

**Migross**

**PROMOTORE:**

**MIGROSS S.P.A.**

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

VERIFICA DI  
ASSOGGETTABILITA'  
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. 6.500 IN VIA OLMO”

data:  
marzo 2014

scala:

cod. file:  
CAP-1\_introduzione.pdf

cod. elaborato:  
CAP-1\_introduzione

*Capitolo 1*  
**INTRODUZIONE**



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](http://www.studio-segala.it) - e-mail: [info@studio-segala.it](mailto: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](http://www.studiomastella.it) - [info@studiomastella.it](mailto:info@studiomastella.it)



Comune di Altavilla Vicentina

## **VERIFICA DI ASSOGGETTABILITA'**

### **S.I.A.**

## **STUDIO DI IMPATTO AMBIENTALE**

relativo al progetto "MIGROSS-CASABELLA: *realizzazione di un centro commerciale con superficie di vendita di mq. 6.500 in Via Olmo*"

(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)

## **CAPITOLO 1 INTRODUZIONE**

### ***Promotore:***

**MIGROSS S.P.A.**

*Via Vassanelli, 21/23*

*37012 Bussolengo (VR) – Italy*

### ***Capogruppo:***

**Arch. Michele SEGALA**

*Via San Salvatore Corte Regia, 6*

*37121 Verona (Vr) - Italy*

### ***Coordinatori:***

**Arch. Michele SEGALA**

**Dott. Geol. Cristiano MASTELLA**

<i>RIF. INT</i>	<i>DATA</i>	<i>DESCRIZIONE</i>	<i>CONSEGNATO</i>
<i>definitivo</i>	<i>Marzo 2014</i>	<i>Capitolo 1 introduzione</i>	

## Sommario

<b>1</b>	<b>INTRODUZIONE</b> .....	<b>3</b>
<b>1.1</b>	<b>Premessa</b> .....	<b>3</b>
<b>1.2</b>	<b>Ubicazione dell'intervento ed area di riferimento</b> .....	<b>6</b>
<b>1.3</b>	<b>Oggetto dello SIA e Riferimenti normativi</b> .....	<b>13</b>
<b>1.4</b>	<b>L'intervento "Migross-Casabella" nell'ambito del Piano degli Interventi del Comune di Altavilla Vicentina</b> .....	<b>14</b>
<b>1.5</b>	<b>Struttura del documento</b> .....	<b>16</b>
<b>1.6</b>	<b>Metodologia di analisi e valutazione</b> .....	<b>18</b>
<b>1.7</b>	<b>Il proponente</b> .....	<b>19</b>
<i>1.7.1</i>	<i>L'area di intervento: titolo di proprietà</i> .....	<i>20</i>

## 1 INTRODUZIONE

### 1.1 Premessa

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. 6.500 ed una porzione al piano primo destinata 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; oggi si stanno definendo le opere di finitura interna ed esterna.

Il progetto "Migross-Casabella" propone la riqualificazione dell'area produttiva attiva fino ai primi anni 2000 e poi dismessa.

*"Rispetto alla pianificazione d'area vasta, Altavilla rientra in quello che il Progetto Vicenza Terzo Millennio definisce "il corridoio multimodale e la strada mercato Montebello Vicentino – Vicenza", ambito produttivo connotato da funzioni miste, manifatturiere e terziarie e con presenza di attività commerciali a nastro lungo la SR 11 (ricongrfigurabile come una sorta di "strada mercato"). Le analisi contenute nell'"Atlante dei territori della produzione" evidenziano un processo di trasformazione dei manufatti industriali, soprattutto lungo la statale 11, dove si assiste ad una progressiva terziarizzazione in senso commerciale degli impianti esistenti." (estratto Relazione di progetto del P.A.T. capitolo 2.2)*

L'idea è quella di realizzare un intervento sostenibile di recupero di un'area dismessa e degradata, offrendo una alternativa di mercato a quelle esistenti, nell'ottica della liberalizzazione dell'offerta, riducendo le necessità di spostamenti, il consumo di risorse e di nuovi suoli.

Il progetto "Migross-Casabella", caratterizzato da un'elevata qualità architettonica ed alte prestazioni energetiche, prevede quindi la realizzazione di una piastra commerciale con all'interno un ipermercato per la vendita di prodotti alimentari e di negozi per la vendita di prodotti non alimentari, con i relativi magazzini, servizi e parcheggi.

L'area di intervento rappresenta per la città di Altavilla Vicentina uno di quegli ambiti che la ricerca urbanistica individua come "land stocks"<sup>1</sup>, uno spazio rimasto inutilizzato dopo un processo di dismissione industriale che ha lasciato come eredità "un paesaggio dell'abbandono"; un deposito di territorio all'interno del tessuto urbano il cui riuso, se interpretato in chiave di sostenibilità ambientale, può rappresentare la vera potenzialità e la risorsa per un nuovo disegno della città, più moderna ed aperta al territorio senza per questo consumare nuovi spazi.

Il recupero di questa parte della città rientra per questo nelle politiche territoriali promosse dall'Amministrazione comunale di Altavilla, che incoraggia anche la partecipazione dei privati.

Nelle pagine successive si mostrerà come l'iniziativa sia dunque sostanzialmente in linea con quanto previsto dalla pianificazione territoriale regionale e comunale; nella relazione generale del PAT, il Piano di assetto del territorio che individua finalità ed organizzazione del territorio di Altavilla Vicentina, si sottolinea infatti la volontà di cambiare il volto della città; molti sono gli interventi previsti al fine di migliorare il territorio e la conseguente qualità di vita. In particolare modo, la zona di Tavernelle ed in particolare la località Olmo, in cui si colloca l'area di intervento ha come obiettivo, tra gli altri quello di " b) sistemazione e specializzazione delle infrastrutture viabilistiche, mediante: sostituzione impianti semaforici e delle intersezioni a raso con rotonde; miglioramento dell'accessibilità alle aree produttive/direzionali-commerciali attestanti la SR11) c) riordino e riqualificazione degli attuali ambiti produttivi-misti da confermare e ristrutturazione urbanistica degli ambiti già interessati da attività produttive da trasferire o in via di trasferimento mediante: la classificazione dei seguenti ambiti come "aree ove favorirsi la riqualificazione e riconversione": "Tavelle ovest"; "Tavernelle est (Dalli Cani)"; "Località via Olmo".

---

<sup>1</sup> In Europa negli ultimi 20 anni molte città hanno sfruttato i land stocks per realizzare il recupero dei propri territori (si pensi ad esempio a Barcellona o a Londra). Alcuni studiosi, come lo spagnolo Solà-Morales chiamano questi ambiti "terrain vagues", dove la parola vague ha un duplice significato: fa riferimento alla radice germanica *vagr-wogue*, legata all'idea di movimento e dell'instabilità ed alla derivazione latina di *vacuus*; un vuoto però inteso "come assenza, ma anche come promessa, come incontro, come spazio del possibile, aspettativa" (cfr. Presents and futures: architectures in cities, ACTAR, Barcellona, UIA 1996)

<b>Località Olmo</b>	<b>Criticità</b> - Presenza di attività produttive di cui una soggetta a rischio incidente rilevante <b>Punti di forza</b> - Rientra nel corridoio plurimodale - Possibile ampliamento commerciale-direzionale sul versante est	Riconversione dell'area con funzioni commerciali direzionali in linea con il progetto del corridoio plurimodale
	superficie totale = 68.452 mq  Commerciale/direzionale (RCT 60%) =	68.452 mq

*Estratto da relazione di progetto P.A.T. capitolo 9.3.b*

Quello che si ritiene essere uno dei punti di forza dell'iniziativa "Migross-Casabella" è proprio l'assicurare un'ampia e diversificata offerta di nuovi servizi ai cittadini senza aumentare il consumo di suolo.

Il miglioramento della qualità della vita di coloro che vivono o lavorano in questo quadrante della città è legato anche ad un aumento nella disponibilità di nuove funzioni commerciali (piccola e grande distribuzione).

Decisamente, altresì, la nuova occupazione di circa 150 addetti, senza contare l'indotto generato dall'intervento.

Evidente è la situazione di abbandono e degrado degli edifici esistenti nel raggio di 200 metri che si affacciano sulla strada S.R.n.11 "Strada Padana Superiore", Via Olmo; tutti, eccetto qualche attività ancora in esercizio, "vuoti" (posti in vendita o in affitto).

Il progetto "Migross-Casabella" rappresenta un'alternativa alla logica dello sprawl, della dispersione edilizia e del consumo di suolo che ha contraddistinto lo sviluppo urbanistico veneto degli ultimi decenni; un'iniziativa dunque che fondandosi su un'alta qualità del disegno architettonico intende emergere nel nuovo paesaggio di Altavilla, contribuendo al disegno di una nuova moderna identità urbana per questa parte della città.

Sotto il profilo costruttivo l'immobile realizzato è dotato delle più avanzate soluzioni tecnologiche ed impiantistiche, nel pieno rispetto dei principi di sostenibilità ambientale (bassi consumi idrici ed energetici, capacità di riutilizzo delle risorse utilizzate, etc.) e con la massima attenzione ai livelli di sicurezza, alla qualità ed al comfort degli spazi di lavoro.





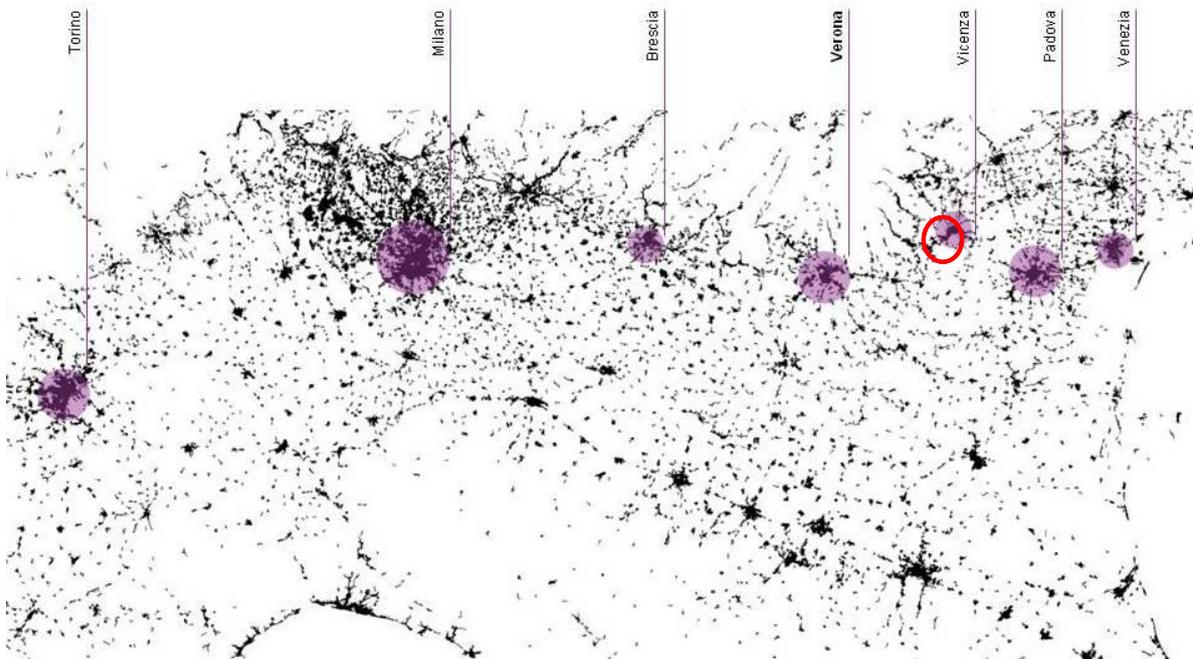
## 1.2 Ubicazione dell'intervento ed area di riferimento

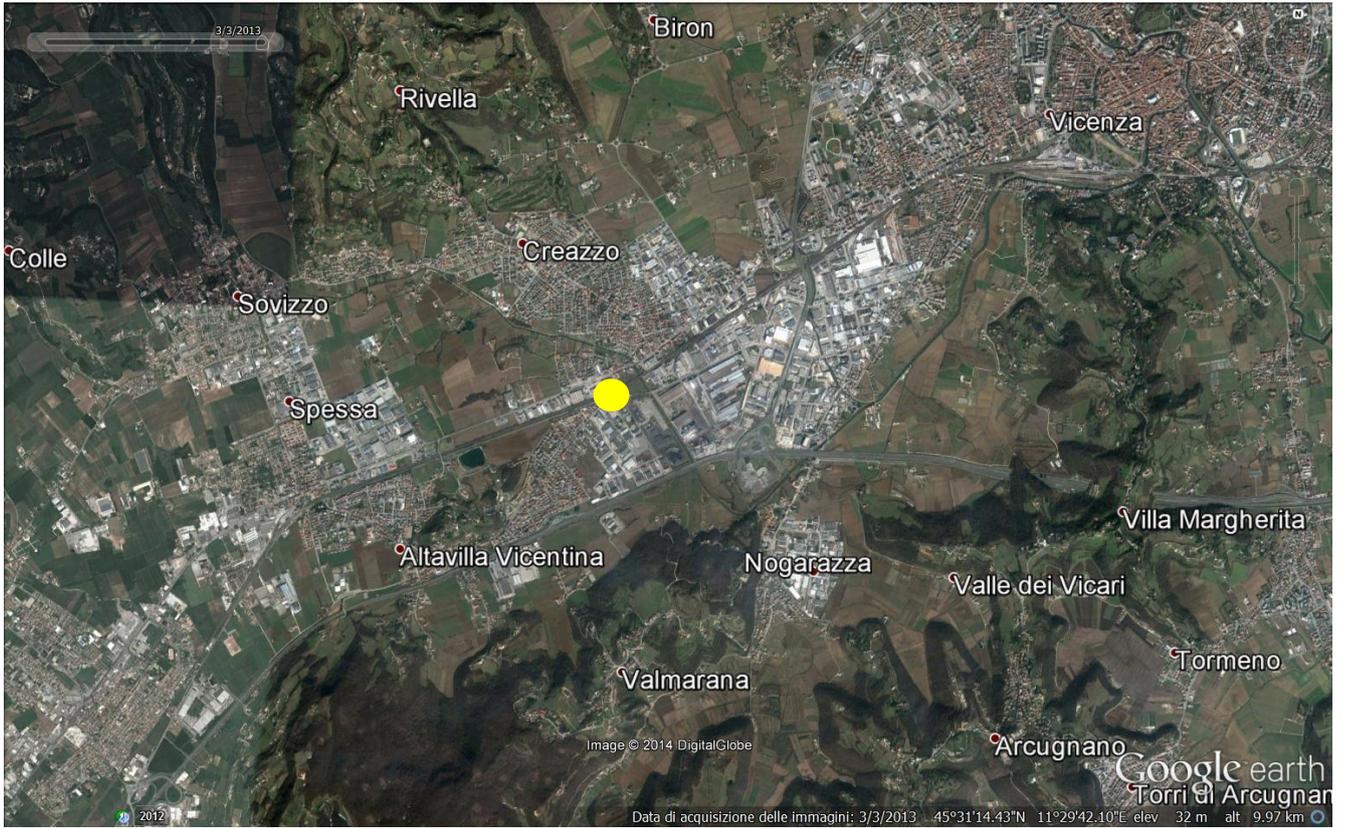
L'area in cui è prevista la realizzazione dell'intervento è collocata a nord-est del territorio del Comune di Altavilla, precisamente in località Olmo, quasi al confine, coincidente con il fiume Retrone, con il Comune di Vicenza (ad Est) ed il comune di Creazzo (a Nord).

Il comune di Altavilla Vicentina si trova in Provincia di Vicenza a circa 8 km dal capoluogo, e sorge ai piedi dei colli Berici. Si sviluppa lungo la Strada Regionale 11, importante direttrice che collega Vicenza a Verona. È alle porte della città di Vicenza e confina con la zona fieristica e la zona industriale del capoluogo contando circa 12.000 abitanti. Esso confina a nord con Creazzo e Sovizzo, ad ovest con Montecchio Maggiore, a sud con Brendole, a sud-est con Arcugnano e a nord-est con Vicenza; appartiene alla categoria dei comuni di prima cinta del capoluogo vicentino.

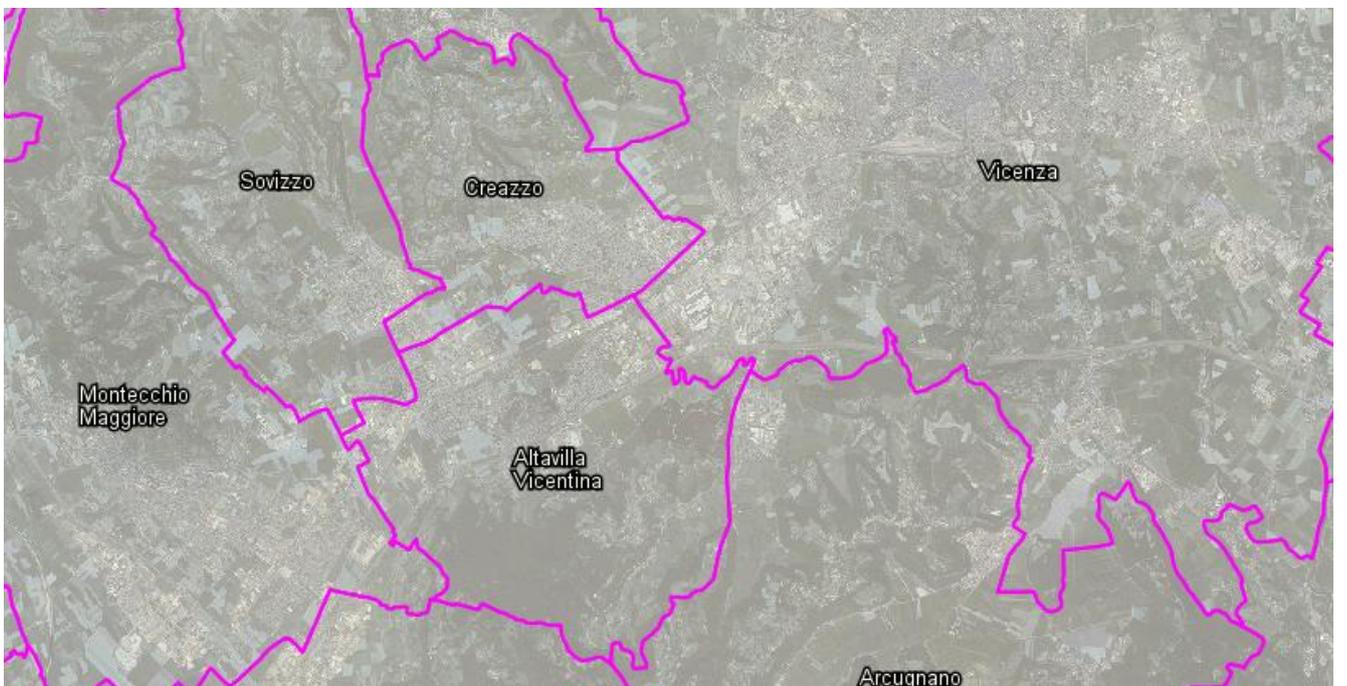
Si affaccia sulla SR 11 "Strada Padana Superiore" a Nord e su Via Sottopasso Olmo ad Est. Si tratta dunque di un ambito collocato lungo l'asse primario Est-Ovest che collega Vicenza con Verona quindi a carattere regionale-provinciale. A Sud confina con la ferrovia Milano-Venezia che corre lungo l'asse Est-Ovest.

Il tessuto urbanistico è caratterizzato principalmente da attività produttive e commerciali.





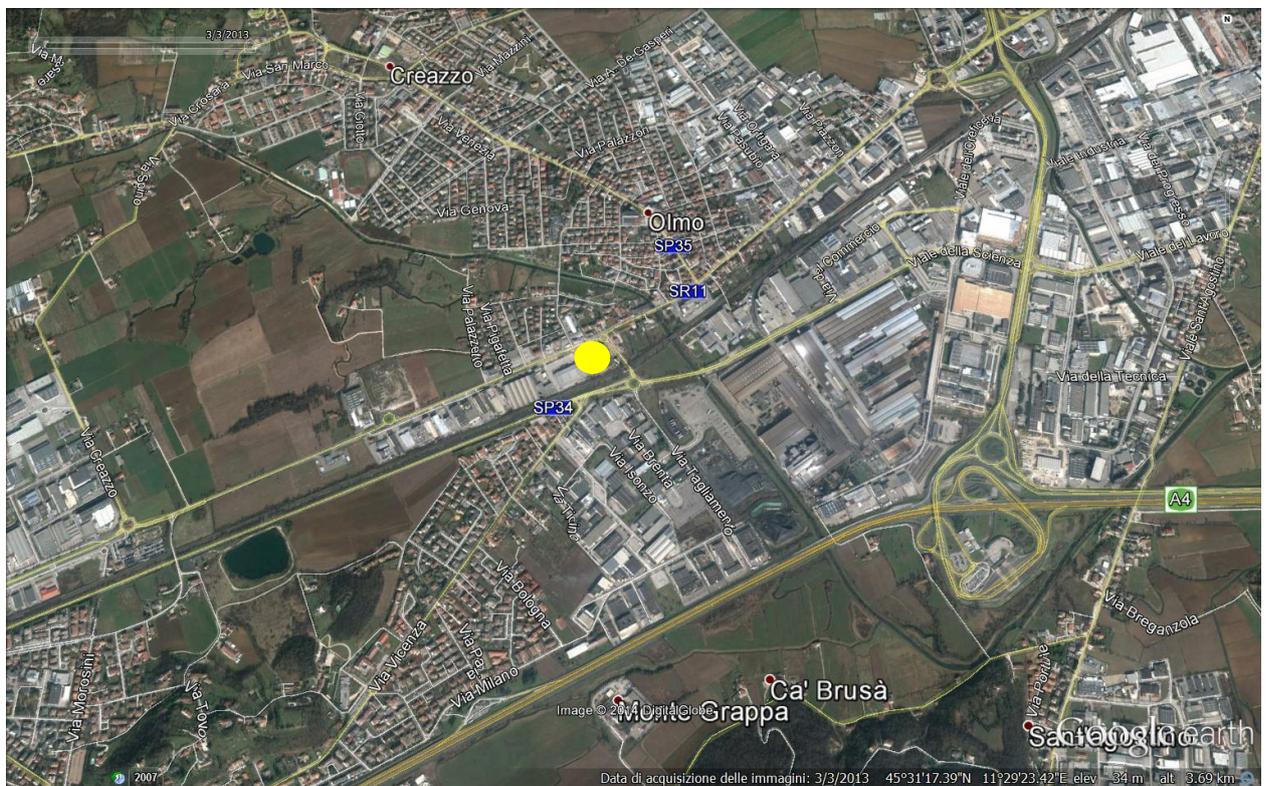
Ortofoto



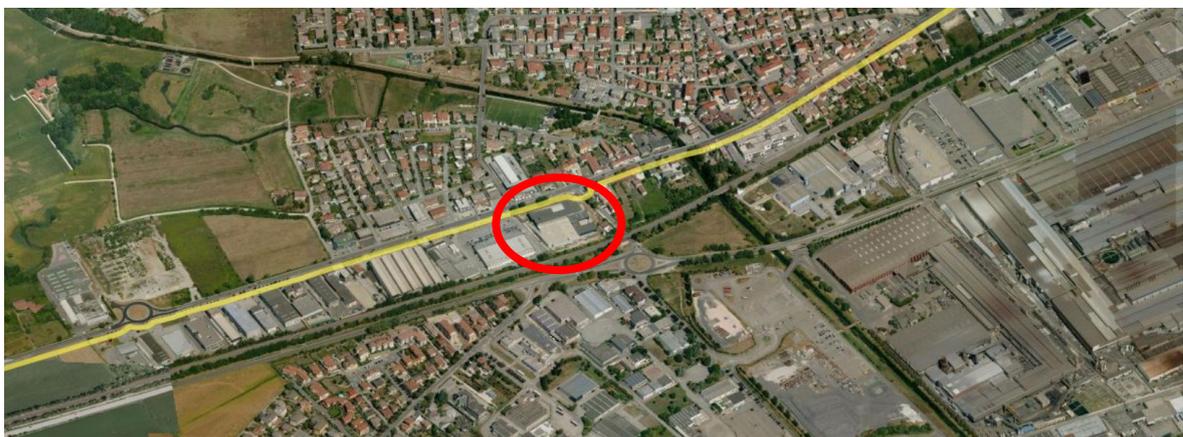
Confini amministrativi



Confini amministrativi



ortofoto



Ortofoto vista da Sud



*Ortofoto vista da Sud*



*Panoramica vista da Sud*



*Panoramica vista da Ovest*



*Panoramica vista da Nord*



*Panoramica vista da Est*



*Ortofoto anno 2013*



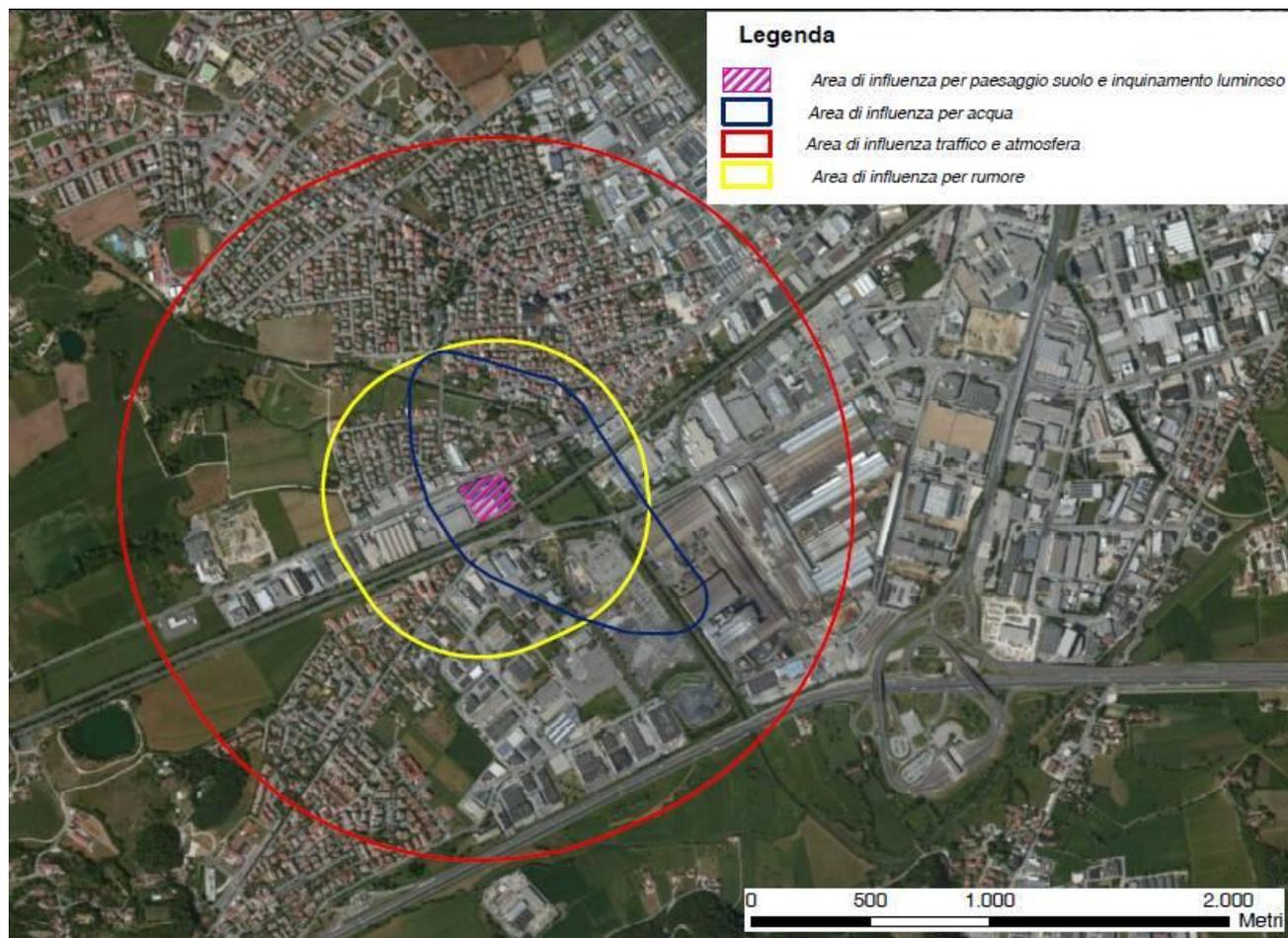
*Ortofoto anno 2003*

Nell'ambito del presente SIA, si farà riferimento a 2 principali ambiti territoriali: uno corrispondente all'ambito di influenza sul quale si manifesteranno, direttamente o indirettamente gli effetti ambientali; l'altro riferibile strettamente all'area di sito; rispetto ad essi verranno verificate le valenze ambientali, le condizioni di trasformabilità e i possibili effetti indotti dalla realizzazione dell'intervento. Il criterio principale per la definizione

dell'ambito di influenza potenziale è funzione della correlazione tra le caratteristiche generali del territorio stesso e le potenziali interazioni ambientali desumibili dal Quadro di riferimento progettuale.

Tale criterio porta ad individuare l'estensione di territorio entro cui potrebbero esaurirsi o diventare inavvertibili gli effetti delle interazioni suddette. Tenendo conto dunque della capacità dell'intervento di intervenire sulle diverse componenti ambientali, a seconda della loro natura, si parlerà dunque di un:

1. Ambito di AREA VASTA: corrisponde alla zona inclusa nel buffer di raggio pari a 1km attorno all'area di sito. Come visibile dalla seguente immagine, essa è il risultato dell'interpolazione delle aree di influenza legate ai diversi temi ambientali.



Spiegazione della tavola:

-  Area oggetto di studio: corrisponde anche all'area di riferimento per suolo e sottosuolo, consumi energetici, consumi idrici, paesaggio e inquinamento luminoso.
-  Area di riferimento per idrosfera, comprende l'area fino al fiume Retrone
-  Area di riferimento per la stima dell'impatto acustico, del raggio di circa 500m, comprende le più vicine abitazioni
-  Area di riferimento per il traffico del raggio di circa 1km. Tale area è stata considerata anche per la stima degli impatti in atmosfera e comprende al suo interno tutte le aree sopra indicate, coincidendo pertanto con l'area vasta di influenza del progetto.

2. Ambito locale, riferibile strettamente all'AREA DI SITO (grosso modo corrispondente all'ambito entro cui verranno svolte le attività d'esercizio); è delimitato a nord dalla SR 11 Via Olmo ed a Est da Via Sottopasso Olmo, a Sud dalla ferrovia Milano-Venezia, ad Ovest da altra proprietà<sup>2</sup>.

<sup>2</sup> L'area "Migross-Casabella occupa una superficie totale di ca 15.023 m<sup>2</sup>.

### 1.3 Oggetto dello SIA e Riferimenti normativi

Il progetto in esame ha realizzato le opere richieste con Permesso di costruire in sanatoria n. 15/2013 del 14.06.2013 per l'esecuzione dei lavori di "Variante al PDC n. 171/2004 per la costruzione di un edificio commerciale-direzionale (in sanatoria) e completamento lavori" (DOC-1.3\_ALL\_01 permesso di costruire).

Il permesso di costruire ha in dotazione tutti i pareri favorevoli degli Enti coinvolti e prescrizioni.

Il permesso di costruire 15/2013 è l'ultimo tra i permessi di costruire che hanno portato la realizzazione del fabbricato oggi esistente, operazione iniziata ancora nell'anno 2003 e precisamente:

- 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);

Il fabbricato così realizzato come da autorizzazioni sopra citate si configura quale centro commerciale con una superficie di vendita pari a mq. 6.500.

<b>SUPERFICIE DELL'AREA</b>	<b>15.023 m<sup>2</sup></b>
-----------------------------	-----------------------------

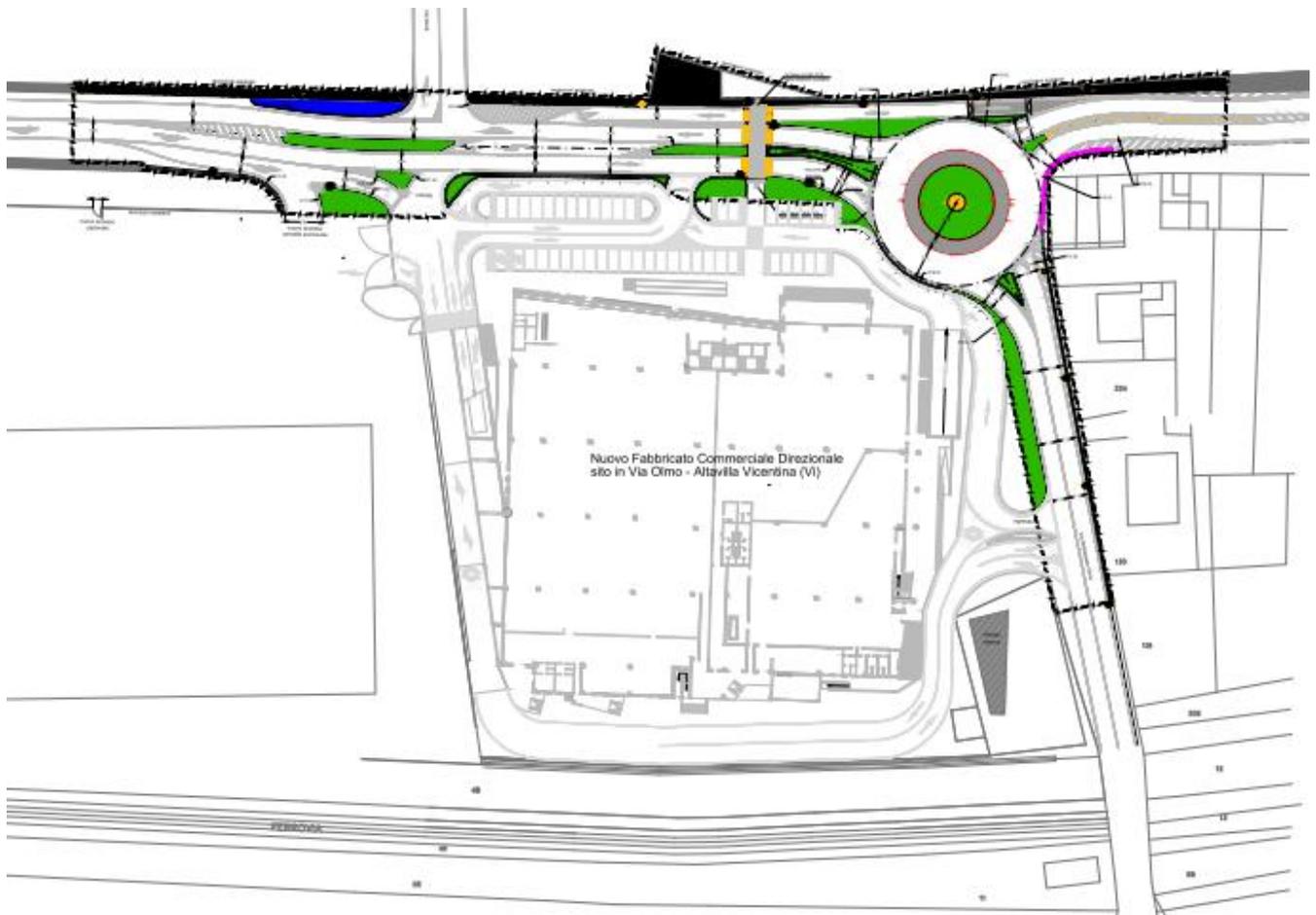
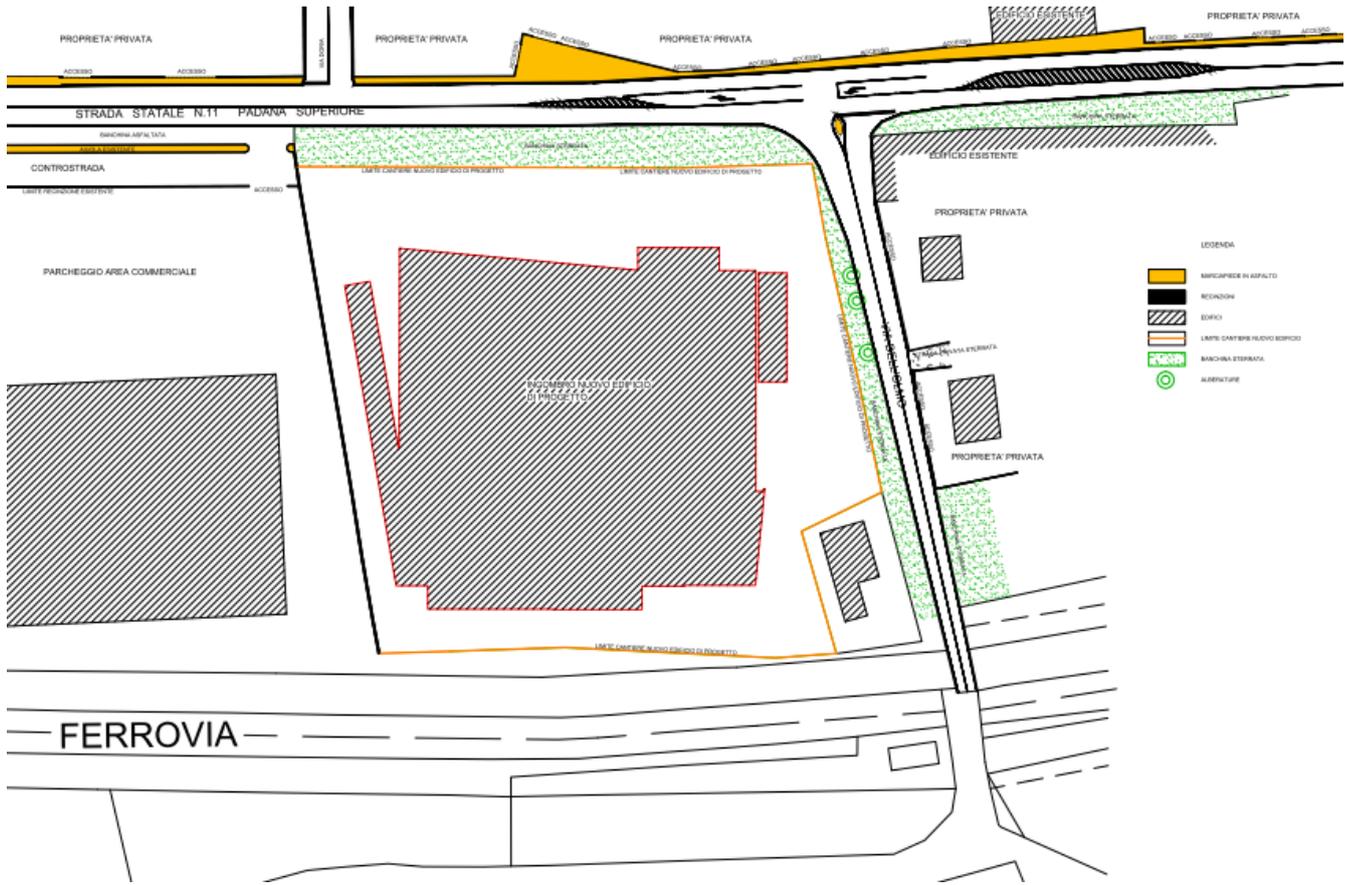
FUNZIONE	m <sup>2</sup> SLP	m <sup>2</sup> SV	Descrizione
<b>Centro commerciale</b>	<b>9.400</b>	<b>6.500</b>	Ipermercato
			Medie superfici e Galleria Commerciale
			Negozi di vicinato.
			Bar, ristoranti, etc.
<b>uffici</b>	<b>1.100</b>	----	uffici

La necessità di attivare una procedura di verifica di assoggettabilità a VIA è legata alla destinazione commerciale del fabbricato ed in particolare alla conformazione di Centro Commerciale con superficie di vendita di mq. 6.500 (superiore quindi a mq. 250). In particolare:

- Riferimenti alla normativa NAZIONALE: l'Allegato IV alla Parte II del D.lgs. n. 152/2006 e s.m.i., al punto 7b "Progetti di Infrastrutture", include tra le altre, le tipologie di progetti sottoposti alla verifica di assoggettabilità di competenza delle regioni e delle province autonome di Trento e di Bolzano, la costruzione di centri commerciali, di cui al decreto legislativo 31/3/1998, n. 114, "Riforma della disciplina relativa al settore del commercio, a norma dell'articolo 4, comma 4, della legge 15 marzo 1997, n. 59".
- Riferimenti alla normativa REGIONALE: l'Allegato B della D.G.R.V. n. 327 del 17 febbraio 2009 individua la corrispondenza tra le tipologie indicate nel D.lgs. n. 152/2006 e s.m.i. e la legge di riferimento a livello regionale per la VIA, la n. 10/1999; si può far riferimento al punto 7b che individua la "costruzione di centri commerciali di cui ai decreti legislativi 31.03.98 n. 114 "riforma della disciplina relativa al settore del commercio a norma dell'articolo 4, comma 4, della legge 15.03.1997 n59" (Allegato A1 bis, punto h quinquies, della LR n. 10/1999, come riconfermato dall'articolo 22 della L.R. 50/2012.
- Recente sentenza della Corte Costituzionale n. 251/2013 del 23.10.2013 dichiara l'illegittimità dell'art.22 della L.R. 50/2012 "nella parte in cui non prevede la verifica di assoggettabilità per i centri commerciali di medie dimensioni"; pur essendo la struttura di cui si esamina la compatibilità ambientale già soggetta a verifica di assoggettabilità per le Leggi di cui sopra, tale sentenza ne conferma la necessità.

Nel caso in esame la tipologia oggetto del presente SIA, in base alle indicazioni della normativa regionale (cfr. cit. Allegato B della DGR n. 327 del 17/02/2009, punto 7b), l'autorità competente in materia di VIA è la Provincia di Vicenza.





## 1.5 Struttura del documento

Il presente Studio di Impatto Ambientale (SIA), in base alle indicazioni della normativa vigente e la metodologia correntemente in uso:

- fornisce gli elementi atti a giustificare l'interesse per la realizzazione dell'opera nel contesto territoriale pertinente e la sua compatibilità con le programmazioni di settore e generali;
- motiva le ragioni delle scelte tecnologiche e progettuali del progetto anche alla luce delle principali alternative (tenendo conto anche degli scenari di riferimento a carattere territoriale);
- fornisce un quadro delle condizioni dell'ambiente, con riferimento ad ogni dimensione pertinente in quanto coinvolta o coinvolgibile (anche presuntivamente) negli effetti diretti ed indiretti del progetto.

Le basi metodologiche per i contenuti dello Studio di Impatto Ambientale sono ancora quelle definite dal D.P.C.M. del 10 agosto 1988 n° 377 e dal successivo D.P.C.M. del 27 dicembre 1988; tali dispositivi prevedono una suddivisione dello Studio di Impatto Ambientale in tre "Quadri di Riferimento":

- **Quadro di Riferimento Programmatico:** "fornisce gli elementi conoscitivi sulle relazioni tra l'opera progettata e gli atti di pianificazione e programmazione territoriale e settoriale. Tali elementi costituiscono parametri di riferimento per la costruzione del giudizio di compatibilità ambientale"; include inoltre l'analisi dello stato di attuazione degli strumenti pianificatori di settore e territoriali e la descrizione dei rapporti di coerenza del progetto con gli obiettivi perseguiti dagli strumenti pianificatori.
- **Quadro di Riferimento Progettuale:** descrive le principali caratteristiche del progetto, illustrando le soluzioni tecniche e fisiche adottate, con riferimento all'inquadramento nel territorio.
- **Quadro di Riferimento Ambientale:** definisce l'ambito territoriale ed i sistemi ambientali interessati dal progetto entro cui è da presumere possano manifestarsi effetti significativi; descrive inoltre i sistemi ambientali interessati, ponendo in evidenza le criticità di equilibri naturali od antropici esistenti; individua le aree i componenti ed i fattori ambientali che manifestano un grado di criticità, in riferimento all'opera, e le relazioni tra questi; documenta gli usi previsti delle risorse, la loro articolazione, la priorità nel loro uso e trattamento, gli ulteriori usi potenziali ed alternativi; documenta i livelli di qualità dell'ambiente preesistenti ed i fenomeni di degrado in corso, mitigabili o non con l'opera prevista.

L'accuratezza della descrizione dell'ambiente e dei potenziali impatti determinati dalla realizzazione di un dato progetto, oltre a rappresentare un incremento della conoscenza inerente il problema e quindi una riduzione dei rischi ad esso connessi, consente la definizione delle misure di mitigazione ovvero generare alternative progettuali che, - a fronte, spesso, di costi di investimento e/o oneri di gestione superiori - risultano preferibili rispetto all'ipotesi originaria per quanto riguarda l'inserimento dell'opera nel contesto paesaggistico/ambientale anche tenendo conto delle possibili ripercussioni sulla salute pubblica.

Il presente S.I.A., sulla base della normativa vigente, verrà trasmesso agli Enti competenti del territorio interessato dall'intervento; nella fattispecie:

1. **PROVINCIA DI VICENZA**
2. **COMUNE DI ALTAVILLA**
3. **COMUNE DI VICENZA**
4. **COMUNE DI CREAZZO**

Hanno collaborato alla redazione del presente SIA le seguenti figure professionali.

<b>PROFESSIONISTI COINVOLTI NELLA REDAZIONE DELLO S.I.A.</b>			
<b>GRUPPO DI LAVORO</b>	<b>STUDIO</b>	<b>QUALIFICA</b>	<b>TEMATICHE</b>
<b>SEGALA Michele</b>	Studio Segala	Architetto	<b><i>Coordinamento generale SIA Capogruppo Coordinamento – Quadro Programmatico – Quadro Progettuale</i></b>
<b>MASTELLA Cristiano</b>	Studio Mastella	Geologo	<b><i>Coordinamento – Quadro Ambientale</i></b>
<b>CORRADINI Roberta</b>	Studio Segala	Architetto	<b><i>Quadro Programmatico –Quadro Progettuale</i></b>
<b>RIZZI Margherita</b>	Studio Segala	Ingegnere	<b><i>Quadro Programmatico –Quadro Progettuale</i></b>
<b>BEGNONI Serena</b>	Studio Segala	Ingegnere	<b><i>Quadro Programmatico –Quadro Progettuale</i></b>
<b>TOSONI Agnese</b>	Studio Mastella	Ingegnere Ambientale	<b><i>Quadro Ambientale</i></b>
<b>RIGONI Alessandro</b>	Studio Mastella	Dott. Naturalista	<b><i>Quadro Ambientale</i></b>

<b>PROFESSIONISTI ESTERNI CHE HANNO CONTRIBUITO ALLO SVILUPPO DI TEMATICHE SPECIALISTICHE</b>			
<b>GRUPPO DI LAVORO</b>	<b>STUDIO</b>	<b>QUALIFICA</b>	<b>TEMATICHE</b>
<b>Maurizio Fabbiani</b>	Infratec srl	Ingegnere	<b><i>VIABILITÀ</i></b>
		Ingegnere	<b><i>VIABILITÀ</i></b>
<b>LANZONI Davide</b>	STC Group s.r.l.	Ingegnere	<b><i>DOCUMENTAZIONE PREVISIONALE DI IMPATTO ACUSTICO nel rispetto dei limiti fissati dalla normativa vigente in materia di Inquinamento Acustico Ambientale L.Q. 447/95</i></b>
<b>CALZAVARA Angelo</b>		Perito Industriale	

## 1.6 Metodologia di analisi e valutazione

La valutazione di un progetto di trasformazione urbana si realizza attraverso la verifica di coerenza delle soluzioni proposte rispetto alle politiche di governo del territorio ed alle condizioni di trasformabilità dettate dal contesto economico ed ambientale. Strumento essenziale per tale verifica è la definizione, valutazione e confronto tra i differenti possibili scenari, definiti in base alle caratteristiche funzionali e strutturali del progetto (di cui al Quadro di Riferimento Progettuale), tenendo conto di quanto previsto dagli strumenti di pianificazione territoriale e di settore (di cui al Quadro di Riferimento Programmatico), anche in relazione a temi trasversali (mobilità, sviluppo urbano, realizzazione di nuovi servizi, etc.).

Partendo da tali presupposti dunque la sostenibilità e l'efficacia della trasformazione urbana può essere misurata attraverso le variazioni degli indici di qualità dei sistemi ambientale, insediativo e socio-economico rispetto alla condizione iniziale, sia in termini di diminuzione della pressione, sia in termini di miglioramento dello stato ambientale, dell'infrastrutturazione e dei servizi presenti.

La metodologia adottata nel presente studio cerca di rispondere ai suddetti requisiti.

Ogni aspetto ambientale è stato analizzato con riferimento all'ambito per il quale si sono previsti effetti significativi, con il grado di approfondimento idoneo alla scala di riferimento (cfr. in precedenza § 1.2).

La valutazione delle ripercussioni ambientali verrà condotta sulla base di un raffronto tra le attività previste nella fase di esercizio, in quanto la fase di cantiere, essendo il fabbricato e relative infrastrutture già realizzato, non è definibile se non empiricamente, e le possibili tipologie di impatto. Le eventuali condizioni di criticità individuate saranno oggetto degli interventi di mitigazione ambientale.

<b>COMPONENTE/TEMATICA AMBIENTALE</b>	<b>AMBITO/SCALA TERRITORIALE DI RIFERIMENTO</b>
MOBILITÀ E TRASPORTI	Ambito di area vasta Ambito locale
ARIA E INQUINAMENTO ATMOSFERICO	Ambito di area vasta Ambito locale
RUMORE (ED ELETTROMAGNETISMO)	Ambito locale
SUOLO E SOTTOSUOLO	Ambito locale
AMBIENTE IDRICO SOTTERRANEO	Ambito di area vasta Ambito locale
SISTEMA IDRICO SUPERFICIALE	Ambito di area vasta Ambito locale
RIFIUTI	Ambito locale
ENERGIA	Ambito locale
SISTEMA VEGETAZIONALE	Ambito di area vasta Ambito locale
PAESAGGIO	Ambito locale

*Tabella 1: Ambito in cui possono manifestarsi gli effetti del progetto*

## 1.7 Il proponente

L'iniziativa in esame viene proposta dalla **MIGROSS S.p.A**, con sede in Via P. Vassanelli 21/23, 37012 Bussolengo (Vr), C.F. e Partita IVA n. 00858310238; AIDA S.p.A è infatti la comproprietaria dell'area oggetto di studio con la Ditta Casabella s.n.c. di Scapocchin Luciano & C., con sede in Via Roma 3c, Massanzago (Pd) C.F. P.IVA 02163180280; l'area è censite al N.C.E.U. del Comune di Altavilla al foglio 3 mappale 1563, per la quota del 100%. (DOC-1.7\_ALL\_06 atto proprietà).

I dati forniti per la redazione della presente relazione, oltre a quelli desumibili da raccolte elencate in bibliografia, sono stati esplicitamente resi noti dal rappresentante legale del Proponente.

Il Gruppo **MIGROSS** nasce con lo scopo di creare non solo un gruppo di acquisto forte e competitivo, ma anche un valido punto di riferimento per tutti gli affiliati.

La sede, inizialmente, è nella prima periferia di Verona, a Castel d'Azzano, con un magazzino di mq 3000 ed un attivo di circa 10 supermercati, ma il successo aziendale porta all'esigenza di un ampliamento del Centro direzionale a 8000 mq in un primo momento e poi, nel 2001, al trasferimento nella nuova e tecnologica sede centrale di Bussolengo (Vr) di circa 20.000 mq.

Il gruppo è attualmente composto da quattro canali di vendite, pensati e sviluppati per rispondere a tutte le esigenze commerciali:

- Migross Superstore - Supermercati di importante metratura, rivolti a famiglie numerose, grossi consumatori e piccola ristorazione;
- Migross Supermercati - Leader dei punti vendita del gruppo, si rivolge a giovani famiglie e single che fruiscono dei servizi a cadenza bisettimanale;
- Migross Market - punti vendita dedicati ai piccoli centri abitati;
- Fresco Mio - insegna delle superette, ideato per la distribuzione di prossimità.

Attualmente il Gruppo Migross opera in Veneto, Lombardia ed Emilia Romagna, servendo più di 400 punti vendita diretti e affiliati.

Il Gruppo Migross opera da oltre 30 anni nel settore della distribuzione. L'azienda dei fratelli Mion nasce infatti negli anni '70 come naturale sviluppo delle antiche tradizioni di famiglia, che opera nel settore alimentare fin da inizio secolo.

Le tappe del successo:

1974: Dalla necessità di ampliare l'attività del negozio di S.Zeno, nasce a Verona la Fratelli Mion Snc.

1974: L'azienda acquisisce "La nuova PRAL", cooperativa che fin dagli anni '60 riuniva 36 panifici

1974: Prima acquisizione di un punto vendita di terzi. Sviluppo delle insegne "Mion"

1979: Primo magazzino di proprietà di 2700 mq per supportare aspetti logistici e di approvvigionamento, a fronte dell'aumento dei punti vendita.

1982: Nuove aperture di punti vendita a Verona. Inizio dell'attività di affiliazione.

1992: Apertura del centro distributivo a Bergamo ed espansione nazionale verso la Lombardia.

metà  
anni  
'90: Dopo oltre 40 anni di partecipazione attiva, la F.lli Mion esce dal gruppo di acquisto nazionale CRAI per fondare "LA CENTRALE"

1994: Primo Centro Commerciale di proprietà a Sommacampagna

1998: L'azienda partecipa al gruppo di acquisto INTERDIS

2000: (e successivi) Lo sviluppo capillare della rete e la proliferazione dei canali di vendita portano al riassetto societario (da F.lli Mion a Gruppo Migross) e alla divisione attuale nella logica delle 3 insegne

2001: Trasferimento nella nuova sede di 20000 mq a Bussolengo (Vr)

2005: Nasce MigLunch, nuova opportunità commerciale nel settore della distribuzione

2006: Prosegue il consolidamento tra Gruppo Migross e Interdis grazie all'accordo siglato con il gruppo d'acquisto europeo Coopernic.

2009: Differenziazione delle insegne sul mercato e replacement per una maggiore standardizzazione e riconoscibilità. Nasce la nuova insegna "Superstore", per superfici di grandi dimensioni, dedicato al





COMUNE DI ALTAVILLA VICENTINA - Catasto Fabbricati					
fgl.	particella	subalterno	categoria	proprietà	note
3	1563	3	In corso di costruzione	CASABELLA	
3	1563	4	In corso di costruzione	CASABELLA	
3	1563	5	In corso di costruzione	CASABELLA	
3	1563	6	In corso di costruzione	CASABELLA	
3	1563	9	In corso di costruzione	MIGROSS	
3	1563	10	Area urbana	MIGROSS	Mq 468

Comune		Sezione		Foglio	Particella		Tipo mappale	del:
ALTAVILLA VICENTINA				3	1563			
Sub	UBICAZIONE via/piazza	n°civ	Piani	Scala	Int.	DESCRIZIONE		
2	via olmo		S1-T1			BENE IN CORSO DI COSTRUZIONE CON CORTILE ESCLUSIVO		
3	via olmo		S1-T1			BENE IN CORSO DI COSTRUZIONE CON CORTILE ESCLUSIVO		
4	via olmo		S1			BENE IN CORSO DI COSTRUZIONE		
5	via olmo		1			BENE IN CORSO DI COSTRUZIONE		
6	via olmo		1			BENE IN CORSO DI COSTRUZIONE		
7	via olmo		S1			B.C.N.C. (IMPIANTI TECNOLOGICI) AI SUB 3-4-5-6-9		
8	via olmo		S1-T			B.C.N.C. (CORTILE P.T., RAMPE S1) AI SUB 3-4-5-6		
10	via olmo		T			AREA URBANA DI MQ. 468		