



Comune di Schiavon
Regione del Veneto
Provincia di Vicenza

P.I.

II° Piano degli Interventi – FASE 2
art. 17 e 18 della LR. 11/2004

elaborato P09 - adozione

adottata DCC.
approvato DCC.

Agosto 2026

Valutazione di Incidenza Ambientale –
V.Inc.A asseverazione (Allegato A
Decreto n.15 del 17.02.2025)

Progettista:
GianLuca Trolese - urbanista

Gruppo di lavoro:
Thomas Rossi – dott. forestale





REGIONE DEL VENETO

giunta regionale

Allegato A al Decreto n. 15 del 17/02/2025

MODULO DI IDENTIFICAZIONE DEL P/P/P/I/A RISPETTO AL CAMPO DI APPLICAZIONE DELLA DISCIPLINA IN MATERIA DI VINCA

DENOMINAZIONE DEL P/P/P/I/A

Comune di Schiavon – II° PIANO DEGLI INTERVENTI – FASE 2 – AI SENSI DEGLI ARTICOLI 17-18 DELLA L.R. 11/2004, DEL COMUNE DI SCHIAVON (VI)

REQUISITI

- Il P/P/P/I/A non è in contrasto con i divieti e gli obblighi fissati con la disciplina statale e regionale in materia di misure di conservazione ovvero con gli eventuali Piani di Gestione di cui agli articoli 4 e 6 del D.P.R. n. 357/1997 e ss.mm.ii. per le Zone Speciali di Conservazione (ZSC) e le Zone di Protezione Speciale (ZPS).
- Il P/P/P/I/A non è in contrasto con i regimi di tutela delle specie animali e vegetali di cui agli articoli 12 e 13 della Direttiva 92/43/CEE "Habitat" e all'articolo 4 della Direttiva 2009/147/CE "Uccelli", nelle loro aree di ripartizione naturale.

CONDIZIONI RICONOSCIUTE

[Selezionare la/e casella/e pertinente/i]

- ☒ Il P/P/P/I/A è localizzato all'esterno dei siti della rete Natura 2000 e gli effetti che ne derivano, singolarmente o congiuntamente, non coinvolgono tali siti direttamente o indirettamente.
- ☐ Il P/P/P/I/A ricade all'interno di superfici impermeabilizzate degli ambiti di urbanizzazione consolidata di cui all'art. 2 della legge regionale 06 giugno 2017, n. 14, individuati nei PAT/PI già oggetto di Valutazione Ambientale Strategica.

COROGRAFIA

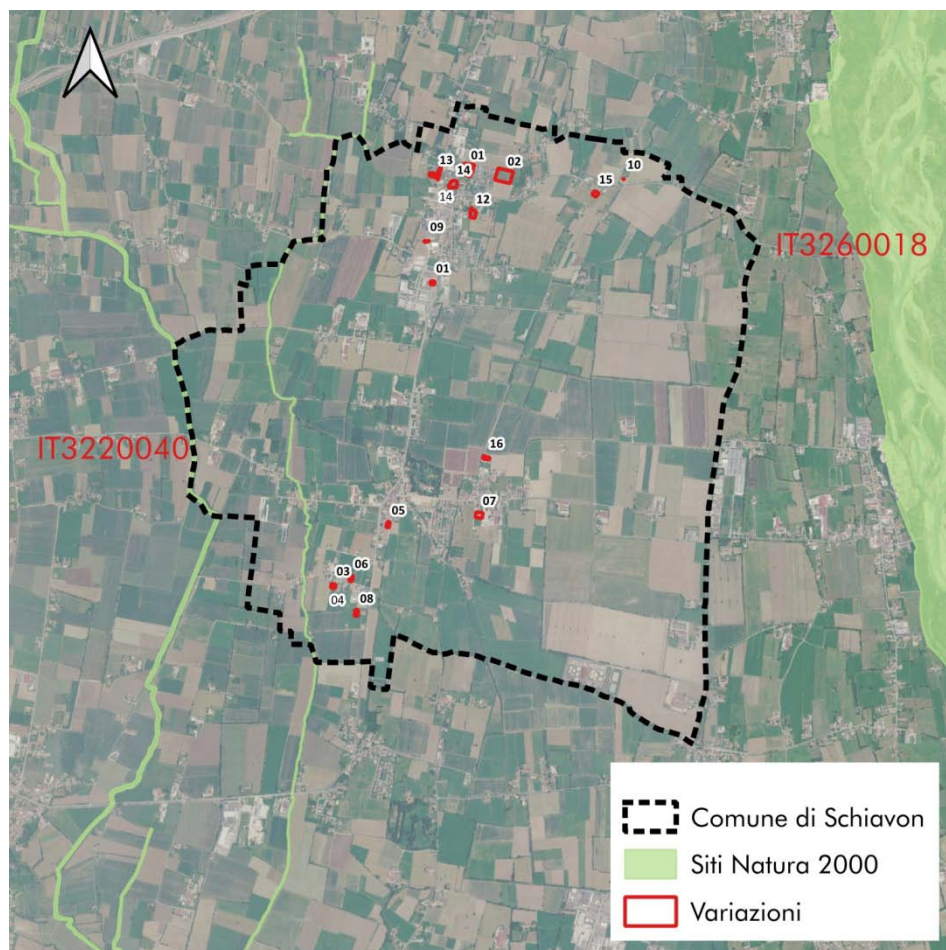
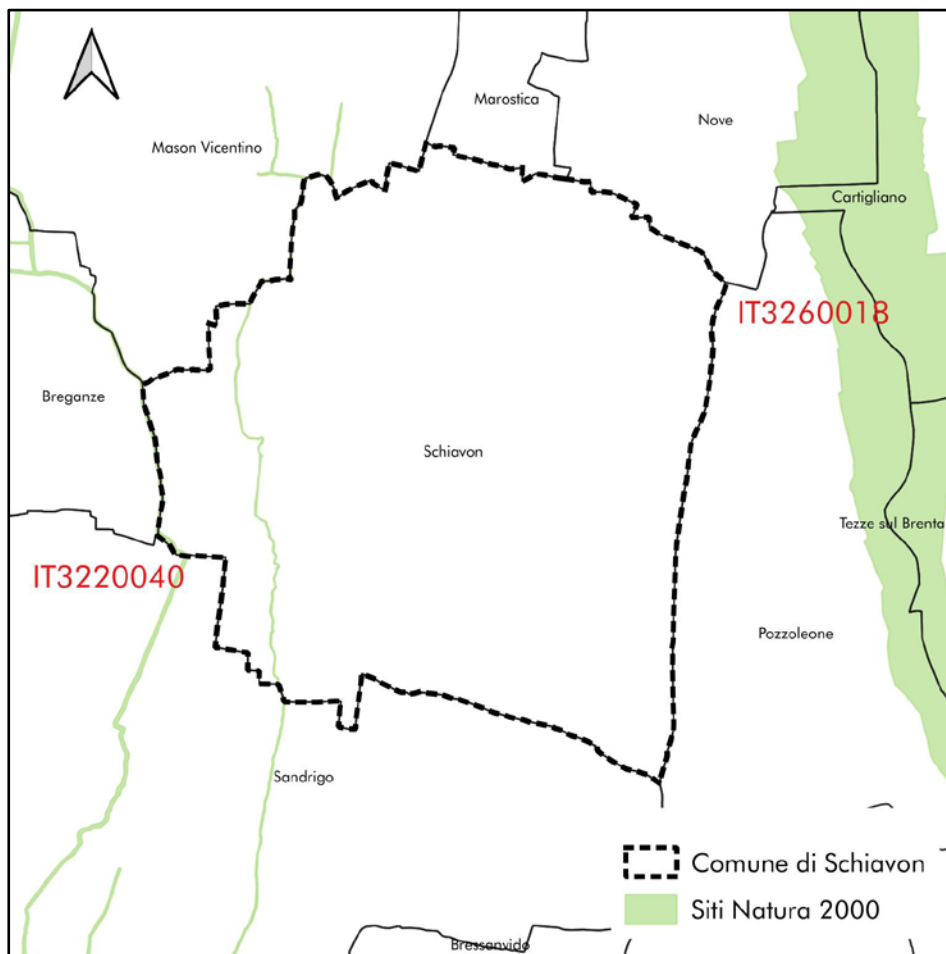
Il Comune di Schiavon si trova nella parte centro-orientale della provincia di Vicenza, in prossimità della provincia di Padova.

Il territorio comunale presenta un territorio completamente pianeggiante, ai piedi dell'area pedemontana e si trova nella porzione di pianura compresa tra il fiume Brenta a est ed il fiume Astico-Tesina a ovest.

Nella parte occidentale del Comune di Schiavon, entro i limiti amministrativi, si estende il sito Rete Natura 2000 "ZSC IT3220040 – Bosco di Dueville e risorgive limitrofe", il quale comprende il tratto dei corsi d'acqua denominati fosso Longhella e torrente Laverda, che scorrono all'interno del territorio comunale.

A circa 500 m a est, esterno al confine comunale, si trova il sito "ZSC/ZPS IT3260018 – Grave e zone umide della Brenta".

Nelle immagini seguenti si riporta l'inquadramento dei siti natura 2000 nei pressi dell'area oggetto di intervento e le variazioni previste dal piano, le quali sono ubicate all'esterno del sito tutelato.



DESCRIZIONE DEL P/P/P/I/A

La presente variante comprende la seconda fase di redazione del II° Piano degli Interventi che da attuazione alle scelte strategiche del P.A.T.

Nello specifico si prevede:

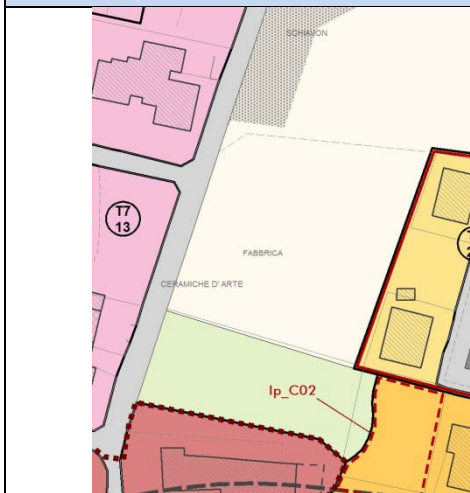
- recepimento delle manifestazioni di interesse - ritenute ammissibili - per interventi puntuali di espansione residenziale con la predisposizione di specifici accordi pubblico-privati, cui art. 6 della LR. 11/2004;
- recepimento delle manifestazioni di interesse - ritenute ammissibili - per variazioni di destinazione d'uso di fabbricati o modifica del grado di intervento edilizio, anche con la predisposizione di specifici accordi pubblico-privati, cui art. 6 della LR. 11/2004;
- individuazioni di ambiti inedificabili "varianti verdi", ai sensi dell'art. 7 della LR. 4/2015;
- correzioni puntuali della perimetrazione dei tessuti, delle aree a verde privato, sulla base dello stato dei luoghi esistente, per una corretta rappresentazione del territorio;
- adeguamento delle norme tecniche in recepimento ai nuovi disposti normativi e che risulti funzionali ad una migliore definizione e applicazione della disciplina urbanistica comunale;
- monitoraggio e revisione del dimensionamento urbanistico generale del PRC.

Tutte le previsioni urbanistiche di variante ricadono all'esterno dei siti Natura 2000 esistenti nel territorio comunale.

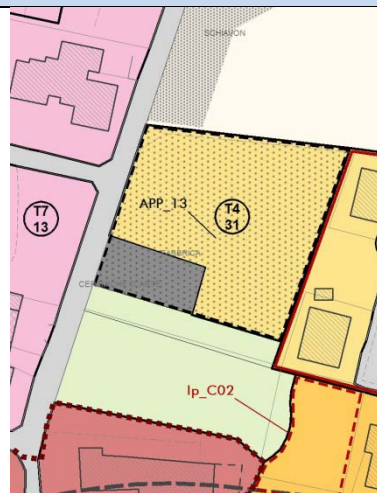
Non è prevista l'attuazione di previsioni che possono comportare effetti di cantiere o esercizio diretti/indiretti sui siti della Rete Natura 2000 e sugli elementi di valore naturalistico presenti all'interno del Comune di Schiavon.

Di seguito si procede alla descrizione delle variazioni previste dalla variante in analisi.

Variazione n. 1



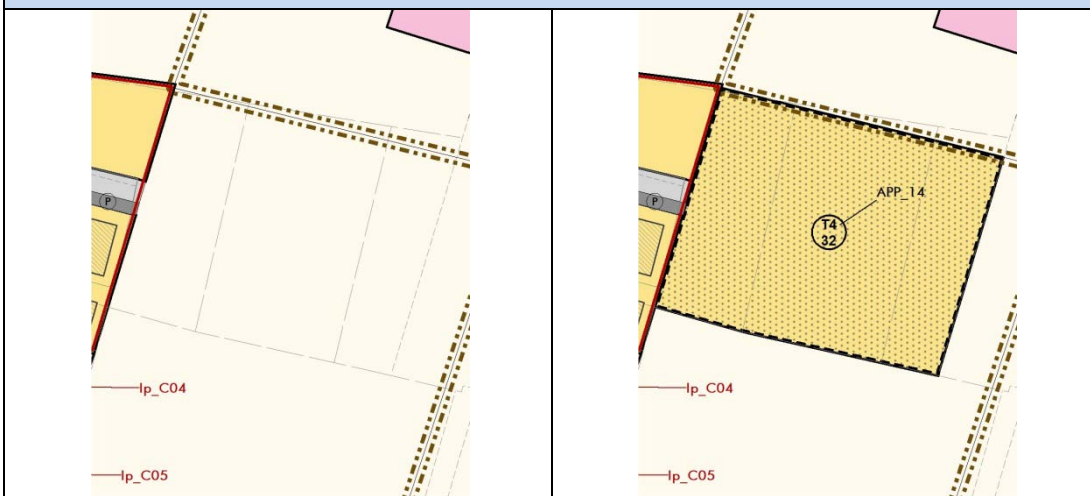
Stato di fatto – PI vigente



Stato di variante

Recepimento dell'Accordo Pubblico Privato n. 13 (APP_13) che prevede la riclassificazione dei terreni identificati catastalmente al fg. n. 1, mapp. 1398, da "Tessuto agricolo periurbano - A1" a "Tessuto consolidato recente di secondo impianto - T4", per una superficie pari a 5.000 m² e un volume assegnato di 3.500 mc (VL. 4025 mc).
L'intervento per la realizzazione di un complesso residenziale è da attuare mediante Piano Urbanistico Attuativo (PUA).
La parte privata si impegna alla cessione di un'area pari a 650 m² per la realizzazione futura di un'area a parcheggio pubblico – F4.
Individuazione di un vincolo a verde privato sulla restante porzione di area agricola rimanente, per una superficie di 800 m².

Variazione n. 2

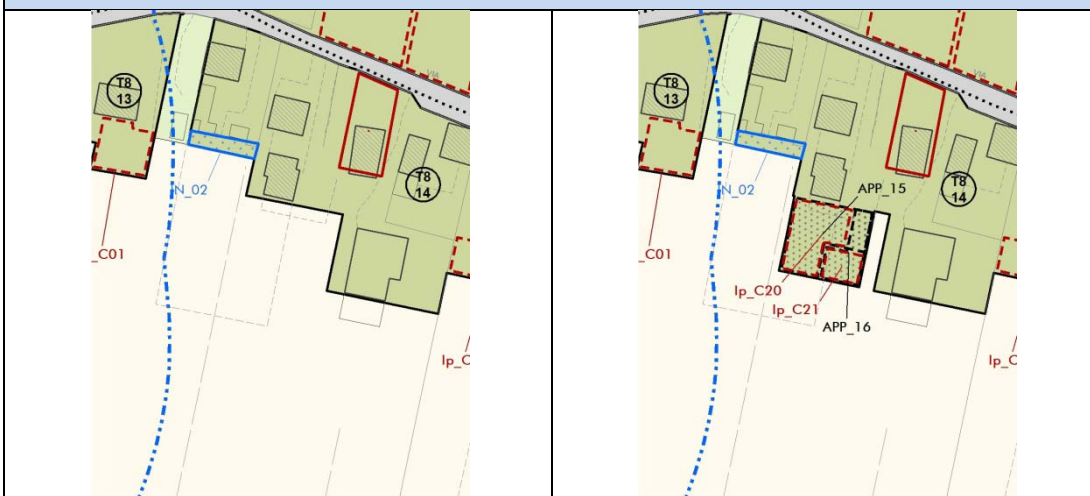


Stato di fatto – PI vigente

Stato di variante

Recepimento dell'Accordo Pubblico Privato n. 14 (APP_14) che prevede la riclassificazione dei terreni identificati catastalmente al fg. n. 1, mapp. 891, da "Tessuto agricolo periurbano - A1" a "Tessuto consolidato recente di secondo impianto - T4", per una superficie pari a 9.201 m² e un volume assegnato di 6.441 mc (VL. 7.407 mc).
L'intervento per la realizzazione di un complesso residenziale è da attuare mediante Piano Urbanistico Attuativo (PUA).

Variazione n. 3



Stato di fatto – PI vigente

Stato di variante

Recepimento dell'Accordo Pubblico Privato n. 15 (APP_15) che prevede la riclassificazione dei terreni identificati catastalmente al fg. n. 9, mapp. 328 parte – 330 parte – 332 parte, da "Tessuto agricolo periurbano - A1" a "Tessuto residenziale diffuso - T8", per una superficie pari a 700 m² e un volume assegnato di 300 mc (VL. 345 mc).
Contestuale definizione di un intervento puntuale Ip_C20 per la realizzazione di un edificio ad uso residenziale accessorio con volumetria assegnata di 300 m³ (VL. 345 mc), da attuare mediante Intervento Edilizio Diretto.
La porzione corrispondente alla parte di mappale 330, facente parte dell'accordo viene mantenuta libera per garantire l'accesso alla vicina proprietà, facente parte dell'APP_16.

Variazione n. 4



Stato di fatto – PI vigente

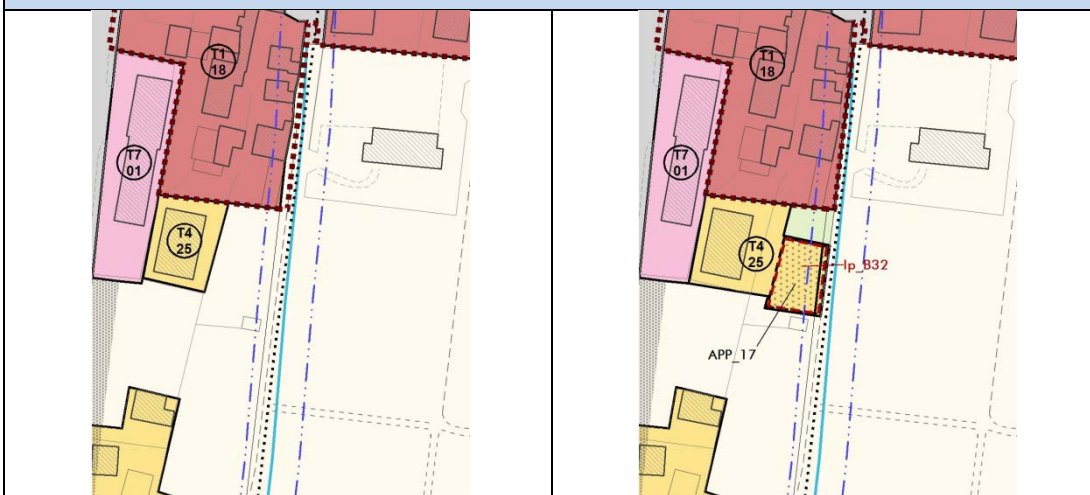
Stato di variante

Recepimento dell'Accordo Pubblico Privato n. 16 (APP_16) che prevede la riclassificazione dei terreni identificati catastalmente al fg. n. 9, mapp. 329 parte – 330 parte – 331 parte, da "Tessuto agricolo periurbano - A1" a "Tessuto residenziale diffuso – T8", per una superficie pari a 300 m² e un volume assegnato di 300 mc (VL. 345 mc).

Contestuale definizione di un intervento puntuale Ip_C21 per la realizzazione di un edificio ad uso residenziale accessorio con volumetria assegnata di 300 m³ (VL. 345 mc), da attuare mediante Intervento Edilizio Diretto.

La porzione corrispondente alla parte di mappale 330, facente parte dell'accordo viene mantenuta libera per garantire l'accesso alla vicina proprietà, facente parte dell'APP_15.

Variazione n. 5



Stato di fatto – PI vigente

Stato di variante

Recepimento dell'Accordo Pubblico Privato n. 17 (APP_17) che prevede la riclassificazione dei terreni identificati catastalmente al fg. n. 10, mapp. 217-273, da "Tessuto agricolo periurbano - A1" a "Tessuto consolidato recente di secondo impianto – T4", per una superficie pari a 566 m² e un volume assegnato di 500 mc (VL. 575 mc).

Contestuale definizione di un intervento puntuale Ip_B32 per la realizzazione di un edificio residenziale o accessorio con volumetria assegnata di 500 m³ (VL. 575 mc), da attuare mediante Intervento Edilizio Diretto.

Contestuale correzione della perimetrazione di zona del tessuto T4/25, sulla base dello stato dei luoghi esistenti ed apposizione di un vincolo a verde privato dell'area

corrispondente al fg. 10, mapp. 272.

Variazione n. 6



Stato di fatto – PI vigente

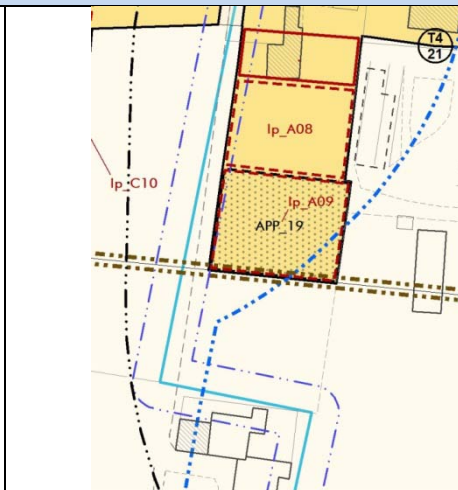
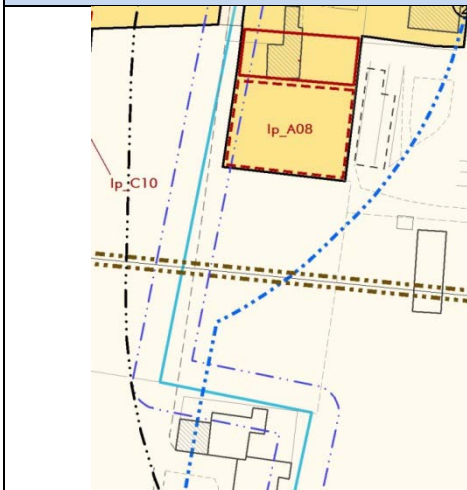
Stato di variante

Recepimento dell'Accordo Pubblico Privato n. 18 (APP_18) che prevede la riclassificazione dei terreni identificati catastalmente al fg. n. 9, mapp. 136, da "Tessuto agricolo periurbano - A1" a "Tessuto residenziale diffuso - T8", per una superficie pari a 775 m² e un volume assegnato di 500 mc (VL. 575 mc).

Contestuale definizione di un intervento puntuale Ip_B33 per la realizzazione di un edificio a destinazione residenziale con volumetria assegnata di 500 m³ (VL. 575 mc), da attuare mediante Intervento Edilizio Diretto.

Contestuale ridefinizione della fascia di rispetto stradale di via Santa Corona, sulla base della nuova zonizzazione.

Variazione n. 7



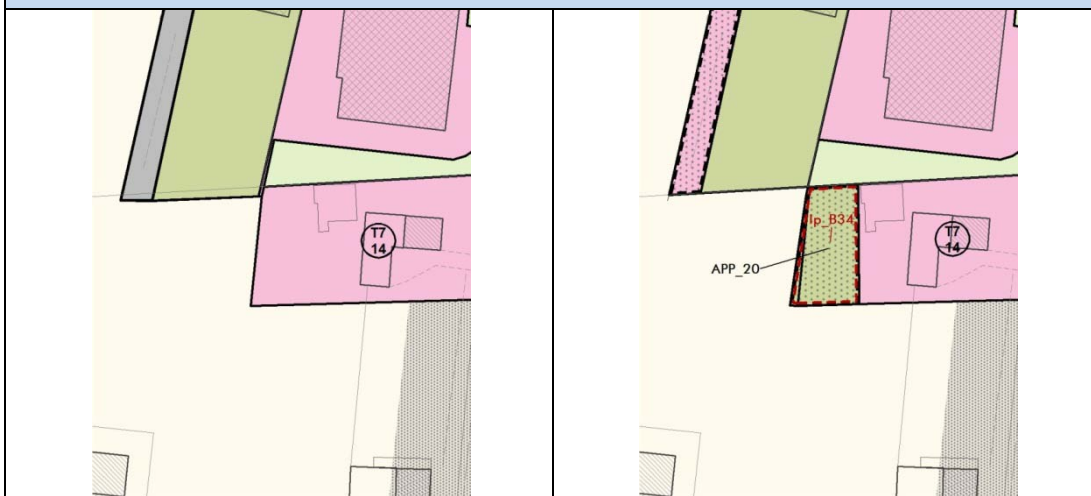
Stato di fatto – PI vigente

Stato di variante

Recepimento dell'Accordo Pubblico Privato n. 19 (APP_19) che prevede la riclassificazione dei terreni identificati catastalmente al fg. n. 10, mapp. 667-670-673-698, da "Tessuto agricolo periurbano - A1" a "Tessuto consolidato recente di secondo impianto - T4", per una superficie pari a 1.500 m² con volumetria assegnata di 1.000 m³ (VL. 1.150 mc).

Contestuale definizione di un intervento puntuale Ip_A09 per la realizzazione di un edificio a destinazione residenziale o accessorio con volumetria assegnata di 1.000 m³ (VL. 1.150 mc), da attuare mediante Intervento Edilizio Diretto.

Variazione n. 8

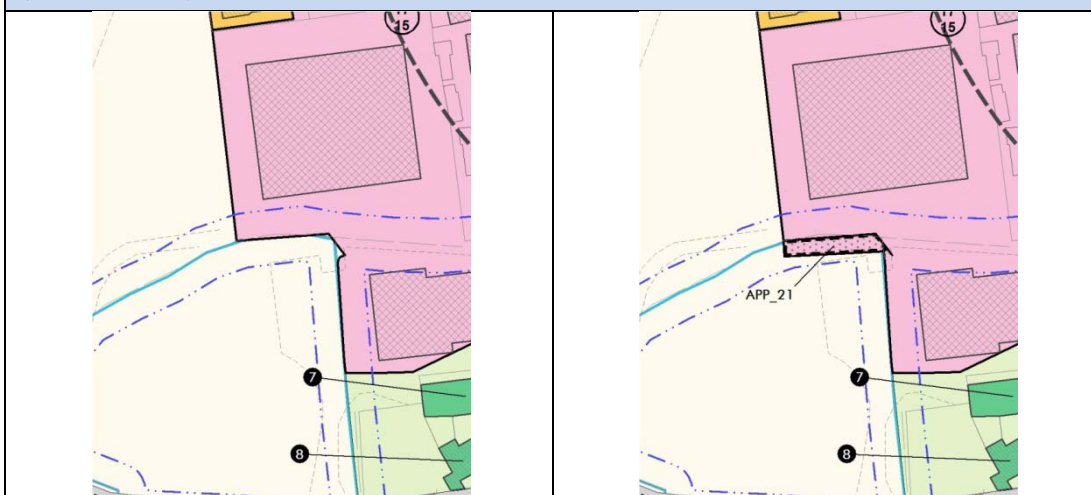


Stato di fatto – PI vigente

Stato di variante

Recepimento dell'Accordo Pubblico Privato n. 20 (APP_20) che prevede la riclassificazione dei terreni identificati catastalmente al fg. n. 9, mapp. 93 parte, da "Tessuto per attività terziarie – T7" a "Tessuto residenziale diffuso – T8", per una superficie pari a 999 m². Contestuale definizione di un intervento puntuale Ip_B34 per la realizzazione di un edificio a destinazione residenziale con volumetria assegnata di 500 m³ (VL. 575 mc), da attuare mediante Intervento Edilizio Diretto. Correzione della perimetrazione di zona del tessuto T8/14, sulla base dello stato dei luoghi esistenti.

Variazione n. 9

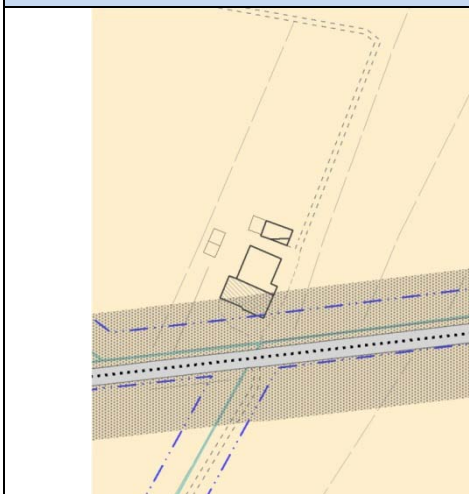


Stato di fatto – PI vigente

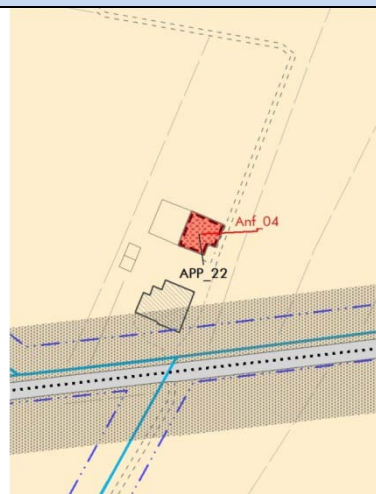
Stato di variante

Recepimento dell'Accordo Pubblico Privato n. 21 (APP_21) che prevede la riclassificazione dei terreni identificati catastalmente al fg. n. 1, mapp. 1354 parte, da "Tessuto agricolo periurbano - A1" a "Tessuto per attività terziarie – T7", per una superficie pari a 215 m². L'intervento per la realizzazione di un manufatto tecnologico è da attuare mediante Intervento Edilizio Diretto.

Variazione n. 10



Stato di fatto – PI vigente



Stato di variante

Recepimento dell'Accordo Pubblico Privato n. 22 (APP_22) che prevede l'individuazione e la schedatura come "edificio non più funzionale alla conduzione del fondo – Anf_04", del fabbricato censito catastalmente al fg. n. 2, mapp. 220, sub. 7, per una superficie pari a 108 m².

L'intervento prevede il cambio di destinazione d'uso del fabbricato da rurale a residenziale, da attuare mediante Intervento Edilizio Diretto, con una volumetria di progetto pari a quella esistente (circa 750 m³).

Variazione n. 11



Stato di fatto – PI vigente

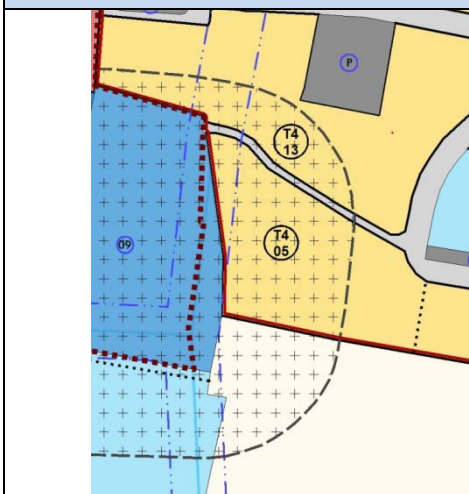


Stato di variante

Recepimento dell'Accordo Pubblico Privato n. 23 (APP_23) che prevede l'individuazione di una previsione edificatoria e cambio di destinazione d'uso da produttivo a residenziale del fabbricato censito catastalmente al fg. n. 1, mapp. 161, sub. 3, per una superficie pari a 140 m², all'interno del Tessuto per attività terziarie – T7/06.

L'intervento prevede il cambio di destinazione d'uso del fabbricato da attuare mediante Intervento Edilizio Diretto, con una volumetria di progetto pari a quella esistente (424 m³ - VL. 862 mc).

Variazione n. 12



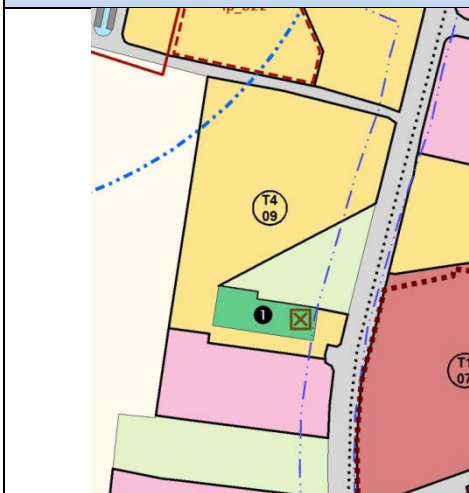
Stato di fatto – PI vigente



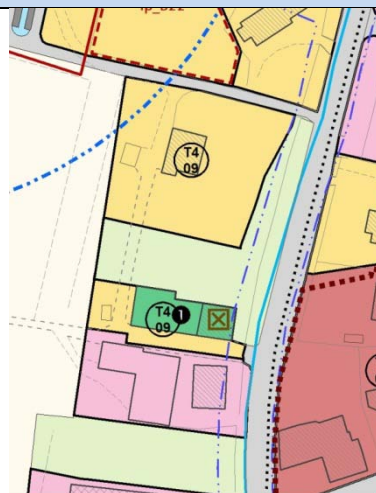
Stato di variante

Individuazione di un ambito inedificabile, cui art. 7 della LR. 4/2015 (IN_09) che prevede la riclassificazione dei terreni identificati catastalmente al fg. n. 1, mapp. 1227, da "Tessuto consolidato recente di secondo impianto - T4" a "Tessuto agricolo periurbano - A1", per una superficie pari a 2.080 m².
Contestuale riclassificazione dei terreni catastalmente censiti al fg. 1, mapp. 778 e 777 parte da "Tessuto consolidato recente di secondo impianto - T4" a "Tessuto agricolo periurbano - A1", per una superficie pari a 200 m².

Variazione n. 13



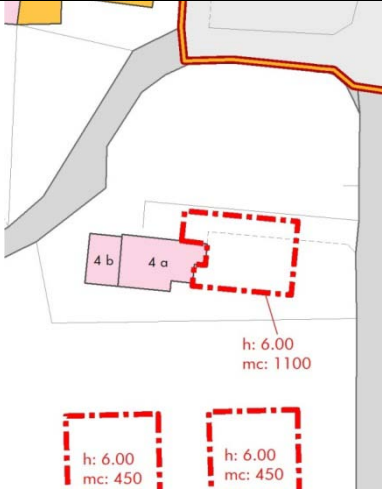
Stato di fatto – PI vigente



Stato di variante

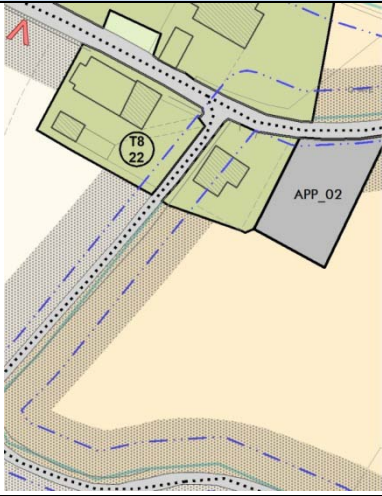
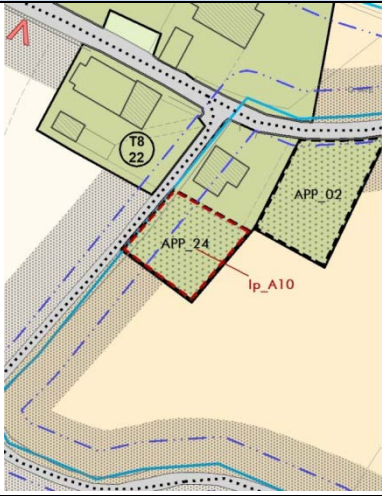
Aggiornamento delle modalità di intervento edilizio per il fabbricato censito catastalmente al fg. 1, mapp. 1314, cui scheda n. 1 delle unità classificate come edifici di interesse culturale – art. 40 della LR. 11/2004.
L'intervento prevede la variazione del grado di intervento edilizio da "Grado 3 – Ristrutturazione edilizia di tipo B" a "Grado 4 – Ristrutturazione globale" per la porzione di edificio A.
Da "Grado 4 – Ristrutturazione globale" a "D – Demolizione" per la porzione di edificio B.
Da "Grado 3 – Ristrutturazione edilizia di tipo B" a "Grado 4 – Ristrutturazione globale" per la porzione di edificio C.
Contestuale ridefinizione della perimetrazione del tessuto T4/09 e delle aree a verde privato sulla base dello stato dei luoghi esistenti.

Variazione n. 14

	
Stato di fatto – PI vigente	Stato di variante

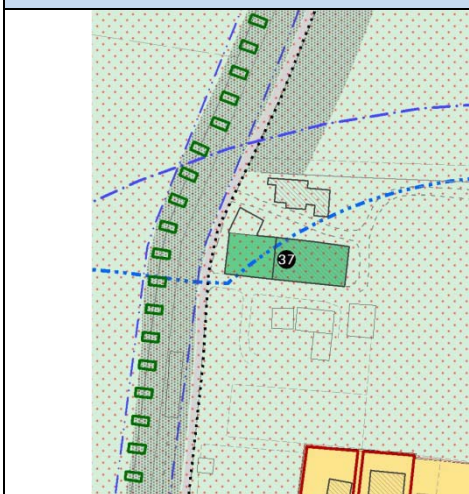
Variazione della modalità di intervento edilizio di due fabbricati censiti catastalmente al fg. n. 1, mapp. 81, siti all'interno del Tessuto storico T1/O1, cui schede progetto 4a e 4b. L'intervento da attuare mediante Intervento Edilizio Diretto prevede la modifica del grado di intervento da "Grado 2 – Ristrutturazione edilizia di tipo A" a "Grado 3 – Ristrutturazione edilizia di tipo B".

Variazione n. 15

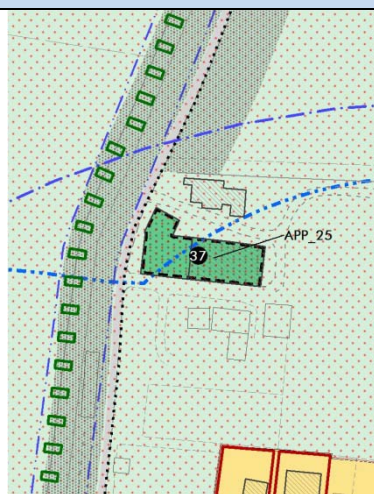
	
Stato di fatto – PI vigente	Stato di variante

Recepimento dell'Accordo Pubblico Privato n. 24 (APP_24) che prevede la riclassificazione dei terreni identificati catastalmente al fg. n. 2, mapp. 21parte-351parte, da "Tessuto agricolo periurbano - A1" a "Tessuto residenziale diffuso - T8", per una superficie pari a 999 m² con volumetria assegnata di 1.000 m³ (VL. 1.150 mc). Contestuale definizione di un intervento puntuale Ip_A10 per la realizzazione di un edificio a destinazione residenziale con volumetria assegnata di 1.000 m³ (VL. 1.150 mc), da attuare mediante Intervento Edilizio Diretto e ridefinizione della fascia di rispetto stradale su via Vegra.

Variazione n. 16



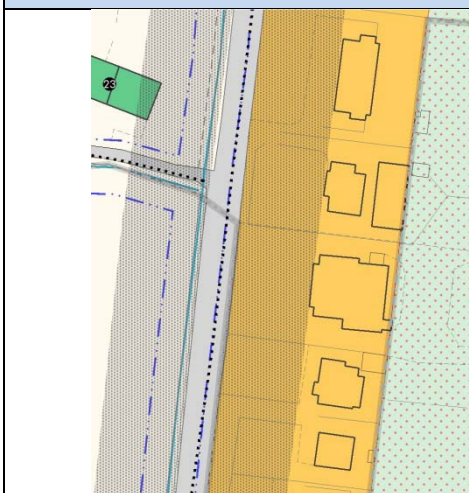
Stato di fatto – PI vigente



Stato di variante

Recepimento dell'Accordo Pubblico Privato n. 25 (APP_25) che prevede la ridefinizione del perimetro della scheda 37, attribuendo all'intero edificio identificato catastalmente al fg. n. 8, mapp. 21, sub. 5, la classificazione come edificio di interesse culturale – art. 40 della LR. 11/2004 per una superficie pari a 763 m² con volumetria pari all'esistente.
Contestuale aggiornamento della scheda 37, attribuendo il Grado 3 – Ristrutturazione edilizia di tipo B per la porzione non precedentemente schedata ed ammettendo le destinazioni d'uso previste dal Tessuto agricolo ad elevata integrità paesaggistica ed ambientale – A3.

Variazione n. 17



Stato di fatto – PI vigente



Stato di variante

Individuazione di attività produttiva in zona impropria di tipo 1 da "trasferire" per l'attività "Plaza music sound" all'intero edificio identificato catastalmente al fg. n. 7, mapp. 362, sub. 3.

La variante prevede inoltre la revisione dei seguenti articoli delle Norme Tecniche Operative del Piano degli Interventi vigente.

- Articolo 9 – Definizioni urbanistiche ed edilizie di uso corrente;
- Articolo 9bis – Relazione tra il Piano degli Interventi e il Regolamento Edilizio (REC) "nuovo articolo";
- Articolo 10 – Tipi di categorie di intervento;
- Articolo 19 – Il tessuto consolidato (T2);



- Articolo 20 – Il tessuto consolidato recente di primo impianto (T3);
- Articolo 21 – Il tessuto consolidato recente di secondo impianto (T4);
- Articolo 22 – Il tessuto produttivo ordinato (T5);
- Articolo 23 – Il tessuto produttivo non ordinato (T6);
- Articolo 24 – Il tessuto per attività terziarie (T7);
- Articolo 25 – Il tessuto residenziale diffuso (T8);
- Articolo 30 – Le costruzioni nelle aree agricole;
- Articolo 37 – Le aree e gli edifici per l'istruzione (F1);
- Articolo 38 – Le aree e gli edifici per i servizi di interesse comune (F2);
- Articolo 46 – Guida agli interventi sugli edifici storici;
- Articolo 47 – Attività produttive in zona impropria;
- Articolo 61 – Viabilità e fasce di rispetto;
- Articolo 84 – Norme per l'edilizia sostenibile ed il contenimento dei consumi energetici;
- Articolo 85 – Compatibilità Geologica.

Oltre a questo la modifica degli elaborati documentali, interessati dalle modifiche cartografiche sopradescritte, ossia:

- L'elaborato P-06A "Schede norma – i progetti sulle aree di trasformazione della città" - II° PI fase 2;
- L'elaborato P-06C "Schedatura Annessi non più Funzionali al Fondo (ANF)" - II° PI fase 2;
- L'elaborato P-06D "Beni culturali: individuazione e classificazione degli interventi ammessi" - II° PI fase 2;
- L'elaborato P-06E "Centro storico: categoria degli edifici e modalità di intervento" - II° PI fase 2.

CONTESTO TERRITORIALE

Gli interventi previsti dalla variante si possono suddividere in diverse categorie sulla base delle loro caratteristiche.

Le **variazioni n. 1-2** consistono nel recepimento di accordi pubblico privati volti alla definizione di nuove aree a destinazione residenziale. Le previsioni interessano il contesto agricolo sito in prossimità di aree urbanizzate, dove non si rileva la presenza di elementi naturali o di contesti caratterizzati da significative componenti naturalistiche.

Le **variazioni n. 3-4-5-6-7-8-9-15** prevedono la definizione di interventi puntuali destinati alla realizzazione di edifici a destinazione residenziale o accessoria. In questo caso gli ambiti di variante sono localizzati all'interno del tessuto insediativo esistente, su lotti liberi, o in aree agricole adiacenti alle aree urbane, dove è assente la presenza di elementi naturali.

Le **variazioni n. 10-11-13-14-16-17** prevedono la modifica della destinazione d'uso o del grado di intervento edilizio di edifici esistenti. Gli effetti derivanti dall'attuazione di tali previsioni sono limitate all'esecuzione di interventi edilizi in fase di cantiere che interessano i soli fabbricati oggetto di intervento per il loro adeguamento e senza interessare le aree circostanti.

La **variazione n. 12** prevede la definizione di un ambito oggetto di privazione della capacità edificatoria e mantenimento dello stato dei luoghi esistente, pertanto non si prevedono effetti.



Variazione 01



Ortofoto 2026



Uso del suolo

Variazione 02



Ortofoto 2026

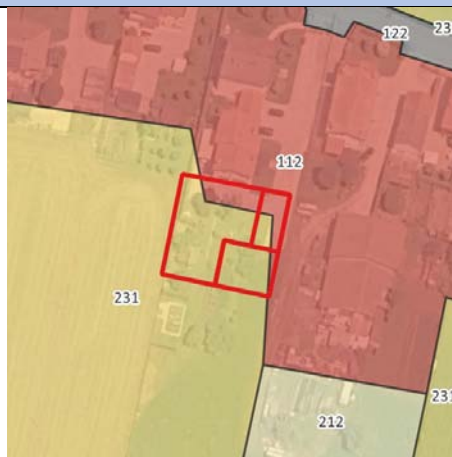


Uso del suolo

Variazione 03 e Variazione 04



Ortofoto 2026



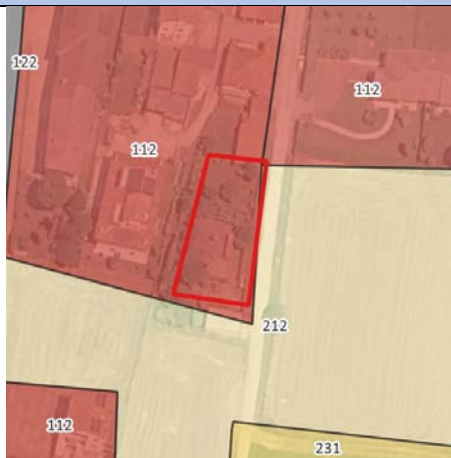
Uso del suolo



Variazione 05



Ortofoto 2026

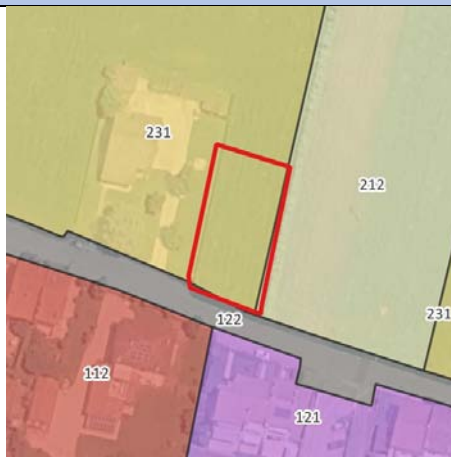


Uso del suolo

Variazione 06



Ortofoto 2026



Uso del suolo

Variazione 07



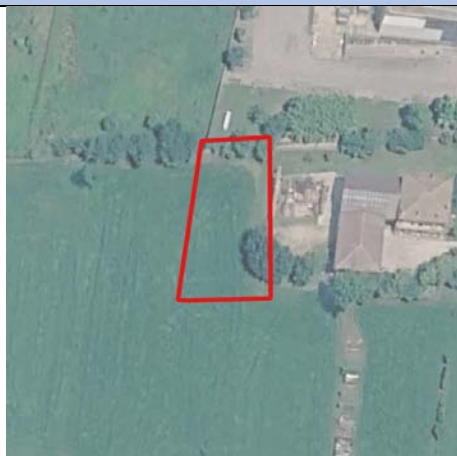
Ortofoto 2026



Uso del suolo



Variazione 08



Ortofoto 2026



Uso del suolo

Variazione 09

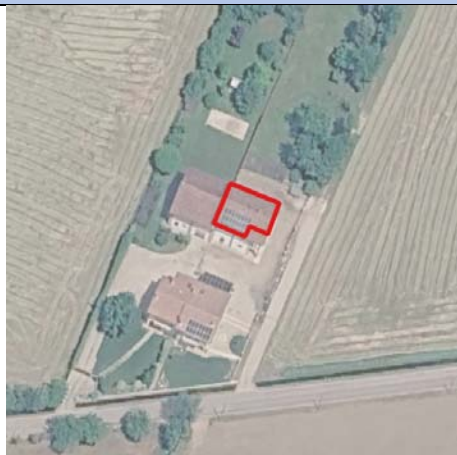


Ortofoto 2026



Uso del suolo

Variazione 10



Ortofoto 2026



Uso del suolo



Variazione 11



Ortofoto 2026



Uso del suolo

Variazione 12



Ortofoto 2026



Uso del suolo

Variazione 13



Ortofoto 2026



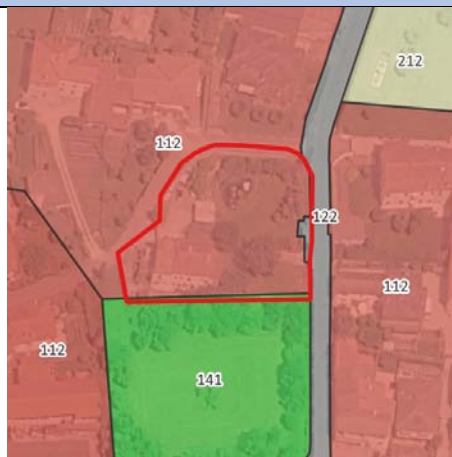
Uso del suolo



Variazione 14

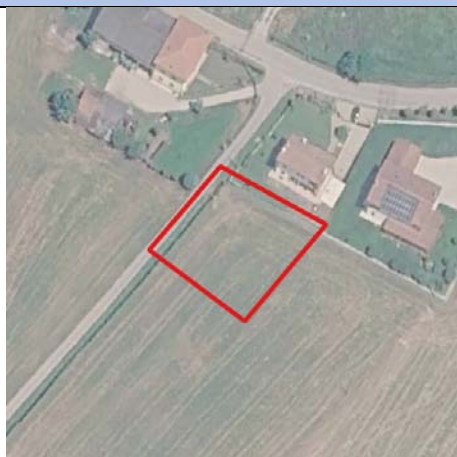


Ortofoto 2026



Uso del suolo

Variazione 15



Ortofoto 2026



Uso del suolo

Variazione 16

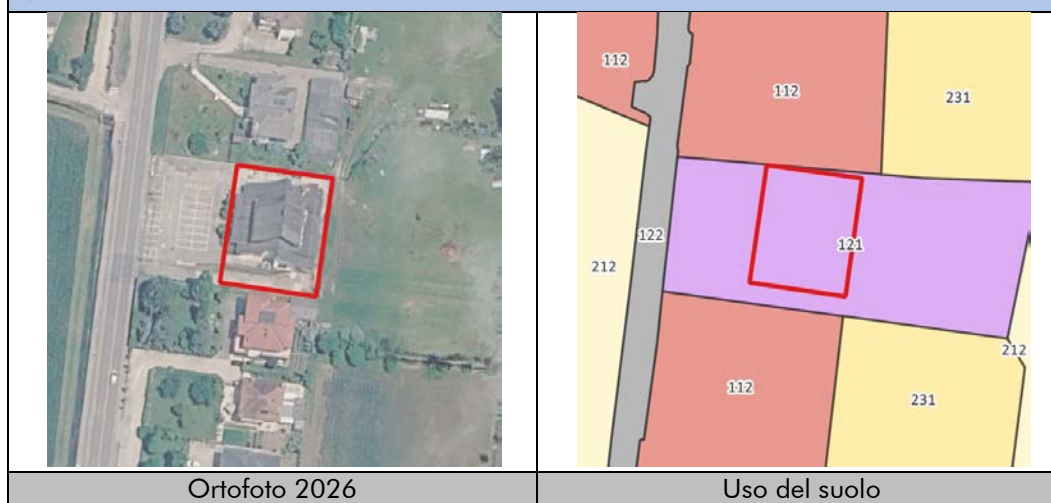


Ortofoto 2026



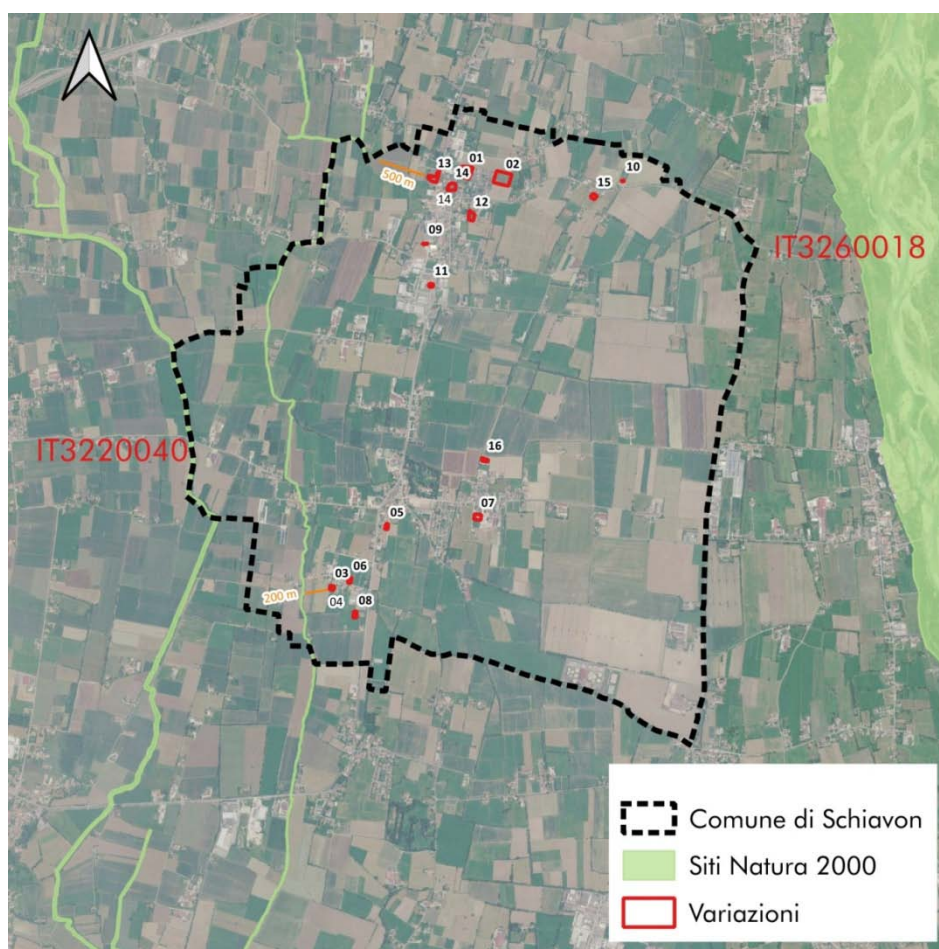
Uso del suolo

Variazione 17



Pertanto, l'attuazione delle variazioni contenute nella presente variante consiste nell'inserimento di previsioni edificatorie in aree urbane/rurali a debita distanza dalle aree caratterizzate da una elevata naturalità all'interno del Comune di Schiavon.

In merito alla presenza del sito Natura 2000 si rileva che le variazioni più prossime al perimetro dell'area protetta sono situate a circa 200 m di distanza.





Si esclude qualsiasi intervento che comporti l'attuazione di opere che possano generare effetti sui siti della Rete Natura 2000, infatti tra le principali minacce che rappresentano un pericolo per la conservazione del sito Natura 2000 ZSC IT3220040 "Bosco di Dueville e risorgive limitrofe" si annoverano:

- presenza di specie aliene derivanti da non corrette pratiche ittiogeniche;
- prelievi idrici destinati all'agricoltura;
- eliminazione della vegetazione ripariale;
- intensificazione delle pratiche agricole;
- inquinamento delle acque;
- invasione di specie floristiche e faunistiche alloctone.

In definitiva, considerati gli interventi previsti, la distanza dai siti naturali, il contesto territoriale dell'ambito interessato dalle variazioni di piano, si esclude qualsiasi effetto diretto o indiretto, di breve o lungo termine, sinergico e cumulativo sul sito della Rete Natura 2000 (ZSC IT3220040 – Bosco di Dueville e risorgive limitrofe), limitrofi all'ambito di intervento ed in particolare sugli habitat, gli habitat di specie e le specie oggetto di tutela.

La variante fase 2 al Piano degli Interventi in esame non risulta in contrasto con gli obbiettivi e le misure di conservazione del sito considerato.