

PROMOTORI:

Migross

MIGROSS S.P.A.

VIA VASSANELLI, 21/23
37012 BUSSOLENGO (VR) - ITALY
P.IVA 00858310238

CASABELLA SNC

VIA ROMA, 3/C
35010 MASSANZAGO (PD),
P.IVA 02163180280

Regione Veneto

Provincia di Vicenza

Comune di Altavilla Vicentina

S.I.A. STUDIO DI IMPATTO AMBIENTALE

(PREDISPOSTO IN BASE ALLE INDICAZIONI DELL'ALL.TO IV D.LGS. 152/2006 S.M.I.,
P.TO 7B E ALL.TO A1 BIS, COMMA H QUINQUIES, L.R. 10/1999 S.M.I., DGRV
327/2009 E DELLA L.R. 50/2012)

RELATIVO AL PROGETTO

"MIGROSS-CASABELLA: REALIZZAZIONE DI UN
CENTRO COMMERCIALE CON SUPERFICIE DI
VENDITA DI MQ. 5.750 IN VIA OLMO"

data:

novembre 2015

scala:

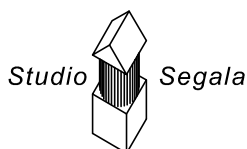
cod. file:

valutazione impatti.pdf

cod. elaborato:

valutazione impatti

VALUTAZIONE INTEGRATA DEGLI IMPATTI
Relazione sulle verifiche di compatibilità e sostenibilità
ai sensi art. 4, comma 6 del REGOLAMENTO
REGIONALE n. 1 del 21 giugno 2013



CAPOGRUPPO E COORDINATORE DELLO S.I.A.:

Arch. Michele Segala

Via S. Salvatore Corte Regia, 6 - 37121 Verona (VR)
Tel: +39045590903
www.studio-segala.it - e-mail: info@studio-segala.it

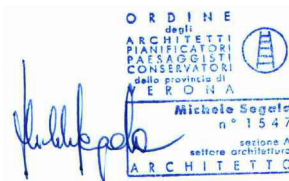
COORDINATORI DELLO S.I.A.

Dott. Geol. Cristiano Mastella

Via Don E. Dall'acqua, 8 37020, San Pietro in Cariano (VR)
Sede operativa : Viale Verona ,41b 37026, Pescantina (VR)
Tel/fax: +39045/7157752
www.studiomastella.it - info@studiomastella.it



Studio Mastella
Geologia Geotecnica Idraulica Ambiente



**RELAZIONE SULLE VERIFICHE
DI COMPATIBILITA' E DI SOSTENIBILITA'**
ai sensi art. 4, comma 6 del REGOLAMENTO REGIONALE n. 1 del 21 giugno 2013

PREMESSA

La presente relazione risponde alla "valutazione integrata degli impatti" come previsto dal Regolamento citato in attuazione della L.R. 50/2012, con particolare riferimento alla "componente ambientale" – Verifica di compatibilità B) Componente ambientale e Verifica di Sostenibilità Quadro B) misure di compensazione A. 1.1 misure di compensazione ambientale.

Oggetto della presente relazione è la realizzazione di un centro commerciale con superficie di vendita di mq. 5.750 in Via Olmo, Altavilla Vicentina.

Affinchè sia maggiormente comprensibile l'oggetto della relazione si riporta l'estratto dello Studio di Impatto Ambientale che illustra il progetto:

Il progetto "Migross-Casabella" propone la realizzazione di un centro commerciale con superficie SLP pari a mq. 9.500 ca. con una superficie di vendita di mq. 5.750 ed una porzione al piano primo destinata a ristorazione e ad uffici per mq. 1.000 ca. Siamo in Comune di Altavilla Vicentina, Provincia di Vicenza e precisamente in località Olmo.

E' costituito da un unico fabbricato a destinazione commerciale e parte direzionale, configurato nella definizione di centro commerciale, con parcheggi al piano interrato, terra ed al piano copertura.

L'intervento di realizzazione del fabbricato è iniziato nell'anno 2003; ad oggi l'intervento è ultimato, ed è in esercizio l'ipermercato alimentare in progetto con autorizzazione commerciale attiva. Attualmente la Ditta Migross s.p.a. è proprietaria di una licenza commerciale di mq. 2500.

(rif. Al SIA: *CAPITOLO 1– Introduzione*)

Per quanto riguarda la superficie di vendita già autorizzata è stata rilasciata la seguente autorizzazione:

- Autorizzazione prot. 8455 del 17.06.2015 per commercio al dettaglio in media struttura avente 2.500 mq. Di Superficie di Vendita.

Si fa presente che nel 2004 sono state rilasciate licenze commerciali dal Comune di Altavilla Vicentina per l'esercizio di commercio al dettaglio – media struttura che hanno permesso l'inizio dell'iter autorizzativo per la realizzazione del fabbricato commerciale; tali licenze nel 2007 sono state dichiarate decadute; a fronte di ciò, le società titolari delle autorizzazioni hanno presentato ricorso al TAR del Veneto, tuttora pendente. L'attuale pratica ai sensi della L.R. 50/2014 è conseguenza della necessità di ottenere le autorizzazioni il più presto possibile superando con questo strumento, l'attuale fase di stallo del contenzioso in attesa della sentenza, che date le numerose sentenze in merito, non potrà che essere favorevole per i proponenti la causa.

Preme inoltre evidenziare in merito alla valutazione integrata degli impatti ed in particolare con riferimento alla componente urbanistica territoriale che l'intervento risulta ascrivibile alla categoria degli "Interventi in centro urbano con riqualificazione urbanistica di aree o strutture dismesse e degradate": infatti con con D.G.C. n. 28 del 13.03.2014 del Comune di Altavilla Vicentina, è stato approvato l'adeguamento degli strumenti urbanistici alla L.R. 28 Dicembre 2012, N. 50 con l'individuazione del "centro urbano" e delle "aree degradate e da riqualificare". L'intervento rientra nel centro urbano e l'area è individuata come "area degradata e da riqualificare" (vedi **ALLEGATO 1**).

L'area dell'intervento commerciale, precedentemente occupata da strutture produttive dismesse, secondo le previsioni del Piano degli Interventi - P.I. del Comune di Altavilla Vicentina, ricade all'interno della Z.T.O. di tipo D3 "Commerciale direzionale di completamento con presenza di attività produttive compatibili", con ammissibilità

dell'insediamento "di una grande struttura di vendita, anche nella forma di centro commerciale o parco commerciale" (art. 20 comma 9 delle N.T.O. del P.I.),

Si precisa peraltro, che l'intervento avviene in presenza di:

- convenzioni urbanistiche e/o accordi di programma approvati e sottoscritti: in data 11/02/2004 è stato stipulato tra il Comune di Altavilla Vicentina ed il soggetto privato "CASABELLA S.N.C." convenzione preliminare di intervento edilizio per la realizzazione della rotatoria tra la SR11 e Via Sottopasso Olmo.
- Permesso di Costruire rilasciato:
 - Permesso di costruire 163/2003 del 18.09.2003 che ha autorizzato la demolizione dei fabbricati esistenti (DOC-1.3_ALL_02 permesso di costruire – demolizioni);
 - Permesso di costruire 211/2003 del 29.03.2004 che ha autorizzato la realizzazione di un edificio commerciale direzionale (DOC-1.3_ALL_03 permesso di costruire – variante nuova costruzione);
 - Permesso di costruire 171/2004 del 18.11.2004 che ha autorizzato la variante al PDC 211/2003 (DOC-1.3_ALL_04 permesso di costruire – variante nuova costruzione);
 - Permesso di costruire 55/2008 del 16.05.2008 che ha autorizzato la proroga al PDC 211/2003 (DOC-1.3_ALL_05 permesso di costruire – proroga);

VERIFICA DI COMPATIBILITA'

B) COMPONENTE AMBIENTALE

B.1 Punti 5

Sistema di raccolta rifiuti differenziata e su aree coperte e/o impermeabilizzate:

La raccolta dei rifiuti avverrà in apposite aree delimitate e recintate, debitamente impermeabilizzate e/o coperte, dove verranno posizionati appositi contenitori per la raccolta differenziata (plastica, carta/cartone, vetro, materiali organici e RSU), come da progetto allegato (vedi **ALLEGATO 2**).

(rif. Al SIA: *CAPITOLO 4b– Quadro Ambientale, capitolo 4.15.2 "Produzione di rifiuti e modello di gestione"*)

B.2 Punti 5

Riduzione imballaggi:

Nell'area recintate indicate al precedente punto B1 , verrà altresì posizionato/i compattatore/i scarrabile/i per la raccolta e compattazione di carta/cartone (vedi **ALLEGATO 2**)

Il Centro Commerciale, proprio per le modalità di gestione prescelte ed in particolare:

- specifiche aree adibite allo stoccaggio dei rifiuti (aventi i requisiti previsti);
- gestione coordinata ed unitaria della raccolta dei rifiuti, anche in riferimento allo smaltimento;

potrà garantire una raccolta differenziata fino al 95%, pertanto con una percentuale ben superiore rispetto al limite di legge attuale (fissato al 65%).

Inoltre la riduzione degli imballaggi è obiettivo primario per il contenimento dei costi di smaltimento e di gestione delle aree di carico e scarico. Tale finalità verrà conseguita tramite sistemi di riduzione delle quantità di rifiuti prodotti e con sistemi facilitati di raccolta differenziata, favorendo il recupero dei materiali riciclabili (in particolare vetro, cartone e legno degli imballaggi) e la gestione separata del materiale organico (prevedendo ad esempio impianti di triturazione e compattazione).

Gli obiettivi di sostenibilità ambientale del Centro Commerciale sono dunque i seguenti:

- Utilizzare materiali di qualità certificata ed eco-compatibile: verranno privilegiati quei materiali che garantiscono la massimizzazione delle possibilità di recupero/riciclo in tutto il ciclo di vita;
- facilitare il sistema di raccolta differenziata dei rifiuti, in modo da rendere possibile il recupero dei materiali riciclabili (in particolare vetro e imballaggi prodotti dalle attività commerciali);
- Fornitura dei prodotti commerciali con imballaggi di vetro/legno con sistema del vuoto a rendere, garantendone il recupero da parte di soggetti autorizzati e/o consorzi di filiera Conai.

B.4 Punti 6

Capacità di risparmio energetico e produzione di energia alternativa:

Si premette che il progetto è caratterizzato da alte prestazioni ambientali (Prevista classificazione energetica in classe B).

In particolare è previsto un impianto solare termico per la produzione del 55,8% della produzione di acqua calda sanitaria (vedi **ALLEGATO 3**).

TOTALE PUNTI COMPONENTE AMBIENTALE: 16

E' stimabile che la verifica di compatibilità complessiva, valutati oltre ai punteggi che delle componente ambientale (sopra illustrati), anche quelli della componente – territoriale e della componente di responsabilità sociale, possa accertare, in relazione all'iniziativa di ampliamento in questione, per lo meno un livello di compatibilità medio (da 81 a 100 punti che determina un indicatore di impatto pari a 4 punti).

VERIFICA DI SOSTENIBILITA' di cui all'art. 4, comma 5 del Regolamento

QUADRO A — INDICATORI DI IMPATTO

A.1.2 Punti 4

livello di compatibilità (accertato attraverso la verifica di cui sopra): livello di compatibilità medio (da 81 a 100)

B.2.2 Punti 5

dimensioni dell'intervento riferite alle nuove aperture (in termini di superficie di vendita): da 5.001 a 8.000 mq. L'intervento prevede la realizzazione di mq. 5.750 di Superficie di Vendita. Vengono assegnati 5 punti di penalità, pur essendo già attiva una licenza di vendita di mq. 2500 del settore alimentare.

C.3.2 Punti 5

tipologia distributiva: grande centro commerciale.

D.4 Punti 0

localizzazione: in "Centro Urbano".

Non viene assegnato nessun punteggio di penalità in quanto l'intervento rientra in centro urbano.

E.5.5 Punti 12

tipologia autorizzativa: Nuova apertura.

L'intervento viene considerato come nuova apertura. Vengono assegnati 12 punti di penalità, pur essendo già attiva una licenza di vendita di mq. 2500 del settore alimentare.

F.6.1 Punti 6

consistenza demografica: Il Comune di Altavilla Vicentina conta una popolazione compresa tra i 30.000 e 10.000 abitanti, circa 12.026 abitanti.

INDICATORI DI IMPATTO TOTALE PUNTI: 32

QUADRO B - MISURE DI COMPENSAZIONE

A.1 Componente territoriale- ambientale

A.1.1 Misure di compensazione ambientale

A.1.1.2 Punti 3

Misure volte a favorire il riutilizzo ed evitare la produzione di rifiuti:

E' previsto il posizionamento, su tutto il parcheggio e all'interno del centro commerciale, di appositi cestini per la raccolta differenziata (con 4 scompartimenti per carta, secco non riciclabile, plastica e vetro).

All'interno dell'ipermercato saranno presenti distributori di detersivi, che favoriscono il riutilizzo della plastica e la produzione di rifiuti.

Sarà inoltre attivata la raccolta differenziata interna specifica con l'obiettivo della massima differenziazione comprensiva anche dei rifiuti speciali (come ad es. la raccolta di lampade usate, toner, pile ed apparecchiature elettroniche) al fine di massimizzare il riciclaggio ed il riutilizzo del materiale.

Si precisa inoltre, al fine di evitare la produzione di rifiuti e favorire il riutilizzo, che:

- le attività di ristorazione utilizzeranno anche piatti e stoviglie 100% riciclabili;
- le shopping bags (sacchetti) utilizzati dalle attività commerciali saranno prevalentemente di carta o realizzati con materiali biodegradabili o multiuso.

A.1.1.3 Punti 2

Ulteriori sistemazioni a verde:

Impegno da parte dei Proponenti a provvedere alla piantumazione di n. 120 alberi in area indicata dal Comune.

A.1.1.4 Punti 6

Impegno dei Proponenti ad attivare un bus navetta privato ad uso pubblico circolante in orari compatibili con le esigenze dei fruitori del centro commerciale. In alternativa, impegno dei Proponenti a migliorare l'accessibilità alla struttura con i mezzi pubblici attraverso un apposito studio di fattibilità, in accordo con l'azienda comunale incaricata al servizio, a carico del proponente, per definire percorsi/tempi più adatti a fornire un servizio efficiente di connessione pubblica.

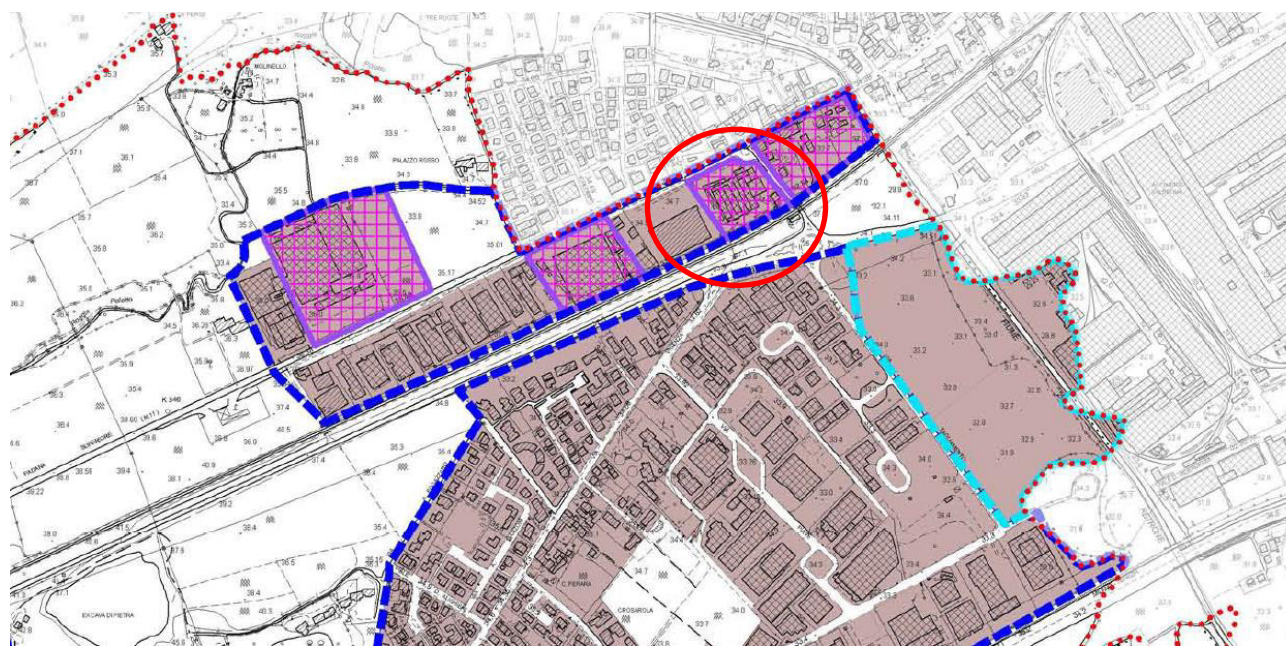
Sono inoltre previste altre soluzioni di accesso "car free " alla struttura (rastrelliere biciclette).

MISURE DI COMPENSAZIONE AMBIENTALE = TOTALE PUNTI 11

Pertanto il punteggio di penalità totalizzato attraverso l'applicazione degli indicatori di impatto di cui al QUADRO A (pari a Punti 32), verrà azzerato mediante le specifiche misure di compensazione ambientale sopra indicate, nonché tramite le altre misure di compensazione che verranno adottate in relazione alla previsione del QUADRO B.

Allegati:

- 1) Individuazione centro urbano e aree dismesse e degradate;
- 2) Progetto area raccolta rifiuti differenziata e riduzione imballaggi/compattatore;
- 3) Relazione risparmio energetico e produzione energia alternativa;



 Centro Urbano (art. 3, lett. M, L.r. 50/12)

 Aree degradate da riqualificare

*Estratto "TAV.1. Centro urbano e Aree degradate da riqualificare_L.r.50/12" del Comune di Altavilla
Vicentina_MARZO 2014*

Ambito di degrado n. 4



Condizioni di degrado – ambito n. 4

ambito	incluso in centro urbano (si/no)	classificazione urbanistica Z.T.O.	funzioni insediate	grado di utilizzazione (%)	St/Sf (mq)	S.C. (mq)	RCF (%)	volume (mc)
n. 4	SI	D3/3 commerciale direzionale di completamento	nessuna	0	14.734mq	6.789mq	46%	45.000mc
note	complesso edilizio in costruzione con tipologia specializzata: dopo anni di abbandono del cantiere, l'intervento è in via di completamento							

a) **degrado edilizio**, riferito alla presenza di un patrimonio architettonico di scarsa qualità, obsoleto, inutilizzato, sottoutilizzato o impropriamente utilizzato, inadeguato sotto il profilo energetico, ambientale o statico-strutturale;

ambito n.	qualità architettonica	grado di conservazione	grado di utilizzazione	utilizzazione impropria	inadeguatezza energetica	inadeguatezza statico-strutturale	inadeguatezza ambientale
n. 4	si tratta di un intervento architettonicamente moderno	ottimo (in costruzione)	nessuno	NO	NO	NO	NO

b) **degrado urbanistico**, riferito alla presenza di un impianto eterogeneo, disorganico o incompiuto, alla scarsità di attrezzature e servizi, al degrado degli spazi pubblici e alla carenza di aree libere, alla presenza di attrezzature ed infrastrutture o non compatibili, dal punto di vista morfologico, paesaggistico, ambientale o funzionale, con il contesto di riferimento;

ambito	caratteristiche dell'impianto urbanistico	dotazioni urbane (standard)	condizioni di accessibilità	incompatibilità morfologica	incompatibilità paesaggistica	incompatibilità ambientale	incompatibilità con il contesto circostante
n. 4	il complesso in via di completamento sorge sul nodo viario di collegamento tra la SR11 (strada mercato) e la sua parallela provinciale del	da adeguare alle funzioni previste	gli immobili prospettano sulla "strada mercato", pur se in un nodo critico	compatibile	compatibile	compatibile	compatibile

	Melaro						
--	--------	--	--	--	--	--	--

c) **degrado socio-economico**, riferito alla presenza di condizioni di abbandono, di sottoutilizzazione o sovraffollamento degli immobili, di impropria o parziale utilizzazione degli stessi, di fenomeni di impoverimento economico e sociale o di emarginazione.

ambito	condizioni di abbandono	condizioni di sottoutilizzazione	condizioni di sovraffollamento	condizioni di impropria o parziale utilizzazione	condizioni di impoverimento economico	condizioni di impoverimento sociale	condizioni di emarginazione
n. 4	sembrano risolte con il completamento del cantiere	il complesso non è ancora utilizzato	NO	NO	NO	NO	NO

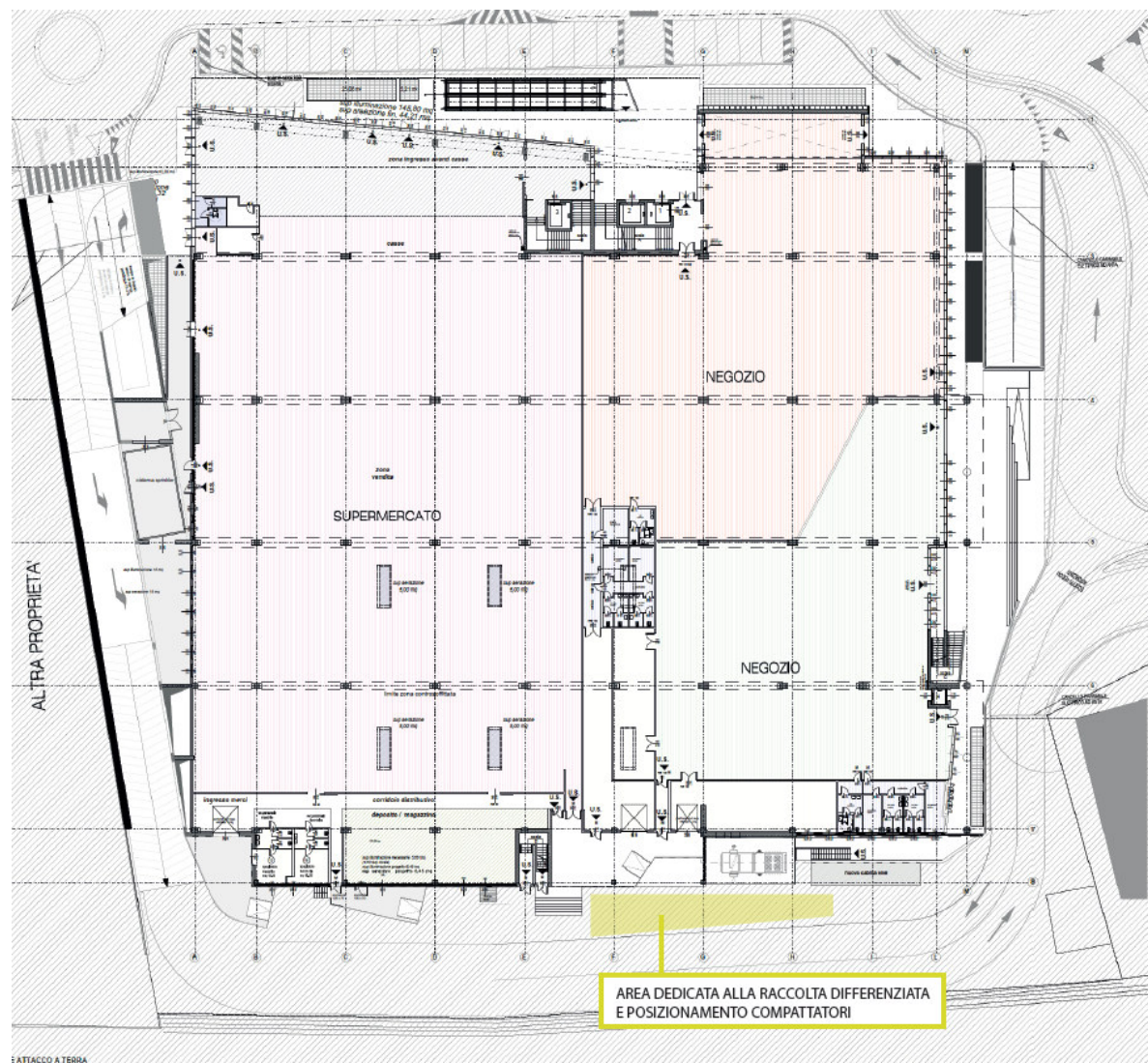
OBIETTIVI ED AZIONI

ambito n.4	AZIONI			
OBIETTIVI	A) Recupero del patrimonio edilizio esistente mediante gli interventi di cui all' articolo 3, comma 1, lettere a), b), c) e d) del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380;	B) Demolizione e ricostruzione dei fabbricati esistenti, anche quando la ricostruzione sia attuata in area o aree diverse da quelle originarie purché ricomprese negli ambiti individuati con la deliberazione di cui al comma 6;	C) Riordino degli insediamenti esistenti attraverso interventi di ristrutturazione urbanistica di cui all' articolo 3, comma 1, lettera f) del decreto del Presidente della Repubblica n. 380 del 2001;	D) Mutamento delle destinazioni d'uso esistenti purché le nuove destinazioni siano compatibili o complementari rispetto a quelle originarie ovvero si adeguino a quelle previste dallo strumento urbanistico comunale.
a) la razionalizzazione e il rinnovamento del patrimonio edilizio esistente;		è in corso l'integrale sostituzione del preesistente tessuto edilizio		

b) il ripristino o il miglioramento della qualità paesaggistica, ambientale e architettonica dei tessuti degradati;			la riqualificazione dell'area con l'inserimento di funzioni prevalentemente commerciali e direzionali, ha portato ad un complesso edilizio architettonicamente meglio integrato con la zona.	
c) il risparmio delle risorse energetiche e il miglioramento delle prestazioni energetiche degli edifici;		obiettivi raggiungibili con la sostituzione edilizia		
d) il potenziamento delle reti per il trasporto pubblico e per la mobilità ecosostenibile;		con l'intervento di ristrutturazione viene consolidata la funzione commerciale della "strada mercato" coerentemente al progetto della Provincia denominato "Vi.Ver". Si segnala che la criticità dell'incrocio è stata parzialmente risolta con la realizzazione di una rotonda (a carico degli operatori privati)		
e) l'ammodernamento delle urbanizzazioni primarie e secondarie;		è prevista l'integrale realizzazione della dotazione di standard prevista dalla legge.		
f) la riqualificazione degli spazi pubblici e dell'arredo urbano;		è prevista l'integrale realizzazione della dotazione di standard prevista dalla legge		

g) la pluralità e l'integrazione funzionale e morfologica di attività e destinazioni d'uso tra loro compatibili;				il nuovo polo commerciale integra e sviluppa le previsioni del PAT e del PTCP
h) la rivitalizzazione e la riqualificazione sociale ed economica dei tessuti degradati;		la sostituzione del tessuto edilizio, con rifunionalizzazione dell'intera area rimuoverà un grave elemento di degrado e di indebolimento della continuità insediativa.		il nuovo polo commerciale si caratterizza per l' elevata capacità attrattiva
i) la rilocalizzazione o la riconversione funzionale dei fabbricati incongrui esistenti.				

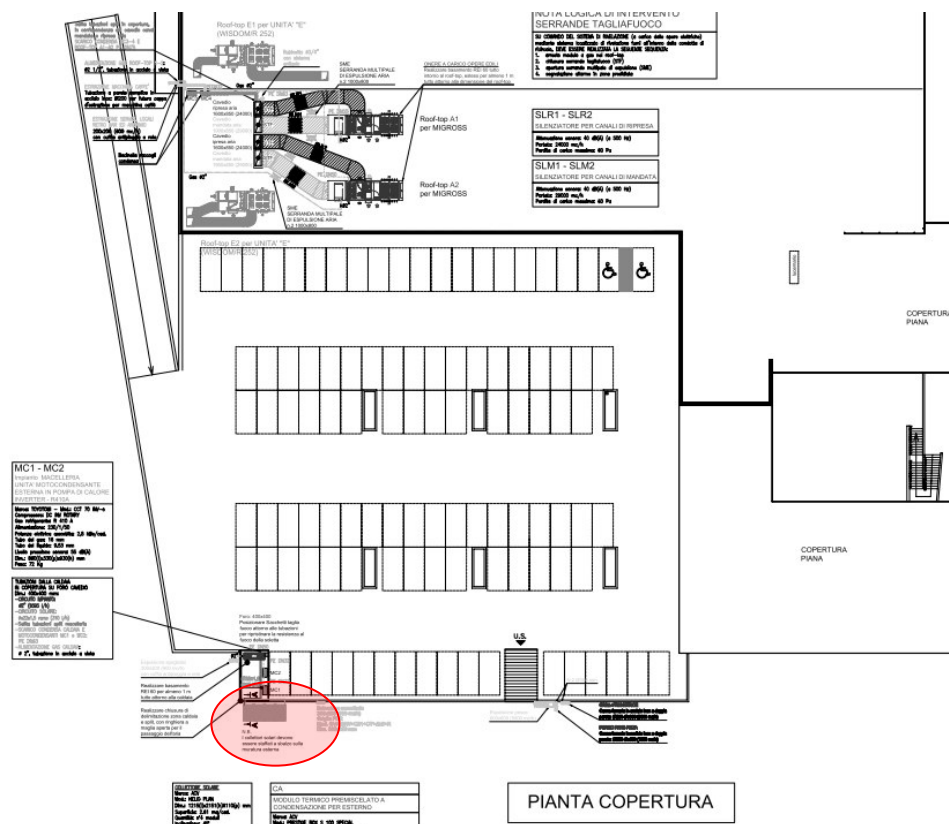
Estratto "Relazione con schede delle aree degradate" alla D.G.C. n. 14 del 03.02.2015



Pianta Piano Terra del progetto definitivo_individuazione aree dedicate alla raccolta rifiuti

ALLEGATO 3

Nell'ambito dell'utilizzo di energie rinnovabili, è stato adottato il posizionamento in copertura dell'impianto solare termico per la produzione di acqua calda sanitaria. Nello specifico il dimensionamento è previsto per soddisfare il fabbisogno annuo pari al 55,8 %.



Estratto della pianta della copertura con identificazione del solare termico

Dati tecnici dell'impianto solare termico