

# SIAD S.R.L.

COMPLESSO PRODUTTIVO DISMESSO. ALTAVILLA VICENTINA (VI). VIA OLMO, 56.  
PIANO URBANISTICO ATTUATIVO.

COMUNE DI ALTAVILLA VICENTINA (VI). DIPARTIMENTO TERRITORIO. SETTORE  
URBANISTICA.

PROPOSTA DI P.U.A. - PIANO URBANISTICO ATTUATIVO.

STATO DI PROGETTO.

RELAZIONE ILLUSTRATIVA - ATTO DI PROPRIETA' - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

Progetto Architettonico

## GABBIANI ASSOCIATI

STUDIO DI ARCHITETTURA - CONTRA' SANT'AMBROGIO, 5 - 36100

VICENZA - I - TEL. +39 0444 323907 - FAX +39 0444 325118

<http://www.gabbianiassociati.it> - e-mail: [studio@gabbianiassociati.it](mailto:studio@gabbianiassociati.it)

arch. Bruno Gabbiani capogruppo

arch. Marcella Gabbiani progettista

arch. Sergio Peruzzo progettista

Coordinatore del Progetto

arch. Sergio Peruzzo

Coordinatore Tecnico

geom. F. Dal Ponte

Coordinatore Tecnico

arch. Stefano Rampon

Committente

SIAD S.r.l.

Il Legale Rappresentante

Italo Festa

P\_707\_10\_0 del 09.08.10

I\_4939

ELABORATO di PROGETTO N. 37 del 05.12.12 AGG. N. I del 05.12.12 Sostituisce Elab. di Prog. 1 del 28.01.11

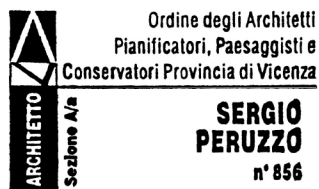
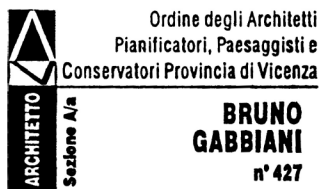
controllato da arch. D. Venier 05.12.12  
approvato da arch. Sergio Peruzzo 05.12.12  
05.12.12

Plottaggio N. 20.192

ELABORATO N.  
0\_0\_A\_0\_0\_

1

Ai sensi e per gli effetti degli artt. 1, 2 e 99 della L. 633 del 22.04.1941, ci riserviamo la proprietà intellettuale di questo elaborato e facciamo espresso divieto a chiunque di renderlo noto a terzi o di riprodurlo anche parzialmente, senza la nostra preventiva autorizzazione scritta



**RELAZIONE ILLUSTRATIVA**  
**ai sensi dell'articolo 19, punto 2, lett. j)**  
**della Legge Regionale del Veneto 23 aprile 2004, n. 11**

**PIANO URBANISTICO ATTUATIVO DELL'AREA**  
**DI PROPRIETA' DELLA DITTA SIAD S.R.L.**

**1 - IL CONTESTO TERRITORIALE E URBANO.**

**1.1 - Localizzazione e descrizione dell'area in località via Olmo.**

Il comparto dismesso oggetto di Piano urbanistico attuativo, un tempo occupato dalla SADI S.p.A., della quale permangono tuttora le macerie bonificate sul sito, si trova all'interno di un tessuto variamente urbanizzato e interessato dalla presenza di attività produttive, storicamente insediate senza una precisa pianificazione lungo la SR 11.

Data la collocazione all'interno della strada mercato, per tali attività è stata prevista, in sede di pianificazione Regionale (PTRC), Provinciale (PTCP) e Comunale (PAT), la progressiva riconversione e riqualificazione, con l'inserimento di funzioni prevalentemente commerciali-direzionali e nel rispetto della programmazione di settore.

Il progetto si uniforma pertanto a tale destinazione e cerca d'interpretarne al meglio le caratteristiche.

L'area, della superficie complessiva di 49.341 mq. comprensiva del mappale che sarà ceduto al Demanio Regionale sul quale è stata realizzata una rotatoria di interesse pubblico per mq. 1.946 è ad oggi interamente di proprietà della società SIAD S.r.l. la quale ha già dato avvio al processo di riqualificazione e riconversione dell'area stessa con la demolizione degli edifici produttivi esistenti degradati.

La Società ha inoltre già ottenuto i permessi di costruire sulla stessa area per la realizzazione di un complesso commerciale all'ingrosso e ha altresì ottenuto i permessi per la realizzazione della rotatoria di accesso all'area stessa, che dovrà rendere fluido e sicuro il traffico di scorrimento e di accesso alla stessa e alle aree circostanti. Tale rotatoria è stata completata nel settembre 2012.

L'area urbana interessata dall'ex stabilimento "SADI S.p.A." è identificata dalla pianificazione urbanistica vigente (PAT) come ambito "Località via Olmo", è delimitata a nord da ampi territori agricoli extraurbani, a est da altra area attualmente coltivata, ma già individuata dal PAT vigente quale possibile area di espansione delle destinazioni commerciali-direzionali; a sud dalla Strada Regionale n. 11 Padana Superiore e da un'area urbanizzata a destinazione commerciale; ad ovest dallo stabilimento della ditta Tobaldini S.p.A., per il quale il PAT prevede la riqualificazione e

riconversione, con l'insediamento di attività commerciali-direzionali.

L'area di via Olmo in oggetto si trova nella porzione più settentrionale del territorio comunale ed è separata dal centro del Paese dalla ferrovia Milano – Venezia e dalla strada Provinciale n. 34.

Le presenze antropiche, caratterizzate dalla Strada Regionale n. 11 Padana Superiore e dalla linea ferroviaria Milano - Venezia, hanno da sempre costituito una netta separazione tra l'area di via Olmo e quelle maggiormente edificate a destinazione residenziale, che si protendono verso il centro storico del Comune di Altavilla Vicentina.

## **1.2 - Il sistema infrastrutturale.**

Il comparto produttivo dismesso di via Olmo presenta un unico sistema della mobilità, costituito dalla Strada Regionale n. 11, sulla quale confluiscono tutte le principali linee di connessione con le altre funzioni, sia del Comune di Altavilla Vicentina, sia degli altri comuni limitrofi.

La linea ferroviaria Milano - Venezia costituisce una barriera fisica che riduce le possibilità di piena integrazione dell'area con le altre funzioni di tipo urbano, con le aree a servizi e con le zone residenziali, tutte localizzate prevalentemente a sud della linea ferroviaria stessa, verso il centro comunale.

Il sistema della viabilità locale, di collegamento del centro abitato e delle aree amministrative del territorio comunale con la Strada Regionale n. 11, avviene tramite tre punti di attraversamento della linea ferroviaria, costituiti dalla via - sottopasso Olmo, dal sovrappasso di via N. Paganini e dal sottopasso di via Tabernulae.

Tali punti di connessione costituiscono anche lo scambio tra la Strada Provinciale n. 34 e la Strada Regionale n. 11.

Il PAT del Comune di Altavilla prevede il potenziamento di tali importanti snodi di connessione, attraverso la realizzazione di ulteriori rotatorie di interscambio con la Strada Regionale.

Il sistema infrastrutturale di più ampio raggio, di interesse per l'area di via Olmo, è costituito:

- ad ovest, dallo svincolo del casello autostradale di Vicenza Ovest, dalla tangenziale Sud di Vicenza (attualmente interrotta in prossimità del casello autostradale) e dal Viale degli Scaligeri, che costituisce il raccordo della porzione nord del territorio vicentino con la SR 11 fino al casello autostradale di Vicenza Ovest.

- ad est, dallo snodo formato dal casello autostradale di Alte di Montecchio e dal primo tratto della progettata Strada Pedemontana, la quale costituisce il raccordo tra la porzione Nord-Est del territorio Vicentino con la SR 11 e l'autostrada A4 Milano Venezia. L'unione tra i due principali sistemi infrastrutturali di interesse territoriale è costituito da quella che viene definita Strada Mercato, attuale Strada Regionale 11.

All'interno di tale sistema di rango territoriale e in posizione baricentrica sulla stessa SR 11, si posiziona l'area di via Olmo, sede ideale per una grande struttura di vendita.

## 2.0 - INQUADRAMENTO URBANISTICO

### 2.1 - Previsioni del PAT (Piano di Assetto del Territorio)

Il Comune di Altavilla Vicentina ha adottato il PAT in data 28 aprile 2008 con deliberazione n. 25, piano che è stato successivamente approvato dalla Giunta Regionale del Veneto in data 7 aprile 2009 e pubblicato nel BUR Veneto n. 33, in data 21 aprile 2009.

Con il PAT, il Comune di Altavilla Vicentina ha individuato l'area quale "aree di riqualificazione e riconversione" normata all'art. 36 delle NTA del PAT.

Nelle direttive dell'art. 36, il PAT ha definito le modalità di trasformazione delle aree di riqualificazione e riconversione che sono definite:

- con Programma Integrato, previa sottoscrizione di accordi tra soggetti pubblici e privati ai sensi dell'art. 6 della L.R. 11/04;
- dal P.I. (Piano degli Interventi) con intervento edilizio diretto previo PUA, nel rispetto delle direttive indicate dal PAT.

In particolare per l'area in oggetto sita in via Olmo, l'art. 36 direttive, punto c), Località via Olmo definisce:

- la riqualificazione dell'area con l'inserimento di funzioni prevalentemente commerciali / direzionali, deve portare ad un complesso edilizio architettonicamente di pregio anche in relazione alle limitrofe aree di interesse naturalistico (roggia Poletto), alle permanenze storiche (antica viabilità, Palazzo Rosso) e ai flussi di traffico indotti.
- modalità attuative: previo PUA comprendente l'adeguamento della viabilità;
- destinazioni d'uso ammesse: commerciali / direzionali e compatibili nel rispetto degli obiettivi di programmazione di settore;
- volumetrie ammesse: in applicazione del principio di sostenibilità economica della trasformazione, il P.I. definirà la superficie lorda di pavimento realizzabile nei limiti quantitativi per l'ATO n. 2 considerando anche la riconversione dei volumi produttivi esistenti (credito edilizio);
- la dotazione di aree a servizio potrà essere collocata all'interno della limitrofa area di espansione qualora ricomprese in un progetto unitario finalizzato alla realizzazione di un'adeguata fascia di mitigazione a protezione sia del complesso del Palazzo Rosso a nord, sia del quartiere residenziale ad est (in comune di Creazzo). (L'area limitrofa è di circa mq. 25.000).

L'art. 50 Contenuti delle N.T.A. del PAT definisce:

"Poiché il PTCP ha riconosciuto che le grandi strutture di vendita sono da considerare di interesse provinciale, il PAT non ha individuato nuovi ambiti per l'insediamento di grandi strutture di vendita, riservando tale possibilità all'eventuale raggiungimento di accordi territoriali fra gli enti interessati tesi al generale obiettivo della perequazione e dell'equilibrio territoriale della tradizionale rete di vendita, anche per quanto riguarda l'ambito del corridoio plurimodale".

Le direttive dello stesso art. 50 delle NTA del PAT, prevedono che “L'eventuale individuazione di ambiti per l'insediamento di grandi strutture di vendita, anche nella forma di centro o parco commerciale, potrà avvenire nell'ATO numero 2 e dovrà essere verificata nel rispetto dei seguenti elementi”.

- *a) Compatibilità ambientale:*

- condizioni di coerenza rispetto alle caratteristiche paesaggistico-ambientali del contesto dell'insediamento;
- inquinamento acustico derivante dalla valutazione di emissioni di traffico;
- inquinamento atmosferico derivante dalla valutazione sullo stato di incidenza del traffico generato dall'insediamento;
- tutela delle risorse ambientali rispetto alla morfologia del territorio in coerenza con i parametri della componente idrogeologica e geomorfologica.

- *b) Compatibilità insediativa:*

- grado di integrazione dell'insediamento con le altre funzioni di tipo urbano, ovvero aree a servizi, residenziali e produttive;
- localizzazione dell'insediamento con particolare riferimento al tipo di area (dismessa, sotto utilizzata, degradata, ecc.) ed al tipo di intervento proposto (ristrutturazione, recupero, demolizione e ricostruzione, ecc.).

- *c) Compatibilità relazionale:*

- collocazione dell'insediamento in coerenza con i progetti infrastrutturali di livello regionale e provinciale;
- grado di accessibilità dell'insediamento in riferimento alla viabilità sovracomunale;
- grado di accessibilità dell'insediamento in riferimento alla rete del trasporto pubblico locale e dei percorsi ciclopedonali;
- effetti ed impatti generati dall'insediamento sulla rete viabilistica locale e relativa valutazione sulla capacità di carico.

- *d) Qualità progettuale ed architettonica dell'insediamento:*

- valutazione di opere di mitigazione e compensazione;
- valutazione degli standard urbanistici di progetto: aree destinate al verde pubblico e aree destinate a parcheggio;
- valutazione degli elementi di arredo urbano;
- valutazione di sperimentazione di tecniche costruttive ecocompatibili, soprattutto connesse alla tutela della risorsa idrica.

I documenti di verifica della compatibilità per l'insediamento di una grande struttura di vendita sono stati presentati al Comune di Altavilla Vicentina in data 10 febbraio 2010 con protocollo n. 2541;

tale documentazione si allega in copia anche al presente PUA.

## **2.2 - Previsioni del PI (Piano degli Interventi)**

Il Comune di Altavilla Vicentina ha approvato il primo Piano degli Interventi, con deliberazione di Consiglio Comunale n. 69 del 18/10/2010.

Con il Piano degli Interventi, il Comune di Altavilla Vicentina ha classificato l'area in "Zone di Riqualficazione e Riconversione" Art. 24 delle Norme Tecniche Operative; al comma 3. la stessa area è definita "Zona di ristrutturazione commerciale / direzionale (Località Olmo) contrassegnata con il n. 1 nelle tavole del PI, assimilata alla D3.1 per quanto non diversamente disciplinato dalle seguenti specifiche disposizioni".

Le modalità operative prevedono:

- l'approvazione di un PUA con previsioni piani – volumetriche;
- la riqualficazione dell'area con inserimento di funzioni prevalentemente commerciali e direzionali, deve portare ad un complesso edilizio architettonicamente di pregio ...;
- la potenzialità edificatoria fino ad un massimo di mq. 25.000 di s.l.p. complessivi;
- le seguenti destinazioni d'uso:
  - **I.** commerciali nei seguenti limiti:
    - commerciali all'ingrosso o non specificatamente disciplinate dalla programmazione di settore (LR15/2004);
    - esercizi di vicinato;
    - medie strutture di vendita nel rispetto dei criteri emanati dal Comune ai sensi dell'art.14 della L.R. 15/04;
  - **II.** ricettivo - turistiche e pubblici esercizi nei limiti della programmazione comunale di settore;
  - **III.** direzionali in genere;
  - **IV.** artigianali di servizio o di produzione con superficie lorda di pavimento non superiore a 1000 mq per ciascuna attività artigianale. Non sono comunque ammesse nuove attività a rischio di incidente rilevante ai sensi del D.Lgs n. 334/99;
  - **V.** residenziale, da destinare ad abitazione del proprietario o del custode, fino ad un massimo di 1000 mq di s.l.p. complessivi per l'ambito;
  - **VI.** grandi strutture di vendita, comunque organizzate (parchi o centro commerciali), fino ad un massimo di 15.000 mq di superficie di vendita, nel rispetto dei criteri di programmazione di settore e delle direttive del PTCP, recependo e sviluppando le direttive progettuali contenute nei capitoli dei seguenti elaborati trasmessi al Comune (prot n. 2541 del 10.02.2010), che ne costituiranno specifico allegato.

- **VII.** altezza massima dei fabbricati: 10,50 ml aumentabili fino a 15,00 m per le porzioni ospitanti ai piani superiori specifiche funzioni che necessitano di particolari altezze (palestre, sale riunioni, ecc.).

### **2.3 - Inquadramento edilizio**

SIAD S.r.l., in data 30 novembre 2006 ha dato avvio agli interventi di trasformazione e riconversione dell'area, tramite la demolizione dell'insediamento industriale dismesso dalla ditta SADI S.p.A. L'intervento è stato completato nel 2008.

In data 03 ottobre 2008 SIAD S.r.l. ha ottenuto, dal Comune di Altavilla Vicentina, il Permesso di Costruire n. 67/2008 per la realizzazione di un complesso polifunzionale con destinazione prevalente di commercio all'ingrosso. Tale edificio prevede una superficie lorda di pavimento di complessivi mq. 22.130, una superficie coperta di mq. 18.940 e un volume di mc. 118.600.

In data 03 ottobre 2008 SIAD S.r.l. ha ottenuto, dal Comune di Altavilla Vicentina, il Permesso di Costruire n. 99/2008 per la realizzazione di una rotatoria sulla Strada Regionale n. 11 Padana Superiore, tramite la quale ha dotato l'area di un idoneo accesso per il flusso dei clienti, in previsione proprio di una sua ulteriore trasformazione e sviluppo per la localizzazione di una grande struttura commerciale al dettaglio;

In data 25 marzo 2010, SIAD S.r.l. ha ottenuto, dal Comune di Altavilla Vicentina, il rinnovo del Permesso di costruire per la realizzazione del complesso polifunzionale, con pratica edilizia n. 14/2010.

A partire dall'ottobre 2009, SIAD S.r.l. ha inoltre dato l'avvio dei lavori per la realizzazione della rotatoria sulla Strada Regionale n. 11 completata e aperta definitivamente al pubblico transito nel settembre 2012.

### **3.0.0 IL PROGETTO DEL P.U.A.**

#### **3.1.0 La definizione della natura, del perimetro e delle dimensioni dello strumento urbanistico d'intervento.**

L'intervento urbanizzativo dell'area, reso necessario per le previsioni del PAT e del PI, propone i seguenti interventi:

- a) la riqualificazione e riorganizzazione urbanistica dell'area, mediante la realizzazione di un edificio poli-funzionale a destinazione prevalentemente commerciale con la previsione di insediamento di una grande struttura di vendita;
- b) la realizzazione della rete di laminazione delle acque meteoriche, come già approvato dagli enti competenti per il progetto dei fabbricati già autorizzati nell'area, sulla quale dovranno essere convogliati gli scarichi delle aree in oggetto;
- c) la realizzazione di tutti i sotto-servizi necessari per rendere il lotto idoneo all'edificazione;
- d) la realizzazione di una fascia a verde alberato quale opera di mitigazione della S.R. n. 11 verso i nuovi edifici.

#### **3.2.0 - Gli obiettivi urbanistici e architettonici del progetto.**

Gli interventi edilizi previsti dal presente P.U.A., sono:

- a) la realizzazione di un edificio a destinazione commerciale comprendente una grande struttura di vendita, realizzato prevalentemente su un piano. I parcheggi privati ad uso pubblico, necessari e a supporto di tali destinazioni, saranno realizzati soprattutto in un ampio parcheggio prospiciente la strada regionale, parzialmente alberato e mantenuto a verde.
- b) la riorganizzazione della connessione della viabilità interna all'area con la viabilità principale, rotatoria sulla Strada Regionale n. 11.

#### **3.3.0 - I dati quantitativi di progetto e le destinazioni d'uso previste.**

L'area è stata assimilata dal P.I. vigente in Zona D3.1 con previsioni puntuali definite all'art. 24 comma 3 del PI stesso.

In applicazione di quanto consentito dall'art. 24 comma 3 delle NTO del PI per interventi di riqualificazione e riconversione, il PUA prevede la realizzazione di un edificio a destinazione commerciale, nel quale è prevista la localizzazione di una grande struttura di vendita ove potranno essere liberamente insediate altre attività sia di tipo direzionale, che di servizio e intrattenimento.

La superficie territoriale delle aree corrisponde a mq. 49.341,00 catastali e mq. 49.464,00 reali.

La superficie lorda di pavimento massima ammessa è di mq. 25.000 e la superficie di vendita, per la grande struttura commerciale, è di mq. 15.000.

Per il corretto dimensionamento e suddivisione delle varie destinazioni d'uso ammesse, si rimanda alle Norme Tecniche di Attuazione del presente PUA che, in applicazione di quanto previsto dal PI



Vigente, definisce i rapporti minimi e massimi per ciascuna attività insediabile.

#### **3.4.0 - Individuazione e quantificazione delle aree a servizio.**

Il PUA definisce le aree a servizi per una potenziale superficie commerciale, grande struttura di vendita, di mq. 18.000, corrispondente alla massima superficie di vendita ammessa comprensiva dei relativi spazi di servizio.

In sede edilizia le quantità delle superfici a standard, in dotazione del PUA, saranno verificate ed eventualmente integrate secondo l'effettiva destinazione d'uso e la superficie lorda di pavimento che saranno richieste dal permesso di costruire.

Le superfici a servizio di opere di urbanizzazione primaria o secondaria, insistenti su aree private ad uso pubblico di cui all'art. 31 e 32 della L.R. 11/200 e specificate dalla D.G.R. n. 3178 del 8.10.2001 punto h), previste dal P.U.A., consistono in:

parcheggi privati ad uso pubblico	mq.	16.200,00
aree per opere pubbliche (rotatoria sulla SR n. 11)	mq.	1.946,00
aree per opere di mitigazione ambientale	mq.	1.084,00
Il tutto per complessivi	mq.	19.230,00

Come previsto dall'art.31, comma 3, della L.R. n. 11/04, la dotazione minima di aree a servizi per insediamenti di carattere commerciale, non può essere inferiore a 1 mq/mq di superficie lorda di pavimento e pertanto deve essere pari a mq 18.000. L'art. 16 comma 1b della L.R. 15/04 prevede che le aree a parcheggio non siano inferiori a 0,5 mq/mq di superficie di pavimento e pertanto non deve essere inferiore a mq. 9.000.

Il PUA individua spazi a servizi, per una superficie di mq. 19.230, dei quali destinati a parcheggio privato ad uso pubblico per una superficie di mq. 16.200, pari a mq. 9.000 di parcheggio effettivo.

#### **3.5.0 - Opere e contributi d'urbanizzazione.**

L'intervento non prevede la realizzazione diretta di opere di urbanizzazione primaria, in quanto già previste con i progetti edilizi già autorizzati sull'area e pertanto non sono previsti scomputi.

Inoltre l'ambito è già dotato degli allacciamenti diretti ai pubblici servizi quali Acquedotto, Rete del metano, linee elettriche e fognatura ed inoltre con la realizzazione della rotatoria pubblica è già stato realizzato lo svincolo di raccordo dell'area con la rotatoria stessa. All'interno dell'ambito non sono previste strade di distribuzione ma esclusivamente viabilità di accesso e distribuzione delle aree a parcheggio. Viene inoltre previsto lo spostamento dell'accesso esistente, per dotare l'ambito di un idoneo accesso privato ed esclusivamente ad uso dei mezzi per il trasporto delle merci.

Qualora in sede di IED si rendessero necessarie ulteriori opere o aree a servizi, oltre a quelle previste dal presente PUA, per l'adeguamento a dispositivi normativi di legge, derivanti da un maggior carico urbanistico dovuto all'utilizzazione delle quantità edilizie massime ammesse dal PI rispetto alle ipotesi del PUA, il valore delle specifiche opere, documentato da specifico computo

metrico, saranno scomutate dal contributo di urbanizzazione, in sede di rilascio del titolo abilitativo.

Lo scomputo avverrà in maniera congiunta, sia per opere di urbanizzazione primaria che secondaria, come previsto dall'art. n. 31 comma 11, della L.R. 11/04.

### **3.7.0 - Localizzazione di una grande struttura di vendita.**

a) La previsione di localizzare nell'area di via Olmo una grande struttura di vendita si inserisce nelle linee di pianificazione individuate dal PAT quale volontà di riqualificazione e riconversione di sito industriale dismesso, mediante la trasformazione funzionale in destinazioni Commerciali – direzionali, proponendo quindi il risanamento di una porzione di territorio urbanizzato e la riqualificazione di un contesto produttivo dismesso e fortemente degradato;

b) L'insediamento di una grande struttura di vendita risponde anche alla volontà di riqualificazione della strada mercato costituita dalla SR 11. Il progetto prevede la realizzazione della rotatoria già prevista dal PRG vigente e confermata dal PAT, che chiede il riordino del sistema viario sia da un punto di vista funzionale, sia ambientale (sostituzione degli impianti semaforici e degli incroci a raso con una serie di rotatorie; mitigazione delle infrastrutture viarie).

c) Le iniziative edilizie già messe in atto dalla proprietà dell'area, consistenti nella realizzazione della rotatoria prevista dal PRG e confermata dal PAT e dal PI, già completata, e nella demolizione e bonifica degli edifici produttivi dismessi, si inseriscono già nelle linee programmatiche della pianificazione territoriale, volte all'eliminazione e riconversione delle aree produttive esistenti lungo il corridoio plurimodale (Strada Mercato) mediante la riconversione funzionale dell'area.

La localizzazione di una grande struttura di vendita nell'area oggetto del presente PUA risponde quindi ai principali obiettivi di sviluppo urbanistico, che vedono l'ambito di via Olmo come polo di avvio della programmata riqualificazione delle funzioni esistenti lungo la Strada Regionale 11.

La possibilità di inserimento di funzioni di pregio, quale una grande struttura di vendita che sarà necessariamente integrata da attività di servizio e d'intrattenimento, assume importanza in virtù del fatto che l'area è localizzata nella direttrice principale di attraversamento, ma anche di servizio e di collegamento del territorio comunale con le principali direttrici viabilistiche.

La grande struttura di vendita si localizza inoltre in un'area scarsamente edificata, escludendo quindi un qualsiasi impatto sulle aree residenziali e permettendo, al contrario, la riqualificazione e riconversione anche qualitativa di un'area industriale dismessa e degradata.

Va considerato inoltre che in data 20 novembre 2012 con delibera n. 73 del Commissario Straordinario nell'esercizio dei poteri del Consiglio Provinciale della provincia di Vicenza è stato approvato il Piano Direttore del progetto VI.VER che prevede la localizzazione nell'ambito oggetto del presente PUA di una grande struttura di vendita come previsto dal PI del comune di Altavilla Vicentina e demanda l'attuazione delle previsioni urbanistiche alla sottoscrizione di un accordo ai sensi dell'art. 7 L.R. n. 11/2004 tra la Provincia stessa e i comuni limitrofi.