità complessiva di raccolta e smaltimento delle acque pari ad un volume di circa 9.500 mc, con scarico controllato in Roggia, che non sarà pertanto aggravata grazie alla laminazione stessa dei deflussi;
- parere di Viacqua prot. comunale n. 50973 del 01.10.2025 interno alla fase di VIA;
- parere dell'Autorità di Bacino distrettuale delle Alpi Orientali, prot. n. 13828 del 08.10.2025 interno alla fase di VIA;

- dal punto di vista sismico, parere favorevole del Genio Civile di Vicenza, con il rispetto delle indicazioni e delle prescrizioni contenute nella nota della Direzione Difesa del Suolo, correlata al procedimento di verifica, dove si rinvia alla fase esecutiva la predisposizione di opportune verifiche, con particolare attenzione alla determinazione dei parametri sismici necessari alla progettazione, come previsto dal DM 17.01.2018;
- determina n. 1382 del 30.10.2025 della Provincia di Vicenza, di non assoggettamento a procedura di Valutazione di Impatto Ambientale (VIA) del Piano;
- parere della Soprintendenza Archeologica, Belle Arti e Paesaggio per le Province di Verona, Rovigo e Vicenza con osservazioni per le successive fasi esecutive in merito solo alla tutela archeologica, prot. Ministeriale GE/2025/0047228 del 10.10.2025 interno alla fase di VIA;
- parere motivato n. 201 del 18.09.2025 sul Rapporto Preliminare VAS. Si è successivamente avviata la fase di scoping in data 22.12.2025, cui sono seguiti vari approfondimenti tra gli uffici regionali U.O. VAS, VINCA e NUVV e comunali che hanno portato alla presa d'atto regionale, prot. reg. 277449 del 18.05.2026 circa l'inquadramento del PUA tra i casi di non applicazione della procedura di VAS e del riscontro fornito dalla Società il 27.05.2026 e registrato il 28.05.2026 al n. 26656 di protocollo;
- parere AP Reti Gas, prot. n. 23498 dell'11.05.2026;
- parere e-distribuzione, rif. ditta E-DIS-08/05/2026-0675459 (prot. comunale n. 24644/2026).

Il PUA è stato verificato dai vari uffici comunali nelle sedute della **Conferenza di Servizi tecnica interna**, ognuno per la propria competenza, ed è stato oggetto di diversi **incontri**, anche con l'Amministrazione comunale e gli Enti sovraordinati, così suddivisi:

- sopralluogo area con Soprintendenza di Verona, Amministrazione, professionista, proprietà del 25.02.2025;
- incontro 09.05.2025 con Amministrazione, professionista, proprietà per aspetti patrimoniali/convenzione;
- incontro e sopralluogo all'area per procedura VIA del 15.09.2025 con tecnici, ufficio VIA Provincia di VI, proprietà e professionista;
- Conferenza di Servizi interna:
 - 03.03.2026 (presentazione iniziale del professionista);
 - 12.03.2026 (approfondimenti PUA) con Amministrazione;
 - 19.03.2026 con proprietà, professionista, Amministrazione e tecnici Conferenza interna (approfondimenti PUA con plastico);
 - 26.03.2026 con proprietà, professionista proprietà, Amministrazione e tecnici Conferenza interna (incontro conclusivo);
- sedute della Commissione Consiliare Permanente 3^a - Servizi Tecnici – Urbanistica e Ambiente:
 - 17.04.2025 (profili di Variante al PI, rigenerazione urbana)
 - 18.09.2025 (aspetti patrimoniali)
 - 02.10.2025 (bonifica e sopralluogo area)
 - 16.10.2025 (presentazione del PUA da parte del professionista)
 - 06.11.2025 (approfondimenti vari e schema di convenzione)
 - 26-27.05.2026 presentazione del PUA aggiornato da parte del professionista, aggiornamento complessivo temi trattati nelle sedute precedenti e approfondimenti (incontri aperti ai Consiglieri comunali).

Durante la relazione entra il Consigliere Comunale Bertoldo. Risultano, pertanto, presenti in Aula n. 25 Consiglieri Comunali.

Il Presidente del Consiglio Comunale invita l'arch. Zordan a presentare il progetto (vedi archivio di registrazione).

Aperta la discussione, prendono la parola:

- CONSIGLIERE MORO – 1° intervento (vedi archivio di registrazione)
- CONSIGLIERE NARDI – 1° intervento (vedi archivio di registrazione)
- CONSIGLIERE BERTOLDO – 1° intervento (vedi archivio di registrazione)
- ARCH. ZORDAN (vedi archivio di registrazione)
- CONSIGLIERE MARCONATO – 1° intervento (vedi archivio di registrazione)
- SINDACO (vedi archivio di registrazione)
- CONSIGLIERE MUNARI – 1° intervento (vedi archivio di registrazione)
- CONSIGLIERE BATTISTELLA – 1° e 2° intervento (vedi archivio di registrazione)
- CONSIGLIERE PAVAN – 1° intervento (vedi archivio di registrazione)
- CONSIGLIERE CIONI – 1° intervento (vedi archivio di registrazione)
- ASSESSORE LAIN (vedi archivio di registrazione)
- CONSIGLIERE CIONI – 2° intervento (vedi archivio di registrazione)
- CONSIGLIERE VANTIN – 1° intervento (vedi archivio di registrazione)

Aperta la discussione, nessuno prende la parola. Il Presidente del Consiglio Comunale dichiara chiusa la discussione e dà la parola per dichiarazione di voto a:

- CONSIGLIERE NARDELLO (vedi archivio di registrazione)
- CONSIGLIERE DEON (vedi archivio di registrazione)
- CONSIGLIERE BATTISTELLA (vedi archivio di registrazione)
- CONSIGLIERE MORO (vedi archivio di registrazione)
- CONSIGLIERE BERTOLDO (vedi archivio di registrazione)

Nessun altro prende la parola, il Presidente del Consiglio Comunale dichiara chiuse le dichiarazioni di voto e dà per letta la seguente proposta di deliberazione:

Tutto ciò premesso,

IL CONSIGLIO COMUNALE

Udita la relazione che precede;

Viste:

- le leggi n. 1150 del 17.8.1942, n. 457 del 5.8.1978, il D.P.R. n. 380 del 6.6.2001 e successive modificazioni ed integrazioni, il D.Lgs 152/2006 il Testo Unico del Decreto Legislativo n. 42 del 22.1.2004, la legge regionale n. 11 del 23.4.2004 e successive modificazioni ed integrazioni;
- il Piano Territoriale Regionale di Coordinamento della Regione del Veneto;
- il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale;

- il Regolamento Edilizio del Comune di Schio redatto congiuntamente al Comune di Valdagno, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 58 del 9 giugno 2008;
- il Piano di Assetto Territoriale Intercomunale (PATI) Schio – Valdagno approvato con Decreto del Presidente della Provincia n. 2 del 19 gennaio 2016;
- il P.I. approvato con la deliberazione Consiliare n. 13 del 25 marzo 2019;
- il Decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267;

Preso atto:

- che il contenuto del Piano:
 - non risulta in contrasto con le previsioni degli strumenti di pianificazione di livello superiore e le norme regolamentari di questo Ente;
 - rispetta quantitativamente e funzionalmente gli standard urbanistici richiesti;
 - risulta essere urbanisticamente funzionale dal punto di vista tecnico;
- che in ottemperanza all'art. 19 della L.R. 11/2004 e in base alle caratteristiche e ai contenuti propri del presente Piano, lo stesso contiene in modo adeguato tutte le informazioni previste per legge;
- che la procedura del PUA in Variante al PI risulta conforme ai dettati dell'art. 20 comma 8ter della L.R. n. 11/2004;
- dei pareri finora rilasciati e di cui alle premesse;

Si propone l'immediata esecutività della presente deliberazione vista la necessità di procedere celermente con la pubblicazione degli elaborati adottati, per rispettare le tempistiche di cui al comma 3 dell'art. 20 della L.R. 11/2004;

Visti:

- gli elaborati in formato originale informatico relativi al Piano, agli atti del Servizio Programmazione Urbanistica;
- la deliberazione di Consiglio Comunale n. 138 del 17 dicembre 2025, "Nota di aggiornamento del Documento Unico di Programmazione (DUP) di cui all'art. 170, comma 1, D. Lgs. n. 267/2000 - periodo 2026/2028: approvazione";
- la deliberazione di Consiglio Comunale n. 139 del 17 dicembre 2025, "Approvazione del Bilancio di previsione finanziario 2026/2028";
- la deliberazione di Giunta Comunale n. 409 del 29 dicembre 2025, "Approvazione Piano Esecutivo di Gestione (PEG) 2026/2028 ai sensi dell'art. 169 del D.Lgs. n. 267/2000";

Con voti unanimi, espressi nelle forme di legge;

Ritenuta la propria competenza, ai sensi dell'art. 42 del Testo Unico 18 agosto 2000, n. 267;

Visti i pareri espressi in conformità all'art. 49 del citato Testo Unico n. 267/2000, allegati che formano parte integrante e sostanziale del presente provvedimento;

d e l i b e r a

1) di dare atto che le premesse formano presupposto, condizione essenziale e parte integrante e sostanziale del presente provvedimento;

2) di adottare, ai sensi dell'art. 20 comma 8 ter della L.R. 23 aprile 2004, n. 11 "Norme per il governo del Territorio", il Piano Urbanistico Attuativo di iniziativa privata in Variante al Piano degli Interventi denominato "Area ex Lanerossi" in centro storico, identificato con il riferimento generale prot. n. 7589 del 10.02.2026. Tale Piano comporta l'adozione della Variante al PI secondo i contenuti espressi alle premesse;

3) di definire il perimetro del Piano Attuativo come evidenziato negli elaborati indicati al successivo punto;

4) che il Piano, come descritto nelle premesse, è composto dai seguenti elaborati in formato originale informatico, firmati digitalmente dall'arch. Marco Zordan e agli atti del Servizio Programmazione Urbanistica:

- protocollati con PEC n. 19628 del 20.04.2026:
 - 1_04 PMA Prontuario per la mitigazione ambientale
 - 1_05 CAP_URB Capitolato delle opere di urbanizzazione
 - 1_06 CME_URB Computo metrico
 - 1_07 QE_URB Quadro economico
- protocollati con PEC n. 19807 del 20.04.2026:
 - 2_01 VIAB_REL_A Studio di impatto viabilistico
 - 2_02 VIAB_ALL Allegati
 - 2_03 VIAB_IP Ipotesi di progetto rotatoria via XX Settembre
 - 3_01 VCI_REL_IDR Relazione Idraulica
 - 3_02 VCI_SINT_INT Schema sintesi interventi multipli
- protocollati con PEC n. 19633 del 20.04.2026:
 - 3_01 VCI_INQ Allegato 2: Inquadramento
 - 3_02 VCI_COMP Allegato 3: Comparativa
 - 3_03 VCI_PLAN Allegato 4: Planimetria
 - 3_04 VCI_PLAN_INT Allegato 5: Planimetria interventi
- protocollati con PEC n. 19808 del 20.04.2026:
 - 5_01 SIS_01 Attestazione sismica
 - 5_02 SIS_02 Relazione geologica e pericolosità sismica locale
- protocollati con PEC n. 23964 del 12.05.2026 registrata in data 13.05.2026:
 - 1_02 LN_SDF Cartografia dello stato di fatto con perimetro intervento
 - 1_03 LN_VNC Stato di fatto con vincoli gravanti sull'area
 - 1_04 LN_FOT Documentazione fotografica
 - 1_06 LN_SDF_UMI Stato di fatto con perimetro intervento_perimetro UMI_funzioni indicative
 - 1_07 LN_DEM Piano delle demolizioni e preservazioni
 - 1_08 LN_PLA_REV03 Planivolumetrico
 - 1_09 LN_PLA_UMI_REV03 Planivolumetrico con perimetro UMI
 - 1_10 LN_TRSF_REV02 Trasformazioni
 - 1_12 LN_DEST Destinazioni d'uso: stato di fatto e stato di progetto
 - 1_13 LN_STD Localizzazione degli standard, anche intra UMI
 - 1_14 LN_SDF_STS_01_REV02 Sottoservizi_Stato di fatto_fognature
 - 1_15 LN_SDF_STS_02_REV02 Sottoservizi_Stato di fatto_acquedotto
 - 1_16 LN_SDF_STS_03_REV02 Sottoservizi_Stato di fatto_gas
 - 1_17 LN_SDF_STS_04_REV02 Sottoservizi_Stato di fatto_elettricità
 - 1_18 LN_PRO_STS_01_REV02 Sottoservizi_Stato di progetto_acque nere
 - 1_19 LN_PRO_STS_02_REV02 Sottoservizi_Stato di progetto_acque bianche
- protocollati con PEC n. 23966 del 12.05.2026 registrata in data 13.05.2026:
 - 1_20 LN_PRO_STS_03_REV02 Sottoservizi_Stato di progetto_acquedotto
 - 1_21 LN_PRO_STS_04_REV02 Sottoservizi_Stato di progetto_gas
 - 1_22 LN_PRO_STS_05_REV02 Sottoservizi_Stato di progetto_elettricità
 - 1_23 LN_PRO_STS_06_REV02 Sottoservizi_Stato di progetto_fibra
 - 1_24 LN_PRO_SEZ_01_REV02 Sezioni e funzioni
 - 1_25 LN_PRO_SEZ_02 Sezioni e funzioni
 - 1_26 LN_PRO_SEZ_TP_REV02 Sezioni tipo
 - 1_27 LN_PRO_DETT Dettagli
 - 1_28 LN_PRO_STS_DETT Sottoservizi - dettagli

- 1_29 LN_PRO_PAV_REV01 Abaco delle pavimentazioni
- 1_30 LN_PRO_ILLU Illuminazione
- 1_31 LN_PRO_REC Recinzioni
- 1_32 LN_PRO_BNF Bonifiche
- 1_33 LN_PRO_URB_REV01 Aree indicative di ingombro per opere di urbanizzazione
- protocollati con PEC n. 24439 del 15.05.2026:
 - 1_03 RELA_TEC Relazione tecnica
 - 1_01 LN_PIA_REV01 Estratto PATI_PI_catasto 1:2000
 - 1_34 LN_PRO_CES_REV04 Aree da cedere/asservire al Comune
- 6_01 PAR_VCI_CON Parere dal Consorzio di Bonifica Alta Pianura Veneta
- 6_02 PAR_VCI_GEN Parere dal Genio Civile di Vicenza
- 6_03 PAR_SIS_GEN Parere di compatibilità sismica
- 6_04 PAR_SIS_GEN_Nota Parere di compatibilità sismica_Parere di competenza
- 6_05 PAR_ENE Parere preventivo E-distribuzione
- 6_06 PAR_GAS Parere preventivo AP-Reti Gas
- 6_01 PAR_ENE Planimetria di progetto con capacità insediative assentiabili
- protocollati con PEC n. 24644 del 15.05.2026 registrata in data 18.05.2026:
 - 1_11 LN_PRO_VIAB_REV05 Viabilità (Accessi prescrittivi, viabilità principale)
 - Elenco elaborati PUA
- protocollati con PEC n. 25957 del 22.05.2026 registrata in data 25.05.2026:
 - 1_01 CONV_F Convenzione
 - 1_02 NTA Norme tecniche attuative
- protocollati con PEC n. 26566 del 26.05.2026 registrata in data 27.05.2026:
 - 1_05 LN_VAR_REV03 Profili di variante

5) che il presente PUA, in variante al PI, risulta complessivamente rivolto alla rigenerazione urbana, all'efficientamento energetico, al contenimento di consumo di suolo libero e alla ristrutturazione urbanistica del complessivo ambito di intervento, che si sostanzia in un'area industriale dismessa, riconoscendo, ai sensi dell'art. 17 comma 4-*bis* del DPR 380/2001:

- la riduzione minima di legge del contributo di costruzione nella quota pari al 20% in considerazione della rigenerazione dell'ambito attraverso la trasformazione generale proposta;
- la riduzione del contributo di costruzione fino al 100% in proporzione alla superficie bonificata del grande parco urbano;

6) di ammettere a scomputo del contributo di urbanizzazione, ai sensi dell'art. 31 della L.R. n. 11/2004, i costi sostenuti dalla Società Attuatrice sulla base della convenzione di PUA e dei relativi Addendum e di conferire mandato espresso alla Società proprietaria per la realizzazione delle opere di urbanizzazione descritte in premessa, con le modalità e i criteri stabiliti nella convenzione stessa;

7) di prendere atto che una piccola porzione di area residenziale posta a Sud della UMI B e classificata come area in colonna B, Tab.1, All.5, Pt. IV, Titolo V del D.Lgs. 152/06, nel PUA in oggetto risulta ricadere tra le aree sottoposte a colonna A, pertanto con un grado di bonifica più spinto e quindi più tutelante da un punto di vista ambientale. Di conseguenza, si intende così aggiornato l'*Accordo procedimentale ex art. 11 L. 241/90 finalizzato all'esecuzione degli interventi di bonifica ambientale, prodromici alla rigenerazione e riqualificazione del sito*", approvato con DCC 35 del 22.04.2024;

8) che il perimetro del presente PUA in Variante al PI comprende una porzione di viabilità compresa nel "Piano Particolareggiato per la riqualificazione urbanistica ed ambientale del Quartiere operaio Alessandro Rossi", risulta coerente con le previsioni dello stesso Piano

Particolareggiato e pertanto si procederà allo stralcio di tale area dal Piano Particolareggiato e dalla zto A/7 e all'inserimento di tale porzione nella zto A/6;

9) di dare atto che:

- per il presente Piano Attuativo non sussistono i requisiti stabiliti all'art. 1 – comma 6 – lett. c) della legge statale n. 443/2001 ("Lunardi") ossia l'esistenza di precise disposizioni planivolumetriche, tipologiche, formali e costruttive per poter attuare gli interventi previsti ricorrendo all'istituto della Segnalazione di Inizio Attività;
- con lo schema di convenzione e il relativo Titolo II (Addendum) vengono definiti gli obblighi reciprocamente assunti tra le Parti;
- le mitigazioni ambientali derivanti dal relativo Prontuario costituiscono compendio delle Norme Tecniche di Piano;
- il Piano ha già attuato l'iter delle procedure ambientali, dando atto che è stato escluso l'assoggettamento a VIA e, in merito alla VAS, a seguito di vari approfondimenti con gli uffici regionali U.O. VAS, VINCA e NUVV, il Piano e le previsioni ivi contenute risultano riconducibili alla fattispecie di non applicazione della procedura di cui all'art. 5, comma 3, lettera c) del Regolamento Attuativo VAS n. 3 del 09.01.2025;
- le superfici a standard reperite sono conformi alle vigenti NTO di PI e risultano superiori al minimo previsto dalla normativa vigente;
- nel caso vi siano difformità tra Norme Tecniche di PUA e elaborati grafici, tra i due prevarranno le Norme di Piano;
- in sede di permesso di costruire per le opere di urbanizzazione delle UMI, dovrà essere verificato il rispetto delle prescrizioni impartite dai vari Enti sovraordinati e dovranno essere nuovamente inviati gli elaborati di dettaglio agli Enti, laddove richiesto dagli stessi;
- l'aggiornamento ufficiale di PI viene demandato agli Uffici competenti a seguito dell'avvenuta approvazione del presente PUA in variante al PI;
- trattandosi di Variante al PI particolarmente complessa e in area industriale dismessa da rigenerare, sentita la Proprietà, si ritiene opportuno applicare l'art. 18 della L.R. 11/2004 e pertanto gli elaborati saranno depositati in formato originale informatico per 30 giorni e nei successivi 30 giorni i proprietari degli immobili potranno presentare opposizioni mentre chiunque potrà presentare osservazioni;
- il Servizio competente provvederà alla solerte pubblicazione degli elaborati tecnici adottati del presente Piano sul sito istituzionale del Comune, ai sensi del D.Lgs. 33/2013. Il deposito e la pubblicazione nel sito informatico istituzionale assolve agli obblighi di deposito e pubblicità legale ai sensi dell'art. 32 comma 1-bis della L. 69/2009.

Il Presidente del Consiglio Comunale pone in votazione la proposta di deliberazione con il seguente esito:

Presenti	25	
Astenuti	2	Deon e Marconato.
Votanti	23	
Favorevoli	23	
Contrari	0	

L'esito dell'esperita votazione viene proclamato dal Presidente del Consiglio Comunale a

voce alta ed intelligibile.

Su proposta del Presidente, stante l'urgenza di provvedere in merito, si pone in votazione la proposta di immediata eseguibilità.

Con voti favorevoli unanimi, espressi per alzata di mano da n. 25 Consiglieri Comunali presenti e votanti

IL CONSIGLIO COMUNALE

d e l i b e r a

di rendere il presente provvedimento immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134 - comma 4° - del Testo Unico 18 agosto 2000, n. 267.

Alle ore 21.07 il Presidente del Consiglio Comunale sospende i lavori ai sensi dell'art. 14 – comma 4 – del Regolamento per il funzionamento del Consiglio Comunale e dei suoi Organi, al fine di permettere un adeguato ricambio d'aria.

Letto, confermato e sottoscritto.

IL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO
COMUNALE
Sergio Secondin

(Documento firmato digitalmente)

IL SEGRETARIO GENERALE
Dott. Paolo Foti

(Documento firmato digitalmente)