

Brendola PUA Bottega Veneta 1° stralcio – **RELAZIONE TECNICO-ILLUSTRATIVA** -

PREMESSE

Bottega Veneta s.r.l. è proprietaria delle aree a destinazione produttiva site a Brendola, loc. Pedocchio, e censite al Catasto Terreni del Comune di Brendola (VI), foglio 11, con le particelle nn. 137, 57, 260, 261, 58, 259 e 262, la cui superficie complessiva è di mq. 46.644 circa.

L'edificazione di tali aree è disciplinata dall'art. 32 delle Norme Tecniche Operative del vigente Piano degli Interventi, in conformità all'accordo pubblico/privato ai sensi dell'art. 6 della LR 11/2004 approvato con DCC n° 32 del 05.06.2014 e stipulato con il Comune il 10.07.2014, ed è subordinata all'approvazione di uno o più strumenti urbanistici attuativi.

Bottega Veneta propone un progetto urbanistico di utilizzo complessivo delle suddette aree, a cui dar seguito in momenti successivi, mediante un 1° stralcio che interessa una superficie territoriale di 21.376 mq ed un 2° stralcio, che interesserà i residui 25.268 mq circa.

Bottega Veneta srl è proprietaria anche del lotto adiacente in comune di Montebello Vicentino (fg 14 map 323 di mq 2442 circa). Per questo lotto è stata presentata la domanda di variante al PI per il cambio della destinazione d'uso da agricolo ad industriale e l'applicazione degli stessi parametri previsti per l'adiacente lotto industriale in Brendola.

PIANO COMPLESSIVO

Il piano complessivo prevede quattro collegamenti alla viabilità: a nord un accesso da località Conti Maltraverso, a est due collegamenti con l'area New (uno a nord-est in prossimità del Pol Nato ed uno a sud-est in prossimità del parcheggio), a sud-ovest un collegamento con l'area Giolitti in prossimità del parcheggio in allineamento con quello a sud-est.

In questo modo si realizzerà, insieme a località Conti Maltraverso, al futuro allargamento di via Giolitti e agli sbocchi sulla provinciale 500 (rotatoria ed innesto a V), un anello generale di collegamento tra le tre aree industriali/artigianali (New, BV e Giolitti).

1° STRALCIO

Il primo stralcio è costituito da un'area di circa mq 21.376, sita quasi completamente a nord dell'oleodotto POL NATO, il quale determina una fascia di rispetto di ampiezza minima 10m (5+5), richiesta dall'Ente Gestore IG-OM.

L'area avrà l'accesso principale dall'ambito New a est su via dell'Impresa, con sbarre in entrata ed uscita e due volumi per il servizio di guardiania del sito, ed un accesso secondario da località Conti Maltraverso a nord, come backup dell'area in caso di momentaneo disservizio dell'ingresso principale.

L'area sarà dotata di parcheggi interni per mq 2.547,50 ed aree verdi per mq 967,00. Parte dei parcheggi sarà dotata di copertura di altezza max cm 250 da non conteggiare nel computo della superficie coperta: mq 1.013 < 20% della SF di mq 18.704.

La compatibilità idraulica sarà garantita dalle vasche interrato lungo località Conti Maltraverso che assicurano la compatibilità del primo stralcio e saranno, in futuro collegabili con la vasca interrato per la compatibilità del lotto adiacente (fg 14 map 323) in comune di Montebello Vicentino.

La presenza dell'oleodotto militare taglia di fatto in due la proprietà di Bottega Veneta, rendendo necessaria la fornitura di sotto-servizi dal lato nord.

Perciò in prossimità dell'ingresso secondario saranno realizzati:

1. la cabina elettrica di trasformazione con un accesso alla stessa di ampiezza m3 come richiesto dall'Enel.
2. l'allaccio alla linea di acquedotto.
3. L'accesso delle linee telefoniche e dati che arriveranno direttamente dalla sede esistente in Montebello tramite cavidotto da posare sulla fascia di verde pubblico lungo località Conti Maltraverso, in prossimità dello scavo previsto per il passaggio della linea di MT.
4. Un percorso pedonale che collegherà l'area della cabina elettrica con l'ingresso principale su via dell'Impresa.
5. la realizzazione di una copertura per i posti auto interni, sagomata e vegetata a sedum, per mascherare la vista delle macchine parcheggiate internamente al sito dalla pubblica via

La realizzazione della cabina elettrica non impatterà sul quadro elettrico a servizio della pubblica illuminazione di località Conti Maltraverso che è posto in prossimità.

E' in corso la richiesta per la realizzazione di un impianto di scambio termico a circuito aperto con utilizzo dell'acqua di falda, ampliamento dell'impianto presente nell'edificio di Montebello V.no in quanto i due siti sono allineati sulla stessa falda. Si prevede perciò di non utilizzare il gas nel sito, ma di realizzare solo la predisposizione alla fornitura presso l'ingresso principale in prossimità dell'accesso in via dell'Impresa.

E' previsto l'allaccio delle acque nere e meteoriche alle linee esistenti in via dell'Impresa.

Bottega Veneta chiede la monetizzazione delle aree per urbanizzazione primaria e secondaria, le quali non risultano necessarie per le seguenti motivazioni:

- l'ambito non sarà frazionato in lotti;
- ragioni di sicurezza e sorvegliabilità degli ingressi e delle movimentazioni interne di persone e prodotti impongono che dipendenti, visitatori, clienti e fornitori di Bottega Veneta parcheggino all'interno del sito e che l'intera piastra sia protetta da un'unica recinzione, senza soluzioni di continuità;
- per quanto esposto, l'attività di Bottega Veneta non incrementa in alcun modo, rispetto ai livelli attuali, il fabbisogno di parcheggi in zona;
- i parcheggi pubblici esistenti in zona sono sostanzialmente inutilizzati;
- la zona ha destinazione esclusivamente produttiva e l'intorno è agricolo: eventuali aree destinate a verde pubblico che fossero realizzate al suo interno risulterebbero, dunque, prive di utilità e funzione;
- le somme derivanti dalla monetizzazione di tali dotazioni a parcheggi e a verde potrebbero essere utilmente destinate a realizzare parti della città pubblica là dove effettivamente siano utili e fruibili.

Bottega Veneta chiede, inoltre, che la monetizzazione delle aree e delle opere di urbanizzazione insieme agli oneri perequativi dovuti (vedi conto economico allegato) siano destinate alla realizzazione dei seguenti interventi:

un'opera di regimazione idraulica con l'intubazione di un fossato come previsto nel "Progetto preliminare del complesso di interventi idraulici finalizzati ad abbattere il rischio di esondazione nei comuni di Brendola, Montebello Vicentino, Montecchio Maggiore e Sarego"

a cura del Consorzio di Bonifica Riviera Berica (ora Consorzio Alta Pianura Veneta) e Provincia di Vicenza del 2006, in prosecuzione dell'intervento già realizzato da Bottega Veneta più a nord.

la realizzazione di un marciapiede dell'ampiezza di m 1,50 quale collegamento al futuro allargamento di via Giolitti, da un lato, e al percorso pedonale che collega l'area della cabina elettrica con via dell'Impresa, dall'altro

la realizzazione di opere integrative alla mitigazione ambientale dalla lottizzazione New consistenti in un'area verde con alberature, siepi, pubblica illuminazione e posti auto.

l'allargamento di via Giolitti, per le opere previste nel computo metrico estimativo della lottizzazione Giolitti alle voci M001 (opere a carico del consorzio Giolitti) e M002 (opere non a carico del consorzio Giolitti) aggiornate e con l'aggiunta della pubblica illuminazione.

Si chiede che l'autorizzazione di IG-OM, ente gestore dell'oleodotto militare, sia allegata al PC per la realizzazione dei fabbricati e dei piazzali interni, in quanto riguarda la viabilità interna al lotto.

Si comunica che il versamento di € 500 è stato eseguito due volte (in allegato le due ricevute) e si chiede lo storno dalle somme dovute per il PUA.

Quindi, come da vostra comunicazione del 02.10.2017 per la pratica edilizia n. SU2-17, si allegano alla presente Relazione Tecnico Illustrativa:

- 1- TAV 01 PLANIMETRIA GENERALE STATO ATTUALE ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE ESTRATTO P.A.T. - P.I.
- 2- TAV 02 PLANIMETRIE GENERALE DI PROGETTO PLANIMETRIA PRIMO STRALCIO CALCOLO DEGLI STANDARD MITIGAZIONI
- 3- TAV 03 PLANIVOLUMETRICO DI PROGETTO SEZIONI
- 4- TAV 04 PLANIMETRIA LINEA TELEFONICA
- 5- TAV 05 PLANIMETRIA LINEA ELETTRICA
- 6- TAV 06 PLANIMETRIA RETE GAS
- 7- TAV 07 PLANIMETRIA RETE ACQUEDOTTO
- 8- TAV 08 PLANIMETRIA E PROFILO LONGITUDINALE RETE ACQUE NERE
- 9- TAV 09 PLANIMETRIA MITIGAZIONE IDRAULICA E TOMBINAMENTO SCOLO

- 10- TAV 10 PARTICOLARI COSTRUTTIVI E PROFILO MITIGAZIONE IDRAULICA E TOMBINAMENTO SCOLO
- 11- TAV 11 OPERE ESTERNE AL PERIMETRO DEL PUA PARCHEGGIO PUBBLICO
- 12- TAV 12 ALLARGAMENTO VIA GIOLITTI PIANO PARTICELLARE DI ESPROPRIO
- 13- TAV 13 ALLARGAMENTO VIA GIOLITTI PROGETTO PRELIMINARE

- 14- Bozza di convenzione

- 15- Norme Tecniche

- 16- Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale

- 17- Conto economico e computi metrici estimativi

- 18- Documentazione allegata, comprendente:
 - 1. Domanda ad Acque del Chiampo per nuovo allaccio di fognatura nera e di acquedotto
 - i. tav 7/13
 - ii. tav 8/13
 - iii. All A relazione rete nere ed allacciamento acquedotto
 - 2. Domanda ad AP Reti Gas Vicenza per predisposizione nuovo allaccio
 - i. tav 6/13
 - 3. Istanza di Parere di Compatibilità Idraulica al Consorzio di Bonifica APV
 - i. tav 9/13
 - ii. tav 10/13
 - 4. Richiesta Parere all'Unità Organizzativa Genio Civile di Vicenza sugli interventi di mitigazione idraulica
 - i. tav 9/13
 - ii. tav 10/13
 - 5. Domanda nuovo allaccio Energia Elettrica a MetaEnergia
 - 6. Studio di Compatibilità Idraulica e Relazione Idrogeologica del 19.10.2017
 - 7. Elaborato Tecnico a supporto dell'Istanza di non necessità dello screening VINCA 20.09.2017

- 19- Domanda di attraversamento dell'oleodotto POL NATO richiesta all'Ente Gestore IG-OM.

2017.11.30

Alessandro Fantetti Architetto